Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses

19.09.2019

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente 4
Tagesordnung -öffentlich- 4
Vorlagendokumente 7
TOP Ö 1 Bebauungsplan Nr. 4635 "Südlicher Hasenbuck", Bericht zu Mobilität und Erschließung 7
Bericht Stpl/105/2019 7
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 4635 Stpl/105/2019 16
Verkehrsanlagenplanung Erschließung in Modul I (Lph 3 Entwurfsplanung, Stand 07/2019) Stpl/105/2019 17
Schematische Darstellung des Radwegenetzes in Modul I und im Gesamtgebiet Stpl/105/2019 33
Freianlagenplanung öffentliche Grünfläche in Modul I und Modul II (Lph 2 Vorplanung, Stand 05/2019) Stpl/105/2019 34
* TOP Ö 1.1 Erbbaurecht als Instrument der Flächenentwicklung 35
Bericht LA/063/2019 35
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 22.01.2018 LA/063/2019 39
Sachverhaltsdarstellung LA/063/2019 41
* TOP Ö 1.2 Liegenschaftspolitik/Strategisches Immobilienmanagement (SIM) beim Liegenschaftsamt/Wohnungspolitk 52
Sitzungsvorlage Ref.VII/019/2018 52
Antrag_Wohnungspolitik in Nürnberg_CSU Ref.VII/019/2018 56
Antrag_Nachhaltige Stadtentwicklung_DIE GRÜNEN Ref.VII/019/2018 57
Bericht Ref.VII/019/2018 59
* TOP Ö 1.3 Bebauungsplan Nr. 4522 "Hainstraße, Scharrerstraße" 71
Sitzungsvorlage Stpl/108/2019 71
Entscheidungsvorlage Stpl/108/2019 75
Übersichtsplan Stpl/108/2019 88
Satzung Stpl/108/2019 89
Begründung Stpl/108/2019 97
Anlage 1: Freianlagen Rahmenplan im Maßstab 1:1000, Grosser-Seeger & Partner, vom 17.12.2018 Stpl/108/2019 155
Umweltbericht Stpl/108/2019 156
TOP Ö 2 Bebauungsplan Nr. 4635 "Südlicher Hasenbuck", Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung 204
Sitzungsvorlage Stpl/104/2019 204
Entscheidungsvorlage Stpl/104/2019 208
Satzung zum Bebauungsplan Nr. 4635 Stpl/104/2019 216
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4635 Stpl/104/2019 230
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 4635 Stpl/104/2019 307
Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 4635 Stpl/104/2019 308
Umweltbericht-Anlagen zum Bebauungsplan Nr. 4635 Stpl/104/2019 396
TOP Ö 3 Bebauungsplan Nr. 4600 "Brunecker Straße", Bericht zur weiteren Umsetzung der städtebaulichen Planungen 405
Bericht Stpl/107/2019 405
Übersichtsplan, Stand 06/2019 Stpl/107/2019 411
Ausschnitt Modul II, Stand 06/2019 Stpl/107/2019 412

Protokoll Beratergremium, Stand 06/2019 Stpl/107/2019 413
TOP Ö 4 Satzung Nr. 59 "Freiligrathstraße" 416
Sitzungsvorlage Stpl/102/2019 416
Übersichtsplan Stpl/102/2019 420
Satzungstext (Entwurf) Stpl/102/2019 421
Begründung (Entwurf) Stpl/102/2019 422
Umweltbericht (Entwurf) Stpl/102/2019 430
* TOP Ö 5 Erhalt der Grünfläche an der Grimmstraße 439
Sitzungsvorlage Stpl/101/2019 439
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 21.01.2019 Stpl/101/2019 443
Entscheidungsvorlage Stpl/101/2019 444
Kleingartenanlage Grimmstraße / Übersichtskarte Stpl/101/2019 446
TOP Ö 6 Potenzielles Stadterneuerungsgebiet Gostenhof-Ost / Tafelhof 447
Sitzungsvorlage Stpl/103/2019 447
Antrag_Aufwertung von Gostenhof-Ost_SPD Stpl/103/2019 451
Entscheidungsvorlage Stpl/103/2019 452
TOP Ö 7 Stadtentwicklung in Kornburg Nord-Ost 456
Bericht Stpl/106/2019 456
Antrag_Stadtentwicklung Kornburg_SPD Stpl/106/2019 466

TAGESORDNUNG

Sitzung
Sitzung des Stadtplanungsausschusses

Sitzungszeit
Donnerstag, 19.09.2019, 15:00 Uhr

Sitzungsort
Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. **Bebauungsplan Nr. 4635 "Südlicher Hasenbuck"**
für das Gebiet westlich der Brunecker Straße, nördlich des Rangierbahnhofs und südlich der Ingolstädter Straße sowie nördlich des Rangierbahnhofs, südlich der Brunecker Straße und westlich der Münchener Straße
Bericht zu Mobilität und Erschließung
Bericht
Stpl/105/2019

Ulrich, Daniel

1.1 **Erbbaurecht als Instrument der Flächenentwicklung**
hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 22.01.2018
Bericht
LA/063/2019

Sachverständiger:
Frank Thyroff, Geschäftsführer wbg Nürnberg GmbH

Fraas, Michael, Dr.

1.2 **Liegenschaftspolitik/Strategisches Immobilienmanagement (SIM) beim Liegenschaftsamt/Wohnungspolitik**
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 10.09.2018
Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 10.10.2018
Bericht
Ref.VII/019/2018

Fraas, Michael, Dr.

1.3 **Bebauungsplan Nr. 4522 "Hainstraße, Scharrerstraße"**
für ein Gebiet südlich der Regensburger Straße zwischen Hainstraße und Scharrerstraße
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung

Beschluss
Stpl/108/2019

Ulrich, Daniel

2. **Bebauungsplan Nr. 4635 "Südlicher Hasenbuck"**
für das Gebiet westlich der Brunecker Straße, nördlich des Rangierbahnhofs und südlich der Ingolstädter Straße sowie nördlich des Rangierbahnhofs, südlich der Brunecker Straße und westlich der Münchener Straße
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung

Beschluss
Stpl/104/2019

Ulrich, Daniel

3. **Bebauungsplan Nr. 4600 "Brunecker Straße"**
für das Gebiet beiderseits der Brunecker Straße, nördlich des Rangierbahnhofs
sowie zwischen der Ingolstädter Straße und der Münchener Straße
Bericht zur weiteren Umsetzung der städtebaulichen Planungen

Bericht
Stpl/107/2019

Ulrich, Daniel

4. **Satzung Nr. 59 "Freiligrathstraße"**
zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3572 (Teilbereich der Freiligrathstraße), Gemarkung Mögeldorf
Billigung

Beschluss
Stpl/102/2019

Ulrich, Daniel

5. **Erhalt der Grünfläche an der Grimmstraße**
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 21.01.2019

Beschluss
Stpl/101/2019

Ulrich, Daniel

6. **Potenzielles Stadterneuerungsgebiet Gostenhof-Ost / Tafelhof**
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 15.01.2019

Beschluss
Stpl/103/2019

Ulrich, Daniel

7. Stadtentwicklung in Kornburg Nord-Ost Bericht
Antrag der Stadtratsfraktion der SPD vom 09.08.2018 Stpl/106/2019

Ulrich, Daniel

8. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 18.07.2019, öffentlicher Teil

Berichtsvorlage
Stpl/105/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	19.09.2019	öffentlich	Bericht

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4635 "Südlicher Hasenbuck"
für das Gebiet westlich der Brunecker Straße, nördlich des Rangierbahnhofs und südlich der Ingolstädter Straße sowie nördlich des Rangierbahnhofs, südlich der Brunecker Straße und westlich der Münchener Straße
Bericht zu Mobilität und Erschließung

Anlagen:
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 4635
Verkehrsanlagenplanung Erschließung in Modul I (Lph 3 Entwurfsplanung, Stand 07/2019)
Schematische Darstellung des Radwegenetzes in Modul I und im Gesamtgebiet
Freianlagenplanung öffentliche Grünfläche in Modul I und Modul II (Lph 2 Vorplanung, Stand 05/2019)

Bericht:

1. Mobilitätsbaukasten der Stadt Nürnberg

Im Verkehrsausschuss am 13.12.2018 wurde der Mobilitätsbaukasten der Stadt Nürnberg beschlossen, der bei der Entwicklung neuer Bauvorhaben angewandt werden soll. Er enthält Maßnahmen, die dazu geeignet sind, den durch die neue Bebauung zu erwartenden Kfz-Verkehr zu minimieren. Hintergrund ist der für Nürnberg prognostizierte Zuwachs sowohl an Bevölkerung als auch an Arbeitsplätzen. Da die bestehende ÖPNV- und Straßeninfrastruktur an den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit angekommen ist und die historisch gewachsene Stadtstruktur keinen weiteren Kfz-Verkehr aufnehmen kann, ist die Umsetzung von Maßnahmen nötig, die die Verkehrsverlagerung auf die stadt- und umweltgerechten Verkehrsarten ÖPNV, Fuß- und Radverkehr attraktiveren. Eine Reduzierung des Kfz-Verkehrs ist auch zur Verringerung der gesundheitsgefährdenden Luftschadstoff- und Lärmbelastung in der Stadt erforderlich.

Um die Verlagerung sowohl der Pendlerströme als auch des innerstädtisch generierten Verkehrs auf die Verkehrsmittel des Umweltverbundes zu erreichen, schlägt die Verwaltung bei der Entwicklung größerer neuer Bauprojekte vor, ein Mobilitätskonzept, welches sich an dem Mobilitätsbaukasten orientiert zu erstellen. Dabei handelt es sich um Maßnahmenbündel aus den Bereichen Infrastruktur, Gestaltung sowie Information, Beratung und Dienstleistung, die ein multimodales Verkehrsverhalten, bei dem die Verkehrsmittelwahl situationsbedingt variiert, fördern. Welche Maßnahmen im Einzelfall festgelegt werden, muss nach einer Prüfung der jeweiligen Rahmenbedingungen entschieden werden.

Wie im Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 03.08.2018 angeregt, wurde der Mobilitätsbaukasten bei der Entwicklung des Moduls 1 im Areal des ehemaligen Südbahnhofs angewandt[1], da ein externes Verkehrsgutachten zu dem Ergebnis kam, dass das umgebende Hauptverkehrsstraßennetz nur noch eine begrenzte Menge an zusätzlichem Kfz-Verkehr leistungsfähig abwickeln kann. Einen wesentlichen Baustein stellen dabei Maßnahmen dar, die bereits bei der Entwicklung größerer Wohn- und Gewerbebauvorhaben ansetzen und deshalb im Bauleitplan- und Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind. Kernziel ist dabei die „Stadt der kurzen Wege“ im Sinne der Leipzig-Charta.[2]

[1] Quelle: Anmeldung zur Beschlussfassung des Mobilitätsbaukastens im Verkehrsausschuss am 13.12.2018
[2] Quelle: Vorbemerkung zum Mobilitätsbaukasten Nürnberg, Stand 13.12.2018

2. Mobilität im Modul I

a) Priorisierung des Fußgänger- und Radverkehrs sowie des ÖPNV

Die aus dem Grundgedanken der „Stadt der kurzen Wege“ abzuleitenden Planungsansätze waren bereits in der Wettbewerbsphase für das Gesamtareal an der Brunecker Straße als auch in der vertiefenden Rahmenplanung für das Modul I westlich der Brunecker Straße die tragenden Säulen der räumlichen und funktionalen Konzeption der künftigen Quartiere.

Ein verändertes Mobilitätsverhalten resultiert hierbei zunächst schlichtweg aus der Minimierung der erforderlichen Wege im täglichen Leben. Im Modul I werden alle Einrichtungen und Flächen zur Bildung und Betreuung von Kindern sowie zur Nahversorgung und -erholung in einem Bereich angeordnet, der für alle Bewohner gleichermaßen attraktiv zu erreichen ist und zudem eine möglichst direkte bzw. kurzwegige Anbindung an den ÖPNV bietet (bestehender U-Bahnhof Hasenbuck und Haltestellen der künftigen Straßenbahnlinie 7).

Im Hinblick auf die verschiedenen Verkehrsarten wird hierbei Fußgängern und Radfahrern die höchste Priorität eingeräumt. Der ÖPNV erfährt durch die Errichtung eines neuen Zugangs zum U-Bahnhof Hasenbuck auf dessen Südseite sowie der Verlängerung der Straßenbahnlinie 7 entscheidende Verbesserungen, die zudem zeitlich kohärent zur Aufsiedelung des Quartiers umgesetzt und somit von Beginn an zu einem nachhaltigen Wandel des Mobilitätsverhaltens beitragen sollen[3]. Der motorisierte Individualverkehr (MIV) erfährt vor diesem Hintergrund eine veränderte Gewichtung seiner Belange.

b) Umsetzung in Erschließung und Parkierung

Bereits im Zuge des städtebaulichen Wettbewerbs für das ehemalige Südbahnhofareal war einer der maßgebenden Grundsätze der städtebaulichen Planung, dass auch die künftigen öffentlichen Verkehrsflächen als Aufenthalts- und Begegnungsräume begriffen werden und den Bewohnern zur Verfügung stehen sollen. Zu diesem Zweck ist insbesondere der private ruhende Verkehr gemäß den Festsetzungen des BP Nr. 4635 verpflichtend und vollständig in Tiefgaragen unterzubringen. Öffentliche Besucherstellplätze werden in Bereichen mit hochfrequentierten Nutzungen konzentriert, im verbleibenden Plangebiet jedoch auf ein Mindestmaß reduziert.

Die im BP Nr. 4635 als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Korridore werden entsprechend der unter Punkt 2.a) genannten Priorisierung verteilt. Alle Gehwege im Plangebiet verfügen über eine Breite von mind. 2,50 m. Die Fahrbahnen werden auf das - abhängig von ihrer Funktion - notwendige Mindestmaß reduziert.

Die grundsätzliche Abstimmung der zur Veränderung des Mobilitätsverhaltens erforderlichen räumlichen Maßnahmen fand in 04/2019 zwischen Ref.VI, Stpl, Vpl und AUR statt. Die Ausarbeitung und Abstimmung dieser Maßnahmen wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Objekt- bzw. Verkehrsanlagenplanung in enger Zusammenarbeit zwischen Vpl, SöR und AUR[4] fortgeführt. In der o.g. Abstimmung wurden grundsätzliche Standardquerschnitte für die Fahrbahnen definiert: entlang der Planstraßen A und B 6,10 m Fahrbahn mit der grundsätzlichen Möglichkeit, einseitig auf der Fahrbahn zu halten oder zu parken sowie entlang der sonstigen Planstraßen 5,50 m Fahrbahn oder Wohnwege mit 4,50 m Verkehrsfläche.

Entlang des Parks werden im Norden und im Süden Querverbindungen für den Radverkehr angelegt. Dabei handelt es sich um separate Geh- und Radwege in einer Breite von 3,50 m, die

[3] Die Planung des neuen Zugangs zum U-Bahnhof Hasenbuck liegt in der Zuständigkeit UB, nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Errichtung des neuen Zugangs ab 2023 möglich. Die Planung zur Verlängerung der Straßenbahnlinie 7 liegt in der Zuständigkeit Vpl, Ergebnisse der Nutzen-Kosten-Untersuchung und die Trassenplanung werden noch in 2019 im AfV behandelt.

[4] Die Objektplanung erfolgt unter Beteiligung UB zur Abstimmung der Verkehrsanlagenplanung mit der Planung des neuen Zugangs zum U-Bahnhof Hasenbuck (insbesondere im Bereich des Quartiersplatzes nördlich WA 18).

in dazwischenliegenden Bereichen mittels Fahrradstraßen (4,50 m breit) miteinander verbunden werden. In diesem Bereich sollen zur Minimierung des MIV-Aufkommens keine Tiefgaragen- bzw. Hofzufahrten entstehen, entsprechende Festsetzungen wurden im BP Nr. 4635 getroffen.

Der Übersichtsplan im Originalmaßstab wird in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 19.09.2019 ausgelegt.

c) Begleitende Maßnahmen

Zur Förderung eines sich wandelnden Mobilitätsverhaltens werden im Modul I eine Reihe weiterer Maßnahmen vorgesehen, die den generellen Verzicht der künftigen Bewohner auf einen eigenen Pkw fördern sollen.

Der Stadt Nürnberg werden im Bereich des Quartiersplatzes nördlich des WA 18 Flächen für die Errichtung und den Betrieb eines Nachbarschaftsbüros zur Verfügung stehen. Hier besteht zudem die Möglichkeit, weitere - über die räumlichen Planungsverfahren hinausgehende - Maßnahmen des Mobilitätsbaukastens umzusetzen (z.B. Fahrrad- und Lastenradverleih, Paketannahme).

Für den situativen und kurzfristigen Bedarf an Pkw werden im Modul I Mobilpunkte eingerichtet. Im ersten Ausbauschritt werden an fünf Stellen im Quartier jeweils drei Carsharing-Fahrzeuge (u.a. Elektrofahrzeuge) angeboten. Eine Erweiterung der Mobilpunkte auf jeweils fünf Fahrzeuge wird in der Verkehrsanlagenplanung bereits berücksichtigt.

3. Radwegekonzept und Parkplanung

Für das Modul I bzw. die Planungen für den gesamten städtebaulichen Entwicklungsbereich wurde ein mehrstufiges Radwegenetz entwickelt (s.a. Anlage 3, überörtliche Radwege zur Anbindung an das Stadtgebiet sowie innerquartierliche über- und untergeordnete Radwege), das einerseits einen adäquaten Anschluss des Entwicklungsbereiches an das umliegende Stadtgebiet ermöglichen soll und andererseits auch funktionale, quartiersinterne Wegebeziehungen schafft.

Östlich des Entwicklungsbereiches an der Münchener Straße besteht ein - in 2019 ertüchtigter – eigenständiger Radweg mit Anbindungen nach Norden an die Frankenstraße und von hier aus nach Osten und Westen sowie nach Süden in Richtung der Siedlungen Süd und Langwasser.

Diese bestehende, überörtliche Verbindung wird in Nord/Süd-Richtung durch einen entlang der künftigen Straßenbahnlinie verlaufenden eigenständigen Radweg ergänzt. Er verläuft auf den Flächen des Moduls II und der künftigen Universitätsflächen eingesäumt von Bäumen und getrennt von anderen Verkehrsarten bis zur geplanten Südanbindung (Railporterschließung) der Universität. Als Vorabmaßnahme soll entlang der Brunecker Straße im Modul I direkt an der Fahrbahn verlaufend ein Weg zur Erschließung für den Radverkehr gebaut werden. Am südlichen Ende der Brunecker Straße ist eine eigenständige Fortführung zur Münchener Straße sowie zur Rangierbahnhofsiedlung vorgesehen. Zusätzlich soll eine westlich der Bauernfeindsiedlung verlaufende Radwegeverbindung nach Süden geschaffen werden. Der BP Nr. 4635 enthält die innerhalb seines Geltungsbereiches hierfür erforderlichen Festsetzungen; für die weitere Entwicklung dieser Verbindung sind darüber hinausgehende planerische und vertragliche Instrumente erforderlich.

Das in Nord/Süd-Richtung verlaufende überörtliche Wegenetz wird durch in Ost/West-Richtung verlaufende Radwege ergänzt (s.a. Punkt 2.b Parkwege Nord und Süd), die eine Verbindung des Hasenbucks mit dem Volkspark Dutzendteich schaffen. Insbesondere der Parkweg Süd wird hier als überörtlich wirksame Radwegeverbindung etabliert, welcher im Modul II analog weiterentwickelt wird. Die für die Querung der Münchener Straße erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen der weiteren Planungsverfahren konkretisiert.

Eingebettet in das überörtliche Radwegenetz soll innerhalb des Moduls I ein Netz aus über- und untergeordneten Radverbindungen geschaffen werden. Der Radverkehr verläuft hier auf den Fahrbahnen. Die übergeordneten Verbindungen dienen der Verknüpfung der öffentlich frequentierten Nutzungen innerhalb des Moduls I mit der geplanten Wohnbebauung. Von besonderer Bedeutung ist hier u.a. die Verbindung ausgehend von der Planstraße A 3 im Bereich der Grundschule und Kindertagesstätten sowie des Einzelhandels nach Süden durch den Park mit den öffentlichen Spielflächen zur Planstraße B 3 mit der südlich gelegenen Wohnbebauung. Untergeordnete Verbindungen können dieses Gerüst ergänzen.

Die innerhalb des Parks (s.a. Anlage 4) erforderlichen Wegeverbindungen werden im Rahmen der Freianlagenplanung mit SöR, Vpl und AUR sowie unter Berücksichtigung der Belange J abgestimmt. Der BP Nr. 4635 setzt die gesamte öffentliche Grünfläche als Vorrangfläche für Spielflächen fest[5]. Durch den Park sollen Geh- und Radwege eine direkte Wegeverbindung insbesondere von der Wohnnutzung südlich des Parks (Planstraße B 3) zu den Kindertagesstätten bzw. der Grundschule sowie zum Einzelhandel nördlich des Parks (Planstraße A 3) gewährleisten. Die Radwege sind mit einer Breite von 3,50 m und in asphaltierter Bauweise herzustellen. Da es sich bei der öffentlichen Grünfläche um eine Vorrangfläche für Kinderspielflächen handelt und dies zu Einschränkungen anderer Nutzergruppen führt, soll auf zwei Wegen das Radfahren als Ausnahme zugelassen werden, um direkte Verbindungen zwischen den Nutzungen südlich und nördlich des Parks zu gewährleisten.

In Anlage 4 zu diesem Bericht ist der derzeitige Stand der Freianlagenplanung (Lph 2 Vorplanung, Stand 05/2019) für die öffentliche Grünfläche im Norden enthalten. Der Übersichtsplan im Originalmaßstab wird in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 19.09.2019 ausgelegt.

Die im FNP dargestellte Freiraumverbindung von Gibitzenhof/Hasenbuck zur Münchener Straße nördlich der Bauernfeindstraße soll südlich des Moduls I in Modul IIIb berücksichtigt werden. Hier entstehen Verbindungen nach Süden (in Richtung Bauernfeindsiedlung) sowie nach Osten (entlang der Railporterschließung in Richtung der Münchener Straße).

Bzgl. der Entwicklung der Planungen in den Modulen II sowie in den Modulen IIIa, IIIb und IV wird auf den entsprechenden Bericht in gleicher Sitzung verwiesen.

[5] Vgl. AfS 07.11.2018: Innerhalb der nördlichen Grünfläche mit einer Größe von ca. 2,7 ha ist eine intensive Erholungs- und Freizeitnutzung möglich. Diese Fläche wird - entgegen der bisherigen Praxis - vollumfänglich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Gleiches erfolgt für eine weitere Grünfläche mit einer Größe von ca. 0,1 ha im Südwesten des Plangebietes. Ziel der Stadt Nürnberg ist es, hier Vorrangflächen für Kinderspieleinrichtungen für die Altersgruppen bis 12 Jahre zu entwickeln. Die Nutzung der gesamten öffentlichen Grünfläche ermöglicht eine lockere Anordnung aktiv nutzbarer Spieleinrichtungen unter Verzicht auf separate Einzäunungen. Hierfür werden ca. 40 % der Grünflächen erforderlich (s.u.), die verbleibenden Flächen können zur Einrichtung von Ruhezonen genutzt werden. Für die gesamte öffentliche Grünfläche gelten somit die für öffentliche Spielplätze bestehenden Regeln; welche zur Sicherheit der dort spielenden Kinder u.a. sowohl freilaufende Hunde verbieten. Die Herstellung einer solchen Vorrangfläche - und die damit einhergehenden Einschränkungen für andere Nutzergruppen - erscheinen mit Blick auf das umgebende Fuß- und Radwegenetz sowie auf die zeitnah geplante Fortführung des Parks östlich der Brunecker Straße als angemessen und vertretbar. Diese voraussichtlich ca. 8,0 ha große Grünfläche beinhaltet das Potential zur Unterbringung der Bedarfe verschiedener Nutzergruppen.

Anlagen:

Anlage 1 - Übersichtsplan zum BP Nr. 4635 „Südlicher Hasenbuck“ (Stand 03/2019)

Anlage 2 - Auszug aus der Verkehrsanlagenplanung (Lph 3 - Entwurfsplanung) für das Modul I (Stand 06/2019) - ein Ausdruck der Erschließungsplanung liegt im AfS aus

Lagepläne und Regelquerschnitte zu			
Nummer		**Abschnitt**	**Lage im Gebiet**
1a	**1b**	Brunecker Straße Nord	südlich der Ingolstädter Straße
2a	**2b**	Brunecker Straße Süd	südlich des Parks
3a	**3b**	Planstraße A	zwischen Grundschule, KiTa und EZH
4a	**4b**	Planstraße A 1	Anwohnerstraße im westlichen Bereich
5a	**5b**	Planstraße A 3	westlich der KiTa
6a	**6b**	Planstraße B Nord	südlich des U-Bahnhofs Hasenbuck
7a	**7b**	Planstraße B Süd	südlich der KiTa
8a	**8b**	Planstraße B 1	Anwohnerstraße im westlichen Bereich
9a	**9b**	Planstraße B 3	südlich Park, Spielplatz und KiTa
10a	**10b**	Planstraße C	Anwohnerstraße im südlichen Bereich
11a	**11b**	Planstraße D	verkehrsberuhigter Bereich
12a	**12b**	Parkweg Nord	westlicher Bereich mit Anschluss A 1
13a	**13b**	Parkweg Süd	östlicher Bereich mit Anschluss B 3

Anlage 3 - Darstellung des Radwegenetzes auf Grundlage einer Rahmenplanung für den BP Nr. 4600 „Brunecker Straße“ (Stand 05/2019) mit Unterscheidung in überörtliche Radwege (zur Anbindung des Plangebietes an die Stadt); übergeordnete Radverbindungen innerhalb des Moduls I und untergeordnete Radverbindungen innerhalb des Moduls I

Anlage 4 - Auszug aus der Freianlagenplanung (Lph 2 - Vorplanung) für die öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebiets (Bereich westlich der Brunecker Straße im BP Nr. 4635 - Bereich östlich der Brunecker Straße im BP 4652 für das Modul I; Stand 05/2019) - ein Ausdruck der Parkplanung liegt im AfS aus

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

- ☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans
- ☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)
- ☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒ **Vpl**

☐

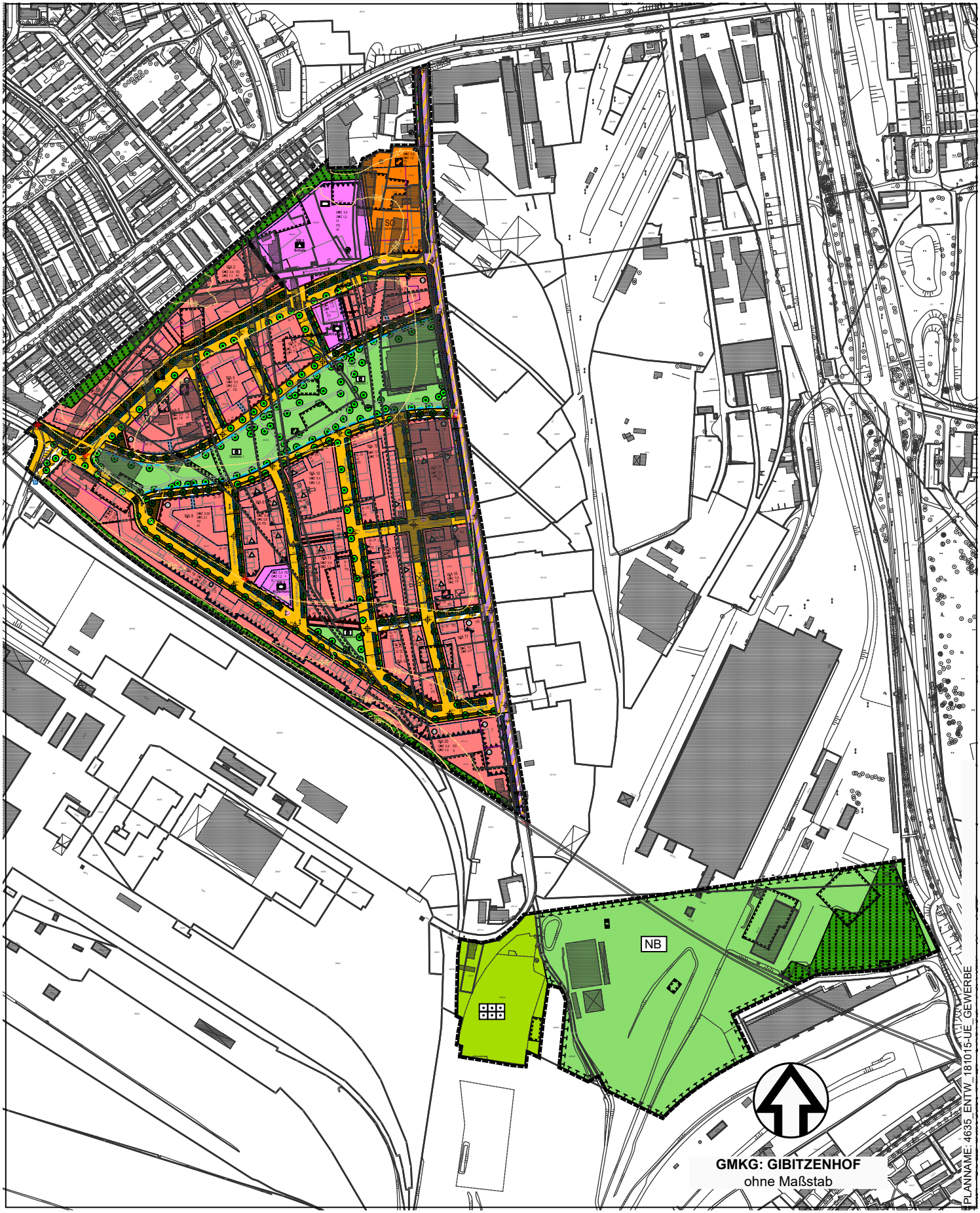
☐

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4635 "HASENBUCK SÜD"

für das Gebiet westlich der Brunecker Straße, nördlich des Rangierbahnhofs und südlich der Ingolstädter Straße sowie nördlich des Rangierbahnhofs, südlich der Brunecker Straße und westlich der Münchener Straße

NÜRNBERG

Ö 1

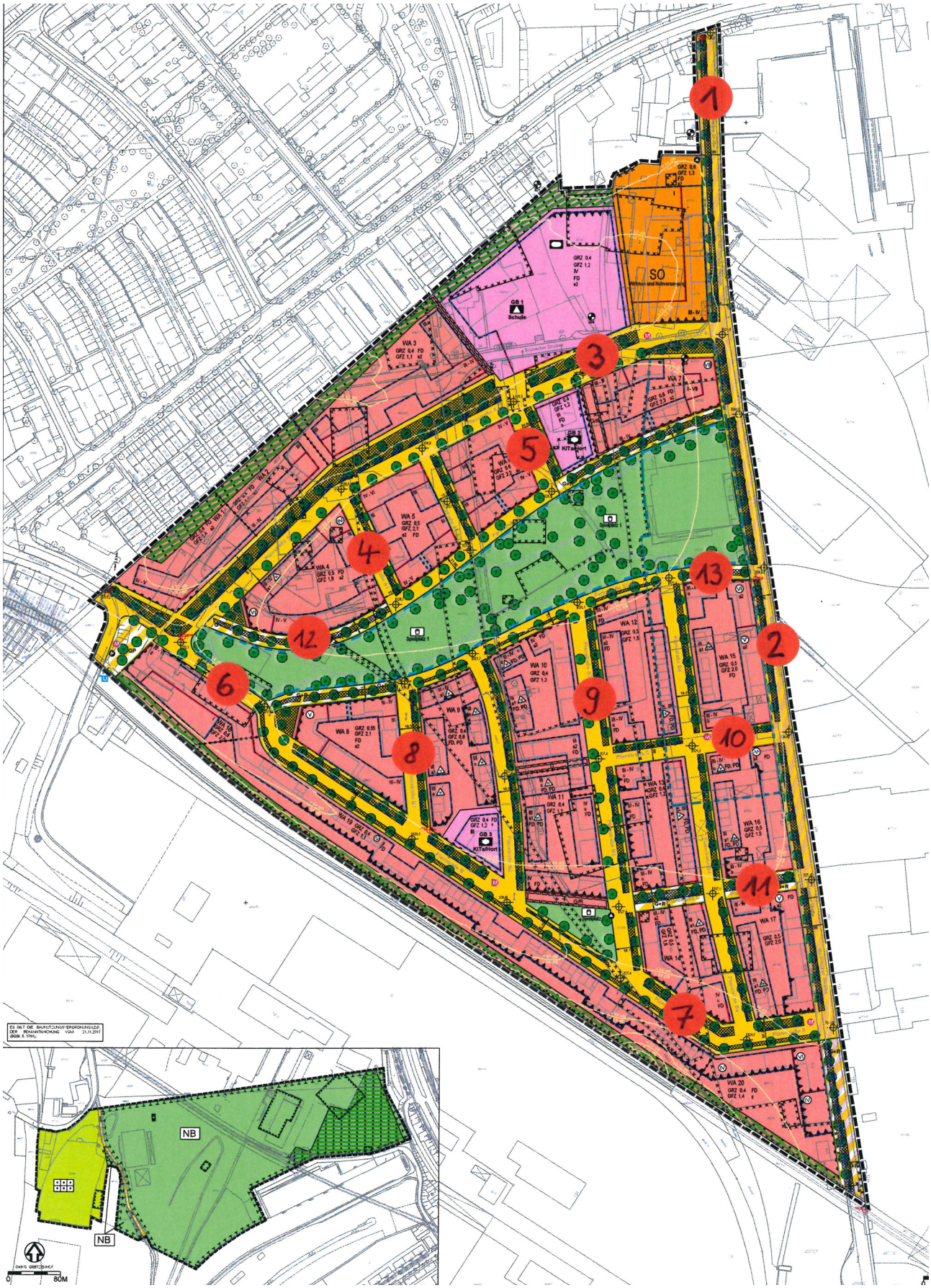


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

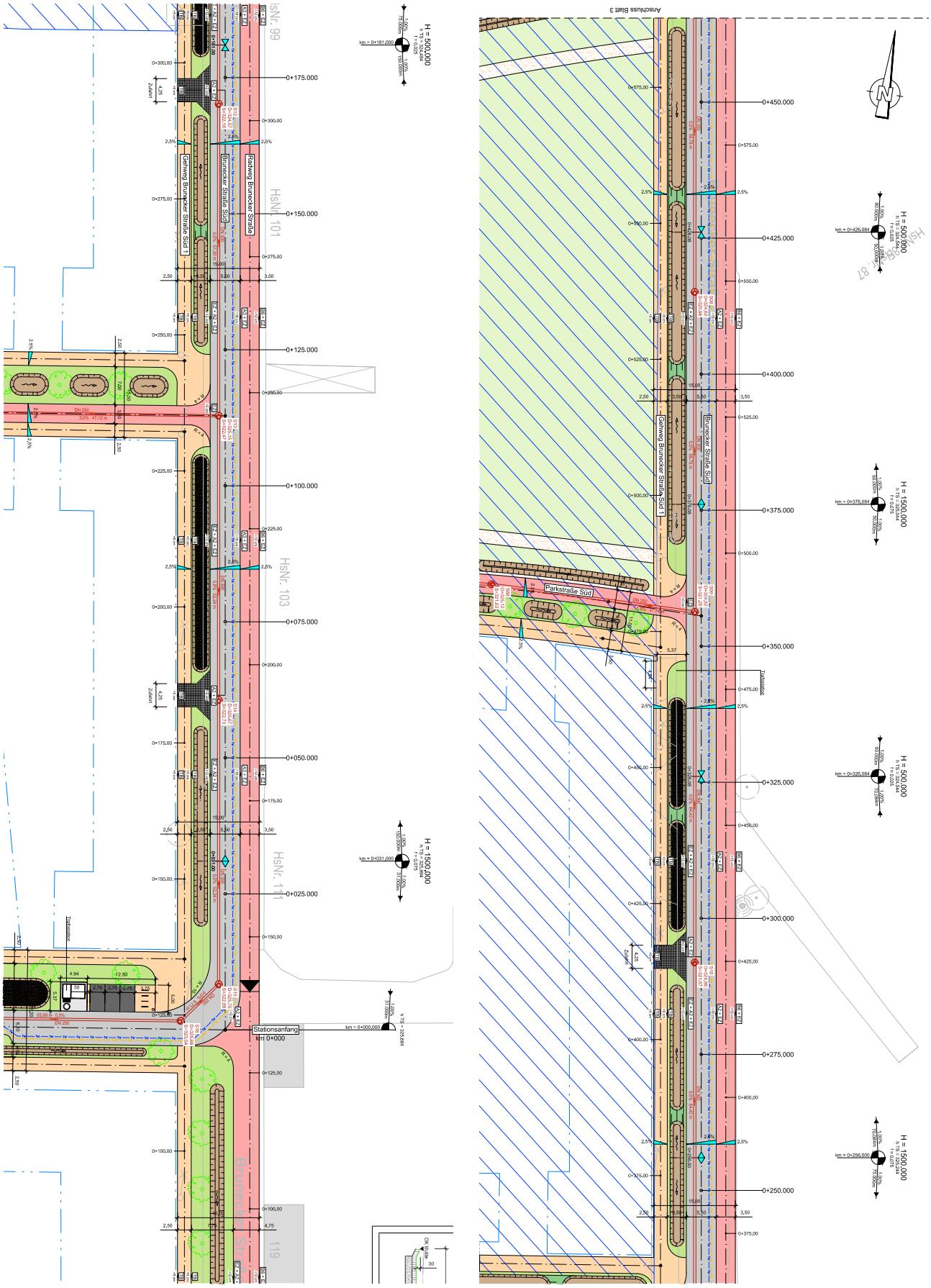
Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Verortung der gewählten Auszüge auf dem BP Nr. 4653



BP Nr. 4635 „Südlicher Hasenbuck“ (Modul I Südbahnhof)
Bericht zu Mobiltät und Verkehr - Anlage 2 „Verkehrsanlagenplanung - Auszug“

1a - Brunecker Straße Nord und 2a - Brunecker Straße Süd



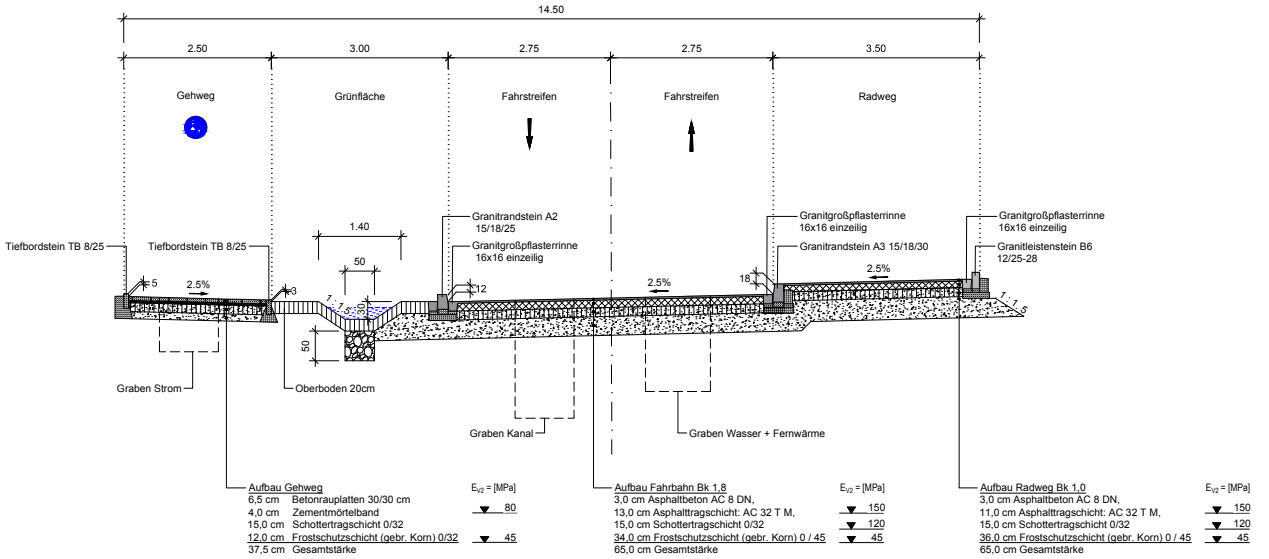
BP Nr. 4635 „Südlicher Hasenbuck“ (Modul I Südbahnhof)

Bericht zu Mobiltät und Verkehr - Anlage 2 „Verkehrsanlagenplanung - Auszug“

1b - Brunecker Straße Nord und 2b - Brunecker Straße Süd

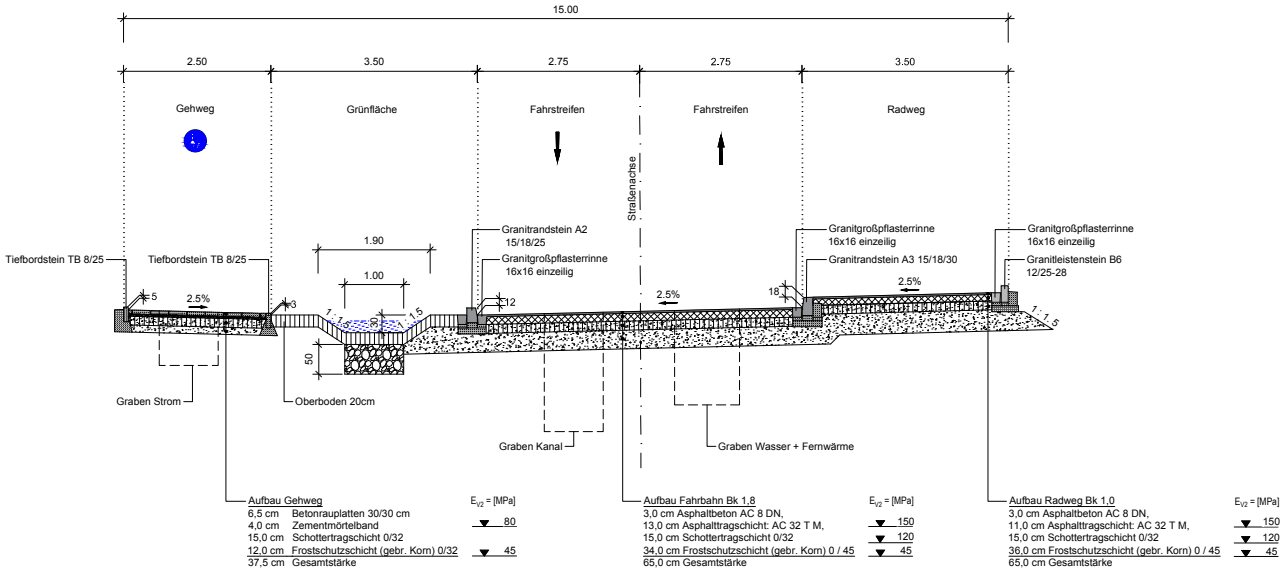
Regelquerschnitt Brunecker Straße Nord

km 0+825.00

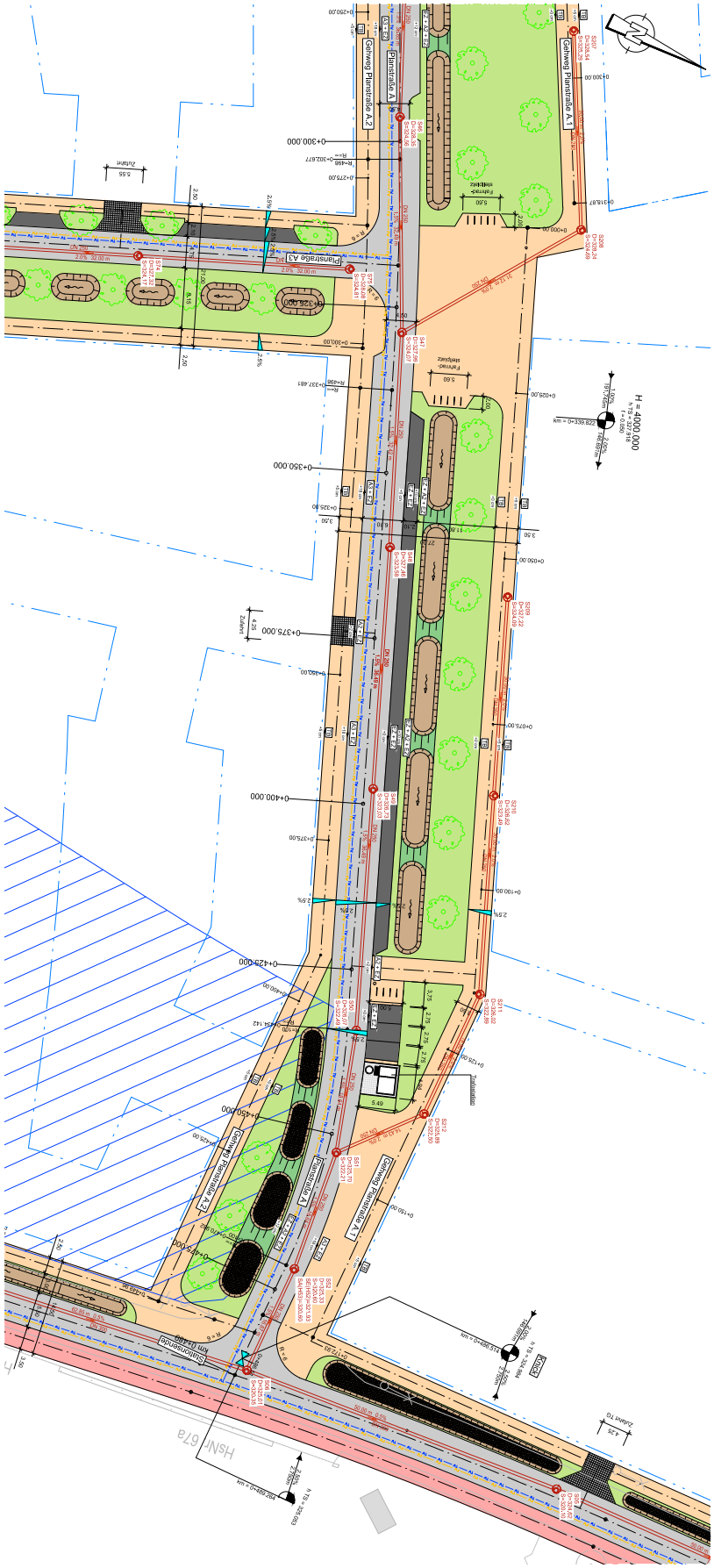


Regelquerschnitt Brunecker Straße Süd

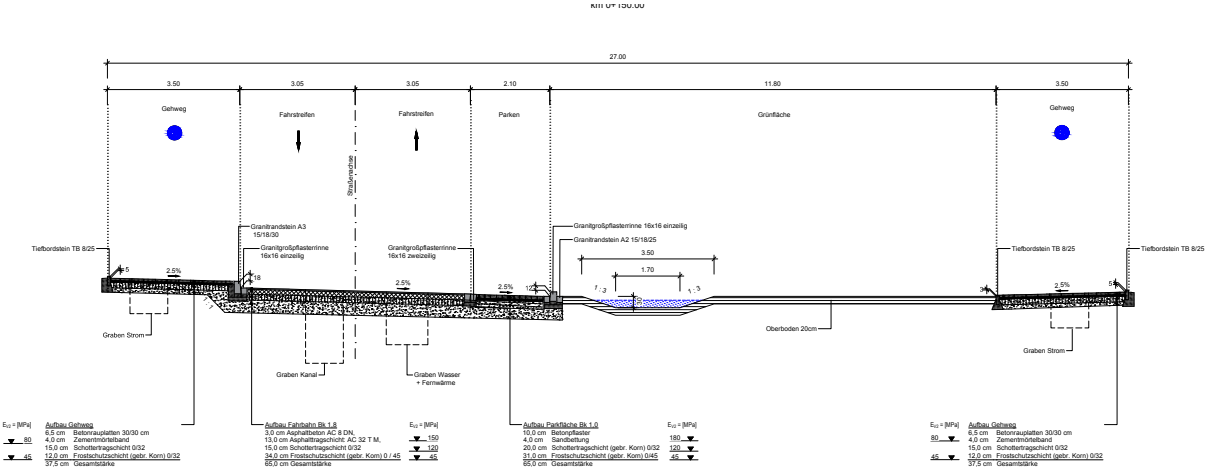
km 0+470.00



3a - Planstraße A zwischen Grundschule, KiTa und EZH

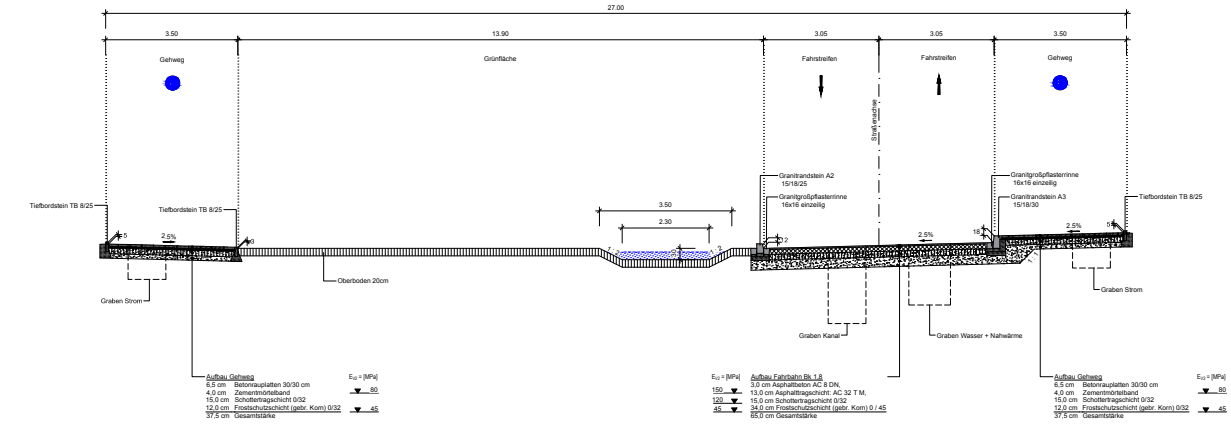


3b - Planstraße A zwischen Grundschule, KiTa und EZH

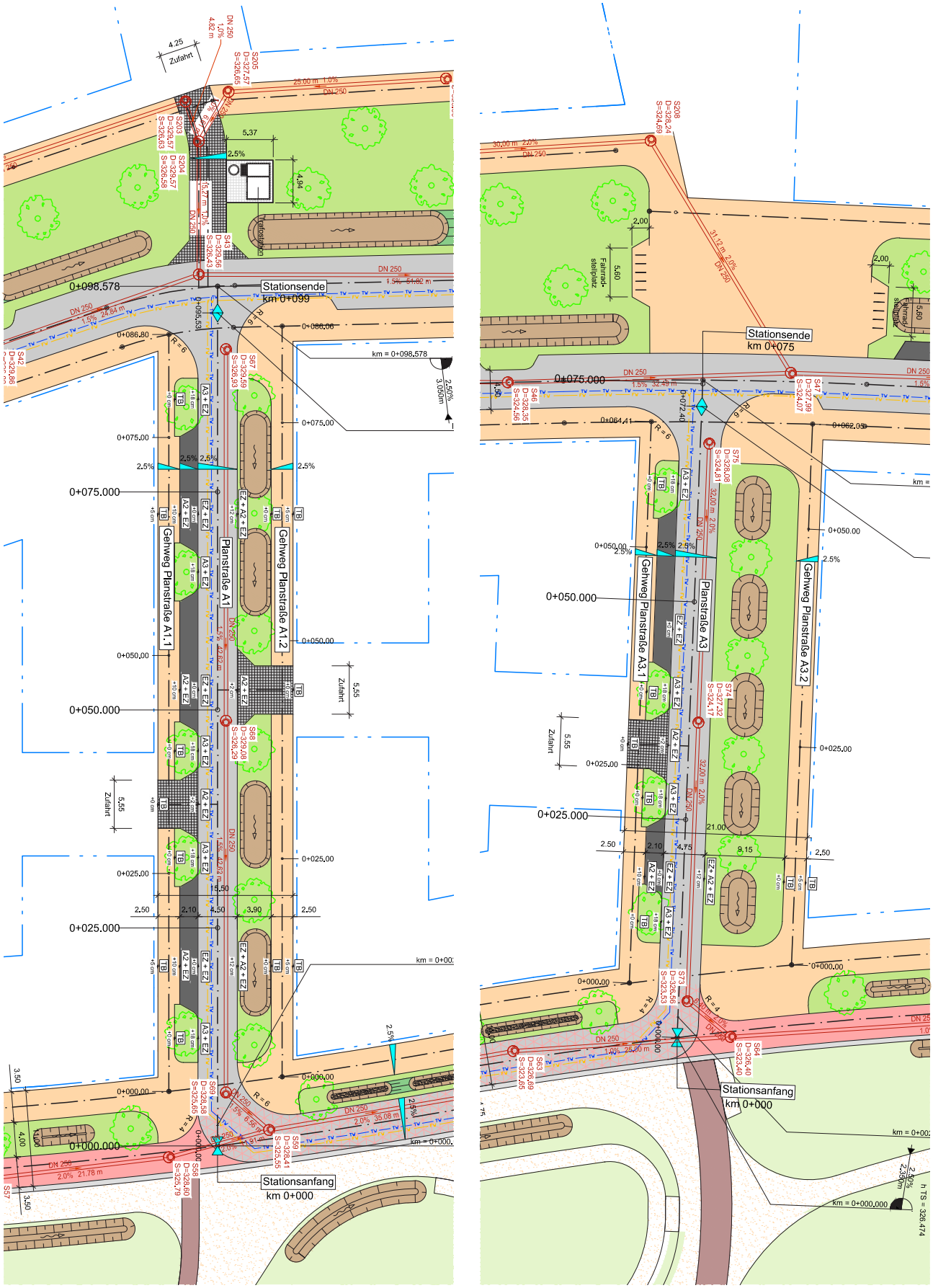


Regelquerschnitt Planstraße A

km 0+050.00



4a - Planstraße A 1 und 5a - Planstraße A 3

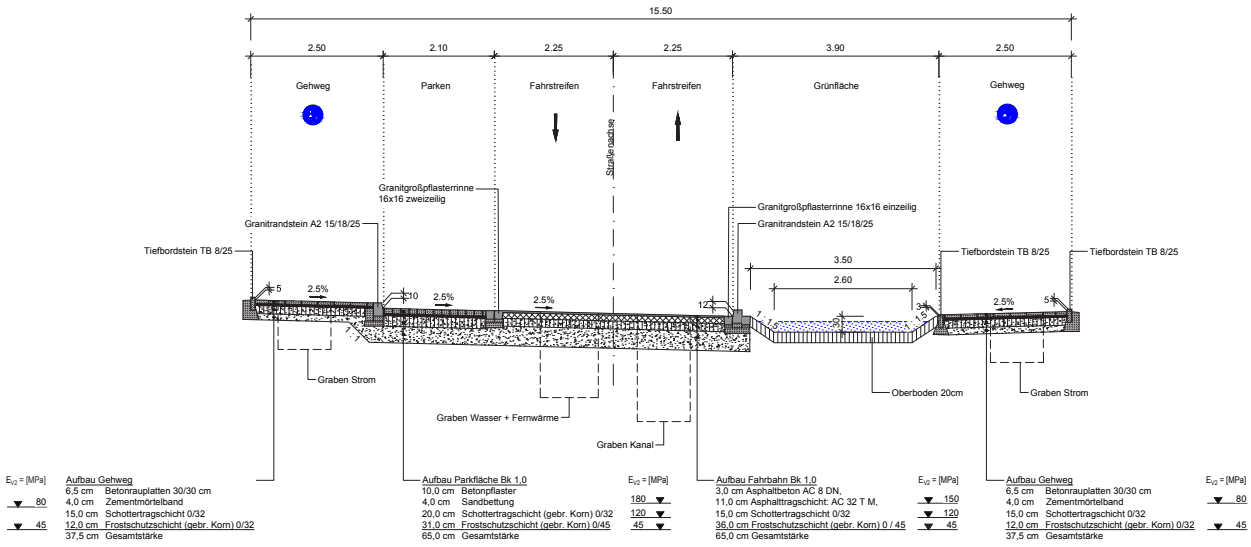


BP Nr. 4635 „Südlicher Hasenbuck“ (Modul I Südbahnhof)

Bericht zu Mobiltät und Verkehr - Anlage 2 „Verkehrsanlagenplanung - Auszug“

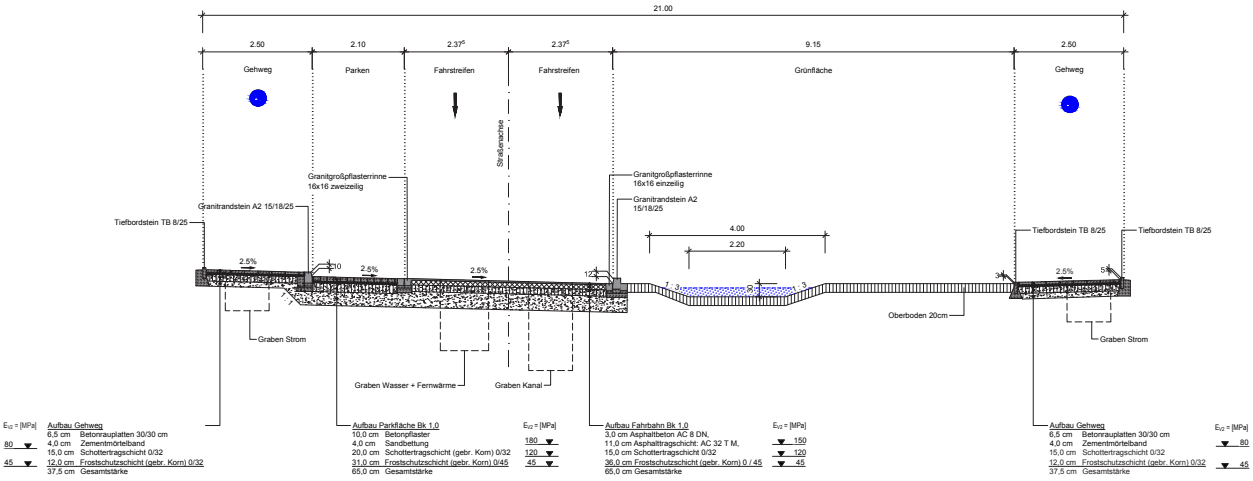
Regelquerschnitt Planstraße A1

km 0+025.00

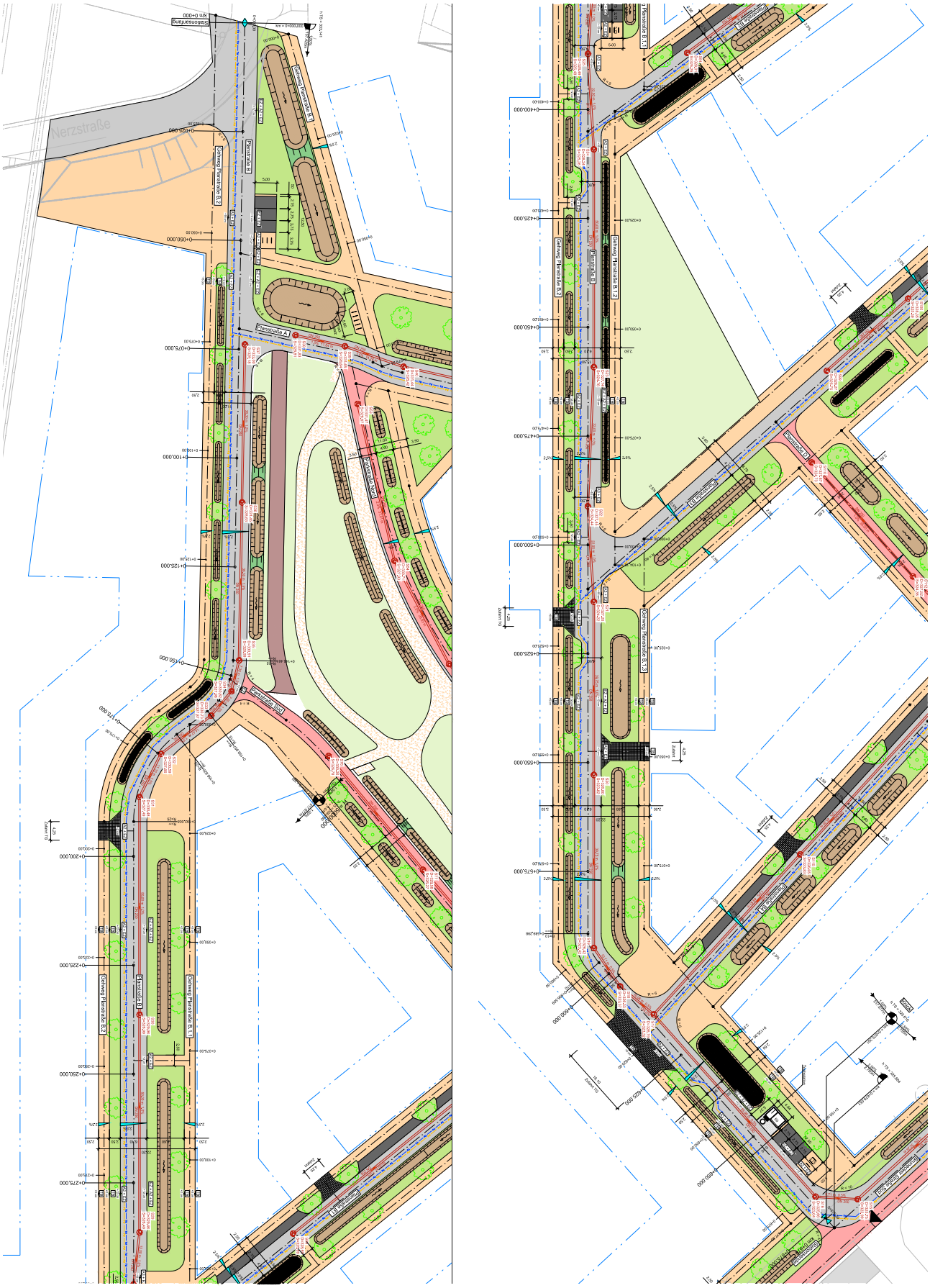


Regelquerschnitt Planstraße A3

km 0+050.00

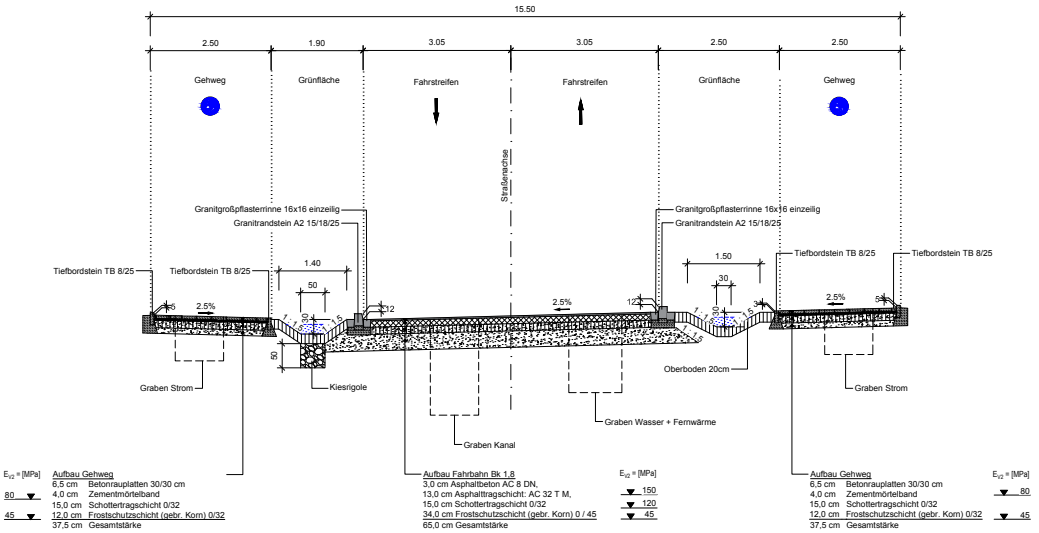


6a - Planstraße B Nord und 7a - Planstraße B Süd



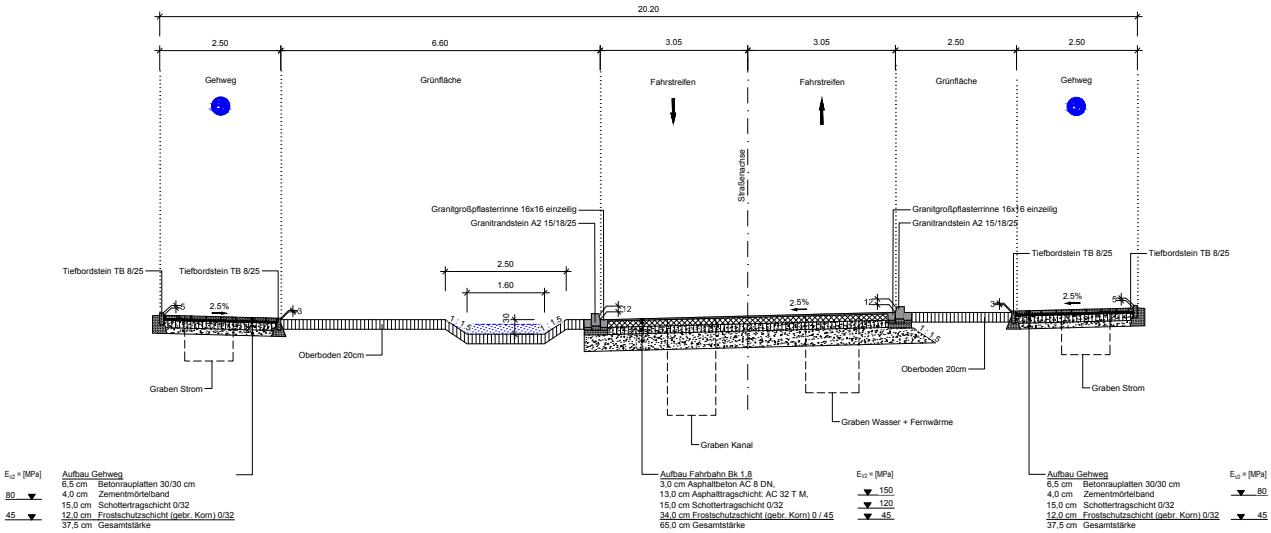
Regelquerschnitt Planstraße B

km 0+450.00

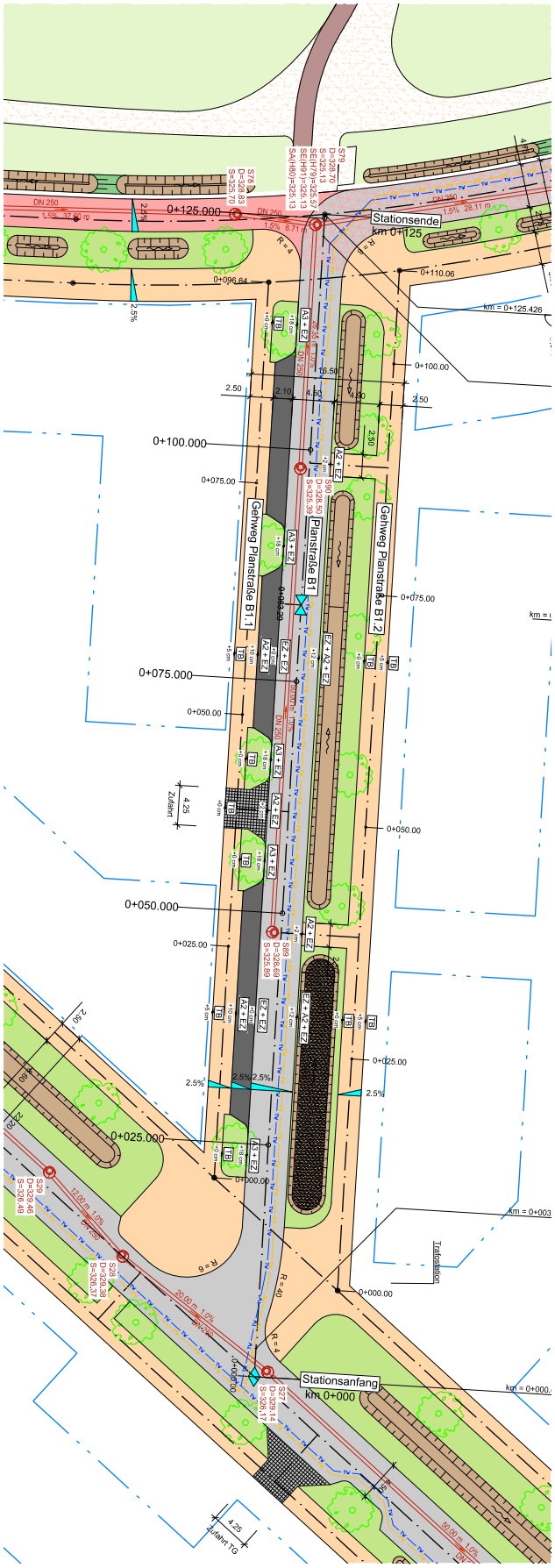


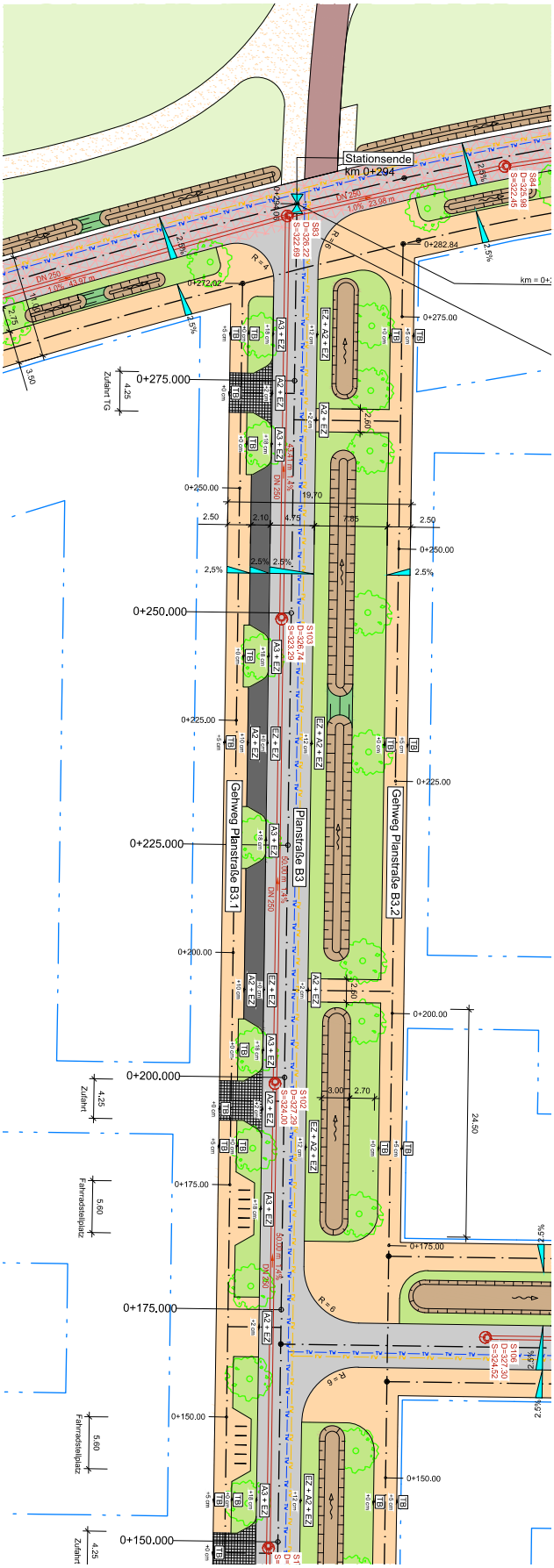
Regelquerschnitt Planstraße B

km 0+225.00



8a - Planstraße B 1 und 9a - Planstraße B 3



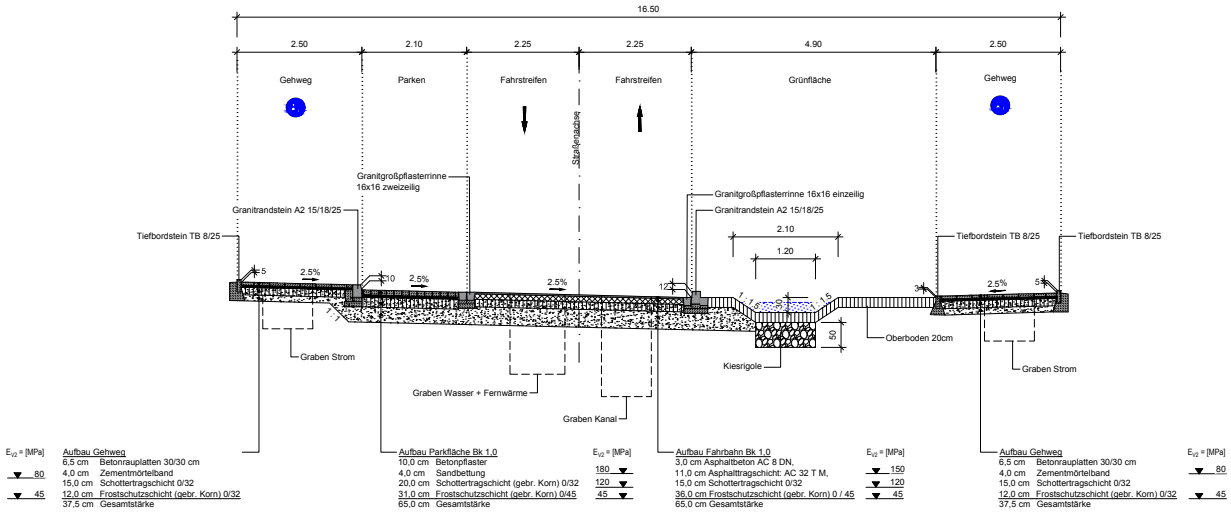


BP Nr. 4635 „Südlicher Hasenbuck“ (Modul I Südbahnhof)

Bericht zu Mobiltät und Verkehr - Anlage 2 „Verkehrsanlagenplanung - Auszug“

Regelquerschnitt Planstraße B1

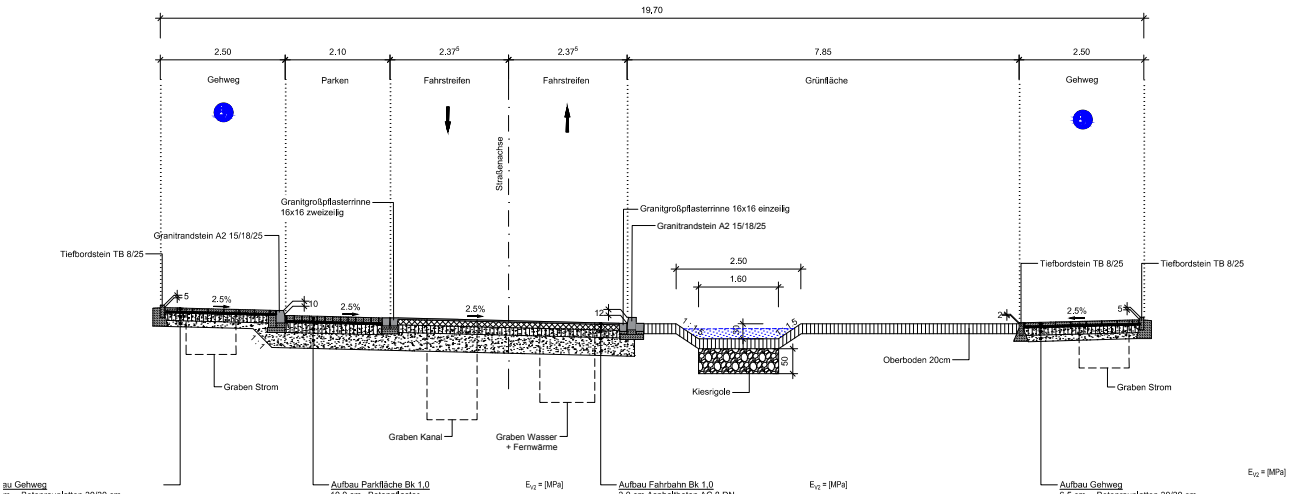
km 0+075.00



E_{v2} = [MPa]	Aufbau Gehweg	E_{v2} = [MPa]	Aufbau Parkfläche Bk 1,0	E_{v2} = [MPa]	Aufbau Fahrbahn Bk 1,0	E_{v2} = [MPa]	Aufbau Gehweg	E_{v2} = [MPa]
	6,5 cm Betonrauplatten 30/30 cm		10,0 cm Betonpflaster		3,0 cm Asphaltbeton AC 8 DN,		6,5 cm Betonrauplatten 30/30 cm	
▼ 80	4,0 cm Zementmörtelband		4,0 cm Sandbettung		11,0 cm Asphalttragschicht: AC 32 T M,		4,0 cm Zementmörtelband	▼ 80
	15,0 cm Schottertragschicht 0/32	180 ▼	20,0 cm Schottertragschicht (gebr. Korn) 0/32	▼ 150	15,0 cm Schottertragschicht 0/32		15,0 cm Schottertragschicht 0/32	
▼ 45	12,0 cm Frostschutzschicht (gebr. Korn) 0/32	120 ▼	31,0 cm Frostschutzschicht (gebr. Korn) 0/45	▼ 120	36,0 cm Frostschutzschicht (gebr. Korn) 0 / 45		12,0 cm Frostschutzschicht (gebr. Korn) 0/32	▼ 45
	37,5 cm Gesamtstärke	45 ▼	65,0 cm Gesamtstärke	▼ 45	65,0 cm Gesamtstärke		37,5 cm Gesamtstärke	

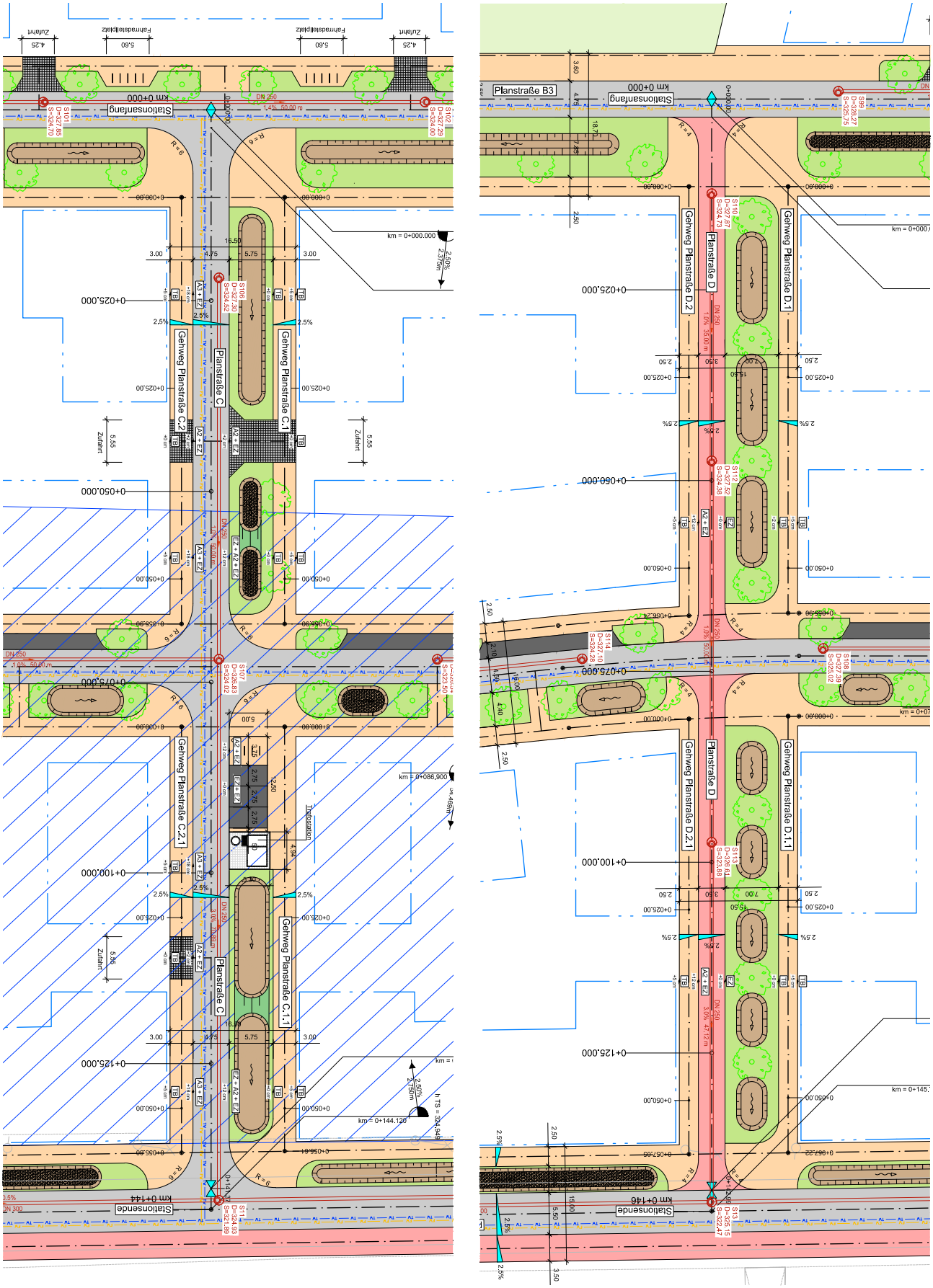
Regelquerschnitt Planstraße B3

km 0+075.00



au Gehweg		Aufbau Parkfläche Bk 1,0	E_{v2} = [MPa]	Aufbau Fahrbahn Bk 1,0	E_{v2} = [MPa]	Aufbau Gehweg	E_{v2} = [MPa]
m	Betonrauplatten 30/30 cm	10,0 cm Betonpflaster		3,0 cm Asphaltbeton AC 8 DN,		6,5 cm Betonrauplatten 30/30 cm	
m	Zementmörtelband	4,0 cm Sandbettung	180 ▼	11,0 cm Asphalttragschicht: AC 32 T M,	▼ 150	4,0 cm Zementmörtelband	▼ 80
cm	Schottertragschicht 0/32	20,0 cm Schottertragschicht (gebr. Korn) 0/32	120 ▼	15,0 cm Schottertragschicht 0/32	▼ 120	15,0 cm Schottertragschicht 0/32	
cm	Frostschutzschicht (gebr. Korn) 0/32	31,0 cm Frostschutzschicht (gebr. Korn) 0/45	45 ▼	36,0 cm Frostschutzschicht (gebr. Korn) 0 / 45	▼ 45	12,0 cm Frostschutzschicht (gebr. Korn) 0/32	▼ 45
cm	Gesamtstärke	65,0 cm Gesamtstärke		65,0 cm Gesamtstärke		37,5 cm Gesamtstärke	

10a - Planstraße C und 11a - Planstraße D

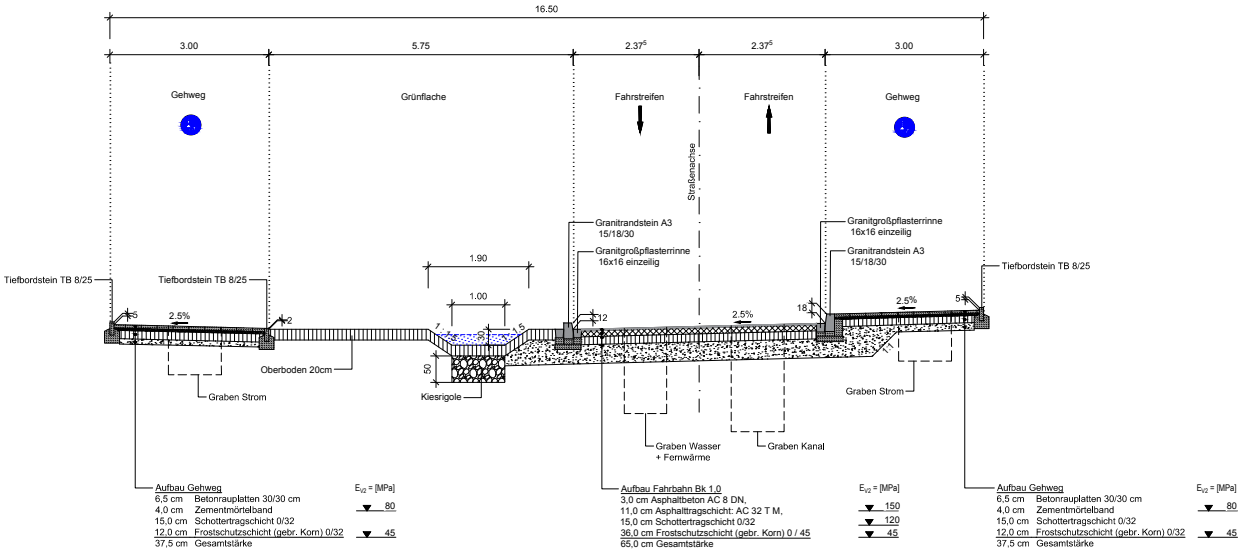


BP Nr. 4635 „Südlicher Hasenbuck“ (Modul I Südbahnhof)

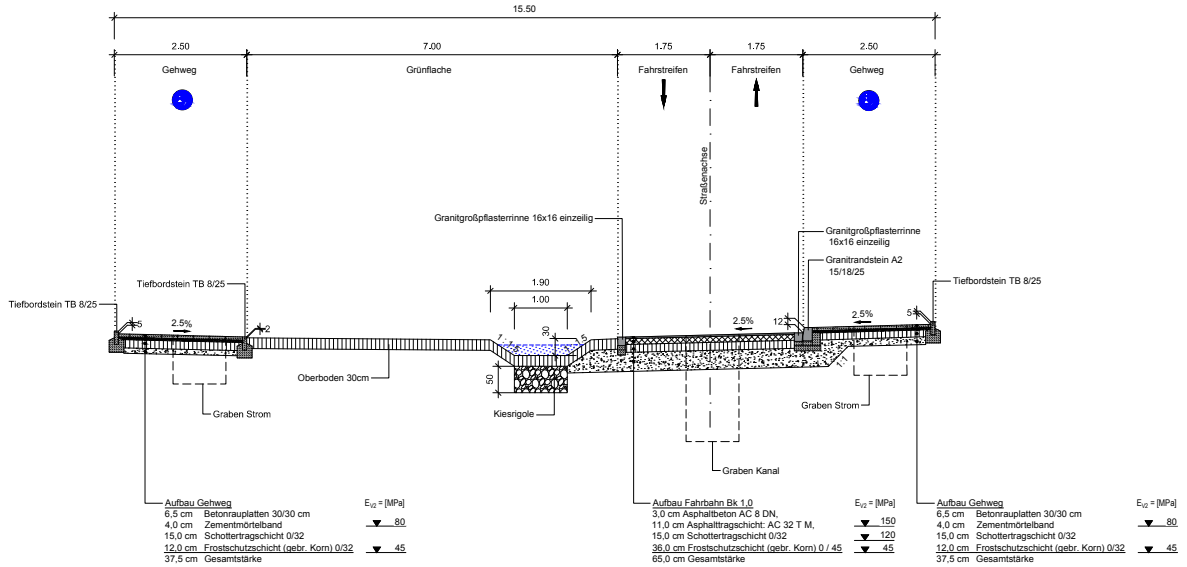
Bericht zu Mobiltät und Verkehr - Anlage 2 „Verkehrsanlagenplanung - Auszug“

Regelquerschnitt Planstraße C

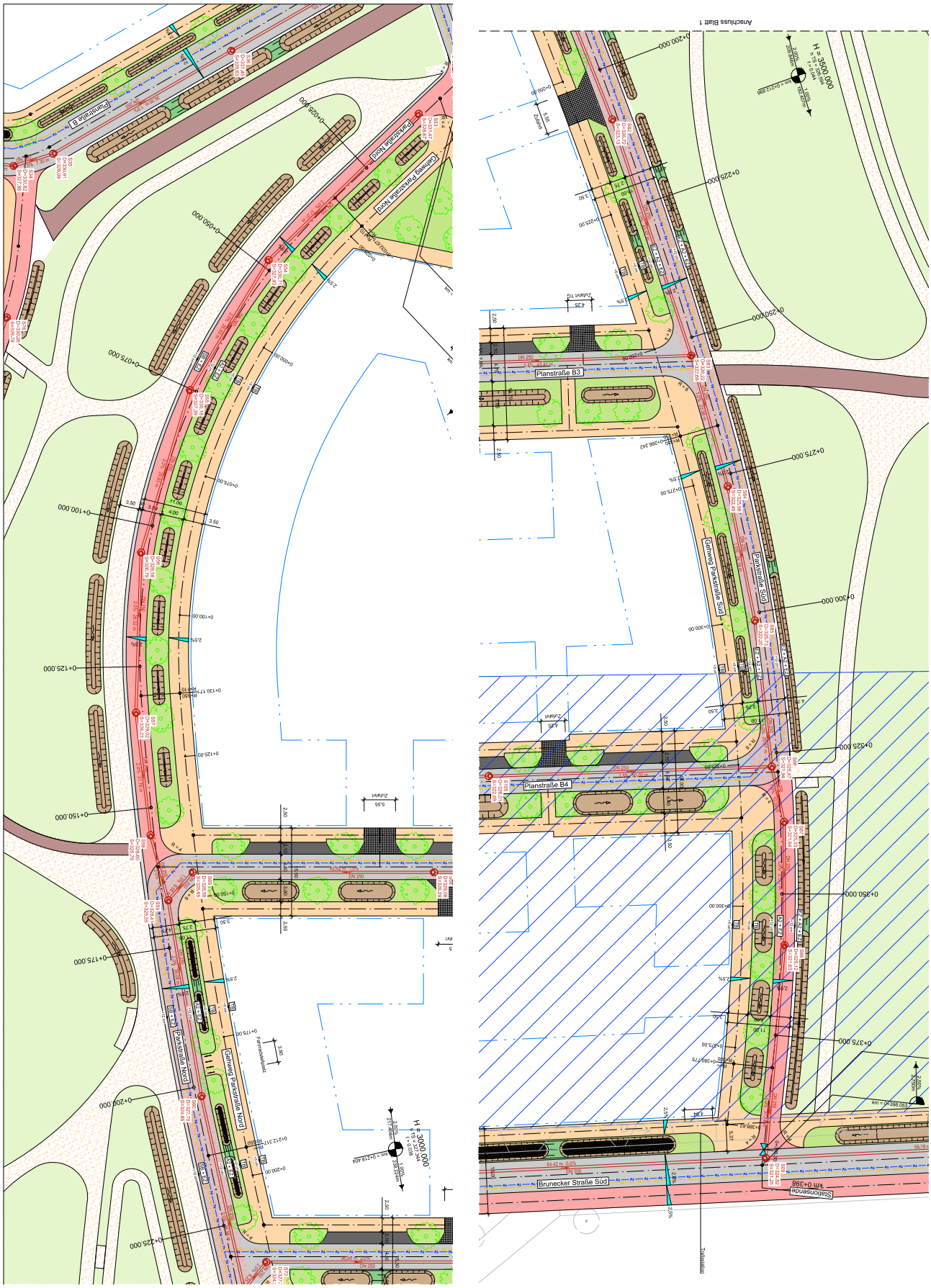
km 0+050.00



Regelquerschnitt Planstraße D Radweg



12a - Parkweg Nord und 13b - Parkweg Süd

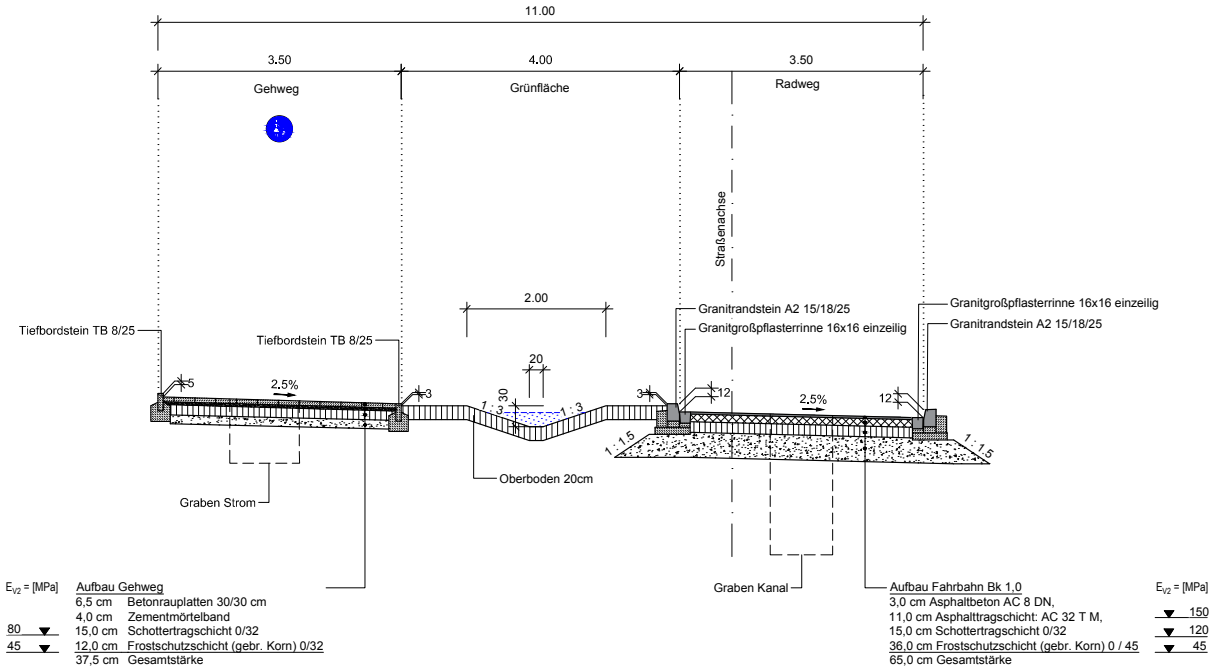


BP Nr. 4635 „Südlicher Hasenbuck“ (Modul I Südbahnhof)

Bericht zu Mobiltät und Verkehr - Anlage 2 „Verkehrsanlagenplanung - Auszug“

Regelquerschnitt Parkstraße Nord Radweg

km 0+100.00

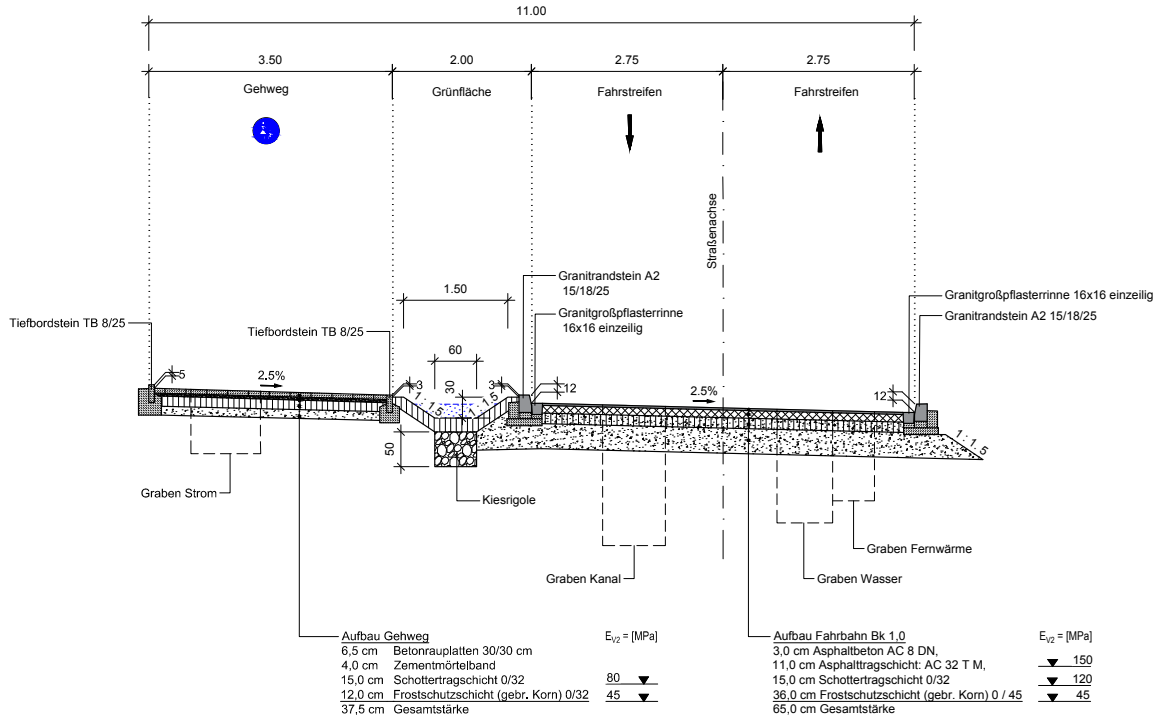


E_{V2} = [MPa]	Aufbau Gehweg		E_{V2} = [MPa]
	6,5 cm	Betonrauplatten 30/30 cm	
	4,0 cm	Zementmörtelband	
80	15,0 cm	Schottertragschicht 0/32	
45	12,0 cm	Frostschutzschicht (gebr. Korn) 0/32	
	37,5 cm	Gesamtstärke	

Aufbau Fahrbahn Bk 1,0	E_{V2} = [MPa]
3,0 cm Asphaltbeton AC 8 DN,	
11,0 cm Asphalttragschicht: AC 32 T M,	150
15,0 cm Schottertragschicht 0/32	120
36,0 cm Frostschutzschicht (gebr. Korn) 0 / 45	45
65,0 cm Gesamtstärke	

Regelquerschnitt Parkstraße Nord

km 0+200.00



Aufbau Gehweg			E_{V2} = [MPa]
6,5 cm	Betonrauplatten 30/30 cm		
4,0 cm	Zementmörtelband		
15,0 cm	Schottertragschicht 0/32		80
12,0 cm	Frostschutzschicht (gebr. Korn) 0/32		45
37,5 cm	Gesamtstärke		

Aufbau Fahrbahn Bk 1,0	E_{V2} = [MPa]
3,0 cm Asphaltbeton AC 8 DN,	
11,0 cm Asphalttragschicht: AC 32 T M,	150
15,0 cm Schottertragschicht 0/32	120
36,0 cm Frostschutzschicht (gebr. Korn) 0 / 45	45
65,0 cm Gesamtstärke	

Lageplan gesamt



überörtliche Radwegeverbindungen

Hauptrouten im Modul I

Nebenrouten im Modul I



BP Nr. 4635 „Südlicher Hasenbuck“ (Modul I Südbahnhof)
Bericht zu Mobiltät und Verkehr - Anlage 3 „Radwegenetz“


Modul II
Modul I

Berichtsvorlage
LA/063/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit	18.09.2019	öffentlich	Bericht
Stadtplanungsausschuss	19.09.2019	öffentlich	Bericht

Betreff:

Erbbaurecht als Instrument der Flächenentwicklung
hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 22.01.2018

Sachverständiger:
Frank Thyroff, Geschäftsführer wbg Nürnberg GmbH

Anlagen:
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 22.01.2018
Sachverhaltsdarstellung

Bericht:

Vor dem Hintergrund der gestiegenen Immobilienpreise wird diskutiert, wie Städte und Gemeinden diesem Trernd mit flächenpolitischen Maßnahmen entgegentreten können. Das Erbbaurecht, das es in Deutschland seit 100 Jahren gibt, stellt ein Instrument kommunaler Flächenpolitik dar. Es hat spezische Vor- und Nachteile - je nachdem, ob die Position des Erbbraurechtsnehmers und des Erbbaurechtsgebers eingenommen wird oder Gewerbe- bzw. Wohnflächen betroffen sind. In der Vorlage wird das Erbbaurecht erläutert und als flächenpolitisches Instrument dargestellt. Die von der Stadt Nürnberg verwalteten Erbbaurechte werden quantifiziert, geeigente Nutzergruppen im Bereich Wohnen und Gewerbe identifiziert. Geeignete Projekttypen für eine verstärkte Erbbaurechtsvergabe werden vorgestellt.

An der Sitzung der Geschäftsführer der wbg, Herr Frank Thyroff, als Sachverständiger zu den wohnungspolitischen Aspekten des Erbbaurechts teilnehmen.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

- ☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans
- ☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)
- ☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Es ist keine Diversity-Relevanz zu erkennen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐

Ö 1.1

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg

CSU

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Dr. Ulrich Maly
Rathausplatz 2

90403 Nürnberg

Wolff'scher Bau des Rathauses
Zimmer 58
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg
Telefon: 09 11 231 - 2907
Telefax: 09 11 231 - 4051
E-Mail: csu@stadt.nuernberg.de
www.csu-stadtratsfraktion.nuernberg.de

RWA

OBERBÜRGERMEISTER
23. JAN. 2018
A ..... Nr. .....
VII | 1 Zur Kenntnisnahme | 3 Zur Stellungnahme | 4 Antwort vor Absendung vorlegen | 2 X z.w.V. | 5 Antwort zur Unterschrift vorlegen

Kopie: Ref. VI, Ref. I/II

per Fax

22.01.2018
König / Pirner

Erbpacht als Instrument der Flächenentwicklung

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

Grund und Boden sind Grundvoraussetzungen jeglichen kommunalen Handelns. Gestaltet die Stadt Baugebiete, Gewerbegebiete, Grünflächen sowie Infrastruktur und Daseinsvorsorge, so hat die stets einen bodenrelevanten Bezug. Am besten kann die Stadt ihre Ziele auf eigenem Grund und Boden realisieren, zumindest hat sie dort die stärksten Einflussmöglichkeiten, wo sie selbst Eigentümerin ist. In einer wachsenden, attraktiven Stadt, in der immer mehr Menschen wohnen, wird die Nachfrage nach Boden für Wohnen, Gewerbe, Grün, Ausgleichsflächen, Infrastruktur- und Infrastruktur größer. Boden ist jedoch, wie es das Bundesverfassungsgericht ausgedrückt hat, unvermehrbar wie unentbehrlich.

Daher müssen neue Ideen für die Akquise und die Veräußerung von Grund und Boden durch die Stadt geprüft werden. Das Wirtschaftsreferat hat bereits mit einer langfristigen, strategischen Bodenbevorratung begonnen, ebenso mit sog. Konzeptauswahlverfahren bei der Veräußerung größerer städtischer Flächen. Ein weiteres wichtiges Element kann die Veräußerung städtischer Flächen vermehrt in Form der Erbpacht anstelle des Verkaufs sein.

Beim Verkauf erzielt zwar die Stadt einen Kaufpreis, aber sie verliert auf Dauer die Dispositionsbefugnis über die verkauften Flächen. Bei der Erbpacht hingegen fällt die Fläche nach Ablauf der Erbpachtdauer, spätestens nach 99 Jahren, an die Stadt zurück. Die Stadt erhält langfristig die Dispositionsbefugnis über die entsprechenden Flächen wieder zurück und kann sie für die dann dringlich gebotenen Zwecke wieder verwenden.

Selbstverständlich muss das Instrument der Erbpacht sorgfältig überlegt werden, gerade in einer Niedrigzinsphase, in der die Darlehenszinsens oft unter dem Erbpachtzins liegen. Ebenso muss bedacht werden, dass gewerbliche Investoren möglicherweise jenseits der Stadtgrenze in anderen Kommunen investieren, in denen sie die Möglichkeit zum Eigentumserwerb haben.

Ein positives Beispiel ist aber das Güterverkehrszentrum Bayernhafen Nürnberg, in dem Grundstücke ausschließlich in Form der Erbpacht an Investoren überlassen werden. In der Landeshauptstadt München wird derzeit diskutiert, städtische Grundstücke grundsätzlich nur noch in Erbpacht zu veräußern.

Diese Fragen müssen diskutiert werden. Es bedarf hier einer langfristigen, generationenübergreifenden und martktzyklen-übergreifenden Denkweise.

Die CSU-Stadtratsfraktion stellt daher zur Berichterstattung im Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit folgenden

Antrag:

Die Verwaltung stellt das Für und Wider der Veräußerung städtischer Grundstücke in Form der Erbpacht dar und schlägt Optionen für eine grundsätzliche Vorgehensweise für die Zukunft vor.

Mit freundlichen Grüßen

Markus König
Fraktionsvorsitzender

40

Erbbaurecht als Instrument der Flächenentwicklung

Allgemeine Einordnung

Vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren stark gestiegenen Immobilienpreise – vor allem in Deutschlands Metropolen – werden derzeit in den Kommunen verschiedene Maßnahmen ergriffen bzw. diskutiert, um im Rahmen einer vorausschauenden Flächenpolitik diesem Trend entgegenzuwirken. Bezahlbarer Miet-, (Eigen-)Wohn- und Gewerberaum bilden wichtige Eckpfeiler der Daseinsvorsorge. Eigenwohnraum bezahlbarer zu gestalten, dient der Erhöhung der Eigentumsquote, die in Deutschland im europäischen Vergleich unterdurchschnittlich ist.

Auch das Erbbaurecht ist ein Element kommunaler Flächenpolitik, neben z.B. Kauf oder Verkauf bebauter oder unbebauter Immobilien, Bodenbevorratung, Baulandmodellen, Bodenwertermittlungen, Ausübung von Vorkaufsrechten, Umlegungen oder auch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen.

Typische Erbbaurechtsgeber sind Kommunen, Kirchen, Stiftungen oder auch der Staat (z.B. der Freistaat Bayern beim Güterverkehrszentrum Hafen Nürnberg).

Das Erbbaurecht feiert in Deutschland im Jahr 2019 sein 100-jähriges Bestehen. Die Erbbaurechtsverordnung (heute: Erbbaurechtgesetz) trat am 15.01.1919 in Kraft.
Der Gesetzgeber verfolgte damals das Ziel, einkommensschwächeren Haushalten Wohneigentum zu ermöglichen. Die Idee des Erbbaurechts ging also davon aus, Wohnungsnot und Bodenspekulation zu verhindern. Diese Ziele konnte das Erbbaurecht auch nach dem Zweiten Weltkrieg und der Wiedervereinigung verwirklichen.

Angesichts zunehmender Flächenknappheit in wachsenden Städten liegt der Fokus kommunaler Liegenschaftspolitik mehr und mehr auf der Bestandshaltung, um dauerhaft städtische Handlungsmöglichkeiten sicherzustellen. Dies gilt auch für die Stadt Nürnberg.

Derzeit wird in zahlreichen Publikationen, Veranstaltungen und Resolutionen ein verstärkter Einsatz des Erbbaurechts empfohlen.

Aktuelle Einschätzungen und Studienergebnisse zum Erbbaurecht in deutschen Metropolen

Nach einer Schätzung des Deutschen Erbbaurechtsverbandes sind derzeit etwa 5% der Grundstücke in Deutschland im Erbbaurecht vergeben. Daher spricht der Deutsche Erbbaurechtsverband von einer „Nischenrolle“ des Erbbaurechts.

Erbbaurechtsgeber sind zumeist Kommunen, Kirchen und Stiftungen. Erbbaurechte werden bis heute überwiegend für den Wohnungsbau eingesetzt. Nur knapp 18% aller Erbbaurechte in Deutschland werden für Gewerbeimmobilien vergeben.

Da Immobilienkredite in der anhaltenden Niedrigzinsphase günstig sind, ist die Nachfrage nach Erbbaugrundstücken in Deutschland sehr gering.

Dies gilt auch für Immobilieninvestoren, wie die Studie „Erbbaurechte in deutschen Metropolen“ von JLL – Jones Lang Lasalle aus dem März 2019 zeigt: In Deutschland wurden im Jahr 2018 insgesamt 79 Mrd. Euro in Gewerbeobjekte und Wohnportfolios investiert. Rund 38 Mrd. Euro davon wurden in den Metropolen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt

(Main), Hamburg, Köln, München und Stuttgart in gewerbliche Nutzungen investiert. JLL hat 2.400 gewerbliche Nutzungen als Transaktionen in diesen sieben Städten im Zeitraum von 2016 bis 2018 analysiert und 47 dieser Transaktionen wurden identifiziert, bei denen es sich um Erbbaurechte handelte.

Rechtliche Einordnung: Erbbaurecht als „Eigentum auf Zeit“

Erbbaurecht ist das Recht, auf einem fremden Grundstück ein Gebäude zu haben bzw. zu errichten. Wesenszug des Erbbaurechts ist es, dass das Eigentum an dem Grundstück vom Eigentum am Gebäude getrennt ist.

Der Eigentümer eines Grundstücks (sog. Erbbaurechtsgeber) räumt dem sog. Erbbaurechtsnehmer bzw. Erbbauberechtigten die Nutzung seines Grundstücks zur Bebauung ein. Dies erfolgt durch Erbbaurechtsvertrag und wird im Grundbuch eingetragen. Der Erbbaurechtsnehmer wird dann alleiniger Eigentümer der im Rahmen des Erbbaurechts errichteten Gebäude und zwar für die Laufzeit des Erbbaurechts. Im Hinblick auf eine Förderung oder eine Fremdfinanzierung durch eine Bank sollte die Laufzeit mindestens 30 Jahre betragen. Auch wenn die Meinung weit verbreitet ist, dass die Laufzeit eines Erbbaurechts maximal bis zu 99 Jahre betragen kann, sind vom Gesetz her nach oben keine Grenzen gesetzt.

Bei einem Erbbaurecht sind der Eigentümer des Grundstücks (Erbbaurechtsgeber) und der Eigentümer des Gebäudes (Erbbaurechtsnehmer) nicht identisch (Ausnahme: Eigentümererbbaurecht):

- Das Eigentum am Grundstück verbleibt beim Grundstückseigentümer (eingetragen im Grundstücksgrundbuch). Dessen Grundstück ist nun mit dem Erbbaurecht belastet. Das Erbbaurecht kann zeitlich vor oder auch nach Bebauung bestellt werden. Erfolgt die Bestellung des Erbbaurechts an einem bereits bebauten Grundstück, so wird im Erbbaurechtsvertrag geregelt, zu welchen Konditionen der Erbbaurechtsnehmer dann Eigentümer der aufstehenden Gebäude wird.

- Das auf Grundlage des Erbbaurechtsvertrages (eingetragen im neu eröffneten Erbbaugrundbuch) errichtete Gebäude steht im Eigentum des Erbbaurechtsnehmers und zwar für die Laufzeit des Erbbaurechts. Daher wird das Erbbaurecht auch „Eigentum auf Zeit“ genannt.

Der Erbbaurechtsgeber erhält vom Erbbaurechtsnehmer für die Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks ein Entgelt, den sog. (Erbbau-)Zins.

Das Erbbaurecht endet entweder durch Zeitablauf des Erbbaurechts oder durch vertraglich geregelte Rückübertragung, sogenannter Heimfall (z.B. Insolvenz des Erbbaurechtsnehmers, Nicht-Zahlung des Erbbauzinses, sonstige Verstöße gegen den Vertrag). Während die Beendigung durch Zeitablauf automatisch erfolgt, bedarf die Rückübertragung der notariell beurkundeten Form (§ 925 BGB).

I.d.R. wird nach Beendigung des Erbbaurechts das Erbbaugrundbuch geschlossen. Hierdurch entsteht wieder einheitliches Eigentum an Grundstück und Gebäude. Das Gebäude ist somit wieder wesentlicher Bestandteil des Grundstücks (§ 94 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Bei Beendigung des Erbbaurechts hat der Erbbaurechtsgeber (Grundstückseigentümer) dem Erbbaurechtsnehmer eine Entschädigung für das Bauwerk zu leisten. Nur in Ausnahmefällen kann durch vertragliche Vereinbarung die Verpflichtung zur Zahlung einer

Gebäudeentschädigung abbedungen werden. Die Höhe der Entschädigung orientiert sich in der Regel anteilig am Verkehrswert des Bauwerks, der zumeist von einem Gutachter festgestellt werden muss. Der Entschädigungsbetrag beträgt bei Erbbaurechten, die der sozialen Wohnraumförderung dienen (§ 27 Abs. 2 Satz 1 ErbbauRG), mindestens zwei Drittel des Verkehrswerts des Bauwerks. Im Übrigen können abweichende Entschädigungsbeträge vereinbart werden.

Übersicht der Vor- und Nachteile des Erbbaurechts

Betrachtung aus Sicht des Erbbaurechts**gebers** Stadt

a) Vorteile

- Zurverfügungstellung von Flächen zur Bebauung, ohne aber die Flächen dauerhaft aus der Hand zu geben.
- Erhalt der städtischen Flächen im Eigentum der Stadt.
- Langfristiger Erhalt der Dispositionsmöglichkeit über das Grundstück, d.h. Wiedererlangung des Besitzes nach Beendigung des Erbbaurechts - damit Möglichkeit zur Realisierung langfristiger, strategischer Ziele der Stadt.
- Langfristiger Einfluss der Stadt auf die bauliche Entwicklung und die städtebauliche Sicherung wohnungs-, wirtschafts- und sozialpolitischen Ziele bleibt erhalten.
- Eindämmung von Bodenspekulation und damit mögliche dämpfende Wirkung auf die Entwicklung der Immobilienpreise.
- Bindungen zur Grundstücksnutzung können im Erbbaurechtsvertrag festgeschrieben und Verstöße hiergegen als Beendigungsgrund vereinbart werden: bei Erbbaurechten im Wohnungsbau z.B. soziale Bindungen über die Fristen des geförderten Wohnungsbaus (25 oder 40 Jahre) hinaus, Verbot der Umwandlung in Eigentumswohnungen etc; bei Erbbaurechten für Gewerbeimmobilien: z.B. Festschreibung konkreter Nutzungsart wie produzierendes Gewerbe. Hinweis: Derartige Bindungen können auch in Grundstückskaufverträgen vereinbart und sanktioniert werden (z.B. Vertragsstrafen, Rückübertragungsanspruch). Dies ist gängige Praxis in Nürnberg, z.B. grundsätzlich Bebauungsverpflichtung, soziale Bindungen (Sonderprogramm Wohnen: u.a. Tafelhof-Areal), Sortimentsfestschreibungen im Einzelhandel. Allerdings ist es anspruchsvoll, solche Bindungen über einen längeren Zeitraum und bei einem Weiterverkauf durchzusetzen. Denn der Eigentümer hat eine stärkere Rechtsposition als der Erbbaurechtsnehmer. Hingegen ist das Erbbaurecht von vornherein auf begrenzte Zeit angelegt, d.h. spätestens am Ende der Laufzeit erhält der Erbpachtgeber das Gebäude und den Besitz am Grundstück zurück.
- Dauerhafte, regelmäßige, einigermaßen kalkulierbare Erbbauzinserträge, die wertgesichert werden können - im Gegensatz zum Verkauf, bei dem es nur eine einmalige Einnahme gibt.
- Etwaige Bodenwertsteigerung bleibt bei der Stadt.
- Koppelung des Erbbauzinses an die Mietpreisentwicklung möglich - damit indirekte Steuerung der Mietpreisgestaltung.

b) Nachteile

- Erbbaugrundstücke gehen dem lokalen, verkaufsorientierten Immobilienmarkt verloren, wobei der Markt möglicherweise mit Preissteigerungen durch Flächenverknappung reagieren könnte.
- Einschränkung der Dispositionsmöglichkeit während der jeweiligen Laufzeit des Erbbaurechts.
- Verwaltungsaufwand bei Bestellung, Anpassung und Beendigung von Erbbaurechten, besonders im Insolvenzfall des Erbbaurechtsnehmers, sowie im Falle von Belastungen, die der Erbbaurechtsnehmer vornehmen möchte (z.B. Eintragung von

Grundschulden, Wohnrechten u.a.) bzw. im Falle eines etwaigen Verkaufs des Gebäudes, aber auch im Rahmen der Zustimmung zu baulichen Veränderungen.
- (Mit-)Haftung für die vom Erbbaurechtsnehmer durch Grundschuld gesicherten Darlehensverbindlichkeiten.
- Komplizierte Sanktionierungsinstrumente bei Vertragsverstößen durch Erbbaurechtsnehmer (z.B. Erbbauzinsrückstände, Nutzungsabweichungen).
- Konfliktpotential bei Vertragsende wegen Höhe der Entschädigung des Gebäudes, das an den Erbbaurechtsgeber fällt.
- Abgesehen vom Recht des Erbbaurechtsgebers auf Ausübung des Heimfalls wegen Vertragsverstößen oder Pflichtverletzungen durch den Erbbaurechtsnehmer gibt es kein Kündigungs- oder Rücktrittsrecht, d.h. der Erbbaurechtsvertrag kann dann nur einvernehmlich aufgehoben werden.

Betrachtung aus der Sicht des Erbbaurechts**nehmers** bzw. Erbbauberechtigten

a) Vorteile
- Reduzierung des liquiden Finanzbedarfs, weil neben der Finanzierung für das Bauwerk kein Grundstückskaufpreis finanziert werden muss.
- Erbbaurecht ist eigentums- bzw. grundstücksgleiches Recht - es ist belastbar (z.B. mit Hypothek oder Grundschuld), veräußerbar und vererbbar.
- Kaufoption für den Erbbaurechtsnehmer für das Grundstück kann vereinbart werden.
- Höhe des Erbbauzinses ist je nach vertraglicher Ausgestaltung kalkulierbar (abhängig von der vereinbarten Indexierung, deren Entwicklung wiederum im Voraus nicht absehbar ist – dagegen ist beim Grundstückskauf die Höhe des Darlehenszinses nach Ablauf einer etwaigen Zinsbindung ungewiss).

b) Nachteile
- Als Kreditsicherheit dient nicht das Grundstück, sondern nur das Erbbaurecht bzw. das Gebäude. Zudem geringere Beleihung des Erbbaurechts als bei Volleigentum am Grundstück; zudem ist die den Erbbauzins sichernde Erbbauzinsreallast erstrangig im Grundbuch eingetragen und reduziert damit die weitere Beleihbarkeit.
- Je nach Vertragsgestaltung: Vorkaufsrechte, aber auch Nutzungseinschränkungen und Zustimmungsvorbehalte bei Baumaßnahmen, Belastungen, Veräußerungen und (Unter-)Vermietung; Anpassung des Erbbauzinses nach Baumaßnahmen,
- Kein Kündigungs- oder Rücktrittsrecht zu Gunsten des Erbbauberechtigten, d.h. der Erbbauberechtigte kann lediglich versuchen, den Erbbaurechtsvertrag einvernehmlich aufzuheben.
- Erbbauzinsen als Entgelt für die Nutzung des Grundstücks werden bis zum Vertragsablauf bezahlt; dies ist meist länger als Finanzierungszeitraum im Falle eines kreditfinanzierten Erwerbs.

Zahlen, Daten und Fakten zu Erbbaurechten in Nürnberg

In Nürnberg wurden und werden Erbbaurechte vergeben und grundsätzlich als Alternative zum Verkauf von Grundstücken genutzt.

Im Jahr 2019 werden beim Liegenschaftsamt der Stadt Nürnberg 230 Erbbaurechte im Bestand verwaltet, die Zahl hat sich in der in der letzten Dekade nicht wesentlich verändert:

- Wohnen: 108
- Gewerbe: 36
- Sport und Vereine: 35

- soziale Einrichtungen: 35
- sonstige Erbbaurechte: 16

Die vom Stadtrat beschlossenen Richtlinien über den Verkehr mit Liegenschaften und die Verwaltung von Liegenschaften (LVVR) regeln in Ziff. 3.1.1. zum Erbbauzins: Er ist so festzusetzen, dass eine angemessene Verzinsung des Bodenwertes erreicht wird, d.h. in der Regel 6 % und für soziale Zwecke in der Regel 3 % des Bodenwerts. Ferner gibt es vom Stadtrat getroffene Sonderregelungen, z.B. für Sportflächen 0,07 €/m² pro Jahr. In den Erbbaurechtsverträgen ist schuldrechtlich eine Überprüfung der Höhe des Erbbauzinses zum Zwecke der Anpassung im mindestens 5-jährigen Turnus zu vereinbaren.

Eine Übersicht zu Erlösen aus Erbbauzinsen und Flächenverkäufen der letzten Dekade in Nürnberg zeigt:

Jahr	Erbbauzinsen (€)	Flächenverkäufe (€)
2009	2.912.577	3.410.000
2010	3.015.319	15.550.000
2011	3.015.319	10.790.000
2012	3.004.427	9.410.000
2013	3.380.635	7.570.000
2014	3.031.447	5.260.000
2015	3.031.447	12.550.000
2016	3.262.820	16.830.000
2017	3.464.079	27.530.000[1]
2018	3.428.982	11.790.000

Erbbaurechte werden in Nürnberg grundsätzlich als Alternative zum Verkauf angeboten (u.a. auch bei den Grundstücken des Sonderprogramms Wohnen). Das Interesse ist schwindend gering. Angesichts des niedrigen Zinsniveaus ist der kreditfinanzierte Grundstückserwerb vorteilhafter als das Erbbaurecht.

Dies zeigen zwei Beispiele aus jüngerer Zeit:

- Im Jahr 2013 wünschte eine Wohnungsgenossenschaft, die als Erbbaurechtsnehmerin eine Wohnanlage auf einem städtischen Grundstück errichtet hatte, nach Ablauf des Erbbauvertrags ausdrücklich keine Verlängerung des Vertrags, sondern den Eigentumserwerb. Bei einer Vertragsverlängerung des Erbbaurechts wäre eine Neubewertung des Grundstücks erforderlich geworden, die angesichts eines erheblich gestiegenen Grundstückswerts zu einem wesentlich höheren Erbbauzins geführt hätte.

- Im Jahr 2018 wünschte eine Berufsbildungseinrichtung, die als Erbbaurechtsnehmerin ihre Gebäude auf einem städtischen Grundstück errichtet hatte, die vorzeitige Aufhebung des Erbbaurechts und den Kauf des Grundstücks. Der Erbbauzins war hier bereits höher als der Kreditzins.

In beiden Fällen schlug die Verwaltung nach intensiver Beratung - auch in der Stadtspitze - und unter Abwägung der liegenschaftspolitischen Dimension dem RWA den Verkauf der Grundstücke vor, der RWA stimmte zu. Ausschlaggebend war, dass die Erbbaurechtsnehmer in beiden konkreten Fällen gemeinwohlorientierte Institutionen waren.

[1] Sondereffekt durch Sonderprogramm Wohnen (insbesondere Übertragung an wbg)

Inzwischen haben weitere Wohnungsgenossenschaften mit städtischen Erbbaugrundstücken den Wunsch nach Eigentumserwerb bei Ablauf der Erbbauverträge geäußert.

Neue Erbbaurechte wurden in den letzten Jahren nur noch für Sportflächen, für soziale Einrichtungen (insbesondere Kita) und Gewerbe bestellt.

Einsatz des Erbbaurechts in anderen deutschen Städten

Aus dem Kreis der Mitglieder des Deutschen Städtetages konnten Informationen zum Diskussionsstand gesammelt werden - dargestellt wird nachfolgend eine Auswahl:

- Wolfsburg: Städtische Grundstücke wurden seit Ende des II. Weltkriegs nahezu ausschließlich im Erbbaurecht zur Verfügung gestellt (damalige Vorgabe der britischen Militärregierung, da Flächenbedarf für das Volkswagen-Werk noch nicht absehbar war). Derzeit ca. 8.800 Erbverträge, davon 8.100 für Wohnungsbau. Seit Ende der 1990er Jahre allerdings kaum mehr Erbbaurechte mangels Nachfrage – aufgrund des niedrigen Hypothekenzinses ist Eigentumserwerb die attraktivere Alternative. Heute in der Regel Verkauf von Grundstücken. Vgl. FAZ Nr. 279 vom 30.11.2018, S. 11.

- Karlsruhe:
  Vorschlag der Verwaltung: verstärkter Einsatz des Erbbaurechts, um im Sinne langfristiger Vermögenssicherung einen Fokus zu setzen, wobei nicht generell, sondern im Einzelfall entschieden wird.

- München:
  Seit März 2017 gibt es einen Grundsatzbeschluss zum Portfoliomanagement: Grundsätzlich kein Verkauf zu fiskalischen Zwecken, wobei „grundsätzlich“ bedeutet „nicht ausschließlich“. Im April 2019 Grundsatzbeschluss (mit Ausnahmen) für gewerbliche Grundstücke und Fixierung von Vorkaufsrechten im Verkaufsfall.

- Hamburg: Verstärkter Einsatz des Erbbaurechts angestrebt; Erbbauzinssatz bei Wohnungsbau auf 2,1 % des Bodenwerts gesenkt.

- Frankfurt a.M.: Verstärkter Einsatz des Erbbaurechts angestrebt; Stadt hat die Grundstücke des sog. Dom-Römer-Quartiers (Frankfurts „Neue Mitte“) vollständig im Erbbaurecht zur Verfügung gestellt.

- Leipzig:
  Konzeptauswahlverfahren soll mit Erbbaurecht bei Wohnungsbaugrundstücken erfolgen, allerdings nicht ausschließlich.

- Münster:
  Vorschlag: Mehrfamilienhäuser grundsätzlich im Erbbaurecht ermöglichen.

- Freiburg:
  Beschluss im Jahr 2018: Grundsätzlich Einsatz des Erbbaurecht anstelle von Verkauf (Ausnahmen möglich, insbesondere bei Gewerbegrundstücken); Erbbaugrundstücke werden nicht mehr verkauft, auch nicht an die Erbbaurechtsnehmer.

- Mannheim:
  Verstärkter Einsatz von Erbbaurechten angestrebt. Es besteht ein Altbeschluss, dass jeder Erbbaurechtsnehmer das Grundstück kaufen kann.

- Köln:
  Vorschlag zum Einsatz von Erbbaurechten im Wohnungsbereich mit abgesenktem Erbbauzins.

- Düsseldorf:
  Die Bedeutung und Bereitschaft für Erbbaurecht hat zugenommen, aber es gibt keine generelle Beschlusslage, d.h. Entscheidung im Einzelfall.

- Berlin:
  Priorität soll auf Erbbaurecht gelegt werden.

Zusammenfassend: Generell wird das Erbbaurecht nicht als ausschließliches Mittel der Flächenpolitik gesehen. Vielmehr erfolgt eine Abwägung im Einzelfall, um die jeweils gesetzten Ziele zu erreichen.

Erbbaurechte im Wohnungsbau

Insbesondere sind in den Ballungsräumen wegen der hohen Nachfrage und des knappen Angebots an Immobilien die Grundstückspreise stark gestiegen, so dass es preisdämpfender Instrumente im Wohnungsbau bedarf. Das Erbbaurecht kann ein solches preisdämpfendes Instrument sein. Der Erbbaurechtsnehmer spart den Kaufpreis für das Grundstück. Allerdings zahlt der Erbbaurechtsnehmer als Gegenleistung für die Nutzung des Grundstücks den Erbbauzins bis zum Ende der Vertragslaufzeit. Beim kreditfinanzierten Grundstückskauf hingegen ist der Kredit bei entsprechend höherer monatlicher Belastung zumeist spätestens nach 30 Jahren abbezahlt.

Je nach Konditionen im Einzelfall kann der für die gesamte Vertragslaufzeit aufsummierte Erbbauzins höher sein als der Kaufpreis für ein Grundstück - ein Erbbaurecht kann folglich am Ende teurer sein als der Eigentumserwerb. Vorteil des Erbbaurechts gegenüber dem Grundstückskauf ist wiederum der geringere Liquiditätsbedarf. Denn beim Erbbaurecht bedarf es keines Eigenkapitals für den Grundstückserwerb und es entfällt bei der Kreditfinanzierung der auf das Grundstück entfallende Tilgungsanteil.

Bei privaten Immobilien zur Selbstnutzung (z.B. Eigentumswohnung, Einfamilienhaus) bedeutet eine Gegenüberstellung von Erbbaurecht und Grundstückseigentum:

- Erbbaurecht ist vorteilhaft für Haushalte mit geringer Liquidität und geringem Eigenkapital. Dadurch kann auch einkommensschwächeren Haushalten der Weg zur eigenen Immobilie ermöglicht werden.

- Grundstückseigentum ist vorteilhaft für Haushalte mit höherer Liquidität und höherem Eigenkapital.

Investoren sind extrem zurückhaltend gegenüber Erbbaurechten. Grund ist das anhaltend niedrige Zinsniveau, das einen kreditfinanzierten Eigentumserwerb attraktiver macht. Was den Einsatz von Eigenkapital betrifft, so ist es derzeit lukrativer und sicherer, dieses in Grund und Boden zu investieren als in andere Anlageformen oder gar bei den Banken Strafzinsen zahlen zu müssen.

Dies haben zuletzt die Verhandlungen mit diversen Investoren im Zuge des Sonderprogramms Wohnen gezeigt. Dort wurde das Erbbaurecht als Alternative zum Eigentum ausdrücklich angeboten. Selbst Genossenschaften wollen auslaufende Erbbaurechtsverträge nicht mehr verlängern, sondern lieber das Erbbaugrundstück erwerben, sei es darlehensfinanziert oder als sichere und gewinnbringende Anlage für ihr Eigenkapital (s.o.). Dies entspricht dem derzeitigen Boom bei Immobilienkäufen vor dem Hintergrund der aktuellen Zinspolitik.

Erbbaurechte für Gewerbeimmobilien

Auch bei Gewerbeimmobilien kann das Erbbaurecht ein preis- und spekulationsdämpfendes Instrument sein. Bedeutender ist bei Gewerbeimmobilien die Möglichkeit zur Festschreibung der konkreten Nutzungsart im Erbbaurechtsvertrag und damit die langfristige Steuerungsmöglichkeit. So z.B. kann eine Nutzung für einen bestimmten produzierenden Betrieb vereinbart werden – wird dieser Betrieb eingestellt und wird dies vertragswidrig einer nicht zugelassenen Nutzung zugeführt (z.B. Freizeiteinrichtung oder Schrott- oder Abraumlagerplatz), kann dies zur Beendigung des Erbbauvertrages führen. Die Einwirkungs- und Feinsteuerungsmöglichkeiten der Stadt (Erbbaurechtsgeberin) sind dadurch größer als über das Bauplanungsrecht, über das auch eine unerwünschte Umnutzung u.U. nicht verhindert werden kann. Ferner lassen sich in Erbbaurechtsverträgen auch Bestimmungen zur Instandhaltung des Bauwerks vereinbaren. Dadurch können Gewerbebrachen und / oder der Verfall von Gebäuden, die i.d.R. Auslöser oder Katalysator von Downgradingtendenzen in bestimmten Gebieten sind, wirksam verhindert werden.

Zwar können derartige Verpflichtungen in Grundstückskaufverträgen festgeschrieben werden (s.o.), aber deren Durchsetzung über einen längeren Zeitraum hinweg oder bei einem Weiterverkauf wird zunehmend schwieriger. Denn beim Grundstückskauf hat der Erwerber eine stärkere Rechtsposition als der Erbbaurechtsnehmer. Insbesondere können nicht alle Bindungen im Grundbuch gesichert werden. Das Erbbaurecht ist von vornherein auf Zeit angelegt – selbst wenn es zu Streitigkeiten über Verpflichtungen aus dem Erbbauvertrag kommt, so fällt das Volleigentum eines Tages in jedem Fall zurück an den Erbbaurechtsgeber.

Erbbaurechte bieten Unternehmen den Vorteil, dass ein Kaufpreis für das Gewerbegrundstück nicht anfällt. Entsprechend geringer sind die Anfangsinvestitionen und der Finanzierungsbedarf. Es bleiben Liquiditäts-Freiräume für andere, dringend erforderliche Investitionen. Damit kann Existenzgründern oder kleinen und mittleren Unternehmen die Errichtung einer eigenen Betriebsstätte besser ermöglicht werden. Allerdings sinkt der beschriebene Liquiditätsvorteil erheblich, wenn der Erbbauzins über dem Finanzierungszinssatz liegt.

Die Auswirkungen auf die Investitionsneigung hängen auch stark von der Laufzeit des Erbbaurechts und den Verlängerungsoptionen ab. Bei einer Laufzeit von 60 Jahren scheinen Auswirkungen auf die Anfangsinvestitionen nahezu ausgeschlossen, da die „Lebensdauer“ von Gewerbeobjekten grundsätzlich nicht an diese Zeitspanne heranreicht. Speziell für die Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts sind jedoch Regelungen im Erbbaurechtsvertrag wie z.B. Verlängerungsoptionen sinnvoll, um Investitionshemmnissen entgegenzuwirken. Wenn ein Unternehmen auf einem Grundstück keine längerfristige Perspektive hat, wird die Neigung, in Betriebsgebäude und Anlagen zu investieren, erheblich zurückgehen.

Wie Gespräche ergeben haben, ist aus Unternehmer- bzw. Investorensicht die Attraktivität von Erbbaurechten derzeit gering. Ein Grundstückskauf wird bevorzugt. Dies liegt am niedrigen Zinsniveau und am Mangel anderer sicherer, lukrativer Kapitalanlagemöglichkeiten. Auch fällt bei weiteren, künftigen Investitionen das Grundstück als Kreditsicherheit aus.

Zudem wollen insbesondere Familienunternehmen Eigentum erwerben, um den Bestand des Unternehmens langfristig und über Generationen hinweg zu sichern. Damit kann eine ausschließliche Zurverfügungstellung städtischer Grundstücke im Wege des Erbbaurechts zu einem Investitionshindernis werden. Unternehmen bzw. Investoren könnten geneigt sein, ihre Investition dann wenige Kilometer weiter zu tätigen und zwar jenseits der Stadtgrenze oder im Umland, wenn es dort die Möglichkeit zum Grundstückserwerb gibt. Hierdurch kann es zu Verlagerungen von Gewerbebetrieben kommen, was wiederum Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt und die städtischen Einnahmen haben kann.

Erbbaurechte werden dann akzeptiert, wenn ein Gewerbegebiet eine besondere und praktisch konkurrenzlose Attraktivität und damit eine Art „Monopolstellung“ hat. Beispiel ist das Güterverkehrszentrum bayernhafen Nürnberg. Dort werden Grundstücke nicht verkauft, sondern ausschließlich im Erbbaurecht oder im Wege der Miete zur Verfügung gestellt. Mangels Alternativen wird dies unternehmer- bzw. investorenseitig akzeptiert und zwar sowohl von großen Konzernunternehmen bis hin zu Familienunternehmen, mittelständischen und kleinen Betrieben. Denn es gibt im Ballungsraum kein vergleichbares Gewerbegebiet mit trimodaler Verkehrserschließung (Straße, Schiene, Wasserstraße). Wer im Ballungsraum Nürnberg im Logistikbereich aktiv ist, möchte dort hin. Bei allen anderen Alternativen müssen Abstriche gemacht werden.

Betriebswirtschaftliche Stellhebel des Erbbaurechtes

In der Regel und abhängig vom Zins bietet das Erbbaurecht in den ersten Jahren zunächst einen Liquiditätsvorteil gegenüber dem kreditfinanzierten Eigentumserwerb.

Spätestens ab dem Zeitpunkt der vollständigen Tilgung des Kredits (z.B. nach 30 Jahren) ist jedoch Grundstückseigentum aus Liquiditätssicht vorteilhafter. Der Erbbauzins muss hingegen bis zum Ablauf des Erbbaurechts weiterbezahlt werden. Je länger der Betrachtungszeitraum, desto vorteilhafter wird der Eigentumserwerb im Vergleich zum Erbbaurecht.

Die grundsätzlichen betriebswirtschaftlichen Stellhebel des Erbbaurechtes sind:

- Höhe des Erbbauzinses (sollte aus Sicht des Investors sich idealerweise an der Höhe des Fremdkapital-Zinssatzes orientieren, aber keinesfalls höher sein; steht damit im Spannungsverhältnis zu haushaltsrechtlichen Grundsätzen der Kommunen, die gehalten sind, den Liegenschaftszins zu Grunde zu legen);
- Laufzeit des Erbbaurechts (z.B. individuell abgestimmt auf den „Business Case“ des Investors); erforderlichenfalls Verlängerungsoption;
- Art und Höhe der Indexierung des Erbbauzinses (nach Verbraucherpreisindex oder nach Mietenspiegelentwicklung);
- Bodenwert;
- Einpreisung der Nutzung des Grundstücks;
- Verfügungsbeschränkungen (je größer die Beschränkungen, desto niedriger der Erbbauzins wieder);
- Entschädigungshöhe für das Gebäude bei Ablauf bzw. Beendigung des Erbbaurechts (Art und Verfahren der Bewertung muss im Vertrag detailliert geregelt sein);

- Gründe für vorzeitige Beendigung / Heimfall müssen zwecks Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten detailliert im Vertrag geregelt werden;
- Vorkaufsrecht für den Erbbaurechtsnehmer.

Perspektiven weiteres Vorgehen

Aus Sicht des Wirtschaftsreferats sollte das Erbbaurecht als zusätzliches Instrument einer vorausschauenden Liegenschaftspolitik zur Sicherstellung von Gestaltungsspielräumen in der Zukunft verstärkt eingesetzt werden, sofern sinnvoll und möglich. Zentrales Handlungsfeld ist dabei die Höhe des Erbbauzinses und die sonstigen vertraglichen Rahmenbedingungen (je mehr Beschränkungen und Auflagen zu Lasten des Erbbaurechtsnehmers gemacht werden, um geringer ist die Bereitschaft, eine Fläche im Erbbaurecht zu übernehmen).

Dabei sind aus städtischer Sicht auch Haushalts-Aspekte, d.h. die Einnahmen-Seite zu berücksichtigen (zu den Erlösen aus Erbbaurechten und Grundstücksverkäufen s.o.). Zugleich können einige der Vorteile, die das Erbbaurecht bietet, auch im Rahmen von Kaufverträgen gesichert werden. So können u.a. auch zusätzliche Bindungen vereinbart und sanktioniert werden (z.B. durch Vertragsstrafen, Rückübertragungsanspruch). Dies ist bereits gängige Praxis in Nürnberg, z.B. erfolgt grundsätzlich die Vereinbarung von Bebauungsverpflichtungen. Auch werden soziale Bindungen beim Wohnungsbau (Sonderprogramm Wohnen: u.a. „Tafelgelände“ südlich Tafelhalle) oder Sortimentsfestschreibungen im Einzelhandel immer wieder vereinbart. Allerdings ist es anspruchsvoll, solche Bindungen über einen längeren Zeitraum und bei einem Weiterverkauf durchzusetzen. Denn der Grundstückskäufer hat als neuer Eigentümer eine stärkere Rechtsposition als der Erbbaurechtsnehmer. Hingegen ist das Erbbaurecht von vornherein auf begrenzte Zeit angelegt, d.h. spätestens am Ende der Laufzeit erhält der Erbbaurechtsgeber den Besitz am Grundstück zurück.

In zwei Pilotvorhaben soll getestet werden, unter welchen Voraussetzungen Erbbaurechte vom Markt akzeptiert werden:

- Wohnbau-Nutzung:

  Zwei Wohnbauareale für Geschoßwohnungsbau an der Züricher Straße sollen als Erbbaurechte im Wege von Konzeptauswahlverfahren angeboten werden. Mit diesem Pilotvorhaben würde erstmals ein Erbbaurecht an einem Grundstück im Wege eines Konzeptauswahlverfahrens eingeräumt werden. In Nürnberg werden Konzeptauswahlverfahren bei Grundstücksgeschäften seit dem Jahr 2013 regelmäßig durchgeführt (zuletzt im Sonderprogramm Wohnen das „Tafelgelände“ südlich der Tafelhalle). Im Gegensatz zum Höchstpreisverfahren, bei dem derjenige Bieter mit dem höchsten Kaufpreisgebot das Grundstück erhält, wird bei einem Konzeptauswahlverfahren der Preis vorher gutachterlich fixiert. Das Grundstück erhält derjenige Bieter mit dem besten inhaltlichen Konzept. Entscheidend sind dabei vorher festgelegte Bewertungskriterien u.a. wohnungspolitischer, sozialer und ökologischer Art.

- Gewerbliche Nutzung
  Ehemaliger Dehner-Gartenmarkt Geisseestraße/Gustav-Adolf-Straße: Die Stadt gewährte im Jahr 1972 ein Erbbaurecht für eine Laufzeit 50 Jahren bis 31.12.2022. Vereinbart wurde damals ein Erbbauzins von 6% aus dem Bodenwert pro m² und Jahr. Der Erbbaurechtsvertrag wurde auf Wunsch des Erbbaurechtsnehmers zum 30.06.2019 einvernehmlich beendet. Es ist angestrebt, auch die künftige Nutzung im

Wege des Erbbaurechts zu ermöglichen. Ein Grundstücksverkauf soll nicht erfolgen. Vielmehr soll mit der Bestellung des Erbbaurechts soll eine wertige, gewerbliche Nutzung für ein oder mehrere Unternehmen gewährleistet werden. Um die gewerbliche Nutzung auf diesem Grundstück langfristig zu sichern, wäre ohne das Instrument des Erbbaurechts eine aufwändige Änderung des Planungsrechts erforderlich, die angesichts der vergleichsweise geringen Flächengröße kaum zu rechtfertigen wäre.

Aus den beiden genannten Pilotvorhaben sollen u.a. Erkenntnisse für die Marktgängigkeit des Instruments des Erbbaurechts speziell auf dem Nürnberger Immobilienmarkt gewonnen werden.

Darüber hinaus untersucht das difu – Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH – derzeit in mehreren deutschen Städten das Instrument des Erbbaurechts im Rahmen des Kooperationsprojektes „Kommunale Bodenpolitik“. Die Koordination der Teilnahme der Stadt Nürnberg an dem Projekt erfolgt durch BgA/SE. In diesem Prozess sollen Erfahrungen aus Nürnberg eingebracht und Anregungen aus anderen Städten eingeholt werden.

Diversity-Relevanz:
Durch diesen Grundstückskauf werden keine bestimmten Personengruppen bevorzugt oder benachteiligt. Das Vorhaben ist damit nicht Diversity-relevant. Die Maßnahme hat weder diskriminierende Auswirkungen noch erschließt sie Potenziale für Gleichberechtigung bzw. Gleichstellung und Chancengleichheit.

Beschlussvorlage
Ref.VII/019/2018

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit	18.09.2019	öffentlich	Bericht
Stadtplanungsausschuss	19.09.2019	öffentlich	Bericht

Betreff:

Liegenschaftspolitik/Strategisches Immobilienmanagement (SIM) beim Liegenschaftsamt/Wohnungspolitik
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 10.09.2018
Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 10.10.2018

Anlagen:
Antrag_Wohnungspolitik in Nürnberg_CSU
Antrag_Nachhaltige Stadtentwicklung_DIE GRÜNEN
Bericht

Sachverhalt (kurz):

Über die strategische Bevorratung von Grundstücken, die Schärfung der Instrumente beim Liegenschaftsamt in Form des Strategischen Immomibilienmanagements (SIM) zur Weiterentwicklung der strategischen Liegenschaftspolitik und die Entwicklung des Liegenschaftsvermögens in den letzten 10 Jahren sowie über die Entwicklung des geförderten Wohnungsbaus in Nürnberg in den letzten Jahren und die Veräußerung städtischer Grundstücke in Konzeptauswahlverfahren wird berichtet.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Es werden keine bestimmten Personengruppen bevorzugt oder benachteiligt. Die Maßnahme hat weder diskriminierende Auswirkungen noch erschließt sie Potenziale für Gleichberechtigung bzw. Gleichstellung.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐

Fax

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg

CSU

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Dr. Ulrich Maly
Rathausplatz 2

90403 Nürnberg

Afs

OBERBÜRGERMEISTER
11. SEP. 2018 /.....Nr.....

VII	1 Zur Kts.	3	Zur Stellungnahme
		4	Antwort vor Absendung vorlegen
VI	2 X z.w.V.	5	Antwort zur Unterschrift vorlegen

Wolff´scher Bau des Rathauses
Zimmer 58
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg
Telefon: 09 11 231 – 2907
Telefax: 09 11 231 – 4051
E-Mail: csu@stadt.nuernberg.de
www.csu-stadtratsfraktion.nuernberg.de

10.09.2018
König

Wohnungspolitik in Nürnberg

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

in der Presseberichterstattung wurden letzte Woche Maßnahmen der Stadt Münster für bezahlbare Mieten dargestellt. Viele dieser Maßnahmen werden in Nürnberg bereits seit längerem praktiziert und zeigen bereits ihre Wirkung. Hierzu gehört der geförderte Wohnungsbau, die Veräußerung städtischer Baugrundstücke im Wege von Konzeptauswahlverfahren zu einem vorher fixierten Preis und der strategische Erwerb von Grundstücken durch die Stadt. Hinzu kommt, dass der Freistaat Bayern seine Fördermittel für den geförderten Wohnungsbau in Nürnberg vor kurzem noch einmal um 10 Mio. EUR erhöht hat, so dass in diesem Jahr für den geförderten Wohnungsbau in Nürnberg rund 60 Mio. EUR zur Verfügung stehen.

Die CSU-Stadtratsfraktion stellt daher zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

Die Verwaltung berichtet über die Entwicklung des geförderten Wohnungsbaus in Nürnberg in den letzten Jahren, die Veräußerung städtischer Grundstücke in Konzeptauswahlverfahren und die strategische Bevorratung von Grundstücken durch die Stadt, einschließlich die Schärfung der Instrumente beim Liegenschaftsamt zur Weiterentwicklung der strategischen Liegenschaftspolitik.

Mit freundlichen Grüßen

M. König

Marcus König
Fraktionsvorsitzender

NÜRNBERG KULTUR HAUPTSTADT EUROPAS WIR BEWERBEN UNS 2025

A18091000 Wohnungspolitik.docx

Ö 1.2

BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN

FRAKTION B' 90/DIE GRÜNEN, RATHAUSPLATZ 2, 90403 NÜRNBERG

An den Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg
Dr. Ulrich Maly
Rathaus

90403 Nürnberg

RWA

OBERBÜRGERMEISTER
10. OKT. 2018 /.....Nr.....

VII	1 Zur Kls.	Zur Stellungnahme
	2 z.w.V.	Vortrag vor Abzeichnung vorlegen
		Antwort zur Unterschrift vorlegen

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Stadtratsfraktion Nürnberg

Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Tel: (0911) 231-5091
Fax: (0911) 231-2930
gruene@stadt.nuernberg.de

Bus: Linie 36, 46, 47 (Rathaus)
U-Bahn: Linie 1 (Lorenzkirche)

Nürnberg, 10.10.2018

Kopie: Ref. V, Ref. VI

Nachhaltige Stadtentwicklung:
Sozialbindung bei Wohnungen sichern, aktive Bodenpolitik betreiben

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

Grund und Boden werden in der wachsenden Stadt Nürnberg zu einem immer knapperen (und nicht vermehrbarem) Gut. Durch hohe Nachfrage und Niedrigzinsphase getriebene steigende Bodenpreise machen das Wohnen immer mehr zu einer existenziellen sozialen Frage.

Auch die Grundlage anderer Bereiche der kommunalen Daseinsvorsorge wird bedroht, so steigt etwa der Druck auf Grün- und Freiflächen.

Der Zugriff auf und die gerechte Nutzung von Boden spielt für die nachhaltige Entwicklung unserer Stadt mit Teilhabemöglichkeiten für alle Bürgerinnen und Bürger eine Schlüsselrolle und ist ein wichtiger Bestandteil für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Die Stadt versucht immer entschiedener die Instrumentarien zu nutzen, die einer Kommune möglich sind, um eine am Gemeinwohl orientierte Stadtentwicklung zu befördern. So werden z.B. auf der Grundlage des Baulandbeschlusses im Rahmen von städtebaulichen Verträgen festgesetzte Quotenregelungen für öffentlich nutzbare Grünflächen und geförderten Wohnungsbau sowie weitere Folgekostenregelungen umgesetzt. Als problematisch erweist sich dabei jedoch zunehmend die Tatsache, dass trotz der Quotenregelung für den geförderten Wohnungsbau eine freiwillige vorzeitige Tilgung von Förderdarlehen möglich ist und so ein vorzeitiges Ende der Sozialbindung herbeigeführt wird.

Darüber hinaus ist der Handlungsspielraum der Stadt dadurch eingeschränkt, dass diese nur wenig eigene Flächen zur Verfügung hat, bzw. zu wenig Ressourcen für das Management von Zwischenerwerb vorhanden sind (Beispiel Quelle-Gelände).

In der Fachdiskussion ist es mittlerweile Konsens, dass eine gezieltere Steuerung der Bodennutzung im Sinne des Gemeinwohls durch mehr städtisches Eigentum wünschenswert ist.

Bodenspekulation würde eingedämmt, während mögliche Bodenwertsteigerungen von der Gemeinde z.B. für die Errichtung sozialer Infrastruktur eingesetzt werden können. Die Stadt hätte mehr Spielräume für Konzeptausschreibungen. Sie könnte damit höhere Quoten für den geförderten Wohnungsbau verlangen und gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften unterstützen.

Vor diesem Hintergrund stellen wir folgenden **Antrag**:

1. Die Stadtverwaltung gibt einen Überblick über die Entwicklung des Liegenschaftsvermögens in den letzten 10 Jahren.
2. Die Stadt Nürnberg legt ihre Bodenstrategie dar und nimmt insbesondere Stellung dazu, mit welchen Instrumenten und Maßnahmen sie auf die aktuellen Entwicklungen reagiert (Strategie der langfristigen Bodenbevorratung, mehr personelle und finanzielle Ressourcen für Liegenschaftserwerb und -management, vermehrte Vergabe durch Erbbaurecht, Ausübung von Vorkaufrechten, Verstärkung der kommunalen Zusammenarbeit im Großraum etc.)
3. Die Stadt ergreift Maßnahmen, um bei Konzeptauswahlverfahren ein vorzeitiges Bindungsende der anteilig vereinbarten geförderten, belegungsgebundenen Wohnungen auf dem Grundstück rechtlich auszuschließen und setzt sich für eine entsprechende Änderung der Rahmenbedingungen für die Mietraumförderung Förderbedingungen auf der Landesebene ein. Die Mietpreis- und Belegungsbindungen bleiben entsprechend der Vereinbarung 25 oder 40 Jahre bestehen.

Mit freundlichen Grüßen

Britta Walthelm
stv. Fraktionsvorsitzende

Monika Krannich-Pöhler
Stadträtin

I. Liegenschaftspolitik und das Strategische Immobilienmanagement (SIM) beim Liegenschaftsamt

Herausforderungen für das kommunale Liegenschaftswesen

Die Anforderungen an ein kommunales Liegenschaftswesen haben sich in den letzten Jahren grundlegend verändert (vgl. Positionspapier des Deutschen Städtetags „*Strategisches Flächenmanagement und Bodenwirtschaft*“, 2014). Aufgrund der Knappheit an Flächen jeglicher Art und des Bevölkerungswachstums hat sich die Konkurrenz der Nutzungsansprüche erheblich verschärft. So rivalisieren Wohnen, gewerbliche Nutzungen, Grün-Nutzungen, städtische bzw. soziale Infrastrukturen und ökologische Ausgleichsbedarfe um Flächen. Das erhöht die Notwendigkeit kommunaler Einflussnahme und Gestaltungskraft.

Um ihren zentralen Aufgaben der Daseinsvorsorge nachzukommen und Stadtentwicklung nachhaltig zu betreiben, müssen Kommunen mehr Bauland in eigener Verantwortung entwickeln. Dem dienen u.a. der Baulandbeschluss, das Konzept „Wohnen 2025“, der Masterplan Gewerbeflächen (wird derzeit erstellt), die bei Ref. VI/StPl eingerichtete Projektkoordinierung zur Baurechtschaffung und oder die Verbesserung der Abläufe und das Ineinandergreifen der verschiedenen Dienststellen bei der Baurechtschaffung (Workflow).

Darüber hinaus bedarf es u.a. einer angemessenen und strategischen Bodenvorratspolitik, um immer wieder neue, den städtischen Entwicklungszielen gerecht werdende Flächen an den Markt zu bringen. Denn die Erfahrung zeigt, dass bei der Entwicklung von Flächen in Privateigentum die Einflussmöglichkeiten auf die weitere Entwicklung aufgrund häufig divergierender Interessenlagen wesentlich geringer sind. Insofern sollte die Liegenschaftspolitik als ein Instrument strategischen Flächenmanagements stärker als bisher genutzt werden, um die Steuerungs- und Strategiefähigkeit der Stadt zu bewahren und auszubauen.

Da ein gezielter Erwerb von Immobilien bei bereits konkreten Planungsabsichten den Grundstücksmarkt anheizt und preistreibend wirkt, ist eine langfristige, generations- und marktzyklen-übergreifende Handlungsweise erforderlich. Dies betrifft auch die Verwertung und die Verwaltung der erworbenen Flächen unter vorausschauender Berücksichtigung der Nutzungszyklen und Nutzungsketten, ebenso die In-Wert-Setzung, zumindest Werterhaltung (Beispiel: Bauland nicht zu Biotop werden lassen).

Im Zuge knapper Flächen kann auch der (Zwischen-)Erwerb von brachliegenden Immobilien (bebaut wie unbebaut) interessant sein, um eine Revitalisierung anzustoßen oder im Sinne der Stadtentwicklungsziele zu steuern. Dies bedeutet nicht automatisch, dass die Stadt zum Projektentwickler wird. Sie muss aber in der Lage sein, Projektentwicklungsrechnungen und Wirtschaftlichkeitsanalysen durchzuführen, um das Entwicklungsrisiko zu bewerten und damit eine Entscheidungsgrundlage für den Erwerb, etwaige Zwischennutzungen und geeignete Verwertungsmöglichkeiten zu schaffen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass sich der Erwerb (neben dem Grundstückspreis u.a. auch Grunderwerbssteuer, Kosten für Notar, Eintragung in Grundbuch und Vermessung) preissteigernd auf den Immobilienmarkt auswirken kann.

Es besteht geschäftsbereichsübergreifend Einigkeit, dass die Verfügbarkeit von Flächen in städtischem Eigentum (seien es zu Wohn-, Gewerbe- oder potentielle Ausgleichszwecken) ein strategisches Asset für die künftige Stadtentwicklung darstellt. Flächenverfügbarkeit ist eine wichtige Ergänzung zum Planungsrecht, durch die Stadtentwicklung besser steuerbar wird.

Das Liegenschaftsamt der Stadt Nürnberg (LA)

Das Liegenschaftsamt ist die städtische Einheit, die für operative flächenbezogene Geschäfte zuständig ist. Darunter fallen Vorratsflächenerwerbe sowie Flächenvermarktungen sowie auch Tätigkeiten für andere Bedarfe als „Auftragsgeschäfte". Damit ist LA innerhalb der städtischen Verwaltung die Dienststelle, die als „Netzwerker" und „Umsetzer" Kontakt zu allen Dienststellen hat, die Bedarfe zu Flächen haben.

Das Strategische Immobilienmanagement (SIM) ist in der Abteilung LA/2 angesiedelt.

Aufgaben von LA/2 sind
- Ankauf / Verkauf Flächen für Wohnen und Gewerbe sowie für Infrastruktur (bebaut / unbebaut) inkl. Instruktionen,
- Öko-Ausgleichsflächen,
- Vorkaufsrechte,
- Bestellung und Löschung von Dienstbarkeiten,
- Stellplatzbelange (Sicherung und Ablöse),
- Erbbaurechte (Verwaltung, Zustimmung, Änderung, Verlängerung, Bestellung, Verkauf, Aufhebung),
- städtebauliche- und Erschließungsverträge und
- flächenbezogene (Zwangs-)Maßnahmen im Rahmen von Planfeststellungsverfahren (z.B. U-Bahnbau, StUB).

Das Zusammenwirken mit anderen Fachdienststellen ist für die Erfüllung liegenschaftsbezogener Aufgaben unerlässlich. Wichtige Schnittstellenpartner bei der Erfüllung dieser Aktivitäten bei LA/2 sind u.a. BgA/SE, BoB, Geo, J, ML, Ref. VII/SW, SÖR, Stpl, SUN, UwA, Vpl, WiF sowie ZSGM.

Schon heute ist im Bereich des Wirtschaftsreferats immobilienwirtschaftliche Kompetenz und Expertise gebündelt, die sich auch das Liegenschaftsamt bei seiner Arbeit zunutze macht: Das Liegenschaftsamt kauft, verkauft, mietet und vermietet Immobilien und ist damit Akteur auf dem Immobilienmarkt. Das Amt für Geoinformation und Bodenordnung (Geo) hat den Überblick über die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt (Gutachterausschuss, Kaufpreissammlung, Bodenrichtwertkarte), bewertet Grundstücke und steuert Umlegungsverfahren. Der Stab Wohnen (SW) steuert die Wohnungsbauförderung, hat den Überblick über den Wohnungsmarkt und Kontakt zu dessen Akteuren. Die Wirtschaftsförderung Nürnberg (WiF) hat den Überblick über den Gewerbeimmobilienmarkt und Kontakt zu dessen Akteuren.

Flächenerwerb zur Verwirklichung von Wohnbauland- und Gewerbeentwicklungen

Seit Jahrzehnten erwirbt LA/2 in langfristiger Vorausschau Grundstücke. Das zeigt sich beispielsweise am Anteil der Grundstücke, die sich derzeit im städtischen Eigentum bei den laufenden größeren Wohnbaulandentwicklungen befinden:

- Tiefes Feld 25%,
- Bielefelder Straße 70%,
- Züricher Straße 60%,
- Wetzendorf 41%,
- südliche Kriegsopfersiedlung 70%,
- STEM Marienberg ca. 22%.

Selbstverständlich wäre es vorteilhaft, in vorgenannten Fällen mehr Flächen in städtischer Hand zu haben. Strategische Bodenbevorratung ist jedoch ein langfristiges, oft mühsames und kleinteiliges Geschäft, bei dem in jahrelanger Arbeit immer wieder potentielle Verkäufer von neuem angesprochen werden müssen. Auch bei LA wurden vor Jahren Stellen reduziert. Im Zuge des SIM-Prozesses erhält LA jedoch neue Ressourcen.

Insgesamt wurden von LA/2 seit 2009 über 136 ha erworben, während im gleichen Zeitraum mehr als 102 ha verkauft wurden. Die Differenz zeigt, dass LA seit Jahren erfolgreich bestrebt ist, den städtischen Grundstücksbestand kontinuierlich zu erhöhen.

Ankaufsdaten:

Jahr	Fläche (m²)	Grundstücke	Summe (Mio. €)
2009	130.991	62	4,15
2010	145.789	96	9,21
2011	111.399	83	6,93
2012	123.231	47	5,45
2013	175.324	120	3,59
2014	118.943	85	5,17
2015	83.797	52	3,07
2016	99.214	62	4,56
2017	166.190	68	8,43
2018	205.811	94	16,35*
	1.360.689	**769**	**66,91**

***** In 2018 standen zusätzliche Ressourcen zur Verfügung.

Verkaufsdaten:

Jahr	Fläche (m²)	Grundstücke	Summe (Mio. €)
2009	91.717	97	3,41
2010	407.076**	112	15,55
2011	48.858	120	10,79
2012	56.275	93	9,41
2013	62.120	79	7,57
2014	75.824	104	5,26
2015	28.548	64	12,55
2016	87.382	58	16,83
2017	63.988***	58	27,53
2018	99.547***	58	11,79
	1.021.335	**843**	**120,69**

** In 2010 wurden viele Flächen an SöR übertragen.
******* Diese Zahlen enthalten auch Übertragungen an die wbg für das Sonderprogramm Wohnen (SoProWo).

Die Flächenverkäufe waren auch ein Beitrag zur Haushaltskonsolidierung.

Hinter jedem dieser in den letzten 10 Jahren getätigten 1.612 Grundstücksgeschäften stehen kleinteilige Gesprächsanbahnungen, Wertprüfungen bzw. -ermittlungen, Erstellung bzw. Prüfung von Angeboten, Vertragsverhandlungen, Erstellung bzw. Prüfung von Vertragsentwürfen sowie Notariats- und Grundbuchangelegenheiten, ggf. ergänzt um Bestellungen oder Beendigungen von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten für die Stadt Nürnberg.

Weiterentwicklung des Strategischen Immobilienmanagements (SIM) im Liegenschaftsamt

Basierend auf den Ergebnissen einer Organisationuntersuchung mit externer Prozessbegleitung wurde eine Weiterentwicklung des Strategischen Liegenschaftsmanagements beim Liegenschafsamt angestoßen und geschäftsbereichsübergreifend abgestimmt und kommuniziert, um

- angemessene, strategische, zielgenaue Bodenbevorratung durchzuführen,
- Steuerungs- und Koordinationsfunktion im städtischen Immobilienprozess wahrzunehmen,
- eine zukunftsorientierte, langfristige, generations- und marktzyklenübergreifende Handlungsweise im Liegenschaftsbereich zu realisieren.

Das Liegenschaftsamt setzt diese Maßnahmen derzeit um. Als ein Ergebnis der o. g. Organisationsuntersuchung hat die Abteilung LA/2 eine neue personelle Ressource erhalten, um die liegenschaftsbezogenen Instrumente bei LA im Sinne des SIM zu schärfen. Damit wird die Möglichkeit geschaffen die städtischen Immobilienprozesse geschäftsbereichsübergreifend voranbringen und entscheidungsunterstützende und analytische Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen sowie flächenbezogenes Reporting durchführen. Auf diese Weise unterstützt das Liegenschaftsamt die Entwicklung der Stadt aus liegenschaftlicher und immobilienwirtschaftlicher Sicht.

Die Funktionen und Zuständigkeiten anderer Geschäftsbereiche und Dienststellen bleiben unberührt, deren wichtiger flächenfachlicher Input wird jedoch stärker in die Arbeit des Strategischen Immobilienmanagements beim Liegenschaftsamt integriert. Zudem sollen im Zuge des SIM immobilienwirtschaftliche Kompetenzen beim Liegenschaftsamt weiterentwickelt bzw. weiter ausgebaut werden, die in dieser Prägnanz und Tiefe an keiner Stelle der Stadtverwaltung vorhanden sind, aber zum Ausbau einer verstärkten Steuerungsfähigkeit im Immobilienbereich in Zukunft von erheblicher Bedeutung sind. In seiner erweiterten Funktion als Strategisches Immobilienmanagement agiert das Liegenschaftsamt in enger Abstimmung mit den anderen Dienststellen des Wirtschaftsreferats (insbesondere Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stab Wohnen und Wirtschaftsförderung Nürnberg) und den Dienststellen der anderen Geschäftsbereiche.

Ziel ist es, dass das Liegenschaftsamt (Abteilung LA/2) als Projektmanager die unterschiedlichen Flächenbedarfe der städtischen Einheiten frühzeitig kennt und diese als Partner und Koordinator begleitet. Dabei steht im Fokus, sich vorausschauend und regelmäßig über Planungen, Entwicklungen und Immobilienprojekte geschäftsbereichsübergreifend auszutauschen. Die frühzeitige Kenntnis über flächenbezogene Immobilienerfordernisse und daraus abgeleiteter Bedarfe (z.B. nach Ausgleichsflächen, Kinderbetreuung, Nach-/ Nutzungsmöglichkeiten o.ä.) ist maßgeblich für den frühzeitigen (kostengünstigen) städtischen Erwerb von Flächen.

Als Ausfluss einer – im Sinne des Wortes – geschäftsbereichsübergreifenden Zusammenarbeit wurde im Februar 2019 eine Koordinierungsgruppe zum Strategischen Immobilienmanagement ins Leben gerufen. Diese begleitet die Arbeiten der stadtinternen Prozesse bei Grundstücksgeschäften und strategischer Bodenbevorratung beim Liegenschaftsamt. Ziel ist, dass in dieser Runde, die planmäßig zunächst drei- bis viermal jährlich tagen soll, strategische Leitlinien zur künftigen kommunalen Bodenpolitik erarbeitet werden. Diese Abstimmungsplattform dient dem Informationsaustausch und bildet die kommunikative Grundlage für eine transparente Konzernperspektive zur Flächenpolitik.

Als Mittel zur Herstellung dieser Transparenz wurde die Erstellung eines FIS – Flächeninformationssystems diskutiert. Diese Datenbank, ggf. später auch als Layer oder Statusfeld des Geodaten-Service hinterlegbar, ist als Projekt des SIM aufzusetzen. Es dient als digitales Informationstool zur Visualisierung unterschiedlicher Interessen bzw. Vorhaben in

einem Flächenbereich und kann auf einem Austauschlaufwerk vorgehalten sowie mit einer Berechtigungshierachie zugänglich gemacht werden. Feste Ansprechpartner für die Informationsbereitstellung in den Referaten helfen dabei, perspektivische und faktische Nutzungen flurstücksbezogen sichtbar zu machen.

Mit derartigen Maßnahmen wird es möglich, die Kommunikations- und Informationsqualität zu flächenpolitischen Strategien und Entwicklungen zu strukturieren und qualitativ zu verbessern. SIM wird hierzu seinen Beitrag leisten.

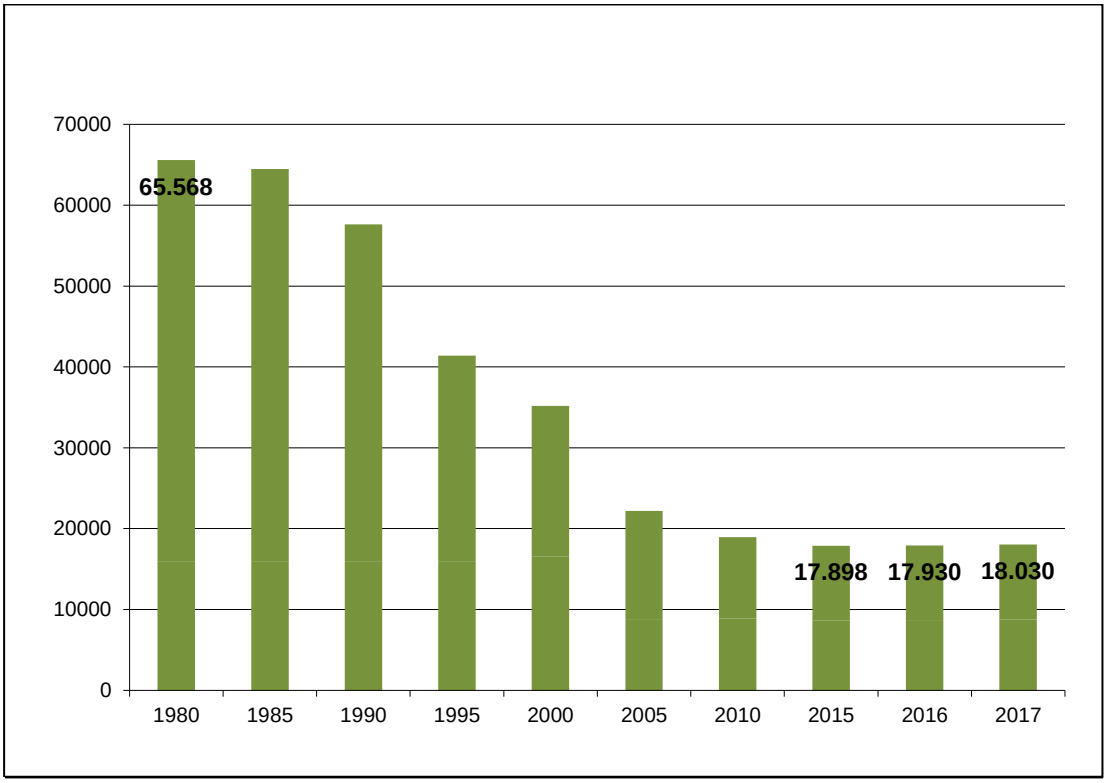
Strategisches Immobilienmanagement als bundesweites Thema in den Kommunen

Wertvolle Informationen, die zeigen, dass sich die Stadt Nürnberg mit dem beschriebenen SIM-Konzept auf dem richtigen Weg befindet, ergeben sich auch aus der Mitwirkung im Kooperationsprojekt „Kommunale Bodenpolitik“ des Deutschen Institutes für Urbanistik (DIFU). Für die Stadt Nürnberg liegt die Koordinierung dieses DIFU-Projektes bei BgA/SE. In seiner Tagung am 27.06.2019 in Frankfurt / Main wurde auch Input zu Nürnberger SIM-Aktivitäten gegeben, die u.a. folgenden Feststellungen geführt haben:

- Für eine aktive Bodenpolitik müssen Grundlagen geschaffen werden. Entscheidend ist die Datenerhebung mit Hilfe von geeigneten Tools, um eine Übersicht zu verfügbaren sowie strategisch wichtigen Grundstücken zu erhalten.
- Wichtige Voraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung einer Gesamtstrategie ist der ämterübergreifende Konsens. Zielkonflikte unter den verschiedenen Ressorts erweisen sich dagegen als Hemmnis, überwiegen aber im aktuellen Praxisalltag.

II. Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbaus

Abb.1 Belegungsgebundene Mietwohnungen in Nürnberg



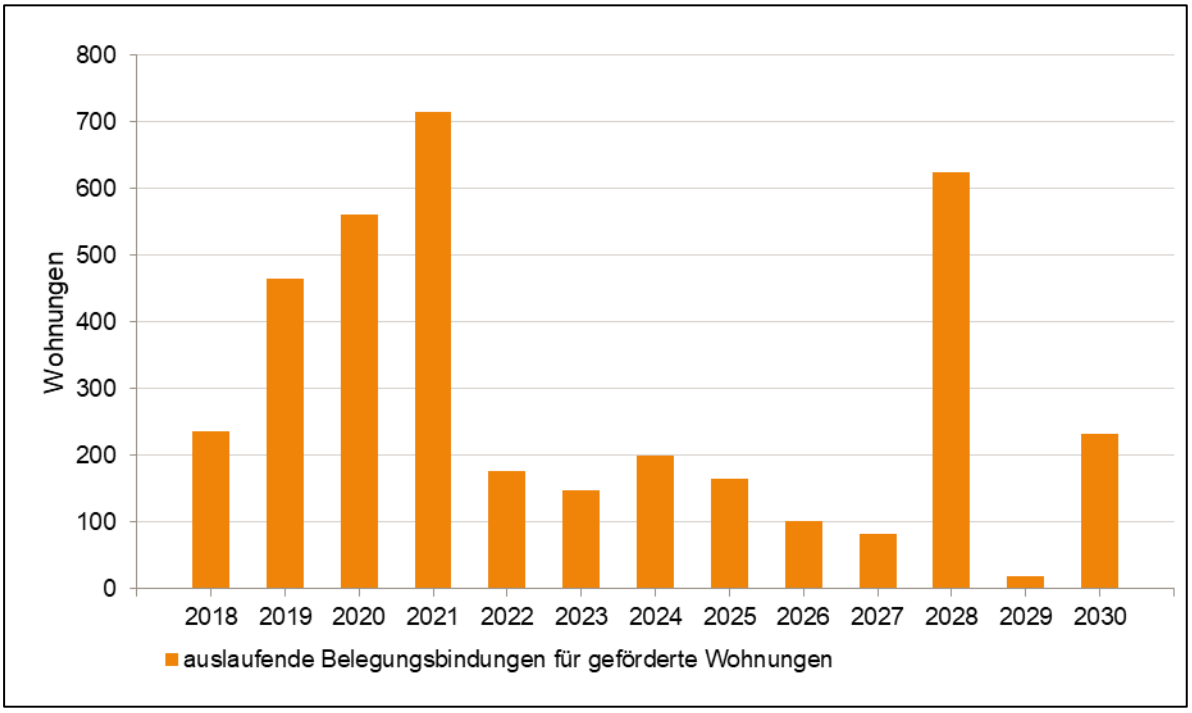
Darstellung: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration

Die hohen Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau der Nachkriegsjahre führten zu einem relativ großen Bestand an geförderten Wohnungen. Noch im Jahr 1980 gab es in Nürnberg mehr als 65.000 gebundene Wohnungen. Mit dem Ablauf der Sozialbindungen (Mietpreis- und Belegungsbindungen) geht der Bestand geförderter Wohnungen seit Jahren zurück.

Im Jahr 2017 lag der geförderte Bestand bei 18.030 (2015: 17.898) Wohnungen. Durch die steigende Zahl neu errichteter geförderter Wohnungen ist die Entwicklung im Zeitraum 2016/ 2017 positiv verlaufen: Erstmals seit langem gingen insgesamt mehr mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen zu als in den Jahren 2016/ 2017 aus der Bindung fielen.

Diese Entwicklung bestätigt, dass mit den bereits veranlassten Maßnahmen zur Aktivierung des Wohnungsbaus und zur Mobilisierung von Wohnbauflächen der richtige Weg eingeschlagen wurde, um die Rahmenbedingungen für Investoren und Bauherren für den geförderten Wohnungsbau zu verbessern.

Abb. 2 Prognose auslaufender Mietpreis- und Belegungsbindungen für Wohnungen bis 2030



Darstellung und Bearbeitung: Quaestio; Bayerische Landesbodenkreditanstalt, Stab Wohnen

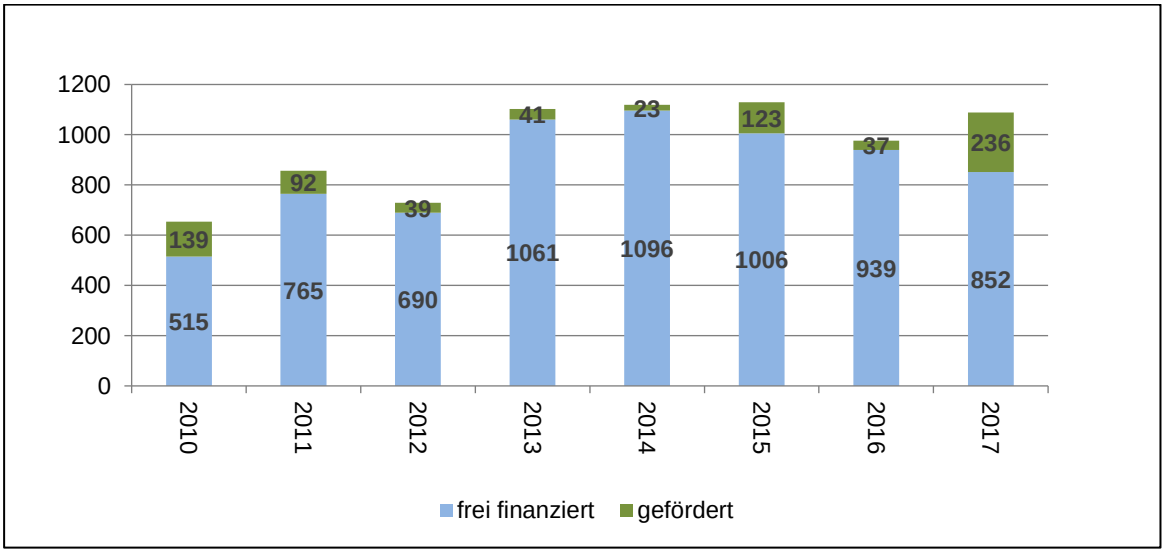
Der Rückgang infolge von Bindungsausläufen wird sich auch in Zukunft fortsetzen (vgl. Abb. 2). Zeitgleich liegt der Bedarf auf gleichbleibend hohem Niveau: für gebundene Wohnungen waren zum 31.12. 2018 8.181 Haushalte vorgemerkt.

Von 2018 bis 2022 ist mit einem weiteren planmäßigen Bindungsauslauf von rd. 1.940 Wohnungen zu rechnen. Bis zum Jahr 2030 summiert sich der Wegfall auf ca. 4.155 Wohnungen. Allein um den Bestand von 2017 zu halten, müssten bis 2030 jährlich rd. 280 geförderte Wohnungen neu gebaut werden.

<u>Neubautätigkeit im geförderten Wohnungsbau</u>

Fertigstellungen

Abb.3 Baufertigstellungen 2010 - 2017 nach Finanzierungsart I Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern



Quelle. Bayerisches Landesamt für Statistik und eigene Erhebungen

Der Anteil der geförderten Wohnungen an den Baufertigstellungen lag für den Zeitraum von 2010-2017 bei 10,8 Prozent.

Bewilligte und vorbesprochene Vorhaben im Bayerischen Wohnungsbauprogramm

Die verbesserten Förderkonditionen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms und die zusätzlich durch die Stadt ergriffenen Maßnahmen wie z.B. das Sonderprogramm Wohnen, die stringente Anwendung der seit dem Jahr 2006 geltenden Quotenregelung im geförderten Wohnungsbau und die Ausweisung zusätzlicher Potentialflächen für den Wohnungsbau zeigen erste Erfolge. So wurden, nach nur 68 geförderten Mietwohnungen in 2015, im Folgejahr 216 und im Jahr 2017 345 geförderte Mietwohnungen bewilligt. Im Jahr 2018 wurden 377 Mietwohnungen gefördert.

Zu erwartende Bauvorhaben mit gefördertem Wohnungsbau

Die Neuzugänge an verbindlich vereinbarten, belegungsgebundenen Wohnungen lassen sich nach derzeitigem Kenntnisstand bis 2024 annähernd sicher abschätzen. Folgende Entwicklungen sind absehbar:

Sonderprogramm Wohnen

Im Rahmen des Sonderprogramms Wohnen wurden städtische Flächen mit dem Ziel, zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum, davon rd. die Hälfte gefördert, zu generieren, zu einem großen Teil an die wbg übertragen, teils an andere Wohnungsbauunternehmen veräußert. Hinzu kommt eine Fläche im Eigentum des Freistaats Bayern. Die Bebauung erfolgt bis auf die Vorhaben in Kornburg Nord und an der Insterburger Straße überwiegend im Geschosswohnungsbau als Mietwohnungen. Von den insgesamt rd. 890 geförderten Wohneinheiten stehen in den kommenden Jahren noch ca. 444 Wohnungen (grau hinterlegt in Tab. 1) zur Bewilligung an.

Tab.1 Sonderprogramm Wohnen - Projekte und geförderte Wohneinheiten (WE)

Flächen zur Bebauung durch die wbg (Planungsstand 04/2019)

Projekt / Straße	**WE geplant**	**davon WE gefördert**	**Baubeginn (vorauss.)**	**Fertigstellung (vorauss.)**
Kornburg Nord *	ca. 130	54*	2018 erfolgt	Ende 2020
Colmberger Straße	193	97	10/2019	10/21
Gundelfinger/Neuburger Straße	56	56	03/2019 erfolgt	09/2020
Bernhardstraße	ca. 31	30	10/2018 erfolgt	03/2020
Eduardstraße	18	18	2016 erfolgt	2017
Diebacher Straße	250	95	ab 2024	
Gesamt:	**ca. 680**	**ca. 350**		

*Einfamilien-/Reihenhäuser

Flächen zur Bebauung durch andere Wohnungsbauunternehmen (Planungsstand 04/2019)

Projekt / Straße	WE geplant	davon WE gefördert	Baubeginn (vorauss.)	Fertigstellung (vorauss.)
Tafelgelände	379	189	05/2019	Ab 2021
Hugo-Distler-Straße	74	74	noch offen	
Hintere Marktstraße	45	45	2020	2022
Insterburger Straße *	35	0	Verkauf läuft	
Regensburger / Hans-Kalb-Straße (Freistaat Bayern)	450 - 490	ca. 230	2020	noch offen
Gesamt	**ca. 980**	**ca. 540**		

Geförderter Wohnungsbau infolge der sog. Quotenregelung

Seit dem Jahr 2006 (AfS vom 12.10.2006; seitdem mehrfach modifiziert und seit 2017 Teil des sog. Baulandbeschlusses) ist bei der Ausweisung neuer Baugebiete anteilig geförderter Wohnungsbau in städtebaulichen Verträgen zu sichern: Demnach sind bei Schaffung von Baurecht in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen ab 30 Wohneinheiten anteilig 30 Prozent der Geschossfläche im geförderten Wohnungsbau zu errichten.

Aufgrund der zahlreichen Umnutzungen von brachliegenden Gewerbe- und Bahnflächen in den vergangenen Jahren werden damit zurzeit vermehrt Flächen baureif, die einen im Hinblick auf den hohen Bedarf dringend erforderlichen Anteil geförderten Wohnungsbaus über vertragliche Vereinbarungen sicherstellen helfen.

Tab. 3 Baurecht i. V. mit städtebaulichen Verträgen/ Quotenregelung

Projekt	WE	davon gefördert	Baurecht
Auto Krauss-Areal	450	135	III/2019
Akzo Nobel	350	117	III/2022
Avenariusstraße BA 1	71	0	IV/2019
Avenariusstraße BA 2	96	50	IV/2019
Brunecker Straße M1	1.492	448	II/2019
Brunecker Straße M2	950	285	II/2021
Dresdner Straße	120	36	II-III/2019
Ehemalige Radrennbahn	ca. 170	44	III/2022
Gebersdorfer Straße	100	30	I/2020
Ostendstraße	250	75	I/2019
Summe	**4.049**	**1.220**	

(Stand 3/2019)

Zugänge aus Potenzialflächen

Die in nachfolgender Tab. 2 aufgeführten Wohnbauflächen, die teils in städtischem Eigentum, teils in Fremdeigentum stehen, werden im Rahmen von Angebotsbebauungsplänen entwickelt. Insgesamt soll Baurecht für bis zu ca. 2.700 Wohneinheiten geschaffen werden. Festsetzungen von Anteilen für den geförderten Wohnungsbau analog der Quotenregelung sind hier nur über BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 7 möglich. Auf dieser Grundlage kann nur sicher-

gestellt werden kann, dass Wohngebäude die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung erfüllen; eine Verpflichtung, geförderten Wohnraum zu erstellen, ist damit nicht verbunden. Wie viele Wohneinheiten bei den in Tab. 2 aufgeführten Gebieten letzten Endes im geförderten Wohnungsbau errichtet werden und damit belegungs- und mietpreisgebunden sind, hängt deshalb von zwei Faktoren ab:

- bei Fremdgrundstücken von der Bereitschaft der Bauherren, Baurecht umzusetzen und Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen.

- bei städtischen Grundstücken ist ein erheblicher Anteil der Flächen für Grünflächen, Erschließung etc. vorzuhalten. Daher ist zum jetzigen Verfahrensstand noch nicht absehbar, wieviel Nettowohnbauland für geförderten Wohnungsbau auf städtischen Flächen zur Verfügung stehen wird.

Tab.4 Mittelfristige Potenzialflächen

Projekt / Straße	**WE geplant***	**Vermarktung voraussichtlich**
Wetzendorf	900-1000 in MFH 200 - 250 in EFH	ab 2024
Bielefelder Straße	230-290 in MFH 30 -50 in EFH	ab 2023
Tiefes Feld	550 - 650 in MFH 350 - 450 in EFH	1. BA mit ca. 320 WE ab 2021
Gesamt	**1.680 - 1.940 in MFH 580 - 750 in EFH**	

*Stand 08/2019 - Ref. VI

Wie viele der geplanten bis zu 1.940 Geschosswohnungen im geförderten Mietwohnungsbau errichtet werden, kann folglich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden.

Fazit geförderter Wohnungsbau

Aus dem Sonderprogramm Wohnen sowie auf Flächen, für die im Rahmen von städtebaulichen Verträgen anteilig geförderter Wohnungsbau zu erbringen ist, rechnet der Stab Wohnen im Wirtschaftsreferat bis ca. 2023 mit ca. 1.664 Wohneinheiten, die zur Förderung anstehen. Aufgrund verschiedener Unwägbarkeiten (u.a. Entwicklung der Förderprogramme und des Kapitalmarktes, sich ändernde gesetzliche Rahmenbedingungen, Flächenverfügbarkeit) sind darüber hinausgehende Prognosen nicht möglich.

Auch wenn die rd. 1.664 Wohnungen das sehr positiv bewertete Ergebnis konzertierter und stringent angewandter Maßnahmen sind, kann mit diesen Wohnungen der Bindungsauslauf von rd. 1.940 Wohnungen bis zum Jahr 2022 nicht vollständig kompensiert werden, um allein die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen auf dem Stand von 2017 zu halten.

Der anhaltend hohe Bedarf an preisgünstigen, belegungsgebundenen Wohnungen macht deutlich, dass daher in den kommenden Jahren - neben der Quotenregelung - die Grundidee des Sonderprogramms Wohnen dringend weiterverfolgt werden sollte, die Veräußerung von Flächen an Konditionen wie beispielsweise einen bestimmten Anteil geförderten Wohnungsbaus zu binden, diese vertraglich zu vereinbaren und damit auf die Nutzung steuernd Einfluss zu nehmen.

III. Konzeptauswahlverfahren

Beim Verkauf städtischer Grundstücke in Konzeptauswahlverfahren erfolgt – im Gegensatz zum Höchstpreisverfahren – die Veräußerung nicht an den Meistbietenden, sondern zu einem vorher fixierten Festpreis an denjenigen Bieter mit der besten inhaltlichen Konzeption und Projektidee. Ausschlaggebend sind Kriterien u. a. sozialer, wohnungspolitischer, baulicher, stadtplanerischer oder ökologischer Art. Bei den Flächen zur Bebauung mit Mietwohnungen ist dabei der Anteil geförderter Wohnungen ein gewichtiges Kriterium – es werden hier deutlich mehr als die bei Privatflächen vorgeschriebenen 30 % gefordert. Beim geförderten Wohnungsbau befindet man sich in einem klar definierten Regelwerk (nicht nur, was die Miete, sondern u.a. auch die Qualität betrifft), der Investor bekommt neben den zinsgünstigen Darlehen Zuschüsse und die Stadt kann die Belegung der geförderten Wohnungen über die Belegungsbindung steuern.

Ein vorzeitiges Bindungsende kann im Konzeptauswahlverfahren ausgeschlossen werden, dies wird im Kaufvertrag geregelt und im Wege einer Dienstbarkeit gesichert.
Im Hinblick auf eine Neufassung der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) durch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr hat der Stab Wohnen im Wirtschaftsreferat als Bewilligungsstelle für das Gebiet der Stadt Nürnberg im August diesen Jahres Anregungen für die Fortschreibung eingebracht, darunter den Vorschlag aus dem vorliegenden Antrag „Sozialbindungen sichern …“, das vorzeitige Bindungsende bei freiwilliger Rückzahlung der Fördermittel auszusetzen und generell auf mindestens 25 Jahre festzulegen.

Nach ersten Versuchen von Konzeptauswahlverfahren seit den 1980er Jahren in Gostenhof und dem Projekt Junges Wohnen an der Passauer-/Gleißhammerstraße fand mit dem Zusammenbruch des Neuen Marktes Anfang der 2000er Jahre auch ein Einbruch auf dem Immobilienmarkt statt. Seit dem Jahr 2013 werden geeignete städtische Grundstücke regelmäßig im Wege von Konzeptauswahlverfahren veräußert – die Verfahren werden vom Liegenschaftsamt und vom Stab Wohnen im Wirtschaftsreferat initiiert, gesteuert und weiterentwickelt:

- Pilotprojekt war im Jahr 2013 ein städtisches Grundstück für eine Baugruppe in der Hofreuthackerstraße.

- Im Jahr 2015 wurde ein städtisches Grundstück in Katzwang wurde an das St. Gundekarwerk veräußert, das dort 41 geförderte Mietwohnungen im Rahmen des Modellvorhabens „Effizient Bauen, leistbar Wohnen“ errichtet.

- Im Sonderprogramm Wohnen wurden bislang folgende Konzeptauswahlverfahren durchgeführt:
    - Auf dem südlichen Tafelgelände wurde die Dawonia ausgewählt. Es entstehen auf diesem Wege 379 Mietwohnungen, von denen 189 gefördert wurden.
    - In der Hinteren Marktstraße wurde das ESW ausgewählt. Geplant sind hier insgesamt 45 Mietwohnungen, von denen 24 als EOF-Wohnungen mit Belegungsbindung entstehen sollen.

- Nach Klärung der baurechtlichen Fragen soll auch das städtische Grundstück des Sonderprogramms Wohnen in der Hugo-Distler-Straße in einem Konzeptauswahlverfahren veräußert werden.

- Zwei Wohnbauareale für Geschoßwohnungsbau auf städtischen Flächen an der Züricher Straße sollen im Wege von Konzeptauswahlverfahren angeboten werden und zwar im Erbbaurecht (vgl. Bericht im RWA vom 18.09.2019 und AfS vom 19.09.2019: „Erbbaurecht als Instrument der Flächenentwicklung“)

Konzeptauswahlverfahren haben sich bewährt und sollen gemäß Handlungsprogramm Wohnen (vgl. AfS vom 28.04.2016) weiter angewendet und dabei auch die Auswahlkriterien weiterentwickelt werden.

Aus Sicht des Wirtschaftsreferats sollte das Mittel des Konzeptauswahlverfahrens intensiv genutzt werden. Allerdings muss wie bisher bei jedem Grundstück abgewogen werden, ob eine Veräußerung im Konzeptauswahlverfahren sowohl wohnungspolitisch als auch fiskalisch sinnvoll ist. Selbst bei einer Veräußerung im Höchstpreisverfahren kann die Einhaltung einer entsprechenden Quote geförderter Wohneinheiten in die Vertragsbedingungen als Auflage aufgenommen werden. Dies würde sowohl zu einer Erhöhung des Bestandes an geförderten Wohnungen als auch zu optimierten Einnahmen beim Verkauf von Wohnbaugrundstücken führen.

Um die für die Zukunft notwendigen finanziellen Ressourcen zur Bodenbevorratung zu sichern, sollte in begründeten Fällen auch die Veräußerung im Höchstpreisverfahren möglich sein. Naturgemäß führt eine Grundstücksvermarktung zum Höchstpreisverfahren aus Haushaltssicht zu einer vergleichsweise besseren Einnahmesituation und erhöht ggf. auch die Spielräume hinsichtlich einer strategischen Grundstücksbevorratung. Hier gilt es die haushalts- und wohnungspolitischen Zielsetzungen gegeneinander abzuwägen.

Beschlussvorlage
Stpl/108/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	19.09.2019	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4522 "Hainstraße, Scharrerstraße"
für ein Gebiet südlich der Regensburger Straße zwischen Hainstraße und Scharrerstraße
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Satzung
Begründung
Anlage 1: Freianlagen Rahmenplan im Maßstab 1:1000, Grosser-Seeger & Partner, vom 17.12.2018
Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):
Das Bebauungsplanverfahren Nr. 4522 "Hainstraße, Scharrerstraße" für ein Gebiet südlich der Regensburger Straße zwischen Hainstraße und Scharrerstraße wurde am 28.03.2019 durch Beschluss des Stadtplanungsausschusses gebilligt und anschließend öffentlich ausgelegt. Aus der Öffentlichkeit gingen drei Stellungnahmen ein. Zusätzlich gaben 2 Verbände eine Stellungnahme ab.

Bei dem ca. 2,9 ha großen Baugebiet handelt es sich um ein entwicklungsfähiges Areal in Zentrumsnähe. Bis auf das denkmalgeschützte Gebäude wurde die Abbrucharbeiten im Gebiet bereits durchgeführt. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, das attraktive Areal, aufgrund der urbanen Entwicklungspotentiale und der zentralen verkehrsgünstigen Lage, qualitätsvoll zu entwickeln. Planungsrechtlich sollen dabei die Voraussetzungen für ein Gebiet geschaffen werden, in dem das Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ umgesetzt wird. Dies soll durch eine Mischung von Wohnen, mit Seniorenwohnungen, Gewerbe, Einzelhandel als Nahversorger (bis zu 2400 m²) sowie sozialer und kultureller Infrastruktur erreicht werden. Es entstehen circa 126 Wohnungen (30 %-Anteil) im geförderten Wohnungsbau. Im Zentrum des Geltungsbereichs wird Planungsrecht für eine 2100 m² große öffentlich nutzbare Grünfläche geschaffen. Das vorhandene Denkmal wurde in die Planung integriert.

Die Übernahme von Folgekosten und Maßnahmen gemäß Baulandbeschluss wurde im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Über die Stellungnahmen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingangen sind soll beschlossen werden. Ebenso soll der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Mit anschließender Bekanntmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☒ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☒ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Finanzielle Mittel müssen im Rahmen des geplanten Straßenausbaus beantragt und anschließend eingestellt werden.

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

siehe Begründung Kapitel I.4.5.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☒ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:
1. Der Stadtplanungsausschuss prüft die vorgebrachten Stellungnahmen und Einwendungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4522 "Hainstraße, Scharrerstraße" für ein Gebiet südlich der Regensburger Straße zwischen Hainstraße und Scharrerstraße vom 13.03.2019 mit folgendem Ergebnis:

Dem gebilligten Bebauungsplan ist nach Abwägung öffentlicher und privater Belange mit der Zielsetzung der städtebaulichen Planung gemäß der Darstellung in der Entscheidungsvorlage Vorrang einzuräumen.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 4522 "Hainstraße, Scharrerstraße" für ein Gebiet südlich der Regensburger Straße zwischen Hainstraße und Scharrerstraße vom 13.03.2019 mit der Begründung vom 09.09.2019 und dem Umweltbericht vom 26.02.2019 mit redaktionellen Änderungen vom 07.08.2019 nach Abwägung öffentlicher und privater Belange mit der Zielsetzung der städtebaulichen Planung unter Hinweis auf die Darstellungen in der Entscheidungsvorlage als Satzung.

Dies ist ortsüblich bekanntzumachen.

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4522 „Hainstraße, Scharrerstraße“
für ein Gebiet südlich der Regensburger Straße zwischen Hainstraße und Scharrerstraße
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Bei dem Areal handelt es sich um ein entwicklungsfähiges Gebiet in bester Lage. 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 waren. 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 qualitätsvoll zu entwickeln. Der Abriss der Gebäude auf dem Areal wurde bereits durchgeführt. Alle einschlägigen Themen des Baulandbeschlusses sind in der Planung berücksichtigt. Die vorliegende Überplanung eines Innenbereichs erfordert die Definition angemessener Werte für Grün- und Spielflächen unter Berücksichtigung des Zieles der doppelten Innenentwicklung. Dies erfolgte im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens.

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

Einwände im Rahmen der Öffentlichen Auslegung
Eine Öffentliche Auslegung wurde bereits vom 06.06. bis 08.07.2019 durchgeführt. Auf Grund eines technischen Problems waren im Auslegungszeitraum die Unterlagen nicht durchgehend auf der im Amtsblatt genannten Internetseite zu finden. Daher wurde die Öffentliche Auslegung vom 01.08. bis 02.09.2019 erneut durchgeführt.

Insgesamt gingen zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein, eine davon ist unterzeichnet von 25 Personen. Die andere Stellungnahme die erfolgte, wurde im Rahmen der Wiederholung der Auslegung noch ergänzt. Ferner gingen zwei Stellungnahme von Verbänden und Vereinen ein. Zudem gingen Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein, die jedoch inhaltlich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.

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

Mehrere Anwohner / Anwohnerinnen im Bereich des Stadtviertels

Baumerhalt / Stadtklima
Entlang der Regensburger Straße sollen vier mittlerweile 30-jährige Bäume gefällt werden. Diese würden das Straßenbild prägen. Vor allem im Kreuzungsbereich Regensburger Straße / Scharrerstraße würden unzählige Menschen unter dem Verlust und den daraus resultierenden Folgen leiden. Laut Umweltbericht hätten die Bäume eine hohe Bedeutung und es würde sich um die vitalsten Bäume im Untersuchungsbereich handeln. In der Abwägung stelle man die Gewinnmaximierung über die Luftreinhalte- und Klimaschutzpläne. Für den Erhalt der Bäume sollten die Baulinien in einem erforderlichen Maße von der Grundstücksgrenze abgerückt werden.
Für die raumbildende Wirkung sei unerheblich, ob die Blockrandbebauung exakt auf der Grundstücksgrenze verlaufe oder von der Grundstücksgrenze abrücke. Die Fassade könne auch Rücksprünge an den Standorten aufweisen. Laut Begründung würde in der Summe in den öffentlichen Verkehrsräumen die gleiche Anzahl von Bäumen wie im Bestand erreicht. Dies sei für die Kompensation unzureichend, da ein qualitativer Rückschritt von 30-40 Baumjahren entstünde. Neupflanzungen könnten die bestehenden Bäume nicht ersetzen, da sie den Verlust erst in einem halben Jahrhundert ausgleichen würden. Zudem sei eine optimale Pflege auf Grund mangelnder Ressourcen nicht gegeben. Von den kürzlich fünf gepflanzten Bäumen zwischen Sparkasse und Taxistand seien nur noch zwei vital. Im Straßenraum würde es an dieser Stelle an Grün mit allen positiven Folgen fehlen. Es sei nicht nachvollziehbar, warum diese Bäume gefällt würden.

Auch im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplangebiets würden die Bürgerinnen und Bürger auf Ersatzpflanzungen oder die Verbesserungen der Lebensbedingungen der Bäume warten.

Es sei nochmal betont, dass mit den Ersatzpflanzungen eine Kompensation der vorhandenen Bäume nicht erreicht werden würde. Die genannten Lindenbäume seien zu erhalten oder zusätzlich auf dem Mittelstreifen bzw. Grünstreifen entlang der Straßenbahngleise sowie dem Grünstreifen entlang der Nordseite der Regensburger Straße durchgehende fahrbahnbegleitende Baumreihen anzupflanzen. Dies seien Mindestmaßnahmen um die Lebensbedingungen (u.a. Frischluftzufuhr, Stadtklima) nicht massiv zu verschlechtern.

Verkehrsgutachten:
Es sei nicht nachvollziehbar was mit dem „Knotenpunkt Hainstraße / Scharrerstraße“ gemeint sei.

Zudem würde der Fahrzeugtyp Fahrrad im Verkehrsgutachten nicht auftauchen. Für die künftig verstärkte Nutzung des Fahrzeugtyps Fahrrad sollte dies im Gutachten aufgenommen werden. Der Fahrzeugtyp Fahrrad müsste an den Ampeln berücksichtigt werden. Die Radfahrer und Radfahrerinnen seien vor allem bei den Linksabbiegemöglichkeiten an beiden Knotenpunkten zu berücksichtigen. Dies müsse ergänzt werden.

Im Verkehrsgutachten sei ein systematischer Fehler enthalten. Die Fahrzeugbewegungen am Terrassenhaus Hainstraße 25 wären nicht berücksichtigt. Die Fahrzeuge konnten somit an den Knotenpunkten nicht betrachtet werden. Es sei zu prüfen, ob eine Überfahrung der selten genutzten Straßenbahngleise an dieser Stelle möglich sei. Die legalen und illegalen Wendemanöver an den Enden der Scharrerstraße könnten entfallen. Zudem könnte dadurch eine vernünftige Querung der Gleise für Fußgänger und Radfahrer sichergestellt werden.

Beim Radverkehr sollten die Radstreifen auch über die Kreuzungen fortgeführt werden, Abbiegemöglichkeiten nach rechts und links (jeweils Schutzstreifen und Aufstellflächen) geschaffen werden und der Sicherheitsraum zu den Längsparkplätzen sichergestellt werden. Des Weiteren sei eine realitätsnahe direkte Zu- und Abfahrtsmöglichkeit zu den beiden Gymnasien zu schaffen.

Bewohner im Bereich der Bismarckstraße (mit Ergänzungen bei der wiederholten Auslegung)

Verfügbarkeit der Unterlagen:
Die digitale Version der Unterlagen sei am 26.06.2019 auf der im Amtsblatt angegeben Seite nicht zur Verfügung gestanden. Dies würde einen erheblichen Mangel darstellen.

Straßenbäume
Die zur Beseitigung vorgesehenen Bäume im Bereich der Peterskirche (Baumstandorte in der Begründung S. 11/13 3+4) würden nicht mehr existieren. Plan und Begründung seien anzupassen. Die östlich daneben befindlichen Wege wären eine Gefahr für die Nutzer und Nutzerinnen. Hier sei ein Handlungsbedarf für SÖR.

Rad- und Fußverkehr
Der im Plan gestrichelt eingetragene Weg im Bereich Hainstraße 2-12 würde seit langem nicht mehr existieren.

Separate Radverkehrsanlagen seien weder in der Hainstraße, noch in der Regensburger Straße vorhanden.

In den öffentlichen Verkehrsflächen wären ohne Logik rote Strich- und Texteintragungen enthalten. Diese könnten sich auf die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen beziehen, wäre aber nicht zweifelsfrei erkennbar. Es sei keinerlei Bezug auf verbindliche Beschlüsse zur Verkehrsplanung durch den Stadtrat genommen worden. Dies wäre nicht akzeptabel. Die Darstellungen in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wären zudem teilweise erkennbar unzutreffend, teilweise unvollständig. Eine qualifizierte Verkehrsplanung sei zu erstellen und dann im Stadtrat zu diskutieren. Der Bebauungsplan würde keine verbindlichen Festsetzungen der Verkehrsarten innerhalb der Verkehrsfläche darstellen.

Die Straßenbegrenzungslinie sei nur in kurzen Teilabschnitten zu entnehmen. Dies sei nicht akzeptabel, da auch keine textliche Erläuterung vorläge.

Ein Vergleich zwischen den früheren Entwürfen des Architekturbüros und dem jetzigen Bebauungsplan würde eine Optimierung für den Investor erkennen lassen. Die Verschiebung einiger Gebäude Richtung Straßenmitte der Hainstraße (Auskragung) würde eine größere Baumasse und deutlich mehr Geschossflächen ergeben. Die neue höhere Bebauung sei somit näher an den Bestandsgebäuden. Dadurch würden sich auch schwer lösbare Planungskonflikte für Fuß- und Radwege ergeben.

Die Aussagen Gehweg und 2-Richtungsradweg wären schlimm. Verkehrsplanungsrichtlinien seien nicht eingehalten. Zudem sei ein Widerspruch feststellbar. Einerseits würde der Gehweg vollständig unter der 1,70 m auskragenden Bebauung verlaufen, andererseits hätte dieser eine Breite von 2,00 m. Die Gehwegbreite sei widersprüchlich und zudem wäre der Gehweg unterdimensioniert. Der 2-Richtungsradweg auf einer Seite einer Richtungsfahrbahn benötige hohe Anforderungen, die hier nicht gegeben seien. Einer rechtlichen Prüfung würde der 2-Richtungsradweg nicht standhalten. Zudem seien massive Konflikte zwischen Lieferfahrzeugen und Radfahrern sowie Fußgänger zu erwarten. In der Vergangenheit wäre die Ein- und Ausfahrt des Autohändlers ein Unfallschwerpunkt gewesen. Weiterhin sei nicht erkennbar, dass im Bereich der Bushaltestelle „Peterskirche“, Haltestellenkap mit Buswartehäuschen an der Fahrbahn, mit Zweirichtungsradweg und Fußweg, die Planungsrichtlinien eingehalten sind. Die Planung sei so nicht

akzeptabel. Die Straßenbegrenzungslinie wäre nach Osten zu verschieben oder die östliche Fahrbahn auf 1-streifigen KfZ-Verkehr zu verschmälern.

An der Nordseite der Regensburger Straße gäbe es derzeit in keiner Richtung einen durchgehenden Radweg entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur StVO. Der künftige Radstreifen würde keinen Netzcharakter aufweisen, der zu einer Beschilderung nach StVO berechtigen würde. Die Breite der Busbucht sei nicht ausreichend, da für das Gepäckausladen zwangsläufig der Radsteifen in Anspruch genommen werden müsste. Entlang der Regensburger Straße wäre der künftige Radweg an 5 Stellen von Tiefgaragenzufahrten unterbrochen. Des Weiteren seien die Zufahrten durch Parkplätze verdeckt, so dass es keine geeigneten Sichtdreiecke gäbe.

Der Radstreifen in der Scharrerstraße würde keinen Netzcharakter aufweisen und zu keiner Beschilderung nach StVO berechtigen. Zudem sei der Radstreifen neben den parkenden Autos unerfreulich. In der Scharrerstraße wäre der Radstreifen an 3 Stellen durch Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage unterbrochen. Des Weiteren seien die Zufahrten durch Parkplätze verdeckt. Es gäbe keine geeigneten Sichtdreiecke.

Die Verlegung des Gehwegs Hainstraße Ost mit vielfacher Verschmälerung werde begrüßt. Die Maßnahme sei baldmöglichst in Angriff zu nehmen.

Bebauungsplangrenze
Die Festlegung der Bebauungsplangrenze im Norden sei willkürlich. Auffällig sei dies insbesondere bei der Furt des Radwegs Hainstraße Ost. Falls der Bebauungsplan irgendwelche Regelungen für den Radverkehr treffen wollte, sei dies unzulänglich erfolgt. Die derzeitige Furtsituation in Höhe der Regensburger Straße 67 sei ungenügend. Durch das neue Baugebiet wäre auch mit einer verstärkten Frequenz an der Furt zu rechnen. Der Bebauungsplan sollte die Schneisenwirkung der Regensburger Straße reduzieren. Hierzu wäre die Straßenverkehrsfläche südlich der Gebäude Regensburger Straße 67 bis 79 bzw. 81 einzubeziehen. Die bestehende Furt sei zu verbessern und zudem sei eine neue Furt 100 m östlich der bestehenden herzustellen.

Tiefgaragenherstellung
Es wäre nahezu das gesamte Plangebiet mit einer Tiefgarage unterbaut. Vergleichbare Baustellen würden schlimme Jahre für den Fuß- und Radverkehr erwarten lassen. Im Bebauungsplan seien dazu textliche Klarstellungen oder andere geeignete Schritte zu ergreifen.

Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club

Konflikt Parkbuchten / Radverkehr
Im Plan sei die Herstellung von Parkbuchten rechts der vorhergesehenen Radstreifen vorgesehen. Diese Parkbuchten hätten sich auch in Nürnberg nicht bewährt, da die Autos oft breiter als die Parkbuchten seien und die „dooring zone“ in den Radstreifen hineinreichen würde. Auch wenn der Bebauungsplan die Aufteilung nicht festsetzen würde, sei dies die einzige Möglichkeit, die Besucher KfZ-Parkplätze im Straßenraum unterzubringen. Der ADFC rege an, die Besucher Stellplätze in den Tiefgaragen unterzubringen und auf den Parkstreifen zu verzichten. Dies würde den Konflikt Radverkehr – parkende KfZ vermeiden.

Landesbund für Vogelschutz – Kreisgruppe Nürnberg Stadt und Land

Verbesserung der Biodiversität
Der Bürger würde die Themen Klima- und Artenschutz bei der Erstellung und Umsetzung der Bauleitplanung vermissen. Bei Neubaugebieten sei durch planerische Maßnahmen und Festsetzungen die Förderung von Biodiversität und Artenschutz zu erreichen. Es seien flächendeckende aktive Artenschutzmaßnahmen notwendig. Dies sei in die Satzungen aller Bebauungspläne aufzunehmen und umzusetzen. Der Artenschutz wäre in den Satzungen immer noch nicht berücksichtigt.

Die vorgeschlagenen Festsetzungen seien nicht nur auf öffentliche Flächen und Gebäude anzuwenden, sondern auch flächendeckend für private.

- Festsetzung von Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation, vor allem der ökologisch besonders wichtigen Dornsträucher (außerhalb von Spielplätzen)
- Starke Beschränkung der ökologisch meist wenig attraktiven Ziernadelgehölze
- Festsetzung von Fassadenbegrünung, vor allem immergrüne Gehölze wie Efeu, der für viele Tierarten sehr attraktiv ist
- Festsetzung von Dachbegrünungen, z.B. mit Pflanzengesellschaften der standortgerechten Sandmagerrasen, auch in Verbindung mit Photovoltaikanlagen kombinierbar
- Ausbildung von pflegeleichten, kostensparenden, nährstoffarmen Magerwiesen mit teilweisem Sandmagerrasencharakter (öffentliche Grünflächen, Verkehrsgrün)
- Festsetzung von Quartieren für Fledermäuse (Insekten/Schnakenbekämpfung) durch geeignete bautechnische Maßnahmen (z. B. Holzverschalungen, Schaffung geeigneter Nischen o.ä.), nicht nur nachträgliche, meist kurzlebigere Fledermauskästen) bei allen Bauvorhaben
- Festsetzung ausreichender Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter (z.B. Mauersegler, Mehlschwalben incl. Schmutzbretter) und Halbhöhlenbrüter (z.B. Hausrotschwanz, Bachstelze). Gebäudebrüter an allen Gebäuden durch entsprechende vorherige Bauplanung unter Wahrung des Wärmeschutzes berücksichtigen
- Nistmöglichkeiten für Wildbienen und Hummeln
- Wirkungsvolle Maßnahmen zur Verhinderung von Vogelschlag an Glasfassaden und Fenstern, nach neuestem technischem Stand (z. B. keine wirkungslosen Vogelsilhouetten oder UV-Stifte)
- Insektenfreundliche Beleuchtung, Vermeidung von Insektenfallen (jeweils neuester technischer Stand)

Prüfung der Stellungnahmen

Mehrere Anwohner / Anwohnerinnen im Bereich des Stadtviertels

Baumerhalt / Stadtklima
Vergleicht man die Anzahl der Bäume im öffentlichen Straßenraum vor und nach dem Projekt, so erhöht sich die Anzahl um einen Baum. Hinzu kommen die Bäume im Plangebiet (private Grünflächen und öffentlich nutzbare Grünfläche), so dass es in der Summe über 30 Bäume mehr geben wird, als im Bestand vorhanden sind. Es werden im Blockinnenbereich pro 200 m² ein Baum, davon mindestens 10 großkronige Bäume und entlang der Regensburger Straße und der Scharrerstraße insgesamt 19 Ersatzpflanzungen festgesetzt. Dem gegenüber stehen 18 Straßenbäume, die nicht erhalten werden, von denen jedoch an der Hainstraße mittlerweile zwei Bäume bereits wegen starker Schädigungen von SÖR gefällt worden sind, zwei weitere Bäume an der Scharrerstraße bereits bei der Planerstellung abgestorben waren und ein Baum an der Scharrerstraße stark geschädigt ist. In der Gesamtbilanzierung wird die Anzahl der großkronigen Bäume nahezu verdoppelt, so dass mittelfristig eine erhebliche Verbesserung der Situation erreicht wird. Sämtliche neu gepflanzten Straßenbäume stehen in einem mindestens 16 m³ großen Wurzelraum mit dem Nürnberger Baumsubstrat und finden damit beste Wachstums und Langlebigkeitsbedingungen vor.
Der Baumbestandsplan hat insgesamt sechs der vorhandenen Bäume als gesund angesehen, darunter zwei der vier genannten Linden. Das heißt, zwei der Linden sind bereits jetzt leicht geschädigt (Baum Nrn. 16 und 17 nach Baumbestandsplan). Alle Bäume weisen zudem eine Kroneneinkürzung zum Gebäude auf und stehen sehr nah an der Bestandsfassade. Baum Nr. 14 nach Baumbestandsplan verursacht zudem eine Bodenaufwölbung durch die Wurzeln. Zudem besteht die Zusage des Investor die vier genannten Linden nicht vor dem Winter 2020/21 zu fällen.

Ein Baumerhalt für die in der Stellungnahme genannten Bäume (Bäume Nrn. 14 – 17 des Baumbestandsplans) ist aus mehreren Gründen nicht möglich:

- Die Erschließung des Plangebiets Urbanes Gebiet MU 1.1 erfolgt über eine Tiefgarage. Die Tiefgaragenzufahrt ist verkehrstechnisch und städtebaulich an dem im Bebauungsplan festgesetzten Zufahrtsbereich sinnvoll. Die Tiefgaragenzufahrt kann nur am Rand des Baukörpers im Urbanen Gebiet MU 1.1 liegen. Eine Lage in der Mitte würde die geplante Kita teilen. Da der Baum (Nr. 14 des Baumbestandsplans) in der künftigen Zufahrt zur Tiefgarage steht, ist ein Erhalt der Linde nicht möglich.
- Das Bestandsgebäude war nur eingeschossig, so dass die Baumkronen der Bäume Nr. 14 bis 17 des Baumbestandsplans das Gebäude überragten. Bei einer eingeschossigen Bebauung konnte man die Bäume erhalten. Bei einer mehrgeschossigen Bebauung überragen die Bäume die Bebauung nicht mehr. Es wären umfangreiche Kronenreduktionen notwendig, die einer Kappung gleichen würden, da die Kronen nicht nur einseitig beschnitten werden können. Diese starken Rückschnitte können langfristig die Bruchsicherheit der Bäume gefährden, da große Wundbereiche entstehen, durch die mögliche Schädlinge und Pilze eindringen können. Darüber hinaus geht mit der notwendigen Kroneneinkürzung der Habitus der Bäume verloren und die typische Wuchsform ist nicht mehr erkennbar. Ein Erhalt ist somit nicht möglich. Künftig die Geschosshöhe im Bebauungsplan auf ein Geschoss zu begrenzen ist städtebaulich an dieser Stelle nicht sinnvoll. Das Areal liegt in zentraler Lage im Stadtgebiet. Eine höhere Geschossigkeit an dieser Stelle ist auch vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden höher anzusiedeln als der Baumerhalt. Zudem hätte eine eingeschossige Bebauung an dieser Stelle die Sicherung des Lärmschutzes für die dahinterliegende Bebauung und die Freiflächen verhindert.
- Die städtebaulich ausdrücklich gewünschte Verlagerung der privaten Stellplätze in die Tiefgarage bei gleichzeitiger nicht Unterbauung der öffentlich nutzbaren Grünfläche bedingt ein Heranrücken der Tiefgaragenwand an die Grundstücksgrenze und damit in den Wurzelbereich der Bäume. Die Geometrie der bestehenden Baumscheiben ragt in das

künftige Baufenster und die künftige Tiefgarage. Wurzelabgrabungen im Traufbereich beeinflussen die Standfestigkeit der Bäume. Derzeit ist ein Verbau von ca. 0,80 m angedacht. Der Abstand des Verbaus zum Stamm beträgt dann nur ca. 1 m. Selbst wenn man mit einem anderen Verbau arbeiten würde, würde man Wurzelabgrabungen in einem Abstand von nur 2 m zum Stamm vornehmen. Die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) hält aber einen Mindestabstand von 2,50 m für notwendig. Darüber hinaus gibt es eine europäische Faustregel, die den Mindestabstand von Baumstamm zur Rückschnittslinie als mindestens 5-fachen Stammdurchmesser festlegt. Das wären in vorliegenden Fall mindestens 1,62 m bis 2,30 m vom Stamm (zzgl. Baumradius). Zudem ist zu prüfen, ob das Wurzelvolumen ausreicht. Diese Abstände sind bei den 4 Linden an der Regensburger Straße nicht einzuhalten. Langfristige Folgen dieser Maßnahmen im Wurzelbereich (Fäulnis) wären nicht sichtbar und können die Standfestigkeit deutlich herabsetzen. Ein Umkippen der Bäume wäre die Folge. Ein Erhalt der Bäume ohne Änderung der Bebauung ist aus Gründen der Standsicherheit nicht zulässig.

- Der Abstand zwischen Baumstamm und Grundstücksgrenze beträgt nur zwei Meter, zur Bestandsfassade betrug der Abstand des Baumstamms auf Grund der Einschnitte im Gebäude knapp 3,50 Meter. Für einen dauerhaften Erhalt der zwei erhaltenswerten Linden hätte die Fassade vor den Bäumen Nr. 14 bis 17 nach Baumbestandsplan um mindestens 5,5 Meter nach Süden verschoben werden müssen bzw. Einschnitte in die Fassade von mindestens 5,5 m wären notwendig. Für die klare städtebauliche Kante im Zusammenhang mit dem zu erhaltenden Denkmal und um die zentrale Grünfläche zu maximieren wurde die Baugrenze wie im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzt. Einschnitte / Rücksprünge in der Fassade waren auch vor dem Hintergrund der neuen Nutzung (Urbanes Gebiet statt Einzelhandel) nicht möglich. Eine sinnvolle Grundrissgestaltung für Wohnungen oder kleinteiliges Gewerbe mit den Einschnitten in der Fassade ist nur bedingt möglich. Die Größe der Grünfläche, die städtebauliche Flucht entlang der Regensburger Straße und die Ausnutzung des Grundstücks unter Berücksichtigung der neu zu pflanzenden Straßenbäume überwiegen den Erhalt der Linden.
- Darüber hinaus stehen die Linden über bzw. in der Nähe zu Sparten (Leitungen), so dass die städtischen Standards von spartenfreien Baumscheiben nicht eingehalten sind. Der Abstand zu den Sparten beträgt zwischen 1,20 m (Baum 15) und 0,80 m (Bäume 16 und 17). Ebenso sind die Baumscheiben für einen dauerhaften Erhalt zu gering dimensioniert. Auch bei der Nullvariante, wenn sich die Größe der Baumscheiben nicht ändert und die Nutzung auf dem Gebiet sich nicht ändern würde, wäre ein dauerhafter Erhalt der Bäume mehr als fraglich.

Für eine qualitätvolle Ausstattung des Gebiets mit Straßenbäumen und den daraus resultierenden Vorteilen wurde mit dem Investor im Bebauungsplan und städtebaulichen Vertrag Folgendes vereinbart:
Der Bebauungsplan sieht neue spartenfreie Baumstandorte vor, deren Herstellung dem Investor übertragen wird, infolgedessen der Investor auch eine aufwendige und kostenintensive Spartenverlegung bzw. -sicherung vornehmen muss. Über den städtebaulichen Vertrag wird dem Investor auch die Pflege für die ersten drei Jahre übertragen. Ein dauerhafter Erhalt der neuen Straßenbäume und eine neue rhythmische Gestaltung der Regensburger Straße mit neuen Bäumen kann so sichergestellt werden.

Nachdem der Bestand der Straßenbäume ersetzt wird und dies mit verbesserten Wachstumsvoraussetzungen (ausreichend dimensionierte Baumscheiben, spartenfreue Baumscheiben, Abstand von der Gebäudefassade) einhergeht, ist eine zusätzliche Forderung nach Baumpflanzungen außerhalb des Plangebietes auf Kosten des Investors nicht angemessen. Für den Zustand der Bäume außerhalb des Plangebiets ist der Investor nicht verantwortlich.

Dass die neuen Bäume eine gewissen Zeit benötigen, um ihre volle Wirkung zu entfalten ist hinzunehmen. Für ein bestmögliches Wachstum und einen dauerhaften Erhalt wurden Maßnahmen

(Spartenfreiheit und ausreichende Grüße der Baumscheiben, Pflege in den ersten drei Jahren durch den Investor) getroffen.

Zudem sind zusätzliche Bäume im Trassenbereich der Straßenbahn (Regensburger Straße) auf Grund der Fahrbahnverdrahtung nicht möglich. Durch die in der Stellungnahme angesprochene Grünfläche auf der Nordseite der Regensburger Straße verläuft eine Stromleitung, so dass auch dort Baumpflanzungen nicht möglich sind.

Vor dem Hintergrund mangelnder Ersatzstandorte und des mehr als vorhandenen Ausgleichs der Straßenbäume ist dem gebilligten Entwurf Vorrang einzuräumen.

Verkehrsgutachten
Die Anmerkung zum Knotenpunkt im Verkehrsgutachten ist korrekt. Hier müsste es unter 2.2.2 statt Hainstraße, Regensburger Straße heißen. Das Verkehrsgutachten wurde angepasst. Die Anpassung hat keine Auswirkung auf das Gutachten bzw. die Planung.

Der Radverkehr wurde seitens der Stadt Nürnberg begutachtet und die Radverkehrsanlagen werden entsprechend ertüchtigt. Es wird ein 2-Richtungsradweg an der Hainstraße als Lückenschluss hergestellt, ein Radstreifen in der Scharrerstraße realisiert und mittelfristig ein Radstreifen in der Regensburger Straße abmarkiert.
Die Leistungsfähigkeit der Lichtsignalanlagen wird nicht vom Radverkehr bestimmt. Unabhängig vom Bebauungsplan findet in der Hainstraße derzeit eine Prüfung der Radwege statt.

Die Fahrzeugbewegungen Hainstraße 25 spielen bei der Grundbelastung der Hainstraße keine Rolle und haben keinen Einfluss auf das Gutachten bzw. den Bebauungsplan.

Eine Querung der Gleise wurde im Laufe des Verfahrens intensiv diskutiert. Eine Querung der Gleise ist leider aus Sicherheitsgründen und aus Gründen der Abwicklung des Straßenbahnverkehrs nicht möglich. Die Gleise werden auch zur dauerhaften Abstellung von Zügen genutzt, z.B. bei Großveranstaltungen. Diese Dispositionsflächen sind für die VAG zwingend erforderlich.

Radwege werden immer über die Kreuzung geführt. Dies wird in der Ausführungsplanung berücksichtigt. Die Aufteilung des Straßenraums erfolgt über den Straßenplan. Im Bebauungsplan ist die Aufteilung hinweislich dargestellt. Festgesetzt ist nur die gelbe Verkehrsfläche und damit der Straßenquerschnitt. Schutzstreifen, Aufstellflächen und Sicherheitsraum zu den Längsparkern müssen im Straßenplan und in der Ausführung berücksichtigt werden. Im Bebauungsplan können hierzu keine Vorkehrungen getroffen werden. Ebenso ist es nicht die Aufgabe des Bebauungsplans realitätsnahe Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten zu den beiden Gymnasien zu schaffen.

Bewohner im Bereich der Bismarckstraße (mit Ergänzungen bei der wiederholten Auslegung)

Verfügbarkeit der Unterlagen
Der Einwand zur eingeschränkten Verfügbarkeit der Unterlagen auf der Homepage ist richtig. Auf Grund dessen wurden die Unterlagen im Zeitraum vom 01.08. bis 02.09.2019 erneut ausgelegt.

Straßenbäume
Die zur Beseitigung im Bereich der Peterskirche vorgesehenen Bäume sind wie in der Stellungnahme beschrieben bereits gefällt. Hintergrund war die Verkehrssicherheit. Im Bebauungsplan sind die Bäume als zur Beseitigung vorgesehen dargestellt, da die Bäume in der digitalen Stadtgrundkarte und in der Realität noch vorhanden waren. Auch im Baumbestandsplan waren die Bäume noch erhalten. Da die Bäume als „zu beseitigen“ dargestellt sind, ändert sich die Baumbilanz im Gebiet nicht. Der Bebauungsplan und der Baumbestandsplan sind nicht anzupassen, da keine Auswirkungen auf die Planung gegeben sind.

Rad- und Fußverkehr

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Aufteilung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan nur hinweislich erfolgt ist. Festgesetzt ist nur die öffentliche Verkehrsfläche.

Der gestrichelt eingetragene Weg vor der Hausnummer Hainstraße Nrn. 2-12 existiert und eine Veränderung ist nicht geplant.

Die Regensburger Straße verfügt auf der Nordseite mit dem 2-Richtungsradweg über eine separate Radverkehrsanlage. In der Hainstraße plant die Stadt Nürnberg neue Radverkehrsanlagen. Der heute stadteinwärts als 1-Richtungsradweg konzipierte Weg wird als 2-Richtungsradweg ausgebaut, in Fortsetzung vom Weg an der Regensburger Straße bzw. in/aus Richtung Dürrenhof. Des Weiteren ist ein Lückenschluss zur Münchener Straße vorgesehen.

Die roten Linien im Plan stellen den Verkehrsplan hinweislich dar. Dies ist in der Legende zum Bebauungsplan zweifelsfrei erkennbar. Die Planungen im Rahmen des Bebauungsplans werden nicht mehr extra im Verkehrsausschuss der Stadt Nürnberg vorgelegt. Die entsprechende Information der Stadträte erfolgt im Stadtplanungsausschuss.

Wenn sich rote Baulinien an gewissen Stellen mit der grünen Straßenbegrenzungslinie überlagern, rückt die Straßenbegrenzungslinie aus Gründen der Übersichtlichkeit in den Hintergrund. Der Straßenraum ist mit der Festsetzung öffentliche Verkehrsfläche in Verbindung mit den oben genannten Linien trotzdem eindeutig definiert.

Planungen entwickeln sich immer weiter. Selten wird ein Wettbewerbsergebnis 1:1 umgesetzt. Dies liegt vor allem daran, dass sich im weiteren Planungsprozess oft Bedingungen ergeben, die während des Wettbewerbs so nicht absehbar waren. Die Auskragung hat keinen negativen Einfluss auf den Fuß- und Radverkehr. Ebenso sind die Abstandsflächen zur Bestandsbebauung eingehalten. Vielmehr war der Rücksprung bereits im Wettbewerb so dargestellt. Allerdings wurde im weiteren Planungsprozess die Baukörperstellung (Winkel zur Straße) verändert, um das Wartehäuschen für den Bus und die von der Verwaltung geforderten Geh- und Radwegsbreiten zu erfüllen. Eine Bevorzugung des Investors ist nicht erkennbar. Vielmehr resultiert die Umplanung aus den Forderungen der Verwaltung.
Für den Bereich der Bushaltestelle „Peterskirche“ liegt auch eine entsprechende Detailplanung vor. Die notwendigen Flächen für die Haltestelle, den Zweirichtungsradweg und den Gehweg stehen hier zur Verfügung. Eine Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie oder eine Verringerung der Spuren in der Hainstraße ist nicht notwendig.
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 im Norden wird zusätzlich ein Sicherheitsabstand von 0,25 m berücksichtigt, zum Fahrbahnrand ein Abstand von 0,50 m. Die Breite der Gehwege wurden zwischen Stadt und Investor abgestimmt. Vermutlich wurde die Formulierung missverstanden. Die Auskragung beträgt 1,70 m, die Breite des Gehwegs 2,00 m. Der Gehweg verläuft somit fast vollständig, aber nicht komplett, unter der Auskragung.

Die Ein-/ Ausfahrt in der Hainstraße dient ausschließlich dem eingeschränkten Lieferverkehr des geplanten Lebensmittelmarktes und im Bedarfsfall der Feuerwehr. Die Durchfahrt zwischen den Gebäuden ist ausreichend breit bemessen, so dass die Sicht auf den Geh-/ Radweg nicht eingeschränkt wird. Die Lieferfahrzeuge rangieren und wenden auf dem Grundstück, so dass die Zu-/ Abfahrt in Fahrtrichtung vorwärts erfolgt.

Die Anlage eines Radstreifens in der Regensburger Straße ist im Bebauungsplan nur als Hinweis dargestellt. Die detaillierte Planung des Radstreifens sowie der Busspur und die Herstellung er-

folgen erst zu einem späteren Zeitpunkt. Einen Einfluss auf das Fahrradnetz außerhalb des Geltungsbereichs kann mit dem Bebauungsplan nicht erreicht werden. Der Radweg ist durch 3 Tiefgaragen Zu- und Abfahrten sowie 2 Feuerwehr Zu- und Abfahrten unterbrochen. Letztere stellen für den Rad- und Fußverkehr kein Konfliktpotential dar, da der Fall eines Feuerwehreinsatzes nicht die Regel ist. Die 3 Tiefgaragenanschlüsse sind auf Grund der unterschiedlichen Bauabschnitte notwendig und konnten nicht gebündelt werden. Bei der Ausführungsplanung ist auf die Einhaltung der Sichtdreiecke zu achten.

Über die Scharrerstraße kommt aus Richtung Norden ein bereits ausgebauter Radweg bzw. Radstreifen an, der zukünftig in der südlichen Scharrerstraße seine Fortsetzung findet. Die Planung ist im Bebauungsplan hinweislich dargestellt. Für die Parkbuchten ist eine Breite von mindestens 2,10 m vorgesehen. Die Breite des Radstreifens beträgt 1,75 m zuzüglich Breitstrich 0,25 m und die Fahrbahn wird 3,50 m breit. Somit erfolgt keine Addition von Mindestabmessungen und die Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 werden eingehalten. Die für den öffentlichen Straßenraum und für das Baugrundstück zur Verfügung stehenden Flächen wurden zwischen der Stadt und dem Investor verhandelt und sind akzeptabel.
Der Radweg in der Scharrerstraße ist durch 2 Tiefgaragen Zu- und Abfahrten sowie 1 Feuerwehr Zu- und Abfahrten unterbrochen. Letztere stellen für den Rad- und Fußverkehr kein Konfliktpotential dar, da der Fall eines Feuerwehreinsatzes nicht die Regel ist. Die 2 Tiefgaragenanschlüsse sind auf Grund der unterschiedlichen Bauabschnitte notwendig und konnten nicht gebündelt werden. Die im Bereich der beiden geplanten Tiefgaragenausfahrten erforderlichen Sichtbeziehungen auf den Radstreifen sind in ausreichender Weise gewährleistet.

Bebauungsplangrenze
Die Bebauungsplangrenze im Norden wurde nicht willkürlich festgelegt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich der südliche Bereich der Regensburger Straße. Dies ist der Bereich, in dem Änderungen in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Grund der Bebauung notwendig sind. Der nördliche Bereich der Regensburger Straße wird nicht verändert und befindet sich auf Grund dessen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Flächen, die außerhalb des Bebauungsplanes liegen, werden zum Teil zu einem späteren Zeitpunkt von der Stadt noch überplant. Eine Führung des Radverkehrs durch das Baugebiet ist nicht vorgesehen, da die Innenhöfe der Abwicklung der internen Verkehre (Tiefgaragen, Stellplätze, Anlieferung usw.) dienen. Somit ist eine Furt im Bereich der Schloßstraße nicht sinnvoll. Zudem wird die Schloßstraße im Bereich zwischen der Regensburger Straße und der Zerzabelshofstraße auch nicht als Fahrradstraße ausgewiesen. Mit Hilfe der Festsetzungen nach § 9 BauGB kann der Bebauungsplan nicht die Schneisenwirkung der Regensburger Straße verringern. Dies ist auch nicht das Ziel des Bebauungsplans.

Tiefgaragenherstellung
Die Baustelleneinrichtung bzw. der Bau der Tiefgarage kann nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden. Festsetzungen können auf dieser Ebene nicht getroffen werden. Hierfür gibt es in den nachrangigen Verfahren Vorschriften, die einzuhalten sind. Die Stellungnahme zum Thema Einzäunung des Baugebiets wurde an die zuständige Dienststelle Servicebetrieb öffentlicher Raum weitergeleitet.

Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club
Der Straßenplan wurde innerhalb der Verwaltung abgestimmt. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RASt 06 - werden eingehalten. Die Parkbuchten werden mindestens 2,10 m breit, der Radstreifen 1,75 m zuzüglich Breitstrich 0,25 m. Die Fahrbahn wird 3,50 m breit. Es erfolgt keine Addition von Mindestabmessungen. Eine Änderung der Planung ist nicht angezeigt.

Lastkraftwagen ist es aufgrund der engen Gliederung der Längsparkbuchten nicht möglich dort zu parken. Beim Auftreten erheblicher Missstände wird eine Beschilderung für den Bereich geprüft.

Öffentliche Besucherstellplätze sind in allen Baugebieten der Stadt im öffentlichen Straßenraum nachzuweisen. Eine Unterbringung von Besucherstellplätzen in den privaten Tiefgaragen des vorliegenden Baugebiets ist nicht geplant. Es wird auf die Erforderlichkeit der gegenseitigen Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer verwiesen.

Landesbund für Vogelschutz – Kreisgruppe Nürnberg Stadt und Land

Der Klima- und Artenschutz wurde im Bebauungsplan wie viele andere Belange berücksichtigt. Zum Thema Artenschutz wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, deren Anforderungen, soweit möglich, im Bebauungsplan festgesetzt wurden, bzw. deren Umsetzung im städtebaulichen Vertrag gesichert ist. Der Belang Klimaschutz wurde im Umweltbericht und der Begründung dargelegt.

Eine vorrangige Behandlung des Klima- und Artenschutzes ist nicht möglich, da auch andere, gleichwertige Belange nach dem Baugesetzbuch berücksichtigt werden müssen und nicht immer können alle umgesetzt werden. Die Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit Hilfe der Blockrandbebauung als Lärmschutz konterkariert zum Beispiel die Durchlüftung des Gebietes. Der Lärmschutz für die innenliegenden Bereiche, unter anderem die Grün- und Spielflächen ist aber stärker zu gewichten.

Zur Steigerung der Biodiversität wurden bestimmte Festsetzungen getroffen, wie zum Beispiel Fassadenbegrünung, Dachbegrünung und eine generelle Durchgrünung des Gebiets. Auf Grund des Festsetzungskatalogs nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch sind aber nicht alle in der Stellungnahme des LBV genannten Maßnahmen festsetzbar. Auf Grund des Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch ist zudem gesetzlich kein ökologischer Ausgleich notwendig. Der artenschutzrechtliche Ausgleich wurde umgesetzt. Für flächendeckende aktive Artenschutzmaßnahmen auf privaten Grundstücken fehlt die rechtliche Grundlage. Untenstehend eine Auflistung in wie weit die Maßnahmen umgesetzt wurden, bzw. warum die Maßnahmen keine Berücksichtigung fanden.

- Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur allgemeinen Begrünung und zur Art und Qualität der zu pflanzenden Bäume und Großsträucher. Eine Beschränkung auf Dornsträucher gibt es nicht, da dem künftigen Freianlagenplaner Freiheiten bei der Gestaltung der Grünflächen eingeräumt werden. Grundsätzlich sind Dornsträucher in diesem Fall nur bedingt geeignet. Die privaten bzw. öffentlich nutzbaren Grünflächen sollen künftig den Bewohnern aus dem neuen Quartier und den bestehenden angrenzenden Häusern genutzt werden. Dornsträucher schränken die Nutzung - auch außerhalb der Spielflächen - deutlich ein.
- Ein Ausschluss der Ziernadel wurde nicht explizit festgesetzt. Dem künftigen Freianlagenplaner sollen bei der Gestaltung gewisse Freiheiten eingeräumt werden. Mit der Festsetzung standortgerechte, heimische und klimaangepasste Bäume werden Voraussetzungen für eine sinnvolle Durchgrünung des Gebiets geschaffen.
- Eine Fassadenbegrünung wurde festgesetzt – siehe § 2 Nummer 13.8 der Bebauungsplansatzung
- Eine Dachbegrünung wurde festgesetzt – siehe § 2 Nummer 13.6 der Bebauungsplansatzung
- Im Plangebiet gibt es nur den Spielplatz als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Die Grünfläche ist eine private öffentlich nutzbare Grünfläche. Verkehrsgrün gibt es im Plangebiet nicht. Die Grünflächen werden nach den städtischen Standards ausgebaut. Magerwiesen mit Sandmagerrasencharakter sind nicht explizit festgesetzt, da es laut der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung keine Notwendigkeit dafür gibt. Auch hier ist dem Freianlagenplaner ein Gestaltungsspielraum einzuräumen, um die angestrebte hohe Qualität der Freianlagen umzusetzen. Attraktive private aber öffentlich nutzbare Freiflächen bei der umgebenden dichten Bebauung sind ein Ziel der doppelten Innenentwicklung.
- Fledermauskästen können auf Grund des Festsetzungskatalogs nicht festgesetzt werden. Im städtebaulichen Vertrag wurde die Umsetzung des Artenschutzes sichergestellt. Die

Vermeidungsmaßnahme V 3 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung „Erhaltung vorhandener Spaltquartiere an Gebäuden“ sichert den Schutz der Fledermäuse, ebenso die Maßnahme CEF 1 „Ersatz verloren gehender (potenzieller) Gebäudequartiere für Fledermäuse durch Aufhängen von Fledermauskästen an Gebäuden oder Integration in die Fassade“.

- Mit der Vermeidungsmaßnahme V 4 „Ersatz verloren gehender (potentieller) Brutstätten an Gebäuden“ werden ausreichend Nistmöglichkeiten für Höhlen-/Nischenbrüter sowie Mauersegler sichergestellt.
- Nistmöglichkeiten für Wildbienen und Hummeln können nicht geschaffen werden. Hierzu fehlt die rechtliche Grundlage, da auch bislang keine der Arten im Gebiet vorkommt. In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden keine Maßnahmen dazu vorgeschlagen.
- Bei der Fassade der Gebäude handelt es sich vermutlich um eine typische Lochfassade ohne großflächige Glasscheiben. Dies ergibt sich unter anderem aus der Art der baulichen Nutzung und den Anforderungen aus dem Schallschutz. Weiterführende Maßnahmen zum Vogelschlag an Fenstern wurden nicht eigens untersucht, da kein signifikant erhöhtes Risiko gesehen wurde. Sollte es unerwartet zu einem signifikant erhöhten Vogelschlag kommen, wären Maßnahmen zu ergreifen (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz) auch unabhängig vom Bebauungsplan.
- Die Beleuchtung der privaten Flächen wird nach den technischen Standards ausgeführt. Explizite Festsetzungen wurden nicht getroffen, da keine erhöhte Gefährdung von Arten durch angrenzende Waldgebiete oder größeren Freiflächen vorliegt.

Kosten

Mit dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich der Investor zur Übernahme der ihm ursächlich zuzurechnenden Kosten. Der Vertrag regelt auch die Folgekosten. Da nicht alle Kosten vom Investor verursacht werden, sondern auch die Stadt plant, unter anderem den 2-Richtungsradweg in der Hainstraße umzusetzen, sind mittelfristig im städtischen Haushalt Mittel bereitzustellen. Für den Radweg sind zum einen für den Erwerb der Grundstücke (circa 110.000 €) und zum anderen für die Herstellung des Radwegs (Kosten noch nicht bekannt) Mittel bereitzustellen.

Auch für die Herstellung der Radstreifen auf der Regensburger Straße sind Mittel in den städtischen Haushalt einzustellen. Hierfür werden circa 30.000 € benötigt.

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 Erlass des Bebauungsplans noch nicht möglich.

Der städtebauliche Vertrag wurde in der nicht öffentlichen Sitzung am 09.05.2019 behandelt. Der Vertrag wurde anschließend vor der öffentlichen Auslegung unterschrieben.

Zeitliche Umsetzung
Nach dem Beschluss über die Stellungnahmen und dem Erlass der Satzung wird der Bebauungsplan im Amtsblatt bekannt gemacht und damit rechtsverbindlich. Mit dem Beschluss über die Stellungnahmen wird Planreife nach § 33 Baugesetzbuch erreicht. Mit einem zeitigen Baubeginn auf dem Areal ist zu rechnen.

Fazit
Für das derzeit untergenutzte Areal im Dreieck Hainstraße, Scharrerstraße und Regensburger Straße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein attraktives, urbanes und verdichtetes Quartier geschaffen werden. Durch den Investor ist nach Ende des Bebauungsplanverfahrens mit einer zügigen Realisierung der Bebauung zu rechnen. Der Bebauungsplan Nr. 4522 soll vom Stadtplanungsausschuss als Satzung beschlossen werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4522 "HAINSTRASSE, SCHARRERSTRASSE"

für ein Gebiet südlich der Regensburger Straße zwischen Hainstraße und Scharrerstraße

NÜRNBERG

Ö 1.3



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4522 „HAINSTRAßE, SCHARRERSTRAßE“

für ein Gebiet südlich der Regensburger Straße zwischen Hainstraße und Scharrerstraße

Vom .....

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom ..... auf Grund von

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 18 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706), Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 339 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4522

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet südlich der Regensburger Straße zwischen Hainstraße und Scharrerstraße wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil und die Beipläne 1 bis 5 sind Bestandteil der Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil und den Beiplänen 1, 2, 4 und 5 getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Im Urbanen Gebiet (MU) sind zulässig:

- 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.

1.2. Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Erdgeschoss zulässig. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe auch im 1. Obergeschoss zulässig. Nebenräume sind in allen Geschossen zulässig.

1.3. Wohnungen sind entlang der Hainstraße im Erdgeschoss auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.4. Wohnungen im Erdgeschoss sind entlang der Regensburger Straße nur im Bereich des Urbanen Gebiets MU 2.1 zulässig.

1.5. Im Urbanen Gebiet MU 4 ist in folgenden Geschossen Wohnnutzung unzulässig: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Im Plangebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

2.2. Im Urbanen Gebiet MU 4 werden die Wandhöhen als Höchstmaß festgesetzt.

Zulässige Anzahl der Vollgeschosse	Wandhöhe als Höchstmaß (in m)
1	5
2	8
3	11
4	14
5	17
6	20
7	23
8	26

2.3. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe im Urbanen Gebiet MU 4 wird auf 311,0 m ü. NN festgelegt.

3. Bauweise

3.1. Es gilt die geschlossene Bauweise entlang der festgesetzten Baulinien.

3.2. Die geschlossene Bauweise gilt auch im Urbanen Gebiet MU 1.1.

3.3. In den sonstigen Bereichen gilt eine abweichende Bauweise: Gebäude sind auch mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

3.4. Die lichte Höhe des Erdgeschosses entlang der Hainstraße und der Regensburger Straße wird auf mindestens 3,50 m festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1. Im Plangebiet wird ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber den umlaufenden straßenseitigen Baulinien ab dem 1. Obergeschoss ausschließlich für Lärmschutzmaßnahmen zugelassen. Dies ist z.B. in Form von Erkern und Prallscheiben bis zu einem Maß von 0,4 m möglich, sofern die Breite der vortretenden Gebäudeteile jeweils 2,0 m nicht überschreitet und ihr Anteil an der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes insgesamt ein Drittel nicht überschreitet. Die über die Baulinie hervortretenden untergeordneten Gebäudeteile müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m einhalten.

4.2. In den für Terrassen und Balkone festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind ab dem 1. Obergeschoss Balkone zulässig. Im Bereich des Urbanen Gebiets MU 3.1 entlang der Hainstraße entspricht die überbaubare Grundstücksfläche für Balkone der überbaubaren Grundstücksfläche für die eingeschossige Bebauung. Die Summe der Balkonlängen ist auf die Hälfte der Außenwandlänge des jeweiligen Gebäudes zu beschränken. Die maximale Tiefe der Balkone beträgt 2 m. Diese Balkone sind ohne seitliche Grenzabstände zulässig.

4.3. Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber den Baugrenzen im Bereich der privaten Grünfläche ist nur für Erker und Balkone ab dem 2. Obergeschoss um 1,50 m zulässig. Ausnahmsweise dürfen Gebäudeteile um bis zu 2 m über die Baugrenze hervortreten. Die Summe der Balkonlängen ist auf 30% der Außenwandlänge des jeweiligen Gebäudes beschränkt.

5. Abstandsflächen

5.1. In den Urbanen Gebieten MU 1 – MU 3 wird die Tiefe der Abstandsflächen abweichend vom Bauordnungsrecht mit 0,4 H, mindestens 3 m, festgesetzt.

5.2. Abweichend von 5.1 wird die Tiefe der Abstandsflächen an den im Beiplan 5 gekennzeichneten Fassaden, soweit sich dort keine für die Belüftung und Belichtung notwendigen Fenster von ständigen Aufenthaltsräumen befinden, bis auf 0,2 H, mindestens 3 m reduziert.

6. Nebenanlagen und Einfriedungen

6.1. Im Plangebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen nur für Spiel, Freizeit und Erholung, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Herstellung von privaten Kinderspielplätzen, Zuwegungen, Treppen und Rampen für die Gebäudeerschließung, Anlagen für Tiefgaragenlüftung und Terrassenflächen sowie zur Ableitung und Speicherung von Niederschlagswasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern) zulässig.

6.2. Im Bereich der privaten Verkehrsfläche sind Begrünungen und Einrichtungen zur Freiflächennutzung im Rahmen der Hauptnutzung zulässig, jedoch keine Nebengebäude.

6.3. Einfriedungen sind in den Baugebieten mit einer maximalen Höhe von 1,10 m zulässig. Durchlaufende Sockel sind nicht zulässig. Einfriedungen sind angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen und zwischen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen unzulässig.

7. Soziale Wohnraumförderung

In den mit Planzeichen „Flächen für soziale Wohnraumförderung“ gekennzeichneten Flächen sind 80% der Geschossfläche für Wohnungen so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn der öffentlich geförderte Wohnungsbau bereits an anderer Stelle im Geltungsbereich hergestellt worden ist oder dessen Herstellung anderweitig gesichert wurde.

8. Stellplätze, Tiefgaragen mit ihren Einfahrten

8.1. Abweichend von der Satzung der Stadt Nürnberg über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS-StS) beträgt die Anzahl der erforderlichen Kraftfahrzeugstellplätze für Wohnungen mindestens 60% und höchstens 80% der in der Richtzahlenliste vorgesehenen Anzahl. Für 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 beträgt die Anzahl der erforderlichen Kraftfahrzeugstellplätze 60% der in der Richtzahlenliste hierfür vorgesehenen Anzahl. Die Ermittlung der nach vorstehenden Regelungen zulässigen Anzahl der Stellplätze hat entsprechend der StellplatzS in der Fassung vom 14.12.2007 (Amtsblatt S. 457, ber. 2008 S. 15), zuletzt geändert durch Satzung vom 15.12.2016 (Amtsblatt S. 436), zu erfolgen. Die Reduzierung nach § 2 Abs. 4 der Satzung wird für die genannten Nutzungen nicht zusätzlich in Ansatz gebracht.

Doppelanrechnung von Kraftfahrzeugstellplätzen sind im Urbanen Gebiet MU 4 bis zu 10% der für Hotel und Einzelhandel erforderlichen Stellplätze zulässig.

Im Urbanen Gebiet MU 4 sind zehn oberirdische Stellplätze zulässig.

8.2. Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in den Tiefgaragen nachzuweisen. Diese sind nur im Urbanen Gebiet MU zulässig. Im Bereich der privaten Grünfläche ist eine Unterbauung durch Tiefgaragen bis zu einer Fläche von 240 m² zulässig. Dabei ist ein Abstand von mindestens 1 m zum öffentlichen Spielplatz einzuhalten.

8.3. Die Tiefgaragenrampen sowie die Notausgänge der Tiefgaragen sind in die Baukörper zu integrieren. Dies gilt nicht für das Urbane Gebiet MU 4.

8.4. Mindestens 70 % der nachzuweisenden Fahrradabstellplätze sind in den Untergeschossen und Tiefgaragen nachzuweisen oder baulich in die Gebäude zu integrieren. Die Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein. Darüber hinaus sind zusätzlich zu den notwendigen Fahrradabstellplätzen weitere 5% in den Außenbereichen auf den Bauflächen herzustellen

9. Versorgungsleitungen

9.1. Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

9.2. Nebenanlagen für die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Energie sind in die Hauptgebäude zu integrieren oder in den Untergeschossen unterzubringen.

10. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Örtliche Bauvorschriften

10.1. Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer max. Dachneigung von 5° zulässig.

10.2. Technische Aufbauten auf Dächern, wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Funkantennen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der nächsten Traufkante zurückversetzt werden.

Sie dürfen die Wandhöhe um maximal 1,50 m überschreiten. Die Grundfläche darf maximal 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung.

Technische Dachaufbauten, die höher als 1 m bezogen auf die Oberkante des Daches sind, sind einzuhausen und zu begrünen.

Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.

Je Gebäude sind Dachaufbauten zur Erschließung begehbarer Dachflächen mit einer Grundfläche bis zu 35 m² zulässig. Ihre Höhe darf maximal 2,50 m über Wandhöhe liegen. Pergolen in maximal 2,50 m Höhe und Umwehrungen von begehbaren, gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen sind zulässig, soweit sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der nächsten Traufkante zurückversetzt werden.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

11.1. Für die private Grünfläche wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit zu Gunsten der Stadt Nürnberg festgesetzt.

11.2. In den Urbanen Gebieten MU 1 – MU 3 werden Gehrechte (G) mit einer Mindestbreite von 2,50 m für die Allgemeinheit zu Gunsten der Stadt Nürnberg zwischen den öffentlichen Straßen (Hainstraße, Scharrerstraße, Regensburger Straße) und der festgesetzten privaten Grünfläche festgesetzt. Ihre genaue Lage kann gegenüber der als Hinweis dargestellten Lage abweichen.

11.3. Zwischen der Scharrerstraße und der öffentlichen Grünfläche wird eine Fläche für ein Fahrrecht (F) mit einer Mindestbreite von 4 m für die Stadt Nürnberg zu Gunsten der Stadt Nürnberg festgesetzt.

12. Schutz vor Verkehrslärmimmissionen

12.1. Grundrissorientierung:

In dem Bereich zwischen der im Planteil gekennzeichneten LrN60-Linie (Lärmpegel Grenzwertlinie Nacht) und der nächstgelegenen Verkehrsfläche sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Dies gilt nicht, wenn

- durch eine erzielte Abschirmwirkung durch bereits realisierte Baukörper der Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts eingehalten wird, oder
- durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien, verglaste, nicht nutzbare Vorbereiche oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern der dahinterliegenden Aufenthaltsräume Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten werden, oder
- schutzbedürftige Aufenthaltsräume an lärmzugewandten Fassaden durch Fenster an lärmabgewandten Fassaden ausreichend belüftet werden, an denen die Beurteilungspegel von 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

12.2. Passive Schallschutzmaßnahmen:

Im Plangebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entsprechend den in der Planzeichnung, Beiplan 4, ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 2018-01 auszubilden.

Vorstehender Satz gilt nicht, wenn im Rahmen der abschnittsweisen Bebauung durch bereits realisierte Baukörper eine Abschirmwirkung erzielt wird. Es ist dann auf die berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 2018-01 abzustellen.

Die DIN 4109 kann über das Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, 90402 Nürnberg in der Planauflage sowie beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen werden. Sie kann auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

12.3. Belüftung von Schlafräumen:

Es ist durch schallgedämmte Lüftungssysteme sicher zu stellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten wird, soweit der Beurteilungspegel im Nachtzeitraum von 50 dB(A) überschritten wird. Eine Belüftung der zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume kann alternativ über eine schallabgewandte Fassade, an der der Beurteilungspegel von 50 dB(A) nachts eingehalten wird, sichergestellt werden.

Vorstehender Satz 1 gilt nicht, wenn im Rahmen der abschnittsweisen Bebauung durch erzielte Abschirmwirkung durch bereits realisierte Baukörper der Beurteilungspegel von 50 dB(A) nachts eingehalten wird.

12.4. Außenwohnbereiche:

In dem Bereich zwischen der im Planteil festgesetzten LrT60-Linie (Lärmpegel Grenzwertlinie Tag) und der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass in Außenwohnbereichen der Beurteilungspegel den Wert von 60 dB(A) am Tag nicht überschreitet.

Vorstehender Satz gilt nicht, wenn im Rahmen der abschnittsweisen Bebauung durch erzielte Abschirmwirkung der realisierten Baukörper der Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags eingehalten wird.

12.5. Tiefgaragenzufahrten:

Zur Minderung der Schallabstrahlung der Öffnungsflächen sind die Wände und die Decke der Tiefgaragenzufahrten im Öffnungsbereich bis zu einer Tiefe von 4 m schallabsorbierend zu verkleiden (Absorptionskoeffizienten von α500 ≥ 0,6 bei 500 Hz).

13. Grünordnung

13.1. Die im Planteil festgesetzte, private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist als Westentaschenpark mit einem maximal 20%-igem Anteil anrechenbarer Wegefläche zu gestalten und mit standortgerechten, zu mindestens 2/3 heimischen Laubbäumen mit mindestens 20-25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m über dem Erdboden, 4-5x verpflanzt auszustatten. 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.

13.2. Tiefgaragendecken sind, soweit sie nicht überbaut werden, als Grünfläche anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationsschicht muss mindestens 80 cm betragen. Innerhalb der Grünflächen sind Wege, z.B. zur Erschließung der Gebäude, Kinderspielflächen, zulässige Nebengebäude und Platzbereiche zulässig. In Teilbereichen (z.B. Durchgängen) kann begründet von der Mindestüberdeckung abgewichen werden, 50 cm dürfen jedoch nicht unterschritten werden.

Die Mindestüberdeckung von 80 cm gilt nicht für die Tiefgarage, die im ehemaligen Tiefhof östlich des Denkmals errichtet wird, westlich des Urbanen Gebiets MU 1.1. Hier muss die Überdeckung mindestens 50 cm betragen.

13.3. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch klimaangepasste und standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von 25-30 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

13.4. Die im Planteil mittels Hinweis zur Pflanzung vorgesehenen Bäume im privaten und öffentlichen Straßenraum sind zu pflanzen, soweit geplante Hauseingänge bzw. Zu- und Durchfahrten dem nicht entgegenstehen. Sind im Einzelfall aus o.g. Gründen die Baumpflanzungen nicht durchführbar, sollen diese möglichst ortsnah erfolgen. Die Anzahl der dargestellten Bäume darf nicht unterschritten werden.

Für die Pflanzungen im Straßenraum sind standortgerechte, klimaangepasste Laubbäume als Alleebäume mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, 4-5x verpflanzt zu verwenden.

Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb von befestigten Flächen sind mindestens 16 m² große, spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumscheiben vorzusehen.

Im Bereich der Scharrerstraße kann die Mindestbreite um 0,4 m unterschritten werden, wenn die Baumscheiben mindestens 16 m² groß sowie spartenfrei und offen durchwurzelbar sind sowie in einer Breite von 2,50 m das Nürnberger Substrat eingebaut wird. Ein ausreichender Anfahrschutz bzw. Überfahrschutz ist dauerhaft zu gewährleisten.

Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Baum zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist an gleicher Stelle vorzunehmen.

13.5. Private, nicht überfahrbare Wege sind mit versickerungsfähigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

Dies gilt nicht für die zur Erschließung der Gebäude notwendigen Wege. Bei diesen ist das anfallende Niederschlagswasser seitlich zu versickern.

13.6. Dächer von Gebäuden sind unter Berücksichtigung von Flächen, die aus technischen oder funktionalen Gründen nicht begrünt werden, 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.

Die extensive Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten.

13.7. Private Freiflächen

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke ist pro 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum oder Großstrauch zu pflanzen und zu unterhalten, darunter mindestens 10 großkronige Laubbäume. Sind im Einzelfall die Baumpflanzungen der großkronigen Laubbäume am als Hinweis dargestellten Ort nicht durchführbar, sollen diese möglichst ortsnah erfolgen. Für die Pflanzungen sind standortgerechte Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, 3-4x verpflanzt zu verwenden. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Baum zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen. Ist die Pflanzung auf gewachsenem Boden nicht möglich, sind die Bäume auf der Tiefgarage zu pflanzen. Bei Pflanzungen von Bäumen (Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm) muss die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume punktuell 1,25 m Höhe haben und ein Wurzelraumvolumen von mindestens 16 m³ pro Baum zur Verfügung stehen.

13.8. Fassadenabschnitte ohne Fensteröffnungen ab 10 m Länge sind mit Kletter- bzw. Rankpflanzen wie

Hedera helix	- Efeu
Wisteria sinensis	- Glyzinie
Parthenocissus spec.	- Wilder Wein in Arten
oder Polygonum aubertii	- Knöterich

zu begrünen.

Durchgehende bodengebundene Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 50 cm sind anzustreben. Der durchwurzelbare Bodenraum je Pflanze muss mindestens 1,0 m³ betragen. Alle 2 m ist ein Kletter- bzw. Rankgehölz zu pflanzen. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeetes mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.

14. Umgang mit Niederschlagswasser

Gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. vom 04.12.2018 soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt in eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser eingeleitet werden.

Unbelastetes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und Dachflächen ist vor Ort entweder auf den privaten Grundstücken entsprechend den allgemeinen Regeln der Technik dezentral zu versickern oder auf Retentionsflächen schadlos zu versickern. Soweit dies nicht möglich ist, sind andere Maßnahmen zu ergreifen. Dies gilt nicht für bereits bestehende Gebäude.

15. Beheizung

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 Anlagetechnik eingehalten werden. Es wird auf die auf dem Grundstück vorhandene Fernwärmeversorgung hingewiesen.

§ 3

Hinweise

1. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
2. Der notwendige Erschütterungsschutz ist aufgrund eines Erschütterungsgutachtens zu ermitteln und zu dimensionieren.

§ 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4522

„HAINSTRASSE, SCHARRERSTRASSE“

für ein Gebiet südlich der Regensburger Straße zwischen Hainstraße und Scharrerstraße

Stand: September 2019

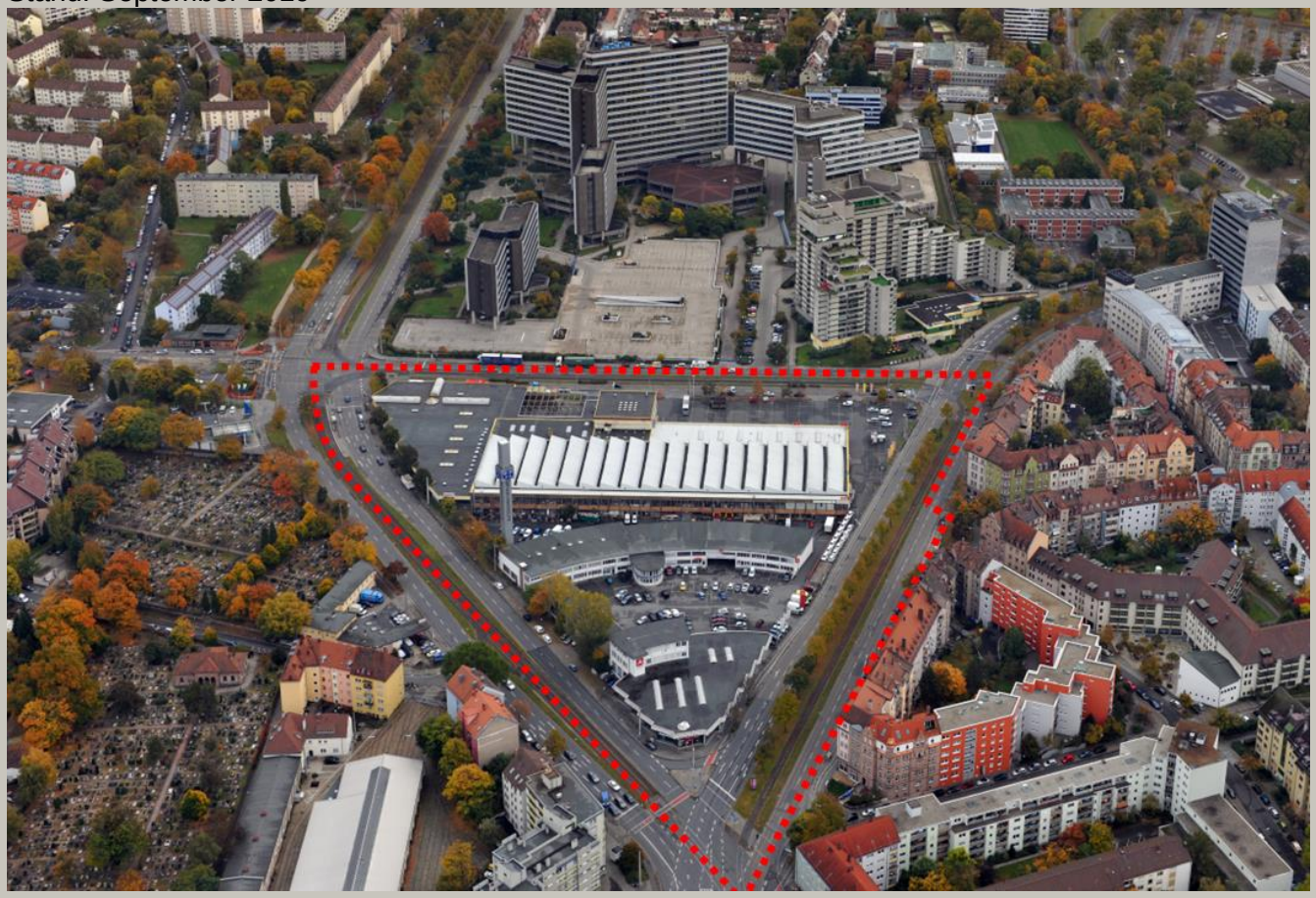


Abbildung 1.: Plangebiet
Quelle: Luftbild Nürnberg - Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN 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 9
I.3.1.7. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.) 13

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 15

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 15
I.3.2.2. Fachplanungsrecht 16

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 17

I.3.3.1. Eigentumsverhältnisse 17
I.3.3.2. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse 17
I.3.3.3. Leitungstrassen 19

I.4. PLANUNGSKONZEPT 19

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 19

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR 20

I.4.3. GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU 21

I.4.4. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 21

I.4.5. GENDER UND DIVERSITY 24

I.4.6. GRÜNORDNUNG 24

I.4.6.1. Grünordnerisches Konzept 24
I.4.6.2. Öffentliche Grünflächen und Spielplätze 26

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ 27

I.4.7.1. Lufthygiene 27
I.4.7.2. Lärmimmissionsschutz 27

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 32

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 32

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 35
I.5.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 37
I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN 38
I.5.5. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN 41
I.5.6. GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU 42
I.5.7. STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN 42
I.5.8. VERSORGUNGSFLÄCHEN, VERSORGUNGSLEITUNGEN 43
I.5.9. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN /WERBEANLAGEN 44
I.5.10. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 44
I.5.11. MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN 45
I.5.12. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGENBZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTAUSWIRKUGNEN I. S. D. BIMSCHG 45
I.5.13. GRÜNORDNUNG 47
I.5.14. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER 49
I.5.15. ENERGIEVERSORGUNGSKONZEPT / BEHEIZUNG 49
I.5.16. MASSNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ 50
I.5.17. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 50

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 51

I.7. BETEILIGUNGEN 53
I.7.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG 53
I.7.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 53
I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 53
I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG 54

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN: 54

I.9. KOSTEN 58

II. Umweltbericht vom 26.02.2019 mit redaktionellen Änderungen vom 07.08.2019

III. ANLAGEN

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

IV. QUELLENANGABEN

Fachgutachten:

1. Auswirkungsanalyse zur geplanten Umstrukturierung des Gewerbestandortes Scharrerstrase 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, Pro¬jekt-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 BEBAUUNGSPLAN 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. Nach Billigungsbeschluss wurde neben der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Auf Grund eines technischen Problems bei der online Bereitstellung der Unterlagen wurden die öffentliche Auslegung zudem wiederholt.

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 qualitätsvoll 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 qualitätsvoll 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 Kundendienstrundbau, 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 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 BayNatSchG 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 eingestuften 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 (GEONET 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 Innenstadt-Bereich zufließt. Negativ stellt sich die Verkehrsbelastung des umgebenden Straßennetzes in Bezug auf Luftschadstoffe durch Kfz-Verkehr (NO_2- 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	*Tilia cordata*	5	4	55		LG	schlechte Kronenentwicklung	aufgrund Verkehrssicherheit durch SÖR zu entfernen
2	*Tilia cordata*	7	5	69		LG	schlechte Kronenentwicklung (fehlender Leittrieb)	aufgrund Verkehrssicherheit durch SÖR zu entfernen
3	*Tilia cordata*	10	7	82	x	SG	abgestorben	aufgrund Verkehrssicherheit durch SÖR zu entfernen
4	*Tilia cordata*	10	7	83	x	LG	abgestorben	aufgrund Verkehrssicherheit durch SÖR zu entfernen
5	*Populus x canadensis*	20	10	**380**	x	**SG**	starker Rückschnitt nach (Stark)Astausbruch, keine Baumhöhlen festgestellt	**keine langfristige Entwicklungsmöglichkeit**
6	*Carpinus betulus*	6	5	51	-	G	nicht exakt eingemessen, abgeknickter Leittrieb (ausgebrochen), Astausbruch, Sämling	
7	*Populus x canadensis*	16	8	**320**	x	**SG**	stark hochliegende Wurzeln mit Höhlungen, starker Rückschnitt mit Höhlungen an Kappungsstellen, keine Baumhöhlen festgestellt	**keine langfristige Entwicklungsmöglichkeit**
8	*Quercus rubra*	9	10	95	x	G	Leittrieb schwach	
9	*Quercus rubra*	8	10	93	x	LG	fehlender Leittrieb, Krone flach	
10	*Acer platanoides*	12	9	126	x	LG	Starkastentnahme zum Gebäude	
11	*Acer platanoides*	10	9	104	x	LG	schlechte Kronenbildung (Seittrieb=Leittrieb), Starkast mit Riss, diverse Astausbrüche	
12	*Acer platanoides*	10	10	116	x	G	starke Stammaustriebe, schlechte Kronenbildung (Seittrieb=Leittrieb)	

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)
13	*Acer platanoides*	9	10	134	x	G	Starkastentnahme in Krone	
14	*Tilia cordata*	10	8	136	x	G	Bodenaufwölbung durch Wurzel, Kroneneinkürzung zum Gebäude	
15	*Tilia cordata*	12	12	143	x	G	Kroneneinkürzung zum Gebäude	
16	*Tilia cordata*	10	7	110	x	LG	Kroneneinkürzung zum Gebäude und Mast (stark aufgeastet)	
17	*Tilia cordata*	10	9	102	x	LG	Kroneneinkürzung, viele Stammaustriebe	
18	*Tilia cordata*	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	*Tilia cordata*	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	*Betula pendula*	5	10	81	x	SG	abgestorben	aufgrund Verkehrssicherheit durch SÖR zu entfernen
21	*Tilia cordata*	7	5	71		LG	viele Astausbrüche	aufgrund Verkehrssicherheit durch SÖR zu entfernen
22	*Tilia cordata*	7	11	81	x	LG	viele Astausbrüche, einseitige Krone (Loch in Krone)	aufgrund Verkehrssicherheit durch SÖR zu entfernen
23	*Betula pendula*	5	6	70		SG	abgestorben	aufgrund Verkehrssicherheit durch SÖR zu entfernen
24	*Tilia cordata*	5	7	57		SG	schlechte Kronenbildung (asymmetrische Krone), abgängig	aufgrund Verkehrssicherheit durch SÖR zu entfernen

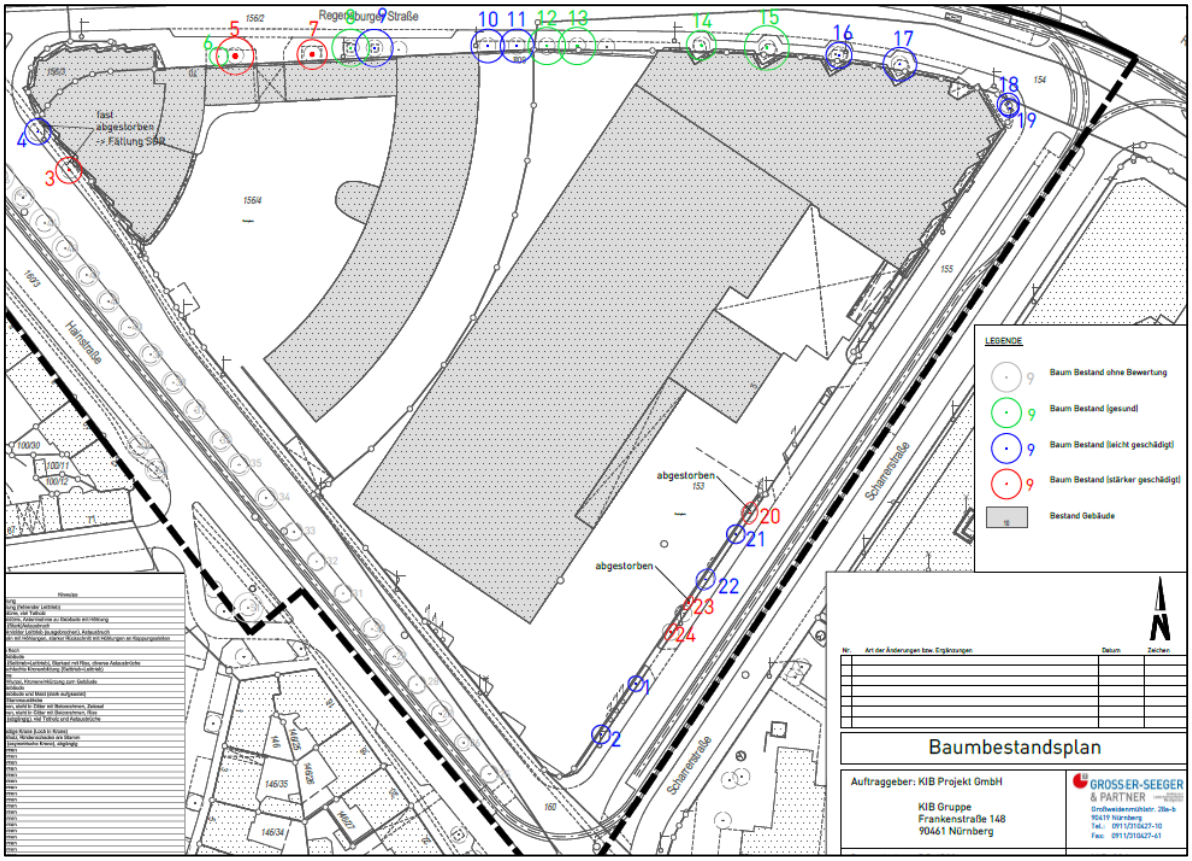


Abbildung 2.: Baumbestandsplan, Grosser-Seeger & Partner, November 2017 (Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung)

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.)

<u>Altlasten</u>

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 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 Verkehrskenndaten 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 Lärmaktionsplan[1] sieht für die Hainstraße zwischen Regensburger Straße und Wodanstraße den Einbau lärmmindernder Fahrbahnbeläge als kurzfristige Maßnahme vor. Dafür wird ein Zeitraum von 5 bis 7 Jahren genannt.

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 (NO_2- 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 NO_2 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 NO_2-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 NO_2-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) NO_2-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

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

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 Unterbauungen 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 Herrensitzes "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 substanziellen 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 sortimentsspezifischer 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 m² inkl. Spielplatz (sonst: 20 m²/EW, bei 2 Einwohner je WE im Geschosswohnungsbau) 325 WE zzgl. 60 WE Seniorenwohnung, zzgl. 75 WE in Form von Mikro-Appartements	2.100 m² + Anteil aus Kompensationszahlung für qualitative Werterhöhung einer bestehenden öffentlichen Grünfläche
Davon öffentliche Spielflächen	Bei Ansatz o.g. 20 m² sind 3,4 m² als öffentliche Spielfläche herzustellen Mindestgröße Nachbarschaftsspielfläche 500 m² gem. B 4.6.6	500 m² + Anteil aus o.g. Kompensationszahlung „öffentl. Grünfläche“ (sog. „Raketenspielplatz“ an der Regensburger Straße)
Widmung von Fußwegen		Dienstbarkeit
Kunst im öffentlichen Raum	2 EUR / m² Gesamtgrundstücksfläche	2 EUR / m² 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 qualitätsvoll 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 darunterliegende Raum ist zwei Luftgeschosse hoch (s.a. Schnitt A-A im Planteil).

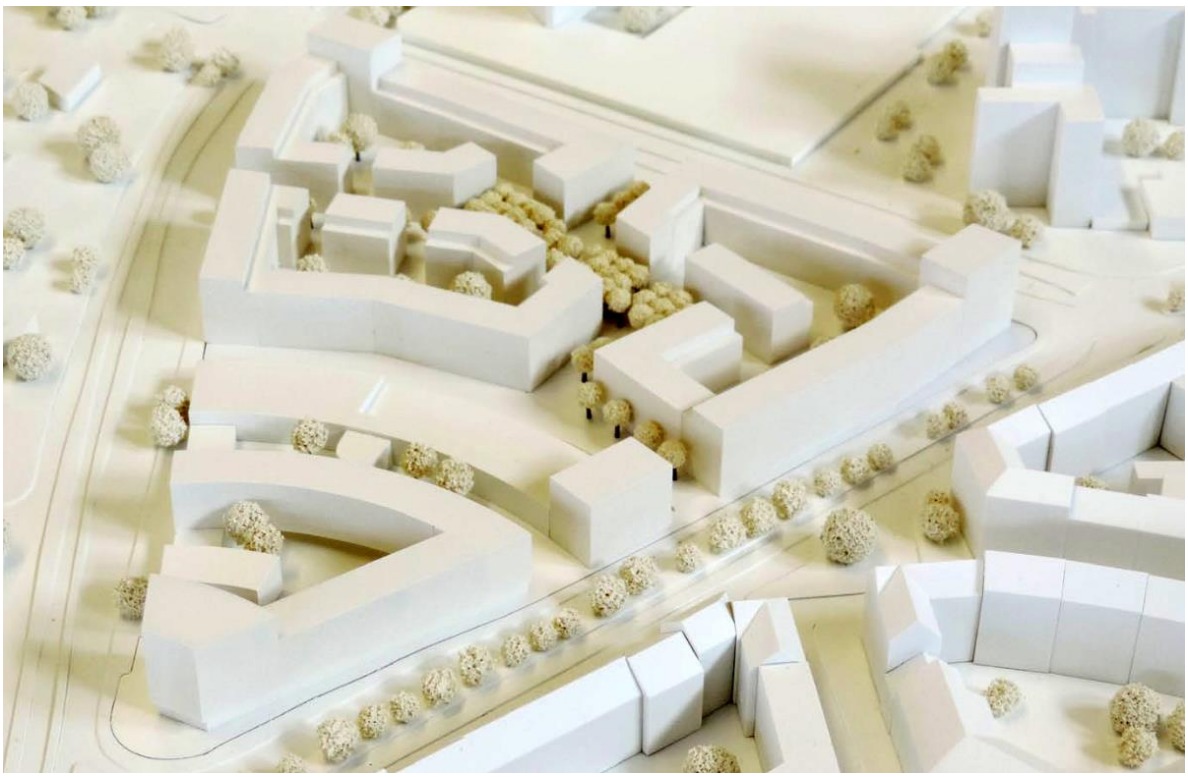


Abbildung 3.: Modellphoto des Wettbewerbsmodells, Blickrichtung Ost (steidle architekten)

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 fast 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 Feuerwehrzufahrten. Ein Gebäude (Urbanes Gebiet MU 1.3) wird nicht durch Feuerwehrzufahrten erschlossen, hier ist zum vorsorgenden Brandschutz ein Sicherheitstreppenhaus vorgesehen, dass 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 Nutzungs-einheiten	notwendige Stellplätze gem. Richtzahlenliste	Reduk-tion auf	Kfz-Stp.
Eigentums-wohnung	1 Stp / 1 WE	199	199	60 – 80 v.H.	119 -160
geförderter Wohnungs-bau	1 Stp / 2 WE	126	63	60 – 80 v.H.	38 - 50
Mikro-Appar-tements	1 Stp / 1 WE	75	75	60 – 80 v.H.	45 -60
Senioren-wohnen	1 Stp / 5 WE	60	12	60 – 80 v.H.	7 - 10
Hotel	1 Stp./2 Zimmer	9.750 m² - maximal 180 Zimmer	90	60 v.H.	54
Hotelrestau-rant	1 Stp/35 m² GF	400 m²	11	60 v.H.	7
Gewerbe / Büro	1 Stp/35 m² NUF	3.400 m² BGF (davon 75% NF)	73	60 v.H.	44
Kita	1 Stp../Gruppe	3 Gruppen	3	60 v.H.	2
Einzelhandel	1 Stp./40 m² BGF	2.400 m²	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 Fahrradabstellplätze ermittelt:

Nutzung	**Stellplatzsatzung**	**Zahl der Nutzungs-einheiten**	**notwendige Fahr-radabstellplätze**
Eigentumswohnung	2 ASt / 1 WE	199	398
geförderter Woh-nungsbau	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 m² - maximal 180 Zimmer (DZ)	18
Hotelrestaurant	2 ASt /35 m² GF	400 m²	22

Nutzung	Stellplatzsatzung	Zahl der Nutzungseinheiten	notwendige Fahrradabstellplätze
Gewerbe / Büro	1 ASt /70 m² NUF	3.400 m² BGF (davon 75% NF)	34
Kita	1 ASt./Gruppe	3 Gruppen	3
Einzelhandel	1 ASt./100 m² BGF	2.400 m²	24
Summe			**715**

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Hochbaukonzept sieht vor, den Hauptteil der notwendigen Fahrradabstellplätze in den Untergeschossen nachzuweisen. Aufgrund des städtischen Ziels der Förderung des Radverkehrs soll es, zugeordnet zu den Eingängen der Gebäude, zusätzlich zu den erforderlichen Fahrradabstellplätzen noch weitere 5% oberirdische Fahrradabstellplätze 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	*Populus x canadensis*	20	10	**380**	x	**SG**	starker Rückschnitt nach (Stark)Astausbruch, keine Baumhöhlen festgestellt	**keine langfristige Entwicklungsmöglichkeit**
6	*Carpinus betulus*	6	5	51	-	G	nicht exakt eingemessen, abgeknickter Leittrieb (ausgebrochen), Astausbruch, Sämling	
7	*Populus x canadensis*	16	8	**320**	x	**SG**	stark hochliegende Wurzeln mit Höhlungen, starker Rückschnitt mit Höhlungen an Kappungsstellen, keine Baumhöhlen festgestellt	**keine langfristige Entwicklungsmöglichkeit**
9	*Quercus rubra*	8	10	93	x	LG	fehlender Leittrieb, Krone flach	
18	*Tilia cordata*	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	*Tilia cordata*	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.

I.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 Urbanen Gebiet 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 Urbanen Gebiet 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 m²)	Wohnfläche (75% BGF)	notwendige Spielfläche (in m²)	mögliche Spielfläche (in m²)
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. BlmSchV zu rechnen.

I.4.7.2. Lärmimmissionsschutz

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

<u>Gewerbe</u>

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.

<u>Verkehr</u>

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 riegelt 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 als 60 dB(A) zu erwarten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BlmSchV 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. BlmSchV 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 Haupteinfallstraße 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.

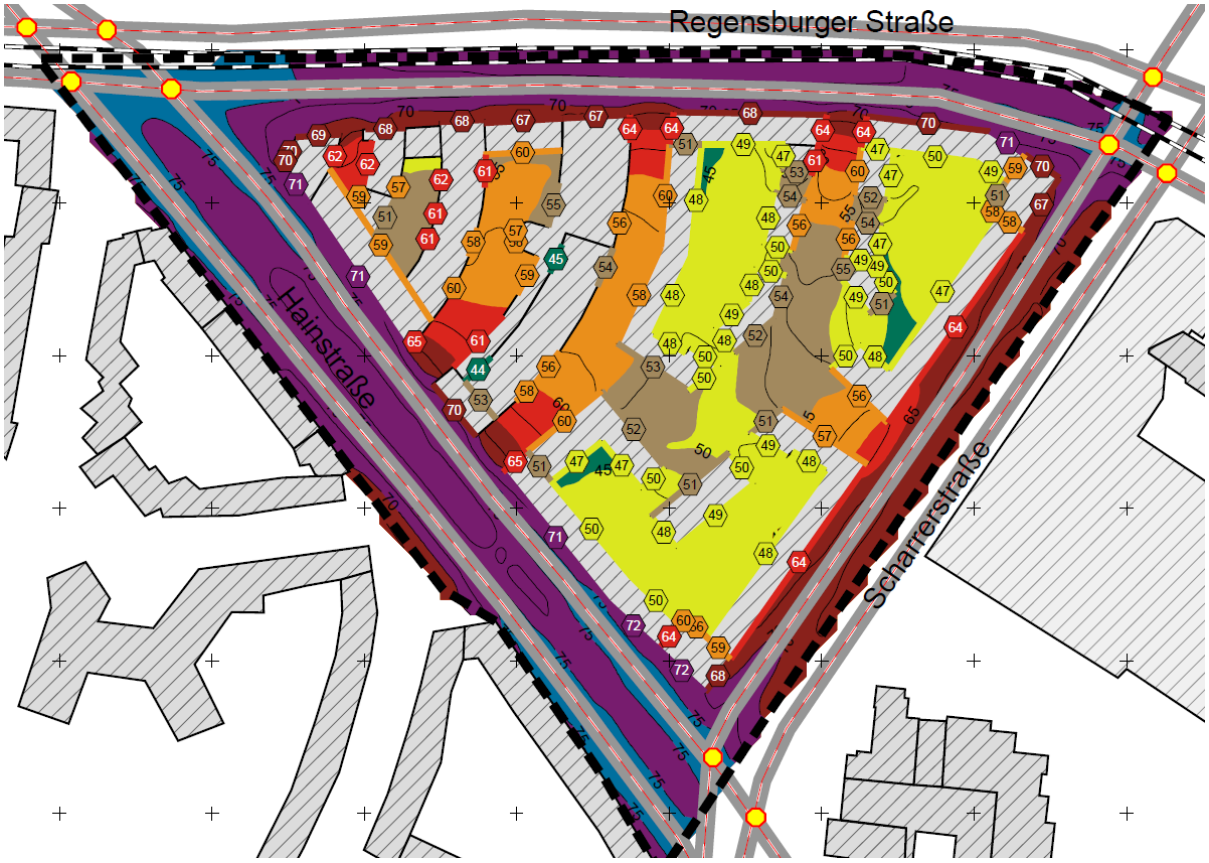


Abbildung 4.: Gebäudelärmkarte; angezeigtes Geschoss: Höchster Pegel; Beurteilungspegel Tag, Kurz+Fischer, 02/2019

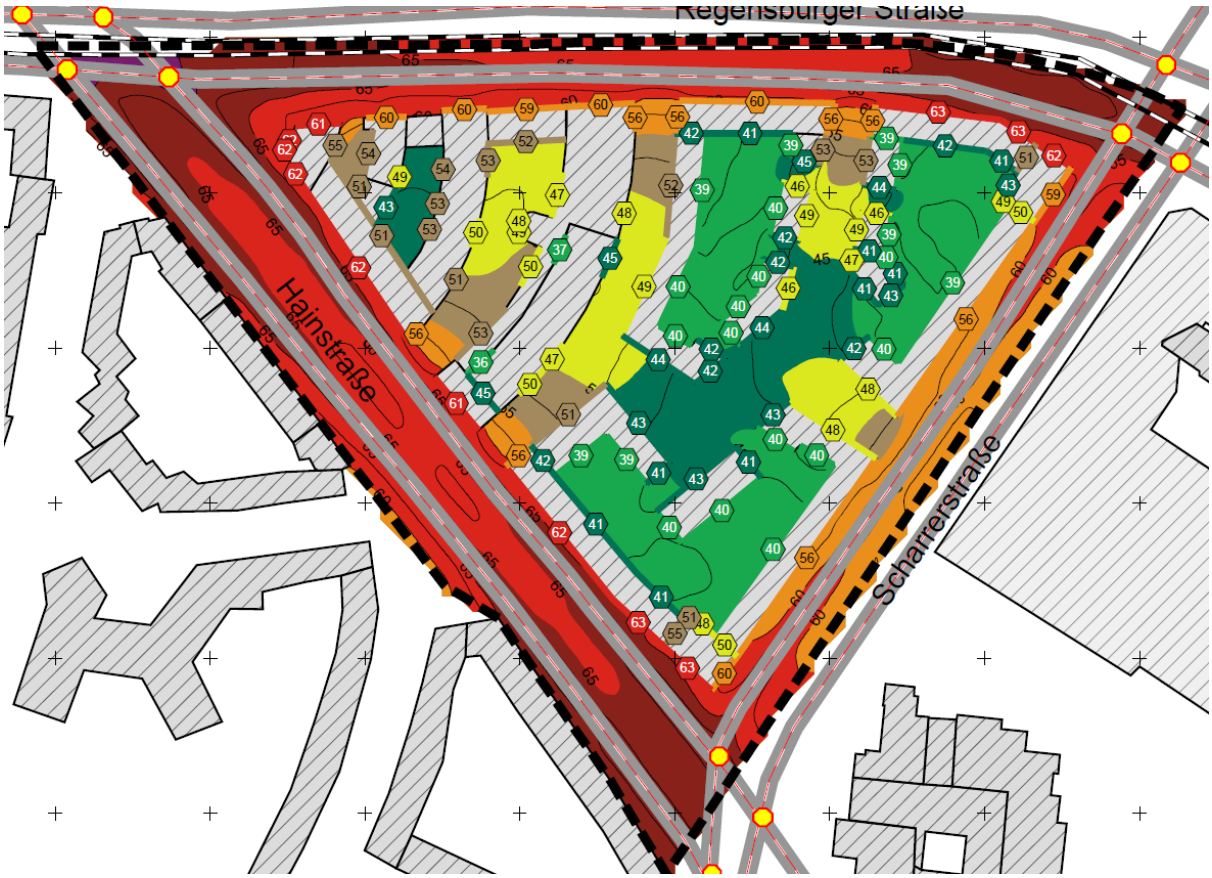


Abbildung 5.: Gebäudelärmkarte; angezeigtes Geschoss: Höchster Pegel; Beurteilungspegel Nacht; Kurz+Fischer, 02/2019

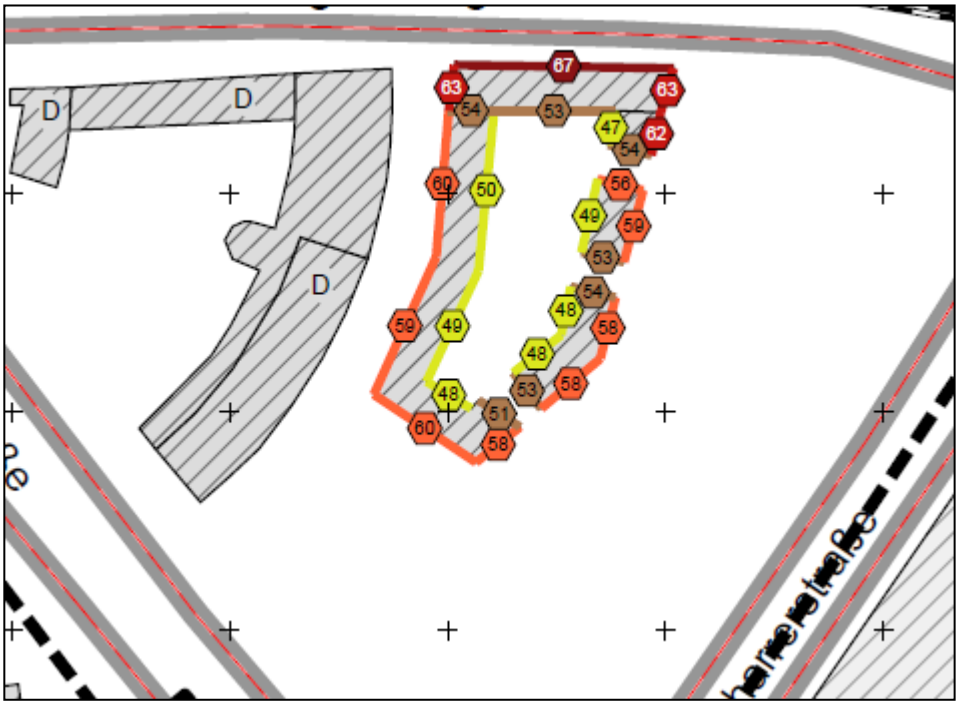


Abbildung 6.: Gebäudelärmkarte wenn nur das MU 1 erstellt wird; angezeigtes Geschoss: Höchster Pegel; Beurteilungspegel Tag; Kurz+Fischer, Untersuchung zu den Bauabschnitten, 02/2019

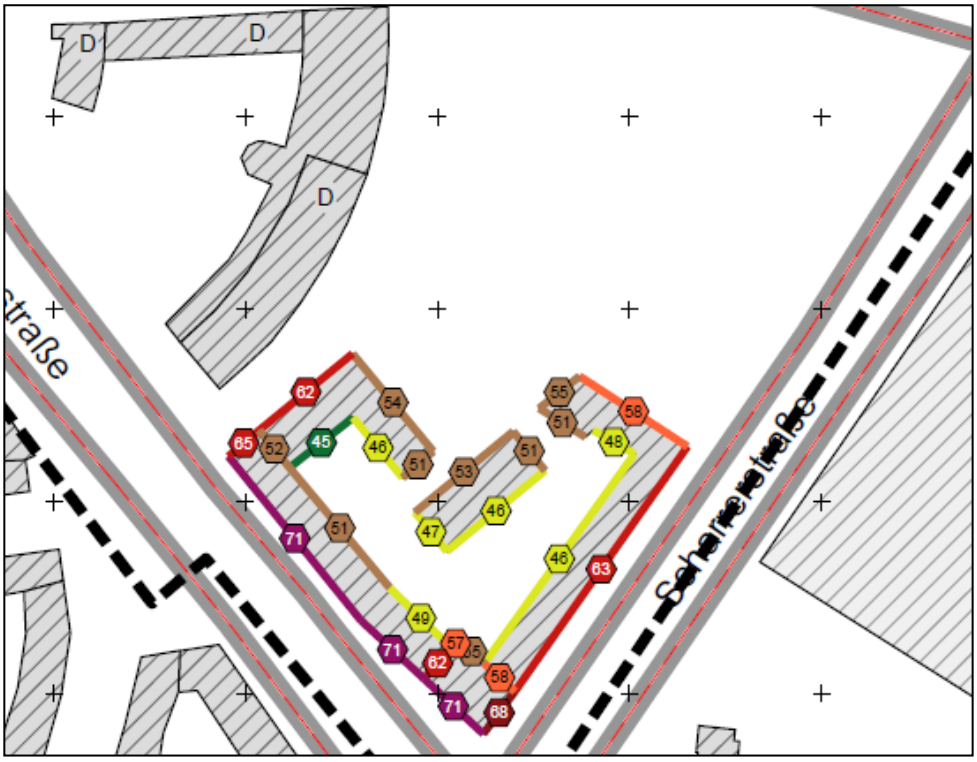


Abbildung 7.: Gebäudelärmkarte wenn nur das MU 3 erstellt wird; angezeigtes Geschoss: Höchster Pegel; Beurteilungspegel Tag, Kurz+Fischer, Untersuchung zu den Bauabschnitten, 02/2019

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 abschnittsweisen 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 typlogisch 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 Nutzungsmi-

schung 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 anderen eine das Gebiet städtebaulich mitprägende Funktion haben. 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, Urbane Gebiete 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 wegen 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 (Urbanes Gebiet MU 4) mittels Grundflächenzahl und Wandhöhen und im Ostteil (Urbanes Gebiet MU 1 – MU 3) mittels Grundfläche als Höchstmaß und Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und/oder Höchstmaß festgesetzt. Für das Urbane Gebiet 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 (Urbanes Gebiet 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 Urbanen Gebiet 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	
	MU 1	MU 2	MU 3	*MU 1 - MU 3*	MU 4	**gesamt**
Grundfläche (Baufläche) (in m²)	5.355	4.888	6.783	*17.026*	7.993	**25.019**
überbaute Fläche (in m²)	2.460	2.730	3.910	*9.100*	5.653	**14.753**
Geschossfläche (in m²)	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 im Urbanen Gebiet MU 1 – 3 sich bei der Berechnung an den vorgesehenen Tiefgaragenkanten orientiert, wird im Bereich des Urbanen Gebiets MU 3 die Obergrenze der GFZ geringfügig überschritten, bei einer Gesamtbetrachtung des Urbanen Gebiets 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
6	20

Maximale Anzahl der Vollgeschosse	maximale Wandhöhe (in m)
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 Urbanen Gebiets MU 1 von möglichen Gewerbelärmeinwirkungen aus dem Urbanen Gebiet 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 Auskragung 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 Urbanen Gebiets 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 Gestaltungkonzept 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 Balkontiefe 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 dar-

stellt. 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 vor[2].

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.

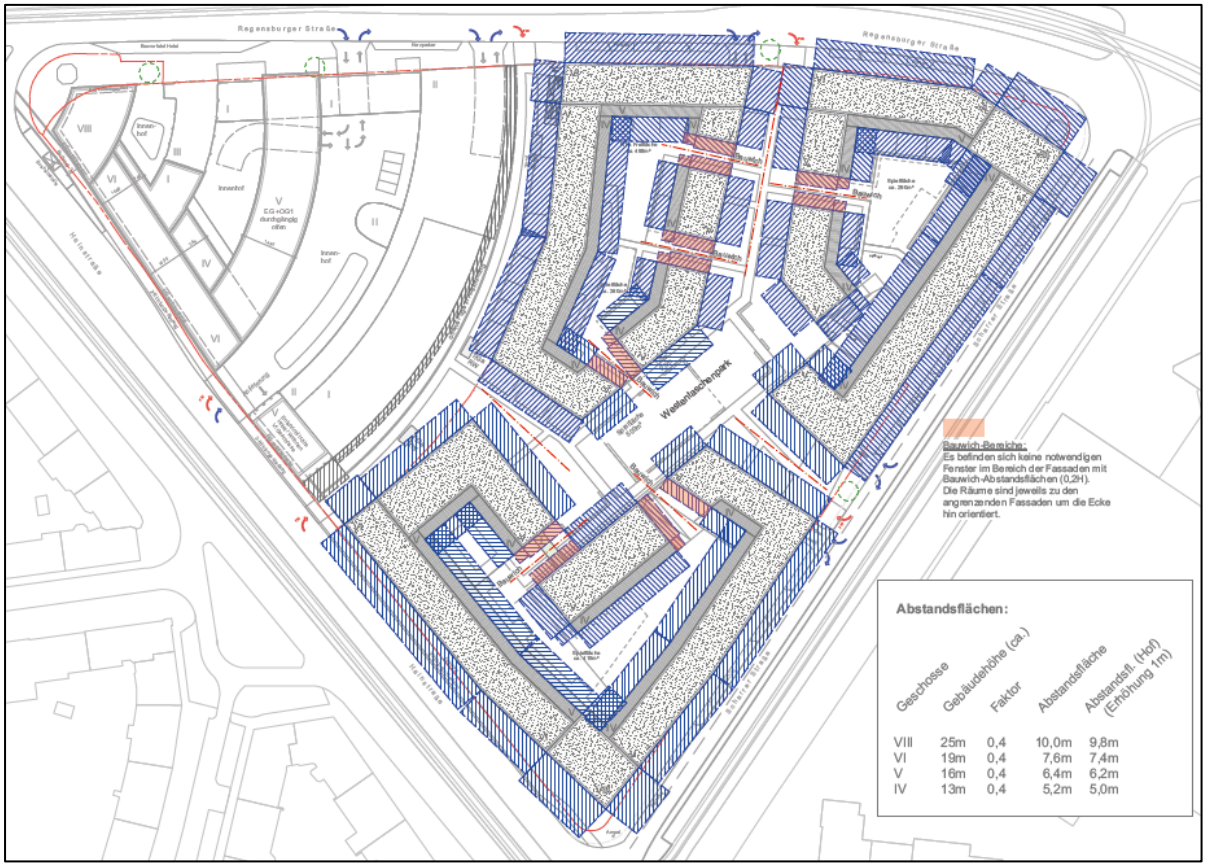


Abbildung 8.: Abstandflächenplan mit Eintragung von 0,4 H (blaue Schraffur) und 0,2 H (rote Schraffur) im Bereich der sog. Bauwiche. steidle Architekten, Februar 2019; Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

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

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

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 Urbanen Gebiet 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 eingerechnet. 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 Urbanen Gebiet 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 entgegengewirkt werden. Im Beiplan 3 werden im Urbanen Gebiet 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 Erdgeschossebene 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 Urbanen Gebiets 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 werden. 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 zusätzlich zur Satzung 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 (siehe 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 begehbarer 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.

<u>Werbeanlagen</u>

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 SCHÄDLICHEN UMWELTAUSWIRKUGNEN 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 abschnittsweisen 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 Schallschutzmaßnehmen 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 hilfsweise 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. § 2 12.4 Satz 1 der Satzung verzichtet werden kann, wenn im Rahmen der abschnittsweisen 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 Sicherungsabstand 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 Urbanen Gebiet 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 Feuerwehrzufahrt, 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. umfangen. 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 Feuerwehrzufahrt. 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 Feuerwehrzufahrt 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 stadtökologische 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.

I.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 Urbanen Gebiets 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 Energieversorgungslösungen 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 Anlagetechnik 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 Urbanen Gebiet MU 4 und soll zu gewerblichen Zwecken umgenutzt werden.

Im Bereich der Scharrerstraße ist ein Bodendenkmal kartiert, das den Umgriff eines ehemaligen Herrensitzes 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 Herrensitzes ("Hallers Weiherhaus") und seines spätmittelalterlichen Vorgängerbaus“. Zum Herrensitz 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.

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 nachteilig**[3]
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]

[3] Die nachteiligen Auswirkungen werden jedoch durch Neupflanzungen kompensiert.

[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.

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.

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 entgegnen, 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 Baumbestand 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. Über das Ergebnis wurde am 30.09.2010 im Stadtplanungsausschuss berichtet und das weitere Vorgehen beschlossen.

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.

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.

Da sich im Laufe des Verfahrens eine Verfahrensumstellung von § 13 a BauGB auf ein Regelverfahren ergeben hat, wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 08.04. bis 20.05.19 wiederholt. In der zweiten Beteiligung wurde auch der Umweltbericht an die Behörden und sonstigen Träger übermittelt.

I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 06.06. bis 08.07. gingen im Stadtplanungsamt 2 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und eine vom ADFC ein. Auf Grund eines technischen Problems waren die Unterlagen am 26.06. und vermutlich auch über einen gewissen Zeitraum zuvor nicht im Internet auf der im Amtsblatt genannten Seite abrufbar. Die Unterlagen waren nur auf der Hauptseite des Stadtplanungsamtes abrufbar. Auf Grund dessen wurde die öffentliche Auslegung vom 01.08. bis 02.09.19 wiederholt. In dieser Zeit gingen eine Stellungnahme vom Landesbund für Vogelschutz sowie eine ergänzende Stellungnahme eines Bürgers ein.

Die in beiden Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtplanungsausschuss geprüft und darüber beschlossen. Dem gebilligten Entwurf ist Vorrang einzuräumen.

Thematisch haben sich die Stellungnahmen auf den Erhalt der Bäume, vor allem der Linden an der Regensburger Straße, und dem Verkehr beschäftigt. In der Entscheidungsvorlage zur Prüfung der Stellungnahmen und dem Erlass der Satzung und unter I.8. Planrechtfertigung / Auswirkungen / Abwägung /Maßnahmen ist dezidiert dargelegt, warum die 4 Linden in der Regensburger Straße nicht erhalten werden können. Bezüglich des Radverkehrs werden die gängigen Vorschriften im Bebauungsplan eingehalten.

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

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

<u>Versorgung des Gebiets mit Grün- und Spielflächen:</u>

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. Raketenspielplatzes (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 Verkehrslärmsituation 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 Lärmschutz 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.

Fällung der 4 Linden an der Regensburger Straße:

Ein Baumerhalt für die in der Stellungnahme genannten Bäume (Bäume Nrn. 14 – 17 des Baumbestandsplans) ist aus mehreren Gründen nicht möglich:

- Die Erschließung des Plangebiets Urbanes Gebiet MU 1.1 erfolgt über eine Tiefgarage. Die Tiefgaragenzufahrt ist verkehrstechnisch und städtebaulich an dem im Bebauungsplan festgesetzten Zufahrtsbereich sinnvoll. Die Tiefgaragenzufahrt kann nur am Rand des Baukörpers im Urbanen Gebiet MU 1.1 liegen. Eine Lage in der Mitte würde die geplante Kita teilen. Da der Baum (Nr. 14 des Baumbestandsplans) in der künftigen Zufahrt zur Tiefgarage steht ist ein Erhalt der Linde nicht möglich.
- Das Bestandsgebäude war nur eingeschossig, so dass die Baumkronen der Bäume Nr. 14 bis 17 des Baumbestandsplans das Gebäude überragten. Bei einer eingeschossigen Bebauung konnte man die Bäume erhalten. Bei einer mehrgeschossigen Bebauung überragen die Bäume die Bebauung nicht mehr. Es wären umfangreiche Kronenreduktionen notwendig, die einer Kappung gleichen würden, da die Kronen nicht nur einseitig beschnitten werden können. Diese starken Rückschnitte können langfristig die Bruchsicherheit der Bäume gefährden, da große Wundbereiche entstehen durch die mögliche Schädlinge und Pilze eindringen können. Darüber hinaus geht mit der notwendigen Kroneneinkürzung der Habitus der Bäume verloren und die typische Wuchsform ist nicht mehr erkennbar. Ein Erhalt ist somit nicht möglich. Künftig die Geschosshöhe im Bebauungsplan auf ein Geschoss zu begrenzen ist städtebaulich an dieser Stelle nicht sinnvoll. Das Areal liegt in zentraler Lage im Stadtgebiet. Eine höhere Geschossigkeit an dieser Stelle ist auch vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden höher anzusiedeln als der Baumerhalt. Zudem hätte eine eingeschossige Bebauung an dieser Stelle die Sicherung des Lärmschutzes für die dahinterliegende Bebauung und die Freiflächen verhindert.
- Die städtebaulich ausdrücklich gewünschte Verlagerung der privaten Stellplätze in die Tiefgarage bei gleichzeitiger nicht Unterbauung der öffentlich nutzbaren Grünfläche bedingt ein heranrücken der Tiefgaragenwand an die Grundstücksgrenze und damit in den Wurzelbereich der Bäume. Die Geometrie der bestehenden Baumscheiben ragt in das künftige Baufenster und die künftige Tiefgarage. Wurzelabgrabungen im Traufbereich beeinflussen die Standfestigkeit der Bäume. Derzeit ist ein Verbau von ca. 0,80 m angedacht. Der Abstand des Verbaus zum Stamm beträgt dann nur ca. 1 m. Selbst wenn man mit einem anderen Verbau arbeiten würde, würde man Wurzelabgrabungen in einem Abstand von nur 2 m zum Stamm vornehmen. Die DIN 18920 hält aber einen Mindestabstand von 2,50 m für notwendig. Darüber hinaus gibt es eine europäische Faustregel, die den Mindestabstand von Baumstamm zur Rückschnittslinie als mindestens 5-fachen Stammdurchmesser festlegt. Das wären in vorliegenden Fall mindestens 1,62 m bis 2,30 m vom Stamm (zzgl. Baumradius). Zudem ist zu prüfen, ob das Wurzelvolumen ausreicht. Diese Abstände sind bei den 4 Linden an der Regensburger Straße nicht einzuhalten. Langfristige Folgen dieser Maßnahmen im Wurzelbereich (Fäulnis) wären nicht sichtbar und setzen die Standfestigkeit deutlich herab. Ein Umkippen der Bäume wäre die Folge. Ein Erhalt der Bäume ohne Änderung der Bebauung ist aus Gründen der Standsicherheit nicht zulässig.

- Der Abstand zwischen Baumstamm und Grundstücksgrenze beträgt nur zwei Meter, zur Bestandsfassade betrug der Abstand des Baumstamms auf Grund der Einschnitte im Gebäude knapp 3,50 Meter. Für einen dauerhaften Erhalt der zwei erhaltenswerten Linden hätte die Fassade vor den Bäumen Nr. 14 bis 17 nach Baumbestandsplan um mindestens 5,5 m nach Süden verschoben werden müssen bzw. Einschnitte in die Fassade von mindestens 5,5 m wären notwendig. Für die klare städtebauliche Kante im Zusammenhang mit dem zu erhaltenden Denkmal und um die zentrale Grünfläche zu maximieren wurde die Baugrenze wie im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzt. Einschnitte / Rücksprünge in der Fassade waren auch vor dem Hintergrund der neuen Nutzung (Urbanes Gebiet statt Einzelhandel) nicht möglich. Eine sinnvolle Grundrissgestaltung für Wohnungen oder kleinteiliges Gewerbe mit den Einschnitten in der Fassade ist nur bedingt möglich. Die Größe der Grünfläche, die städtebauliche Flucht entlang der Regensburger Straße und die Ausnutzung des Grundstücks unter Berücksichtigung der neu zu pflanzenden Straßenbäume überwiegen den Erhalt der Linden.
- Darüber hinaus stehen die Linden über bzw. in der Nähe zu Sparten (Leitungen), so dass die städtischen Standards von spartenfreien Baumscheiben nicht eingehalten sind. Der Abstand zu den Sparten beträgt zwischen 1,20 m (Baum 15) und 0,80 m (Bäume 16 und 17). Ebenso sind die Baumscheiben für einen dauerhaften Erhalt zu gering dimensioniert. Auch bei der Nullvariante, wenn sich die Größe der Baumscheiben nicht ändert und die Nutzung auf dem Gebiet sich nicht ändern würde, wäre ein dauerhafter Erhalt der Bäume mehr als fraglich.

Für eine qualitätvolle Ausstattung des Gebiets mit Straßenbäumen und den daraus resultierenden Vorteilen wurde mit dem Investor im Bebauungsplan und städtebaulichen Vertrag Folgendes vereinbart:

Der Bebauungsplan sieht neue spartenfreie Baumstandorte vor, deren Herstellung dem Investor übertragen wird, infolgedessen der Investor auch eine aufwendige und kostenintensive Spartenverlegung bzw. -sicherung vornehmen muss. Über den städtebaulichen Vertrag wird dem Investor auch die Pflege für die ersten drei Jahre übertragen. Ein dauerhafter Erhalt der neuen Straßenbäume und eine neue rhythmische Gestaltung der Regensburger Straße mit neuen Bäumen kann so sichergestellt werden.

I.9. KOSTEN

Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wurde 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. Raketenspielplatz 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 Erlass des Bebauungsplans noch nicht möglich.

Nürnberg, den 09.09.2019
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Ö 1.3

Der Plan stellt eine mögliche technische Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans dar. Er ist kein abschließendes Gestaltungskonzept.

LEGENDE

- Höhe Bestand
- Höhe Planung
- Grundstücksgrenze
- Baum Planung
- Strauch Planung
- Zugänge zu Gebäude
- fussläufige Wege
- Grünflächen
- Gärten
- extensive Dachbegrünung
- Quartiers-Spielplätze
- KFZ-Parkplätze (Zufahrt über Regensburger Straße)
- Fläche für Handwerkerautos, Möbelwagen
- Feuerwehraufstellfläche und Feuerwehrumfahrt
- Zufahrt SÖR Spielplatz
- Regenrückhaltebecken, Grundfläche ca. 67 m²
- Poller
- Zäune
- Fahrradständer (geplant, ggf. überdacht nach Konzept), insgesamt 60 Fahrradstellplätze
- Positionierung Trafoeinbringöffnung, Brutto 1,7 x 4,6 m
- Fläche für Müll zur Abholung
- neue VAG-Masten Standorte

0 50 m

BP 4522

17.12.2018

Rahmenplan Freianlagen
Anlage BP4522

Maßstab 1:1.000

KIB

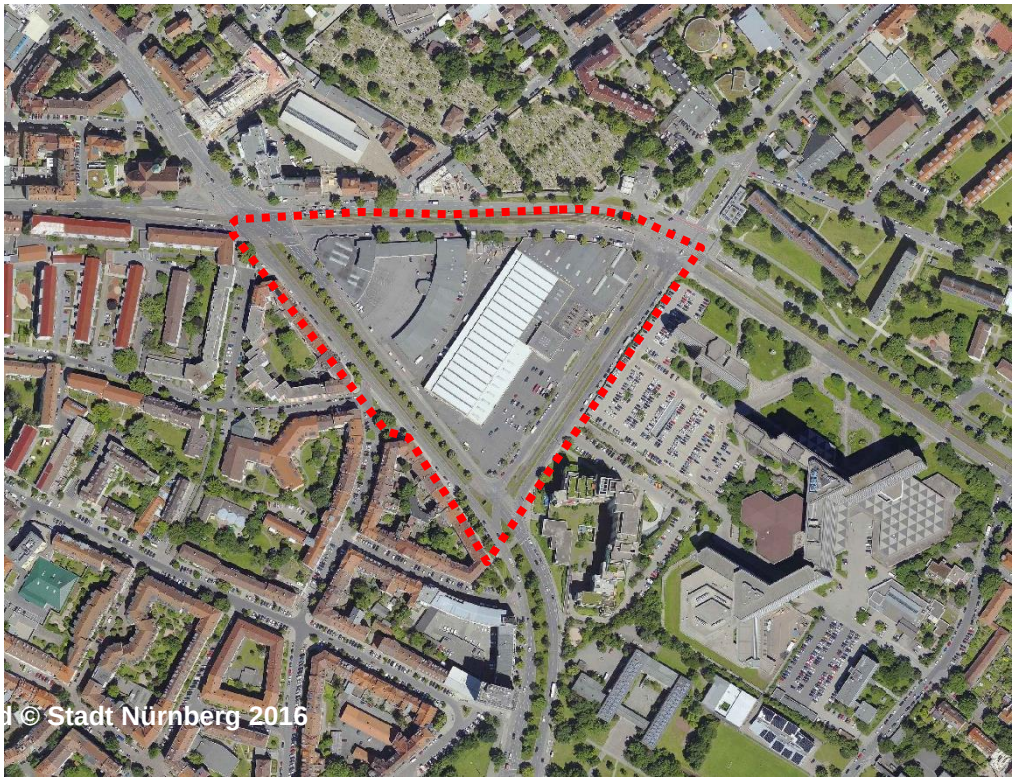
GROSSER-SEEGER & PARTNER Stadtplaner Landschaftsarchitekt Bauingenieur

Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 4522 „Hainstraße, Scharrerstraße“

26.02.2019

(mit redaktionellen Änderungen vom 07.08.2019)



GROSSER-SEEGER & PARTNER
Stadtplaner
Landschaftsarchitekt
Bauingenieur

Großweidenmühlstr. 28 a-b
90419 Nürnberg
Tel. 0911-310427-10
Fax 0911-310427-61
www.grosser-seeger.de

Auftraggeber:

KIB Projekt GmbH
Ostendstraße 153
90482 Nürnberg

Telefon (09 11) 4 77 55 – 0
Telefax (09 11) 4 77 55 – 100
www.kib-gruppe.de

Auftragnehmer:

Büro Grosser-Seeger & Partner
Stadtplaner - Landschaftsarchitekt - Bauingenieur
Großweidenmühlstraße 28 a-b
90419 Nürnberg

Telefon (09 11) 31 04 27 - 10
Telefax (09 11) 31 04 27 - 61
www.grosser-seeger.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bernhard Walk
B. Eng. Andreas Meißner
B. Eng. Miriam Wettemann

Inhaltsverzeichnis

1 EINLEITUNG 5

1.1 ZIELE DES BAULEITPLANS 5
1.2 PLANGRUNDLAGEN 6

2 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) SOWIE BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 7

2.1 FLÄCHE 7
2.1.1 Ausgangssituation 7
2.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose 7
2.2 BODEN 8
2.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 8
2.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose 9
2.3 WASSER 10
2.3.1 Bestand und Bewertung der hydrologischen Ausgangssituation 10
2.3.2 Umweltauswirkungen und Prognose 11
2.4 PFLANZEN, TIERE, BIOLOGISCHE VIELFALT 12
2.4.1 Pflanzen 12
2.4.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 12
2.4.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose 13
2.4.2 Tiere 14
2.4.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 14
2.4.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose 15
2.4.3 Biologische Vielfalt 16
2.5 LANDSCHAFT 16
2.5.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 16
2.5.2 Umweltauswirkungen und Prognose 17
2.6 MENSCHLICHE GESUNDHEIT 17
2.6.1 Erholung 17
2.6.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 17
2.6.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose 18
2.6.2 Lärm 19
2.6.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 19
2.6.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose 21
2.6.3 Erschütterungen und Sekundärluftschall 24
2.6.3.1 Bestand und Bewertung der Ausganssituation 24
2.6.3.2 Umweltauswirkungen und Prognose 24
2.6.4 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen 25
2.7 LUFT 25
2.7.1 Bestand und Bewertung der lufthygienischen Ausgangssituation 25
2.7.2 Umweltauswirkungen und Prognose 26
2.8 KLIMA 27
2.8.1 Bestand und Bewertung der klimatischen Ausgangssituation 27
2.8.2 Umweltauswirkungen und Prognose 27
2.9 ABFALL 29
2.10 KULTUR- UND SACHGÜTER 29
2.10.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 29
2.10.2 Umweltauswirkungen und Prognose 30
2.11 WECHSELWIRKUNGEN 31

3 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE) 31

4 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 31

4.1 AUSGLEICH (NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG) 35
4.2 EUROPÄISCHER UND NATIONALER ARTENSCHUTZ 36

5 GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG (FAUNA-FLORA-HABITAT) UND EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE IM SINNE DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES 37

6 GEPRÜFTE ALTERNATIVEN 38

7 METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN 38

8 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) 40

9 ZUSAMMENFASSUNG 42

10 ANHANG 45

Kartenanhang

Bestandsaufnahme Biotop-/Nutzungstypen zum Bebauungsplan Nr. 4522	1 : 2.000
Baumbestand zum Bebauungsplan Nr. 4522	1 : 2.000

1 Einleitung

Für das Gelände eines früheren Autohauses mit Werkstatt, wurde bereits 2004 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Grund für die Einleitung waren Nutzungsänderungen in dem Gebiet, die sich durch die Geschäftsaufgabe des Autohauses ergeben haben. Das Planungsgebiet liegt im Nürnberger Stadtteil „St. Peter“ und wird begrenzt von der Regensburger Straße, der Hainstraße und der Scharrerstraße.

Zur Absicherung der gewünschten, geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein Bebauungsplan aufgestellt, mit dem Ziel der Festsetzung eines Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO. Der Bebauungsplan Nr. 4522 umfasst einen Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 5,6 ha, wovon das eigentliche Vorhabengebiet ca. 2,9 ha einnimmt. Das Plangebiet ist aktuell schon bebaut bzw. großflächig versiegelt.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i.d.R. eine Umweltprüfung durchzuführen, um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu gewährleisten und zu erleichtern. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf die Fläche, die Landschaft, die biologische Vielfalt sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter beschrieben und bewertet und in Form des Umweltberichts vorgelegt. In diesem Zusammenhang ist auch die Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete zu beschreiben und zu bewerten.

1.1 Ziele des Bauleitplans

Ziel der Planung ist die Umnutzung des Areals und eine Neuschaffung von Wohnraum an städtebaulich prominenter Lage im Südosten der Innenstadt von Nürnberg. Im Juli 2016 wurde durch die KIB-Gruppe eine Mehrfachbeauftragung zur Erstellung eines städtebaulichen Entwurfs an sechs Planungsteams vergeben. Das Konzept des Architekturbüros steidle architekten aus München stellte den Siegerentwurf, welcher auch die Basis für den Bebauungsplan darstellt.

Im Bebauungsplan wird ein urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt, in welchem u.a. Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind. Aufgrund des städtebaulich erwünschten Nutzungsmix, aber auch der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen erfolgen Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeiten bestimmter Nutzungen. So sind Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss (EG) zulässig und ausnahmsweise auch im 1. Obergeschoss (OG). Wohnungen sind entlang der Hainstraße im Erdgeschoss auch nicht ausnahmsweise zulässig; entlang der Regensburger Straße im Erdgeschoss nur im Osten (MU2.1) zulässig.

Zu den Hauptverkehrsstraßen hin wird eine fünf- bis sechsgeschossige geschlossene Blockrandbebauung errichtet werden. Im Inneren befinden sich auch kleinere Gebäudeblöcke. An den Straßenecken sind als städtebauliche Akzente sieben- bis achtgeschossige Hochpunkte vorgesehen und zulässig. Das Maß der baulichen Nutzungen wird im Westen über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 begrenzt, im Osten werden Grundflächen in m² als Höchstmaß für die überbaubaren Flächen festgesetzt. Im Zentrum der östlichen Blockrandbebauung wird eine Parkanlage mit öffentlichem Spielplatz entstehen. Für die Baukörper sind ausschließlich Flachdächer mit einer max. Dachneigung von 5° zulässig, wobei diese mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen sind. Auch müssen u.a. für schutzbedürftige Aufenthaltsräume Vorkehrungen zum Schallschutz eingehalten werden. Des Weiteren dürfen die Bauflächen vollständig durch Tiefgaragen unterbaut werden.

Die Baumreihe entlang der Hainstraße sowie die Bestandsgehölze am südwestlichen Rand des Plangebiets werden zum Erhalt festgesetzt sowie vier weitere Bäume im Bereich der

Regensburger Straße und zwei an der Ecke Scharrerstraße / Regensburger Straße. Im Bereich des urbanen Gebietes sind klein- und großkronige Bäume zur Pflanzung festgesetzt. Entlang der Scharrerstraße und der Regensburger Straße sind zur Durchgrünung des Straßenraumes großkronige Baumpflanzungen vorgesehen. Der denkmalgeschützte Gebäudekomplex des ehemaligen Autohauses (VW-Kontor Süddeutschland) im Westen wird in die Planung integriert und erhalten.

Ein großer Teil des anfallenden Niederschlagswassers soll versickert werden, lediglich die Dach- und Hofflächen westlich des derzeitigen Tiefhofes müssen in die Kanalisation entwässert werden. Bei den übrigen Gebäuden im Osten ist vorgesehen, das Wasser von den Dachflächen in entsprechend ausgebildete Grünflächen zu leiten und dort zur Versickerung zu bringen.

1.2 Plangrundlagen

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 weist Nürnberg als Oberzentrum im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach aus. Auch im Regionalplan der Region Nürnberg ist Nürnberg als Oberzentrum dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ist das Planungsgebiet als gemischte Baufläche, Regensburger Straße und Hainstraße als Hauptverkehrsstraßen mit ÖPNV-Linie (Straßenbahn) dargestellt.

Faunistische Angaben aus der Artenschutzkartierung (Stand: 05.01.2018) liegen für das Planungsgebiet selbst keine vor, aber für das nähere und weitere Umfeld (z.B. Fledermäuse in Wohnquartieren, div. Artmeldungen für den Luitpoldhain).

Schutzgebiete oder -objekte nach Naturschutzrecht sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden; ebenso keine Wasserschutzgebiete. Keiner der im Untersuchungsgebiet festgestellten Biotoptypen stellt einen geschützten Lebensraum nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG oder einen Lebensraum nach Anhang I der FFH-Richtlinie dar.

Im Norden des Untersuchungsgebiets wurde an der Regensburger Straße im Rahmen der Stadtbiotopkartierung das Biotop „Bäume St. Peter“ (Biotop N-1309-005, N-1309-006) aufgenommen. Dabei handelt es sich um zwei Einzelbäume (Bastard-Pappeln – *Populus x canadensis*).

Im Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 1996 wurden innerhalb des Geltungsbereichs keine bedeutsamen Lebensräume erfasst.

Auch Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Fläche

2.1.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Südosten der Stadt Nürnberg. Das eigentliche Vorhabengebiet wird begrenzt durch die Hain-, Scharrer- und die Regensburger Straße. Zum Geltungsbereich zählen noch die angrenzenden Verkehrsflächen, im Südwesten bis hin zu den nächsten Gebäudefassaden an der Hainstraße. Das Planungsgebiet ist bzw. war bis vor Kurzem vollständig genutzt. Im Westen der Vorhabengrundstücke befindet sich das Baudenkmal des früheren Autohauses mit Autohaus, Werkstatt- und Verwaltungsgebäude. Östlich davon befindet sich ein Tiefhof /-graben (sog. „Löwengrube“), welcher das Areal in eine westliche und östliche Hälfte unterteilt und der über die Hainstraße erschlossen ist. Der Graben wurde u.a. als Lagerfläche des Autohauses genutzt. Auf der östlichen Fläche befanden sich durch Einzelhandel genutzte Gebäude (Nahversorger, Getränkemarkt, Bäckerfiliale) und die dazu erforderlichen Parkplätze.

2.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Die städtebauliche Entwicklung soll nach § 1 Abs. 5 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dabei sollen nach § 1a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten der Wiedernutzung von Brachflächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden. Die Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Flähen, Wald oder zu Wohnzwecken genutzten Flächen soll nur im notwendigen Umfang erfolgen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden. Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung sollen dabei zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Da es sich bei dem betrachteten Bereich um innerstädtisches Gebiet handelt, trifft die Vorgabe nach § 1 Abs. 5 BauGB, dass städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen sollen, zu. Durch die vorliegende Planung erfolgt in zentraler Lage in Nürnberg eine Umnutzung/Neuordnung bereits vollständig bebauter/versiegelter und genutzter Flächen. Der Bebauungsplan Nr. 4522 umfasst einen Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 5,6 ha, wovon das eigentliche Vorhabengebiet ca. 2,9 ha einnimmt. Damit kommt es zu keiner neuen Inanspruchnahme bisher unbeeinträchtigter, insb. unversiegelter, Flächen, insbesondere auch nicht von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken oder von Wald.

Die Inanspruchnahme von bereits genutzten und versiegelten Flächen ist daher im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB. Es bestehen daher keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

2.2 Boden

2.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Entsprechend der vom Bayerischen Geologischen Landesamt 1977 herausgegebenen Geologischen Karte Nürnberg-Fürth-Erlangen und Umgebung (Maßstab 1 : 50.000) wird der natürliche Untergrund des Plangebiets zum Großteil durch pleistozänen Flugsand (ds) gebildet. An der Südspitze des Geltungsbereichs sind die pleistozänen Flugsande über 10 m mächtig und nehmen nach Norden in ihrer Mächtigkeit ab. Es handelt sich hier um eine Talrinne der Ur-Pegnitz, die später überdeckt wurde (vgl. SPÖCKER 1964). Erst in der Tiefe folgen die Sandsteine des Mittleren Keupers (kmC).

Der natürliche Bodenkörper kann im gesamten Geltungsbereich (Vorhabenbereich und angrenzende Verkehrsflächen) als vollkommen überformt bzw. zerstört angesehen werden. Zu erwähnen ist auch, dass große Teile des Geltungsbereichs seit dem Mittelalter von einer Teichanlage des sog. Hallerweiherhauses, welches selbst im Südosten lokalisiert war, eingenommen wurden. Die Teichanlage wurde aber im 19. Jahrhundert verfüllt (GIERSCH et al. 2007). Im Westen konnte daher ein braun, grau bis schwarz gefärbter, geruchlich unauffälliger, ca. 20 – 35 cm mächtiger Schluffhorizont in Tiefen von ca. 2,5 bis 4,2 m unter GOK angetroffen werden, bei dem es sich vermutlich um Relikte der ehemaligen Teichsohle handelt (CDM Smith Consult 2018c).

Im Rahmen der durchgeführten Altlastenuntersuchungen auf den Vorhabengrundstücken wurden umfangreiche Bodenuntersuchungen u.a. mit Kleinrammbohrungen bis in Tiefen von 3-5 m (in Einzelfällen sogar bis 9,5 m) unter Geländeoberkante (GOK) durchgeführt (vgl. insb. CDM Smith Consult GmbH 2014a, 2014b, 2015b, 2015c, 2016b, 2016c), die im Jahr 2018 noch durch weitere Untersuchungen bis in Tiefen von 16,0 m ergänzt wurden (CDM Smith Consult GmbH 2018a). Da Großteile des Geländes vor allem durch die vorherigen Nutzungen (Tankstelle, Autohaus, Werkstätten etc.) wesentlich umgestaltet wurden, finden sich im gesamten Geltungsbereich künstliche Auffüllungen oder Abgrabungen. Unter Asphalt-, Beton- sowie Schottertragschichten finden sich meist ca. 1,5 m mächtige Auffüllungen, in einigen Fällen sogar bis in Tiefen von 5,0 m und darunter[1]. Diese bestehen aus Sand, Bauschutt und auch Ziegelresten. Darunter folgen sehr unterschiedlich mächtige Lockergesteinsdeckschichten aus Terrassensedimenten und Flugsande, welche auf dem Coburger Sandstein (kmC) aufgelagert sind. Diesem Sandstein sind vereinzelte Ton- und teils auch Schlufflagen eingelagert, was zu komplexen Standortverhältnissen führt.

Auch das Arten- und Biotopschutzprogramm Nürnberg (ABSP) bewertet die ökologischen Bodenfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches daher als Böden mit kaum intakter Bodenfunktion mit hohem Versieglungsgrad (70%-100%).[2]

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 unter Kap. 7) im östlichen Teilbereich eine rund 2.300 m² große Bodenverunreinigung mit Mineralöl kohlenwasserstoffen (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. Die relevanten Bereiche sind im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB daher auch als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

[1] In Fällen von Behältergruben (z.B. alte Öltanks) reichen die Auffüllungen auch bis 7,5 m unter GOK (CDM Smith Consult GmbH, Weiterführende Altlastenuntersuchung, Scharrerstraße 5, 12.10.2015).

[2] ABSP Stadt Nürnberg, Karte R2 Ökologische Bodenfunktionen, 1996.

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 (Intertek Consumer Goods, Gebäudeuntersuchung schadstoffhaltige Bausubstanz, 03.04.2014). Es handelt sich hier z.B. um asbesthaltige Baustoffe (Dämmmaterial), künstliche Mineralfasern (KMF) mit gesundheitsgefährdenden Fasern, Bitumengemische, teerhaltige Asphaltflächen oder extrahierbare organisch gebundene Halogene (EOX) (Bodenbeläge), wie sie zur damaligen Zeit üblicherweise verwendet wurden. 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. Der zu erwartende Bombenhorizont liegt vermutlich zwischen 2,0 m und 8,0 m unter Geländeoberkante (GOK) (je nach Mächtigkeit der Auffüllungen) (LGA Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH, 01.04.2014).

Das **Schutzgut Boden** ist im Untersuchungsbereich bereits vollständig umgeformt und damit in seiner natürlichen Funktion größtenteils gestört oder verändert. Daher weist das Schutzgut Boden eine nur **geringe Bedeutung** auf.

Es bestehen aufgrund der Belastungen durch umweltrelevante Stoffe erhöhte Anforderungen bei den zu erwartenden Abbruch-, Erdaushub- und Entsiegelungsmaßnahmen, so dass bei den Bauvorhaben mit bodenschutz- und wasserrechtlichen Auflagen zu rechnen ist.

2.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Die bestehende Bebauung und Versiegelung wird für das Vorhaben teilweise abgerissen (aktuell bereits damit begonnen) bzw. entsiegelt und neu gestaltet. Große Bereiche des Areals (incl. Freiflächen) werden jedoch wieder mit Tiefgaragen unterbaut werden. Diese werden zwar zum Teil begrünt, letztendlich ergeben sich für das Schutzgut Boden im Hinblick auf die Versiegelung und im Vergleich zur Bestandssituation nur marginale Verbesserungen. Eine neue Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, wie Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund ihrer Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften (insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers), ist aber nicht gegeben.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Sanierung stärker belasteter Bodenpartien i.S.d. BBodSchG (v.a. die MKW-Verunreinigung) vorgesehen. Ein Sanierungsplan gemäß BBodSchG wird in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Nürnberg und dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg erstellt. Es ist hierbei ein Bodenaustausch für den

Sanierungsplan vorgesehen. Einschränkungen ergeben sich durch technische Abhängigkeiten, wie z.B. bestehende denkmalgeschützte Gebäude, bestehende übergeordnete, dienstbarkeitsgesicherte Versorgungsleitungen sowie Bodendenkmäler. Dies führt zu einer weitgehenden Verringerung der Bodenbelastungen und damit einer wesentlichen Verbesserung zum Status quo.

Die Neuplanung auf dem Areal führt zu keiner weiteren Beeinträchtigung des bereits stark vorbelasteten Schutzguts Boden. Verbesserungen durch eine Entsiegelung von Teilbereichen sind räumlich begrenzt. Vorhandene Bodenbelastungen werden während der Bauphase im technisch möglichen Umfang saniert. Daher werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden insgesamt als nicht erheblich nachteilig bewertet.

2.3 Wasser

2.3.1 Bestand und Bewertung der hydrologischen Ausgangssituation

Natürliche Oberflächengewässer sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden. Der Fischbach, der auch die früher auf dem Areal befindliche Teichanlage gespeist hat, verläuft bis zum Martin-Behaim-Gymnasium an der Ecke Hainstraße/Schultheißallee als offenes Gewässer und wird von dort verrohrt nach Norden über die Flächen der Bundesagentur für Arbeit Richtung Zerzabelshofstraße über den Goldbach in die Pegnitz entwässert. Die erwähnte Teichanlage bestand seit dem Mittelalter. Auf einer Insel im Teich befand sich auch das Hallerweiherhaus (vgl. Bodendenkmal im östlichen Teil des Geltungsbereiches). Der Teich wurde bereits im 19. Jahrhundert aufgelassen und verfüllt (GIERSCH et al. 2007).

Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind im Untersuchungsgebiet nicht ausgewiesen. Im nordwestlichen Bereich des Tiefhofes befand sich ein Brunnen zur Eigenwasserversorgung, der 1953 angelegt und 1996 stillgelegt und verfüllt wurde. Die wasserrechtliche Genehmigung hierzu wurde schon vor Längerem widerrufen. Der Brunnen reichte bis in eine Tiefe von 39,6 m unter GOK und erschloss somit auch das tiefere Grundwasserstockwerk (siehe unten) (CDM Smith Consult, Historische Recherche, 24.03. 2015). Vor einer Bebauung des Geländes ist noch über eine weitere Nutzung oder die ordnungsgemäße Stilllegung/Rückbau des Brunnens in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Nürnberg und dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu entscheiden.

Der Grundwasserstand lag im Juni 2018 um 306,07 m ü. NN im Nordwesten und 306,79 m ü. NN im Süden. Das Grundwasser ist leicht gespannt (siehe unten). Der mittlere Grundwasserhöchststand kann mit 306,50 m ü. NN im Westen bis 307,50 m ü. NN im Osten angesetzt werden (CDM Smith Consult, Weitere Grundwassererkundungen, 17.08.2018). Der Grundwasserflurabstand beträgt somit im Geltungsbereich ungefähr 4,5 - 5,0 m. Im Bereich des um ca. 3 m tiefer liegenden Tiefhofes wurde Grundwasser deswegen bereits bei 1,5 m unter GOK erbohrt (CDM Smith Consult, 12.10.2015). Im Zuge der Grundwasseruntersuchungen wurden auch Grundwassermessstellen eingerichtet. Die vorliegenden Ergebnisse decken sich mit den Angaben im Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg (2011).

Die Versickerungseigenschaften der Böden im Untersuchungsgebiet wurden über Pumpversuche ermittelt. Aufgrund der sandigen Bodenarten ist von einer guten Versickerungseigenschaft auszugehen, so dass auch Durchlässigkeitsbeiwerte k_f zwischen 10^{-6} und 10^{-4} ermittelt wurden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich dazwischen auch stauende Ton- und Schluffschichten mit geringen Durchlässigkeitsbeiwerten befinden (CDM Smith Consult, Geotechnischer Bericht, 15.08.2018).

Als oberer Grundwasserleiter dienen die quartären Lockergesteinsdeckschichten (Sand-/ Schluff-/Tonsteinwechsellagerungen des Coburger Sandsteins). Ein weiterer Grundwasserleiter liegt unterhalb einer trennenden Tonschicht (etwa 7 m tiefer als der Grundwasserstand des oberen Grundwasserleiters und damit bei ca. 297,5 m ü. NN). Durch die ca. 1,5 m mächtige Tonschicht ist dieser Grundwasserleiter leicht gespannt (siehe CDM Smith Consult, Ergebnisbericht zu den Grundwasseruntersuchungen, 16.12.2016). Die Grundwasserfließrichtung geht nach Norden/Nordwesten und ist somit in Richtung Pegnitz ausgerichtet.

Wie bereits im Kapitel zum Schutzgut Boden erwähnt, musste aufgrund der vorherigen Nutzungen (Bau Autohaus 1953, Erweiterung Werkstätten 1961 und weiterer Umbauten in späteren Jahren, u.a. Betrieb von Tankstellen) auf den Vorhabengrundstücken und dem Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen von Untergrundverunreinigungen im Planungsbereich ausgegangen werden. Daher wurden verschiedene Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse zusammenfassend im Kapitel 2.2.1 dargestellt werden. Es handelt sich zum einen um MKW-Kontaminationen aufgrund eines vermuteten Ölschadens im östlichen Bereich, um erhöhte Naphthalin/Methylnaphthalin-Gehalte, die (möglicherweise) von teerhaltigen Asphaltbruchstücken in der Auffüllung herrühren, sowie um signifikante LHKW-Gehalte im tieferen Grundwasserleiter. Diese Verunreinigung hat daher für dieses Vorhaben keine Sanierungsrelevanz (CDM Smith Consult, Ergebnisbericht zu den Grundwasseruntersuchungen, 16.12.2016).

Das oberste Grundwasserstockwerk unterliegt aufgrund der anstehenden Sande und deren hoher Durchlässigkeit und geringer Adsorptionsfähigkeit einem potentiellen Kontaminationsrisiko. Jedoch schützt eine ca. 1,5 m mächtige Tonschicht tiefere Grundwasserleiter vor Schadstoffeinträgen. Insgesamt weist das **Schutzgut Wasser** im Geltungsbereich daher eine **mittlere Bedeutung** auf.

Wie auch für das Schutzgut Boden bestehen aufgrund der Belastungen durch umweltrelevante Stoffe erhöhte Anforderungen bei den zu erwartenden Abbruch-, Erdaushub- und Entsiegelungsmaßnahmen, so dass bei den Bauvorhaben mit bodenschutz- und wasserrechtlichen Auflagen zu rechnen ist.

2.3.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Die bestehende Bebauung und Versiegelung wird für das Vorhaben teilweise abgerissen (aktuell bereits damit begonnen) bzw. entsiegelt und neu gestaltet. Große Bereiche des Areals (incl. Freiflächen) werden jedoch wieder mit Tiefgaragen bzw. Kellergeschossen unterbaut werden. Die Versickerung des überwiegenden Teils der anfallenden Niederschlagswässer innerhalb des Geltungsbereichs (insbesondere im östlichen Teil) ist im Zuge des Vorhabens vorgesehen (GROSSER-SEEGER & PARTNER, Entwässerungskonzept, 14.01.2019). Damit wird die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen im Vergleich zum Status quo gefördert. Einschränkungen ergeben sich aus schadstoffbelasteten Bereichen, über denen nicht versickert werden kann. Etwaige, einer Versickerung von Oberflächenwasser entgegenstehende, schadstoffbelastete Bereiche werden im Zuge der Baumaßnahmen saniert (siehe unten).

Die Gründungssohlen der geplanten Untergeschosse bzw. Tiefgaragen sind derzeit bei ca. 307,25 m ü. NN (östlicher Bereich), 307,94 m ü. NN (Parken im Bereich des Tiefgrabens) und bei 307,55 m ü. NN (westlicher Bereich) geplant. Damit würden zumindest im Osten die Gebäude leicht in den Grundwasserkörper einbinden, da der mittlere Grundwasserhöchststand zwischen 306,50 m ü. NN im Westen und 307,50 m ü. NN im Osten angesetzt ist.

Während der Bauausführung ist daher eine Bauwasserhaltung erforderlich, die zu temporären Grundwasserabsenkungen führt. Auch anlagebedingt erfolgen Auswirkungen auf den Grundwasserkörper, die allerdings erst bei einer größeren Einbindetiefe zu relevanten Auswirkungen auf den Grundwasserfluss führen würden. Durch den Einsatz von Duplex-Parkern in der Tiefgarage wird das Tiefgaragenstockwerk hier etwas höher als üblich ausfallen. In einer rechnerischen Abschätzung des Grundwasseraufstaus (CDM Smith GmbH, 15.10.2018) wurde dieser für Einbindetiefen der Gebäude unter GOK von 4,0 m und von 8,0 m ermittelt. Vereinfachend wurde dabei von auf das gesamte Untersuchungsgebiet ausgedehnten Baukörper ausgegangen. Es ergaben sich resultierende Grundwasseraufstauhöhen von einigen wenigen Zentimetern bis ca. 90 cm. Der horizontale Auswirkungsbereich der Veränderung der Grundwasserhöhe lag entsprechend bei wenigen Metern bis maximal ca. 22 m. Da eine Unterkellerung auf der Gesamtfläche nicht erfolgen wird, allenfalls in Teilbereichen Einbindetiefen bis 8,0 m unter GOK zu erwarten sind und der Auswirkungsbereich räumlich beschränkt ist, werden hierdurch noch keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers gesehen.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt eine Sanierung belasteter Bodenpartien (v.a. derer mit MKW-Verunreinigung). Dies führt zu einer Verringerung der Bodenbelastungen und einer weitgehenden Beseitigung der Eintragsquelle in das Grundwasser.

Verbesserungen für das Schutzgut Wasser entstehen durch die zukünftig vorgesehene Versickerung von Oberflächenwässern. Belastungen werden gemäß dem noch zu vereinbarenden Sanierungsplan saniert, was ebenfalls positiv zu bewerten ist.

Es erfolgt jedoch ein Einbinden der Tiefgaragenstockwerke in den Grundwasserkörper. Aufgrund der geringen, zu erwartenden Einbindetiefe und der anderen Verbesserungen werden für das Schutzgut Wasser aber insgesamt keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen durch die Planung eintreten.

2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

2.4.1 Pflanzen

2.4.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Der Untersuchungsbereich ist zu annähernd 100% bebaut/versiegelt und deshalb nahezu vegetationsfrei. Lediglich in den Randstreifen, den Baumscheiben und dem Straßenbegleitgrün (z.B. Straßenbahntrasse) gibt es rasenähnliche Bestände bzw. kommt teils auch ruderale Vegetation auf. Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie haben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes oder in der Umgebung keine Vorkommen (GROSSER-SEEGER & PARTNER, Naturschutzfachliche Angaben zur saP, 06.11. 2018).

In den Randbereichen entlang der Straßenräume sind vereinzelt Baumstandorte vorhanden. Nur in der Mitte der Hainstraße findet sich entlang der Straßenbahntrasse eine durchgängige Baumreihe aus 24 Linden (*Tilia cordata*, *T. tomentosa* und *T. platyphyllos*), ebenso im äußersten Süden eine Baumreihe auf der südwestlichen Seite der Hainstraße. Die Bäume weisen aufgrund der innerstädtischen Lage des Gebietes, eine hohe bis sehr hohe Bedeutung auf. Darunter fallen auch die durch die Stadtbiotopkartierung aufgenommenen Bastard-Pappeln an der Regensburger Straße.

Eine erste Erfassung des Baumbestandes innerhalb des Vorhabenbereichs fand am 16.03.2017 statt. Der weitere Baumbestand wurde Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereichs nacherfasst (GROSSER-SEEGER & PARTNER). Insgesamt befinden sich 61 Bäume innerhalb des Geltungsbereichs. Nur bei den 24 Bäumen auf oder am Rand der

Vorhabengrundstücke (wo Eingriffe zu erwarten sind) erfolgten detaillierte Aufnahmen der Stammumfänge, der Kronendurchmesser, der Baumhöhen und der Einstufung der Erhaltungswürdigkeit. Davon unterliegen 17 Bäume der Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg (Stammumfang > 80 cm). Mehr als die Hälfte dieser Bäume sind Winter-Linden (*Tilia cordata*), daneben stehen hier noch Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Hänge-Birken (*Betula pendula*), Rot-Eichen (*Quercus rubra*), eine Hainbuche (*Carpinus betulus*) und die schon erwähnten Bastard-Pappeln. Nahezu alle Bäume weisen aufgrund der schlechten Standortbedingungen (zu kleine Baumscheiben, verdichtete Böden, Wassermangel, Wärmeabstrahlung an Fassaden und von versiegelten Flächen) Vorschädigungen auf. An den Bäumen entlang der Scharrerstraße sind dabei die gravierendsten Schädigungen festzustellen. Einige Bäume leiden auch unter Wipfeldürre und die Kronen sind teils abgängig. Die Vitalität wurde außerdem durch die trockene Vegetationsperiode 2018 deutlich gemindert. Dies wird auch von Seiten des Servicebetriebes Öffentlicher Raum (SÖR) so gesehen (Ortstermin mit SÖR/2-W/8 am 21.06.2017). Ein Teil der Bäume wird aus Verkehrssicherungsgründen gefällt werden (müssen).

Die Gebäude entlang der Regensburger Straße befinden sich fast ausnahmslos zu dicht an den nördlich angrenzenden Bäumen. Allerdings sind dort teils auch durchgehende Pflanzstreifen vorhanden, weshalb hier noch die vitalsten Bäume im Untersuchungsbereich zu finden sind. Aufgrund der Verkehrssicherungspflichten und der Nähe zu Gebäuden erfolgten immer wieder Kroneneinkürzungen, die die Vitalität der Bäume weiter einschränkten. So weisen auch die beiden großen Pappeln entsprechende Schädigungen auf.

Der Baumbestand an der Regensburger Straße ist in einem deutlich besseren Zustand als an der Scharrerstraße, wo viele Bäume entlang des Parkplatzes nicht mehr erhaltungswürdig sind. Insgesamt stellt der Planungsbereich aufgrund der Versiegelungen und Überbauungen eine **geringe Bedeutung** für Pflanzen und Lebensräume dar, lediglich die Bäume sind von **hoher Bedeutung**.

2.4.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Durch die Planung wird in überwiegend geringwertige Lebensräume eingegriffen. Es kommt nur bedingt zur Entsiegelung von Teilflächen, aber zur Begrünung von Dachflächen und der Tiefgaragenoberflächen. Dem stehen jedoch auch Eingriffe in die vorhandenen Baumbestände (auch entlang der Regensburger Straße) gegenüber. Es können aufgrund der Planung der Geh- und Radwege (Anforderungen des Verkehrsplanungsamtes) am Rand des Vorhabenbereichs nur sechs ältere Bäume erhalten werden. Der übrige Bestand im Vorhabensbereich muss gefällt werden. Auch wenn die Vitalität des überwiegenden Bestandes aktuell gering ist, so sind sie in dem vegetationsarmen Areal dennoch von hohem Wert.

Die Planung eröffnet allerdings Kompensationsmöglichkeiten. Über die Anzahl zu fällender Bäume hinausgehende Neupflanzungen von Bäumen sind in den geplanten Freiräumen (v.a. am Quartiersplatz sowie entlang der Scharrerstraße) realisierbar. Damit würde auch dem voraussichtlichen zeitnahen Verlust erhaltungsschwacher Exemplare entgegengewirkt. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist in der weiteren Planung besonders auf ausreichend dimensionierten Wurzelraum für Bäume bei Neupflanzungen zu achten, um den Anwuchserfolg sicherzustellen, sowie auf eine klimaangepasste Auswahl der Baumarten.

Die Umweltauswirkung der Planung für das Schutzgut Pflanzen ist aufgrund der Anzahl der erforderlichen Baumfällungen zunächst als erheblich nachteiliger Eingriff zu werten, der durch die Neupflanzungen aber kompensiert werden kann Zusätzlich

werden die Bestandsbäume außerhalb des Vorhabensbereiches (Hainstraße) im B-Plan zum Erhalt festgesetzt.

2.4.2 Tiere

2.4.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Detaillierte Erfassungen der Tierwelt fanden im Sommer 2017 für die Artengruppe der Fledermäuse statt. Hierbei wurden potenzielle Quartiere begutachtet sowie nächtliche Detektor-Begehungen durchgeführt. Für die Erfassung von Brutvögeln fand lediglich eine Feststellung von möglichen Brutplätzen (Gebäude- und Höhlenbrüter) statt.

Des Weiteren ist aufgrund der nahezu vollständig versiegelten und überbauten Bereiche eine allgemeine Abschätzung des Lebensraumpotenzials ausreichend. Ferner wurden für das Planungsgebiet und dessen Umgriff vorliegende Artnachweise in der Artenschutzkartierung (ASK, Stand: 05.01.2018) ausgewertet.

An **Säugetierarten** wurden 2017 lediglich Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) festgestellt sowie ein Steinmarder (*Martes foina*). In der ASK (Stand: 05.01.2018) sind im Umfeld des Geltungsbereiches aber insgesamt 7 Fledermausarten dokumentiert, die zumindest sporadisch als potenziell vorkommend im Geltungsbereich angenommen werden können. Es handelt sich um den Abendsegler (*Nyctalus noctula*), die Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), die Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), die Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), die Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), die Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*) und die im Stadtgebiet am häufigsten vorkommende und hier auch konkret nachgewiesene Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Gerade von Zwerg- und Mückenfledermaus sind auch größere Quartiere (Sommer- und Überwinterungsquartiere) in der Umgebung bekannt (z.B. Gebäudekomplex östlich der Hainstraße (ASK 6532-2271), in der Sigenastraße (ASK 6532-2291) oder in der Kongresshalle (ASK 6532-1949)). Beide Arten jagen auch im unweit entfernten Luitpoldhain, wo dazu noch besetzte Baumquartiere des Abendseglers (Paarungsquartiere) bestehen.

Bei den im Geltungsbereich nachgewiesenen Zwergfledermäusen handelt es sich um einige wenige Tiere, welche ausschließlich die alten denkmalgeschützten Gebäude als Hangplätze nutzen (Nachweis v.a. über Kotspuren). Eine Wochenstube konnte nicht festgestellt werden, auch die Nutzung der Gebäude zur Überwinterung kann ausgeschlossen werden. Nutzbare Höhlenbäume sind aktuell noch keine vorhanden.

Der Planungsbereich weist durch die nahezu vollständige Überbauung und Versiegelung für den Großteil der **Vogelarten**, die im Stadtgebiet vorkommen könnten, keine geeigneten Strukturen (Nahrung, Brutmöglichkeiten etc.) auf. Die Baumreihe in der Hainstraße ist durch den dortigen Straßenverkehr zu sehr beeinträchtigt. Die nahegelegene Parkanlage des Luitpoldhains sowie der Volkspark Dutzendteich stellen für die Mehrzahl der Artgruppen der Vögel bedeutende Flächen als Nahrungs- und Bruthabitat dar.

Einzige Ausnahme im Geltungsbereich ist die Gilde der gebäude- und nischenbrütenden Vogelarten (z.B. Haussperling, Bachstelze). Diese Arten könnten an Teilen der Gebäude theoretisch brüten. Bei Begehungen im Zuge der Gutachtenerstellung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (GROSSER-SEEGER & PARTNER, 06.11.2018) konnten zwar keinerlei Nester an Gebäuden oder an bzw. auf den Bäumen und den wenigen Sträuchern festgestellt werden, es besteht aber in Teilbereichen ein gewisses Potenzial. In der Regel sind diesjährige Bruten an Gebäuden immer über Nester oder Nistmaterial an geeigneten Stellen nachzuweisen. Gerade Haussperlinge halten sich häufig auch nach Abschluss der Bruten (die teils bis in den September gehen) noch im Gebiet auf, zeigen dabei das ganze

Jahr über Nestbauaktivitäten und nutzen halbfertige Nester als Schlafnester. Nester von Schwalben sind dauerhaft und auch Brutversuche sind über Anhaftungen von Baumaterialien an den Fassaden gut festzustellen.

Arten wie der Mauersegler (*Apus apus*) dagegen legen keine richtigen Nester an, sondern nutzen Nischen in Fassaden und im Bereich der Traufen. Typische Mauersegler-Brutstätten konnten keine im Gebiet festgestellt werden, es gibt aber auch Brutnachweise von Mauerseglern unter Verblechungen, wie sie im Gebiet vorhanden sind. Es konnten dort allerdings nicht die typischen Abriebspuren nachgewiesen werden, die zumindest bei langjähriger Nutzung an den Brutplätzen feststellbar sind. Auch nicht vollständig einsehbare Brutplätze sind aber zu berücksichtigen, so dass bei einer Begehung außerhalb der Anwesenheitszeit der Mauersegler (Mai bis Mitte August) eine gewisse Unsicherheit verbleibt. Der Geltungsbereich hat aufgrund der hohen Versiegelung auch als Nahrungshabitat für Vögel nur eine absolut untergeordnete Bedeutung.

Im Planungsraum fehlen für andere Arten(gruppen) (wie z.B. Zauneidechse, Amphibien, Insektenarten und andere Wirbellose) essentielle Lebensraumstrukturen. Aufgrund der Versiegelung und Überbauung können diese im Gebiet ausgeschlossen werden.

Der Planungsbereich ist durch Gebäudebestand und einen sehr hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. So hat die Versiegelung beispielsweise zur Folge, dass nahrungsrelevante Pflanzen für bestimmte Tierarten innerhalb des Untersuchungsbereichs so gut wie nicht vorhanden sind, was sich wiederum nachteilig auf das Artenspektrum der Fauna auswirkt.

Die Bedeutung des Gebietes für die Tierwelt ist trotz des Fledermausvorkommens und möglicher Gebäudebruten aktuell nur **gering**.

Das weitere Entwicklungspotential des Geländes ist ebenfalls als gering einzustufen bzw. nicht vorhanden. Die Flächen sind anthropogen geprägt und genutzt.

2.4.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Da der Geltungsbereich bereits stark versiegelt ist, kommt es durch das Vorhaben kaum zu einer Inanspruchnahme für die Tierwelt wertvoller Flächen. Jedoch müssen bestehende Gebäude z.T. abgerissen werden. Die denkmalgeschützten Gebäude bleiben zwar erhalten, werden aber saniert. Damit können die Fledermausquartiere grundsätzlich erhalten werden, es können aber baubedingte Auswirkungen während der Sanierungsmaßnahmen auftreten. Hier sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich (vgl. Kap. 4.2). Parallel sind CEF-Maßnahmen zu ergreifen, welche die kontinuierliche ökologische Funktionalität gewährleisten.

Da außerdem Gebäudebrüter nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, sind Nistkästen an den Neubauten als Vermeidungsmaßnahme vorzusehen.

Des Weiteren wird für die Umsetzung der Planung auch vorhandener Baumbestand entfernt werden müssen. Die Bäume weisen aber aktuell keine Höhlen oder Nester auf, so dass diese nur eine potenzielle Funktion als Bruthabitat besitzen. Um Beeinträchtigungen während der Baufeldfreimachung zu vermeiden, ist hier eine Bauzeitensteuerung (Durchführung der Rodungsarbeiten nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar) erforderlich und dementsprechend als Vermeidungsmaßnahme festgelegt.

Durch das Vorhaben werden Freiflächen neu angelegt und dort Gehölze gepflanzt. Dadurch werden neue Lebensräume geschaffen, welche aber eher kleinflächig sind und erst nach einiger Entwicklungszeit eine Lebensraumfunktion erfüllen können.

Insgesamt wird die Planung für die Tierwelt als positiv eingestuft, da innerhalb des Gebietes durch Begrünungsmaßnahmen günstigere Bedingungen für einige Tierarten geschaffen werden können (wenn auch nur für Ubiquisten).

Bei Durchführung der in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (GROSSER-SEEGER & PARTNER, 06.11.2018) festgelegten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände für Vogel- und Fledermausarten erfüllt. Insgesamt sind durch das Vorhaben somit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

2.4.3 Biologische Vielfalt

Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume (s. Kap. 2.4.1 und 2.4.2), ggf. auch in Bezug auf das Schutzgut Landschaft (biologische Vielfalt i.S.v. Strukturvielfalt, s. Kap. 2.5) gegeben.

Da in der Gesamtschau weder für das Schutzgut Tiere noch Pflanzen (unter Berücksichtigung der Kompensation für Eingriffe in den Baumbestand) erhebliche nachteilige Auswirkungen festgestellt werden konnten und die Strukturvielfalt im Geltungsbereich voraussichtlich zunimmt, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt ebenfalls nicht erheblich.

2.5 Landschaft

2.5.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „113 Mittelfränkisches Becken“. Im ABSP wird das Untersuchungsgebiet zur Untereinheit „113-53 Stadtgebiet Nürnberg-Fürth“ gezählt.

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. Prägendere Wirkung als naturnahes Element hat hier die Baumreihe im Mittelstreifen der Hainstraße bzw. auf deren Südwestseite.

Die denkmalgeschützte Architektur des ehemaligen Autohaus-Gebäudes leistet einen gewissen Anteil an der Eigenart des Ortes durch seine vergleichsweise niedrige Höhe und den segmentförmigen Grundriss. Allerdings wurde die Architektur durch An- und Umbauten (v.a. um 1970) teils schon in ihrer ursprünglichen Form verändert. Auch der Versorgungsturm (um 1960 errichtet) an der Nordseite des Planungsgebiets stellt ein prägendes Element des Areals dar. Dieser ist nicht denkmalgeschützt.

Ganz anders wirkt hier die Architektur der eingeschossigen Hallenbebauung im Osten mit einem dreigeschossigen Büroturm in der Mitte, die Maßstäblichkeit vermissen lässt und der Funktionalität untergeordnet ist.

Die bis zu 14-geschossigen Bürotürme der Bundesagentur für Arbeit im Osten und auch das 16-geschossige Terrassenhochhaus dominieren als Silhouette mit ihren Großstrukturen große Teile des Stadtteils St. Peter bzw. von Gleißhammer. Im Nordwesten gegenüber

der Einmündung der Regensburger Straße in die Münchener Straße befindet sich die neugotische Kirche St. Peter. Nördlich der Regensburger Straße gibt es mit dem Friedhofsareal größere Freiflächen, allerdings nur mit vorwiegend randlichem Baumbestand.

Die Wohnquartiere in St. Peter sind überwiegend als Blockrand- bzw. aufgelöste Blockrandbebauung mit meist 4 - 6 Vollgeschossen strukturiert. Hier und auch weiter im Süd osten (nördlich Regensburger Straße) befindet sich aber auch Zeilenbebauung aus der Nachkriegszeit.

Das Untersuchungsgebiet weist aufgrund seiner größtenteils überbauten und versiegelten Bereiche eine **geringe Bedeutung** für das Landschaftsbild auf.

2.5.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Jeder Abriss oder Neubau führt auch zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch die Planung nicht hervorgerufen, da der Planungsraum bereits anthropogen überformt ist. Die denkmalgeschützten Bauten des ehemaligen Autohauses bleiben auf dem Areal erhalten und werden in die Planung integriert. Zudem wird die Neubebauung des Vorhabensbereiches an die umgebenden innerstädtischen Strukturen angepasst.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der direkt an den Vorhabensbereich angrenzenden Straßenräume können nur zu einem geringen Teil erhalten werden. Durch be- und durchgrünende Maßnahmen erfolgen aber Aufwertungen bzw. Ersatz durch Neupflanzungen.

Insgesamt kommt es durch die Neugestaltung zu einer Anreicherung mit Grünstrukturen und damit zu einer Aufwertung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes. Deshalb werden die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft, trotz des Verlustes alter Baumsubstanz, als nicht erheblich eingestuft.

2.6 Menschliche Gesundheit

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Mensch bilden generell gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebiets. Damit sind insbesondere einwirkende Luftschadstoffe und Lärmimmissionen von Relevanz. Weitere Aspekte, die sich auf die menschliche Gesundheit auswirken könnten, wie z.B. elektromagnetische Wellen von elektrischen Höchstspannungsleitungen, treten im Gebiet nicht auf.

2.6.1 Erholung

2.6.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Der Untersuchungsbereich weist aufgrund seiner Lage und Ausstattung keinerlei Bedeutung als Naherholungsgebiet auf (ABSP der Stadt Nürnberg). Er ist derzeit vollständig versiegelt und wird gewerblich genutzt.

Allerdings führt von der Innenstadt, entlang der Hainstraße, ein Radweg zum Luitpoldhain sowie zum Volkspark Dutzendteich. Diese gelten als Naherholungsgebiete und dementsprechend „hoch“ ist das Naherholungspotential für diese Flächen im ABSP der Stadt Nürnberg bewertet. Sie bieten den Anwohnern der Umgebung geeignete Erholungsmöglichkeiten. Diese Naherholungsgebiete gelten jedoch als übernutzt.

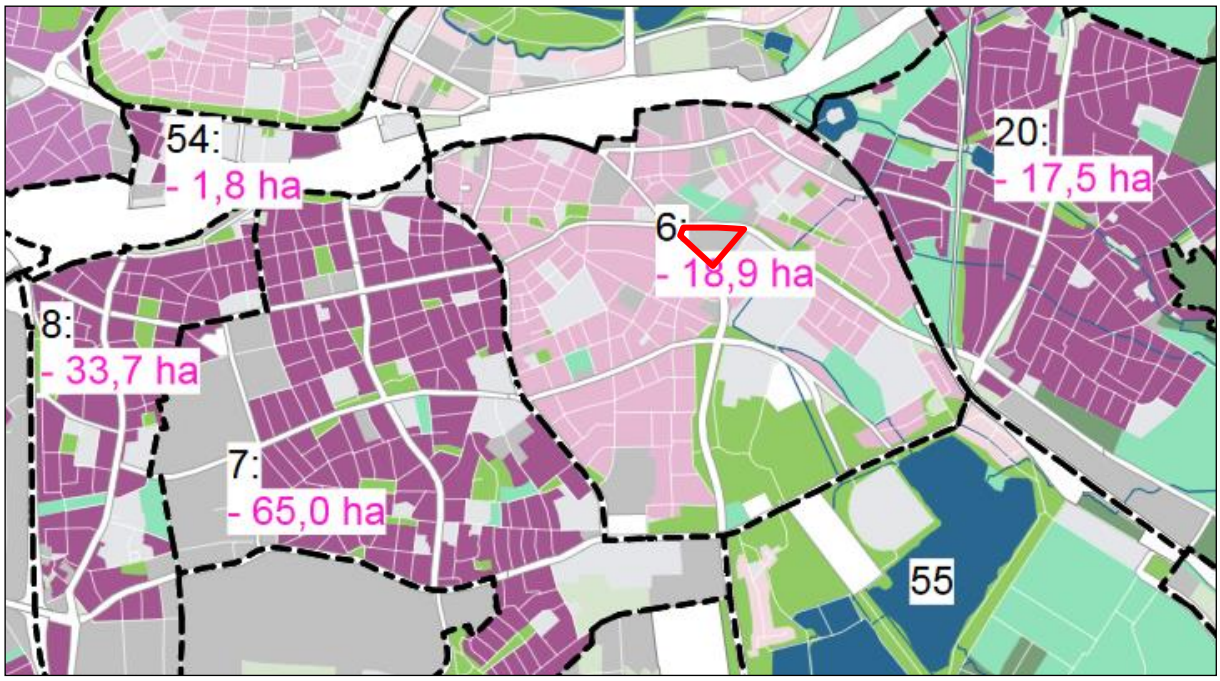


Abbildung 1: Auszug aus der Karte "Quantitative Versorgung mit öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen)" aus dem Gesamtstädtischen Freiraumkonzept Nürnberg (bgmr Landschaftsarchitekten, Stand: 24.07.2013). Der Geltungsbereich des BP Nr. 4522 ist rot gekennzeichnet.

Laut Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ besteht im Planungsbereich Glockenhof/ Gleißhammer (Nr. 6), zu dem der Planungsbereich zählt, derzeit ein ungedeckter Bedarf an ca. 71.252 m² öffentlicher Spielplatzfläche. Nächstgelegene Spielplätze (mind. 200 m Entfernung) befinden sich an der Bestelmeyerstraße, Luisenstraße sowie Velburger/ Parsberger Straße. Weiterhin stehen die Spielhöfe an der Scharrerschule und dem Martin-Behaim-Gymnasium zur Verfügung.

Nach dem Gesamtstädtischen Freiraumkonzept (GFK) von 2014 beläuft sich das Defizit an öffentlichen Grünflächen in diesem Planungsbereich auf 18,9 ha, womit eine entsprechende Unterversorgung verbunden ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4522 befindet sich zentral im Planungsbereich 6.

2.6.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Der Planungsbereich 6 ist in Bezug auf die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen unterversorgt. Aktuell besteht ein Defizit von 18,9 ha an öffentlichen Grünflächen und 7 ha an Spielplätzen. Durch den mit der Planung verbundenen Zuwachs von ca. 815 – 920 Einwohnern entsteht mehr Druck auf die bestehenden Anlagen und damit ein zusätzlicher Bedarf neuer öffentlicher Grünflächen.

Die vorliegende Planung begegnet dem, indem sie im östlichen Bereich eine 2.100 m² (0,2 ha) große private Grünfläche (zur Mitbenutzung durch die Allgemeinheit), in der auch ein öffentlicher Spielplatz in der Größe von 500 m² realisiert werden soll, festsetzt[3]. Weitere, kleinere Spielflächen sind auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Durch

[3] Baulandbeschluss vom 24.05.2017: Es sind unter Punkt B 4.4.2 generelle Orientierungswerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen festgelegt: öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Geschosswohnungsbau: 20 m², davon jeweils

die Herstellung von Grün- und Spielflächen im Geltungsbereich wird eine gewisse Erholungsfunktion für die künftigen Bewohner geschaffen. Zudem wird ein Teilbereich einer wichtigen Wegebeziehung zwischen Innenstadt und Naherholungsgebieten (Luitpoldhain und Volkspark Dutzendteich) durch die Verbesserung der verkehrlichen Situation für Fuß- und Radverkehr aufgewertet.

Die Grünflächenwerte für diesen Bebauungsplan stellen auf Punkt B 4.6 des Baulandbeschlusses ab. Im Punkt B 4.6 werden allerdings keine konkreten Werte für Grünflächen genannt. Als erforderlich werden mind. 10 m² öffentliche Grünfläche pro Einwohner des Gebietes im Ausnahmefall für Konversionsflächen angesehen, davon 3,4 m²/Einwohner für Spielplatzbedarf. Diese Grünflächenwerte können mit der vorliegenden Planung nicht erreicht werden, wodurch sich das Grünflächendefizit im Planungsbereich Glockenhof / Gleißhammer (Nr. 6) vergrößert. Um dem Druck auf Erholungsgrün zu entgegnen, wird im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan verankert, dass der Investor darüber hinaus 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. Hier ist auch zu berücksichtigen, dass durch den Neubau eines Konzerthauses neben der Meistersingerhalle (in Aufstellung befindliche 1. Änderung des B-Plan Nr. 4160) Grünflächen am Luitpoldhain verloren gehen.

Mit dem Luitpoldhain (Wegstrecke gut 800 m) und den Pegnitzauen (Wegstrecke ca. 1,2 km) stehen größere Erholungsräume in noch erreichbarer Nähe zur Verfügung. Für Bevölkerungsgruppen mit eingeschränkter Mobilität ist dies jedoch schon zu weit, diesen steht nur die öffentlich nutzbare Grünfläche im Gebiet zur Verfügung.

In Bezug auf die Erholungsfunktion des Gebietes selbst werden Grünflächen für die zukünftigen Bewohner vor Ort neu geschaffen. Bezüglich der Versorgungssituation mit öffentlichen Freiflächen im gesamten Quartier bzw. Planungsbereich 6 von Glockenhof/Gleißhammer besteht aber trotz der qualitativen Aufwertung benachbarter Grünflächen die Gefahr weiterer Verschlechterungen und somit erheblicher nachteiliger Auswirkungen.

2.6.2 Lärm

2.6.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Auf das Planungsgebiet wirken Lärmimmissionen aus verschiedenen Quellen ein. Hieraus ergeben sich unterschiedlich starke Beeinträchtigungen für den Menschen bzw. die menschliche Gesundheit. Über Grenz- bzw. Orientierungswerte, die in einschlägigen Regelwerken vorgegeben sind, bestehen Maßgaben zur maximal zulässigen oder zu unterschreitenden Höhe des einwirkenden Lärms.

In der für die Bauleitplanung relevanten DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden für Mischgebiete nach § 6 BauNVO tags Orientierungswerte von maximal 60 dB (A) und nachts von 50 dB(A) (Verkehrslärm) bzw. 45 dB(A) (Gewerbelärm) angegeben. Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO sind in der DIN 18005 noch nicht berücksichtigt. Sie ähneln

Spielfläche pro Einwohner: 3,4 m².
Im vorliegenden Bebauungsplan als Gebietsumwandlung nach Punkt B 4.6 des Baulandbeschlusses wurden auch unter Berücksichtigung vorhandener Grün- und Freiflächen in Planungsbereichsnähe gemäß Punkt B 4.4.1 in der für Investor und Stadt Nürnberg verbindlichen Auslobungsabstimmung des Wettbewerbsverfahrens (als Grundlage des Bebauungsplanes) ein Wert von 2.000 m² öffentlicher Grünfläche inkl. Spielfläche für den vorliegenden Bebauungsplan als Maßstab festgelegt.

von der Nutzung her zwar Mischgebieten, lassen aber einen deutlich höheren Wohnanteil im Gebiet zu.

Neben der DIN 18005 ist die Verkehrslärm-Schutzverordnung (16. BImSchV) von Bedeutung. Sie legt für den Neubau von Straßen und Schienenwegen im Unterschied zur genannten DIN 18005 verbindlich einzuhaltende Grenzwerte fest. Diese liegen für Mischgebiete bei 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Auch wenn vorliegend die Richtwerte der 16. BImSchV nicht direkt anwendbar sind (kein Straßenneubau), spielen sie für die städtebauliche Planung eine Rolle. Mit den Richtwerten der 16. BImSchV hat der Gesetzgeber die Grenze des Vorliegens schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes abschließend definiert. Relevant sind auch die sogenannten Sanierungswerte (Auslösewerte) von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts, die einen Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen an Verkehrs- oder Schienenwegen auslösen bzw. nach denen die Dringlichkeit für eine Lärmsanierung im Rahmen der Lärmschutzprogramme des Bundes ermittelt wird.

Für Gewerbelärm kann zusätzlich die TA Lärm herangezogen werden. Diese sieht in Urbanen Gebieten tags maximale Immissionsrichtwerte von 63 dB(A) und nachts von 45 dB(A) vor.

Verkehrslärm

Das ehemalige Areal des Autohauses liegt im Untersuchungsgebiet 40 des Lärmaktionsplans der Stadt Nürnberg nach § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz, der am 27.01.2016 in Kraft getreten ist, und grenzt unmittelbar an das Untersuchungsgebiet 001 „Südstadt“. Untersuchungsgebiete wurden dort festgelegt, wo mindestens 50 Einwohner leben, die einer Lärmbelastung von mehr als L_{DEN} 70 dB(A) oder L_{Night} 60 dB(A) ausgesetzt sind, also Werte im Bereich der schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG. Die Untersuchungsgebiete zählen im Stadtgebiet zu den besonders kritischen Bereichen hinsichtlich der Lärmeinwirkungen, das Untersuchungsgebiet 001 sogar zu der mit Abstand höchsten Belastungskonzentration (Noise Score) in der gesamten Stadt.

Der Untersuchungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4522 ist allseitig von verkehrsreichen Straßen umgeben und damit in einem Gebiet mit hohem Geräuschpegel gelegen. Es sind folgende Lärmemittenten maßgeblich (KURZ UND FISCHER GMBH, 14.02.2019, nach Daten von PB-Consult GmbH, 29.08.2016, unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens für das Prognosejahr 2035):

- Verkehrslärm durch die Hainstraße im Südwesten (ca. 26.880 Kfz/24 h)
- Verkehrslärm durch die Regensburger Straße im Norden (ca. 18.960 Kfz/24 h)
- Verkehrslärm durch die Scharrerstraße im Südosten (ca. 6.000 Kfz/24 h)
- Verkehrslärm der Straßenbahnlinie entlang der Regensburger Straße im Norden

Zusätzliche Belastungen gehen von dem „Historischen Straßenbahndepot St. Peter“ aus. Es finden regelmäßige Stadtrundfahrten mit historischen Straßenbahnen (z.T. aus den 1920er Jahren) statt (auch am Wochenende). Um in das historische Straßenbahndepot ein- und ausfahren zu können, muss die Straßenbahn relativ scharfe Kurven, dazugehörige Weichen sowie eine Kreuzungsweiche mit relativ geringer Geschwindigkeit passieren. Hinzu kommt der Rangierbetrieb innerhalb des Depots. Diese Immissionen blieben im Schallgutachten (KURZ UND FISCHER GMBH, 14.02.2019) für den Verkehrslärm unberücksichtigt.

Auf der Grundlage der oben beschriebenen Prognosezahlen 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 als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen. Dabei geht das Gutachten von einer freien Schallausbreitung aus, berücksichtigt also, abgesehen vom zu erhaltenden Denkmal, keine Abschirmwirkungen von Gebäuden, die aufgrund einer abschnittsweisen Bebauung entstehen könnten.

Die o.g. Werte führen dazu, dass entlang der Hainstraße und Regensburger Straße sowohl die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (hier Heranziehung der Werte für Mischgebiete) als auch die hilfsweise heranzuziehenden Grenzwerte der 16. BImSchV an den Rändern des Vorhabengebiets überschritten werden. Die 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 bereits überschritten.

Gewerbelärm

Lärmimmissionen von gewerblichen Betrieben gehen u.a. von der Tankstelle (mit Waschanlage) auf der Regensburger Straße nördlich des Planungsgebietes und von gastronomischen Nutzungen (Außenbereiche) an der Hainstraße aus. Weiterhin ist auch die Haustechnik sowie die Parkdeck-Nutzung der benachbarten Bundesagentur für Arbeit im Osten als Gewerbelärm einzustufen. Dabei sind zu den Nachtzeiten (22 Uhr bis 6 Uhr) lediglich die Gastronomie-Nutzungen von Belang.

Diese Lärmquellen wurden in der schalltechnischen Untersuchung (KURZ UND FISCHER GMBH, 14.02.2019) betrachtet. Die wesentlichsten Einwirkungen bestehen tags vom Parkdeck der Bundesagentur und der Tankstelle. Die Gastronomie führt zu einer lokal begrenzten Einwirkung auf das Plangebiet. So werden direkt an der Grenze des Geltungsbereiches an der Scharrerstraße Beurteilungspegel um 60 dB(A), an der Grenze des Vorhabengebietes an Scharrerstraße und Regensburger Straße im Nordosten knapp über 55 dB(A) erreicht. Die gastronomischen Nutzungen führen an der Hainstraße zu Beurteilungspegeln deutlich unter 50 dB(A) tags. In den Nachtzeiten verbleiben als Emittent von gewerblichem Lärm die beiden Gastronomiebetriebe an der Hainstraße. Diese führen nur noch zu Beurteilungspegeln am Rand des Vorhabenbereichs unter 45 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden daher überall im Plangebiet eingehalten. Auch die auftretenden Maximalpegel liegen im gesamten Plangebiet unterhalb der laut TA Lärm zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen.

2.6.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen ist zwischen Verkehrs- und Gewerbelärm zu differenzieren.

Verkehrslärm

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens an den umgebenden Straßen und der zu erwartenden Zunahmen bis zum Prognosejahr 2035 treten im gesamten Gebiet erhebliche Lärmimmissionen auf. Aufgrund der sehr hohen durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen (DTV) auf den angrenzenden Straßen sind die durch das Plangebiet selbst ausgelösten zusätzlichen Fahrbewegungen des Ziel- und Quellverkehrs zu vernachlässigen (vgl. KURZ UND FISCHER GMBH, 14.02.2019).

Bisher bestehen im Plangebiet nur gewerbliche Nutzungen, zukünftig sollen im Urbanen Gebiet nach § 6a BauNVO aber auch Wohnnutzungen zulässig sein. Für diese Nutzungen

sind entsprechende Schutzvorkehrungen im Bebauungsplan vorgesehen. Da aktive Maßnahmen[4] hier ausgeschlossen werden (vgl. Begründung zum B-Plan), sind verschiedene Festsetzungen zum passiven Schallschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen. Da die zeitliche Abfolge der Errichtung der geplanten Gebäude im Gebiet nicht feststeht, wird hierbei auf die freie Schallausbreitung abgestellt (vgl. KURZ UND FISCHER GMBH, 14.02.2019). Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung erfolgte sowohl die Beurteilung des einwirkenden Verkehrslärms auf die geplanten Baugebiete sowie von Pegelzunahmen durch entstehende Reflexionen auf gegenüber des Plangebiets liegende Bestandsgebäude im Norden, Südwesten und Südosten.

Die höchsten Beurteilungspegel erreichen im Geltungsbereich in den lautesten Stockwerken an den Südwestfassaden zur Hainstraße Werte von bis zu 72 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts, d.h. die Orientierungswerte der DIN 18005 werden um bis zu 12 dB(A) tags und 13 dB(A) nachts überschritten. 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 werden bereits die Werte, die eine Lärmsanierung auslösen, überschritten.

Grundsätzlich etwas günstiger stellt sich die Immissionssituation entlang der Scharrerstraße dar, doch auch hier werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete im mittleren Bereich der Straße tags noch um bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 6 dB(A) überschritten.

In den abgeschirmten Bereichen der künftigen Blockinnen- und -zwischenbereiche werden zur Tageszeit die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) überwiegend erreicht bzw. unterschritten. Es sind jedoch an einzelnen exponierten Fassadenabschnitten in den Obergeschossen Pegelwerte von mehr 60 dB(A) zu erwarten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) wird dabei nur im Bereich zwischen den urbanen Gebieten MU 3 und MU 4 überschritten, ansonsten unterschritten.

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

Die Überschreitung von 60 dB(A) nachts im Baugebiet umfasst auch den Bereich, in dem am Tage 70 dB(A) überschritten werden. Für den Bereich der Regensburger und der Hainstraße wird daher im Bebauungsplan zunächst festgesetzt, dass die schutzwürdigen Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren sind, also abseits von den öffentlichen Straßenräumen (sog. Schallschutz-Grundrisse).

[4] Lärmschutzwände oder vergleichbare Einrichtungen werden aus Gründen des Ortsbildes und der fehlenden zur Verfügung stehenden Fläche im Straßenraum ausgeschlossen. Außerdem könnten dadurch lediglich die untersten Geschosse der geplanten Gebäude geschützt werden.
Weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen, die am Ort der Lärmentstehung (hier Straßenverkehr) ansetzen, wie z.B. eine deutliche Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten oder eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens durch straßenbauliche Maßnahmen (Reduzierung Fahrspuren), sind aufgrund der Bedeutsamkeit dieser Straßen für die Abwicklung des Verkehrs (insbesondere MIV) in Nürnberg nicht möglich. Darüber hinaus wäre dies nicht im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens zu regeln.
Der Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg gemäß § 47d BImSchG (S. 80f; Beschluss Stadtrat vom 28.10.2015) sieht aber für die Hainstraße zwischen Regensburger Straße bis Wodanstraße als Maßnahme den Einbau lärmmindernder Fahrbahnbeläge als kurzfristige Maßnahme vor. Dafür wird ein Zeitraum von 5 bis 7 Jahren genannt.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen allerdings auch eine Abweichung von der festgesetzten Grundrissorientierung, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der dahinterliegenden Aufenthaltsräumen die Beurteilungspegel des Verkehrslärms von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten werden. Damit soll erreicht werden, dass für diese Räume keine direkte Lüftung von Aufenthaltsräumen über offene Fenster 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 oder verglaste Loggien. Eine andere Möglichkeit besteht darin, dass Aufenthaltsräume durch Fenster in anderen Fassaden belüftet werden können und die Fenster der von der Festsetzung betroffenen Fassaden ausschließlich der Belichtung dienen. Die Belüftung muss dann über Fenster zu den ruhigeren Innenhöfen sichergestellt sein.

Weiterhin werden zur Bewältigung der Lärmimmissionen auch Festsetzungen zur Ausbildung der Außenbauteile getroffen. Auch hier kann von der Festsetzung im Rahmen der abschnittsweisen Bebauung und dem Nachweis dadurch erzielter Abschirmwirkung durch bereits errichtete Baukörper abgewichen werden.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche (private Frei-/Grünflächen) wird festgesetzt, dass diese nur zulässig sind, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel 60 dB(A) am Tage nicht überschritten wird. Dies entspricht dem Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete und somit hilfsweise einem Urbanen Gebiet. Dieser Wert wird beispielsweise im Bereich der zentralen öffentlich nutzbaren Grünfläche nahezu auf der gesamten Fläche eingehalten, auch ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der geplanten Blockbebauung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine Wohnnutzung im Baugebiet, können aber die grundsätzliche Immissionssituation aufgrund der hohen Vorbelastungen nicht ändern. Nach vollständiger Umsetzung der Planungen entstehen zumindest in den Innenhofbereichen aber ruhigere Zonen, die eine deutliche Verbesserung im Vergleich zur Situation bei einer freien Schallausbreitung haben. Mögliche aktive Maßnahmen müssten auf Ebene der Lärmentstehung, also beim Verkehr ansetzen, was aber nur im gesamtstädtischen Kontext erfolgen kann. Aufgrund der Bedeutung dieser Verkehrsachse werden hier Maßnahmen zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens oder von Geschwindigkeitsbeschränkungen als nicht möglich erachtet.

Neben den Auswirkungen auf das Plangebiet gibt es aber auch Auswirkungen auf Wohnnutzungen außerhalb des Geltungsbereichs. Durch die neuen, mehrgeschossigen und geschlossenen Fassaden an den Blockrändern entstehen Reflexionsflächen, die den Schall zurückwerfen. Dadurch können an der vorhandenen Bebauung gegenüber des Plangebietes Pegelzunahmen resultieren, die gutachterlich ermittelt wurden (KURZ UND FISCHER GMBH, 14.02.2019). Durch die neuen Schallreflexionen kommt es entlang der Hainstraße zu Pegelerhöhungen an den Nordostfassaden. Diese betragen bis zu 0,9 dB(A) (Hainstraße 16). Keine oder geringe Pegelzunahmen (bis max. 0,1 dB(A)) durch Reflexionen sind dagegen an den Gebäuden nördlich der Regensburger Straße und südöstlich der Scharrerstraße zu verzeichnen. Teils treten hier (zumindest rechnerisch) sogar geringe Pegelminderungen auf durch die neu abschirmenden Gebäuderiegel.

Die durch die verursachten Reflexionen hervorgerufenen Pegelzunahmen von unter 1 dB sind in der Regel vom menschlichen Gehör nicht wahrnehmbar. Da an den maßgeblichen Stellen jedoch bereits bestehende Überschreitungen der Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts zu verzeichnen sind, ist auch diese geringfügige Erhöhung von Bedeutung (siehe hierzu auch Kap. I.4.7.2 der Begründung zum B-Plan Nr. 4522).

Gewerbelärm

Wie schon oben ausgeführt, führen Lärmimmissionen durch gewerbliche Nutzungen im Umfeld weder tags noch nachts zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete bzw. der Immissionsrichtwerte für ein urbanes Gebiet nach TA Lärm im Plangebiet. Auch kurzzeitige Geräuschspitzen liegen unter den Vorgaben der TA Lärm.

Relevante Lärmemissionen aus dem Plangebiet selbst sind nicht zu erwarten. Durch die Festsetzung eines urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO sind nur bestimmte Nutzungen zulässig, die das Wohnen auch nicht wesentlich stören dürfen. Die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Tankstellen oder Vergnügungsstätten wurden im Bebauungsplan nicht zugelassen. Mit diesen wären ggf. Immissionskonflikte nicht ausgeschlossen gewesen. Eine vertiefte gutachterliche Betrachtung war daher nicht erforderlich. Mögliche Lärmquellen (z.B. Lüftungs- und Kühlanlagen) können aber grundsätzlich zu Lärmbeeinträchtigungen führen. Da diese i.d.R. nach dem Stand der Technik so ausgeführt werden können, dass keine Beeinträchtigungen daraus resultieren, sind gewerbliche Lärmimmissionen in diesem Bebauungsplan nicht relevant.

Die Planung erfolgt in einem vorbelasteten Bereich mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch Immissionsbelastungen (Verkehr). Durch das Ergreifen passiver Schallschutzmaßnahmen können in den zukünftigen Wohnungen im Gebiet die Immissionspegel derart gemindert werden, dass ein gesundes Wohnen dort möglich ist. Zusätzlich werden durch die Blockrandbebauung in den Innenhöfen schallabgeschirmte Bereiche geschaffen, in denen teils sogar die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) eingehalten werden.

2.6.3 Erschütterungen und Sekundärluftschall

2.6.3.1 Bestand und Bewertung der Ausganssituation

Durch den oberirdischen Verkehr der Straßenbahn in der Regensburger Straße und entlang der Wendeschleife können der anstehende Untergrund und in weiterer Folge Bauwerke in unmittelbarer Nähe schwingungsangeregt werden. Solche Schwingungen können grundsätzlich innerhalb von Gebäuden als Erschütterungen spürbar bzw. als Sekundärluftschall hörbar werden.

Durch vorbeifahrende Straßenbahnen hervorgerufene Erschütterungen sind insbesondere im nördlichen Geltungsbereich zu erwarten. Dort betragen die maximalen Abstände des Geltungsbereichs zur Straßenbahntrasse entlang der Regensburger Straße in etwa 15 m. Da diese Abstände i.d.R. als ausreichend für die geplanten Nutzungen zu erachten waren, erfolgten bisher keine detaillierten Untersuchungen.

2.6.3.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Durch die Neubauten im Geltungsbereich werden selbst keine Erschütterungen im betrieblichen Ablauf erzeugt. Detaillierte Untersuchungen zu Erschütterungen und Sekundärluftschall wurden bisher nicht durchgeführt, da die eingehaltenen Abstände zwischen geplanten Gebäuden und den Straßenbahngleisen für die geplanten Nutzungen voraussichtlich ausreichend sind. Die Erschütterungen können auch erst dann gemessen werden, wenn eine Grube bis zum anstehenden Gestein ausgehoben werden kann. Es erfolgte in der B-Plansatzung daher die Aufnahme eines Hinweises, dass der notwendige Erschütterungsschutz auf Vorhabenebene aufgrund eines Erschütterungsgutachtens zu ermitteln und zu dimensionieren ist.

Eine abschließende Aussage zu Erschütterungen und Sekundärluftschall ist erst auf Vorhabenebene möglich.

2.6.4 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Störfallvorsorge i.S.d. § 50 Abs. 1 BImSchG

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Achtungsabstandes (KAS-18) bzw. des angemessenen Sicherheitsabstandes (§ 3 Abs. 5c BImSchG) von Störfallbetrieben (Betriebsbereiche gem. § 3 Abs. 5a BImSchG). Durch die Planungen sind Belange der bauplanrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Im Geltungsbereich wird ein urbanes Gebiet (MU) festgesetzt, in welchem aufgrund der zulässigen Nutzungen keine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle besteht.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Auswirkungen durch Katastrophen (z.B. überschwemmungsgefährdeter Bereich, Erdbebengebiet) zu rechnen ist.

Aufgrund des örtlich gegebenen Grundwasserflurabstandes (siehe Kap. 2.3) werden die Tiefgaragen bei hohen Grundwasserständen voraussichtlich teilweise in den Grundwasserkörper einbinden. Hier sind bautechnische Vorkehrungen an den Gebäuden zu treffen, die ein Eindringen von Grundwasser in die Gebäude unterbinden.

Im Stadtgebiet von Nürnberg ist generell mit Bombenblindgängern oder anderen Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg zu rechnen. Außerdem ist aufgrund der Lage des Areals nahe des früheren Reichparteitagsgeländes und auch zu Gleisanlagen 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. Der zu erwartende Bombenhorizont liegt vermutlich zwischen 2,0 m und 8,0 m unter GOK (je nach Mächtigkeit der Auffüllungen) (LGA Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH, 01.04.2014). Bei den Baumaßnahmen und generell allen Eingriffen in den Boden ist daher eine vorherige Kampfmittelerkundung erforderlich.

2.7 Luft

2.7.1 Bestand und Bewertung der lufthygienischen Ausgangssituation

Nachteilig stellt sich die Verkehrsbelastung des umgebenden Straßennetzes in Bezug auf Luftschadstoffe durch Kfz-Verkehr (NO_2- und Feinstaubkonzentrationen) dar. Mittlerweile ist der Kfz-Verkehr im Stadtgebiet von Nürnberg 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 NO_2 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 NO_2-Ganzjahresgrenzwert der

39. BImSchV von 40 µg/m³.[5] 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 NO_2-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) NO_2-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.

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

Insgesamt ist die Bedeutung des Planungsgebietes für das **Schutzgut Luft** als **gering** einzustufen. Es bestehen aber hohe Anforderungen an die Planungen, um die lufthygienische Situation für die zukünftigen Bewohner und im Umfeld nicht weiter zu verschlechtern.

2.7.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Durch die Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen wird mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen (Ziel- und Quellverkehr) zu rechnen sein. Auch bei guter ÖPNV-Anbindung des Untersuchungsbereiches ist mit einer (mindestens) geringfügigen Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zu rechnen.

Planungsszenarien mit geschlossener Straßenrandbebauung führen zwangsläufig zu einer weniger guten Durchlüftung der Straßenbereiche und damit zu einem Anstieg der verkehrsbürtigen Luftschadstoffe an den straßenseitigen Aufpunkten der Bebauung.

Basierend auf einer für das Jahr 2020 erstellten Immissionsprognose zeigen die o.a. Modellrechnungen, dass auch 2020 in verkehrsnahen Lagen Überschreitungen des NO_2-Grenzwertes nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können (BÜRO LOHMEYER, 2018). Für Innenhöfe und verkehrsferne Lagen des Bebauungsplangebietes ist hingegen nicht von Überschreitungen des Jahresgrenzwertes für Stickstoffdioxid auszugehen.

Die Werte für Feinstaub weisen schon heute keine Grenzwertüberschreitungen auf. Übertragen auf den Geltungsbereich bedeutet dies, dass hier auch in verkehrsnaher Lage nicht mit einer Überschreitung der Grenzwerte der 39. BImSchV für Feinstaub zu rechnen ist.

Mögliche zusätzliche Emissionen an Luftschadstoffen aus Hausbrand sind aufgrund des Anschlusses an das Fernwärmenetz (entsprechende Regelung im Städtebaulichen Vertrag) nicht zu erwarten.

Bezüglich des Schutzgutes Luft wird insgesamt von nicht erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die Planung ausgegangen.

[5] Stadtentwässerung und Umweltanalytik in Nürnberg (SUN): Die Luftqualität in Nürnberg - Fünf Jahrzehnte Luftuntersuchungen in Nürnberg, Juli 2012

2.8 Klima

2.8.1 Bestand und Bewertung der klimatischen Ausgangssituation

Die Stadt Nürnberg liegt im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. Charakteristisch sind hohe Sommertemperaturen, vergleichsweise milde Winter und eine insgesamt geringe Niederschlagsmenge. Mit durchschnittlich 630 mm Niederschlag pro Jahr zählt Nürnberg zu den trockensten Gebieten Bayerns.

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 Innenstadt-Bereich zufließt.

Insgesamt ist die Bedeutung des Untersuchungsgebiets für das **Schutzgut Klima** aufgrund keiner relevanten Klimafunktionen sowie der nahezu vollständigen Versiegelung als **gering** einzustufen. Es bestehen aber hohe Anforderungen an die Planungen, um die klimatische Situation für die zukünftigen Bewohner und der des Umfelds nicht weiter zu verschlechtern.

2.8.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Lokalklima

Es wurden im Stadtklimagutachten für das Plangebiet folgende generelle Planungshinweise gegeben: „Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen“ [6]

Aufgrund des nahezu vollständig versiegelten Geltungsbereiches ist eine stärkere Nutzungsintensivierung kaum möglich. Durch die Schaffung neuer, teilweise durchgrünter Flächen und der Begrünung der Flachdächer wird die klimawirksame Versiegelung grundsätzlich verringert. Die nur kleinflächigen Grünbereiche in den Blockinnenhöfen werden aber zusammen mit der Dachbegrünung auf der fünf- bis sechsgeschossigen Bebauung aufgrund ihrer Größe und Lage nur sehr begrenzt dazu beitragen, dass die ungünstige bioklimatische Situation sich im Plangebiet verbessern wird.

Durch die fünf- bis sechsgeschossigen Riegelbauten mit bis zu achtgeschossigen Ecktürmen erfolgen weitere Einschränkungen der Luftströmungen und auch Beeinträchtigungen des Luftaustausches. Da im Südosten, von wo die maßgeblichen Kaltluftströme einfließen, bereits Barrieren durch die Großstrukturen der dortigen hohen Bauten bestehen, sind diese Auswirkungen für das Umfeld nicht erheblich. Von Bedeutung sind sie aber für die Situation der Innenhöfe, gerade bei Inversions-Wetterlagen, während derer der Luftaustausch ohnehin gemindert ist.

Klimaschutz

Die Stadt Nürnberg hat sich mit Beschluss des Stadtrates vom 23.07.2014 das Ziel gesetzt, die CO_2-Emissionen Nürnbergs bis 2020 gegenüber den Werten von 1990 bis 2030 um 50% und 2050 um 80% zu reduzieren. Bei Neubauten sind einschlägige Vorschriften

[6] GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten Nürnberg, Mai 2014

(EnEV, EEWärmeG) zu beachten, die eine Reduzierung des Energieverbrauchs und eine Einsparung von CO_2-Emissionen zum Ziel haben, wie durch die Vorgabe entsprechender Energiestandards oder die Nutzung erneuerbarer Energien. Nach dem Beschluss des Umweltausschusses vom 23.01.2013 sollen in Bebauungs-planverfahren grundsätzlich Energiekonzepte mit dem Ziel, eine CO_2-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen, erstellt werden.

Eine Erhöhung von Verbrauchsquellen durch den hier geplanten Neubau belastet die CO_2-Bilanz Nürnbergs nicht, da ein Anschluss der Gebäude (wie bisher) an die Fernwärmeversorgung vorgesehen ist (entsprechende Regelung im Städtebaulichen Vertrag). Da die N-ERGIE AG als Fernwärmelieferant den Anteil erneuerbarer Energien am Absatz bis 2020 auf 20% des Gesamtenergieabsatzes erhöhen will, ist dies auch ein positiver Beitrag zu einer ausgeglichenen CO_2-Bilanz. Die Erstellung eines Energiekonzeptes erübrigt sich damit.

Eine kompakte Bauweise der Neubauten und eine Ausführung mit Flachdächern führen zu einem guten Oberflächen/Volumen-Verhältnis und tragen damit dem Gedanken des Klimaschutzes Rechnung. Das Aufheizen der Oberflächen sowie die Wärmeabgabe aus den Gebäuden könnte durch angepasste Planung minimiert werden (siehe Abschnitt Klimaanpassung). Die vorgesehene Dachbegrünung wirkt sich darüber hinaus klimatisch positiv aus[7].

Durch die Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen wird mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen (Ziel- und Quellverkehr) zu rechnen sein. Auch bei guter ÖPNV-Anbindung des Untersuchungsbereiches ist daher mit einer zusätzlichen Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zu rechnen. Abhängig von den Antriebsarten der Pkw kann dies auch Auswirkungen auf die CO_2-Bilanz haben.

Klimaanpassung

Aufgrund der allgemein zu erwartenden klimatischen Veränderungen[8] sind bereits ohne Planung Auswirkungen auf das Gebiet zu erwarten. Die Klimaänderungen betreffen vor allem eine Zunahme von heißen und trockenen Sommern und Extremwetterlagen. Durch die Planung sind in gewissem Umfang positive Auswirkungen denkbar, die sich auch auf das Schutzgut „Mensch“ auswirken könnten. Vor allem durch die Neuschaffung von Grünflächen und den damit einhergehenden Entsiegelungen, aber auch durch Dach- und Fassadenbegrünungen kommt es zu Minderungen der Auswirkungen des Klimawandels auf das Planungsgebiet und die benachbarten Gebiete. So kann bspw. die Pflanzung von Bäumen, aufgrund der Schattenwirkung und der Temperatursenkung durch Verdunstung über die Blattmasse, nachteilige Auswirkungen des Klimawandels mindern.

Durch weitere Maßnahmen am Hochbau, wie z.B. eine Fassadenbegrünung oder eine Verwendung heller Materialien und Farben auf Boden- und Wandbereichen, könnte zudem eine Temperaturerhöhung bodennaher Luftschichten weiter wirkungsvoll gemindert werden. Solche Maßnahmen gewinnen im Zuge der zu erwartenden klimatischen Veränderungen noch an Bedeutung. Das Plangebiet liegt zudem in einem Stadtbereich mit hoher Ein-

[7] Aufgrund der Höhe der Gebäude wirkt sich dies allerdings nur in begrenztem Maße aus. Klimatisch günstiger sind hier Dachbegrünungen auf niedrigeren Gebäuden zu bewerten.

[8] Für den Raum Nürnberg ist mit einer weiteren Zunahme der Sommertage (Tageshöchsttemperatur 25 °C oder darüber) bis zum Jahr 2100 von mindestens 20 bis maximal sogar 35 Tage auszugehen. Für die mittlere Temperatur wird ein Anstieg von 2,0 bis 3,5 °C erwartet und für die sog. heißen Tage (Tageshöchsttemperatur 30 °C oder darüber) eine Erhöhung um mindestens 10 Tage bis maximal 35 Tage (vgl. hierzu auch das statistische Regionalisierungsmodell WETTREG, UBA 2007).

wohnerdichte und hohem Anteil an älteren und/oder jungen Menschen, die von thermischen Belastungssituationen gesundheitlich besonders betroffen sind (vgl. Stadtklimagutachten, Mai 2014).

Durch die Planung ergeben sich teils Verbesserungen im Vergleich zu der durch deutliche Vorbelastungen gekennzeichneten Bestandssituation. Es wird in Bezug auf das Umfeld zu keinen nachteiligen Beeinträchtigungen kommen.

Für die künftigen Bewohner im Gebiet bestehen jedoch Einwirkungen durch die Lage in einem Wirkungsraum mit ungünstiger bioklimatischer Situation. Die Planung kann diese Vorbelastungen nicht kompensieren. Die begrünten Innenhöfe stellen nur bedingt einen klimatischen Ausgleich her, da der Luftaustausch durch die mehrgeschossige Blockrandbebauung gemindert ist. Daher werden die durch die Planung hervorgerufenen Auswirkungen als erheblich nachteilig angesehen.

2.9 Abfall

Abfälle entstehen im Plangebiet zunächst baubedingt durch den Rückbau von Gebäuden im Osten sowie erforderlichen Aushub für Unterkellerungen und Tiefgaragen. Es wurde ein relevanter Aushub aus den anthropogenen Auffüllungen in einer Größenordnung von rund 100.000 t abgeschätzt und einzelnen Abfallklassen zugeordnet (CDM Smith Consult 2018c). Die bestehenden Gebäude und Freiflächenbeläge sind 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 (Intertek Consumer Goods GmbH, Gebäudeuntersuchungen – schadstoffhaltige Bausubstanz, 03.04.2014).

Bei der Baufeldfreimachung sind auch Funde von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen (s. Kap. 2.6.4).

Betriebsbedingt entstehen Abfälle durch die künftigen Einwohner im Gebiet als Hausmüll; ferner im Rahmen der gewerblichen Nutzungen (z.B. im Einzelhandel als Verpackungsmüll). Diese werden der normalen Müllentsorgung zugeführt. Nähere Angaben zu Art und Menge der durch die Realisierung der Planung erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung können zum derzeitigen Planungsstand nicht getroffen werden. Gefährliche Abfälle entstehen bei der künftigen Nutzung nicht.

Das anfallende Schmutzwasser kann über die öffentliche Kanalisation der Reinigung in der städtischen Kläranlage zugeführt werden.

2.10 Kultur- und Sachgüter

2.10.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Im Geltungsbereich befindet sich das Baudenkmal des ehemaligen VW-Kontor Süddeutschland (D-5-64-000-2397), das 1953 errichtet wurde. Es besteht aus einem dreigeschossigen Stahlbetonbau mit vorkragendem Flachdach im Westen (Verwaltungsgebäude), einem zweigeschossigen Stahlbetonbau auf segmentförmigem Grundriss mit Flachdach im Osten (Reparatur- und Werkhalle) sowie einem erdgeschossigen Stahlbetonbau mit Flachdach zwischen dem ehem. Verwaltungsgebäude und der ehem. Reparatur- und Werkhalle. An die ehem. Reparatur- und Werkhalle bindet zudem ein halbrunder Anbau mit ehemaliger Cafeteria und Kundendiensträumen an.

Im Südosten des Untersuchungsbereichs befinden sich zudem „Untertägige Teile des abgegangenen frühneuzeitlichen Herrensitzes ‚Hallers Weiherhaus‘ und seines spätmittelalterlichen Vorgängerbaus“ (D-5-6532-0470).

Das Hallerweiherhaus war ursprünglich ein Patriziersitz und entstand frühestens im 14. Jahrhundert. Es bestand aus einem älteren viergeschossigen Wohnturm mit dem obersten Geschoss aus Fachwerk. Angefügt war ein dreigeschossiger Massivbau, welcher mit einem Halbwalmdach überspannt war. Den Herrensitz umgab ein Schlossweiher, welcher im 19. Jahrhundert trockengelegt wurde. Das Hallerweiherhaus wurde 1944 im Zweiten Weltkrieg zerstört (GIERSCH et al. 2007). Der Bereich ist durch Verkehrsflächen und Bauwerke überbaut.

Als Sachgüter befinden sich im Planungsgebiet gewerbliche Bauten sowie dazugehörige Stellplatzflächen. Durch den Geltungsbereich verläuft mittig in Nord-Süd-Richtung eine Fernwärmetrasse der Main-Donau-Netzgesellschaft mbH.

2.10.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Das Baudenkmal des ehemaligen Autohauses wird in die Planung integriert. Die städtebauliche Form ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt und wird in der B-Plan-Satzung über Baulinien und Wandhöhen abgesichert, weshalb durch die Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Denkmal hervorgerufen werden. Der Bebauungsplan ersetzt aber nicht das Erfordernis einer weiteren denkmalrechtlichen Abstimmung auf Vorhabenebene auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei baulichen Veränderungen im östlichen Teil des Geltungsbereichs noch auf Reste des Hallerweiherhauses gestoßen wird. Durch die Bebauung des Areals fanden jedoch bereits erhebliche Veränderungen auf der Fläche statt. Hier wird bei Eingriffen in den Boden eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG erforderlich, die als Auflage auch entsprechende archäologische Grabungen vorsehen kann. Dabei 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 ist in der graphischen Abgrenzung des Bodendenkmals (als nachrichtliche Übernahme im Planteil des B-Plans) nicht enthalten.

Zu erhaltende Sachgüter werden in die Planung integriert. Der Abriss der übrigen Gebäude ist im Sinne des Investors und stellt insofern keine nachteilige Auswirkung dar. Die bestehende Fernwärmetrasse wird in der Planung in Form eines festgesetzten Leitungsrechtes zugunsten der Main-Donau-Netzgesellschaft mbH berücksichtigt.

Die Auswirkungen auf Sachgüter sowie die denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Autohauses als Kulturgut sind nicht erheblich nachteilig. Das Bodendenkmal des Hallerschen Weiherhauses kann durch erforderliche Aushubmaßnahmen beeinträchtigt werden. Aufgrund der Zerstörung des Gebäudes im Zweiten Weltkrieg und die erfolgte Überbauung ist u.U. nur noch wenig Substanz vorhanden. Die Planung könnte aber auch zu einer vollständigen Zerstörung der verbliebenen Substanz führen, was eine erhebliche Auswirkung darstellen würde. Eine abschließende Bewertung ist daher im Rahmen des B-Planverfahrens nicht möglich.

2.11 Wechselwirkungen

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen auch das Wirkungs-/Prozessgefüge zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes. Darüber hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

In Teilen des Geltungsbereichs ist während der Bauzeiten eine Bauwasserhaltung notwendig. Da die Bestandsbäume an der Scharrerstraße, die am ehesten davon betroffen sind, aber nicht erhalten werden (können), kommt es hierdurch zu keiner Beeinträchtigung. Auch im nordwestlichen Bereich muss nach bisherigem Planungsstand das Bauwasser zurückgehalten werden. Die zu erhaltenden Bestandsbäume an der Regensburger Straße werden hierdurch aber voraussichtlich nicht beeinträchtigt, da hier derzeit schon in direkter Nähe der Tiefgraben verläuft und der Grundwasserflurabstand ohnehin sehr hoch ist.

3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die so genannte Nullvariante, also der Verzicht auf die Planung, würde ein Fortbestehen der aktuellen Situation des ehemaligen Autohaus-Areals zur Folge haben.

Bei Nicht-Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass die gewerbliche Nutzung der Flächen unverändert weitergeführt sowie die Gebäude an die zukünftigen Anforderungen angepasst werden würden (Modernisierung etc.). Dass diese Anpassungen auch Entsiegelungen umfassen, ist dabei eher unwahrscheinlich.

Die Bäume entlang der Scharrerstraße und Hainstraße weisen aufgrund ihrer Schädigungen nur eine geringe Vitalität auf, die mittel- bis langfristig zum Absterben führt. Eine Neupflanzung hätte dort nur Sinn, wenn die Wurzelräume größer dimensioniert würden, was ohne Umplanung des Straßenraumes schwierig ist. Ein Verlust an innerstädtischem Grün wäre somit auch ohne die Planung die wahrscheinliche Folge.

Bei der Null-Variante käme es höchstwahrscheinlich zu keiner Verbesserung der eher ungünstigen, bestehenden Umweltsituation. Eine Sanierung des MKW-Schadens im Osten wäre ohne Projektierung und Entwicklung des Quartiers wohl nur erschwert möglich, so dass der Planfall hier die bessere Alternative darstellt.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Den Umgang mit nachteiligen Umweltauswirkungen regeln verschiedene, eigenständige Rechtsinstrumente. Die angewandten Bewertungskriterien und die betrachteten Schutzgüter/Umweltbelange sind dabei nicht deckungsgleich. Die Umweltprüfung ermittelt als Trägerverfahren die voraussichtlichen Umweltauswirkungen für alle Belange des Umweltschutzes und stellt das Ergebnis im Umweltbericht dar. Durch die Anwendung verschiedener Instrumente können sich jedoch unterschiedliche Rechtsfolgen ergeben.

Tabelle 1: Instrumente des Umweltrechts

Rechtsinstrument	**Umweltbelange**	**Rechtsfolgen**
BauGB[9] Umweltprüfung	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und gem. § 1a BauGB n.F.	Abwägungsrelevanz / Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, welche durch die Realisierung der Planung entstehen, sind im Umweltbericht darzustellen.
BNatSchG[10]		
(Eingriffsregelung) gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 15 und 18 BNatSchG	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Abwägungsrelevanz und konkrete Entscheidung über Vermeidung und Ausgleich
Artenschutz / saP[11]	Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG, ggf. naturschutzrechtliche Voraussetzungen für Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG; Einschlägigkeit des § 18 BNatSchG i.V.m. BauGB	Je nach Ergebnis: CEF[12]-/FCS[13]-Maßnahmen; wenn diese nicht möglich oder nicht funktionierend, dann Beurteilung durch die Höhere Naturschutzbehörde (Reg. von Mittelfranken), ob Ausnahmetatbestand gegeben oder nicht; bei Nicht-Regelbarkeit des speziellen Artenschutzes ist der Bauleitplan rechtlich nicht vollziehbar.
FFH-/SPA –Verträglichkeits-abschätzung / ggf. -prüfung	Beeinträchtigung der Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischen Vogelschutzgebieten gem. § 32 BNatSchG	Je nach Ergebnis Abwägungsrelevanz, Beurteilung durch die Höhere Naturschutzbehörde (Reg. von Mittelfranken), ob ausnahmsweise Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Planung gegeben ist.

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) der (erheblichen) nachteiligen Umweltauswirkungen können die Eingriffsschwere mindern und wurden bei der Planung berücksichtigt bzw. werden durch Festsetzungen im B-Plan bzw. Regelungen im Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Tabelle 2: Konfliktmindernde Maßnahmen (* Art der Maßnahme: Vm Vermeidung, Vr Verringerung, A Ausgleich).

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebs bedingten Auswirkungen)	**Maßnahme**	Art*	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang(e)	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textliche/ zeichnerische Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)
Versiegelung bzw. Verlust von Boden	• Verringerung der Neuversiegelung durch Rückgriff auf schon versiegelte Bereiche für Neubau	Vm	Boden, Wasser	
	• Entsiegelung von Teilflächen	A	Boden, Wasser	Zeichnerische Festsetzung

[9] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

[10] Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

[11] saP = spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Bauleitplanung

[12] CEF = Continuous Ecological Functionality, d.h. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion

[13] FCS = Favourable Conservation Status, d.h. Maßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebs bedingten Auswirkungen)	**Maßnahme**	Art*	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang(e)	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textliche/ zeichnerische Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)
	• Wasserdurchlässige Befestigung von Wegen und Plätzen	Vr	Boden, Wasser	Textliche Festsetzung
	• Begrünung und gärtnerische Anlage der Tiefgaragendecken und unterbauten Bereiche	Vr	Boden, Wasser	Textliche Festsetzung
Mobilisierung und Umlagerung von Schadstoffen im Boden aus früheren Nutzungen	• (teilweise) Sanierung/ Austausch belasteter Bodenabschnitte im Zuge der Baufeldräumung	Vm, Vr	Boden, Wasser	städtebaulicher Vertrag
Abflussverschärfung und Verringerung der Grundwasserneubildung (beides schon im Status quo)	• Wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Plätzen und Stellplätzen	Vr	Boden, Wasser, Klima	Textliche Festsetzung
	• Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer (in Teilbereichen)	Vr	Boden, Wasser, Klima	städtebaulicher Vertrag
	• Begrünung und gärtnerische Anlage der Tiefgaragendecken und unterbauten Bereiche	Vr	Boden, Wasser, Klima	Textliche Festsetzung
	• Extensive und ggf. intensive Dachbegrünung	Vr	Wasser, Klima, Luft, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Textliche Festsetzung
Störung von Bruten, Gefahr der Tötung oder des Verlusts von Gelegen	• Gehölzrodungen sowie Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit	Vm	Tiere, biologische Vielfalt	städtebaulicher Vertrag
Verlust von Lebensraumstrukturen und Habitatelementen	• Umsetzung artenschutzrechtlich erforderlicher Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (z.B. Schaffung von Ersatzquartieren durch Aufhängung künstlicher Nisthöhlen)	Vm, A	Tiere, biologische Vielfalt	städtebaulicher Vertrag
Verlust von Gehölzbeständen sowie von Einzelbäumen	• Erhaltung schutzwürdiger Straßenbäume	Vm	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Zeichnerische und textliche Festsetzung, städtebaulicher Vertrag
	• Neupflanzung von Bäumen (in ausreichenden Qualitäten) im Straßenraum und im Wohnquartier	A	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Textliche und zeichnerische Festsetzung, städtebaulicher Vertrag
Neubebauung und -versiegelung führt zu einer stärkeren Belastung des städtischen Klimas	• Teilweise Erhaltung von Straßenbäumen innerhalb des Geltungsbereiches	Vm	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Klima, Luft	Zeichnerische Festsetzung, städtebaulicher Vertrag
	• Durchgrünung des Baugebietes, Begrünung und gärtnerische Anlage der Tiefgaragendecken und (halb-) öffentlicher Freiflächen	Vr	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Wasser, Klima, Luft	Textliche Festsetzung, städtebaulicher Vertrag

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**Maßnahme**	Art*	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang(e)	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textliche/ zeichnerische Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)
	• Begrünung der Baukörper (Fassaden- und Dachbegrünung)	Vr, A	Wasser, Klima, Luft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Textliche Festsetzung, städtebaulicher Vertrag
Erhöhter CO_2-Ausstoß durch Verkehr	• Durchgrünung der Freiflächen mit Bäumen	Vr	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Klima, Luft	Textliche und zeichnerische Festsetzung, städtebaulicher Vertrag
	• Reduzierung des Primärenergiebedarfs, Nutzung erneuerbarer Energien/Fernwärme	Vm, Vr	Klima	städtebaulicher Vertrag
	• gute Anbindung an den ÖPNV	Vm, Vr	Klima, Luft	Verkehrsplanung
	• Verbesserung des Radwegenetzes (entlang Hainstraße)	Vm, Vr	Klima, Luft	städtebaulicher Vertrag
Auswirkungen zukünftig zu erwartender Klimaveränderungen[14]	• Schaffung von Schattenplätzen/-zonen in den öffentlichen Freiräumen	Vr	Klima, Mensch (Erholung)	Umsetzung Baukonzept über zeichnerische Festsetzungen
	• Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen zur Schaffung von Versickerungsflächen	Vm, Vr	Boden, Wasser	Textliche Festsetzung, städtebaulicher Vertrag
	• Extensive (ggf. auch intensive) Dachbegrünung sowie Fassadenbegrünung	Vr, A	Wasser, Klima, Luft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Textliche Festsetzung, städtebaulicher Vertrag
Zunahme von Luftschadstoffen durch Verkehr	• Durchgrünung der Freiflächen mit Bäumen	Vr	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Klima, Luft	Textliche und zeichnerische Festsetzung, städtebaulicher Vertrag
	• Teilweise Erhaltung von Straßenbäumen innerhalb des Geltungsbereiches	Vm	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Klima, Luft	Zeichnerische Festsetzung, städtebaulicher Vertrag
	• Gute Anbindung an den ÖPNV zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs	Vm, Vr	Klima, Luft	Verkehrsplanung
	• Verbesserung des Radwegenetzes (entlang Hainstraße)	Vm, Vr	Klima, Luft	städtebaulicher Vertrag
Überschreitung der Orientierungswerte und Immissionsrichtwerte für (angrenzende) Wohngebiete	• passive Schutzmaßnahmen zu Verkehrslärm	Vm, Vr	Mensch (Gesundheit)	Textliche Festsetzung
	• Entsprechende Planung der haustechnischen Anlagen und Lieferzonen	Vm, Vr	Mensch (Gesundheit)	Textliche Festsetzung

[14] Es handelt sich hierbei nicht um unmittelbare Auswirkungen, die durch die Planung entstehen, aber um zu erwartende Änderungen, auf die die Planung reagieren muss.

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebs bedingten Auswirkungen)	**Maßnahme**	Art*	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang(e)	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textliche/ zeichnerische Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)
Erhöhung der Bedarfe an Freiflächen im Planungsbereich 6 (Glockenhof/Gleißhammer)	• Schaffung neuer öffentlich nutzbarer Grünflächen	Vr	Mensch (Erholung)	Zeichnerische Festsetzung, städtebaulicher Vertrag
	• Qualitative Aufwertung eines öffentlichen Spielplatzes im Umfeld	(A)	Mensch (Erholung)	städtebaulicher Vertrag
	• Erhaltung bzw. Ausbau der Wegebeziehung Innenstadt (Hauptbahnhof) – Luitpoldhain/Volkspark Dutzendteich im Bereich des Planungsraumes	Vm, Vr	Mensch (Erholung)	städtebaulicher Vertrag
Verlust von landschafts- und ortsbildprägenden Strukturen	• Teilweise Erhaltung schutzwürdiger Altbäume	Vm	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Klima, Luft	Zeichnerische Festsetzung, städtebaulicher Vertrag
	• Neupflanzung von Bäumen (in ausreichenden Qualitäten) im Straßenraum und im Wohnquartier	Vr, A	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Klima, Luft	Textliche und zeichnerische Festsetzung, städtebaulicher Vertrag
Überprägung des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes durch neue Baukörper	• Berücksichtigung des denkmalgeschützten Komplexes des ehemaligen Autohauses und Integration in die weitere Planung	Vm, Vr	Kultur- und Sachgüter	zeichnerische Darstellung (nachrichtliche Übernahme)
Überbauung eines Bodendenkmals	• Archäologische Grabung im Bereich des Bodendenkmals und des ehemaligen Weihers	Vr	Kultur- und Sachgüter	gesetzliche Vorgabe (DSchG)

4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Im Plangebiet liegen keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellten Objekte bzw. Gebiete (NSG, LSG, gLB und/oder ND) vor. Im Gebiet sind weder gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope noch im ABSP als bedeutsam ausgewiesene Lebensräume vorhanden. Im Norden des Geltungsbereichs liegen aber zwei Teilflächen der Stadtbiotopkartierung („Bäume St. Peter“, N-1309-005, N-1309-006, je eine Bastard-Pappel) vor.

Die Betrachtung der für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Kompensationsmaßnahmen gliedert sich in verschiedene Teilaspekte:

- die Eingriffsbilanzierung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG, unter Anwendung der Biotopwertliste aus der Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (KostenErstS, zuletzt geändert durch Satzung vom 21. Juli 2006),
- eine zusätzliche qualitative Betrachtung, auch im Hinblick auf die im Gebiet vorgefundenen Arten.

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft für den Bebauungsplan Nr. 4522 zu, da bereits Baurecht über § 34 BauGB besteht[15]. Die förmliche Eingriffsregelung ist im Hinblick auf das Vermeidungs- und Verminderungsgebot nach wie vor grundsätzlich anzuwenden, es besteht aber im vorliegenden Fall kein Kompensationserfordernis. 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 voraussichtlich erhöht werden.

Durch die Planung müssen Bäume, die unter die BaumschutzVO der Stadt Nürnberg fallen, gefällt werden. Hierfür ist ausreichender Ersatz vorgesehen (Pflanzfestsetzungen und Regelungen im städtebaulichen Vertrag).

Im Hinblick auf aus artenschutzrechtlicher Sicht für bestimmte Arten erforderliche Vermeidungs- und vorlaufende Ersatzmaßnahmen wird auf das nächste Kapitel verwiesen (siehe Kapitel 4.2).

4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz

Aufgrund der Anforderungen des § 44 BNatSchG (und den diesbezüglichen Empfehlungen der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Mittelfranken) wird im Interesse der Rechtssicherheit der Planung die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) empfohlen. Im Rahmen der saP wird umfassend und systematisch ermittelt, ob die Planung auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse, insbesondere das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG, treffen könnte.

Die Verbote treten zwar erst direkt mit Realisierung eines Vorhabens ein, allerdings muss im Rahmen der Bauleitplanung bereits geprüft werden, ob die Umsetzung eines Bebauungsplanes aus artenschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Ein Bebauungsplan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen. Eine Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Verfahren ist nicht möglich.

Um die Auswirkungen auf geschützte Tierarten und eine mögliche Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände genauer zu prüfen, wurden Erhebungen zu verschiedenen Artengruppen durchgeführt und hierzu eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (GROSSER-SEEGER & PARTNER, 06.11.2018). Die 2017 durchgeführten Erhebungen umfassten zum einen für die Artengruppe der Vögel (Gebäude- und Höhlenbrüter) eine Feststellung von möglichen Brutplätzen (Ermittlung Lebensraumpotenzial), zum anderen für Fledermäuse eine Begutachtung potenzieller Quartiere (Gebäude, ggf. vorhandene Baumhöhlen) sowie nächtliche Detektor-Begehungen, um Einflüge in Gebäude festzustellen. Die Vorkommen weiterer streng geschützter und zu berücksichtigender Arten konnten im Zuge einer Potenzialabschätzung auf Grundlage der Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen ausgeschlossen werden.

[15] Das Gebiet wäre aufgrund der vorhandenen Nutzungen gem. § 34 Abs. 2 BauGB als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO einzustufen. Die nun geplanten Nutzungen wären demnach nicht vollständig zulässig, weswegen ein Bauleitplanverfahren notwendig ist. Die zu erwartenden Eingriffe wären aber bei einem Gewerbegebiet voraussichtlich auch nicht geringer als bei der vorliegenden Planung.

Bei den Erhebungen konnten keinerlei Nester von Vögeln an Gebäuden oder an und auf Bäumen sowie den wenigen Sträuchern festgestellt werden. Allerdings ist ein Vorkommen von Gebäudebrütern nicht gänzlich ausgeschlossen.

Von der Artengruppe der Fledermäuse konnte im Geltungsbereich lediglich die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) sicher nachgewiesen werden. Dabei handelte es sich um einige wenige Tiere, welche ausschließlich die alten denkmalgeschützten Gebäude als Quartier nutzen. Eine Wochenstube konnte nicht festgestellt werden, auch die Nutzung der Gebäude zur Überwinterung kann ausgeschlossen werden. Nutzbare Höhlenbäume sind aktuell noch keine vorhanden.

Für andere Arten(gruppen) (wie z.B. Zauneidechse, Amphibien, Insektenarten und andere Wirbellose) fehlen im Planungsraum essentielle Lebensraumstrukturen. Aufgrund der Versiegelung und Überbauung können diese im Gebiet ausgeschlossen werden.

Für Pflanzenarten, für die der spezielle Artenschutz relevant ist, gibt es im Geltungsbereich keine geeigneten Wuchsorte.

Um keine Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszulösen, werden folgende Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) für notwendig erachtet:

- **V1:** Durchführung der Rodungsarbeiten von Gehölzbeständen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (also nicht vom 01. März bis zum 30. September)
- **V2:** Durchführung des Gebäudeabrisses außerhalb der Brutzeit von Vögeln (also nicht vom 01. März bis zum 30. September)
- **V3:** Erhaltung vorhandener Spaltenquartiere an Gebäuden für Fledermäuse
- **V4:** Ersatz verloren gehender (potenzieller) Brutstätten an Gebäuden
- **CEF1:** Ersatz verloren gehender (potenzieller) Gebäudequartiere für Fledermäuse

Die Maßnahmen werden durch entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert und sind allesamt im Rahmen einer fachkundigen Umweltbaubegleitung zu überwachen (vgl. hierzu auch die Ausführungen in Kap. 8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)).

5 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der oben genannten Gebiete des Schutzgebietssystems NATURA 2000 sind von der Planung nicht betroffen.

In ca. 1,8 km Entfernung im Osten befindet sich das FFH-Gebiet 6532-372 „Tiergarten Nürnberg mit Schmausenbuck“ sowie das europäische Vogelschutzgebiet 6533-471 „Nürnberger Reichswald“. Aufgrund der Lebensraumausstattung auf den Vorhabengrundstücken und dazwischen liegender Siedlungsbereiche können funktionale Beziehungen hier ausgeschlossen werden.

6 Geprüfte Alternativen

Die Prüfung einer Standortalternative ist nicht erfolgt. Im Planungsbereich der südlichen Nürnberger Innenstadt bestehen Misch- und Wohngebietsnutzungen sowie gewerbliche Nutzungen. Die Entwicklung der bisher gewerblich genutzten Flächen über ein neues, geordnetes städtebauliches Gesamtkonzept lässt sich hier aufgrund der vorherrschenden Strukturen bestmöglich verwirklichen.

Für das Vorhabensgebiet wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Auf Grund dessen konnte aus mehreren Entwürfen ein Konzept für die weitere Vorgehensweise ausgewählt werden. Die Auslobung des Wettbewerbes sah neben der städtebaulichen Aufgabe (bspw. wohn- und gewerbliche Nutzungen) auch die Berücksichtigung von Aspekten des Lärmschutzes, Energieeinsparungszielen sowie die Erhaltung der denkmalgeschützten Bauten vor. Zudem muss der vorhandene Tiefgraben, wegen der vorhandenen Fernwärmetrasse, frei von Bebauung bleiben. Auch sollten die Freiflächen entsprechend differenziert werden unter Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß (Entsiegelung). Die vorhandenen Gehölze entlang der Verkehrsräume sollten weitgehend erhalten bleiben.

Insofern fanden umweltrelevante Belange auf dieser Ebene bereits eine erste Berücksichtigung. Sie wurden allerdings in den einzelnen Wettbewerbsbeiträgen unterschiedlich gewürdigt.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden im Hinblick auf das Bebauungskonzept planerische Alternativen geprüft. Teilweise sind diese verbindlich in den Bebauungsplan eingeflossen, teilweise werden diese nur im Rahmen der Umsetzung berücksichtigt. So wurde für das denkmalgeschützte Gebäude im Westen eine andere Nutzung gefunden, die verträglicher für das Baudenkmal ist.

Die Verbesserung der Durchlüftung des Quartiers durch lockere Stellung der Gebäude konnte aus schallschutztechnischer Sicht nicht realisiert werden. Nur durch eine geschlossene Blockrandbebauung können nicht verlärmte Innenhöfe geschaffen werden.

Eine Erhaltung weiterer Bäume im Geltungsbereich wurde intensiv geprüft. Aufgrund der geringen Vitalität vieler Straßenbäume wurde der Neupflanzung der Vorzug gegeben. Auch die (Neu-)Verlegung von Sparten hätte teilweise mit der Erhaltung kollidiert.

7 Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Für einzelne Schutzgüter haben sich über diese Grenzen hinaus Betrachtungen als sinnvoll erwiesen. Auf sie wird in den jeweiligen Kapiteln hingewiesen, eine generelle Festlegung als statisches Gebiet ist nicht sinnvoll, da sich die räumlichen Ausmaße der Umweltwirkungen fallweise unterscheiden.

Die Bestandsaufnahme sowie die Beurteilung der Auswirkungen erfolgten anhand von Auswertungen der aktuell verfügbaren Datengrundlagen und ergänzenden Ortseinsichten. Der Umweltbericht stützt sich auf folgende schon vorliegende Untersuchungen oder Quellen:

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
- Stadtklimagutachten (GEO-NET Umweltconsulting GmbH 2014)
- Klimafahrplan Nürnberg 2010-2050 (2014)
- Handbuch Klimaanpassung (2012)

- Masterplan Freiraum
- Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg (bgmr Landschaftsarchitekten 2014)
- Stadtbiotopkartierung (LfU, Stand: 2008)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg (1996)
- Artenschutzkartierung Bayern (ASK-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, LfU), Kartenblatt TK 6532, Abfrage am 05.01.2018)
- Bay. Geologisches Landesamt: Geologische Karte 1 : 50.000 Nürnberg-Fürth-Erlangen und Umgebung (1977) bzw. UmweltAtlas Bayern (Zugriff 13.07.2018)
- Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg (2011)
- Strategische Lärmkarte LfU 2012 (Straßenlärm) bzw. UmweltAtlas Bayern (Zugriff 13.04. 2018)
- Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz (erstellt von ACCON GmbH, vom Stadtrat beschlossen am 28.10.2015)
- 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet der Stadt Nürnberg (September 2017)
- Masterplan für die Gestaltung nachhaltiger und emissionsfreier Mobilität in Nürnberg (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co KG, Bericht Juni 2018)
- Naturschutzfachliche Grundlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Bebauungsplan 4522, „Hainstraße, Scharrerstraße“, Grosser-Seeger & Partner, 31.08.2017, überarbeitet 06.11.2018
- Ortsbegehungen (Erfassung Biotop-/Nutzungstypen) in 2017, Ergänzungen in 2018
- Giersch, R., Schlunk, A., von Haller, B. (2007): Burgen und Herrensitze in der Nürnberger Landschaft, Altnürnberger Landschaft e.V. (Hrsg.), 560 S.
- Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Aus- und Einwirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet Nr. 4522 „Hainstraße, Scharrerstraße“ in 90478 Nürnberg. Schallimmissionsprognose. Kurz und Fischer GmbH, Bericht-Nr. 16089-01 vom 14.02.2019
- PB-Consult GmbH (2016): Verkehrsgutachten Scharrerstraße Nürnberg, 29.08.2016
- Spöcker, R. (1964): Der Untergrund von Nürnberg - Geologisch-Hydrologisches Handbuch. - Lorenz Spindler Verlag, Nürnberg.
- Umweltbundesamt (Hrsg.) (2007): Neuentwicklung von regional hoch aufgelösten Wetterlagen für Deutschland und Bereitstellung regionaler Klimaszenarios auf der Basis von globalen Klimasimulationen mit dem Regionalisierungsmodell WETTREG auf der Basis von globalen Klimasimulationen mit ECHAM5/MPI-OM T63L31 2010 bis 2100 für die SRES-Szenarios B1, A1B und A2. - Forschungsprojekt im Auftrag des Umweltbundesamtes FuE-Vorhaben Förderkennzeichen 204 41 138, 112 S. + Anhang
- Intertek Consumer Goods GmbH, Orientierende Altlastuntersuchung auf den Liegenschaften Regensburger Straße 70 und Scharrerstraße 5, Flurnummer 156/4 und 153, Gemarkung Gleißhammer, in 90478 Nürnberg, Bericht Nr. FUEV140212, 03.04.2014
- Intertek Consumer Goods GmbH: Gebäudeuntersuchungen – schadstoffhaltige Bausubstanz – auf den Liegenschaften Regensburger Straße 70 und Scharrerstraße 5, Flurnummern 156/4 und 153, Gemarkung Gleißhammer, in 2/14, 90478 Nürnberg, Bericht Nr. FUEV140304, 03.04.2014
- CDM Smith Consult GmbH (2014a): Detailuntersuchungen zu schadstoffhaltigen Bodenauffüllungen und Baumaterialien, BV: Umnutzung des Betriebsgeländes in der Scharrerstraße 5 in 90478 Nürnberg, Projekt-Nr. 104228-1, Bericht Nr. 01, 25.07.2014
- CDM Smith Consult GmbH (2014b): Detailuntersuchungen zu schadstoffhaltigen Bodenauffüllungen und Baumaterialien, BV: Umnutzung des Betriebsgeländes Regensburger Straße 70 in 90478 Nürnberg, Projekt-Nr. 104228-2, Bericht Nr. 01, 25.07.2014
- CDM Smith Consult GmbH (2015a): Historische Recherche, BV: Geplante Neuausrichtung des Betriebsgeländes Scharrerstraße 5 / Regensburger Straße 70 in 90478 Nürnberg, Projekt-Nr. 104228, Bericht Nr. 01, 24.03.2015

- CDM Smith Consult GmbH (2015b): Weiterführende Altlastenuntersuchung. Untersuchung von weiteren Kontaminationsverdachtsflächen und Eingrenzung einer Ölverunreinigung, Scharrerstraße 5 in 90478 Nürnberg, Projekt-Nr. 104228-1, Bericht Nr. 02, 12.10.2015
- CDM Smith Consult GmbH (2015c): Weiterführende Altlastenuntersuchung. Untersuchung von weiteren Kontaminationsverdachtsflächen und Eingrenzung einer Ölverunreinigung, Regensburger Straße 70 in 90478 Nürnberg, Projekt-Nr. 104228-2, Bericht Nr. 02, 12.10. 2015
- CDM Smith Consult GmbH (2016a): Nachuntersuchung Waschhalle, Nürnberg, Ehem. Autohaus Krauss, Projekt-Nr. 104228, 29.01.2016
- CDM Smith Consult GmbH (2016b): MKW- Kontamination im Boden und Grundwasser, Scharrerstraße 5 in 90478 Nürnberg, Ergebnisbericht zu den Grundwasseruntersuchungen, Projekt-Nr. 104228-1, Bericht Nr. 03, 16.12.2016
- CDM Smith Consult GmbH (2016c): MKW-Kontamination im Boden und Grundwasser, Charakterisierung des Schadens und mögliche Abreinigungsverfahren, Projekt-Nr. 104228-1, Bericht Nr. 04, 16.12.2016
- CDM Smith Consult GmbH (2018a): Geotechnischer Bericht – Luitpoldviertel Nürnberg, Regensburger-, Hain-, Scharrerstraße in 90478 Nürnberg, Projekt-Nr. 118326, Bericht Nr. 02, 15.08.2018
- CDM Smith Consult GmbH (2018b): Weitere Grundwassererkundungen – Luitpoldviertel Nürnberg, Regensburger-, Hain-, Scharrerstraße in 90478 Nürnberg, Projekt-Nr. 118326, Bericht Nr. 03, 17.08.2018
- CDM Smith Consult GmbH (2018c): Weiterführende abfalltechnische Untersuchungen – Luitpoldviertel Nürnberg, Regensburger-, Hain-, Scharrerstraße in 90478 Nürnberg, Projekt-Nr. 118326, Bericht Nr. 04, 17.08.2018
- CDM Smith Consult GmbH (2018d): Weitere Erkundungen Ölschaden – Luitpoldviertel Nürnberg, Regensburger-, Hain-, Scharrerstraße in 90478 Nürnberg, Projekt-Nr. 118326, Bericht Nr. 05, 20.08.2018
- CDM Smith Consult GmbH (2018e): Erläuterungsbericht zur rechnerischen Abschätzung des Grundwasseraufstaus – Luitpoldviertel Nürnberg, Regensburger-, Hain-, Scharrerstraße in 90478 Nürnberg, Projekt-Nr. 118326, Bericht Nr. 06, 15.10.2018
- LGA Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH: Luftbildauswertung hinsichtlich Bombenblindgängern, BV Scharrerstraße, 90478 Nürnberg, Bericht Nr. IUA20141473, 01.04.2014
- Grosser-Seeger & Partner: KIB Luitpoldviertel – BP 4522 – Entwässerungskonzept, 6 S. + Anlagen, 14.01.2019

Aussagen in diesem Umweltbericht wurden auf Basis der vorliegenden Daten und Erkenntnisse (siehe oben) getroffen. Auf etwaige Unwägbarkeiten oder methodische Schwierigkeiten wird ergänzend bei den einzelnen Schutzgütern eingegangen.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird im Rahmen archäologischer Grabungen abschließend geprüft, ob es zu Beeinträchtigungen des Bodendenkmals „Hallers Weiherhaus“ kommen wird.

8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Eine im Baugesetzbuch verankerte Verpflichtung, die auf der Plan-UP-Richtlinie der Europäischen Union beruht, stellt das sog. Monitoring dar. Gemäß § 4c BauGB überwacht die Stadt Nürnberg die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen

frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Für zahlreiche Umweltauswirkungen bestehen in Deutschland bereits engmaschig fachgesetzliche Überwachungs- und Kontrollverfahren (z.B. Grundwassermessstellen im „flexiblen 1x1 km Raster“ innerhalb des Stadtgebiets). Diese können im Rahmen des Monitoring von der Gemeinde für die Überwachung genutzt werden. Die Fachbehörden sind dabei nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Gemeinde über ihnen vorliegende Informationen über erhebliche Umweltauswirkungen eines Bebauungsplanes zu unterrichten.

Im Rahmen der weiteren Planumsetzung ist eine gutachterliche Begleitung zu den zu ergreifenden Maßnahmen im Rahmen der Sanierung der Bodenverunreinigung erforderlich.

Aufgrund des bekannten Bodendenkmals ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei allen Bodeneingriffen erforderlich. Auch hier sind eine gutachterliche Begleitung und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich, um vorhandene Denkmalsubstanz zu sichern.

Im Rahmen der Gebäudesanierung der Gebäude Regensburger Straße 70 ist im Hinblick auf Fledermäuse und die betroffene Quartiersituation an den Kasten-Dachrinnen eine Umweltbaubegleitung durch einschlägig versierte Experten vorzusehen.

Ferner ist im Rahmen eines Monitorings für Höhlenbrüter-Nistkästen und Fledermauskästen an den Gebäuden eine Funktions- und Bestandskontrolle durchzuführen. Die genauen Maßgaben für das Monitoring und deren Dauer werden im städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und Stadt geregelt.

9 Zusammenfassung

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.

Tabelle 3: 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 nachteilig**[16]
Tiere	nicht erheblich
Biologische Vielfalt	nicht erheblich
Landschaft	nicht erheblich
Menschliche Gesundheit	
• Erholung	**erheblich nachteilig**
• Lärm	**erheblich nachteilig**
• Erschütterungen, Sekundärluftschall	nicht abschließend möglich[17]
• Störfallvorsorge	nicht betroffen
Luft	nicht erheblich
Klima	**erheblich nachteilig**
Abfall	nicht erheblich
Sachgüter	nicht erheblich
Kulturgüter	nicht abschließend möglich[18]

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

[16] Die nachteiligen Auswirkungen werden jedoch durch Neupflanzungen kompensiert.

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

[18] 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.

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.

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 Barrierewirkung 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 entgegnen, 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 sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkung zu erwarten, da bereits eine Überprägung des Planungsbereichs besteht und der denkmalgeschützte Gebäudekomplex in die Planung integriert wurde. Wegfallender Baumbestand 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.

Für die Richtigkeit

Nürnberg, 07.08.2019

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS LANDSCHAFTS-ARCHITEKTIN BY AK 172 885

Dipl.-Ing. Daniela Bock MBA

Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Inhaber

10 Anhang

Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Grund und Boden, Fläche, Wasser

§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013:
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Gemäß dem Grundsatz des LEP sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):
Die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

ABSP der Stadt Nürnberg:
Eine Reihe von Bodenschutzzielen ist hier formuliert. Insbesondere sollen ökologisch wertvolle Bereiche von Versiegelung freigehalten werden.

§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG):
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Des Weiteren gibt die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg der Versickerung von Niederschlagswässern bzw. deren sonstiger alternativer Ableitung den Vorrang. Mit Einführung des getrennten Gebührenmaßstabs für Niederschlagswasser und Abwasser seit 01.01.2000 wird dies auch in der entsprechenden Gebührensatzung berücksichtigt.

Stadtratsbeschluss vom 27.06.2012:
Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Nürnberg am Wasser“ beinhaltet Leitlinien für künftige gesamtstädtische Planungen und Konzepte in Bezug auf die Gemeinschaftsaufgabe Wasser.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2013 und des Stadtplanungsausschusses vom 07.11.2013:
Die Stadtverwaltung prüft in jedem Bauleitplanverfahren, der eine Neubauplanung vorsieht (einschließlich Konversionsflächen) die Möglichkeiten und die Realisierbarkeit eines nachhaltigen Umgangs mit und einer ortsnahen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers.

Artenschutz und Biologische Vielfalt

Die Rechtsvorgaben für den speziellen Artenschutz sind in den §§ 44 u. 45 BNatSchG geregelt. Aussagen zum NATURA 2000-Konzept der EU finden sich in den §§ 31 bis 36 BNatSchG. Die Rechtsgrundlagen zum speziellen Artenschutz unterliegen nicht der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung (siehe auch Kapitel 4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz).

Die *Bayerische Biodiversitätsstrategie,* beschlossen vom Bayerischen Ministerrat am 01. April 2008, nennt u.a. folgenden Hand-

lungsschwerpunkt: Berücksichtigung der Aspekte des Artenschutzes und des Biotopverbunds sowie des Ziels der Erhaltung von Gebieten mit hoher biologischer Vielfalt bei der Trassierung von Verkehrswegen und der Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen.

Natur und Landschaft

Nach § 1 BNatSchG ist die biologische Vielfalt dauerhaft zu sichern. Die §§ 23 bis 29 BNatSchG treffen Aussagen zum Schutz bestimmter Flächen und einzelner Bestandteile der Natur. In § 20 BNatSchG ist das Ziel festgesetzt, mind. 10% der Landesfläche als Netz verbundener Biotope zu sichern. Der Biotopverbund dient u.a. der dauerhaften Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Menschliche Gesundheit: Lärm, Luft, Grün- und Freiraum, Erholung, Störfallvorsorge

DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau):
gibt aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Orientierungswerte vor.

16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung): legt Grenzwerte für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen fest.

§ 47d BImSchG (Lärmaktionsplan):
Auf Basis der Strategischen Lärmkarten hat die Stadt Nürnberg einen Lärmaktionsplan (LAP) erstellt, der am 27.01.2016 in Kraft getreten ist. Der LAP soll die Lärmprobleme und -auswirkungen regeln und die ruhige Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms schützen.

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm): dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor sowie der Vorsorge gegen schädliche(n) Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die als (nicht) genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des BImSchG (Zweiter Teil) unterliegen im bau-/ immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie bei Nachbarschaftsbeschwerden. Sie legt u.a. gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Anlagenlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der TA Lärm bestimmen die Grenze der Abwägung für Gewerbe- bzw. Anlagenlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind.

18. BImSchV (Achtzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Sportanlagenlärmschutzverordnung): gilt für Errichtung, Beschaffenheit und Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden und einer Genehmigung nach BImSchG nicht bedürfen. Sie legt gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Sportlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung bestimmen die Grenze der Abwägung für Sportlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind. In Bayern soll die 18. BImSchV auch für Freizeitlärm (ausgenommen traditionelle Volksfeste und Kirchweihen) Anwendung finden.

Freizeitlärmrichtlinie LAI (Länderausschuss für Immissionsschutz, Stand März 2015): dient als Erkenntnisquelle und gibt Hinweise zur Beurteilung von Freizeitanlagen bzw. Grundstücken, die nicht nur gelegentlich für Freizeitgestaltung bereitgestellt werden, bezüglich der Unvermeidbarkeit und Zumutbarkeit von Freizeitlärm. Die Freizeitlärmrichtlinie soll in Bayern nur für traditionelle Volksfeste und Kirchweihen Anwendung finden.

Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen – KJG): regelt in Bayern die Zulässigkeit von Immissionen durch Geräusche von Kinder- und Jugendspieleinrichtungen in der Nachbarschaft von Wohnbebauung. Es legt

u.a. fest, dass die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, im Wohnumfeld als sozialadäquat hinzunehmen sind. Das KJG lockert für Jugendspieleinrichtungen einige Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung.

§ 47 BImSchG (Luftreinhalteplan):
Die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet Nürnberg wurde am 15.09.2017 von der Regierung von Mittelfranken in Kraft gesetzt; darin enthalten ist u.a. eine Maßnahmenübersicht des bestehenden Luftreinhalte-/Aktionsplans (2004) sowie dessen 1. Fortschreibung (2010) und deren jeweiliger Umsetzungsstand, sowie weitere (geplante) relevante Maßnahmen zur Luftreinhaltung.

Bezüglich der Luftbelastung gelten die Grenzwerte der *39. BImSchV*; sie betreffen überwiegend das Schutzgut „Menschliche Gesundheit“, einzelne Grenzwerte zielen auch auf den Schutz der Vegetation.

Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 09.07.2009: Es wurden Richtwerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen festgelegt: öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Geschosswohnungsbau: 20 m², öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Einfamilienhausgebiet 10 m²; davon jeweils Spielfläche pro Einwohner: 3,4 m².

Beschluss des Umweltausschusses vom 12.03.2014 und des Stadtplanungsausschusses vom 27.03.2014:
Das gesamtstädtische Freiraumkonzept (GFK) und das Leitbild „Kompaktes Grünes Nürnberg 2030“ bilden die Grundlage der Grün- und Freiraumplanungen der Stadt Nürnberg.

Baulandbeschluss (2017):
Der Baulandbeschluss wurde am 24.05.2017 durch den Stadtrat beschlossen und trat am 14.06.2017 in Kraft; er ist für die Verwaltung bindend. Der Baulandbeschluss trifft für die Bauleitplanung von Wohnbau- und Gewerbeflächen einheitliche Regelungen in Bezug auf städtebauliche und umweltplanerische Standards und Qualitäten sowie zu Folgekostenregelungen.

BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7j (Anfälligkeit für schwere Unfällen oder Katastrophen):
Die BauGB-Novellierung vom 13.05.2017 führt durch Aufnahme der Störfallvorsorge i.S. des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 Abs. 1 BImSchG in den Katalog der zu berücksichtigenden Umweltbelange sowie durch das Einfügen hierfür differenzierterer Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 BauGB zu einer erhöhten Gewichtung dieses Belangs in der Bauleitplanung. Des Weiteren besteht nunmehr die Pflicht zur Berücksichtigung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (außerhalb des Störfallrechts) zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Klima

BauGB § 1 Abs. 5 und 6:
Der globale Klimaschutz, der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gehören zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung. Am 30. Juni 2011 hat der Bundestag die Novellierung des BauGB durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ beschlossen (BauGB-Klimanovelle 2011). Die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel sind dadurch erweitert worden. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insb. auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.

BauGB § 1a Abs. 5:
Es soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie (2010/31/EU) v. 19.05.2010:
Alle Neubauten sind ab 2021 als Niedrigstenergiegebäude auszuführen, d.h. der Energiebedarf ist sehr gering oder liegt fast bei null. Er sollte zu einem wesentlichen Teil aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Erneuerbares-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG):
Alle Eigentümer von Gebäuden sind zu einer anteiligen Nutzung von regenerativen Energien verpflichtet.

Umweltausschussbeschluss v. 23.01.2013:
In Bebauungsplanverfahren oder anderen städtebaulichen Vorhaben sind grundsätzlich Energiekonzepte zu erstellen mit dem Ziel, eine CO_2-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen.

EnEV:
Die neue Energieeinsparverordnung ist am 01. Mai 2014 in Kraft getreten. Die energetischen Anforderungen an Neubauten sind zum 01. Januar 2016 weiter angehoben worden und sind ein wichtiger Zwischenschritt hin zum EU-Niedrigstenergiegebäudebestand, der ab spätestens 2021 gilt.

Gemeinsamer Beschluss des Stadtplanungs- und Umweltausschusses v. 26.06.2014:
Das Stadtklimagutachten stellt eine Grundlage für alle weiteren Planungen der Stadt Nürnberg dar und ist bei anstehenden Planungsvorhaben zu berücksichtigen. Mit dem Stadtklimagutachten liegt eine aktuelle Datengrundlage und Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Nürnberger Stadtklima vor. Wichtige Ergebnisse und Empfehlungen für die weitere städtebauliche Entwicklung werden in einer Klimafunktions- und einer Planungshinweiskarte dargestellt.

Stadtratsbeschluss v. 23.07.2014:
Der maßnahmenbezogene Klimafahrplan 2010 – 2050 umfasst die Bereiche Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Die CO_2-Emissionen in Nürnberg sollen, gegenüber den Werten von 1990, bis 2030 um 50% (Zielsetzung des Klimabündnisses der europäischen Städte), bis 2050 um 80% reduziert werden (Zielsetzung der Bundesregierung). Bis zum Jahr 2020 soll das EU-20-20-20-Ziel (CO_2-Reduktion um 20%, Effizienzsteigerung um 20%, Anteil der erneuerbaren Energien von 20%) erreicht werden. Zur Anpassung an den Klimawandel werden die vorgeschlagenen Maßnahmen sukzessive ergänzt und aktualisiert. Im Kontext mit den Zielvorgaben des Masterplans Freiraum und des Stadtklimagutachtens werden Umsetzungsstrategien entwickelt.

Beschlussvorlage
Stpl/104/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	19.09.2019	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4635 "Südlicher Hasenbuck"
für das Gebiet westlich der Brunecker Straße, nördlich des Rangierbahnhofs und südlich der Ingolstädter Straße sowie nördlich des Rangierbahnhofs, südlich der Brunecker Straße und westlich der Münchener Straße
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Satzung zum Bebauungsplan Nr. 4635
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4635
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 4635
Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 4635
Umweltbericht-Anlagen zum Bebauungsplan Nr. 4635

Sachverhalt (kurz):
Über den Bebauungsplan sollen im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für etwa 1.450 Wohnungen sowie eine Grundschule, zwei Kindertagesstätten und Einzelhandelsnutzungen geschaffen werden. Durch die Planung soll ein wesentlicher Beitrag zur städtebaulichen Umnutzung der Konversionsflächen auf dem ehemaligen Südbahnhofgelände geleistet werden.

Nach der Billigung am 07.11.2018 wurde parallel zur öffentlichen Auslegung der Plan den Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgelegt. Auf Grund der darin vorgebrachten Stellungnahmen wurde eine Änderung der Planungsinhalte erforderlich. Es erfolgte die erneute Billigung am 09.05.2019, im Anschluss daran wurde eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt.

Die Behandlung der dabei eingegangenen Stellungnahmen erfolgt im Rahmen dieser Vorlage. Hieraus ergeben sich keine weiteren inhaltlichen Änderungen in der Planung. Der Bebauungsplan soll somit als Satzung erlassen werden.

Der Stadt Nürnberg entstehen voraussichtlich keine Kosten, der zum Bebauungsplan erarbeitete städtebauliche Vertrag mit dem Investor wurde am 21.11.2018 unterzeichnet.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

siehe Begründung Kapitel I.4.2.4.c.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☒ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:
1. Der Stadtplanungsausschuss prüft die vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4635 "Südlicher Hasenbuck" für das Gebiet westlich der Brunecker Straße, nördlich des Rangierbahnhofs und südlich der Ingolstädter Straße sowie nördlich des Rangierbahnhofs, südlich der Brunecker Straße und westlich der Münchener Straße vom 19.10.2018 und mit der zweiten Fertigung vom 26.03.2019 mit folgendem Ergebnis:

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf wird nach Abwägung öffentlicher und privater Belange entsprechend der Entscheidungsvorlage beibehalten.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 4635 "Südlicher Hasenbuck" für das Gebiet westlich der Brunecker Straße, nördlich des Rangierbahnhofs und südlich der Ingolstädter Straße sowie nördlich des Rangierbahnhofs, südlich der Brunecker Straße und westlich der Münchener Straße vom 26.03.2019 unter Hinweis auf die beigefügte Begründung vom 13.08.2019 als Satzung.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4635 "Südlicher Hasenbuck"
für das Gebiet westlich der Brunecker Straße, nördlich des Rangierbahnhofs und südlich der Ingolstädter Straße sowie nördlich des Rangierbahnhofs, südlich der Brunecker Straße und westlich der Münchener Straße
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung

Entscheidungsvorlage

1. Planungshistorie und Bauleitplanungen (FNP und BP) 1
1.1. Gesamtgebiet - Wettbewerb, Rahmenplan und BP Nr. 4600 „Brunecker Straße“ 1
1.2. Modul I - FNP-Änderung Nr. 8a und BP Nr. 4635 „Südlicher Hasenbuck“ 1
1.3. Geänderte Planbestandteile 2
1.4. Erneute öffentliche Auslegung 2
2. Stellungnahmen betroffener Bürgerinnen und Bürger und Verbände 3
2.1. Allgemeiner Deutscher Fahrradclub e.V. (ADFC) 3
2.2. Bund Naturschutz in Bayern e.V. (BN) 3
3. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 3
3.1. RMFR Regierung von Mittelfranken (RMFR) - Luftamt Nordbayern 3
3.2. Industrie- und Handelskammer (IHK) Nürnberg für Mittelfranken 3
3.3. Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd München 4
3.4. Main-Donau-Netzgesellschaft MDN - Abteilung Netzmanagement - Nürnberg 4
3.5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Fürht - Bereich Forsten 4
4. Behandlung der Stellungnahmen 4
zu 2.1 Stellungnahme des ADFC 4
zu 2.2 Stellungnahme des BN 5
zu 3.1 Stellungnahme der RMFR Luftfahrtamt Nordbayern 5
zu 3.2 Stellungnahme der IHK 6
zu 3.3 Stellungnahme der DB AG 6
zu 3.4 Stellungnahme der MDN 6
zu 3.5 Stellungnahme des AELF 7
5. Erlass des BP Nr. 4635 als Satzung und Bekanntmachung 7
5.1. Änderungen im BP Nr. 4635 7
5.2. Erlass der Satzung 8
5.3. Genehmigung der FNP-Änderung Nr. 8a und Bekanntmachung des BP Nr. 4635 8
6. Weiteres Vorgehen und zeitliche Umsetzung 8
6.1. Umsetzung des BP Nr. 4635 8
6.2. Weitere Entwicklung im Gesamtbereich 8
6.3. Öffentlichkeitsveranstaltung am 30.09.2019 8

1. Planungshistorie und Bauleitplanungen (FNP und BP)

1.1. Gesamtgebiet - Wettbewerb, Rahmenplan und BP Nr. 4600 „Brunecker Straße“

Zur Entwicklung des ehemaligen Südbahnhofs wurde in 2015 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, aus welchem die Planung des Büros West8, Rotterdam, als Siegerentwurf hervorging und in der Sitzung des AfS am 17.09.2015 als Grundlage der weiteren Planungen empfohlen wurde. Die zur Baurechtschaffung erforderlichen und auf der Gesamtplanung basierenden, vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanungen wurden im Stadtrat am 28.10.2015 (FNP-Änderung Nr. 8) und im AfS am 28.04.2016 (BP Nr. 4600 "Brunecker Straße") eingeleitet. Im Anschluss daran wurden die frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB durchgeführt.

1.2. Modul I - FNP-Änderung Nr. 8a und BP Nr. 4635 „Südlicher Hasenbuck“

Im Zuge der abschnittsweisen planungsrechtlichen Umsetzung wurde das Modul I westlich der Brunecker Straße aus der Gesamtplanung herausgelöst und als eigenständige Bauleitplanung fortgeführt. Zu diesem Zweck wurden die FNP-Änderung Nr. 8a sowie der BP

Nr. 4635 "Südlicher Hasenbuck" aufgestellt; zu letzterem wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB erarbeitet. Die jeweilige Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB und die Instruktion des städtebaulichen Vertrags erfolgten ab 12/2017. Die FNP-Änderung Nr. 8a wurden dem AfS am 27.09.2018 sowie dem Stadtrat am 17.10.2018 zur Billigung vorgelegt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB für die FNP-Änderung fand in 11/2018 statt. Die Beschlüsse zur Billigung des BP Nr. 4635 und zum Abschluss des städtebaulichen Vertrags erfolgten im AfS am 07.11.2018. Der Vertrag wurde am 21.11.2018 geschlossen und notariell beurkundet. Die im Rahmen der vom 06.12.2018 bis 17.01.2019 durchgeführten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzungsvorlage zum AfS am 09.05.2019 behandelt; es wurde eine erneute Billigung erforderlich.

1.3. Geänderte Planbestandteile

Inhaltliche Änderungen bzw. Ergänzungen	Redaktionelle Änderungen
in der Planzeichnung: Festsetzung des bestehenden Wegs innerhalb der öffentlichen, naturnahen Grünfläche im Süden des BP 4635 als „Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg“ in Punkt 6.3 der Satzung: Aufnahme einer Festsetzung zur Kombination von Solaranlagen und Dachbegrünung in Punkt 10.6 der Satzung: Aufnahme von Festsetzungen zur Regelung von überdachten Fahrradstellplätzen in Punkt 14.2 und 14.3 der Satzung: Ergänzung der Festsetzungen zu den Einfriedungen um 10 cm Sockelfreiheit in Punkt 19.6 der Satzung: Ergänzung der Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen um den Begriff „zu begrünen“	in der Planzeichnung: Änderung des Planzeichen „F+R“ zu „G+R“ (Geh- und Radweg) in Punkt 10.2 der Satzung: Ergänzung der Festsetzung zur Gestaltung der Stellplätze im SO „Wohnen und Nahversorgung“ durch den Begriff „zwischen den Stellplätzen“ (analog Stellplatzsatzung)

Auf Grund der an verschiedenen Stellen in Planzeichnung und Satzung vorzunehmenden Anpassungen wurde eine 2.Fertigung des BP 4635 erstellt.

1.4. Erneute öffentliche Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 vom 29.05.2019 in der Zeit vom 06.06.2019 bis 20.06.2019. Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung waren die geänderten Planbestandteile[1].

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen im Stadtplanungsamt zwei Stellungnahmen von Verbänden sowie acht Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein. Drei dieser Stellungnahmen erheben keine Einwände gegen die Planung bzw. verweisen auf die im Rahmen früherer Beteiligungen abgegebenen Stellungnahmen. Nachfolgend werden die verbleibenden Stellungnahmen widergegeben.

Die Stellungnahmen werden inhaltlich in gekürzter Form widergegeben. Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan-Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort wie vorher bereits im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 502a (5. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 15.30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr) eingesehen werden kann. Die fristgerecht

[1] vgl. auch Entscheidungsvorlage zur Behandlung der Stellungnahmen im AfS am 09.05.2019

eingegangenen Stellungnahmen sind zu prüfen. Das Ergebnis ist den Beteiligten mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch).

2. Stellungnahmen betroffener Bürgerinnen und Bürger und Verbände

2.1. Allgemeiner Deutscher Fahrradclub e.V. (ADFC)

Die Formulierung „Abweichend hiervon dürfen Fahrradabstellplätze auch oberirdisch in den Baufeldern vorgesehen werden, dabei dürfen aber nur maximal 20 % der erforderlichen Fahrradabstellplätze in überdachter Bauweise realisiert werden dürfen“ werde nicht für eindeutig und damit nicht für so rechtssicher gehalten, wie ein Satzungstext sein sollte. Dies würde aus der Häufung des Wortes „dürfen“ folgen.

Die Begrenzung auf gerade 20 % der nach der Satzung erforderlichen Fahrrad-Stellplätze, also nur 20 % wäre unbegründet. Aus der ausgelegten Begründung des Bebauungsplans ergäbe sich jedenfalls nichts, weshalb nicht ein wesentlich höherer Prozentsatz möglich sein sollte. Daher werde angeregt, die Überdachung mindestens von 50 % der geschaffenen Fahrrad-Stellplätze zuzulassen, am besten von allen Fahrrad-Abstellplätzen, die oberirdisch angelegt werden, um die Verpflichtung der Stellplatz-Satzung erfüllen zu können.

Die Anlage außerhalb der Gebäude im Baufeld würde die Chance für einen ebenerdigen Zugang zu den Fahrrad-Stellplätzen bieten, was in Tiefgaragen oft nicht der Fall wäre. Dieser Vorteil sollte nicht zu Lasten der sonstigen Qualität, insbesondere des Wetterschutzes gehen. Die nach der Stellplatz-Satzung vorgesehenen Fahrrad-Abstellplätze wären für einen autoarmen Stadtteil ohnehin deutlich zu gering. Sie sollten daher wenigstens eine gute Qualität haben, also z. B. einen Wetterschutz durch eine Überdachung bieten.

2.2. Bund Naturschutz in Bayern e.V. (BN)

Die Rad- und Fußweg-Verbindung von der Nerzstraße zum Alfred-Hensel-Weg sollte geradliniger verlaufen. Der zweite Grünzug von der Tiroler Straße zur Röcklstraße sollte auch begradigt werden und zwar direkt von der ersteren nach Süden. Exotische Bäume wie Schnurbaum und Robinie sollten tabu bleiben. Der Grünzug Nerzstraße - Röcklstraße sollte durch mehr Pflanzungen pflegeleicht mit einheimischen Arten aufgewertet werden. Für das bestehende Sandachsengrün sollten Restflächen erhalten werden. Die Bebauung an der U-Bahn sollte an einigen Stellen aufgelockert werden.

3. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

3.1. RMFR Regierung von Mittelfranken (RMFR) - Luftamt Nordbayern

Es werde festgestellt, dass der Bebauungsplan außerhalb des Bauschutzbereichs des Verkehrsflughafens Nürnberg liege. Allerdings liege der Bebauungsplan innerhalb des Anlagenschutzbereichs der zivilen Radaranlage Nürnberg PSR (NUB) - es werde auf die Stellungnahme des Bundesaufsichtsamts für Flugsicherung vom 04.01.2019 verwiesen sowie auf die Stellungnahme der RMFR - Luftamt Nordbayern vom 09.04.2018 und 28.05.2018.

3.2. Industrie- und Handelskammer (IHK) Nürnberg für Mittelfranken

Es werde mitgeteilt, dass die gesamtwirtschaftlichen Belange, die die IHK kraft Gesetz zu vertreten habe, von den Änderungen (redaktionelle Änderungen und Änderungen in der Grünfläche) nicht betroffen seien. Grundsätzlich werde an der Stellungnahme vom 07.01.2019 zu dieser Planung festgehalten.

3.3. Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd München

Es werde auf die zwingende Beachtung der Stellungnahme vom 23.02.2018 verwiesen; insbesondere auf folgende Sachverhalte: Demnach seien die infrastrukturelle Belange (s.a. Planfeststellungsbescheid vom 04.03.2011) der Brunecker Straße als gewidmete Eisenbahnbetriebsanlage sowie die Vereinbarungen zur Planung, Herstellung und Widmung der neuen Erschließungsanlage als Voraussetzung für die Entwidmung zu beachten.

3.4. Main-Donau-Netzgesellschaft MDN - Abteilung Netzmanagement - Nürnberg

Es wären mind. fünf neue Standorte für freistehende Betonfertigstationen (Trafostationen) im BP 4635 zur Sicherstellung der zukünftigen Stromversorgung erforderlich. Diese seien in der Anlage mit Mindestabmessungen und Verweis auf den Übersichtsplan Gauff vom 19.03.2019 gekennzeichnet. Es könnten ggf. weitere Trafostationen erforderlich werden. Die Stationen wären in der Planzeichnung darzustellen. Außerdem werde auf die Stellungnahmen vom 11.01.2019 und 01.02.2018 verwiesen.

3.5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Fürth - Bereich Forsten

Die bisherigen Stellungnahmen hinsichtlich eines rechtlich vorgeschriebenen Waldausgleichs wären wiederholt und trotz deutlicher Hinweise unbeachtet geblieben. Konkret ginge es um die Flächen W3 und W7. Die Fläche W3 würde überbaut, was eine Rodung darstelle. Ein vorgeschriebener Ausgleich sei nicht geplant. Die Fläche W7 sei im Entwurf als öffentliche Grünfläche geplant. Auch dies stellte eine Rodung dar und müsste ausgeglichen werden. Die im Umweltbericht dargelegte Begründung, wonach bei einer Rückführung von Sukzessionsflächen mit Waldeigenschaft in Offenlandstrukturen kein Ausgleich gemäß den Hinweisen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Wald für Eingriffe in Natur und Landschaft nötig seien, sei aus verschiedenen Gründen nicht korrekt. Auch diese Waldfläche würde nach den momentanen Planungen gerodet und müsste waldrechtlich ausgeglichen werden.

4. Behandlung der Stellungnahmen

zu 2.1 Stellungnahme des ADFC

Den Anregungen des ADFC wird nicht gefolgt. Die Entscheidung, inwieweit in einem Baufeld bzw. auf einem Baugrundstück oberirdische und insbesondere überdachte Fahrradabstellplätze hergestellt werden, liegt im Ermessen der künftigen Bauherren und deren planerischer Konzeption für die Neubebauung. Es besteht die Möglichkeit, max. 20 % der nach städtischer Satzung erforderlichen Fahrradabstellplätze innerhalb der künftigen privaten Freiflächen zu errichten. Die Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf überdachte Abstellanlagen. Weitere Abstellanlagen können in beliebigem Umfang oberirdisch realisiert werden.

Die Beschränkung auf 20 % überdachte und somit innerhalb einer baulichen Anlage befindlicher Abstellmöglichkeiten für Fahrräder trägt den städtebaulichen Konzept Rechnung, wonach die oberirdischen öffentlichen und privaten Freiflächen den künftigen Bewohnern für Aufenthalt, Begegnung, Erholung, Freizeit und Spiel zur Verfügung stehen sollen. Im öffentlichen Raum erfolgt auf Grund dessen eine deutliche Reduzierung der öffentlichen Pkw-Stellplätze sowie die zwingende Festsetzung zur Unterbringung der privaten Pkw-Stellplätze in Tiefgaragen.

Hinsichtlich der wetterfesten und diebstahlsicheren Unterbringung von Fahrrädern, Kinderwagen u.ä. setzt der BP Nr. 4635 fest, dass die Flächen von ebenerdigen

Abstellräumen innerhalb der Baukörper nicht auf die maximal zulässige Geschossfläche angerechnet werden. Mit Hilfe dieser sog. Bonusregelung wird ein deutlicher Anreiz für die Schaffung entsprechender Räume geschaffen. In Verbindung mit den überdachten - aber in ihrer Ausdehnung begrenzten - Fahrradabstellanlagen innerhalb der Freibereiche stehen nach Auffassung der Planverfasser und unter Berücksichtigung der weiteren städtebaulichen Zielsetzungen ausreichend überdachte Fahrradabstellplätze zur Verfügung. Eine Änderung des BP Nr. 4635 ist nicht erforderlich.

zu 2.2 Stellungnahme des BN

Die Stellungnahme betrifft nicht die geänderten Planbestandteile, die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung zur Stellungnahme vorgelegt wurden. Trotzdem soll kurz inhaltlich darauf eingegangen werden.

Die Verbindung von der Nerzstraße im Nordwesten der Gesamtplanung und dem Alfred-Hensel-Weg im Osten (Volkspark Dutzendteich) wird bereits möglichst geradlinig geplant, jedoch in Abhängigkeit von bestehenden Vorgaben (z.B. bestehende Querungsmöglichkeiten usw.).

Zwischen den genannten Punkten besteht kein durchgängiger Grünzug und wird in dieser Funktion auch nicht geplant - auch auf Grund der Gegebenheiten (z.B. Trennungswirkung Rangierbahnhof, Gleisanlagen). Es wird jedoch eine Radwegverbindung zwischen der Tiroler Straße im Norden (außerhalb BP) und die Röcklstraße im Süden (außerhalb BP im Bauernfeind) geplant, in unterschiedlichen Ausbaustandards und abhängig von den Gegebenheiten.

Die Auswahl der Gehölzarten in der im Anhang zur Satzung des BP Nr. 4635 enthaltenen Pflanzliste erfolgte in Abstimmung mit dem Service öffentlicher Raum (SöR) der Stadt Nürnberg. Die Pflanzliste enthält neben einheimischen Arten auch Arten, die den durch den Klimawandel voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen gewachsen sind.

Mit der städtebaulichen Umnutzung und dem dafür gewählten städtebaulichen Entwurf geht u.a. ein Verlust von bestehenden Magerrasenflächen einher. Diese Eingriffe werden in der ökologischen Bilanzierung erhoben und sollen durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden, z.B. werden innerhalb der naturnahen, öffentlichen Grünfläche im Süden Magerrasen angelegt.

Die Bebauung entlang der U-Bahn ist als Lärmschutz für die dahinterliegende Bebauung erforderlich. Eine Auflockerung ist daher nicht möglich.

Die Bedenken und Anregungen beziehen sich auf Planungsbestandteile, die nicht Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung waren bzw. im Rahmen der früheren öffentlichen Auslegung behandelt wurden. Änderungen im BP 4635 sind aufgrund der Stellungnahme des BN nicht vorgesehen und nicht erforderlich.

zu 3.1 Stellungnahme der RMFR Luftfahrtamt Nordbayern

Die Stellungnahme betrifft nicht die geänderten Planbestandteile, die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung zur Stellungnahme vorgelegt wurden. Trotzdem soll kurz inhaltlich darauf eingegangen werden.

Die Beteiligung des Luftfahrtamts bei Gebäuden mit einer Höhe von mind. 15 m erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Bauordnungsbehörde. Im Rahmen der verwaltungsinternen Vorbereitungen zur Umsetzung der Planungen wird noch einmal dezidiert darauf hingewiesen. Nach bisherigen Erfahrungen sind hier insbesondere

Anregungen zur Gestaltung der Fassaden (Vermeidung von großflächigen reflektierenden Fassadenbestandteilen) zu erwarten.

Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung der Planung.

zu 3.2 Stellungnahme der IHK

Die Stellungnahme betrifft nicht die geänderten Planbestandteile, die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung zur Stellungnahme vorgelegt wurden. Trotzdem soll kurz inhaltlich darauf eingegangen werden.

Zu den vorgebrachten Einwänden wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 09.05.2019 Stellung genommen. Demnach wurden mit der Entscheidung des Freistaates Bayern und der Auswahl des Areals an der Brunecker Straße für einen Universitätssitz zusätzliche/neue Flächenbedarfe für die Ansiedelung der Hochschule generiert, die mit den Bedarfen an gewerblichen Bauflächen abzugleichen waren. Die Stadt Nürnberg beschloss am 19.07.2018 im Ausschuss für Stadtplanung nach einer eingehenden Überprüfung die Neuausrichtung der Planungsziele für das Gesamtareal. Die grundsätzliche Flächenaufteilung gemäß Wettbewerbsergebnis 2015 sowie das Planungsziel für das Modul I und die Grünflächenausstattung wurden jedoch nicht in Frage gestellt. Der Wunsch nach Standortsicherung vor allem für Betriebe mit Störpotenzial ist nachvollziehbar, die Diskussion über dafür geeignete Flächen kann aber nach dem Beschluss vom 19.07.2018 weder Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sein noch für die anderen Entwicklungsmodule im Bereich der Brunecker Straße in Betracht kommen (vgl. auch Entscheidungsvorlage zur FNP-Änderung Nr. 8a im Stadtrat am 27.02.2019).

Damit führt die Stellungnahme nicht zu einer Änderung der Planung.

zu 3.3 Stellungnahme der DB AG

Die Stellungnahme betrifft nicht die geänderten Planbestandteile, die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung zur Stellungnahme vorgelegt wurden. Trotzdem soll kurz inhaltlich darauf eingegangen werden.

Die Voraussetzung zur eisenbahnrechtlichen Entwidmung der Brunecker Straße werden mit der Herstellung der sog. Railporterschließung geschaffen. Deren technische Standards werden entsprechend der zwischen dem Grundstückseigentümer und der Deutschen Bahn AG getroffenen vertraglichen Vereinbarungen umgesetzt.

Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung der Planung.

zu 3.4 Stellungnahme der MDN

Die Stellungnahme betrifft nicht die geänderten Planbestandteile, die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung zur Stellungnahme vorgelegt wurden. Trotzdem soll kurz inhaltlich darauf eingegangen werden.
Den jetzt durch die MDN in Abstimmung mit dem Investor dargestellten Standorten der Trafostationen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kann nur zugestimmt werden, sofern sie überwiegend in Kombination mit den Mobilpunkten (unter Berücksichtigung der Erweiterungsbedarfe von drei auf fünf Stellplätze und unter Beachtung der erforderlichen Versickerungsflächen) i.V.m. gestalterischen Auflagen (z.B. Ein- oder Begrünung der Trafostationen) errichtet werden. Diese Standorte bedürfen dann jedoch einer Befreiung von den Festsetzungen des BP Nr. 4635.

Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung der Planung.

zu 3.5 Stellungnahme des AELF

Von einer Festsetzung dieser Fläche als Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB wird abgesehen, da sowohl die planungsrechtlich festgesetzten als auch vertraglich vereinbarten Maßnahmen den Erhalt der bestehenden Waldfläche gewährleisten. Für den durch das Waldgesetz vermittelten Schutz des Waldes sind Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich. Von der durch den BP 4635 ersetzten Rodungserlaubnis gemäß Art. 9 Abs. 2 BayWaldG soll nicht Gebrauch gemacht werden, da die Festsetzungen des Bebauungsplan eine Änderung der Nutzung des bestehenden Waldes nicht zulassen. Zudem liegt es nicht in der Absicht der Stadt Nürnberg, diese Fläche künftig als Parkfläche o.ä. zu nutzen.

Für die durch den Bebauungsplan ermöglichte Rodung der Bäume auf der Fläche W3 werden keine Ersatzaufforstungen festgelegt. Zwar wird die Fläche vom AELF als Wald definiert, sie erfüllt jedoch kaum Waldfunktionen. Insbesondere dient sie nicht der Forstwirtschaft, ist kein Erholungs- oder Schutzwald. Es handelt sich um eine Sukzessionsfläche, die überwiegend mit Robinien flächig bestanden ist. Die Bäume haben ökologischen Wert, jedoch wurde durch die Untere Naturschutzbehörde der vorherige Zustand eines mageren Trockenbiotops höher bewertet als die folgende Sukzession. Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird im Bebauungsplan nach § 1a Baugesetzbuch behandelt. Im vorliegenden Fall wurde eine komplexe Betrachtung angestellt, die einerseits die grundsätzliche Bebauubarkeit der Flächen (Lage im Innenbereich) als auch die hohe naturschutzfachliche Wertigkeit vieler Flächen berücksichtigt. Im Verfahren zur Flächennutzungsplan-Änderung wurde der Waldverlust nicht thematisiert. Im Zusammenhang mit der Umwidmung der Flächen von Bahnanlagen zu Bauflächen hat sich hier eine Berücksichtigung der Zielsetzungen zum Walderhalt nicht aufgedrängt. Die Änderung der Darstellungen zu Bauflächen im FNP sind bereits festgestellt und durch die Regierung von Mittelfranken genehmigt.

Durch die Festsetzung als Baugebiet im Bebauungsplan wird eine Rodung des Walds erlaubnisfrei. Dabei sind die Anforderungen des Art. 9 Abs. 4-7 Bayerisches Waldgesetz sinngemäß zu berücksichtigen. Es handelt sich um Flächen, auf denen bereits Baurecht besteht und die weder Erholungs- noch Schutzwaldfunktionen erfüllen und weder im Regionalplan noch im Waldfunktionsplan besonders qualifiziert sind. So gelten zwar deren allgemeine Ziele zum Walderhalt, diese sind hier aber in Abwägung zu bringen mit den städtebaulichen Zielen zur Wiedernutzbarmachung der Fläche, der Qualität der Fläche als Sukzessionswald in einem Gewerbegebiet und den privaten Interessen des Eigentümers. Letzterer ist durch die naturschutzfachlich hohe Qualität der Flächen in Verbindung mit erheblichen Belastungen der Gesamtfläche zu vielen Maßnahmen verpflichtet. Es werden umfangreiche Maßnahmen zum Ersatz von Biotopen gemäß § 30 BNatSchG, zum Artenschutz und auch nach Bundesbodenschutzgesetz erforderlich. Aufgrund vielfältiger Belastungen des Bodens durch die jahrzehntelange Nutzung des Südbahnhofs wierden eine nahezu vollflächige Abgrabung und ein Bodenaustausch erforderlich. In der Abwägung der privaten Interessen des Eigentümers mit den verschiedenen öffentlichen Belangen unter der Berücksichtigung aller Elemente zur Verbesserung der Situation von Boden, Natur und Landschaft wird im Ergebnis eine entsprechende Ersatzaufforstung nicht gefordert.
Umweltbericht und Begründung werden redaktionell ergänzt. Eine inhaltliche Änderung des BP Nr. 4635 ist nicht erforderlich.

5. Erlass des BP Nr. 4635 als Satzung und Bekanntmachung

5.1. Änderungen im BP Nr. 4635

Inhaltliche Änderungen im BP Nr. 4635 werden nicht erforderlich. Es wurden lediglich redaktionelle Anpassungen (Fortschreibung der Sachverhalte in der Begründung, wo erforderlich) vorgenommen.

5.2. Erlass der Satzung

Die Verwaltung empfiehlt den Erlass der Satzung.

5.3. Genehmigung der FNP-Änderung Nr. 8a und Bekanntmachung des BP Nr. 4635

Die Beschlüsse zur Feststellung der FNP-Änderung Nr. 8a wurden im AfS am 21.02.2019 sowie im Stadtrat am 27.02.2019 gefasst. Die FNP-Änderung wurde der Regierung von Mittelfranken (RMFR) am 20.03.2019 zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung der FNP-Änderung Nr. 8a wurde mit Bescheid vom 12.06.2019 erteilt. Die Bekanntmachung der FNP-Änderung Nr. 8a erfolgt i.V.m. mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den BP Nr. 4635 voraussichtlich im Amtsblatt Nr. 20/2019 am 16.10.2019, wodurch die Bauleitplanungen wirksam werden bzw. in Kraft treten.

6. Weiteres Vorgehen und zeitliche Umsetzung

6.1. Umsetzung des BP Nr. 4635

Über die Entwicklung von Mobilität und Verkehr und deren Behandlung im Rahmen der Objektplanung wird in gleicher Sitzung berichtet.

Die bisherigen Arbeiten vor Ort (Abbruch von Bestandsgebäuden, Gehölzrückschnitt etc.) dienen der Vorbereitung der eigentlichen Erschließungs- und Hochbauarbeiten. Mit den Erschließungsmaßnahmen selbst soll unmittelbar nach Inkrafttreten des BP Nr. 4635 begonnen werden.

Auf den für den Artenschutz vorgesehenen, stadtgebietsexternen Flächen in Schwarzenbruck werden seit 11/2018 umfangreiche Maßnahmen zur Herstellung der künftigen Zauneidechsenhabitate durchgeführt. Der Investor steht hierbei in enger Abstimmung mit dem Eigentümer der Flächen sowie der RMFR, dem AELF Roth und der UNB Nürnberger Land.

Innerhalb der künftigen Bauflächen im nördlichen Bereich des BP Nr. 4635 wurde in 03/2019 mit dem Abfangen der Zauneidechsen und ihrer anschließenden Übersiedelung nach Schwarzenbruck begonnen.

Die Umsetzung der grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen innerhalb der öffentlichen, naturnahen Grünfläche im Süden des BP Nr. 4635 erfolgt seit 01/2019 in enger Abstimmung mit SöR und UwA.

6.2. Weitere Entwicklung im Gesamtbereich

Über die weitere Umsetzung der Planungen im Gesamtbereich des BP Nr. 4600 „Brunecker Straße“ wird in gleicher Sitzung berichtet.

6.3. Bürgerveranstaltung am 30.09.2019

Der Eigentümer der Flächen wird im Rahmen einer Bürgerveranstaltung (mit Pressegespräch und Spatenstich) am 30.09.2019 vor Ort in Lichtenreuth, am Ende der Brunecker Straße am Übergang zur Nerzstraße, über die bisherigen und künftigen Schritte der städtebaulichen Entwicklung am ehemaligen Südbahnhof berichten.

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4635„HASENBUCK-SÜD“

für das Gebiet westlich der Brunecker Straße, nördlich des Rangierbahnhofs und südlich der Ingolstädter Straße sowie nördlich des Rangierbahnhofs, südlich der Brunecker Straße und westlich der Münchener Straße

Vom .....

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom ..... auf Grund von

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 18 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706), Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 339 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4635

§ 1

für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet westlich der Brunecker Straße, nördlich des Rangierbahnhofs und südlich der Ingolstädter Straße sowie nördlich des Rangierbahnhofs, südlich der Brunecker Straße und westlich der Münchener Straße wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil einschließlich der Beipläne „Abgrabung“, „Wiederauffüllung“ und „Immissionsschutz“ getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1-20) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig.

1.2. Das Sonstige Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ dient dem Wohnen sowie der Versorgung der benachbarten Quartiere mit Gütern des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen.

Allgemein zulässig sind:

- Ausschließlich im Erdgeschoss ein Einkaufszentrum „Nahversorgung“ mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 3.000 m².

  Entsprechend der „Nürnberger Liste“ sind im Einkaufszentrum „Nahversorgung“ nur nachfolgende nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig:

  Arzneimittel, Blumen, Drogeriewaren/Parfüms/Kosmetika/Wasch-/Putzmittel, Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel / Reformwaren / Naturkost, Papierwaren/ Bürobedarf/ Schreibwaren/ Schulbedarf, Zeitungen/ Zeitschriften, Zooartikel (Tiernahrung und Pflegemittel)

  Ein einzelner Einzelhandelsbetrieb im Einkaufszentrum darf eine maximale Verkaufsfläche von 1.300 m² nicht überschreiten.

- Schank- und Speisewirtschaften ohne Drive-In-Schalter
- Anlagen für soziale, sportliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
- Geschäfts- und Büronutzungen sowie Räume für freie Berufe
- Wohnnutzungen ab dem 1. Obergeschoss

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2. Gemeinbedarfsflächen

2.1. Die Gemeinbedarfsfläche GB 1 „Schule“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Einrichtungen und Freiflächen für eine Grundschule mit Anlagen für den Schulsport, einschließlich der diese Nutzung ergänzenden Einrichtungen wie Küchen, Mensa, Verwaltungs-, Lager-, Neben- und Sozialräume, Hausmeisterwohnung sowie Stellplätze und Tiefgaragen.

Ausnahmsweise zulässig sind sonstige Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke (insbesondere Hort und Kindertagesstätte, wenn sie in ihrer Größe dem allgemein zulässigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 1 untergeordnet sind. Ausnahmsweise zulässig sind sonstige Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke (insbesondere Hort und Kindertagesstätte, wenn sie in ihrer Größe dem allgemein zulässigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 1 untergeordnet sind.

2.2. Die Gemeinbedarfsflächen GB 2 und GB 3 „Kindertagesstätte und Hort“ dienen der Unterbringung von Gebäuden, Einrichtungen und Freiflächen für Kindertageseinrichtungen, einschließlich der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen wie Küchen, Verwaltungs-, Lager-, Neben- und Sozialräume sowie Stellplätze und Tiefgaragen.

Ausnahmsweise zulässig sind sonstige Anlagen für soziale, erzieherische und kulturelle Zwecke, wenn sie in ihrer Größe dem allgemein zulässigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 1 untergeordnet sind.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Festsetzungen zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

3.2. In den Allgemeinen Wohngebieten, dem Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ und in der GB1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von unterirdisch erstellten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

3.3. Unter der Geländeoberfläche erstellte Garagen und Stellplätze bleiben bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche unberücksichtigt.

3.4. Die festgesetzte GFZ in den Allgemeinen Wohngebieten kann durch

- Gemeinschaftsräume
- Abstellräume für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwagen
- Räume zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe
- Tiefgaragenzufahrten
- Durchgänge gemäß Ziff. 8.2

um die Fläche der Räume einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände überschritten werden.

3.5. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 7, 15, 16, 17 und 18 darf die GFZ um die Geschossfläche von nachfolgend aufgezählten Nutzungen überschritten werden, wenn diese im Erdgeschoss vorgesehen sind:

- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die in Satz 1 zugelassene Überschreitungsmöglichkeit ist nur im Rahmen der maximalen Ausnutzbarkeit der sonstigen Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie unter Einhaltung der Abstandsflächen zulässig. Eine Überschreitung oder Erhöhung der jeweils festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ausdrücklich nicht zulässig.

3.6. Im WA 18 darf die zulässige GFZ durch die in 3.4 und 3.5 angeführten Überschreitungsmöglichkeiten bis maximal 2,1 überschritten werden.

3.7. In den Allgemeinen Wohngebieten WA18, WA19 und WA20 ist zum Schutz vor Lärmeinwirkungen eine Mindestgebäudeoberkante von 14,5 m (bezogen auf die Oberkante der geplanten Planstraße B) zu realisieren. In diesen Baufeldern ist somit die Bebauung in dieser Mindesthöhe als schalldichter und komplett geschlossener Riegel zu errichten. Einzelne Gebäude sind dabei durch schalldichte Elemente in gleicher Höhe und vergleichbarem Schalldämmmaß zu verbinden.

4. Bauweise

4.1. In den Bereichen, in welchen die abweichende Bauweise „a1“ festgesetzt ist, sind die Gebäude (Reihenhauszeilen, Hausgruppen, Gebäuderiegel, etc.) mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre Gesamtlänge darf höchstens 30 m betragen.

4.2. In den Bereichen, in welchen die abweichende Bauweise „a2“ festgesetzt ist, sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

5. Abstandsflächen

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO i.V.m. der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg einzuhalten.

6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

6.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind grundsätzlich nur Flachdächer zulässig. Abweichend hiervon sind in den Bereichen, in welchen Hausgruppen bzw. Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig sind, auch flachgeneigte Dächer (Pultdächer) bis 15° Dachneigung zulässig.

6.2. Staffelgeschosse mit einem allseitigen Abstand sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

6.3. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung ab 10 m² Grundfläche sind vollständig zu begrünen; die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen sind Flächen für Dachaufbauten und -austritte, Freisitze und Fluchtwege, technische Einrichtungen sowie Belichtungsflächen. Als Mindestanforderung ist eine Extensivbegrünung mit 10 cm starker, strukturstabiler Vegetationstragschicht als Gras-Stauden-Begrünung herzustellen. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig.

Beim Vorsehen von solarthermischen Anlagen auf den Dächern sind diese mit der Dachbegrünung zu kombinieren**.**

6.4. Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.

6.5. Dachaufbauten sind grundsätzlich um das die realisierte Wandhöhe übersteigende Maß von den Außenkanten der darunterliegenden Dachfläche zurückzusetzen. Ausgenommen hiervon sind Aufzugsanlagen. Alternativ können Dachaufbauten auch durch eine Überhöhung der Dachränder / Attika (bis maximal 1,2 m; bezogen auf die Wandhöhe des obersten Geschosses) überdeckt werden, so dass kein Zurücksetzen von der Außenkante erforderlich ist.

6.6. Technische Dachaufbauten und Dachausstiege sind einzuhausen.

Von der Einhausung sind ausgenommen Schornsteine, Ansaug- und Abluftrohre, Anlagen für aktive Solarenergienutzung, Antennen- und Satellitenanlagen sowie vergleichbare Anlagen, bei denen eine Einhausung und Begrünung der technischen Zweckbestimmung widersprechen würde.

6.7. In den Allgemeinen Wohngebieten sind über die realisierte Wandhöhe hinaus als Dachaufbauten nur Dachausstiege zu Dachterrassen einschließlich Abstellräume, Umfassungen von Dachterrassen, Schallschutzkonstruktionen sowie technische Dachaufbauten zulässig. Sie dürfen eine maximale Höhe von 2,50 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten. Sie dürfen mit Ausnahme der technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung eine Größe von maximal 35 % des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

6.8. Im Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ dürfen Dachaufbauten mit Ausnahme der technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung eine Größe von maximal 75 % des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

6.9. Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen GB 1 bis GB 3 und im Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ sind für großflächige Glasfassaden ausschließlich Glastypen zulässig, die geeignet sind, Spiegelungen zu vermeiden und die Gefahr von Vogelschlag zu minimieren. Bei Einbau und Erneuerung ist der jeweilige Stand der Technik zu beachten.

6.10. In der Gemeinbedarfsfläche GB 1 sind zwei Winterquartiere und in den Gemeinbedarfsflächen GB 2 und GB 3 jeweils ein Winterquartier für Fledermäuse gebäudeintegriert zu schaffen.

Innerhalb des Sondergebietes „Wohnen und Nahversorgung“ ist ein Winterquartier für Fledermäuse entweder gebäudeintegriert oder auf der Dachfläche aufgeständert zu schaffen.

7. Balkone

7.1. Private Freibereiche, die der öffentlichen Verkehrsfläche oder öffentlichen Grünflächen zugewandt sind, dürfen entweder als Loggia oder als teilweise in das Gebäudevolumen integrierter Balkon ausgeführt werden.

7.2. Balkone, welche der öffentlichen Verkehrsfläche oder öffentlichen Grünflächen zugewandt sind, dürfen maximal 1 m über die Hauptfassadenfront auskragen und müssen eine lichte Höhe von mindestens 2,50 m über der Geländeoberkante aufweisen. Angesetzte Balkone sind zu den öffentlichen Flächen hin nicht zulässig.

8. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

8.1. Die nicht überbauten Grundstücksbereiche in den Bauflächen sind mit Ausnahme der Wege-, Spiel- und Abstellflächen zu begrünen oder zu bepflanzen. Flächen, die nur mit unterirdischen Anlagen bebaut sind, sind dabei als nicht überbaute Flächen zu betrachten.

8.2. Die im Planteil für die Allgemeinen Wohngebiete WA 4-8 festgesetzten Durchgänge sind mindestens 3,5 m breit und 2,5 m hoch auszuführen. Von der im Plan dargestellten Lage kann abgewichen werden, wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

8.3. Vordächer sind nur im Bereich von Hauseingängen zulässig und dürfen die Baulinien oder Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand des Gebäudes in Anspruch nehmen. Weiterhin müssen Vordächer, welche in öffentliche Verkehrsflächen ragen, eine lichte Höhe von mindestens 2,50 m über der Geländeoberkante aufweisen.

8.4. Balkone dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,5 m und Terrassen um bis zu 2,5 m überschreiten, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.

9. Nebenanlagen

9.1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in die Baukörper zu integrieren, soweit in Nr. 6 nicht anders geregelt. Davon ausgenommen sind folgende Anlagen: Anlagen nach Art. 7 BayBO (Kinderspielplätze), Spieleinrichtungen für Kinder, Terrassen, Tiefgaragennotausgänge und -belüftungen, Aufstellflächen für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag und Fahrradabstellplätze.

In den Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete, in welchen Hausgruppen bzw. Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig sind, sind zusätzlich folgende Nebenanlagen zulässig:

- je Baugrundstück ein freistehendes Gartenhäuschen bis zu einer Grundfläche von 9 m², dabei sind Gartenhäuschen jedoch nicht im Vorgartenbereich zulässig,

- eingehauste Standorte zur Müllsammlung zwischen Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer maximalen Höhe von 1,20 m. Zur Seite der öffentlichen Verkehrsfläche sind die Müllsammelstandorte mit einer Schnitthecke (vgl. Nr. 19.7.) abzugrenzen

9.2. In den Gemeinbedarfsflächen GB 1, GB 2 und GB 3 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche selbst dienen und die deren Eigenart nicht widersprechen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9.3. In den Allgemeinen Wohngebieten, im Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ sowie in den Gemeinbedarfsflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder unterirdisch zulässig.

In den Gemeinbedarfsflächen und in den Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete, in welchen Hausgruppen bzw. Doppelhäuser zulässig sind, können diese Nebenanlagen auch oberirdisch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. In den Gemeinbedarfsflächen und in den Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete, in welchen Hausgruppen bzw. Doppelhäuser zulässig sind, können diese Nebenanlagen auch oberirdisch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

10. Stellplätze, Tiefgaragen, Ein- und Ausfahrten

10.1. Im Plangebiet gilt die StellplatzS (StS) der Stadt Nürnberg vom 14. Dezember 2007 (Amtsblatt S. 457, ber. 2008 S. 15), zuletzt geändert durch Satzung vom 15. Dezember 2016 (Amtsblatt S. 436).

In Abweichung zu § 2 Abs. 1 StS wird festgesetzt, dass Kraftfahrzeugstellplätze für Wohnnutzungen (Nr. 1 der Anlage zu § 2 Abs. 1 StS), für Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräumen (Nr. 2 der Anlage zu § 2 Abs. 1 StS), für Läden, Verkaufsstätten (Nr. 3 der Anlage zu § 2 Abs. 1 StS) und für Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung (Nr. 9 der Anlage zu § 2 Abs. 1 StS) nur zu 75 v. H. und für geförderte Mietwohnungen (Nr. 1.2 der Anlage zu § 2 Abs. 1 StS) nur zu 50 v. H. der jeweils notwendigen Stellplatzzahl nachgewiesen werden dürfen.

10.2. In den Allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ sind dem Bauvorhaben zugeordnete Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen zulässig.

Im Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ sind davon abweichend auch oberirdische, nicht überdachte Kundenstellplätze zulässig. Für diese oberirdischen Stellplätze ist mindestens je 10 Stellplätze ein Baum zwischen den Stellplätzen entsprechend der Anforderungen für Straßenbäume nach Nr. 19.3 zu pflanzen.

10.3. In den Allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ sind Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen im gesamten Baugebiet unter Berücksichtigung von Nr. 3.2 zulässig.

10.4. Im Plangebiet sind Tiefgaragenzu- und -ausfahrten in die oberirdischen Gebäude zu integrieren. Ausgenommen hiervon dürfen im Allgemeinen Wohngebiet WA 9 Tiefgaragenzu- und ausfahrten auch in nicht integrierter Weise hergestellt werden.

10.5. Die Vegetationsschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mindestens 80 cm stark sein. Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

10.6. Die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg notwendigen Fahrradabstellplätze für Wohnnutzungen sind grundsätzlich innerhalb der Gebäude oder in Tiefgaragen nachzuweisen.

Abweichend hiervon dürfen Fahrradabstellplätze auch oberirdisch in den Baufeldern vorgesehen werden, dabei dürfen aber nur maximal 20 % der erforderlichen Fahrradabstellplätze in überdachter Bauweise realisiert werden.

11. Schutz vor Schallimmissionen – Verkehrslärm

11.1. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den Allgemeinen Wohngebieten, im Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ und in den Gemeinbedarfsflächen Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109:2018-01[1] vorrangig zur lärmabgewandten Fassadenseite anzuordnen.

Bei Ausrichtung von Aufenthaltsräumen zu nicht vom Lärm abgewandten Fassadenseiten ist der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit für die Räume zu einer lärmabgewandten Seite besteht.

Die lärmabgewandten Seiten können dem Beiplan „Immissionsschutz“ zum Bebauungsplan entnommen werden. Dies sind die nicht rot markierten Fassadenbereiche.

11.2. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zum Schutz vor Verkehrslärm für Schlaf- und Kinderzimmer in den im Beiplan „Immissionsschutz“ zum Bebauungsplan rot markierten Fassadenbereichen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder vergleichbare Bauteile vorzusehen.

11.3. Im Bebauungsplan ist zeichnerisch der maßgebliche Außenlärmpegel festgesetzt. Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind für die Außenbauteile der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans resultierende Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) vorzusehen. Die Berechnung erfolgt nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.

Dabei sind auch die lüftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern zu berücksichtigen.

11.4. Von den Festsetzungen 11.1.-11.3. kann abgesehen werden, soweit der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die für das Bebauungsplangebiet maßgebenden schalltechnischen Anforderungen gemäß DIN 4109:2018 eingehalten werden.

12. Schutz vor Schallimmissionen – Gewerbelärm

12.1. Zum Schutz vor Gewerbelärm ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 7, WA12, WA13, WA15 und WA16 eine Aufnahme der Nutzung erst mit der Beendigung der gewerblichen Nutzung (auf den Flurstücken 467/32, 467/33, 467/34, 467/36 und 467/ 38; spätestens zum 30.06.2026) zulässig.

12.2. Zum Schutz vor Gewerbelärm sind bis zur Beendigung der gewerblichen Nutzung (auf den Flurstücken 467/32, 467/33, 467/34, 467/36 und 467/38; spätestens zum 30.06.2026) im Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ in den Fassadenbereichen, für die durch gezackte Linie gemäß Ziff. 15.6 der PlanzV eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt ist und für welche die Orientierungswerte der TA Lärm[2] für ein Mischgebiet (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) überschritten werden, Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109:2018 nur zulässig, wenn diese durch entsprechende technische und bauliche Maßnahmen (u.a. nicht öffenbare Fenster, Festverglasung oder

[1] Die DIN 4109 kann bei der Bauordnungsbehörde der Stadt Nürnberg. Bauhof 5, 90402 Nürnberg sowie beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen werden. Sie kann auch über den Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

[2] TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm in der Fassung von 1998 (zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017)

gleichwertige Konstruktionen) entsprechend geschützt sind, damit diese keine Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm Ziffer 2.3 darstellen.

12.3. Zum Schutz vor Gewerbelärm sind in der Gemeinbedarfsfläche GB1 in den Fassadenbereichen, für die durch gezackte Linie gemäß Ziff. 15.6 der PlanzV eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt ist und für welche die Orientierungswerte der TA Lärm für ein Mischgebiet (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) überschritten werden, Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109:2018 nur zulässig, wenn diese durch entsprechende technische und bauliche Maßnahmen (u.a. nicht öffenbare Fenster, Festverglasung oder gleichwertige Konstruktionen) entsprechend geschützt sind, damit diese keine Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm Ziffer 2.3 darstellen.

12.4. Zum Schutz vor Gewerbelärm sind in den Fassadenbereichen der Allgemeinen Wohngebiete WA19 und WA20, für die durch gezackte Linie gemäß Ziff. 15.6 der PlanzV eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt ist, Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109:2018 vorrangig in Richtung der angrenzenden, festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche auszurichten. Dabei sind die Anforderungen des Verkehrslärms nach Nr. 11. zu berücksichtigen.

Abweichend davon sind Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109:2018 in den Fassadenbereichen der WA 19 und 20, für die durch gezackte Linie gemäß Ziff. 15.6 der PlanzV eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt ist und für welche die Orientierungswerte der TA Lärm für ein Mischgebiet (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) überschritten werden, nur zulässig, wenn diese durch entsprechende technische und bauliche Maßnahmen (u.a. nicht öffenbare Fenster, Festverglasung oder gleichwertige Konstruktionen) entsprechend geschützt sind, damit diese keine Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm Ziffer 2.3 darstellen.

12.5. Die Aufnahme der Wohnnutzung darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA8, WA9, WA10, WA11, WA12 und WA13 erst erfolgen, wenn die Riegelbebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA18 und WA19 in der festgesetzten Mindesthöhe (vgl. Nr. 3.7.) im Rohbau und hinsichtlich aller Fenster vollständig, im Sinne eines schalldicht, komplett geschlossenen Riegels, errichtet worden ist.

Abweichend hiervon können Wohnnutzungen in den angeführten Allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden, wenn:

- Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109:2018 nicht in den Fassadenbereichen, für die durch gezackte Linie gemäß Ziff. 15.6 der PlanzV eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt ist und für welche die Orientierungswerte der TA Lärm für ein Mischgebiet (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) überschritten werden, vorgesehen sind

oder

- die Aufenthaltsräume in den vorgenannten Fassadenbereichen, durch entsprechende technische und bauliche Maßnahmen (u.a. nicht öffenbare Fenster, Festverglasung oder gleichwertige Konstruktionen) entsprechend geschützt sind, damit diese keine Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm Ziffer 2.3 darstellen.

12.6. Die Aufnahme der Wohnnutzung darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA14, WA16 und WA17 erst erfolgen, wenn die Riegelbebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA18, WA19 und WA20 in der festgesetzten Mindesthöhe (vgl. Nr. 3.7.) im Rohbau und hinsichtlich

aller Fenster vollständig, im Sinne eines schalldicht, komplett geschlossenen Riegels, errichtet worden ist.

Abweichend hiervon können Wohnnutzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 16 zugelassen werden, wenn:

- Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109:2018 nicht in den Fassadenbereichen, für die durch gezackte Linie gemäß Ziff. 15.6 der PlanzV eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt ist und für welche die Orientierungswerte der TA Lärm für ein Mischgebiet (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) überschritten werden, vorgesehen sind

oder

- die Aufenthaltsräume in den vorgenannten Fassadenbereichen, durch entsprechende technische und bauliche Maßnahmen (u.a. nicht öffenbare Fenster, Festverglasung oder gleichwertige Konstruktionen) entsprechend geschützt sind, damit diese keine Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm Ziffer 2.3 darstellen.

12.7. Zum Schutz vor Gewerbelärm sind in den Fassadenbereichen der Allgemeinen Wohngebiete WA14 und WA17, für die durch gezackte Linie gemäß Ziff. 15.6 der PlanzV eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt ist und für welche die Orientierungswerte der TA Lärm für ein Mischgebiet (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) überschritten werden, Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109:2018 nur zulässig, wenn diese durch entsprechende technische und bauliche Maßnahmen (u.a. nicht öffenbare Fenster, Festverglasung oder gleichwertige Konstruktionen) entsprechend geschützt sind, damit diese keine Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm Ziffer 2.3 darstellen.

12.8. Von den Festsetzungen 12.1.-12.7. kann abgesehen werden, soweit der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die für das Bebauungsplangebiet maßgebenden schalltechnischen Anforderungen gemäß DIN 4109:2018 und TA Lärm eingehalten werden.

12.9. Das Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ ist hinsichtlich seiner zulässigen Geräuschimmissionen eingeschränkt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche das Schallemissionskontingent L_{EK} von 58 / 47 dB(A)/m² tags (6.00 bis 22.00 Uhr) / nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) gemäß DIN 45691[2] (Dezember 2016) an den relevanten Immissionsorten (hinweislich im Planblatt dargestellt) nicht überschreiten.

13. Erschütterungsschutz

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 18-20 ist durch Vorkehrungen technischer, konstruktiver oder organisatorischer Art sicherzustellen, dass hinsichtlich der Einwirkungen durch Erschütterungen die Anhaltswerte der DIN 4150-2[3] vom Juni 1999 für allgemeine Wohngebiete sowie hinsichtlich der Einwirkungen des Luftschalls die Immissionswerte für Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden oder bei Körperschallübertragung gemäß TA Lärm Abschnitt 6.2 vom 09. Juni 2017 nicht überschritten werden. Kurzzeitige Pegelspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht um mehr als 10 dB(A) überschreiten.

14. Einfriedungen

14.1. In den Bauflächen sind Einfriedungen an Grenzen zu öffentlichen Flächen erst ab einem Gebäudeabstand von 3 m zur öffentlichen Fläche zulässig.

---

[3] Die DIN 4150-2 kann bei der Bauordnungsbehörde der Stadt Nürnberg. Bauhof 5, 90402 Nürnberg sowie beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen werden. Sie kann auch über den Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

14.2. Einfriedungen in den Allgemeinen Wohngebieten und dem Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ zu öffentlichen Flächen sind nur zulässig in Form von:

- sichtdurchlässigen, vertikalen Zäunen (auch in Kombination mit Schnitthecken) bis zu einer Höhe von 0,70 m ohne durchlaufende Sockel und mit einem Mindestabstand von 10 cm zum Boden

14.3. Einfriedungen in den Allgemeinen Wohngebieten an Grenzen zu benachbarten Baugrundstücken sind zulässig in Form von:

- sichtdurchlässigen, vertikalen Zäunen (auch in Kombination mit Schnitthecken) bis zu einer Höhe von 0,70 m ohne durchlaufende Sockel und mit einem Mindestabstand von 10 cm zum Boden,
- Mauern bis zu einer Höhe von 0,70 m sind nur zulässig, soweit sie zur Abfangung von Höhenunterschieden erforderlich sind.

14.4. Einfriedungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sowie in den Gemeinbedarfsflächen sind nur zulässig in Form von sichtdurchlässigen, vertikalen Zäunen ohne durchlaufende Sockel in Kombination mit Schnitthecken. Dabei darf die Höhe der Zäune die Höhe der Hecke nicht überschreiten.

14.5. In den Allgemeinen Wohngebieten WA18 und WA19 ist im Süden (in Richtung der U-Bahn) an der Grundstücksgrenze eine Einfriedung mit einer Höhe von 2 m (bezogen auf das geplante Geländeniveau) zulässig.

15. Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

16. Abfallentsorgung

Im Sondergebiet “Wohnen und Nahversorgung“, innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ (QP) sowie östlich der öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung: Spielplatz; entlang der Planstraße B3) ist jeweils ein Standort für Glassammelcontainer zulässig.

17. Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

17.1. Abgrabungen i.S.d. BayAbgrG sind auf den im Beiplan „Abgrabungen“ farblich gekennzeichneten Flächen in dem Umfang zulässig, der der Beseitigung von Bodenverunreinigungen und anthropogenen Auffüllungen dient, die der Nutzung der Flächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen oder deren Entfernung zur Umsetzung der festgesetzten Bauvorhaben zweckmäßig ist. Die Zulässigkeit der Abgrabungen endet mit dem Beginn der Hochbauarbeiten in dem jeweiligen Baugebiet, bzw. mit Beginn der Herstellungsmaßnahmen der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Naturnaher Bereich“ (NB) sind auf den im Beiplan „Abgrabungen“ farblich gekennzeichneten Flächen Abgrabungen zur Entfernung der Bodenbelastungen zulässig. Die Sanierungsarbeiten sind so auszuführen, dass Eingriffe in Natur und Landschaft sowie artenschutzrechtliche Auswirkungen so gering als möglich gehalten werden.

17.2. Die Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkten für Straßenverkehrsflächen bezogen auf die Fahrbahnoberkante herzustellen. Geringfügige

Abweichungen von den festgesetzten Höhen (+/- 0,25 m) sind zulässig. Das Gelände im Bereich der Baugrundstücke ist auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße herzustellen.

17.3. Aufschüttungen sind zulässig:

- zur Herstellung der festgesetzten Höhenlagen der öffentlichen Verkehrsflächen und der Flächen mit Dienstbarkeiten,
- zur Gestaltung von Außenspielflächen der Gemeinbedarfsflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m,
- zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen,
- zur Gestaltung der privaten, straßenabgewandten Freiflächen (Innenhofbereiche) bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m

17.4. Geländeunterschiede in den Allgemeinen Wohngebieten, dem Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ und den Gemeinbedarfsflächen sind durch Böschungen oder Stützmauern mit einer maximal zulässigen Höhe von 0,7 m abzufangen.

18. Werbeanlagen

18.1. Im gesamten Geltungsbereich sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig. Oberhalb des Brüstungsbereichs des 1. Obergeschosses sind Werbeanlagen nicht zulässig.

18.2. Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur und das Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich diesen unterordnen.

18.3. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegende Werbeanlagen, Laserstrahlen und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig. Dies gilt ebenso für Großprojektionen und Spanntücher.

19. Grünordnung

19.1. Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Spielplatz 1

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz 1 sind mindestens 75 Bäume (mindestens 70 % der Bäume als heimische Gehölze) zu pflanzen.

19.2. Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Spielplatz 2

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz 2 sind mindestens sechs Bäume (mindestens 70 % der Bäume als heimische Gehölze) zu pflanzen.

19.3. Pflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

Die unversiegelten Bereiche der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu begrünen und entsprechend der Planzeichnung mit Bäumen zu bepflanzen. Soweit es für Grundstückszufahrten und -zugänge, die Führung von Leitungen o.ä. erforderlich ist, kann die Lage der Bäume ortsnah verschoben werden. Insgesamt sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 320 Bäume zu pflanzen.

Für die Bepflanzung mit Bäumen sind Arten entsprechend der Auswahlliste 1 (vgl. Anhang) zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität für Bäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen

entspricht: Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, 25/30 cm Stammumfang aus extra weitem Stand.

Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind in eine mindestens 16,00 m² große Baumscheibe zu pflanzen, die mit durchwurzelbarem Substrat herzustellen ist. Mindestens 6,00 m² sind vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z.B. Rasenfugenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten verdichtungsfähigen Baumsubstrates herzustellen. Offene Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu schützen. Die offenen Baumscheiben sind zu begrünen.

19.4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit gebietsheimischen Gehölzen der Auswahlliste 2 (vgl. Anhang) als freiwachsende Hecke zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung von Nebenanlagen sowie die Unterbauung sind in diesen Flächen nicht zulässig.
Mindestqualität: Containerware 60-100 cm und Heister/Sträucher 2x verpflanzt, mit Ballen, 125-150
Anzahl: 0,5 Stck. / m².

19.5. Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten. Die Errichtung von Nebenanlagen sowie die Unterbauung sind in diesen Flächen nicht zulässig. Sofern als zu erhaltend festgesetzte Bäume aus zwingenden Gründen nicht länger erhalten werden können, kann ihre Beseitigung ausnahmsweise zugelassen werden. Zwingende Gründe liegen insbesondere vor, wenn der Erhalt eines Baumes die Realisierung eines Bauvorhabens im angrenzenden Bauraum beeinträchtigen kann, einer geplanten Geländemodellierung entgegensteht, die Beseitigung von Bodenverunreinigungen und anthropogenen Auffüllungen erforderlich ist oder wenn seine Entfernung aus biologischen Gründen geboten ist. In diesen Fällen sind ortsnah Ersatzpflanzungen mit gebietsheimischen Baumarten und Mindestqualität 18/20 cm Stammumfang vorzunehmen. Teilbereiche der festgesetzten Flächen ohne Gehölzbestand sind gemäß der vorstehenden Festsetzung zu bepflanzen.

19.6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der Baugebiete sind gärtnerisch zu gestalten und **zu begrünen sowie** dauerhaft zu pflegen.

19.7. Anpflanzung von Hecken an Grundstücksgrenzen

In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ sind Schnitthecken zu öffentlichen Flächen hin nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Schnitthecken zu benachbarten Baugrundstücken nur bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

19.8. Baum- /Gehölzpflanzungen

In den Bauflächen ist je 200 m² nicht überbauter Fläche mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Nur unterirdisch unterbaute Flächen sind dabei als nicht überbaute

Flächen zu rechnen. Die Artenauswahl erfolgt im Rahmen der Freiflächenplanung. Bei unterbauten Flächen ist ein Mindestbodenaufbau von 1,20 m sicher zu stellen.
Mindestpflanzqualität für Bäume im privaten Raum: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen. 18/20 cm Stammumfang.

Für die Pflanzung von Schnitthecken gemäß Nr. 19.7 gilt:
Mindestpflanzqualität: Heckensträucher, 2x verpflanzt, mit Ballen, 100-125, Anzahl: 2,5 Stck. / laufender Meter, Artenauswahl gemäß Auswahlliste 3 (vgl. Anhang).

19.9. Flächenbefestigungen

In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Gemeinbedarfsflächen sind ebenerdige Stellplätze, Durchwegungen und Zufahrten mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

Ausgenommen hiervon sind Zufahrtsbereiche zu Tiefgaragen.

20. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

20.1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Kompensation der im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit den Baugebieten stehenden Eingriffe werden in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbelassener Bereich“ festgesetzt:

- außerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern:
  die Entwicklung und dauerhafte Erhaltung eines Lebensraums für Offenlandarten. Auf der Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen: Erhalt von erhaltenswerten Vegetationsbeständen, insbesondere von Habitat-Bäumen, Abbruch aller vorhandenen Gebäude, Entsiegelung befestigter Flächen, Anpassung des Geländereliefs, Beseitigung standortfremder Vegetation, Auflichtung von Gehölzbeständen, Entwicklung von Magerrasen durch Vegetationsübertragung, Anlage von Habitatstrukturen für Reptilienarten;
- innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern: die naturschutzfachliche Optimierung eines naturnahen Waldes. Auf der Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen: Entwicklung der Altersphase eines naturnahen Waldes, Förderung von Totholz und Habitat-Bäumen.

20.2. Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)

Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Vogelarten Gartenrotschwanz, Grünspecht und Wendehals sowie der Falterart Nachtkerzenschwärmer ist innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Naturbelassener Bereich“ ein naturnaher Offenlandlebensraum zu entwickeln (CEF-Maßnahme 1).

§ 3

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig treten diesen Festsetzungen entsprechende oder widersprechende planungsrechtliche Vorschriften außer Kraft.

Anhang

Auswahlliste 1 - Bäume im öffentlichen Raum

Bäume 1. Ordnung
Baum-Hasel – Corylus colurna
Herbstflammen-Ahorn – Acer x freemanii ‚Autum Blaze‘
Silber-Linde – Tilia tomentosa ‚Brabant‘
Spitz-Ahorn – Acer platanoides
Trauben-Eiche – Quercus petrea
Winter-Linde – Tilia cordata ssp.

Bäume 2. Ordnung
Blumen-Esche - Fraxinus ornus
Feld-Ahorn - Acer campestre
Hainbuche – Carpinus betulus
Japanischer Schnurbaum – Sophora japonica
Scheinakazie - Robinia pseudoacacia ssp.-

und andere standortgerechte Arten und Sorten

Auswahlliste 2 – Freiwachsende Hecken

Haselnuss - Corylus avellana
Liguster - Ligustrum vulgare
Heckenrose - Rosa canina
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Kreuzdorn - Rhamnus catharticus
Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus
Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
Sanddorn - Hippophae rhamnoides
Vogelbeere - Sorbus aucuparia
Vogel-Kirsche - Prunus avium
Weißdorn - Crataegus monogyna

Auswahlliste 3 – Schnitthecken

Feld-Ahorn - Acer campestre
Hainbuche – Carpinus betulus
Hartriegel - Cornus mas
Liguster - Ligustrum vulgare
Weißdorn - Crataegus monogyna

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4635

„HASENBUCK SÜD“

für das Gebiet westlich der Brunecker Straße, nördlich des Rangierbahnhofs und südlich der Ingolstädter Straße sowie nördlich des Rangierbahnhofs, südlich der Brunecker Straße und westlich der Münchener Straße

Stand: 13.08.2019



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4635
„HASENBUCK SÜD“
für das Gebiet westlich der Brunecker Straße, nördlich des Rangierbahnhofs und südlich der Ingolstädter Straße sowie nördlich des Rangierbahnhofs, südlich der Brunecker Straße und westlich der Münchener Straße

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 5

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 5

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. Bebauung und Nutzungen im Plangebiet 8
I.3.1.3. Bebauung und Nutzung im Umfeld des Plangebiets 9
I.3.1.4. Verkehr (MIV, ÖPNV und nMIV) 9
I.3.1.5. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur 10
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.) 11

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 14

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 14
I.3.2.2. Fachrecht 15

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN 16

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation 16
I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse 16

I.4. PLANUNGSKONZEPT 16

I.4.1. RAHMENPLAN / WETTBEWERB 16

I.4.2. MODUL I – BBP NR. 4635 „HASENBUCK SÜD“ 18

I.4.2.1. Städtebauliche Entwicklungsziele 19
I.4.2.2. Kennzahlen und Richtwerte 20
I.4.2.3. Erschließung und Parken 23
I.4.2.4. Nutzungskonzept und Wohnformen 25
I.4.2.5. Grünordnung, Spielflächen, Eingriff und Ausgleich, Artenschutz 27
I.4.2.6. Immissionsschutz 32
I.4.2.7. Lufthygiene 47
I.4.2.8. Ver- und Entsorgung 48

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 49

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (EINSCHLIESSLICH IMMISIONSKONTINGENTIERUNG) 49

I.5.1.1. Allgemeine Wohngebiete 49
I.5.1.2. Sonstiges Sondergebiet 49
I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 50
I.5.2.1. Grund- und Geschossflächen 50
I.5.2.2. Zahl der Vollgeschosse / Mindestgebäudehöhen 53
I.5.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 54
I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN 55
I.5.5. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN 56
I.5.6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN / EIN- UND AUSFAHRTEN 57
I.5.7. WERBEANLAGEN 58
I.5.8. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF / SPORT / SPIEL 58
I.5.9. GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU 58
I.5.10. VERKEHRSFLÄCHEN 59
I.5.11. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN 60
I.5.12. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG 60
I.5.13. RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER 60
I.5.14. ÖFFENTLICHE GRÜN- UND SPIELFLÄCHEN SOWIE PRIVATE GRÜNFLÄCHEN 60
I.5.15. FLÄCHE FÜR LANDWIRTSCHAFT / WALD 62
I.5.16. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 62
I.5.17. MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN 63
I.5.18. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTAUSWIRKUGNEN I. S. D. BIMSCHG 64
I.5.18.1. Erschütterungsschutz 64
I.5.18.2. Lärmschutz 64
I.5.19. BEPFLANZUNGEN 67
I.5.20. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN / BALKONE 67
I.5.21. STÜTZMAUERN, AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN 69
I.5.22. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 70
I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 70
I.7. BETEILIGUNGEN 73
I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 73
I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 73
I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 73
I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 73
I.7.5. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 74
I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN: 74

I.9. KOSTEN 76

II. UMWELTBERICHT (Stand 19.10.2018) als gesonderter Textteil

III. QUELLENANGABEN

BRENNER BERNARD: Anlagen zum Verkehrs- und Erschließungskonzept zum Modul I (Bebauungsplan Nr. 4635); Stand: 18.07.2017

BRENNER BERNARD: Verkehrs- und Erschließungskonzept zum Modul I (Bebauungsplan Nr. 4635); Stand: 18.07.2017

CAMPUS Ingenieursgesellschaft mbH: Nutzungsbezogenes Räumkonzept zur Kampfmittelbeseitigung, Stand: 05.10.2017

CAMPUS Ingenieursgesellschaft mbH: Rahmenkonzept zur Sanierung und Verwertung; Stand: 06.12.2016

GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Klimaökologische Begleitung des städtebaulichen Projekts „Lichtenreuth“ in Nürnberg; Stand: 04.04.2017

IB HAUSLADEN: Potenzialanalyse für den städtebaulichen Wettbewerb auf dem Areal der Aurelis Real Estate in Nürnberg; Stand: 16.06.2014

MULL UND PARTNER Ingenieursgesellschaft: Gutachten zur Versickerung; Stand: 25.07.2013

MULL UND PARTNER Ingenieursgesellschaft: Zusatz zum Gutachten zur Versickerung; Stand: 20.01.2014

MÜLLER-BBM: Beurteilung der zu erwartenden Sportanlagengeräuschimmissionen und Geräusche durch Außenspielbereiche, Bericht-Nr. M125192/11, Stand: 24.10.2017

MÜLLER-BBM: Einwirkung elektromagnetischer Felder von U-Bahn und Straßenbahn, Bericht-Nr. M125192/18, Stand: 03.11.2017

MÜLLER-BBM: Ermittlung und Beurteilung der Gewerbegeräuschimmissionen, Bericht-Nr. M125192/09, Stand: 09.08.2018

MÜLLER-BBM: Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmissionen, Bericht-Nr. M125192/07, Stand: 09.08.2018

MÜLLER-BBM: Erschütterungstechnische Untersuchung, Bericht-Nr. M139877/01, Stand: 10.11.2017

MÜLLER-BBM: Schallimmissionsmessungen im Umfeld des Rangierbahnhofs, Bericht-Nr. M125192/17, Stand: 06.11.2017

STANDORT & KOMMUNE: Ergebnisse des Expertengesprächs zum Nahversorgungskonzept für den Stadtteil Nürnberg-Lichtenreuth; Stand: 08.08.2016

STANDORT & KOMMUNE: Nahversorgungskonzept für den Stadtteil Nürnberg-Lichtenreuth (Kleinräumiges Einzelhandelskonzept); Stand: 14.04.2016

WGF Landschaft: Externe Artenschutzmaßnahmen in Waldflächen in der Gemeinde Schwarzenbruck zum Bebauungsplan Nr. 4600 „Brunecker Straße“, 09.08.2018

WGF Landschaft: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 4600 „Brunecker Straße“ und zum Bebauungsplan Nr. 4635 „Hasenbuck Süd“, 09.08.2018

WGF Landschaft: Pflege- und Entwicklungsplanung „Lichtenreuth naturnah“ zum Bebauungsplan Nr. 4635 „Hasenbuck Süd“, 09.08.2018

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4635
„HASENBUCK SÜD“
für das Gebiet westlich der Brunecker Straße, nördlich des Rangierbahnhofs und südlich der Ingolstädter Straße sowie nördlich des Rangierbahnhofs, südlich der Brunecker Straße und westlich der Münchener Straße

I. PLANBERICHT

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

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Stadtgebietes (Areal des ehemaligen Südbahnhofs) und teilt sich in zwei Geltungsbereichsteile. Der größere Teilbereich (ca. 24,3 ha) liegt westlich der Brunecker Straße, nördlich des Rangierbahnhofs und südlich der Ingolstädter Straße während der kleinere Teilbereich (ca. 9,2 ha) westlich der Münchener Straße, südlich der Brunecker Straße und nördlich des Rangierbahnhofs liegt. Insgesamt beträgt die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans somit ca. 33,6 ha.

Die Grundlage für den Bebauungsplan ist der Rahmenplan für das Gesamtgebiet „Brunecker Straße“, welcher im Stadtplanungsausschluss (AfS) am 22.09.2016 beschlossen. Der Rahmenplan wiederum ist die Fortführung des Siegerentwurfs des Büros West 8, Rotterdam des städtebaulichen Ideenwettbewerbs für das Gesamtgebiet, welcher im Jahr 2015 stattgefunden hat. Für die Gesamtentwicklung des Gebietes und somit zur Umsetzung des Rahmenplans bzw. Wettbewerbsergebnisses wurde am 24.04.2016 der Bebauungsplan (BP) Nr. 4600 „Brunecker Straße“ eingeleitet und die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Zu diesem Rahmenplan bzw. teilweise bereits zum Wettbewerb wurden Gutachten zu den Themen Lärmschutz, Artenschutz, Boden/Altlasten, Versickerung, Verkehr und Energieversorgung erarbeitet. Ebenfalls liegt zum Gesamtgebiet eine 1. Fassung des Umweltberichts vor. Die Umsetzung des Rahmenplans und die planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Entwicklung sollen durch Teilbebauungspläne erfolgen, welche aus dem Geltungsbereich des BP Nr. 4600 herausgelöst werden. Mit Beschluss des AfS vom 19.07.2018 wurde beschlossen für die Module IIIa, IIIb und IV des Gesamtgebietes eine universitäre Nutzung vorzusehen.

Der BP Nr. 4635 „Hasenbuck Süd“ ist der erste Teilbebauungsplan, welcher aus der Gesamtentwicklung (BP Nr. 4600) herausgezogen wird, und umfasst das s.g. Modul I und den naturnahen Bereich im Süden des Gebietes. Von den oben angeführten Gutachten wurden insbesondere die Lärmgutachten und das Verkehrsgutachten für den Teilbereich konkretisiert und aktualisiert. Das Thema Artenschutz wurde vor dem Hintergrund und der Betrachtung des Gesamtgebietes ebenfalls für das Modul I detaillierter untersucht. Explizit für das erste Entwicklungsmodul wurde ein Nahversorgungskonzept sowie Gutachten zur Einwirkung elektromagnetischer Felder und zu Erschütterungen erstellt.

Da die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bereits für den BP Nr. 4600 „Brunecker Straße“ durchgeführt wurden und sich die Grundzüge der Planung im Bereich des Moduls I und des naturnahen Bereichs nicht geändert haben, wird bei der Aufstellung des BP Nr. 4635 „Hasenbuck Süd“ auf diese Verfahrensschritte verzichtet. Die Aufstellung des BP Nr. 4635 erfolgt nach dem BauGB in der Fassung vom 03. November 2017 sowie der BauNVO vom 21. November 2017. Entsprechend wurde die Umweltprüfung nach der novellierten Fassung der Anlage 1 des BauGB durchgeführt.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Das Hauptziel der Gesamtentwicklung des Gebietes ist die städtebauliche Neuordnung des Bereichs des ehemaligen Südbahnhofs, welcher inzwischen in weiten Teilen ungenutzt ist bzw. brachliegt. Es soll somit eine innerörtliche Fläche reaktiviert und einer neuen Nutzung zugeführt werden (Konversion).

Für den ersten Teilbereich (BP Nr. 4635) besteht das Hauptziel in der Schaffung von Baurecht für ca. 1.500 Wohneinheiten. Ergänzend werden weiterhin verschiedene Formen von Dienstleistungen, ein gebietsversorgendes Nahversorgungszentrum, soziale Einrichtungen (Schule und Kindertageseinrichtungen) sowie der erste Teil des neuen Stadtteilparkes vorgesehen. Der neue Stadtteilpark soll dabei nicht nur die Aufenthalts- und Lebensqualität für das neue Areal steigern, sondern mittelfristig die übergeordnete Grün- und Freiraumverbindung zwischen dem Hasenbuck und dem Dutzendteich herstellen. Diese neue große öffentliche Grünfläche steigert darüber hinaus auch die Qualität der bestehenden, angrenzenden Wohngebiete und soll die hier bestehenden Defizite an nutzbaren Grünräumen und Spielflächen reduzieren.

Während die angeführten Ziele für den nördlichen Geltungsbereichsteil des BP Nr. 4635 gelten, besteht das Hauptziel für den südlichen Geltungsbereich darin einen Teil des erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs vorzusehen.

Durch den BP Nr. 4635 „Hasenbuck Süd“ wird das Wettbewerbsergebnis aus dem Jahr 2015 umgesetzt. Die Ziele des BP Nr. 4635 entsprechen dabei nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2006, welcher für die beiden Geltungsbereiche überwiegend gewerbliche Baufläche und Verkehrsfläche („Bahnanlagen“) darstellt. Entsprechend ist eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP-Änderungsverfahren 8a) erforderlich und wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Bebauung des Gebietes teilt sich in einen Bereich nördlich und südlich des öffentlichen Parks. So ist im Norden neben der überwiegenden Wohnbebauung auch ein konzentriertes Nahversorgungszentrum als Sondergebiet und eine größere Gemeinbedarfsfläche für eine Schule und in unmittelbarer Nähe eine weitere untergeordnete Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte vorgesehen. Im südlichen Bereich ist, bis auf eine kleinere Gemeinbedarfsfläche (für eine KiTa) nur Wohnen geplant. Insgesamt soll im Gebiet eine Mischung aus Geschosswohnungsbau und Stadthäusern (im Sinne von kleinen Einfamilienhäusern) umgesetzt werden. Entlang des zentralen Parks, welcher von Ost nach West verläuft, sowie entlang der Brunecker Straße (von Norden nach Süden) verlaufen die Hauptachsen des Geh- und Radwegeverkehrs. Am Gebietseingang im Westen befindet sich in unmittelbarer Nähe der Zugang zur U-Bahn-Haltestelle „Hasenbuck“. Direkt im Osten an den BP Nr. 4635 angrenzend ist nach Wettbewerb und Rahmenplan die Fortführung der Straßenbahnlinie 7 für eine verbesserte ÖPNV-Anbindung vorgesehen. Deren Machbarkeitsuntersuchung und Planung erfolgt in einem separaten Verfahren. Insgesamt wird im Plangebiet eine Stärkung und Attraktivierung alternativer Mobilitätsformen gegenüber dem MIV angestrebt, da das angrenzende Hauptverkehrsstraßennetz nur noch begrenzt zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann. Hierzu werden Maßnahmen aus dem vom Stadtrat beschlossenen Mobilitätsbaukasten (Beschluss des Verkehrsausschusses vom 13.12.2018; im BP Nr. 4635 wurde der Entwurf des Mobilitätsbaukastens mit Stand vom 15.01.2018 berücksichtigt) umgesetzt, die neben der sehr guten ÖPNV-Anbindung z.B. die Einrichtung von Mobipunkten mit Carsharing-Angebot, die Stärkung des Geh- und Radverkehrs und die deutliche Reduzierung der öffentlichen und privaten KFZ-Stellplätze umfassen.

Darüber hinaus ist ein weiteres Ziel des BP Nr. 4635 die soziale Durchmischung im Plangebiet mit Vorsehen von gefördertem Wohnungsbau (maßgeblich im städtebaulichen Vertrag geregelt). Das Niederschlagswasser des gesamten Plangebietes wird ortsnah im Gebiet versickert, so dass hier keinerlei Einleitung in das städtische Kanalnetz erforderlich werden.

Insgesamt kann mit den geplanten Wohneinheiten die derzeit und auch künftig zu erwartende hohe Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet mit einer guten Nähe und Anbindung zum Stadtzentrum bedient und gemildert werden. Insbesondere ist dies hier durch die Reaktivierung einer Gewerbe-/Bahnkonversion und nicht durch Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich möglich. Im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ werden öffentliche Grünflächen zum Aufenthalt und mit Spielmöglichkeiten sowie Nahversorgungseinrichtungen und soziale Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum Wohn- und Arbeitsplatz vorgesehen.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Der BP Nr. 4635 „Hasenbuck Süd“ liegt im südlichen Stadtgebiet in der Gemarkung Gibitzenhof und umfasst die Flächen westlich der Brunecker Straße, nördlich des Rangierbahnhofs und südlich der Ingolstädter Straße sowie nördlich des Rangierbahnhofs, südlich der Brunecker Straße und westlich der Münchener Straße. Insgesamt umfassen die beiden Geltungsbereiche des Bebauungsplans ca. 33,5 ha. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 324.4 m üNN und 333.4 m üNN. Der Großteil des Gebietes liegt jedoch im Bereich 326.5 – 328.0 m üNN und nur zum Randbereich in Richtung Hasenbuck steigt das Gelände deutlich um bis zu 5 m an. Im Bereich der ehemaligen Gleisanlagen liegt das Gelände aufgrund der bereits erfolgten Gleisrückbauten knapp 0,5 m tiefer.

Der Geltungsbereich des BP Nr. 4635 „Hasenbuck Süd“ umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Gibitzenhof ganz: 466/32, 466/34, 466/72, 466/73, 466/138, 466/424, 466/425, 466/426, 466/427, 466/437, 466/438, 466/439, 466/440, 466/441, 466/442, 466/443, 466/444, 466/445, 466/446, 466/447, 466/448, 466/449, 466/450, 466/455, 466/456, 466/457, 466/458, 466/459, 466/460, 466/461, 466/462, 466/463, 466/464, 466/466, 466/484, 466/485, 466/546, 466/629, 466/630, 466/631, 466/634, 466/635, 466/637, 466/640, 466/642, 466/645, 466/648, 466/655, 466/669, 466/670, 466/671, 467/29, 467/30, 467/31, 467/32, 467/33, 467/34, 467/36, 467/38, 467/40, 467/42, 467/43, 467/44, 467/47, 467/48, 467/49, 467/50, 467/51, 467/52, 467/53, 467/73, 467/113, 467/134 und 467/126. Sowie folgendes Flurstück in der Gemarkung Gibitzenhof teilweise: 466/654

Die gesamte Fläche ist im Besitz der Aurelis Asset GmbH.

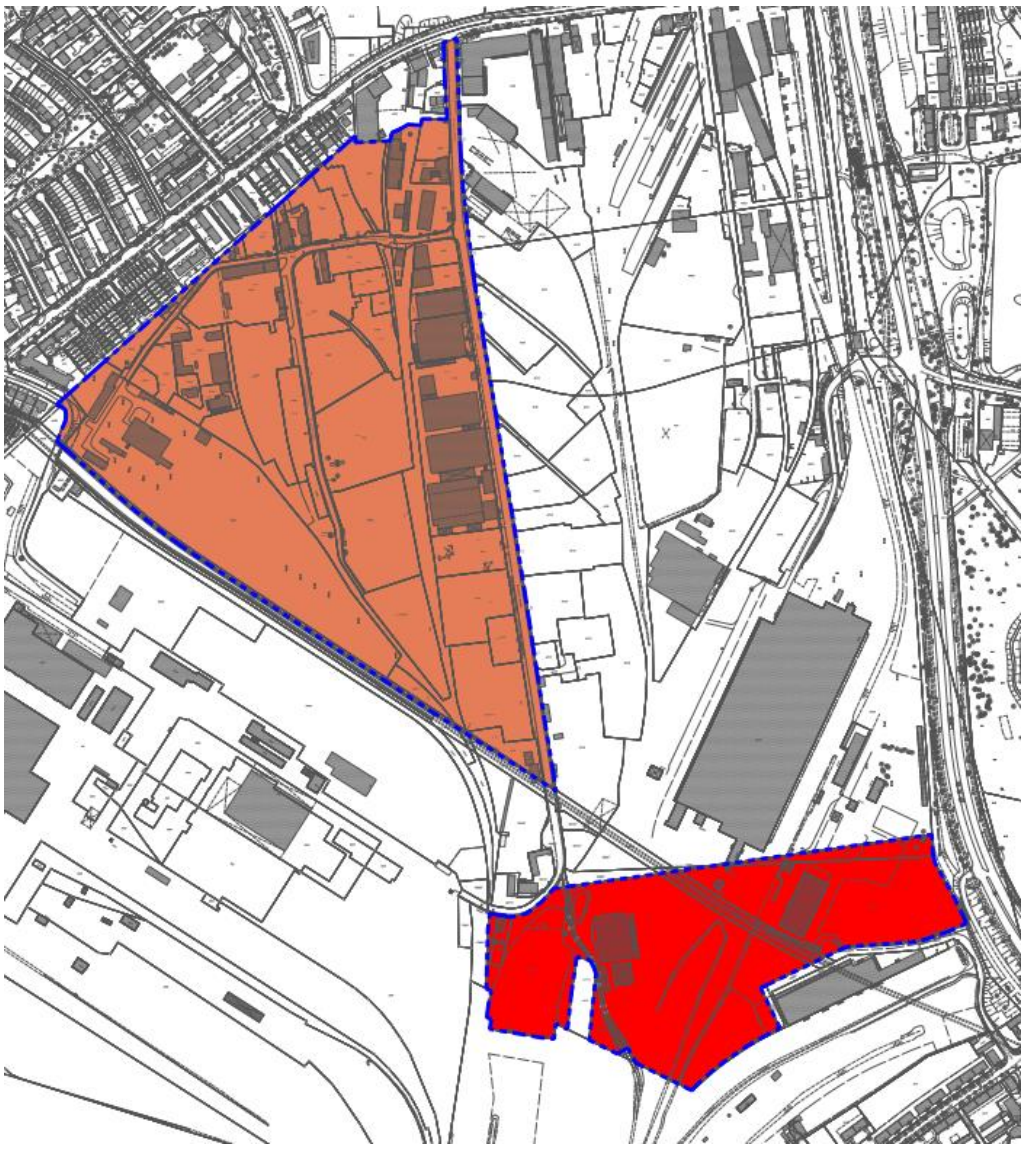


Abbildung 1: Geltungsbereiche des BP 4635 „Hasenbuck Süd“ auf Flurkarte, unmaßstäblich
Quelle: eigene Darstellung / Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

I.3.1.2. Bebauung und Nutzungen im Plangebiet

Der Großteil des Plangebietes liegt brach und wird gegenwärtig nicht mehr genutzt. In vielen Bereichen wurden bereits ehemalige Bahngleisanlagen sowie Gebäude und Hallen vergangener Gewerbe-/Bahnnutzungen rückgebaut. Am östlichen Rand des nördlichen Geltungsbereichs befindet sich der noch einzige aktive Gewerbebetrieb innerhalb des Plangebietes. Dabei handelt es sich um eine Großdruckerei, welche noch einen Mietvertrag bis 30.06.2026 besitzt. Im südlichen Geltungsbereich befindet sich im südwestlichen Teil eine bestehende Kleingartensiedlung, welche erhalten und planungsrechtlich gesichert werden soll.

Alle verbleibenden Gebäude (ehemalige Gewerbehallen und kleinere Bürogebäude) im Geltungsbereich werden im Zuge der Maßnahmen zur Baulandvorbereitung (insbesondere bei der Entfernung von Bodenbelastungen und -auffüllungen) abgerissen.

I.3.1.3. Bebauung und Nutzung im Umfeld des Plangebiets

Im Norden grenzt an das Plangebiet die „Hasenbucksiedlung“. Diese zeichnet sich durch eine kleinteilige Wohn- und Siedlungsstruktur verschiedener Baugenossenschaften aus und umfasst ca. 4.000 Einwohner. Von der Frankenstraße her begann ab 1911 die Bebauung des Hasenbucks mit Wohnbauten der Staatseisenbahnverwaltung und der Verkehrsverwaltung. Im Jahr 1927 war Baubeginn für die Siedlung Hasenbuck der Baugenossenschaft des Reichsverbandes deutscher Kriegsgeschädigter und auch während der NS-Zeit wuchs die Siedlung weiter. Für den Bereich Ingolstädter Straße / Gerberstraße (südwestlich der Nerzstraße) liegt ein rechtsgültiger Bebauungsplan (Nr. 3809) vor. Überwiegend zeichnet sich der Hasenbuck durch eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit Geschosswohnungsbau aus. Am südlichen Rand des Hasenbucks (im Übergang zum Plangebiet) wird die Bebauung dann in Teilbereichen mit einer zweigeschossigen Reihenhausbebauung lockerer.

Westlich grenzt an das Plangebiet direkt die U-Bahnlinie (U1 – Fürth Hardhöhe/Langwasser Süd) und eine gewerbliche Nutzung (Automobillogistiker), dessen Fläche ebenfalls Bestandteil der Gesamtentwicklung „Brunecker Straße“ ist. Die Fläche weist bis auf eine kleinere Halle keine Bebauung auf und wird als temporärer Parkplatz für Automobile genutzt. Weiter westlich sind dann verschiedene Bahnnutzungen (u.a. Fahrzeuginstandhaltung, Bahnlogistik) mit größeren gewerblichen Hallen und der Rangierbahnhof mit umfangreichen Gleisanlagen gelegen. Im Bereich der Nerzstraße befindet sich eine Kleingartenanlage, welche von der Gesamtplanung nicht betroffen ist und vollständig erhalten bleibt.

Südlich grenzen an das Plangebiet (südlich des geplanten naturnahen Bereichs) noch einige Gleise des Rangierbahnhofs an und weiterführend die Rangierbahnhof-Siedlung. Diese Wohnanlage wurde nach dem 1. Weltkrieg für Eisenbahner gebaut und steht heute unter Denkmalschutz. Die Siedlung ist überwiegend durch dreigeschossigen Geschosswohnungsbau mit innen und rückliegenden Kleingartenanlagen geprägt.

Im Osten grenzen die weiteren Entwicklungsmodule (II+IV) der Gesamtentwicklung „Brunecker Straße“ an. Hier ist nach derzeitigem Stand für das Modul II (im Nordosten) ein urbanes Gebiet (Schwerpunkt Wohnen) und für das Modul IV (im Osten) sowie für die Module IIIa und IIIb (südlich und westlich gelegen) universitäre Nutzung vorgesehen. Diese zukünftigen Entwicklungsflächen liegen, wie das Plangebiet des BP Nr. 4635, ebenfalls überwiegend brach und zeichnen sich durch umfangreiche Rückbauten und Entsiegelungen der letzten Jahre aus. Noch weiter östlich grenzt das Gesamtgebiet „Brunecker Straße“ an die Münchener Straße (Bundesstraße 8) und den darüberhinausgehend Volkspark Dutzendteich.

I.3.1.4. Verkehr (MIV, ÖPNV und nMIV)

I.3.1.4.a. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet wird derzeit im Nordosten über die Brunecker Straße erschlossen. Diese ist wiederum über die Ingolstädter Straße an die Münchener Straße angebunden. Westlich der Einfahrt in die Brunecker Straße befindet sich eine Sperrstelle in der Ingolstädter Straße damit kein „Bypass“ zur weiter nördlich gelegenen Frankenstraße entsteht. Die Brunecker Straße erschließt nach Süden zentral das Gesamtgebiet „Brunecker Straße“ und verästelt sich insbesondere nach Westen zur internen Erschließung. Neben dem Gebiet des ehemaligen Südbahnhofs erschließt die Brunecker Straße, welche heute noch bahnrechtlich gewidmet ist, die südwestlich gelegenen Gewerbe- und Bahnflächen.

Einen weiteren verkehrlichen Anschluss gibt es im Westen über die Nerzstraße. Über diesen Anschluss sind derzeit nur die Kleingärten sowie Teilbereiche der gewerblichen Nutzung erreichbar. Die Brunecker Straße besitzt in der Hauptachse beidseitig einen Seitenstreifen von ca. 3 m, welcher aktuell jedoch überwiegend als Parkstreifen verwendet wird und in Teilbereichen geteert ist.

I.3.1.4.b. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist derzeit im Nordwesten über die U-Bahnhaltestelle „Hasenbuck“ (ca. 100 m von der Geltungsbereichsgrenze entfernt) erschlossen. Südlich des Plangebietes befindet sich die U-Bahnhaltestelle „Bauernfeindstraße“ (ca. 700 m vom nördlichen Geltungsbereich entfernt).

Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle „Tristanstraße“ befindet sich ca. 400 m nördlich in der Frankenstraße.

I.3.1.4.c. Geh- und Radwegeverbindungen (nicht motorisierter Individualverkehr - nMIV)

Das Plangebiet ist derzeit außerhalb der Straßen nicht geh- und radwegetechnisch erschlossen. Von Süden verläuft ein Weg aus der Rangierbahnhofsiedlung über die Gleisanlagen hinweg und an den Kleingärten vorbei und schließt an die Brunecker Straße im Süden an. Diese Wegeführung verläuft jedoch über Gleisanlagen und ist öffentlich nicht frei zugänglich.

Eine Vernetzung mit dem übergeordneten Geh- und Radwegesystem der Stadt Nürnberg besteht derzeit nicht.

I.3.1.5. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Die bestehende Bebauung wird über den bestehenden Vollsortimenter an der Ingolstädter Straße und den Discounter (ca. 450 m entfernt) in der Katzwanger Straße versorgt.

An sozialen Einrichtungen befindet sich an der Ecke Tiroler Straße / Ingolstädter Straße eine Kindertagesstätte der Rummelsberger Diakonie und auf dem Hasenbuck direkt ein Kindergarten der Luther Kirche sowie der Jugendtreff Hasenbuck. Die nächstgelegene Grund- und Mittelschule ist die Sperberschule, welche ca. 900 m nördlich im Stadtteil Hummelstein liegt. Die nächsten Gymnasien sind die Bertolt-Brecht-Schule in Langwasser sowie das Martin-Behaim-Gymnasium und das Neue Gymnasium nördlich der Meistersingerhalle (ca. 1.500 m entfernt).

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

Es sind entsprechend der anthropogenen Überformung des Geländes kaum natürliche Böden anstehend. Die anthropogenen Auffüllungen setzen sich aus Sanden bzw. sandigen Kiesen mit wechselnden Anteilen an Fremdbestandteilen (u.a. Bauschutt, Ziegelbruch, Gleisschotter, Schlacke) zusammen und sind bis zu max. 5 m (im Mittel unter 1 m) mächtig. Das Auffüllungsmaterial weist großflächig abfallrechtlich relevante Bodenbelastungen auf. Der oberste Grundwasserleiter liegt in den im Untergrund anstehenden Sandsteinen des Keupers (Buntsandstein/Blasensandstein) sowie (vor allem innerhalb der o.g. Erosionsrinnen) in quartären Ablagerungen. Gemäß den Erkenntnissen aus Voruntersuchungen handelt es sich um einen Porengrundwasserleiter mit einem mittleren Grundwasserflurabstand von ca. 6 – 8 m unter GOK. Der Grundwasserflurabstand ist auf dem Areal für eine Versickerung ausreichend groß und der Untergrundaufbau für eine Versickerung geeignet. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Hinsichtlich der Kalt-/Frischluftentstehung weist das Plangebiet recht geringe Kaltluftproduktionsraten auf. Der Kaltluftvolumenstrom ist im Plangebiet überwiegend mäßig mit geringen Windgeschwindigkeiten. Es gelangen hier kleinvolumige Kalt- und Frischluftströme von Süden über die Bahngleise nach Norden sowie von Osten aus Richtung des Dutzendteiches ins Planungsgebiet.

Im Jahr 2015 erfolgte eine umfangreiche Erfassung der aktuellen Vegetationsstrukturen und der Fauna im Geltungsbereich. Es wurden die Biotop- und Nutzungstypen aufgenommen und den Kriterien der bayerischen Biotopkartierung zugeordnet. Als Flächen nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG wurden Sandmagerrasen auf etwa 7,5% der Fläche erfasst sowie über 30 seltene und gefährdete Pflanzenarten gefunden. Die übrigen Freiflächen weisen überwiegend trockene, teils artenreiche Ruderalfluren auf. Diese Offenlandstrukturen sind meist in der amtlichen Bayerischen Biotopkartierung erfasst. Gehölzbestände sind vorwiegend linear oder kleinflächig vorhanden, im Südosten des Teilbereichs „Lichtenreuth naturnah“ besteht ein größeres Wäldchen. Rund ein Drittel des Geltungsbereichs ist versiegelt. Die Untersuchung der Fauna umfasste die Tiergruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Heuschrecken sowie Tag- und Nachtfalter und Libellen. Eine besondere Bedeutung hat der Geltungsbereich als Lebensraum für die Zauneidechse und für verschiedene, teils seltene, Heuschreckenarten. Es brüten des Weiteren seltene Vogelarten im Gebiet und es wurden sieben Fledermausarten nachgewiesen.

Hinsichtlich Landschaftsbild und Erholung hat das Gebiet keine bzw. geringe Bedeutung, da es überwiegend nicht zugänglich ist und keine gestalterischen Qualitäten aufweist.

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

I.3.1.7.a. Altlasten

Durch die Vornutzung des gesamten Areals mit gewerblichen Nutzungen sowie Bahnnutzungen sind umfangreiche Bodenbelastungen vorhanden. So stehen im Gebiet flächig anthropogene Auffüllungen mit Sand / sandigen Kiesen mit wechselnden Anteilen an Fremdbestandteilen an. Die Mächtigkeiten dieser Auffüllungen gehen dabei bis 5 m und liegen im Mittel bei ca. 1 m. Bei diesen Auffüllungen handelt es sich nicht um Altlasten im eigentlichen Sinne aber um Auffüllungen, welche im Zuge einer Baufeldvorbereitung entfernt werden müssen. Das Auffüllungsmaterial weist allerdings großflächig abfallrechtlich relevante Bodenbelastungen auf, bei welchen es sich im Wesentlichen um polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Schwermetalle (SM) handelt. In sehr begrenzten Teilbereichen liegen neben den abfallrechtlichen Belastungen des Auffüllungskörpers auch nutzungsbedingte Boden- / Bodenluft- und Grundwasserverunreinigungen vor, die teilweise bereits saniert wurden bzw. derzeit noch saniert werden.

Die Schadstoffsituation auf dem Gesamtareal wurde in den letzten Jahren detailliert in einer GIS-basierten Datenbank erfasst, so dass die laterale und vertikale Verbreitung der einzelnen Schadstoffe / gruppen detailliert bekannt ist.

Gemäß Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg (Fassung: 27.09.2017) sind für Abtretungsflächen (d.h. für Erschließungsflächen, öffentliche Park- und Grünflächen, ökologische Ausgleichsflächen) als Standard sämtliche Auffüllungen und Einbauten zu entfernen. Die Umsetzung der Vorgaben des Baulandbeschlusses sind jedoch im Geltungsbereich des BP 4635 nicht durchgängig möglich, da die Anwendung mit den zu erhaltenden ökologisch wertvollen Bereichen der vorgesehenen Ausgleichsflächen im Bereich „Lichtenreuth Naturnah“ kollidieren. Bei einer Entfernung der Auffüllungen und Einbauten gemäß den Regelungen des Baulandbeschlusses wäre der angestrebte Erhalt nicht mehr möglich und es würde ein ausgleichspflichtiger und artenschutzrechtlicher Eingriff entstehen. Infolgedessen soll von den Regelungen des Baulandbeschlusses in Teilbereichen von „Lichtenreuth Naturnah“ abgewichen werden. In Bereichen, in welchen heute noch Gebäude bestehen oder versiegelt sind, ist ein Abriss und eine Entsiegelung vorgesehen, so dass hier auch die Auffüllungen entfernt werden können. In den restlichen Bereichen (Erhalt der vorhandenen Strukturen vorgesehen) werden keine Auffüllungen entfernt.

Diese Ausnahme von den Regelungen vom Baulandbeschluss wurde im Werksausschluss Servicebetrieb Öffentlicher Raum am 10.10.2018 behandelt.

I.3.1.7.b. Kampfmittel

Für das Gesamtgebiet „Brunecker Straße“ wurde im Jahr 2013 (MULL & PARTNER) eine historisch genetische Rekonstruktion durchgeführt. Diese Kampfmitteluntersuchung ergab, dass das Gebiet nachweislich von Luftangriffen betroffen war und insgesamt erhöhter Kampfmittelverdacht, in Form von blindgegangener Abwurfmunition und möglichen Munitionsvergrabungen in Hohlformen, wie Stellungen und Bombentrichtern, besteht. Ein Großteil der Gebäudeschäden befand sich in Gleisnähe. Dabei sind starke Gebäudeschäden auf Grund der starken Zerstörung teilweise nicht von bombardierten Flächen zu unterscheiden. Viele Gebäude wurden vermutlich zeitnah nach ihrer Zerstörung wiederaufgebaut. Die heutige Geländeoberkante (GOK) entspricht weitestgehend der GOK von 1945. Ausnahmen stellen hierbei umgebaute und bereits sanierte Flächen dar. Hinweise auf Bodenkämpfe liegen für das Untersuchungsgebiet nicht vor.

Gemäß Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg (Fassung: 27.09.2017) ist für Abtretungsflächen (d.h. für Erschließungsflächen, öffentliche Park- und Grünflächen, ökologische Ausgleichsflächen) als Standard Kampfmittelfreiheit vorgegeben. Zur Erfüllung dieses Standards ist eine nutzungsbezogene Kampfmittelräumung durchzuführen und eine Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit bei der Übergabe der Flächen an die Stadt durch einen Sachverständigen mit Befähigungsschein gemäß §20 SprengG vorzulegen.

Auf die Kampfmitteluntersuchung aus dem Jahr 2013 aufbauend wurde 2017 (CAMPUS) ein nutzungsbezogenes Räumkonzept zur Kampfmittelbeseitigung erstellt, welches sich auf den Teilbereich „Abtretungsflächen“ bezieht. In diesem Konzept sind eine Vorgehensweise sowie die Räumungsziele und

Maßnahmen zum Erreichen des Räumziels vor dem Hintergrund der zukünftig angestrebten Nutzung der jeweiligen Abtretungsflächen dargelegt. Räumziel ist dabei grundsätzlich der Gefährdungsausschluss bei der Freimachung, Sanierung und Herstellung sowie bei der Nutzung (einschließlich Pflege) der Flächen. Die Abtretungsflächen lassen sich dabei in Erschließungsflächen (Straßen / Plätze), öffentliche Park-/Grünflächen, Baumgräben, Kinderspielflächen und Ausgleichsflächen unterteilen. Abhängig von der vorgesehenen Nutzung ergibt sich eine Aushubtiefe im Rahmen der Baufeldfreimachung und hierauf aufbauend ein konkretes Räumziel hinsichtlich Kampfmittel. Dies umfasst u.a. eine komplette Kampfmittelfreigabe (bspw. bei Kinderspielflächen) oder eine Kampfmittelfreigabe in bestimmte Tiefenbereiche (bspw. bis 1,5 m bei Baumgräben oder 0,6 m bei öffentlichen Park-/Grünflächen).

Unabhängig eventueller Abtretungsflächen ist im Zuge der Freimachung für alle Bodeneingriffe eine baubegleitende Kampfmittelräumung gem. BGI 833 (Handlungsanleitung zur Gefährdungsbeurteilung und Festlegung von Schutzmaßnahmen bei der Kampfmittelräumung der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft) anzuwenden.

Zukünftige Nutzung	Aushubtiefen im Rahmen der Baufeldfreimachung (bezogen auf die zukünftige GOK)	Räumziel	Maßnahmen zur Erreichen des Räumzieles
Erschließungsflächen (Straßen / Plätze)	1,0 m	- komplette Kampfmittelfreigabe bis in eine Tiefe von 1,5 m u. zukünftiger GOK (Spartenzone) - Kampfmittelfreigabe für Abwurfmunition* für Bereiche > 1,5, m unter zukünftiger GOK	- Kontinuierliche baubegleitende kampfmitteltechnische Überwachung - vollflächige geophysikalische Sondierung der Aushubsohle (inkl. punktuellen Nachgrabungen / Einzelfundbergungen)
Öffentliche Park- / Grünflächen	0,3 m	- komplette Kampfmittelfreigabe bis in eine Tiefe von 0,6 m u. zukünftiger GOK - Kampfmittelfreigabe für Abwurfmunition* für Bereiche > 0,6 m unter zukünftiger GOK	- Kontinuierliche baubegleitende kampfmitteltechnische Überwachung - vollflächige geophysikalische Sondierung der Aushubsohle (inkl. punktuellen Nachgrabungen / Einzelfundbergungen)
Baumgräben	1 – 1,5 m	- komplette Kampfmittelfreigabe bis 1,5 m u. zukünftiger GOK - Kampfmittelfreigabe für Abwurfmunition* für Bereiche > 1,5, m unter zukünftiger GOK	- Kontinuierliche baubegleitende kampfmitteltechnische Überwachung - vollflächige geophysikalische Sondierung der Aushubsohle (inkl. punktuellen Nachgrabungen / Einzelfundbergungen)
Kinderspielflächen	Durchschnittliche Auffüllungsmächtigkeit: 1 m	komplette Kampfmittelfreigabe (inkl. Abwurfmunition*)	- Kontinuierliche baubegleitende kampfmitteltechnische Überwachung - vollflächige geophysikalische Sondierung der Aushubsohle, ggfs. weiterer Aushub bis zum vollflächigen Erreichen des Räumzieles
Ausgleichsfläche Teilraum 1 (Herstellung Offenlandbereiche / Ausgleichsflächen)	0,3 m + 0,1 m	- komplette Kampfmittelfreigabe bis in eine Tiefe von 0,3 m u. zukünftiger GOK Kampfmittelfreigabe für Abwurfmunition* für Bereiche > 0,3 m unter zukünftiger GOK	- Kontinuierliche baubegleitende kampfmitteltechnische Überwachung - vollflächige geophysikalische Sondierung der Aushubsohle (inkl. punktuellen Nachgrabungen / Einzelfundbergungen)
Ausgleichsfläche Teilraum 2 Vorhandener Lebensraum für Offenlandarten	Rückbau technische Infrastruktur	Kampfmittelfreigabe für Abwurfmunition*	vollflächige geophysikalische Sondierung der Geländeoberfläche (inkl. punktuellen Nachgrabungen / Einzelfundbergungen)
Ausgleichsfläche Teilraum 3 Zu erhaltende Wald / Gehölzflächen und	0 m (keine Maßnahmen)	Kampfmittelfreigabe für Abwurfmunition	- vollflächige geophysikalischen Sondierung der Geländeoberfläche - Hinweis: Unter dem Ansatz, dass keine Bodeneingriffe erfolgen, ist keine Kampfmittelfreigabe für Munition < 100 lbs möglich. - ggfs. Erarbeitung eines Detailräumkonzept auf Grundlage der Befunde der Freimessung

* Abwurfmunition: Munition, die aus einem Flugzeug abgeworfen wurde, Kaliber 100 lbs. (ca. 45 kg) und größer

Abbildung 2: Übersicht zum nutzungsbezogenen Kampfmittelräumkonzept
Quelle: CAMPUS, 2017

Ähnlich der Altlastensituation im Kapitel I.3.1.7.a ist in den zu erhaltenden Bereichen keine vollständige Kampfmittelfreiheit möglich, da hiermit ausgleichspflichtige Eingriffe entstehen würden. Infolgedessen soll auch hierzu von den Regelungen des Baulandbeschlusses in Teilbereichen von „Lichtenreuth Naturnah“ abgewichen werden. In Bereichen, in welchen heute noch Gebäude bestehen oder versiegelt sind, ist eine Kampfmittelberäumung möglich. In den restlichen Bereichen (Erhalt der vorhandenen Strukturen vorgesehen) ist eine Kampfmittelberäumung nicht möglich.

Diese Ausnahme von den Regelungen vom Baulandbeschluss wurde im Werksausschluss Servicebetrieb Öffentlicher Raum am 10.10.2018 behandelt.

I.3.1.7.c. Erschütterungen

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur U-Bahntrasse im Südwesten ist mit Auswirkungen in Form von Erschütterungen und Sekundärluftschall zu rechnen. Hierzu wurde eine erschütterungstechnische Untersuchung im Jahr 2017 (MÜLLER-BBM) durchgeführt. Im Zuge dieser Untersuchung wurden Schwingungsmessungen auf dem Plangebiet zur Ermittlung der vorliegenden Erschütterungsbelastung durch vorbeifahrende Züge durchgeführt. Zur Beschreibung der Einwirkung von Erschütterungen auf den Menschen wird die bewertete Schwingstärke nach DIN 45669-1 herangezogen. Durch die ausschließliche „Worst-case"-Betrachtung bei der Prognoseberechnung ergeben sich Immissionswerte, die in der Realität etwas unterschritten werden dürften. Es wurden Erschütterungsimmissionen prognostiziert, welche nach VDI-Richtlinie 2057 (Blatt 3) als „gerade" bis „gut spürbar" klassifiziert werden können.

Insgesamt legt die Untersuchung dar, dass bei ungünstigen baudynamischen Parametern erst ab einem Abstand von 50 m nicht mehr mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu rechnen ist. Für ein Wohngebiet wären bis zu einer Entfernung von ca. 40 m Maßnahmen (bspw. durch die Verwendung gewisser Bauteil-/Estrichkombinationen) zur Reduzierung der Immissionen vorzusehen.

Planungsbegleitend ist für die konkrete Auslegung der Gebäude eine rechnerische Überprüfung erforderlich. Dabei empfiehlt das Gutachten für eine konkrete Gebäudeplanung Messungen auf Gründungsniveau durchzuführen, um die Messergebnisse validieren zu können.

I.3.1.7.d. Elektromagnetische Felder

Die Einwirkung elektromagnetischer Felder von U-Bahn und Straßenbahn wurden im Hinblick auf den Schutz von Personen ebenfalls gutachterlich betrachtet (Müller-BBM, 2017). Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass sowohl von der U-Bahn als auch von der möglichen Straßenbahnstrecke elektromagnetische Felder ausgehen und auf das Plangebiet einwirken. Da beide Bahnsysteme mit Gleichspannung (750 V) betrieben werden, handelt es sich um Gleichfelder (beim elektrischen Feld) bzw. um sehr langsam veränderliche Felder (beim Magnetfeld).

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (26. BImSchV) gibt zwar Grenzwerte für Gleichstromanlagen an, bezieht sich dabei aber ausdrücklich auf Anlagen mit Nennspannungen von 2000 V und mehr. Entsprechend können die hier zu beurteilenden Bahnanlagen danach nicht erfasst werden. Ersatzweise kann für eine Beurteilung die Europäische Ratsempfehlung 1999/519/EG verwendet werden, nach welcher Grenzwerte (ohne Einschränkung des Anwendungsbereichs) für die elektrische Feldstärke und für die magnetische Flussdichte genannt werden.

Betrachtet man die höchsten in der Nähe einer Straßenbahnstrecke auftretenden elektrischen und magnetischen Felder (1 m Abstand vom Fahrbahndraht bei der elektrischen Feldstärke und unmittelbar an der Gleisoberfläche bei der magnetischen Flussdichte) so liegen die Werte sehr weit unterhalb der Grenzwerte der Europäischen Ratsempfehlung. Bei U-Bahnen sind die Werte noch geringer, da die Stromschiene elektrisch abgeschirmt ist.

Insgesamt zeigt sich somit, dass die im Umfeld der Bahnanlagen zu erwartenden Werte so weit unterhalb der Grenzwerte liegen, dass eine Diskussion über gesundheitliche Risiken im Zusammenhang mit den Bahnanlagen nicht erforderlich ist.

I.3.1.7.e. Lärm

Für den Geltungsbereich des BP Nr. 4635 wurden drei Lärmgutachten erstellt, da sowohl Verkehrs- als auch Gewerbelärm auf das Plangebiet einwirken. Das dritte Gutachten handelt das Thema Sportanlagenlärm ab, wobei es hierbei lediglich um Geräusche von zukünftig im Plangebiet neu vorgesehenen Außenspielbereichen geht und somit nicht um Vorbelastungen. Wesentliche Sportanlagen sind im Umfeld nicht vorhanden, so dass hier kein Lärm auf das Gebiet einwirkt.

Verkehrslärm

Der maßgebliche **Straßenverkehrslärm**, welcher auf das Plangebiet einwirkt, geht von der Frankenstraße, der Katzwanger Straße, der Tiroler Straße sowie der Münchener Straße aus. Neben diesen Lärmquellen von außen wurden im Gutachten auch die neuen Verkehrswege innerhalb des Gebietes mit Prognosewerten belegt und immissionstechnisch betrachtet. Die detaillierten Annahmen und Zahlen zu den berücksichtigten Verkehrswegen sind im Gutachten dargelegt.

Bei der Betrachtung des **Schienenverkehrslärms** wurden die mögliche Straßenbahnlinie im Osten an das Plangebiet angrenzend, die U-Bahn (an das Plangebiet im Südwesten direkt angrenzend), der DB Railport, der Rangierbahnhof und der Rangierbahnhof Nord berücksichtigt.

Gewerbelärm

Bei der Betrachtung des Gewerbelärms wurden die vielfältig bestehenden Nutzungen im Umfeld des Gebietes einbezogen. Dies umfasst insbesondere Einzelhandel, Gastronomie, Bahnnutzungen (mit Railport, Instandhaltung, Rangierbahnhof) und eine Tankstelle. Die einzelnen Geräuschemittenten mit den entsprechenden Emissionsansätzen sind im Gutachten detailliert dargelegt.

Von zentraler Bedeutung für die Entwicklung der Wohnbauflächen aus Sicht des Gewerbelärms ist insbesondere die Situation des temporär im Plangebiet verbleibenden Gewerbebetriebes (Großdruckerei). Eine weitere gewerbliche Nutzung befindet sich südwestlich des Geltungsbereichs (hinter der U-Bahnlinie). Mit diesen beiden Betrieben sind wesentliche Lärmemittenten vorhanden, die infolgedessen in der Planung berücksichtigt werden müssen. Entsprechend wurden im Gutachten zum Gewerbelärm verschiedene Fallvarianten betrachtet, so dass die Lärmsituation mit und ohne die angeführten Gewerbebetriebe berücksichtigt werden kann.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a. Regionalplan Region Nürnberg

Der Geltungsbereich des BP Nr. 4635 liegt im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen. Auf der Grundlage des Regionalplans der Region Nürnberg soll der Verdichtungsraum als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt gestärkt und funktionsfähig erhalten werden (Ziel A II 3.1.1). Hinsichtlich der Neuerrichtung von Wohnungen soll gemäß Regionalplan auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg / Fürth / Erlangen hingewirkt werden (Ziel B II 2.2).

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2005 (wirksam seit 08.03.2006) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenwärtig überwiegend als Verkehrsfläche („Bahnanlagen“) und als gewerbliche Baufläche dargestellt. Neben diesen flächenhaften Darstellungen enthält der FNP auch überlagernde Darstellungen. So sind innerhalb des Änderungsbereichs zwei Altlastenbereiche (davon eine Verdachtsfläche) gekennzeichnet. Als landschaftsplanerische Zielaussage ist am südlichen Rand eine übergeordnete Freiraumverbindung dargestellt, welche den Bereich Dutzendteich über das Plangebiet hinweg an die Grünfläche Hasenbuck bzw. das Wohngebiet verbinden soll.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen nicht den Darstellungen des wirksamen FNPs, weshalb bereits in der Sitzung des Stadtrats vom 28.10.2015 die Einleitung des Verfahrens zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen wurde. Mit Beschluss vom 26.04.2017 wurde dann nachträglich eine Aufteilung der 8. Änderung des FNP in einzelne Teiländerungen beschlossen und eingeleitet, so dass nun parallel zum BP Nr. 4635 die 8a. Änderung des FNP erfolgt.

Die Änderung des FNP erfolgt somit im Parallelverfahren im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

An den Geltungsbereich grenzt nördlich der Bebauungsplan Nr. 4444 (rechtsverbindlich) an. Der ebenfalls nördlich befindliche Bebauungsplan Nr. 4335 wurde eingeleitet, aber bisher nicht fortgeführt. Im Kreuzungsbereich der Ingolstädter Straße und der Nerzstraße grenzt der Bebauungsplan Nr. 3809 (rechtsverbindlich) an.

Eine Überschneidung der Geltungsbereiche der oben angeführten Bebauungspläne mit dem BP Nr. 4635 liegt nicht vor. Das Plangebiet umfasst somit keine Bereiche, für welche Planungsrecht gem. § 30 BauGB besteht.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Zur Abhandlung der Eingriffsregelung nach Baugesetzbuch erfolgte eine bauplanungsrechtliche Einordnung des Plangebietes durch die Stadt Nürnberg, welche ergab, dass große Teile des Gesamtgebietes „Brunecker Straße“ derzeit nach § 34 BauGB und somit als Innenbereich einzustufen sind. Bezogen auf die Geltungsbereiche des BP Nr. 4635 ergibt sich somit, dass der komplette nördliche Geltungsbereich und weite Teile des südlichen Geltungsbereichs im Innenbereich liegen. Im südlichen Bereich sind lediglich die Kleingartensiedlung sowie ein Bereich von ca. 1,8 ha, welcher im Übergang zu den Schienenanlagen liegen, als Außenbereich nach § 35 BauGB einzuordnen.

I.3.2.2. Fachrecht

I.3.2.2.a. Planfeststellungsverfahren

Zur verbesserten ÖPNV-Erschließung des Gesamtgebietes „Brunecker Straße“ ist im Wettbewerb / Rahmenplan die Erweiterung der vorhandenen Straßenbahnlinie 7 (derzeitige Endstation „Tristanstraße“) nach Süden angedacht. Die Trasse für diese Straßenbahn soll östlich der heutigen Brunecker Straße liegen und somit direkt an den Geltungsbereich des BP Nr. 4635 angrenzen. Für die Untersuchung der Machbarkeit und die Planung der Straßenbahntrasse soll ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden. Mit der Planfeststellung wäre dann eine Konzentrationswirkung verbunden, was bedeutet, dass durch die Feststellung des Plans alle anderen behördlichen Genehmigungen, die für das Vorhaben erforderlich sind, ersetzt werden. Der zeitliche Horizont für die Planung der Straßenbahn sowie das Planfeststellungsverfahren können derzeit noch nicht genau dargelegt werden. Nach dem Verkehrskonzept ist eine Inbetriebnahme der Straßenbahn nicht erforderlich, um die verkehrlichen Anforderungen aus dem BP Nr. 4635 „Hasenbuck-Süd“ zu bewältigen.

Der BP Nr. 4635 „Hasenbuck-Süd“ lässt die Erweiterung der Straßenbahnlinie und die damit verbundene neue Trassierung östlich des Geltungsbereichs zu. Weiterhin wurden die möglichen Auswirkungen einer angrenzenden Straßenbahntrasse (u.a. elektromagnetische Felder, Verkehrslärm) auf das Plangebiet des Bebauungsplans auf Basis der aktuell vorhandenen Wissenslage berücksichtigt.

I.3.2.2.b. Naturschutz/ Wasserschutz

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Flächen des Ökokatasters oder Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

Auf rund 2,5 ha bestehen Magerrasen, die nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützt sind.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 1996 sind die Sandmagerrasen mit Rohbodenbereichen und Gehölzen als landesweit bedeutsamer (Trocken-) Lebensraum ausgewiesen.

I.3.2.2.c. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Bodendenkmäler sind im Plangebiet derzeit nicht belegbar nachgewiesen. Aufgrund der historischen Vorgeschichte des Gebietes (die heutige Brunecker Straße stellt eine mittelalterliche Straße aus dem 11./12. Jh. dar) können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der starken Überprägung beim Bau der Bahnanlagen ist die Wahrscheinlichkeit für eventuelle Funde jedoch recht gering. Nach den gesetzlichen Denkmalschutzbestimmungen müssen bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und -denkmälern unverzüglich der Denkmalschutzbehörde gemeldet werden und die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen.

I.3.2.2.d. Bahnrechtliche Aspekte

Das Plangebiet war früher größtenteils bahnrechtlich gewidmet. Inzwischen wurden die Flächen jedoch

fast vollständig entwidmet. Lediglich die Brunecker Straße (Flurnummer: 466/466) ist noch bahnrechtlich gewidmet, da hierüber noch die Erschließung von Bahn- und Gewerbenutzungen im Südwesten erfolgt. Eine Entwidmung ist hier möglich, sobald eine alternative Erschließung dieser Nutzungen hergestellt ist. Im Kontext der Gesamtentwicklung „Brunecker Straße“ ist hier eine Anbindung von Osten über die Münchener Straße vorgesehen. Sobald diese Straße realisiert ist, kann die bahnrechtliche Widmung der Brunecker Straße aufgehoben und somit im Süden abgehängt werden.

Im Bebauungsplan erfolgt durch Festsetzung von öffentlicher Verkehrsfläche eine widmungskonforme Überplanung der noch bahnrechtlich gewidmeten Flächen.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Auf Grundlage der geplanten Wohneinheiten und der damit verbundenen Einwohnerzahl wurde der erforderliche soziale Bedarf ermittelt. Dabei ergab sich für Kindertagestätten ein Bedarf von 48 Plätzen im Bereich Kinderkrippe, 116 Plätzen im Bereich Kindergarten sowie ein Bedarf von 79 Plätzen im Bereich Hort. Durch Umschichtung aus bestehenden Grundschulen ergibt sich dann noch ein zuzüglicher Bedarf an 212 Hortplätzen.

Für den Bereich Grundschule ergibt sich ein Gesamtbedarf von 146 Schulplätzen zuzüglich weiterer 345 Plätze, welche sich auch hier durch die Umschichtung aus bestehenden Grundschulen ergibt.

Insgesamt löst das Plangebiet somit einen Bedarf von 466 Plätzen in Kindertagesstätten sowie Grund- und Mittelschulen aus. Zuzüglich soll in den neuen Einrichtungen im Plangebiet aber auch der Bedarf aus anderen Stadtgebieten (552 Plätze) abgedeckt werden.

Der erforderliche Bedarf hinsichtlich einer Stadtteilbibliothek und die Bereitstellung von Seminarräumen kann grundsätzlich im Z-Bau abgedeckt werden.

Hinsichtlich der Bedarfe an öffentlichen Spielflächen resultiert aus der Planung eine Fläche von ca. 11.000 m². Es besteht jedoch ein großes Defizit an öffentlichen Spielflächen in der Umgebung, insbesondere ein Spielplatz für die Altersgruppen ab 12 Jahren i.V.m. einem Kinder- und Jugendhaus.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist komplett im privaten Eigentum der Aurelis Asset GmbH.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. RAHMENPLAN / WETTBEWERB

Im Jahr 2004 wurden für die Flächen des ehemaligen Südbahnhofs („Brunecker Straße“) eine Rahmenvereinbarung über die Entwicklung zwischen dem Flächeneigentümer (Aurelis Asset GmbH) und der Stadt Nürnberg unterzeichnet. Dabei wurde für das Gebiet der Brunecker Straße als gemeinsames Nutzungsziel die Entwicklung als Gesamtkonzept mit einer Mischung von Wohnen, Dienstleistung/Gewerbe sowie rd. 1/3 Grünflächen vereinbart.

In einer weiteren Vereinbarung zur städtebaulichen Entwicklung „Brunecker Straße“ wurde 2014 eine etappenweise Entwicklung auf Grundlage eines Stufenkonzepts des Büros Albert Speer & Partner (AS&P) sowie die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs festgelegt. Dieser städtebauliche Wettbewerb wurde 2015 abgeschlossen. Im Ergebnis gewann das Büro West 8 urban design & landscape architectures, Rotterdam, den Wettbewerb und wurde auf Empfehlung des Auswahlgremiums mit der städtebaulichen Rahmenplanung für das Wettbewerbsgebiet beauftragt.

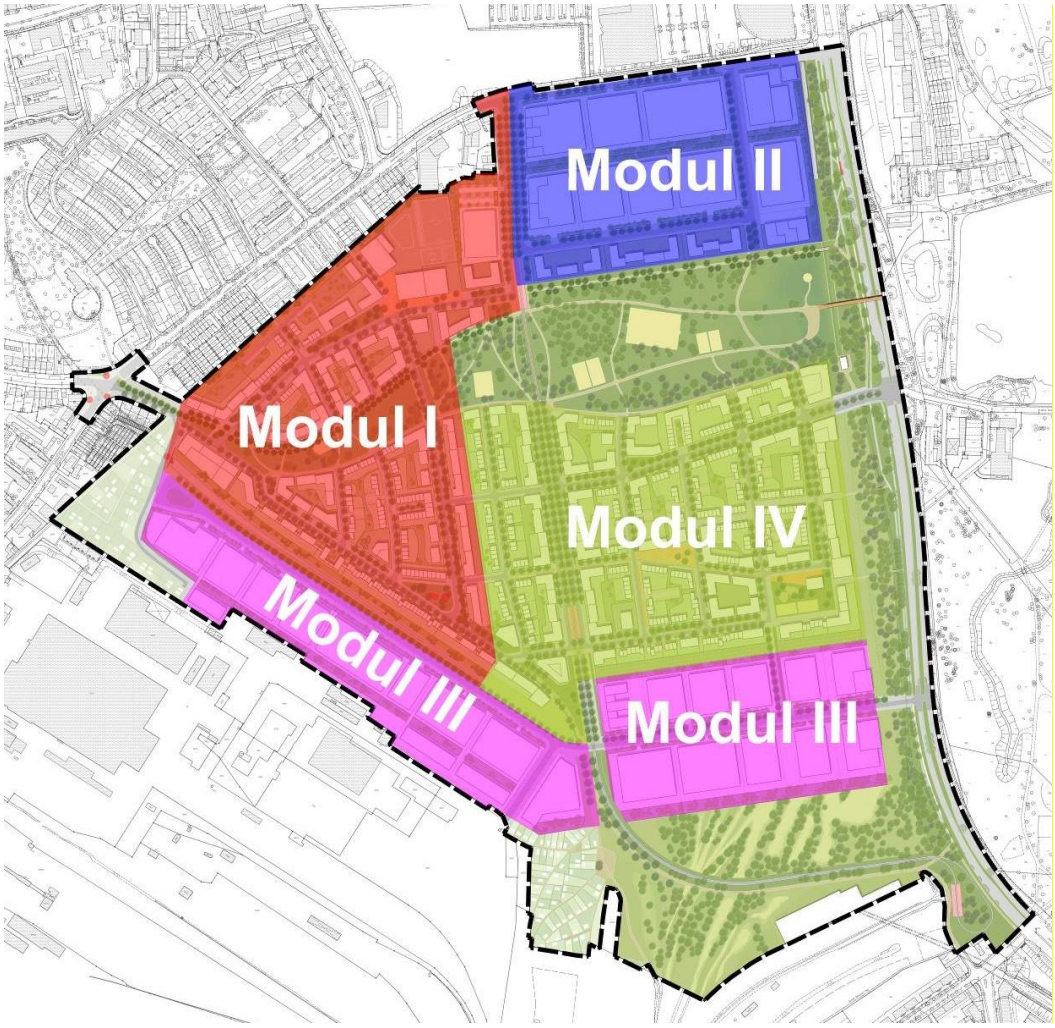


Abbildung 3: Wettbewerbsergebnis mit Überlagerung der Module sowie des Geltungsbereichs des BP Nr. 4600
Quelle: Eigene Darstellung / Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung und West 8, Rotterdam

Beschreibung der einzelnen Module:

- Modul I:

  Das Modul I ist ein Wohnmodul, welches an die bestehende Siedlung „Hasenbuck“ angrenzt. Neben Wohnen sind im Modul noch Einrichtungen für den Gemeinbedarf (Schule, Krippe, Kindergarten) sowie Einzelhandelsnutzungen zur Nahversorgung vorgesehen.

- Modul II:

  Gemäß dem am 19.07.2018 im Stadtplanungsausschuss gefassten Beschluss zur Konkretisierung der Planungsziele des BP Nr. 4600 „Brunecker Straße“ wird das Modul II mit dem Schwerpunkt Wohnen entwickelt. Zuvor waren zwischen der Ingolstädter Straße und dem zentralen Grünzug gewerbliche Bauflächen vorgesehen. In dieser Lage würde das Gewerbegebiet eine ggf. südlich angrenzende Wohnnutzung (im Modul IV) von der großflächigen Einzelhandelsnutzung nördlich der Ingolstädter Straße (Möbelhaus mit Großparkplatz und Parkhaus) abgrenzen. Zudem ist dieser Bereich über die Ingolstädter Straße unmittelbar an die Münchener Straße angebunden (ohne dass Wohnbereiche tangiert werden) und eignet sich auch deswegen für gewerbliche Nutzungen mit höherem Verkehrsaufkommen.

- Modul III:

  Gemäß dem am 19.07.2018 im Stadtplanungsausschuss gefassten Beschluss zur Konkretisierung der Planungsziele des BP Nr. 4600 „Brunecker Straße“ wird auf den Modulen III und IV die Technische Universität Nürnberg (TUN) entwickelt. Bisher war hier ein weiteres Gewerbemodul

im südlichen Bereich des Gebietes vorgesehen. Dieser Bereich ist durch die Lärmemissionen des Rangierbahnhofs für sensiblere Nutzungen (bspw. Wohnen) ungeeignet.

- Modul IV („Jokermodul“):

  Gemäß dem am 19.07.2018 im Stadtplanungsausschuss gefassten Beschluss zur Konkretisierung der Planungsziele des BP Nr. 4600 „Brunecker Straße“ wird auf den Modulen III und IV die Technische Universität Nürnberg (TUN) entwickelt. Beim sogenannten Jokermodul handelt es sich um den zentralen Bereich im Plangebiet, dessen künftige Nutzung bisher noch unbestimmt / variabel ist. Hier sind sowohl Wohnen als auch Gewerbe/ Dienstleistungen denkbar. Im Falle der Wohnvariante wären hier dann auch verschiedene Versorgungseinrichtungen für das Plangebiet möglich. Die Entscheidung soll hier 2018 fallen und ist abhängig von den dann konkret absehbaren Bedürfnissen.

Dieser Entwurf aus dem Wettbewerb bildet die Grundlage für den Rahmenplan, auf dessen Basis die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4600 für das Gesamtgebiet „Brunecker Straße“ erfolgte. Das Plangebiet des BP Nr. 4635 „Hasenbuck Süd“ ist nun der erste Teilbebauungsplan zur Entwicklung des Moduls I und des naturnahen Bereichs (im Wettbewerb / Rahmenplan als „Lichtenreuth naturnah“ bezeichnet). Mit Beschluss des AfS vom 19.07.2018 wurde beschlossen für das Modul II urbanes Wohnen zu entwickeln und für die Module IIIa, IIIb und IV eine universitäre Nutzung und für das Modul II vorzusehen.

I.4.2. MODUL I – BBP NR. 4635 „HASENBUCK SÜD“

In Fortentwicklung des Rahmenplans wurde die Erschließung des Moduls I, bisher lediglich über den Knotenpunkt Ingolstädter Straße / Nerzstraße vorgesehen war, mit einem zusätzlichen Anschluss über den Knotenpunkt Ingolstädter Straße / Brunecker Straße ergänzt. Die Brunecker Straße wird somit erhalten und zur Erschließung des Moduls I von Osten genutzt. Östlich der Brunecker Straße soll dann direkt die verlängerte Straßenbahntrasse verlaufen. In Folge dieser Anpassung der Erschließung wurde die funktionale Grundstruktur der Module neu bewertet. Dabei wurde deutlich, dass der komplette Bereich westlich der neuen Straßenbahntrasse eine städtebauliche und funktionale Einheit bildet, welche erhebliche städtebauliche Verbesserungen mit sich führt. U.a. Wegfall der bisher vorgesehenen Nord-Süd-Erschließung innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Park) und Verbesserung des Verkehrsflusses und -sicherheit (insbesondere geringere Querungserfordernisse im Bereich der geplanten Straßenbahntrasse).

Entsprechend wurde im AfS am 22.09.2016 beschlossen das Modul I östlich bis zur Brunecker Straße als s.g. Modul I+ zu erweitern. Infolgedessen wurde eine Verkleinerung des Moduls IV vorgesehen.

Der Geltungsbereich des BP Nr. 4635 umfasst somit nun das Modul I+ und den naturnahen Bereich im Süden.

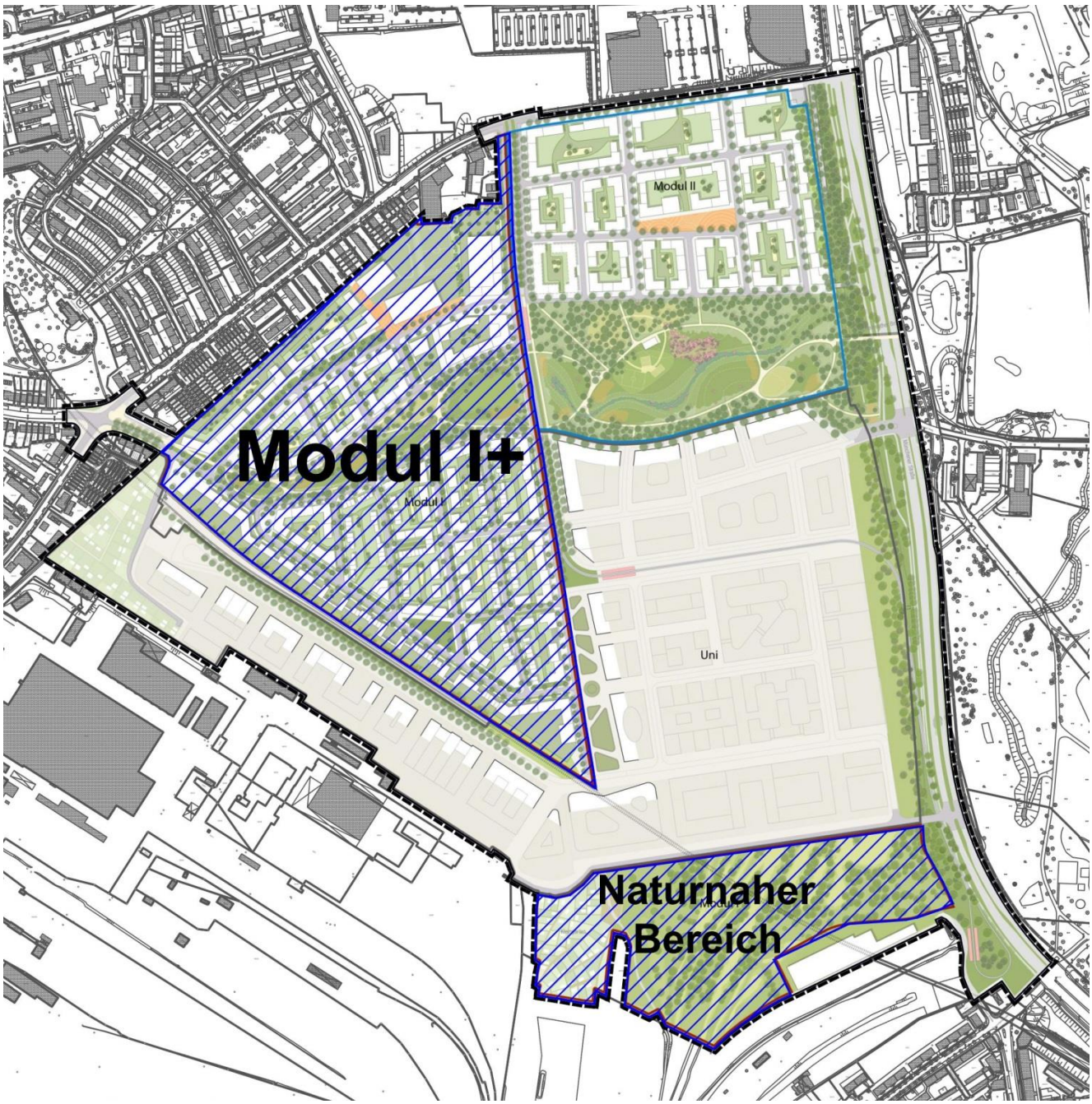


Abbildung 4: Rahmenplan mit Geltungsbereich des BP Nr. 4600 und Abgrenzung des ersten Entwicklungsmoduls (Modul I und naturnaher Bereich – BP Nr. 4635)
Quelle: Eigene Darstellung / Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung

I.4.2.1. Städtebauliche Entwicklungsziele

Im Plangebiet soll ein städtisches Wohngebiet mit gebietsversorgender Infrastruktur, welche insbesondere soziale Einrichtungen (Schule und Kindertagesstätten) und Einzelhandelsversorgung umfasst, vorgesehen werden. Auf Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbs ist dabei das Ziel ein neues Stadtquartier mit adäquater innerstädtischer Bevölkerungsdichte in gemischter Baustruktur zu realisieren. Dies bedeutet, dass ein Mix kompakter Bauweisen mit unterschiedlichen Wohnungstypen (Geschosswohnungsbau und Stadthäusern) für verschiedene Haushaltsgrößen und Lebensstile vorgesehen werden soll. Darüber hinaus soll das Quartier zu einem autoarmen Wohngebiet entwickelt werden.

Ein wesentliches städtebauliches Ziel in der Gesamtgebietsentwicklung ist der zentrale Park, welcher von Ost nach West verläuft und eine Freiraumverbindung zwischen Volkspark Dutzendteich und Hasenbuck herstellen soll. Der westliche Teilbereich dieses Parks ist im BP Nr. 4635 enthalten und soll das Wohngebiet ortsnah mit Flächen zur Erholung und zum Spielen versorgen.

I.4.2.2. Kennzahlen und Richtwerte

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 334.664 m². Aus dem vorliegenden Planungskonzept ergibt sich die folgende Verteilung hinsichtlich Bau-, Grün- und Verkehrsflächen:

Durch den BP Nr. 4635 „Hasenbuck Süd“ werden die auf der folgenden Seite genannten Grund- und Geschossflächen ermöglicht. Die Berechnung der Geschossfläche ergibt sich aus der zulässigen GRZ und der max. möglichen Anzahl der Vollgeschosse.

Der BP Nr. 4635 „Hasenbuck Süd“ setzt maßgeblich Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO fest. Zur Versorgung des Gebiets mit sozialen Einrichtungen (Schule, Kindertagesstätte und Hort) werden drei Gemeinbedarfsflächen (GB1-GB3) festgesetzt. Für die Nahversorgung des neuen Gebietes aber auch zur Stärkung für das angrenzende bestehende Gebiet, wird ein Sondergebiet (Wohnen und Nahversorgung) vorgesehen.

	Teil-summen		Gesamt-summe		Gewich-tung	
Allgemeine Wohngebiete und Sonstiges Sondergebiet			**123.353**	**m²**	**37**	**%**
davon: Grundstücksfläche WA1-20	115.437	m²				
davon: Grundstücksfläche des SO	7.916	m²				
Gemeinbedarfsflächen			**17.428**	**m²**	**5**	**%**
davon: Zweckbestimmung "Schule" (GB1)	13.936	m²				
davon: Zweckbestimmung "KiTa/Hort" (GB2+3)	3.492	m²				
Öffentliche Verkehrsflächen			**74.455**	**m²**	**22**	**%**
davon: öffentliche Verkehrsfläche	64.212	m²				
davon: Verkehrsfl. besond. Zweckbestimmung (Quartiersplatz)	974	m²				
davon: Verkehrsfl. besond. Zweckbestimmung (Geh- / Radweg)	9.269	m²				
Öffentliche Grünflächen			**104.537**	**m²**	**31**	**%**
davon: Öffentlicher Spielplatz 1	27.180	m²				
davon: Öffentlicher Spielplatz 2	1.406	m²				
davon: Naturnaher Bereich "Lichtenreuth Naturnah"	75.951	m²				
Private Grünfläche			**14.850**	**m²**	**4**	**%**
davon: Zweckbestimmung Dauerkleingärten	14.850	m²				
Bahnflächen			**41**	**m²**	**0**	**%**
davon: Notausstieg U-Bahn	41	m²				
Gesamtsumme Geltungsbereich BP Nr. 4635 Hasenbuck Süd			**334.664**	**m²**	**100**	**%**

Grundsätzlich ist in allen allgemeinen Wohngebieten die Unterbringung von kleinteiligen Dienstleistungs- und Büronutzungen möglich. Schwerpunkte sollten hier jedoch insbesondere im Bereich des Quartiersplatzes (Eingang Nerzstraße), entlang der Planstraße A sowie im Osten entlang der Brunecker Straße liegen. Auf differenzierte Festsetzungen (bspw. vertikale Gliederung der Nutzungen in den Baugebieten) wurde dabei verzichtet. Für eine überschlägige Berechnung wurde für alle Allgemeinen Wohngebiete sowie das Sondergebiet ein 10%iger Anteil an der maximal möglichen Geschossfläche für Dienstleistungs-/Büronutzungen berücksichtigt.

	Grund-stück		Grund-fläche		GRZ	Geschoss-fläche		GFZ
Ermittlung der Grund- und Geschossflächen insgesamt								
Allgemeine Wohngebiete								
Baufeld WA1	4.489	m²	1.796	m²	0,4	6.285	m²	1,4
Baufeld WA2	3.540	m²	1.416	m²	0,4	3.894	m²	1,1
Baufeld WA3	8.469	m²	3.388	m²	0,4	9.316	m²	1,1
Baufeld WA4	6.359	m²	3.180	m²	0,5	12.082	m²	1,9
Baufeld WA5	4.173	m²	2.504	m²	0,6	8.763	m²	2,1
Baufeld WA6	3.866	m²	2.320	m²	0,6	8.505	m²	2,2
Baufeld WA7	5.120	m²	3.072	m²	0,6	11.776	m²	2,3
Baufeld WA8	4.647	m²	2.788	m²	0,6	9.759	m²	2,1
Baufeld WA9	5.453	m²	2.181	m²	0,4	4.362	m²	0,8
Baufeld WA10	6.432	m²	2.573	m²	0,4	8.362	m²	1,3
Baufeld WA11	5.712	m²	2.285	m²	0,4	6.283	m²	1,1
Baufeld WA12	5.893	m²	2.947	m²	0,5	8.840	m²	1,5
Baufeld WA13	5.177	m²	2.071	m²	0,4	6.212	m²	1,2
Baufeld WA14	4.175	m²	2.088	m²	0,5	6.680	m²	1,6
Baufeld WA15	5.897	m²	2.949	m²	0,5	11.794	m²	2,0
Baufeld WA16	5.235	m²	2.618	m²	0,5	9.947	m²	1,9
Baufeld WA17	4.796	m²	2.398	m²	0,5	9.592	m²	2,0
Baufeld WA18	4.368	m²	3.494	m²	0,8	8.736	m²	2,0
Baufeld WA19	14.834	m²	5.934	m²	0,4	16.317	m²	1,1
Baufeld WA20	6.802	m²	2.721	m²	0,4	9.523	m²	1,4
Summe	**115.437**	**m²**	**54.719**	**m²**	**0,50**	**177.028**	**m²**	**1,5**
10 % der Geschossfläche in den Allgemeinen Wohngebieten für Diensleistungs-/Büronutzung angenommen								
						17.703	m²	
Summe						**159.325**	**m²**	
SO - Sonstiges Sondergebiet								
Baufeld	7.916	m²	6.333	m²	0,8	10.291	m²	1,3
Summe	**7.916**	**m²**	**6.333**	**m²**	**0,8**	**10.291**	**m²**	**1,3**
Gemeinbedarfsflächen								
GB1 "Schule"	13.936	m²	5.574	m²	0,4	16.723	m²	1,2
GB2 "KiTa/Schule"	1.937	m²	775	m²	0,4	2.324	m²	1,2
GB3 "KiTa/Schule"	1.555	m²	622	m²	0,4	1.866	m²	1,2
Summe	**17.428**	**m²**	**6.971**	**m²**	**0,4**	**20.914**	**m²**	**1,2**
Summe Grund- und Geschossflächen	**140.781**		**68.023**	**m²**	**0,5**	**208.232**	**m²**	**1,5**
davon:								
Geschossflächen im Einfamilienhausbau (Stadthäuser)						21.275	m²	
Geschossflächen im Geschosswohnungsbau (WA1-20 und SO)						143.312	m²	
Summe Geschossflächen im Wohnungsbau						**164.587**	**m²**	
Geschossfläche im Einzelhandel (SO)						4.000	m²	
Geschossflächen in Büro/Dienstleistung (10 % in allen WA und im SO)						18.732	m²	
Summe Geschossflächen in sonstigen Nutzungen						**22.732**	**m²**	
Summe Geschossflächen						**187.319**	**m²**	
davon 30 % geförderter Wohnungsbau								
Einfamilienhausbau (WA4, WA9, WA10-WA17, WA19)						6.383	m²	
Geschosswohnungsbau (WA1-3, WA5-8, WA18, WA20)						42.994	m²	

Auf Grundlage der möglichen Geschossflächen für Wohnen (maximal zulässige Geschossfläche abzüglich der 10% für Dienstleistung/Büro) werden neben der max. möglichen Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner auch die erforderliche Anzahl der Stellplätze sowie die Richtwerte für die Ausstattung

des Plangebiets mit öffentlichen Grün- und Spielflächen ermittelt. Bzgl. der Ermittlung der Wohneinheiten und Einwohner werden 100 m² Geschossfläche und 2,0 Einwohner je Wohneinheit im Geschosswohnungsbau sowie 150 m² Geschossfläche sowie 3,1 Einwohner je Wohneinheit im Einfamilienhausbau angenommen.

Basierend auf der möglichen Anzahl der Wohneinheiten wird die erforderliche Anzahl der privaten Stellplätze ermittelt. Die Ermittlung erfolgt unter Anwendung der Richtzahlenliste zur Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg, Stand 14.02.2007, zuletzt geändert durch die Satzungen vom 11.03.2015 und 29.12.2016. Demnach ist für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 50 m² bis max. 130 m² jeweils ein (privater) Stellplatz und für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche über 130 m² zwei (private) Stellplätze erforderlich. Demnach wären nach den aktuellen Kennzahlen entsprechend der Richtzahlenliste 1.413 Stellplätze für Wohnnutzungen erforderlich. Zusätzlich werden im öffentlichen Raum mind. ein Stellplatz je drei bis sechs Wohneinheiten vorgesehen. Dies wären somit 263 bis 525 Stellplätze.

Entsprechend der Planungsziele zum Verkehr bzw. zur Erschließung (vgl. Kap. I.4.2.3) und der Anwendung des Mobilitätsbaukastens der Stadt Nürnberg erfolgt eine Reduzierung der öffentlichen und privaten Stellplätze im BP Nr. 4635. Wie in nachfolgender Tabelle dargelegt, erfolgt eine Reduktion der privaten KFZ-Stellplätze um insgesamt ca. 30 % und der öffentlichen Stellplätze um etwa 40 %.

Auch für die sonstigen im Plangebiet vorgesehenen oder möglichen Nutzungen (Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräume; Läden und Verkaufsstätten; Schulen und Einrichtungen zur Jugendförderung) ist eine Reduktion der Stellplätze um 25 % vorgesehen. So wären hier für die angenommene Geschossfläche von 17.703 m² für Dienstleistungs-/Büronutzungen nach Stellplatzsatzung etwa 405 Stellplätze (mit einem Umrechnungsfaktor von 0,8 von Geschossfläche zu Nutzungsfläche), für den Einzelhandel mit 4.000 m² Geschossfläche etwa 100 Stellplätze und für die soziale Infrastruktur etwa 35 Stellplätze erforderlich. Es erfolgt hier somit eine Reduktion um insgesamt 138 Stellplätze.

Insgesamt wären für das Plangebiet nach Stellplatzsatzung somit 1.953 Stellplätze für die vorgesehenen Nutzungen und zusätzlich etwa 375 öffentliche Stellplätze erforderlich. Für das Plangebiet erfolgte hier eine Reduktion um etwa 682 Stellplätze (etwa 30%) von 2.328 Stellplätzen auf 1.646 Stellplätze.

	Geschoss-fläche		**WE**	**StP**	**EW**	**öffentliche Grünfläche**		**öffentliche Spielflächen**	
Geschosswohnungsbau	143.312	m²	1.433		2.866	57.320	m²	9.744	m²
davon: gef. Wohnungsbau	*42.994*	*m²*	*430*	*108*					
davon: freifinanz. Wohnungsbau	*100.524*	*m²*	*1.003*	*752*					
Einfamilienhausbau	21.275	m²	142		440	4.402	m²	1.497	m²
davon: gef. Wohnungsbau	*6.383*	*m²*	*43*	*48*					
davon: freifinanz. Wohnungsbau	*14.892*	*m²*	*99*	*111*					
Summe Wohnen	**164.587**	**m²**	**1.575**	**1.019**	**3.306**	**61.722**	**m²**	**11.241**	**m²**
= 0,65 StP/WE									
zzgl. Besucherstellplätze (1 öStP / 7 WE)				**225**					
zzgl. 1 StP je 53 m² BGF Einzelhandel	4.000	m²		75					
zzgl. 1 StP je 47 m² NUF Büro/Praxis	14.162	m²		301					
zzgl. StP soziale Infrastruktur				26					
Summe Stellplätze Sonstige Nutzungen				**402**					
Summe Stellplätze gesamt				**1.646**					

Die erforderliche Größe der öffentlichen Grün- und Spielflächen wird aufbauend auf den möglichen Einwohnerzahlen ermittelt (20 m² bzw. 10 m² öffentliche Grünflächen je Einwohner im Geschoss- bzw. Einfamilienhausbau, 3,4 m² öffentliche Spielflächen je Einwohner).

Insgesamt ermöglicht der BP Nr. 4635 „Hasenbuck Süd“ die Errichtung von ca. 1.575 Wohneinheiten für ca. 3.306 Einwohner, davon entfallen ca. 1.433 Wohneinheiten bzw. 2.866 Einwohner auf den Geschosswohnungsbau sowie ca. 142 Wohneinheiten bzw. 440 Einwohner auf den verdichteten Einfamilienhausbau.

Zur Versorgung der künftigen Einwohner im Geltungsbereich des BP Nr. 4635 „Hasenbuck Süd“ ist die Errichtung von insgesamt ca. 61.722 m² öffentlichen Grünflächen erforderlich, davon ca. 11.260 m² als öffentliche Spielflächen. Im BP Nr. 4635 werden insgesamt ca. 104.537 m² öffentliche Grünflächen festgesetzt, wovon 75.951 m² als extensiv nutzbare öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung

„Naturnaher Bereich“ entfallen. Die intensiv nutzbaren öffentlichen Grünflächen sind mit der Zweckbestimmung „öffentliche Spielfläche“ festgesetzt und umfassen insgesamt 28.586 m². Davon liegen 27.180 m² innerhalb der zentralen Grünfläche und 1.406 m² in der Grünfläche an der Planstraße B.

I.4.2.3. Erschließung und Parken

I.4.2.3.a. Erschließung

Das Gesamtkonzept „Brunecker Straße“ zeichnet sich aus verkehrlicher Sicht insbesondere dadurch aus, dass jedes Modul eigenständig und selbstständig erschlossen ist. So bestehen hinsichtlich des MIV keine Verbindungen zwischen den einzelnen Modulen.

Das Modul I bzw. der BP Nr. 4635 wird von Nordwesten über einen Anschluss an die Nerzstraße (Nordwesten) und einen Anschluss an die Ingolstädter Straße (im Nordosten) verkehrlich erschlossen. Dabei handelt es sich bei der östlichen Erschließung um die heutige Brunecker Straße, welche von ihrem grundsätzlichen Verlauf erhalten bleiben soll. Im Bereich der Ingolstädter Straße besteht westlich der Einfahrt in die Brunecker Straße eine Sperrstelle, so dass hier kein Bypass zur nördlich verlaufenden Frankenstraße entsteht. Die Brunecker Straße ist derzeit somit von Osten über die Münchener Straße angebunden. Diese Anbindung an die Münchener Straße ist zukünftig im Zuge der Gebietsentwicklung nicht mehr vorgesehen, so dass die Sperrstelle dann auf die Ostseite verlegt wird. Das Plangebiet des BP Nr. 4635 wird somit komplett von Westen erschlossen.

Über die heutige Brunecker Straße, welche aktuell noch bahnrechtlich gewidmet ist, werden die verschiedene Bahn- und Gewerbenutzungen im Südwesten erschlossen. Sobald hier eine alternative Erschließung von Osten (über die Münchener Straße) realisiert wurde, wird die Brunecker Straße im Süden abgehängt, wodurch dann eine Entwidmung möglich ist und sie zukünftig nur noch das Plangebiet erschließt. Die im südlichen Teil des Geltungsbereichs liegende Kleingartenanlage wird ebenfalls bis zur Entwidmung weiterhin über die Brunecker Straße erschlossen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Ringsammelstraße (vgl. Abbildung zum Erschließungskonzept), welche jeweils von der Nerzstraße und der Brunecker Straße nach Süden verläuft. Von dieser Sammelstraße gehen dann Erschließungsstraßen ab und erschließen das Plangebiet mit einzelnen Ringen. Auf allen Sammel- und Erschließungsstraßen wird eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h gelten. Gegebenfalls werden in einzelnen Erschließungsstraßen verkehrsberuhigte Bereiche eingerichtet. Ein wesentliches Element des Wettbewerbsergebnisses war u.a. die Adressbildung entlang des Parks. So verlaufen hier nördlich und südlich der Parkanlage s.g. Parkstraßen, welche jedoch insgesamt eine untergeordnete Bedeutung im Erschließungssystem haben. Die Parkstraßen enden nur als Radwege in die Sammelstraße, so dass hier kein wesentlicher direkter Verkehr an die Parkränder geleitet wird. In den Zwischenbereichen werden dann die Erschließungsstraßen als Ringschluss entlang des Parks geführt, so dass hier insbesondere Versorgungs-, Liefer- und Rettungsfahrzeuge entlangfahren können. Eine Wendemöglichkeit im Sinne eines Wendehammers, o.ä. ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist im Westen an den bestehenden U-Bahnhof „Hasenbuck“ angebunden. Hier ist theoretisch ein weiterer und für das Plangebiet näher gelegener Zugang zum U-Bahngleis realisierbar. Dieser mögliche weitere Zugang könnte dann am Eingang der Nerzstraße im Bereich des geplanten Quartiersplatzes vorgesehen werden (die grobe Lage wurde als zeichnerischer Hinweis im Plan dargestellt). In dem heranzuziehenden Einzugsbereich der U-Bahn-Haltestelle mit einem Radius von 600 m befinden sich weite Teile des Plangebietes. Durch den möglichen weiteren Zugang könnte dieser Einzugsbereich noch weiter verbessert werden. Dann würde lediglich der östliche Teilbereich des WA 20 knapp außerhalb des Einzugsbereichs liegen. Direkt östlich an den Geltungsbereich des BP Nr. 4635 angrenzend ist die Verlängerung der Straßenbahnlinie 7 geplant. Mit einer Realisierung dieser wird sich die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes nochmals wesentlich verbessern.

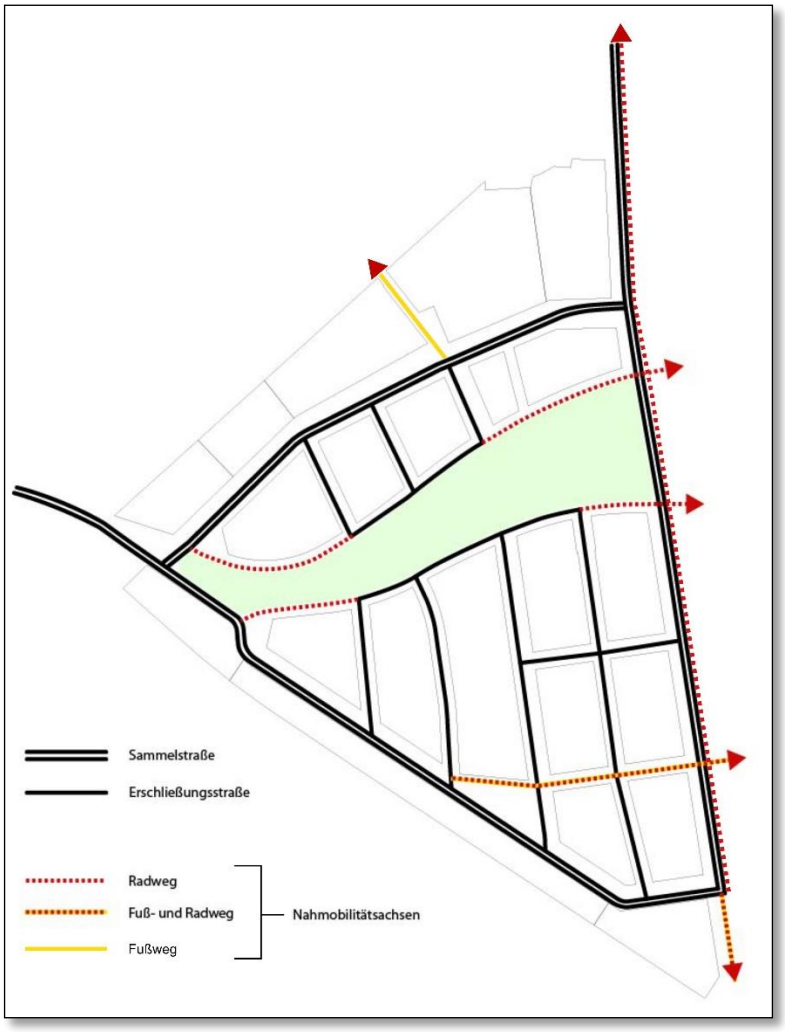


Abbildung 5: Erschließungskonzept für das Modul I / BBP Nr. 4635
Quelle: West 8, Rotterdam; Planungsbüro Vogelsang, Nürnberg

Im Plangebiet soll eine Stärkung und Attraktivierung alternativer Mobilitätsformen Verkehrsmittel (insbesondere ÖPNV, Rad, Car-Sharing) gegenüber dem MIV angestrebt werden. Um dies zu erreichen wurden verschiedene Maßnahmen aus dem vom Stadtrat beschlossenen Mobilitätsbaukasten (Beschluss des Verkehrsausschusses vom 13.12.2018) umgesetzt. Diese umfassen neben derzeit fünf geplanten „Mobipunkten“ (Standorte wurden als zeichnerische Hinweise in Planzeichnung aufgenommen), die Reduzierung privater und öffentlicher KFZ-Stellplätze sowie die Stärkung und Schaffung von attraktiven Geh- und Radwegeverbindungen. Mobipunkte zeichnen sich dadurch aus, dass hier Carsharing-Fahrzeuge, Radständer und eine Fahrradverleihstation an einem gebündelten Standort in verkehrsgünstiger Lage angesiedelt sind. Zur quantitativen Reduzierung der KFZ-Stellplätze wird in den Kapiteln I.4.2.2 sowie I.5.6 näher eingegangen. Weitere Maßnahmen zur Verringerung des Kfz-Verkehrs, wie z.B. die Einrichtung eines Quartierbüros, in dem u.a. verschiedene mobilitätsbezogene Dienstleistungen angeboten werden, werden im städtebaulichen Vertrag festgelegt. Im Rahmen des Vertrages werden die erforderlichen Flächen zur Verfügung gestellt. Die Einrichtung und Betreibung des Quartierbüros im Hinblick auf Mobilitätsmaßnahmen erfolgt auf städtischer Ebene.

I.4.2.3.b. Parken

Die für die Bebauung im Plangebiet erforderlichen Stellplätze werden – mit Ausnahme der Besucherstellplätze – ausschließlich in Gemeinschaftstiefgaragen untergebracht. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass jedes Allgemeine Wohngebiet eine entsprechende Tiefgarage umfassen wird. Die Zufahrten für die Tiefgaragen sind noch nicht definiert, im BP wurden lediglich Bereiche definiert, innerhalb

welcher keine Ein- und Ausfahrten zulässig sind. Dies umfasst insbesondere die Bereiche entlang der Parkstraßen, da diese nicht gezielt mit einem höheren Verkehrsaufkommen belegt werden sollen.

Aus der vorgesehenen Nutzung resultiert unter Berücksichtigung der vorgesehenen und festgesetzten Reduzierung der privaten KFZ-Stellplätze (vgl. die Kapitel I.4.2.2 und I.5.6) ein Stellplatzbedarf von insgesamt ca. 1.646 Stellplätzen (für Wohnen: 1.019 ST, für Einzelhandel: 75 ST, für Büro/Praxis/Gewerbe 301 ST und für soziale Einrichtungen: 26 ST). Im öffentlichen Straßenraum sind etwa 225 öffentliche Besucherstellplätze vorgesehen. In der vorliegenden Planzeichnung zum BP Nr. 4635 „Hasenbuck Süd“ ist keine Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen, so dass insbesondere auch die öffentlichen Besucherstellplätze nicht dargestellt sind. Diese werden im Kontext der genauen Ein-/Ausfahrtsbereiche für die Tiefgaragen in der detaillierten Erschließungsplanung vorgesehen. Die Besucherstellplätze sind dann insgesamt über den Geltungsbereich des BP verteilt.

I.4.2.3.c. Geh- und Radwege

Entlang fast aller Straßen ist die Errichtung beidseitiger Gehwege vorgesehen. Die Ausnahme bildet hier die Brunecker Straße, für welche nur westlich ein Gehweg geplant ist und die Parkstraßen, für welche nur jeweils entlang der Wohngebiete ein Gehweg vorgesehen ist. Der gegenüberliegende Gehweg verläuft dann innerhalb der Grünfläche des Parks und ist konzeptionell nicht mehr Bestandteil der Verkehrsfläche.

Als Nord-Süd-Achse für den Radverkehr ist ein Radweg entlang der Brunecker Straße geplant. Die Detailplanung hierzu erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung bzw. der weiteren Planungen im Rahmen der Gesamtentwicklung. Für alle sonstigen Straßen sind keine expliziten Radwege oder -streifen in den Straßen geplant. Hier ist aufgrund der geplanten Tempo 30-Regelungen generell die Führung des Radverkehrs auf der Fahrbahn vorgesehen. Nördlich und südlich des zentralen öffentlichen Parks sind die Hauptradverbindungen im Gebiet angedacht, welche das Gebiet von Ost nach West erschließen und mittelfristig somit die Verbindungslücke zwischen Hasenbuck und Münchener Straße / Volkspark Dutzendteich / Langwasser schließen sollen. Diese Verbindungen entlang des Parks sind in den wesentlichen Bereichen als ausschließliche Geh- und Radwege vorgesehen.

Innerhalb der öffentlichen Parkanlage ist die Entwicklung eines Fußwegenetzes vorgesehen. Der derzeitige Planungsstand des Parkentwurfs wurde hierzu im Planblatt hinweislich dargestellt. Im Zuge dieser Freiraumplanung werden die als Hinweis enthaltenen Wege in ihrer Dimension und genauen Verläufe konkretisiert. Im Fokus steht hier die Ost-West-Verbindung für den Lückenschluss Hasenbuck-Volkspark Dutzendteich sowie die Nord-Süd-Verbindung zur fußläufigen Verbindung der nördlich und südlich des Parks gelegenen Wohngebiete. Die über den Geltungsbereich des BP Nr. 4635 hinausgehende planungsrechtliche Sicherung dieser Freiraumverbindung erfolgt im Rahmen der weiteren Teilbebauungspläne, die aus dem Rahmenkonzept des BP Nr. 4600 „Brunecker Straße“ herausgelöst werden.

An das übergeordnete Geh- und Radwegesystem ist das Plangebiet bzw. das Gesamtgebiet „Brunecker Straße“ insbesondere über die Münchener Straße angebunden, weiterhin wird nach Süden der bestehende Geh- und Radweg in Verlängerung der Brunecker Straße (zwischen Kleingärten und naturbelassenem Bereich) in Richtung der Rangierbahnhof-Siedlung für den im Geltungsbereich befindlichen Teilbereich planungsrechtlich gesichert.

I.4.2.4. Nutzungskonzept und Wohnformen

I.4.2.4.a. Nutzungsstruktur im Plangebiet

Durch die Planung wird ein neuer attraktiver autoarmer und durchgrünter Stadtteil im Nürnberger Süden geschaffen, welcher im Wesentlichen dem Wohnen dienen und somit zur Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnraum beitragen soll. Das Wettbewerbsergebnis und auch der hieraus weiterentwickelte Rahmenplan sehen für das Gebiet eine gemischte Wohnungstypologie mit Geschosswohnungsbau und Stadthäusern (Einfamilienhausbau) vor. Hierbei wurde auch auf eine gewisse Durchmischung dieser Typologien Wert gelegt, so dass bspw. Wohngebiete für Stadthäuser über das gesamte Plangebiet verteilt sind. Für Stadthäuser wurden durchgehend maximal drei Vollgeschosse vorgesehen,

während für den Geschosswohnungsbau überwiegend III-IV Geschosse und in Teilbereichen zur Schaffung städtebaulicher Dominanten bzw. von Hochpunkten bis zu VII Geschosse zulässig sind.

Die weiteren im Gebiet vorgesehenen Nutzungen (Schule, KiTa, Hort und Einzelhandel) sollen den neuen Stadtteil entsprechend ortsnah mit der erforderlichen sozialen Infrastruktur und Gütern des täglichen Bedarfs versorgen und auch zu einer verbesserten Versorgung der angrenzenden Bestandsgebiete beitragen. Im Bereich nördlich des zentralen Parks sind die Schule, eine KiTa sowie im Nordosten ein Nahversorgungszentrum angesiedelt. Südlich des Parks ist dann noch eine weitere KiTa vorgesehen.

I.4.2.4.b. Dimensionierung des Einzelhandels

Als Grundlage für die Ausweisung des Einzelhandels im Sondergebiert wurde eine Nahversorgungsanalyse durch SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, Fürth (14.04.2016) in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen der Stadt Nürnberg erstellt. Die Analyse umfasst dabei eine Bestandsanalyse zur aktuellen nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Südosten Nürnbergs. Im Zuge dieser Erfassung wurden insbesondere die Nahversorgungsstandorte Nürbanum, Frankenstraße, Gugelstraße, Finkenbrunn, Saarbrücker/Deidesheimer Straße sowie das perspektivische D-Zentrum Rangierbahnhof berücksichtigt. Zur Bemessung des zukünftig zu erwartenden Kundenpotenzials bzw. der künftig mit Nahversorgungsangeboten abzudeckenden Nachfragesituation wurde die soziodemographische Struktursituation erhoben. Neben den bestehenden Bevölkerungszahlen umfasst dies auch eine Prognose bis 2025. Für den Bereich des Moduls I haben sich in der Analyse zwei mögliche Einzelhandelsstandorte ergeben, welche im Vergleich aller potentiellen Standortbereiche die größte Schnittmenge aus den notwendigen bzw. gewünschten Standorteigenschaften aufweisen.

Der in der Analyse als „K1“ bezeichnete Bereich befindet sich am nordwestlichen Gebietseingang an der Nerzstraße und würde im Allgemeinen Wohngebiet WA18 liegen. Vorteil dieses Standortes ist die Nähe zum Bestandsgebiet Hasenbuck sowie die gute ÖPNV-Erreichbarkeit mit direkter Lage am neu geplanten Zugang zur U-Bahnhaltestelle Hasenbuck. Wesentliche Nachteile sind hier die Hanglage, die Parkplatzsituation (kein ausreichendes Angebot an ebenerdigen Stellplätzen realisierbar) und die geringe Fläche, welche sich nur für eine teilweise Ansiedlung des erforderlichen Bedarfs eignen würde.

Die zweite Fläche „K2“ liegt im Nordwesten am Gebietseingang Ingolstädter Straße / Brunecker Straße (entspricht dem festgesetzten Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“). Dieser Standort besitzt ebenfalls eine gute Nähe zur bestehenden Siedlung Hasenbuck und ist verkehrlich gut erreichbar (ohne massiven Verkehr in die Wohnbereiche zu ziehen). Weiterhin ist die größere Fläche für die erforderlichen Größen geeigneter und auch die Realisierbarkeit von ebenerdigen Stellplätzen grundsätzlich besser möglich. Demgegenüber ist die ÖPNV-Anbindung bis zu einer Realisierung der Straßenbahnerweiterung an diesem Standort deutlich schlechter.

Unter Berücksichtigung der verschiedenen Analysen und insbesondere des möglichen Einzugsgebietes wurden dann Verkaufsflächendimensionen für das Plangebiet BP Nr. 4635 „Hasenbuck Süd“ abgeleitet. Für den Einzelhandel ergaben sich dabei folgende Verkaufsflächenpotenziale für eine geschätzte Bevölkerung von ca. 2.800 Einwohnern (im Gutachten als Variante C bezeichnet). Insgesamt wird somit ein Gesamtverkaufsflächenbedarf von maximal 3.900 m² gesehen. Berücksichtigt man nun den bestehenden Lebensmittelmarkt mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche ergibt sich ein Neubedarf von ca. 2.900 m² Verkaufsfläche.

Für die dargelegten neuen Verkaufsflächen wurden verschiedene Angebotsformen empfohlen, auf deren Basis eine Wirkungsanalyse für eine standortgerechte Dimensionierung und zum Schutz bestehender zentraler Versorgungsstrukturen der Stadt Nürnberg vorgenommen wurde. Im Ergebnis wurde dabei festgestellt, dass aus gutachterlicher Sicht mit der Ansiedlung der empfohlenen Nahversorgungsanbieter keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in Bezug auf die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche verbunden sein werden.

Im Zuge der Auswirkungsanalyse wurde auch die s.g. „Modul I Plus“-Variante betrachtet, in welcher von einer Bevölkerungszahl von ca. 4.500 Einwohnern und einem damit verbundenen Verkaufsflächenbedarf von ca. 4.300 m² (Neubedarf: 3.300 m²) ausgegangen wird. Auch bei dieser Variante sind negative städtebauliche Auswirkungen in Bezug auf die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten.

Auf die Nahversorgungsanalyse aufbauend wurden mehrere Expertengespräche mit Einzelhandelsunternehmen zur geplanten Nahversorgungskonzeption geführt. Dabei stellte sich insbesondere heraus, dass sich alle Unternehmen für einen agglomerierten Standort K2 und somit nicht für eine Aufteilung der Verkaufsflächen und Märkte auf zwei Standorte aussprachen. Mit der Agglomeration werden wesentliche Synergieeffekte gesehen und ebenfalls wird die verkehrliche Erreichbarkeit (v.a. für PKW-Kunden) besser bewertet. Die räumliche Zusammenfassung wird insgesamt als nachhaltig tragfähiger eingeschätzt.

Im BP Nr. 4635 wird nun der Standort K2 als ein Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung" festgesetzt. Dabei wird auf eine detaillierte Festsetzung bestimmter Angebotsformen verzichtet und in Anlehnung an das Nürnberger Einzelhandelskonzept und die hier formulierte „Nürnberger Sortimentsliste" nur nahversorgungsrelevante Sortimente zugelassen. Weiterhin wird eine maximale Gesamtverkaufsfläche (3.000 m²) für das Einkaufszentrum bzw. Nahversorgungszentrum festgesetzt. In diesem Festsetzungsrahmen wären dann insbesondere die gutachterlich vorgeschlagenen Angebotsformen zulässig. Mit der festgesetzten Verkaufsfläche wird somit der Bedarf nach Variante C der Nahversorgungsanalyse herangezogen und entsprechend der Rückmeldungen aus den Expertengesprächen eine Agglomeration am Standort K2 zugelassen.

Am Standort K1 wäre im Rahmen des Gebietstyps eines Allgemeinen Wohngebietes (im Sinne des § 4 BauNVO) ein Einzelhandelsbetrieb als der Versorgung des Gebiets dienender Laden, zulässig und baulich realisierbar. Dies soll grundsätzlich auch möglich sein und wäre am Gebietseingang und dem Quartiersplatz städtebaulich wünschenswert.

I.4.2.4.c. Gender und Diversity Aspekte

Die einzelnen Wohnbiete ermöglichen ein differenziertes Angebot an Wohnungstypologien für unterschiedliche Zielgruppen. Durch die geplante Verlängerung der Straßenbahnlinie sowie den nahen Zugang zum bestehenden U-Bahnhof „Hasenbuck" ist das Plangebiet insgesamt sehr gut an den ÖPNV angebunden und somit auch für Bewohner attraktiv, die nicht auf ein Auto angewiesen sein wollen. Die Realisierung von Maßnahmen des Mobilitätsbaukastens soll zusätzlich dazu beitragen, einen autoarmen Stadtteil zu entwickeln. Durch die im Plangebiet vorgesehenen sozialen Einrichtungen und Einzelhandelsnutzungen sowie darüberhinausgehende zu erwartende ergänzende Nutzungen (Gastronomie, sonstige Dienstleistungen) ist insgesamt eine wesentliche Belebung des Gebietes gegeben. Der Städtebau und die Anordnung der verschiedenen Nutzungen werden dabei derart vorgesehen, dass keine Angsträume für einzelne Bevölkerungsgruppen entstehen.

Die öffentlichen und halböffentlichen Räume sind überschaubar angelegt und bieten attraktive Gemeinschaftsflächen zum Aufenthalt und zur Erholung aller Bevölkerungsgruppen. Insbesondere die neue zentrale Parkanlage, welche fast komplett von Wohnbauflächen umgeben ist, besitzt auf Grund ihrer räumlichen Dimension eine hohe Aufenthaltsqualität. Für Kinder und Jugendliche stehen verschiedenste Spielplätze und Spielmöglichkeiten zur Verfügung.

I.4.2.4.d. Dienstbarkeiten

Die Planungsziele für den BP Nr. 4635 machen das Vorsehen verschiedener Flächen mit Dienstbarkeiten erforderlich. Dabei soll insbesondere eine lückenlose Durchwegbarkeit des Plangebietes mit Geh- und Radwegen sichergestellt werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA10 sind zur Anlage entsprechender Erschließungswege für Fußgänger Teilbereiche mit entsprechenden Dienstbarkeiten zu belasten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA7 und WA11 sind zur Anlage entsprechender Erschließungswege für Fußgänger und Radfahrer Teilbereiche mit entsprechenden Dienstbarkeiten zu belasten.

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

I.4.2.5.a. Grünordnerisches Konzept und öffentliche Spielflächen

Ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts für das Gesamtgebiet ist die Schaffung eines hohen Freiflächenanteils. Im Zentrum steht hierbei ein großer öffentlicher Park, welcher als attraktive Grünvernetzung zwischen Volkspark Dutzendteich und Hasenbuck vorgesehen ist. Im Modul I

wird mit dem Stadtteilpark zwischen Nerzstraße und Brunecker Straße der erste Abschnitt dieser Grünverbindung geschaffen. Der Park umfasst ca. 2,72 ha und beinhaltet aktive (für sportliche Tätigkeiten) sowie passive (Ruhe und Entspannung) Bereiche und ist in seiner Lage so gewählt, dass sowohl die angrenzenden Wohngebiete als auch soziale Einrichtungen direkt davon profitieren. Für die Gestaltung des Parks liegt eine Vorentwurfsplanung des Büros West 8 aus Rotterdam (vgl. Abbildung 6) vor. Die weitere Entwurfsbearbeitung wird in enger Abstimmung mit der Stadt Nürnberg, insbesondere dem Servicebetrieb Öffentlicher Raum (SÖR), stattfinden. Die Planung der Spielflächen wird unter Beteiligung von Kindern und Jugendlichen erfolgen. Von besonderer Bedeutung ist die Nutzung dieser öffentlichen Grünfläche als Vorrangfläche für öffentliche Spielflächen. Somit steht die gesamte öffentliche Grünfläche der Unterbringung der aus der Planung resultierenden Spielflächenbedarfe für die Altersgruppen bis 12 Jahre zur Verfügung. Ziel der Planung ist es, die erforderlichen Spielflächenbedarfe locker innerhalb der öffentlichen Grünfläche anzuordnen und somit im Verlauf der Grünfläche einen Wechsel intensiv genutzter Flächen (z.B. Spielgeräte und Ballspielflächen) und ruhigerer Bereiche (z.B. Sitzmöglichkeiten und Liegewiesen) zu schaffen. Eine Einzäunung der einzelnen Spielbereiche soll nicht erfolgen, vielmehr wird die öffentliche Grünfläche entlang ihrer Ränder durch eine stärkere Eingrünung gefasst. Eine weitere Fläche zur Unterbringung öffentlicher Spielbereiche findet sich auf einer weiteren Grünfläche im südlichen Teil der Wohngebiete. Aufenthaltsbereiche werden zusätzlich im direkten Umfeld der Gebäude durch Quartiersplätze innerhalb der Wohngebiete geschaffen. In Ergänzung der festgesetzten Spielflächen ist gemäß dem Jugendhilfeplan der Stadt Nürnberg die Nutzung des Schulhofs möglich; dessen Flächen werden jedoch nicht zur Bedarfsdeckung herangezogen. Gemäß den innerhalb der Stadt abgestimmten Vorentwurfsplanungen zur gesamten Gestaltung des Parks (westlich und östlich der Brunecker Straße) sollen im Park östlich der Brunecker Straße ein Aktivspielplatz sowie Einrichtungen der offenen Kinder- und Jugendarbeit etabliert werden.



Abbildung 6: Spielraumkonzept für Modul I ; Quelle: West 8, Rotterdam



Abbildung 7: Vorentwurf der Parkplanung für Modul I
Quelle: West 8, Rotterdam

Die starke Durchgrünung findet sich auch im Straßenraum, welcher durch großzügige Straßenquerschnitte und Grünstreifen sowie umfangreiche Baumpflanzungen eine positive klimatische Wirkung und hohe Aufenthaltsqualität erreicht. Dabei erfolgt die Versickerung der öffentlichen Flächen über Mulden in diesen Grünstreifen. Die grünordnerische Qualität des Straßenraums wird zudem durch eine Begrenzung der öffentlichen Stellplätze für KFZ sowie geringe Fahrbahnbreiten zur Verkehrsberuhigung gesteigert.

Die bestehende Kleingartensiedlung am südlichen Ende der Brunecker Straße wird in den Bebauungsplan einbezogen. Ihr langfristiger Bestand wird dadurch gesichert. Die Anlage wird in gewissem Umfang erweitert, um den Wegfall bestehender Kleingärten an der Hangkante zum Hasenbuck auszugleichen.

Neben diesen nutzbaren Freiflächen dienen weitere Grünflächen bzw. -strukturen hauptsächlich naturschutzfachlichen Zielen. Der Gehölzbestand am Hangbereich zum Hasenbuck soll möglichst erhalten bleiben, der Südrand von Modul I zur U-Bahnstrecke wird bepflanzt. Diese beiden Bereiche werden als Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen bzw. als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Südlich der Brunecker Straße liegt eine ca. 7,69 ha große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturbelassener Bereich, die als „Lichtenreuth naturnah“ bezeichnet wird. Diese Fläche dient dem ökologischen Ausgleich und dem Artenschutz. Es werden überwiegend Offenlandstrukturen mit Trockenrasen und Ruderalfluren sowie einzelnen Großbäumen und Gebüschen wiederhergestellt bzw. neu geschaffen. Das Wäldchen im Südosten des Geltungsbereichs bleibt erhalten und wird ökologisch aufgewertet (Biotopbäume). Ziel ist neben der eingriffsnahen Kompensation v. a. der § 30-Flächen (Sandmagerrasen) die Schaffung von Lebensräumen für Fledermäuse, Heuschrecken und den Nachtkerzenschwärmer sowie für Wendehals, Gartenrotschwanz u. a. Offenlandarten.

I.4.2.5.b. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Es sind umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen geplant, um die Eingriffsschwere der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu mindern, z. B. dezentrale Regenwasserbewirtschaftung, Erhalt und Neuschaffung (naturnaher) Vegetationsbestände und Habitate. Eine detaillierte Aufstellung der Maßnahmen findet sich im Umweltbericht.

I.4.2.5.c. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

Die Realisierung der Planung ist mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden. Der Geltungsbereich liegt überwiegend im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Ein Ausgleichserfordernis der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB besteht nicht für bereits zulässige Vorhaben. Die Entscheidung zur städtebaulichen Entwicklung und Umnutzung der bis dahin überwiegend gewerblich und industriell genutzten Flächen wurde im Jahr 2004 zwischen der Stadt Nürnberg und dem Investor getroffen. Zu diesem Zweck wurde eine entsprechende Rahmenvereinbarung geschlossen. Der Investor begann in 2004 mit der Entmietung und Beräumung der Flächen. Aus diesem Grund bezieht sich die Eingriffsbilanzierung auf den im Jahre 2004 bzw. 2005 vorhandenen Bestand. Die ökologische Entwicklung der Flächen war nur möglich im Ergebnis der o.g. Entmietung, welche immer im Hinblick auf die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung stattfand, auch wenn diese auf Grund verschiedener Planungsschritte erst in 2015 in einen Wettbewerb und die nun durchgeführten Bauleitplanverfahren mündete. Somit werden diejenigen Flächen, die im Jahr 2005 bebaut oder versiegelt waren, so gewertet, dass hier ein Eingriff bereits stattgefunden hat oder zulässig wäre. Die ehemaligen Gleisanlagen werden nicht als 2005 versiegelt gewertet und fließen ebenfalls mit ihrem heutigen Zustand in die Bewertung ein. Methodische Grundlage für die Bemessung des Kompensationsbedarfes ist die 'Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen'. Eine ausführliche Beschreibung zur Methodik enthält der Umweltbericht.

Die vom Eingriff betroffenen Freiflächen sind zu einem Großteil (knapp ein Viertel des Eingriffsbereichs) wertvolle Sandmagerrasen und Ruderalfluren mit Vorkommen von Rote-Liste-Arten (Pflanzen und Tiere). Aufgrund von Sukzession sind die Offenlandbereiche mit heimischen und gebietsfremden Gehölzen bewachsen (rund 16% der Eingriffsfläche). Die übrigen Flächen gelten als versiegelt (Bezugsjahr 2005). Mit der ökologischen Aufwertung der Flächen in „Lichtenreuth naturnah“ sowie den stadtökologisch wirksamen Planungselementen (großzügige Parkanlage, dezentrale Regenwasserversickerung, umfangreiche Baumpflanzungen und Dachbegrünung) können die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Rechnerisch verbleibt ein Überschuss von rund 1.000 Wertpunkten. Somit erscheint sichergestellt, dass auch bei ggf. möglichen Abweichungen der Realisierung von den zugrunde gelegten Planständen der Ausgleich gewährleistet ist.

I.4.2.5.d. Artenschutz

In einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten geprüft und insbesondere das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG geprüft (WGF Landschaft 2017). Die Ergebnisse des Gutachtens sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und entsprechend in die Planungen zu integrieren.

Die saP enthält ein umfassendes Maßnahmenprogramm.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdung von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten sind notwendig:

Nr.	Vermeidungsmaßnahme	Sicherung	
		stbaul Vertrag	BP 4635
V1	Erhalt von Vegetationsstrukturen und Lebensräumen	X	X
V2	Erhalt von Habitat-Bäumen und alten Gehölzbeständen	X	X
V3	- im B-Plan 4635 nicht relevant -	-	-
V4	Bauzeitenbeschränkung für Gehölzfällung	X	
V5	Bauzeitenbeschränkung für die Fällung von Habitat-Bäumen	X	
V6	Untersuchung und ggf. Bauzeitenbeschränkung von abzubrechenden Gebäuden	X	
V7	Abfang, Umsiedelung und Vergrämung von Reptilien	X	
V8	Verhinderung der Wiederbesiedlung des Baufelds durch Reptilien	X	
V9	Schaffung von Eidechsen-Habitaten in Lichtenreuth naturnah	X	
V10	Vegetationsübertragung von Sandmagerrasen	X	
V11	Neuanlage von naturnahen Grün- und Freiflächen	X	
V12	Erhalt der Funktionsbeziehungen in Ost-West-Richtung	X	
V13	Erhalt der Funktionsbeziehungen nach Süden	X	
V14	*entfällt*	-	-
V15	Vergrämung des Flussregenpfeifers in Baustellenbereichen	X	
V16	Fledermausfreundliche Beleuchtung des öffentlichen Raums	X	
V17	Minimierung von Vogelschlag an Gebäuden	X	X
V18	Umweltbaubegleitung	X	-
V19	Fledermausflachkästen an Gebäudefassaden	X	X

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) wird die Durchführung folgender Maßnahmen erforderlich:

Nr.	CEF-Maßnahme	Sicherung	
		stbaul Vertrag	BP 4635
CEF 1	Herstellung von Offenland-Lebensräumen in Lichtenreuth naturnah	X	X
CEF 2	Anbringen von Nistkästen für Vögel und von Fledermauskästen, Förderung von Habitat-Bäumen und Totholz innerhalb von Lichtenreuth naturnah	X	-

Diese Maßnahmen müssen so rechtzeitig ergriffen werden, dass ihre Wirksamkeit vor Beginn der Baufeldfreimachung gegeben ist.

Im Geltungsbereich ist eine sehr große Zauneidechsenpopulation vorhanden. Mit der städtebaulichen Neuordnung werden in den künftigen Bau- und Verkehrsflächen im Geltungsbereich Lebensstätten der Art großflächig überbaut. Bei der Zauneidechse und der nicht nachgewiesenen, aber auch nicht mit Sicherheit auszuschließenden Schlingnatter als Tierarten des Anhang IV FFH- RL ist durch die bauleitplanerische Entwicklung im Geltungsbereich ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht zu vermeiden.

Um den Erhaltungszustand der Zauneidechse zu sichern, wird außerhalb des Geltungsbereiches eine großflächige FCS-Maßnahme durchgeführt:

- FCS 1 Ersatzlebensräume für Zauneidechsen und Schlingnattern außerhalb des Geltungsbereichs

Dabei werden in einem Waldstück in der Gemeinde Schwarzenbruck Waldflächen so optimiert, dass sie günstige Habitatstrukturen für die Zauneidechse aufweisen (siehe Maßnahmenkonzept „Externe Artenschutzmaßnahmen in Waldflächen der Gemeinde Schwarzenbruck“, WGF Landschaft)

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen der Ausnahmeregelung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ergab, dass zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses bestehen, keine zumutbaren Alternativen vorhanden sind und das Vorhaben zu keiner nachhaltigen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten führt bzw. dass sich der jetzige ungünstige Erhaltungszustand aufgrund des geplanten Vorhabens nicht verschlechtern wird.

Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG liegen damit vor.

Die Regierung von Mittelfranken hat mit Schreiben vom 25.06.2018 hinsichtlich der Zauneidechse und der Schlingnatter für die Baufeldfreimachung im Rahmen des Bebauungsplans 4635 eine artenschutzrechtliche Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG erteilt.

I.4.2.6. Immissionsschutz

I.4.2.6.a. Beurteilungsgrundlagen

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

Gebietsart	**Orientierungswert in dB(A) für Verkehrslärm**	
	tags (06:00 – 22:00)	**nachts (22:00 – 06:00)**
Reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete	50	40
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	**55**	**45**
Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55
Sonstige Schutzgebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart; ➢ *im vorliegenden Fall wurde das SO mit den Werten eines MI angesetzt*	**60**	**50**

Die Orientierungswerte haben keine bindende Wirkung, sondern sind ein Maßstab des wünschenswerten Schallschutzes. Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind sie, insbesondere bei Vorliegen einer Vorbelastung, in Grenzen zumindest hinsichtlich des Verkehrslärms abwägungsfähig. Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Im Beiblatt 1 zu DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1 wird ausgeführt, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können. In der Abwägung ist darauf abzustellen, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot vereinbar ist. Erhöhte Orientierungswerte sind bei schutzmindernden Lärmvorbelastungen durchaus möglich.

<u>Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)</u>

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

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

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

Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm

Bei der Beurteilung von Gewerbelärm ist neben den Orientierungswerten der DIN 18005 auch die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) relevant. Diese Allgemeine Verwaltungsvorschrift konkretisiert die Anforderungen des BImSchG hinsichtlich dem Schutz und der Vorsorge vor Lärm für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen. Die Erforderlichkeit der Heranziehung der TA Lärm im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus der Erwägung, dass die Erforderlichkeit einer Bauleitplanung nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Frage gestellt ist, wenn voraussehbar ist, dass sich im Falle der Umsetzung der planerischen Regelungen die in der TA Lärm konkretisierten maßgeblichen Erheblichkeitsschwellen im Sinne des Schutzstandards des § 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG nicht werden einhalten lassen. Der grundsätzliche Schutzanspruch resultiert sodann aus Nr. 6.1 TA Lärm.

	Immissionsrichtwerte in dB(A)	
	tags (06:00 – 22:00)	**nachts (22:00 – 06:00)**
in Kurgebieten, Krankenhäusern und Pflegeanstalten	45	35
in Allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	**55**	**40**
in Reinen Wohngebieten	50	35
in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	60	45
in Gewerbegebieten	65	50
in Urbanen Gebieten	63	48

Die Stadt Nürnberg sieht für eine Wohnbauentwicklung in der Brunecker Straße die Erforderlichkeit die gesetzlichen Spielräume für die Ausnutzung der immissionsrechtlichen Festsetzungen auszuschöpfen. Infolgedessen werden aufgrund der vorliegenden großräumigen Gemengelage im Zuge der Abwägung Schutzansprüche, wie sie für ein Mischgebiet üblich sind, herangezogen.

Immissionsrichtwerte nach 18. BImSchV

Für die Errichtung und den Betrieb von Sportanlagen ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung heranzuziehen. Sie kann in der Bauleitplanung als mittelbare Konkretisierung der DIN 18005 gelten. Dabei enthält die 18. BImSchV auszugsweise folgende Immissionsrichtwerte

	Immissionsrichtwerte in dB(A)			
	tags (außerhalb der Ruhezeiten)	**tags (innerhalb der Ruhezeiten am Morgen*)**	**tags (innerhalb der Ruhezeiten „im Übrigen“)**	**ungünstigste Stunde während der Nacht**
in Allgemeinen Wohngebieten	**55**	**50**	**55**	**40**
in Reinen Wohngebieten	50	45	50	35
in Mischgebieten	60	55	60	45
in Gewerbegebieten	65	60	65	50
in Urbanen Gebieten	63	58	63	45

* werktags 6:00 – 8:00 Uhr und sonntags 7:00 – 9:00 Uhr

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Weitere Details zu den Beurteilungszeiträumen können dem Gutachten entnommen werden.

I.4.2.6.b. Maßgebende Schallquellen

Zum BP Nr. 4635 „Hasenbuck Süd“ wurden insgesamt drei schalltechnische Untersuchungen (Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm) durchgeführt. Insgesamt ergeben sich dabei Anforderungen und Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm. Maßnahmen zum Schutz vor Freizeitlärm sind nicht erforderlich.

Als Grundlage für die schallschutztechnischen Berechnungen und Beurteilungen (Gutachten: M125192/07 – Stand: 09. August 2018; M125192/09 – Stand: 09. August 2018) - wurden verschiedene Eingangsdaten zum Gewerbe- und Verkehrslärm durch den Gutachter (Müller BBM) von den betreffenden Stellen abgefragt. Ein zentraler Aspekt war hierbei der Betrieb des Rangierbahnhofs und die hier anzunehmen Eingangsdaten. Durch den Gutachter wurde hier im Zeitraum von knapp 1,5 Jahren sowohl durch schriftliche Anfragen als auch durch telefonische Nachfragen versucht, die erforderlichen Betriebsdaten abzufragen. Kontaktiert wurden hierbei unterschiedlichste Stellen und Abteilungen der Deutschen Bahn AG und / oder eventueller Tochtergesellschaften. Dabei erfolgte parallel ein stetiger Austausch mit dem Stadtplanungs- und dem Umweltamt der Stadt Nürnberg, welche die Datenabfrage durch neue Kontakte und Hinweise unterstützten. Neben dieser informellen Kontaktaufnahme wurde die Deutsche Bahn im Zuge der Aufstellungsverfahren zum BP 4600 „Brunecker Straße“ (frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in 04/2017) sowie des BP 4635 „Südlicher Hasenbuck“ (Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in 01/2018) als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Hierbei wurden zwar von Seiten der Deutschen Bahn jeweils Stellungnahmen mit verschiedenen Hinweisen und Anmerkungen abgegeben, aber keine Betriebsdaten übermittelt. Die im Zuge einer Stellungnahme angeführte Kontaktmöglichkeit für erforderliche Datenabfragen wurde durch den Gutachter kontaktiert, konnte die erforderlichen Betriebsdaten jedoch nicht bereitstellen. Das Stadtplanungsamt hat dann im Anschluss an die zweite Beteiligungsrunde in 04/2018 nochmals eine offizielle schriftliche Anfrage an die Deutsche Bahn mit der Aufforderung zur Äußerung vorhabensrelevanter Aspekte und der Bereitstellung der erforderlichen Daten versendet. Die Antwort auf diese Anfrage umfasste weiterhin weder die erforderlichen Betriebsdaten noch weiterführende Kontaktmöglichkeiten zur Abfrage der Daten.

Die Nachfragen und Recherchen von Seiten des Gutachters kamen zu dem Ergebnis, dass von Seiten der Deutschen Bahn keine Auskunft zu Betriebsdaten des Rangierbahnhofs gegeben werden können (Mitteilung per Email vom 19.03.2018). In Folge dieser Datenlücke in den eingehenden Grundlagendaten führte der Gutachter verschiedene Vorort-Messungen am Rangierbahnhof durch. Die durchgeführten Messungen wurden dann mit einem Sicherheitsaufschlag versehen, so dass aus fachlicher und gutachterlicher Sicht eine valide und belastbare Annahme für den Betrieb des Rangierbahnhofs definiert werden konnte. Der angenommene Sicherheitsaufschlag würde dabei grundsätzlich eine wesentlich höhere Nutzung (nahezu eine Verdoppelung) des Betriebs auf dem Rangierbahnhof abdecken.

Insgesamt betrachtet wurde über einen langen Zeitraum sowohl von städtischer als auch gutachterlicher Seite versucht, die erforderlichen Betriebsdaten für den Rangierbahnhof zu erhalten. Nachdem hier keine Daten beschafft werden konnten, wurde eine belastbare Annahme anstelle der Betriebsdaten für den Betrieb des Rangierbahnhofs durch den Fachgutachter erarbeitet. Durch die verwendete Annahme wird der Rangierbahnhof inklusive eines Sicherheitsaufschlags umfangreich lärmtechnisch berücksichtigt, so dass die hieraus resultierenden Berechnungsergebnisse als fundiert und belastbar zur Bewertung der Lärmsituation zu werten sind.

Verkehrslärm

Das vorliegende Gutachten von Müller BBM zum Verkehrslärm ermittelt und beurteilt die Verkehrsgeräuschimmissionen, welche auf das Plangebiet einwirken und innerhalb des Plangebietes neu erzeugt werden. Weiterhin wurden die durch das neue Plangebiet hervorgerufenen Verkehrslärmzunahmen auf den bestehenden Verkehrswegen in der Nachbarschaft betrachtet.

Für die maßgeblichen Straßenzüge außerhalb des Plangebietes wurden die Angaben zum Verkehrsaufkommen der schalltechnischen Untersuchung zum Masterplan Brunecker Straße (2005) sowie aus der Fortschreibung des Verkehrs- und Erschließungskonzepts Brunecker Straße (2016) entnommen. Insgesamt kommt es durch die gesamte Flächenentwicklung „Brunecker Straße“ zu zusätzlichem Quell- bzw. Zielverkehr, was zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft führt. Für die Beurteilung der zu erwartenden zusätzlichen Verkehrslärmbelastung durch die neu hinzukommenden Verkehre für das Gesamtgebiet wurden zwei Prognosefälle betrachtet. Der Prognose-Nullfall 2025 (ohne Realisierung des Plangebiets mit Nutzungen des heutigen Südbahnhofs) und der Prognose-Planfall 2025 (mit Realisierung des Plangebietes). Insgesamt zeigte sich dabei, dass in den Bestandsstraßen der Schallemissionspegel bis zu 3,0 dB tags und bis zu 3,3 dB nachts steigen kann. Beim überwiegenden Teil der Straßen sind jedoch Reduzierungen (bis zu 13,5 dB) oder unwesentliche

Erhöhungen (bis 0,2 dB) zu erwarten. Eine ausführliche Tabelle mit den Schallemissionspegeln zu den einzelnen Straßen ist im Gutachten enthalten.

Zur Betrachtung des gebietsinternen Verkehrs wurden die im Verkehrsgutachten zum BP Nr. 4635 verkehrlichen Kenngrößen für die neuen sowie unmittelbar anschließenden Straßenzüge herangezogen. Als zulässige Höchstgeschwindigkeit wurde für das gesamte Plangebiet 30 km/h angenommen. Die Festlegung dieser Geschwindigkeit kann nicht planungsrechtlich im Bebauungsplan erfolgen und muss demzufolge auf straßenverkehrsordnungsrechtlicher Ebene geregelt werden. Eine ausführliche Tabelle mit den Schallemissionspegeln zu den einzelnen Straßenzügen ist im Gutachten enthalten.

Hinsichtlich der Schallemissionen durch Schienenlärm wurden die geplante Straßenbahn, die U-Bahn, der DB Railport, der Rangierbahnhof sowie der Rangierbahnhof Nord in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Für die Straßenbahn wurden bestimmte Annahmen unter Berücksichtigung der aktuellen Frequenz der Straßenbahnlinie 8 (derzeit Linie 7) sowie hinsichtlich Zugart, Scheibenbremsenanteil, Fahrgeschwindigkeit und Fahrbahnart getroffen, durch welche sich dann nach der Schall 03 2014 bestimmte längenbezogene Schallleistungspegel ergeben.

Für die Berücksichtigung der U-Bahn wurden die Zugzahlen aus dem Jahr 2017 für tags/nachts sowie die bestehenden Daten zu Zugart, Geschwindigkeit und Fahrbahnart herangezogen. Auch hier ergab sich ein längenbezogener Schallleistungspegel nach Maßgabe der Schall 03 2014.

Zum DB Railport wurde auf Grundlage des Planfeststellungsverfahrens aus dem Jahr 2009 und vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen ein flächenbezogener Schallleistungspegel angesetzt.

Die maßgebliche Lärmquelle beim gesamten Verkehrslärm ist der Rangierbahnhof. Für die hier vorliegenden durchfahrenden Züge liegen Zugzahlen der Deutschen Bahn AG mit allen erforderlichen Kenngrößen für das Prognosejahr 2025 vor. Auf Basis dieser Daten wurde ein längenbezogener Schallleistungspegel nach Schall 03 2014 berechnet. Die einzelnen Schienenstrecken wurden dann bei einer Betrachtung von 2 km Länge zu einem Gesamtschallleistungspegel zusammengefasst. Um darüberhinausgehende geräuschrelevante Kenngrößen von Rangier- und Umschlagbahnhöfen berücksichtigen zu können, wurde intensiv bei der Deutschen Bahn AG nach weiteren Prognose-Daten und sonstigen lärmrelevanten Daten für den Bereich des Rangierbahnhofs nachgefragt. Dabei konnten keine weiteren Erkenntnisse bzw. Informationen erhalten werden. Aus diesem Grund wurden die getroffenen Schallemissionsansätze für die Fläche des Rangierbahnhofs (flächenbezogener Schallleistungspegel) nach einer schalltechnischen Voruntersuchung validiert. Diese Validierung erfolgte mittels Schallimmissionsmessungen, deren Ergebnisse in einem Bericht (Müller BBM, 06.11.2017) dokumentiert sind. Mit der berechneten Gesamtbilanz aus den Schienenstrecken und den Ergebnissen der durchgeführten Messungen wurde ein gesamtbeschreibender Schallleistungspegel für die Fläche des Rangierbahnhofs berechnet.

Der Rangierbahnhof Nord weist geringe Aktivität auf, welche sich durch alle Ortstermine des Gutachters bestätigt hat. Es ist hier von einer maßgeblichen Nutzung als Abstellgleis auszugehen. Entsprechend wurde dies im Gutachten berücksichtigt.

Gewerbelärm

Das vorliegende Gutachten von Müller BBM zum Gewerbelärm ermittelt und beurteilt die Gewerbelärmimmissionen, welche auf das Plangebiet einwirken. Dabei liegt nicht nur Gewerbelärm von Betrieben außerhalb des Geltungsbereichs vor, sondern insbesondere auch Lärm durch einen Bestandsbetrieb (Großdurckerei) innerhalb des Geltungsbereichs, welcher bis zum Ende seines Mietvertrags noch am Standort bestehen wird.

Im Zuge der Ermittlung der gewerblichen Geräuschbelastung, welche auf das Plangebiet wirkt, wurden die bestehenden Gewerbe-/Industrienutzungen im Umfeld des Gebietes schalltechnisch analysiert. Neben den Einzelhandelsnutzungen im Norden des Gebietes (Möbelmarkt mit Parkhaus und Supermarkt mit Gaststätte) sowie dem Bundesamt für Migration und Flüchtlinge sind insbesondere die südlich/südwestlich gelegenen Bahnnutzungen / bahnnahen gewerblichen Nutzungen in dieser Betrachtung von

Relevanz. Die schalltechnische Analyse dieser Betriebe umfasste die Sichtung vorhandener Bebauungspläne und Baugenehmigungen. Wenn hier keine relevanten Informationen vorlagen, wurden z.T. messtechnische Ermittlungen der einzelnen maßgeblichen Schallquellen auf den jeweiligen Betriebsgeländen durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurden dann unter Berücksichtigung von Erfahrungs- sowie Literaturwerten voraussichtlich zu erwartende flächenbezogene Schallleistungspegel ermittelt.

Für den gewerblichen Bestandsbetrieb innerhalb des Plangebietes (Großdruckerei; Mietvertrag bis 2026) sowie für den direkt im Südwesten an den Geltungsbereich angrenzenden Betrieb (Automobillogistiker; Mietvertrag voraussichtlich bis 2023) wurden zur Ermittlung der Geräuschemissionen Messungen der maßgeblichen Einzelschallquellen der Nutzungen durchgeführt. Für die Großdruckerei wurden konkrete Maßnahmen (u.a. Einbau verschiedener Schalldämpfer, Einbau absorbierender Wände und Tore) zur Reduzierung der Schallemissionen vorgesehen und deren Umsetzung vertraglich und rechtlich gesichert. Entsprechend wurde der zukünftig geminderte Zustand in der schalltechnischen Betrachtung zu Grunde gelegt.

Im Gutachten sind die berücksichtigten Betriebe detailliert dargelegt und deren maßgeblichen Geräuschquellen beschrieben.

Neben dem Lärm der auf das Plangebiet einwirkt, also der Betrachtung des Schutzes zukünftiger Nutzungen vor bestehenden Nutzungen, wurden auch die schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Sondergebietes betrachtet. Mit dieser Nutzung sind wesentliche Emissionen verbunden, welche sowohl auf die neuen schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet als auch auf bestehende Nutzungen außerhalb des Plangebietes wirken.

Freizeitlärm

Da konkrete Angaben zur zukünftigen Nutzung der Schulsportanlagen und den sonstigen Außenspielbereichen und insbesondere genaue Zuordnungen bekannt sind, wurden verschiedene Annahmen zur schalltechnischen Abschätzung der zu erwartenden Geräuschbelastung getroffen. So werden Sportanlagen von Schulen in der Regel werktags von morgen bis nachmittags zum Schulsportunterricht genutzt. Weiterhin ist jedoch davon auszugehen, dass Sporthalle und Sportplätze ggf. in den Abendstunden bzw. am Wochenende von Vereinen genutzt werden können.

Als übliche Sportanlagen für Schulen sind beispielsweise Fußballfelder, Basketballfelder, Volleyballplatz und eine Laufbahn anzunehmen. Die mittlere Geräuschentwicklung dieser Sportanlagen wurde nach VDI-Richtlinie 3770-2012-09 „Emissionskennwerte von Schallquellen – Sport- und Freizeitanlagen“ mit einem Schallleistungspegel angenommen. Auch kurzzeitige Geräuschspitzen (bspw. Pfiffe, Startklappe, lautes Schreien) wurden nach der VDI-Richtlinie angenommen. Die genauen Annahmen können dem Gutachten entnommen werden.

Auch für den Parkplatz der Schule wurden bestimmte Annahmen für den Schul- und Vereinsbetrieb mit verschiedenen Pkw-Bewegungen pro Stellplatz und Stunde getroffen.

I.4.2.6.c. Festlegung des Bewertungsmaßstabs (Gemengelage)

Planungshistorie (aus Sicht Schallschutz) - Hinführung zur Entscheidung Gemengelage

Der Bebauungsplan Nr. 4635 überplant einen ersten Teilbereich des Gesamtgebietes „Brunecker Straße“. Dieses Gebiet, welches in der Vergangenheit ausschließlich durch Bahn- und Gewerbenutzungen geprägt wurde, soll im Sinne einer städtebaulichen Konversion (Wiedernutzbarmachung von Fläche) nun einem neuen städtebaulichen Konzept und neuen Nutzungen zugeführt werden. Für das erste Modul bzw. den ersten Teilbereich (BP Nr. 4635) sind dies im wesentlichen Wohnnutzungen (im Sinne Allgemeiner Wohngebiete) und ergänzende bzw. versorgende Nutzungen (soziale Einrichtungen und Nahversorgung).

Das für den Entwicklungsbereich erarbeitete städtebauliche Gesamtkonzept setzt sich aus verschiedenartig genutzten Modulen zusammen. Das Nutzungskonzept wurde in enger Abstimmung zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer und unter Berücksichtigung aller planungsrelevanten Rahmenbedingungen, insbesondere hinsichtlich der bestehenden immissionsschutzrechtlichen Situation

(u.a. Verortung innerhalb einer gewerblich geprägten Gemengelage) und dem aus der Planung resultierenden Zielzustand (u.a. Schaffung innerstädtischer Wohnbauflächen) , über mehrere Stufen entwickelt und fachgutachterlich begleitet.

Auf Grund des bestehenden ÖPNV-Anschlusses und der direkten Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung nördlich der Ingolstädter Straße (Hasenbuck) wurde für das Modul I der Nutzungsschwerpunkt Wohnen festgelegt. Für die östlich (Module II, IV und IIIa) sowie südwestlich angrenzenden Module (Modul IIIb) bestanden bisher die Nutzungsschwerpunkte Gewerbe (II, IIIa, IIIb sowie ggf. IV) bzw. Wohnen (ggf. IV[1]). Mit dem am 19.07.2018 gefassten Beschluss des Stadtplanungsausschusses zur Entwicklung des Moduls II als Wohnstandort und der Etablierung der Technischen Universität Nürnberg (einschließlich ergänzender, ggf. gewerblicher Nutzungen) auf den Modulen IIIa, IIIb und IV wurden die Vorfestlegungen zwar tlw. revidiert (s.a. Fußnote), insgesamt jedoch verfestigt. Hierbei werden die der Universität zur Verfügung stehenden Flächen vorerst weiterhin als gewerblich genutzte Gebiete betrachtet.

Die generelle Entwicklung von Wohnbauflächen im Plangebiet ist vor dem Hintergrund des hohen Wohnraumbedarfs im Stadtgebiet Nürnberg von großer Bedeutung. Bei dem in Frage stehenden Entwicklungsbereich handelt es sich um die letzte und größte innerörtlich gelegene Fläche, auf welcher ein wesentlicher Beitrag zur Schaffung von neuem Wohnraum geleistet werden kann. Eventuelle Alternativen in gleicher Größenordnung sind innerörtlich nicht verfügbar und wären grundsätzlich nur im Zuge von extensiver Außenentwicklung möglich. Eine Außenentwicklung in der entsprechenden Größenordnung (Gesamtgebiet etwa 90 ha und Bebauungsplan Nr. 4635 etwa 33 ha) wäre mit einer enormen Flächeninanspruchnahme von bisher unbebauten Außenbereichsflächen (Verlust von landwirtschaftlichen Flächen oder Waldflächen) verbunden und würde den gesetzlichen und raumordnerischen Zielen und Grundsätzen (Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Innenentwicklung vor Außenentwicklung) essentiell wiedersprechen. Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Nürnberg entschieden, im gesamten Plangebiet an der Brunecker Straße trotz der bestehenden Lärmsituation (Verkehr und Gewerbe) auch wesentliche Wohnnutzungen zu entwickeln.

Mit der Entwicklung des Gebiets zu einem großflächigen Wohnstandort wird eine Gemengelage geschaffen, in der Wohn- und Gewerbenutzungen unmittelbar aneinandergrenzen. Wie in den Kapiteln I.4.2.6 und I.5.18 der Begründung dargelegt, ist die vorhandene Lärmsituation ein zentraler Aspekt, welcher in der Flächenentwicklung umfangreich berücksichtigt werden musste. Dabei sind hier sowohl der Verkehrs- als auch der Gewerbelärm relevant, da durch beide Lärmarten wesentliche Immissionen auf das Plangebiet einwirken. Es liegt demnach ein Aneinandergrenzen unterschiedlicher Gebietskategorien (Wohnen <> Gewerbe/Industrie) und somit eine **Gemengelage** vor.

Das Modul I grenzt heute und auch künftig an - in unterschiedlicher Intensität genutzte - Gewerbegebiete an. Insbesondere hinsichtlich des Moduls IIIb kann auf Grund seiner Lage im städtischen Gefüge sowie der direkten Nachbarschaft zum Rangierbahnhof auch künftig nur eine gewerbliche Nutzung angenommen werden.

Weiterhin wesentliche Lärmemissionen sind insbesondere durch den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Betrieb (ARS Altmann im Südwesten) auf das Plangebiet gegeben. Hierdurch liegen in etwa der Hälfte des südlichen Teils des Plangebietes (also südlich der zentralen öffentlichen Grünfläche) wesentliche Überschreitungen der Orientierungswerte (40 dB/A) für ein Allgemeines Wohngebiet im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) vor. Aktive Schallschutzmaßnahmen wurden durch den Lärmschutzriegel (WA 18, 19 und 20) bereits vorgesehen. Darüberhinausgehende Maßnahmen (bspw. Wälle oder Wände) sind unter Abwägung vertretbarer städtebaulicher Gesichtspunkte, fachlicher (Wirksamkeit) und wirtschaftlicher Aspekte nicht zielführend.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) führt unter 6.7 grundsätzlich an, dass im

[1] Für das Modul IV bzw. die sog. Jokerfläche bestanden zwei Nutzungsmöglichkeiten (Wohnen bzw. Gewerbe), welche sich im Rahmen des Wettbewerbs planerisch in Form von zwei Entwurfsvarianten niederschlugen. Die Entscheidung über die Nutzung sollte gemäß der zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer geschlossenen Rahmenvereinbarung 2014 im Jahr 2018 in Abhängigkeit von den dann vorherrschenden Bedarfen gefällt werden.

Falle von Gemengelagenkonstellationen, also im Falle eines Aneinandergrenzen von dem Wohnen dienenden Gebieten und gewerblichen/industriellen Geräuscheinwirkungen, die geltenden Immissionsrichtwerte auf geeignete Zwischenwerte erhöht werden können. Weiterhin wird jedoch angeführt, dass dabei die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete nicht überschritten werden sollen. Im vorliegenden Fall werden im Plangebiet Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, für welche eigentlich nach 6.1 die Immissionsrichtwerte (IRW) von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts einzuhalten sind.

Im Rahmen des BP 4635 in weiten Teilen der südlich des Grünzugs gelegenen Wohnbaufelder die IRW für ein Mischgebiet mit 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zu Grunde gelegt.

Demzufolge sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz enthalten, nach welchen Schallschutzmaßnahmen (bspw. Schallschutzgrundrisse oder nicht öffenbare Fenster) erst ab einem überschrittenen Außenlärmpegel von 45 dB(A) (0,5 m vor dem geöffneten Fenster) erforderlich werden. Die Ausnutzung dieser erhöhten IRW ist dabei vor allem für den Nachtzeitraum von zentraler Bedeutung. Im Tagzeitraum wird der IRW für ein Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A)) nur in kleinen Teilen des Gebietes überschritten. Insbesondere wenn der Lärmschutzriegel der Baufelder WA18, WA19 und WA20 errichtet ist, wird im Tagzeitraum der IRW von 55 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet in den dahinterliegenden Baufeldern komplett eingehalten. Im Nachtzeitraum liegen hier Überschreitungen des WA-IRW von 40 dB(A) an einem Großteil der nach Südwesten ausgerichteten Immissionsorte von 1-2 dB(A) (ca. 35 % der Immissionsorte) vor. An etwa 20 % der Immissionsorte sind Überschreitungen von 3-5 dB (und somit bis 45 dB) gegeben. In den restlichen etwa 45 % der Immissionsorte werden die WA-IRW eingehalten. Bei den dargelegten Berechnungsergebnissen handelt es sich je Immissionsort um den schlechtesten Wert. Dies bedeutet, dass je Immissionsort (bspw. in niedrigeren Geschossen) geringere Lärmbelastungen vorhanden sind.

In Anbetracht des dringenden Bedarfs an Wohnraum wird dem Trennungsgrundsatz nicht entsprochen. Die Abstellung auf die IRW für ein Mischgebiet (trotz Ausweisung Allgemeiner Wohngebiete) wird zur Bewältigung der aneinandergrenzenden Gebietskategorien als hinnehmbar und verträglich bewertet. Auch mit diesen erhöhten Immissionsrichtwerten sind grundsätzlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne einer urbanen Stadtlage gegeben. Weiterhin liegen die Gebiete mit erhöhter Schutzwürdigkeit im vorliegenden Fall nur in einer Richtung zum maßgeblichen Gewerbelärm (durch den außerhalb des Gebietes liegenden Betrieb), so dass Abschirmungsmöglichkeiten und ruhigere Gebäudeseiten gegeben sind.

Neben der angeführten Gemengelage durch das Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzungen besitzt auch der **Verkehrslärm** eine außergewöhnliche Bedeutung im Gesamtgebiet „Brunecker Straße“. Hierbei wirkt besonders der Schienenverkehrslärm des Rangierbahnhofs mit seiner Fernwirkung erheblich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4635 ein. Während im Tagzeitraum der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet (59 dB(A)) bis auf wenige Immissionsorte eingehalten wird, wird der Nachtwert (49 dB(A)) fast im gesamten Geltungsbereich an den lauten Fassadenseiten (dem Rangierbahnhof zugewandt) um 4 bis 8 dB und an den abgewandten Fassadenseiten um 1 bis 2 dB überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der Fernwirkung und somit der großen Entfernung zwischen der Schallquelle und den Immissionsorten nicht effektiv möglich. Eine wirksame Verbesserung für das Gebiet würde nur durch eine massive Abschirmung (über 10 m Höhe und 700 m Länge) nach Südwesten oder eine unrealistische Volleinhausung des Gebietes erreicht werden. Wie oben bereits ausgeführt, sind alternative Standorte für Wohnen im Stadtgebiet entweder nicht vorhanden oder nur durch extensive Außenentwicklung möglich. Da eine Außenentwicklung jedoch aus gesetzlichen, raumordnerischen und naturschutzfachlichen Gründen nicht extensiv vorgesehen werden soll, wird die Entwicklung urbaner Wohnbauflächen im Plangebiet vorgesehen. Die dargelegte Lärmsituation ist grundsätzlich als erheblich zu werten, liegt aber noch unter der Grenze der Zumutbarkeit bzw. Obergrenze der Abwägung, welche nach einschlägiger Rechtsprechung bei 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht in Wohngebieten angenommen wird. Hierzu ist anzuführen, dass die betrachteten Immissionspegel die höchsten Pegel je Immissionsort sind und hier in unteren Geschossen niedrigere Pegel vorliegen. Darüber hinaus liegt die starke Belastung überwiegend einseitig vor, so dass die Wohnungen derart geplant werden können, dass Lärmschutzgrundrisse vorgesehen werden können. Ergänzend regelt der Bebauungsplan, dass technische Maßnahmen (Schalldämpfer und Lüftungseinrichtungen sowie Dämmung der Außenbauteile) vorgesehen werden müssen, durch welche ein ruhiger Innenpegel und eine ausreichende Belüftung erreicht wird.

Insgesamt ist es möglich durch passive Schallschutzmaßnahmen auf die hohe Verkehrslärmbelastung zu reagieren und ruhige Wohnverhältnisse in den Wohnungen und auch in den Blockinnenbereichen zu erreichen.

Bewältigung der innerhalb des Plangebiet wirksamen Lärmarten

Da die zentrale Bedeutung des Lärms bereits zu Beginn der Flächenentwicklung bekannt war, wurde die Lärmsituation durch Fachgutachten frühzeitig betrachtet und war Bestandteil der Grundlagen für den städtebaulichen Wettbewerb. Die Ergebnisse des Wettbewerbs (insbesondere der Siegerentwurf) nahmen sich des Lärmthemas bereits an. So sieht der Siegerentwurf für den Bereich des BP Nr. 4635 (Modul I) einen Lärmschutzriegel entlang der U-Bahntrasse im Südwesten sowie eine stufenweise Bebauung im Bereich des temporär innerhalb des Gebietes verbleibenden Gewerbebetriebes (Druckerei) vor. Diese beiden Maßnahmen wurden auch in der Fortführung der Planungen, sowohl im Rahmenplan als auch im Bebauungsplan, aufgenommen, weiter fachlich und planerisch präzisiert und dann auch verbindlich im Bebauungsplan geregelt. Seitens des Grundstückseigentümers wurden zudem ergänzende Verträge zur Sicherung der lärmrelevanten Planungsziele mit Dritten geschlossen. Im Ergebnis wurde dann eine durchgehende Bebauung als Lärmriegel mit einer Mindesthöhe entlang der U-Bahn festgesetzt. Hierdurch kann der auf die dahinterliegenden Bereiche des Plangebietes einwirkende Gewerbe- und Verkehrslärm reduziert werden. Durch eine bedingte Festsetzung im Bebauungsplan wurde verbindlich geregelt, dass die Baufelder, welche vom Lärm des temporär im Gebiet verbleibenden Gewerbebetriebes (Druckerei) betroffen sind, erst nach der Beendigung der gewerblichen Nutzung realisiert werden können. Um ein Nebeneinander des im Gebiet verbleibenden Gewerbebetriebes und der Wohnnutzungen erreichen zu können, werden verschiedene technische Maßnahmen und Optimierungen beim Gewerbebetrieb vorgesehen, hierfür wurde in enger Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer, dem Gewerbetreibenden und der Stadt ein lärmminderndes Maßnahmenkonzept entwickelt, welches Inhalt eines Antrags auf Nutzungsänderung ist und mit Genehmigung dieses Bauantrags und der darin formulierten Auflagen verbindlich wird (die Antragstellung erfolgte in 11/2017, die Genehmigung voraussichtlich in 10/2018, die Umsetzungen der lärmmindernden Maßnahmen erfolgt gemäß der vertraglichen Vereinbarungen zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Gewerbetreibenden unverzüglich nach Erteilung der Genehmigung). Durch diese Maßnahmen können die Lärmemissionen des Gewerbebetriebes wesentlich reduziert werden. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wurde vertraglich verpflichtend vereinbart und ist somit verbindlich sichergestellt.

I.4.2.6.d. Ermittlung der Beurteilungspegel

Verkehrslärm - Plangebiet

Die Berechnung der Verkehrsgeräuschimmissionen erfolgte mit EDV-Unterstützung nach dem Berechnungsverfahren der RLS-90 bzw. der Schall 03 2014. Die genauen Grundlagen und Annahmen zum Berechnungsverfahren können dem Gutachten entnommen werden.

Die zu erwartenden Beurteilungspegel der bestehenden und geplanten Straßen-/Schienen-verkehrswege wurden an den einzelnen Gebäudekörpern im BP-Gebiet Nr. 4635 für die schalltechnisch höchsten Beurteilungspegel berechnet und in Form von Gebäudelärmkarten dargestellt. Dabei wurden verschiedene Szenarien betrachtet und berechnet.

Insgesamt konnte für den **Straßenverkehrslärm** festgestellt werden, dass die zu berücksichtigenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A)) im Tagzeitraum im Großteil des Plangebietes eingehalten werden können. Überschreitungen von bis zu 1 dB(A) liegen im WA1, WA4 und WA19 sowie Überschreitungen von 1 bis 4 dB(A) im WA18 vor. Die im Sondergebiet einzuhaltenden Orientierungswerte für ein Mischgebiet (60/50 dB(A)) werden hier eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im gesamten Plangebiet nicht überschritten.

Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte ebenfalls im Großteil des Gebietes eingehalten. An einzelnen Fassadenseiten der Allgemeinen Wohngebiete WA1-6, WA8-9 sowie WA13-WA16 kommt es zu Überschreitungen von bis zu 1 dB(A); in den Allgemeinen Wohngebieten WA7, WA18 und WA19 von bis zu 2 dB(A). Auch im Nachtzeitraum werden im gesamten Plangebiet die Immissionsgrenzwerte

der 16. BImSchV eingehalten.

Betrachtet man ausschließlich die neuen gebietsinternen Erschließungsstraßen, so zeigt sich, dass durch diese an den neuen Baukörpern im Gebiet an allen Fassaden die für den Neubau von Straßen geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Dies gilt auch für die außerhalb des Plangebiets bestehende Bebauung.

Bei der Betrachtung des **Schienenverkehrslärms** ergaben die Berechnungen, dass im Tagzeitraum die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete überwiegend eingehalten werden können. Lediglich in den Allgemeinen Wohngebieten WA18 und WA19 kommt es entlang der U-Bahn-Linie zu Überschreitungen von 1 bis 5 dB(A). Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird mit Ausnahme von drei kleinen Fassadenbereichen in Richtung der U-Bahn (hier Überschreitung von 1 dB(A)) eingehalten.

Im Nachtzeitraum dominiert der Rangierbahnhof mit seiner Fernlärmwirkung die Situation maßgeblich und führt zu einer weitreichenden Überschreitung der Orientierungswerte im gesamten Plangebiet. Nur in wenigen Bereichen (Fassaden in Richtung Hasenbuck oder im Innenhof liegend) ist hier die Einhaltung der Orientierungswerte möglich. Der Immissionsgrenzwert wird an ca. der Hälfte der Fassaden eingehalten. Die höchsten Überschreitungen liegen hier in den Allgemeinen Wohngebieten WA19-20 mit Überschreitungen von bis zu 12 dB(A) vor. Die Allgemeinen Wohngebiete (1-7) nördlich des Parks weisen zwar geringere Überschreitungen auf, welche mit bis zu 8 dB(A) dann aber ebenfalls über den Immissionsgrenzwerten liegen. Die Allgemeinen Wohngebiete südlich des Parks (8-17) weisen Überschreitungen zwischen 8 und 10 dB(A) auf. Im Sondergebiet werden die Orientierungswerte an einem Fassadenbereich um 1 dB(A) überschritten und die Immissionsgrenzwerte vollständig eingehalten.

Bei der **Gesamtbetrachtung des Verkehrslärms (Straße und Schiene)** zeigt sich für den Tagzeitraum, dass die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet in einem Großteil des Plangebietes eingehalten werden können. Insbesondere in den Innenbereichen der Wohngebiete liegen ruhigere Bereiche vor. Maßgeblich betroffen sind die Allgemeinen Wohngebiete entlang der U-Bahn sowie der geplanten Straßenbahntrasse. Hier sind Überschreitungen des Orientierungswertes von bis zu 5 dB(A) im WA19 zu erwarten. Mit Ausnahme einer geringfügigen Überschreitung um 1 dB entlang der zur U-Bahn ausgerichteten Fassaden (ebenfalls im WA19) werden die Werte der 16. BImSchV in allen Allgemeinen Wohngebieten eingehalten. Im Sondergebiet werden sowohl die Orientierungs- als auch die Immissionsrichtwerte eingehalten.

Im Nachtzeitraum führt auch in der Gesamtbetrachtung der Fernlärm des Rangierbahnhofs dazu, dass sowohl die Orientierungs- als auch die Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete im Großteil des Plangebietes überschritten werden. So sind an einem Großteil der Fassaden im Plangebiet Beurteilungspegel zwischen 50 und 56 dB(A) zu erwarten. Die Immissionsgrenzwerte für ein Mischgebiet werden mit Ausnahme der direkt an die U-Bahn angrenzenden Fassaden und ein paar wenigen Fassadenabschnitte in 2. Bebauungsreihe eingehalten.

Bei einer differenzierten Betrachtung zeigt sich, dass bei vielen niedrigeren Geschossen im Plangebiet eine deutliche Pegelreduktion erkennbar ist. Hier ergibt sich dann, dass in den unteren Geschossen die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet im Nachtzeitraum eingehalten werden können.

Für die Betrachtung **baulich verbundener Außenwohnbereiche** (insbesondere Terrassen oder Balkone) wurden die Beurteilungspegel der Tagzeit für das Geschoss mit dem höchsten Beurteilungspegel herangezogen. Maßgeblich ist bei dieser Betrachtung die Geräuschbelastung im Tagzeitraum. Der hier zu Grunde zu legende Immissionsgrenzwert von tagsüber 59 dB(A) wird fast im gesamten Plangebiet eingehalten. Lediglich im Allgemeinen Wohngebiet WA 19 ist an den zur Bahnlinie nächstgelegenen Baukörpern mit einer Belastung von maximal 60 dB(A) zu rechnen. Ähnliches gilt auch für eventuelle Dachterrassen. Hier wurde der Beurteilungspegel des obersten Geschosses für die Bewertung herangezogen.

In eigenen Berechnungen anhand von Rasterlärmkarten (Berechnungshöhe 2 m über Geländehöhe) wurde die Belastung der übrigen **Freibereiche** untersucht. Hier zeigte sich, dass der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) für einen Großteil des Plangebietes eingehalten werden kann. Unmittelbar im Nahbereich der Erschließungsstraßen, der U-Bahn sowie der geplanten Straßenbahnneubaustrecke werden Beurteilungspegel von 55-65 dB(A) erreicht. Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A)

wird im gesamten Plangebiet in den Freibereichen mit Ausnahme der WA18 und 19 eingehalten. Hier sind partiell in den Freibereichen unmittelbar südwestlich der Riegelbebauung entlang der U-Bahn Beurteilungspegel zwischen 60 und 65 dB(A) zu erwarten.

Verkehrslärm - Bestandsbebauung

Für die Bestandsbebauung in der Nerzstraße sowie der Ingolstädter Straße wurde die zu erwartende Erhöhung der Verkehrsgeräuschbelastung betrachtet. Dabei wurde die am stärksten betroffene Fassade im schalltechnisch ungünstigsten Geschoss berechnet. Die Verkehrsgeräuschbelastung an der Bestandsbebauung wurde dabei für den Prognose-Planfall (mit Realisierung des Plangebietes) und Prognose-Nullfall (ohne Realisierung des Plangebiets mit Nutzungen des heutigen Südbahnhofs) geprüft. Dabei wurden zwei Situationen betrachtet. Eine Variante nur Straßenverkehr und eine kumulierte Variante mit Straßen- und Schienenverkehr. Im Vorgehen wurden dann die Beurteilungspegel für verschiedene Immissionsorte in den Straßen für die beiden Fälle berechnet und gegenübergestellt.

Als erste Beurteilungsschwelle wurden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen. Dabei zeigte sich, dass bei der alleinigen Betrachtung des Straßenverkehrslärms die Immissionsgrenzwerte an 16 Wohngebäuden in der Nerzstraße sowie zwei Wohngebäuden in der Ingolstädter Straße für den Prognose-Planfall 2025 überschritten werden. Bei der kumulierten Gesamtbetrachtung sind nahezu alle Wohngebäude in der Nerzstraße und Ingolstädter Straße mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte betroffen. Beim Großteil dieser Wohngebäude liegt jedoch bereits im Prognose-Nullfall (also im Falle einer Beibehaltung der Nutzungen des heutigen Südbahnhofs) eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte vor.

In einem weiteren Schritt wurde dann bei den Wohngebäuden, bei welchen eine Immissionsgrenzwertüberschreitung zu erwarten ist, die Höhe der Verkehrspegelzunahme geprüft und beurteilt. In dieser Betrachtung zeigte sich, dass an allen Gebäuden, an denen eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte anzunehmen ist, eine Erhöhung der Verkehrsgeräusche bei alleiniger Betrachtung des Straßenverkehrs von kleiner 3 dB zu erwarten ist. Pegelzunahmen von kleiner 3 dB sind subjektiv nicht wahrnehmbar, so dass hierfür keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auch in der Gesamtbetrachtung (Straßen- und Schienenverkehrslärm) liegt an den meisten Immissionsorten die zu erwartende Pegelerhöhung im Planfall gegenüber dem Nullfall unter 3 dB.

An der Wohnbebauung in der Ingolstädter Straße 233 sowie der Nerzstraße 36-42 werden bei der Gesamtbetrachtung Pegelzunahmen zwischen 3,3 und 4,6 dB zu erwarten sein. Diese Zunahme resultiert daraus, dass diese Streckenbereiche derzeit kaum befahren sind. Trotz dieser wahrnehmbaren Pegelzunahmen werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Tagzeitraum eingehalten. Insgesamt wurde die dargelegte Zunahme des Verkehrslärms ohne weitere Schallschutzmaßnahmen als gutachterlich verträglich angesehen.

An zwei Wohngebäuden am Eingang der Nerzstraße werden an einer Fassade Beurteilungspegel von 70/60 dB(A) erreicht. Diese Verkehrsgeräuschbelastung wird auch bereits im Prognose-Nullfall 2025 erreicht.

Im Rahmen des Gutachtens wurden auch Auswirkungen auf die Bestandsbebauung durch Verkehre der weiteren Entwicklungsmodule (II-IV) betrachtet. Hierbei kann es zu wesentlichen Überschreitungen an Wohngebäuden in der Oskar-von-Miller-Straße kommen. Diese sind für die Entwicklung des BP Nr. 4635 nicht von Bedeutung und müssen im Rahmen der weiteren Gebietsentwicklung berücksichtigt werden.

Gewerbelärm

Die Berechnung der zu erwartenden Geräuschimmissionen erfolgte mit EDV-Unterstützung nach der TA Lärm in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2. Die genauen Randbedingungen zur Berechnung können dem Gutachten entnommen werden.

Die zu erwartenden Beurteilungspegel wurden an den einzelnen Gebäudekörpern in Form von farbigen Gebäudelärmkarten für das jeweils schalltechnisch ungünstigste Geschoss berechnet. Darüber hinaus wurden zur Berücksichtigung einer möglichen Baureihenfolge mehrere Szenarien (mit / ohne Riegelbebauung; mit / ohne Einhausung des Automobillogistikers; mit / ohne Großdruckerei) betrachtet.

Für die **Wohngebiete nördlich der öffentlichen Parkanlage** kann für den Tagzeitraum für den Großteil des Gebietes eine schalltechnische Verträglichkeit festgestellt werden. Die Beurteilungspegel erreichen hier maximal die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (55 db(A)). Geringe Überschreitungen (1 dB) des Orientierungswertes für ein Mischgebiet liegen im nördlichen Bereich des Sondergebietes durch den nördlich angrenzenden Einzelhandel vor. In diesem Bereich ist jedoch eine Wohnbebauung nicht zulässig, so dass diese Überschreitungen vernachlässigbar sind. Durch diesen Einzelhandelsbetrieb kommt es auch in der Gemeinbedarfsfläche GB1 zu Überschreitungen (Orientierungswert von 55 dB(A) wird zwischen 1-4 dB überschritten).

Aufgrund der großen Entfernung zur Großdruckerei wird durch diesen temporär noch vorhandenen Bestandsbetrieb nur in der Gemeinbedarfsfläche GB2 der Orientierungswert an zwei Fassaden überschritten (bis zu 4 dB).

Auch im Nachtzeitraum ist für den Großteil des Gebietes eine schalltechnische Verträglichkeit festzustellen, da die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (40db(A)) weitestgehend eingehalten werden. Am südlichen Rand (nördlich an den Park angrenzend) sind geringe Überschreitungen von 1 dB (WA1; WA4-6) zu verzeichnen. Überschreitungen des Orientierungswertes für ein Mischgebiet (zwischen 1-3 dB) gibt es am südlichen Rand des Sondergebietes durch den südlich angrenzenden temporär noch vorhandenen Gewerbebetrieb (Großdruckerei). Sobald der Gewerbebetrieb nicht mehr im Gebiet vorhanden ist, können in diesem Bereich die Orientierungswerte eingehalten werden. Als maximaler Abwägungsspielraum (Gemengelage im Sinne der TA-Lärm) sind für das Plangebiet die Orientierungswerte für ein Mischgebiet mit 45 dB(A) im Nachtzeitraum heranzuziehen, Diese werden bis auf die Überschreitungen am südlichen Rand des Sondergebietes im gesamten Gebiet eingehalten.

Die **Wohngebiete im Bereich südlich des Parks** weisen in weiten Teilen im Tagzeitraum eine überwiegende Verträglichkeit auf. So kann bis auf die südlichen Fassadenseiten des WA19 und WA20 in Richtung U-Bahn (und somit dem Gewerbelärm zugewandt) der Orientierungswert von 55 dB(A) eingehalten werden. In den angeführten Fassadenbereichen in den Allgemeinen Wohngebieten WA19 und WA20 kommt es zu Überschreitungen zwischen 1 bis 13 dB.

Für den südöstlichen Teil des Plangebietes wurde auf ein Szenario mit Berücksichtigung des temporär noch vorhandenen Betriebes (Großdruckerei) verzichtet, da hier frühzeitig feststand, dass in den kritischen Bereichen, in welchen noch Überschreitungen im Umfeld entstehen könnten, eine Wohnnutzung erst nach Beendigung der gewerblichen Nutzung zugelassen werden soll. Entsprechend sieht der BP Nr. 4635 eine Festsetzung hierzu vor.

Im Nachtzeitraum kann der Orientierungswert von 40 dB(A) in weiten Teilen des Plangebietes nicht eingehalten werden. Der heranzuziehende maximale Abwägungsspielraum mit dem Orientierungswert für ein Mischgebiet mit 45 dB(A) wird bis auf wenige Fassaden in den Allgemeinen Wohngebieten WA14 und WA17 (Überschreitungen von bis zu 2 dB) im Plangebiet eingehalten. Dies trifft, ähnlich wie im Tagzeitraum, jedoch nicht für die Fassadenbereiche entlang der U-Bahn der Allgemeinen Wohngebiete WA19 und WA20 zu. Hier sind Überschreitungen von 1 bis 12 dB zu erwarten. Vgl. Anhang B, Seite 2 des Gutachtens zum Gewerbe- und Industrielärm.

Das wichtigste alternative Szenario ist die Betrachtung ohne eine Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA18-20. Hieran ist erkennbar, ob eine Baureihenfolge zwingend erforderlich ist oder die Riegelbebauung keine wesentlichen Auswirkungen für die hinter liegenden Allgemeinen Wohngebiete besitzt.

In der Betrachtung zeigt sich, dass das Vorhandensein der Riegelbebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA18-20 auf die Bebaubarkeit der nördlich des Parks liegenden Wohngebiete aus schalltechnischer Sicht keine Auswirkung hat. Auch ohne jegliche Bebauung südlich des Parks werden hier die relevanten Orientierungswerte eingehalten.

Für das Gebiet südlich des Parks zeigt sich, dass ohne die Riegelbebauung im Tagzeitraum lediglich in den Allgemeinen Wohngebieten WA14 und WA17 Überschreitungen des Orientierungswertes für ein Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A)) vorliegen. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A) nur an einzelnen Fassaden eingehalten. Die Orientierungswerte für ein Mischgebiet von 45 dB(A), als maximale Abwägungsgrenze, werden dahingegen im Großteil des Gebietes eingehalten. Hier macht sich die fehlende Riegelbebauung allerdings deutlich bemerkbar,

so dass an einigen Fassadenseiten in den Allgemeinen Wohngebieten WA 8, WA9, WA11, WA13, WA14, WA16 und WA17 eine Überschreitung des Orientierungswertes für ein Mischgebiet vorliegt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA8, WA9, WA11, WA13 und WA14 sind maximale Überschreitungen von bis zu 4 dB zu erwarten, während im Allgemeinen Wohngebiet WA16 Überschreitungen von bis zu 9 dB und im Allgemeinen Wohngebiet WA17 bis zu 7 dB vorliegen



Abbildung 8: Gebäudelärmkarte für Teilbereich südlich des Parks, Nacht, jeweils ungünstigste Geschoss, Variante ohne Riegelbebauung im WA18-20
Quelle: Müller BBM (Anhang B, Seite 18); Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

.

Im Falle einer teilweisen Riegelbebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA18 und WA19 (also ohne Bebauung im WA20) wären in den Allgemeinen Wohngebieten WA8-WA11 und WA13 keine Überschreitungen des Orientierungswertes für ein Mischgebiet mehr zu erwarten.

<u>Freizeitlärm</u>

Die Berechnung der zu erwartenden Geräuschimmissionen durch Sportanlagen erfolgte überschlägig nach den in der 18. BImSchV beschriebenen Verfahren unter Berücksichtigung der VDI-Richtlinie 2714 und VDI- Richtlinie 2720 für die Nutzung der Schulsportanlage von Vereinen mit entsprechender Parkplatznutzung.

Bei einer Nutzung der Sportanlagen von Vereinen (am Wochenende oder in den Ruhezeiten) muss der Abstand zur nördlich gelegenen Wohnbebauung an der Ingolstädter Straße bei freier Schallausbreitung mindestens 40 m betragen. Mit dieser Abstandsfläche wird auch das Spitzenpegelkriterium eingehalten. Eine Nutzung der Sportanlagen im Freien durch Verein sollte am Morgen (werktags 6-8 Uhr und sonn-/feiertags 7-9 Uhr) ausgeschlossen werden.

Eventuelle Geräuschimmissionen durch die Nutzung einer Sporthalle können durch geeignete voraussehende Planung mit entsprechenden baulichen Maßnahmen ausreichend gemindert werden. Ratsam ist hier auch das Gebäude der Sporthalle als abschirmenden Gebäudekörper zwischen Sportanlagen oder Parkplatz und schützenwerter Wohnbebauung zu situieren.

Auf dem in der Untersuchung betrachteten Parkplatz mit ca. 50 Pkw sind im kritischen Beurteilungszeitraum (sonntags zwischen 20-22 Uhr) nur 0,5 Pkw-Bewegungen pro Stellplatz und Stunde möglich. Nachts (also nach 22 Uhr) sind ohne eine eventuelle Abschirmung nur maximal fünf Pkw-Abfahrten möglich. Für eine Nutzung des Parkplatzes nach 22 Uhr ist zur nördlichen Wohnbebauung eine Abstandsfläche von mindestens 30 m und zum geplanten SO von mindestens 17 m einzuhalten.

Für die Außenspielflächen in der GB2 und GB3 wird von einer 4 stündigen Nutzung außerhalb der Ruhezeiten ausgegangen. Grundsätzlich sollte bei der weiteren Planung darauf geachtet werden, dass diese geräuschintensiven Außenflächen möglichst abgeschirmt zur nächstgelegenen Wohnbebauung situiert werden.

I.4.2.6.e. Prüfung aktiver Schallschutzmaßnahmen

Die Notwendigkeit des Schutzes vor Verkehrs- und Gewerbelärm wurde bereits in dem vorgelagerten Wettbewerbsverfahren behandelt. So wurde von Anfang an eine Riegelbebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA18-20 als Lärmschutzbebauung zum Schutz der dahinterliegenden Wohngebiete vorgesehen. Darüber hinaus wurden im Bereich der temporär im Plangebiet verbleibenden Großdruckerei die angrenzenden Wohngebiete derart dimensioniert und angeordnet, dass hier eine Bebauung auch parallel zum bestehenden Betrieb möglich wäre. Weitere Maßnahmen des aktiven Schallschutzes (z.B. durch eine Lärmschutzwand) wurden untersucht und weisen einen geringen Kosten-Nutzen-Faktor auf. Es würde sich hierbei um einen städtebaulich sehr massiven Eingriff handeln, mit welchem jedoch nur geringe Verbesserungen erzielt werden könnten.

<u>Auswirkungen einer Lärmschutzwand entlang der U-Bahntrasse</u>

Zur Reduzierung der Immissionen aus dem Verkehrs- und Gewerbelärm wurde bei der Begutachtung beider Lärmarten das Vorsehen einer Schallschutzwand entlang der U-Bahntrasse am südlichen Rand des WA19 untersucht. Selbst mit einer Höhe von 4 m über Geländeoberkante verblieben hier noch Geräuschbelastungen durch Gewerbegeräusche von bis zu 68 dB(A) tags am stärksten belasteten Geschoss. In der Betrachtung des Verkehrslärms zeigte sich, dass durch die Wand eine Pegelminderung an den Fassaden der Riegelbebauung von 1-4 dB erzielt werden können. Auch für die Freibereiche könnte mit der Maßnahme eine Verbesserung erzielt werden, so dass fast die kompletten Freibereiche (und nicht mehr nur die Hälfte) unter einem Geräuschpegel von 60 dB(A) liegen würden.

Aus städtebaulichen Gründen wird die Errichtung einer 4 m hohen Schallschutzwand auf einer Länge von ca. 500 m am südlichen Rand der Wohngebiete als nicht realisierbar bewertet und daher im Planungskonzept nicht vorgesehen. Die mit der Maßnahme erzielten Verbesserungen überwiegen die damit verbundenen städtebaulichen Einschränkungen (insbesondere „Einhausung“ der kompletten Wohngebiete in diesem Bereich mit einer wesentlichen Verschlechterung der Belichtungssituation) nicht und auch die Realisierbarkeit einer durchgehenden, bau- sowie gestalterisch abgestimmten, Wand wird, vor dem Hintergrund, dass in der späteren Realisierung/Bebauung mehrere Vorhabenträger absehbar sind, als gering angesehen. Entsprechend wir im BP Nr. 4635 keine Schallschutzwand als aktive Maßnahme festgesetzt.

<u>Auswirkungen einer Riegelbebauung als Lärmschutzbebauung entlang der U-Bahntrasse</u>

Bereits im Wettbewerbsergebnis wurde in den Allgemeinen Wohngebieten WA18-20 eine Riegelbebauung als Schallschutzmaßnahme für die dahinterliegenden Wohngebiete zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm vorgesehen. Diese wurde beibehalten und wird auch entsprechend im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Wie im Kapitel I.4.2.6.c beschrieben, führt die Riegelbebauung insbesondere beim Gewerbelärm zu einer wesentlichen Verbesserung für die dahinterliegenden Wohngebiete. Eine entsprechende Festsetzung für eine durchgehende und schalldichte Mindestbebauung in den Wohngebieten WA19 und WA20 als Lärmschutzbebauung wird im BBP Nr. 4635 vorgesehen.

In den Variantenbetrachtungen zum Verkehrslärm zeigte sich, dass die Riegelbebauung für diese Lärmart eine untergeordnete Bedeutung besitzt. So ergeben sich für drei Baufelder durch die Riegelbebauung keine Veränderungen, für fünf Baufelder ist ohne den Riegel eine Erhöhung des Beurteilungspegels von bis zu 1 dB und an zwei Baufeldern von bis zu 2 dB an einigen Fassadenbereichen zu erkennen. Die Verbesserungen durch die Riegelbebauung sind für den Verkehrslärm somit so ge-

ring, dass die damit verbundenen Regelungen und Abhängigkeiten nicht in einem angemessenen Verhältnis stehen und demzufolge auf eine zwingende Festsetzung aus Sicht des Verkehrslärms verzichtet werden kann.

Auswirkungen einer abschnittsweisen Bebauung (bedingte Baurechte entlang der U-Bahntrasse)

Neben der generellen Wirksamkeit einer Riegelbebauung wurde auch eine abschnittsweise Herstellung der Riegelbebauung für eine stufenweise Entwicklung des Gebietes betrachtet. Grundsätzlich zeigt sich hierbei, dass eine teilweise Realisierung der Riegelbebauung (WA18 und WA19) ohne eine Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA20 dazu führt, dass in den dahinterliegenden Wohngebieten WA8-11 keine Überschreitungen durch Gewerbelärm mehr vorhanden sind und somit eine Bebauung ohne entsprechende Maßnahmen für diese Lärmart möglich ist. Ohne die Riegelbebauung wären an verschiedenen Fassadenbereichen Überschreitungen durch Gewerbelärm zu erwarten, so dass hier entsprechende Maßnahmen vorzusehen wären. Eine entsprechende Festsetzung mit bedingtem Baurecht für eine abschnittsweise Bebauungsentwicklung wird im BP Nr. 4635 vorgesehen.

Für den Bereich Verkehrslärm besitzt eine abschnittsweise Bebauung eine untergeordnete Bedeutung (vergleiche Ausführungen zur Riegelbebauung), so dass auch hier auf eine zwingende Festsetzung aus Sicht des Verkehrslärms verzichtet werden kann.

Auswirkungen einer abschnittsweisen Bebauung (bedingte Baurechte im Bereich der Großdruckerei)

Für die im Plangebiet temporär verbleibende Großdruckerei wurde insbesondere die Verträglichkeit mit einer parallelen Bebauung der angrenzenden Wohngebiete betrachtet. Hierbei zeigte sich, dass eine theoretisch mögliche teilweise Bebauung der Allgemeinen Wohngebiete WA12 und WA13 nur mit erheblichen Lärmschutzmaßnahmen möglich ist, da teilweise bis zu drei Fassadenseiten eines Baufensters von Überschreitungen durch Gewerbelärm betroffen wären. Vor dem Hintergrund, dass das Ende der gewerblichen Nutzung absehbar ist, empfiehlt sich hier die betroffenen Wohngebiete (WA7, WA12, WA13, WA15 und WA16) mit einem bedingten Baurecht zu belegen. Eine Bebauung dieser Wohngebiete ist somit erst nach Ende der gewerblichen Nutzung möglich. In allen danach angrenzenden Wohngebieten sind keine Überschreitungen durch Gewerbelärm zu erwarten, so dass hier eine parallele Bebauung möglich ist. Eine entsprechende Festsetzung mit bedingtem Baurecht wird im BP Nr. 4635 vorgesehen.

Im Sonstigen Sondergebiet liegen am südlichen Rand Überschreitungen durch Gewerbelärm im Nachtzeitraum vor, so dass bis zur Aufgabe der gewerblichen Nutzung für Aufenthaltsräume entsprechende technische und bauliche Maßnahmen vorzusehen sind. Nach Ende der gewerblichen Nutzung sind keine Überschreitungen durch Gewerbelärm mehr zu erwarten. Entsprechend wird eine Festsetzung im Bebauungsplan vorgesehen und die betroffenen Bereiche gekennzeichnet.

Bauliche und technische Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm

In den Wohngebieten WA19-20 liegen an der U-Bahn zugewandten Fassadenseite sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA14 und WA17 Überschreitungen durch Gewerbelärm vor. Wenn hier passive Maßnahmen in Form von Grundrissanordnungen nicht möglich sind, sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume entsprechende technische und bauliche Maßnahmen vorzusehen. Ziel ist hier, dass die Anforderungen an die TA-Lärm 1998 unter Berücksichtigung der Gemengelage hinsichtlich der Immissionsrichtwerte mit tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) erfüllt werden. Mögliche Maßnahmen sind hierbei u.a. nicht öffenbare Fenster, Festverglasung, hinterlüftete Glasfassaden, Prallscheiben vor dem Fenster oder gleichwertige Konstruktionen mit einer ähnlichen Wirkung.

Entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm können auch in den Wohngebieten WA8, WA9, WA11-WA13 erforderlich werden, wenn die Riegelbebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA18 und WA19 noch nicht vorhanden ist. Die entsprechenden Fassadenbereiche, an welchen entsprechende Überschreitungen durch Gewerbelärm dann zu erwarten sind, wurden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Kontingentierung des Sonstigen Sondergebietes zum Schutz vor Gewerbelärm

Zum Schutz vor Gewerbelärm wurde für das Sondergebiet ein Emissionskontingent (flächenbezogener Schallleistungspegel pro m²) nach Kapitel 4.5 der DIN 45691 errechnet, welcher maximal vom Gebiet

ausgehen darf. Auf Grundlage dieses Kontingents können die durch die Planung zulässigen Geräuschbeiträge in der Nachbarschaft berechnet werden. Insgesamt kann somit erreicht werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld des Sondergebietes eingehalten werden. Die maßgeblichen Immissionsorte sind im Planteil des Bebauungsplans hinweislich dargestellt.

Entsprechend wird das Emissionskontingent für das Sondergebiet im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

I.4.2.6.f. Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen

Als städtebaulich zielführend haben sich passive Schallschutzmaßnahmen erwiesen, bei denen schutzbedürftige Räume zu den von der Lärmquelle abgewandten Seiten orientiert werden. Dies gilt generell für den Verkehrslärm im gesamten Plangebiet sowie für Fassadenbereiche, welche durch Gewerbelärm überschritten werden. Dies umfasst insbesondere die Wohngebiete WA19 und WA20 entlang der U-Bahn und verschiedene dahinterliegende Wohngebiete. Abhängig ist hier die Betroffenheit insbesondere von der Realisierung der Riegelbebauung und dem damit verbundenen aktiven Schallschutz.

Zur Abwehr der erhöhten Verkehrslärmimmissionen, die die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten, werden somit passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Die Grundrissgestaltung ist so vorzunehmen, dass Aufenthaltsräume eine Lüftungsmöglichkeit zu einer lärmabgewandten Seite besitzen. Die lärmabgewandten Fassadenseiten wurden in einem Beiplan „Immissionsschutz“ zum Bebauungsplan kenntlich gemacht. Sobald keine Lüftungseinrichtung zu einer lärmabgewandten Fassadenseite möglich ist, sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

An das Schalldämm-Maß der Außenbauteile gelten die Anforderungen gemäß DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7. So wurde der maßgebliche Außenlärmpegel in 2 dB-Schritten im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Entsprechend ist das hieraus resultierende Schalldämm-Maß Rw res für die Außenbauteile zu ermitteln und entsprechend baulich vorzusehen. Der maßgebliche Außenlärmpegel liegt hier, berechnet in freier Schallausbreitung ohne Berücksichtigung von Gebäuden, zwischen knapp unter 62 dB(A) und maximal etwa 74 dB(A). Wobei dieser sehr hohe Außenlärmpegel nur in einem sehr kleinen Bereich auftritt.

I.4.2.7. Lufthygiene

Für das Plangebiet ist grundsätzlich nicht mit erheblichen Feinstaubbelastungen zu rechnen, da Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$) in Nürnberg nach Angaben der Stadtentwässerung und Umweltanalytik (SUN) generell kein Problem im Hinblick auf die Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV darstellt. Im Bereich der Münchener Straße zeigt sich eine deutliche Beeinflussung der Luftqualität durch verkehrsbürtige NO_2- Emissionen. Die Münchener Straße als nächster „Hotspot“ für die Luftbelastung ist vom Änderungsbereich knapp 0,5 km entfernt, so dass hier wesentliche Einwirkungen auf den BP Nr. 4635 nicht zu erwarten sind.

Durch die Planung ist keine anlagenbedingte Luftbelastung im Plangebiet gegeben. Im Zuge der Nutzungsintensivierung im Gebiet ist mit einer Erhöhung des Motorisierten Individualverkehrs (MIV) zu rechnen. Demgegenüber wird aber eine optimierte Anbindung durch den ÖPNV, eine gute Anbindung des Geh- und Radwegenetzes sowie eine Reduktion der KFZ-Stellplätze angestrebt. Eine übermäßige bzw. starke Belastung für das Gebiet durch die geplanten Nutzungen ist nicht zu erwarten und hierfür liegen keine wesentlichen Anhaltspunkte vor.

In den Sommermonaten kann es im gesamten Stadtgebiet, und somit auch im Plangebiet, an vereinzelten Tagen zu schlechten Werten bzw. hohen Luftbelastungen und somit zur Überschreitung der Ozonwerte kommen. Dabei handelt es sich jedoch um ein stadtweites und generell großstädtisches Phänomen während der Sommerzeit.

Zur Verbesserung der Lufthygiene tragen die Grünflächen mit einer großen Anzahl an geplanten Baumpflanzungen bei. Darüber hinaus wird durch die geplanten extensiv begrünten Flachdächer das direkte Umgebungsklima verbessert.

I.4.2.8. Ver- und Entsorgung

I.4.2.8.a. Abfallentsorgung

Im gesamten Plangebiet konnte auf die grundsätzlich erforderlichen Wendehämmer für 3-achsige Müllfahrzeuge verzichtet werden, da insgesamt nur Ringerschließungen vorgesehen sind und somit eine ausreichende Befahrbarkeit möglich ist. Wendemöglichkeiten sind somit grundsätzlich nicht erforderlich. Für vereinzelte Wohngebiete muss die interne Anordnung von gemeinsamen Müllsammelstellen derart vorgesehen werden, dass diese an einer ausreichend befahrbaren Erschließungsstraße liegen. Dies betrifft grundsätzlich alle Allgemeinen Wohngebiete, welche mit einer Seite an einem reinen Geh- oder Radweg liegen.

Für erforderliche Sammelcontainer für Altglas wurden insgesamt drei Standorte im Plangebiet vorgesehen. Im Bereich des Quartiersplatzes am Allgemeinen Wohngebiet WA18, im Sonstigen Sondergebiet sowie an der öffentlichen Grünfläche an der Planstraße B/B2/B3. Zur Verdeutlichung der Standorte wurde als zeichnerischer Hinweis ein Symbol für „Glassammelcontainer“ aufgenommen. Die genaue Lage wurde nicht festgesetzt und sollte grob im Umfeld der drei angeführten Bereiche liegen.

I.4.2.8.b. Energieversorgung

Für die Energieversorgung des Gesamtgebietes „Brunecker Straße“ wurde eine Energiepotenzialanalyse (Ingenieurbüro Hausladen GmbH; 2014) erstellt, in welcher die Energieträgerpotentiale untersucht wurden. Dies umfasste die Versorgung mit Fernwärme, mit Erdgas (Erdgas direkt und Kraft-Wärme-Kopplung mit Erdgas), Grundwasser, oberflächennahe Geothermie, Gewässernutzung, Solarenergie, Abwärmepotential Gewerbe, Abwärmepotential Abwasserkanal, Biomasse und Wind.

Insgesamt stellte sich dabei die Versorgung mit Fernwärme als beste Versorgungsmöglichkeit da. Neben geringem Investitionsaufwand, geringen Betriebskosten sowie einer stufenweisen Ausbaumöglichkeit zeichnet sich diese Energieform insbesondere dadurch aus, dass eine alleinige Wärmeversorgung möglich ist. Darüber hinaus liegt der Primärenergiefaktor für Fernwärme in Nürnberg bei 0,00.

Für das Plangebiet ist vollständig eine Versorgung durch Fernwärme und somit ein Anschluss an das städtische Fernwärmenetz vorgesehen.

I.4.2.8.c. Entwässerung und Versickerung

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

Eine grundsätzlich gute Versickerungsfähigkeit im gesamten Gebiet wurde in einem Gutachten (Mull und Partner; 2013) bescheinigt. So liegt fast im gesamten Gebiet der Grundwasserflurabstand unterhalb von 3 m. Entsprechend wird im Plangebiet vollständig eine ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen. So sind öffentliche Flächen (insbesondere Verkehrsflächen) komplett auf öffentlichen Flächen und private Flächen vollständig auf Privatgrund zu versickern. Dabei ist für die öffentlichen Verkehrsflächen im gesamten Plangebiet eine dezentrale Straßenentwässerung in straßenbegleitenden Mulden vorgesehen. Ableitung von Niederschlagswasser in das städtische Kanalnetz ist für das gesamte Plangebiet nicht erforderlich und somit nicht vorgesehen – auch nicht als Überflutungsschutz. Die Versickerung auf den privaten Flächen kann über Mulden oder Rigolen erfolgen. Details hierzu sind für die einzelnen Wohngebiete nicht bekannt und ergeben sich erst im Rahmen der konkreten Bebauung. Im Rahmen der Festlegung der genauen Versickerungsstandorte ist zu berücksichtigen, dass nur in unbelasteten Bodenschichten versickert werden darf. Sollte dies nicht im Zuge der Baufeldfreimachung erfolgt sein, müssten dann eventuell belastete Bereiche ausgehoben, untersucht und gutachterlich begleitet werden.

Die Schmutzwasserentwässerung ist für das Plangebiet über einen Anschluss an die bestehenden öffentlichen Kanäle im umgebenden Straßennetz vorgesehen. Ob hier eine Einleitung in ein Misch- oder Trennsystem erfolgt, wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft und entschieden.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (EINSCHLIESSLICH IMMISIONSKONTINGENTIERUNG)

I.5.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Der BP Nr. 4635 „Hasenbuck Süd“ setzt 20 Allgemeine Wohngebiet (WA1 bis WA20) gemäß § 4 BauNVO fest. In diesen sind abweichend von § 4 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht (auch nicht ausnahmsweise) zulässig. Mit diesen Ausschlüssen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten sollen starke Lärmimmissionen und hohes Verkehrsaufkommen, die durch Tankstellenbetriebe hervorgerufen werden können, im geplanten Stadtteil vermieden werden. Gartenbaubetriebe würden die Dimension des gewünschten Charakters der Siedlung, welcher auf Wohnnutzungen inklusive einem attraktiven Wohnumfeld mit hohem Grünanteil abzielt, überschreiten und nicht entsprechen.

Die sonstigen nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen sollen die Wohnfunktion, welche die überwiegende Nutzung im Plangebiet übernehmen soll, entsprechend funktional ergänzen sowie versorgen (bspw. mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs oder auch mit Arbeitsplätzen vor Ort).

I.5.1.2. Sonstiges Sondergebiet

Der Bereich am Eingang der Brunecker Straße im Nordosten des Gebietes wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Nahversorgung“ festgesetzt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes ist im Wesentlichen das Wohnen sowie die Versorgung des Plangebietes sowie der vorhandenen Bestandsnutzungen mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit Dienstleistungen. Es wird somit eine gemischte Nutzungsstruktur vorgesehen, welche grundsätzlich mit der Struktur / Systematik eines Misch- oder Kerngebietes im Sinne der Baunutzungsverordnung vergleichbar ist. Im vorliegenden Fall ist für die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für das angestrebte Nutzungskonzept die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes erforderlich, da die Ausweisung eines Mischgebietes vorliegend aufgrund der Größe des Einzelhandelsbetriebes planungsrechtlich nicht möglich ist. Eine Ausweisung als Kerngebiet, in welchem großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, eignet sich für den vorliegenden Bereich nicht, da hier keine zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur vorhanden oder geplant sind. Ein mögliches nebeneinander von Wohnen und großflächigem Einzelhandel in einem Kerngebiet zeigt jedoch, in Berufung auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 02.02.2010 (4 BN 4.10), dass dies grundsätzlich möglich und der BauNVO nicht fremd ist. Entsprechend führt das Urteil an, dass dieser Nutzungsmix in einem Sondergebiet grundsätzlich möglich ist und etwaige Nutzungskonflikte im Einzelfall auf der Planebene durch das Vorsehen einer Gliederung entschärft werden können.

Im hiesigen Bebauungsplan wurde eine vertikale Gliederung vorgesehen. Demnach sind die Einzelhandelsnutzungen nur im Erdgeschoss und die Wohnnutzungen erst ab dem 1. OG zulässig. Eine weitere Maßnahme zur Behebung von möglichen Nutzungskonflikten erfolgte im Bereich Immissionsschutz. Zum Schutz vor Gewerbelärm wurde für das Sondergebiet ein Schallemissionskontingent pro m² festgesetzt (vgl. § 2 Nr. 12.9. der Satzung). Somit sind hier Anlagen und Betriebe nur zulässig, wenn deren Geräusche dieses maximale Kontingent nicht überschreiten. Durch Einhaltung dieses Kontingents wird ein ausreichender Schutz vor Gewerbelärm der außerhalb und innerhalb des Geltungsbereichs relevanten Immissionsorte erreicht.

Entsprechend des Gutachtens (vgl. Kapitel I.4.2.4.b) soll im Sondergebiet eine Gesamtverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente von insgesamt 3.000 m² vorgesehen werden. Um dies ermöglichen zu können, wurde festgesetzt, dass im Erdgeschoss ein Einkaufszentrum „Nahversorgung“ mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche zulässig ist. In diesem Einkaufszentrum sind dann nur nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der „Nürnberger Liste“ zulässig. Städtebaulich ist entsprechend der gutachterlichen Empfehlung die Ansiedlung mehrerer kleiner Einzelhandelsbetriebe in räumlich funktionalem Zusammenhang (insbesondere mit gemeinsamer Stellplatzanlage) vorgesehen. Um dieses Ziel zu erreichen wurde als maximale Verkaufsfläche für einen einzelnen Einzelhandelsbetrieb

im Einkaufszentrum 1.300 m² festgesetzt. Es ist somit nicht möglich und städtebaulich nicht angestrebt nur einen einzelnen großen Einzelhandelsbetrieb am Standort anzusiedeln. Dies würde auch grundsätzlich der Festsetzung als Einkaufszentrum wiedersprechen.

Bei der Berechnung der Verkaufsfläche ist zu berücksichtigen, dass unter Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche verstanden wird, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindenden Treppen und Aufzüge). Verkehrsflächen außerhalb des absperrbaren Bereichs sollen dagegen nicht den Verkaufsflächen zugerechnet werden (vgl. hierzu Definition der Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, Wirtschaft und Verkehr und des Innern vom 5. September 1975 (MABI. S. 980); i.V.m. Urteil des BVerwG vom 27.04.1990, Az. 4 C 36/87; sowie: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zur BauNVO, §11, Rn 128).

Neben den Einzelhandelsnutzungen sind im SO auch Nutzungen zulässig, welche erfahrungsgemäß diese funktional ergänzen. Dazu zählen untergeordnete Dienstleistungsnutzungen (bspw. Bankfiliale, Copyshop, Friseur, Reisebüro, Versicherung, Lotto / Toto, Post / Annahmestelle Post, Schuhreparatur / Schlüsseldienst, Immobilienvermittlung / -makler, Reinigung) sowie Verkaufsstellen des Nahrungsmittelhandwerks (insbesondere Bäckerei/Café und Metzgerei).

Weiterhin sind im SO Schank- und Speisewirtschaften ohne Drive-In-Schalter, Anlagen für soziale, sportliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, Räume für freie Berufe und Geschäfts- und Büronutzungen zulässig.

Insgesamt soll mit den zulässigen Nutzungen im SO ein intensiv und gemischt genutzter Standort am Gebietseingang geschaffen werden. Ziel ist hier insbesondere nicht die Schaffung eines „klassischen" Einzelhandelsstandortes in der Peripherie mit reiner Erdgeschossnutzung und ebenerdigen Stellplatzanlagen. Städtebaulich soll hier ein integrierter Standort mit gemischter mehrgeschossiger Nutzung und somit einer innerstädtischen Lebendigkeit geschaffen werden.

Die Einschränkung von Schank- und Speisewirtschaften hinsichtlich Drive-In-Schalter ergibt sich aus verkehrlichen Gründen sowie den städtebaulichen Zielen für das Sondergebiet. Es soll zum einen kein zusätzlicher Verkehr in das Gebiet gezogen werden, welcher nur singulär eine Nutzung mit Drive-In-Schalter nutzen würde und sonst kein Anliegen im Gebiet besitzt. Zum anderen wird eine Verträglichkeit (insbesondere mit den zulässigen Wohnnutzungen im SO) sowie der angestrebten baulichen Struktur nicht gesehen.

Ausnahmsweise sind im SO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Hier kommt es im Einzelfall auf die konkrete Nutzung an und ob sich diese in die städtebaulichen Ziele und das Gesamtkonzept des Gebietes einfügen. Diese Verträglichkeit muss insgesamt gegeben sein, da sonst eine entsprechende Nutzung abzulehnen wäre.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I.5.2.1. Grund- und Geschossflächen

Das Planungsvorhaben entspricht dem übergeordneten Ziel der städtischen Innenentwicklung, um eine Siedlungsexpansion durch Inanspruchnahme von Freiflächen an den Stadträndern zu vermeiden. Das Plangebiet weist eine gut integrierte Lage auf und es wird eine optimale ÖPNV-Anbindung angestrebt. Entsprechend eignet sich der Standort gut für Wohnnutzungen, um insbesondere zur Minderung der großen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet beizutragen. Bereits in der Auslobung des vorgeschalteten städtebaulichen Wettbewerbes wurde als Ziel ein neues Stadtquartier mit einer gemischten Baustruktur (vorliegend nun mit Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern in Form von Stadthäusern) sowie einer teilweise innerstädtischen Dichte ausgegeben. Diese angestrebte dichte Bauweise soll durch ein qualitativ hochwertiges Angebot an Grünflächen kompensiert werden. Im Kontext der Gesamtentwicklung „Brunecker Straße" wurde dabei immer als Ziel ein Grünanteil von 1/3 ausgegeben. Dieser Grünanteil setzt sich dabei aus öffentlichen und privaten Flächen zusammen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich hierbei ein Grünanteil von ca. 50 %. Berücksichtigt wurden hierbei alle festgesetzten öffentlichen Grünflächen, Grünstreifen im Straßenraum (Mulden und Baumstandorte) und private Grünflächen in den Baugebieten.

Die Festsetzung des Nutzungsmaßes wird unter Anwendung des §§ 16 und 17 BauNVO i.V.m. §§ 19 und 20 BauNVO getroffen. Das höchstzulässige Nutzungsmaß ergibt sich in den Allgemeinen Wohngebieten WA1-WA20 sowie im SO aus der im Planteil festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl, den Baugrenzen und -linien und der zulässigen Vollgeschosse. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4; GFZ 1,2) aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn dies durch Umstände ausgeglichen ist oder durch weitere Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermeiden werden. Zudem können nach § 19 Abs. 4 BauNVO die in § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenzen der GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können zudem abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Durch die explizite Anordnung der Einhaltung der Abstandsflächen ist grundsätzlich sichergestellt, dass im Geltungsbereich auch im Zuge der nachfolgenden Planungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden, da hierdurch eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist. Darüber hinaus wurde die Lärmsituation umfangreich berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen durch das Vorsehen eines umfangreichen Regelungskonstrukts zum Schutz vor Lärm verbindlich festgesetzt. Die Zugänglichkeit für Rettungsfahrzeuge wurde frühzeitig geprüft und mit der Feuerwehr abgestimmt, so dass erforderliche Flächen von Bebauung freigehalten werden bzw. teilweise Geschosszahlen maximal begrenzt wurden (zur Berücksichtigung der Anleiterbarkeit durch Rettungsfahrzeuge). Detailliert ist dieser Aspekt in den weiterführenden Planungen (Erschließungsplanung und Hochbauplanung) zu konkretisieren.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch den großen Grünanteil im Plangebiet, welche im Großteil den zukünftigen Bewohnern zum Aufenthalt zur Verfügung stehen, der festgesetzten Dachbegrünung und den sonstigen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung minimiert bzw. ausgeglichen.

Durch die angestrebte Dichte im Plangebiet werden auch in den umliegenden Gebieten / Nutzungen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigt. Dies wurde insbesondere durch verschiedene Gutachten (insbesondere zum Verkehr und zum Lärm) nachgewiesen.

Für die einzelnen Baugebiete ergeben sich die GRZ- und GFZ-Werte entsprechend der Tabellen in Kapitel I.4.2.2. So wird in 9 von 20 Allgemeinen Wohngebieten eine GRZ von 0,4 festgesetzt und somit der Höchstwert nach § 17 BauNVO eingehalten. Bei sechs Gebieten wird eine 0,5 und bei vier Gebieten eine 0,6 festgesetzt. Nur bei einem Gebiet (WA18) wird aufgrund seiner Dichte die Festsetzung einer 0,8 erforderlich. Dies ist im WA18 insbesondere erforderlich, da hier unter Berücksichtigung der Ziele für den Einzelhandel (vgl. Kapitel I.4.2.4.b) im Erdgeschoss eine kleinflächige Einzelhandelsnutzung möglich sein soll. Betrachtet man alle Allgemeinen Wohngebiete zusammen, ergibt sich eine Gesamtgrundfläche von 54.719 m², was bezogen auf die Gesamtgrundstücksfläche (115.437 m²) einer GRZ von 0,47 (aufgerundet: 0,5) entspricht. Insgesamt betrachtet ist die vorliegende Überschreitung des Höchstwertes der GRZ (0,4) nach BauNVO gering und durch die vorgenannten Maßnahmen derart ausgeglichen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Der Höchstwert der GFZ (1,2) nach BauNVO wird in 14 der 20 Allgemeinen Wohngebiete überschritten. Wobei hier sowohl geringere Überschreitungen bis 1,6 (fünf Baugebiete) und wesentliche Überschreitungen im Bereich 2,0-2,3 (sieben Baugebiete) vorliegen. Die Baugebiete mit wesentlichen Überschreitungen liegen dabei insbesondere im nördlichen Teil, direkt an den Park angrenzend sowie im Osten an der Brunecker Straße. In beiden Bereichen wird städtebaulich eine wesentliche Dichte mit teilweise zwingenden Vollgeschossen angestrebt. Auch bei der Gesamtbetrachtung aller Allgemeinen Wohngebiete zeigt sich mit einer Gesamtgeschoßfläche von 177.028 m² und einer hieraus resultierenden durchschnittlichen GFZ von 1,5, dass die vorliegende Überschreitung des Höchstwertes der GFZ (1,2) auf das Gesamtgebiet bezogen als gering zu bewerten ist. Auch hier tragen die oben angeführten Maßnahmen dazu bei, dass die die Überschreitungen entsprechend ausgeglichen werden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Die Analyse der GRZ- und GFZ-Überschreitungen zeigt, dass nicht in allen Allgemeinen Wohngebieten eine Überschreitung vorliegt, sondern vielmehr eine räumliche Ballung der Überschreitungen (nördlich des Parks und westlich der Brunecker Straße). Diese Verteilung bzw. Konzentration ist Ausdruck des städtebaulichen Konzepts, welches sich aus dem Wettbewerbsergebnis ergibt. Es wird das städtebauliche Ziel verfolgt ein innerstädtisches Gebiet mit einer gemischten Struktur zu realisieren. Dabei wird unter gemischt eine Mischung von dichten und weniger dichten Bauformen verstanden. Zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele sind somit die partiell höheren Überschreitungen der Höchstwerte, welche jedoch bezogen auf das Gesamtgebiet als gering anzusehen sind, von zentraler Bedeutung.

Die GFZ wurde derart festgesetzt, dass eine volle Ausnutzung der maximal zulässigen Geschosse je Baufeld durchgehend nicht möglich ist. Es ist somit zwingend erforderlich eine gestaffelte Bebauung zur Ausnutzung der möglichen Geschossfläche vorzusehen. Diese planungsrechtliche Festsetzung ist von zentraler Bedeutung für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Wettbewerbs. So sieht dieser in der Bebauung einen stetigen Wechsel von unterschiedlichen Gebäudehöhen vor und keine konstant durchgehende gleichhohe Bebauung. Mit einer vollen Ausnutzung der festgesetzten Geschosszahlen würde auch eine unterverhältnismäßige und städtebaulich nicht verträgliche Dichte erreicht werden. Entsprechend wäre auch ein höherer Bedarf an öffentlicher Grün- und Spielfläche sowie an erforderlichen Stellplätzen für KFZ vorzusehen. Beides wäre im Gebiet nicht ohne den Verlust städtebaulicher Qualitäten möglich und würde weiterhin die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Frage stellen.

Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für die vorgesehenen Nutzungen ist im Plangebiet fast ausschließlich (verbindlich) in unterirdischer Weise vorgesehen. Dadurch soll städtebaulich das Ziel möglichst wenig versiegelter oberirdischer Flächen erreicht werden. Im Gegenzug kann dann ein größerer Freiflächenanteil, welcher positive Effekte für die Erholungsfunktion und auch für Luft sowie Klima besitzt, erreicht werden. Aufgrund der städtebaulichen Dichte im Gebiet ist zur Unterbringung der Stellplätze eine großflächige Unterbauung der einzelnen Baugebiete erforderlich. Hierzu wurde eine Festsetzung (§ 2 Nr. 3.2. der Satzung) aufgenommen, nach welcher durch unterirdisch erstellte Anlagen die zulässige GRZ bis 0,9 überschritten werden darf. Es sind somit zwingend erforderlich in jedem Baufeld mindestens 10 % von jeglicher Unter- und Überbauung freizuhalten und dann gärtnerisch anzulegen. Weiterhin dürfen nach § 2 Nr. 19.5 der Satzung Flächen, welche im Bebauungsplan als zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, nicht unterbaut werden. Diese sollen für eine optimale Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen von jeglicher Unterbauung freigehalten werden. Kombinierbar wäre in diesen Bereich aber eine Bepflanzung mit Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser.

Klarstellend zu § 20 Abs. 4 BauNVO wurde im Bebauungsplan geregelt, welche Flächen bei der Berechnung der GFZ nicht zu berücksichtigen sind. Dies umfasst alle Garagen und Stellplätze, welche unter der Geländeoberfläche erstellt werden sowie Gemeinschaftsräume, Abstellräume für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwagen, Räume zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe, Tiefgaragenzufahrten und ebenerdige Durchgänge (zur Verbindung der Innenhofbereiche mit öffentlichen Flächen). Die Flächen dieser Räume bleiben einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der GFZ unberücksichtigt bzw. die GFZ darf um diese Flächen überschritten werden (vgl. § 2 Nr. 3.3 und 3.4 der Satzung).

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA7 und WA15-WA17 wurde zur Berechnung der GFZ eine Sonderregelung im Bebauungsplan vorgesehen. So sollen in diesen Bereichen, in zukünftiger zentraler Lage des Gesamtgebietes „Brunecker Straße“ (westlich der Brunecker Straße) sowie am Gebietseingang an der Nerzstraße (WA18), in den Erdgeschossen ergänzende Nutzungen zur Versorgung des Gebietes (hier: Läden und Gemeinbedarfsflächen) vorgesehen werden. Wenn derartige Flächen im EG vorliegen, darf die GFZ entsprechend dieser Flächengrößen durch zusätzliche Geschossfläche für Wohnen überschritten werden. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die quantitativen Wohneinheiten / -flächen beizubehalten sowie die Attraktivität für spätere Bauinteressenten, diese ergänzenden Nutzungen im EG wirklich vorzusehen (ohne Verlust von Wohnflächen), zu steigern. Mit der Regelung soll somit wesentlich dazu beigetragen werden das städtebauliche Ziel, ein selbstversorgendes und belebtes neues Stadtviertel zu entwickeln, zu erreichen. Klarstellend wurde festgesetzt, dass die Überschreitungsmöglichkeit nur im Rahmen der maximalen Ausnutzbarkeit der sonstigen Festsetzungen möglich ist. Es ist somit insbesondere nicht möglich durch die Überschreitungsmöglichkeit die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse oder die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze und Baulinie)

zu überschreiten. Demzufolge ist für die maximale Überschreitbarkeit ein maximaler Rahmen bzw. eine Begrenzung gesetzt. Dies ist erforderlich, da hierdurch die Einhaltung und Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Gebietes sichergestellt werden sollen. Insbesondere betrifft dies die angestrebte Höhenentwicklung mit der Festsetzung von städtebaulichen Hochpunkten und Höhenversprüngen.

Für das WA18 wurde die maximale Überschreitungsmöglichkeit quantitativ mit der Festsetzung § 3 Nr. 3.6 gedeckelt, wonach hier eine Überschreitung nur bis zu einer GFZ von 2,1 zulässig ist. Dies ist erforderlich, da die hier ohne Überschreitung zugelassene GFZ bereits eine sehr dichte Bebauung zulässt (insbesondere für den Fall, wenn kein Laden im Erdgeschoss angesiedelt wird). Eine noch dichtere Bebauung wäre städtebaulich nicht verträglich.

I.5.2.2. Zahl der Vollgeschosse / Mindestgebäudehöhen

Nach § 16 Abs. 4 BauNVO können Mindest- und Höchstmaße sowie eine zwingende Anzahl für die Bestimmung der Zahl der Geschosse festgelegt werden. Diese Möglichkeiten werden alle im Bebauungsplan vorgesehen, um die differenzierten städtebaulichen Ziele des städtebaulichen Rahmenplans / Wettbewerbs gezielt und verbindlich umzusetzen. So liegen hier die Ziele im Wesentlichen darin einen gemischten und lebendigen neuen Stadtteil zu entwickeln. Dies soll insbesondere durch dezidierte Regelungen zu den zulässigen Gebäudehöhen erfolgen. Die Gebäudehöhen werden dabei in den Baugebieten allein durch Regelungen zu den Vollgeschossen vorgesehen. Insgesamt werden dabei unterschiedliche Gebäudehöhen auch innerhalb von Baugebieten zwingend vorgegeben, so dass eine bauliche Vielfalt und städtebauliche Attraktivität durch diese verspringenden Gebäudehöhen entsteht.

In der Regel sind in den Allgemeinen Wohngebieten im Bereich des Geschosswohnungsbaus Mindest- und Höchstmaße vorgegeben. Diese liegen überwiegend im Bereich von mindestens vier und maximal fünf oder sechs Geschossen. In rückwärtigen Bereichen, insbesondere in den Bereichen der kleineren Erschließungsstraßen (Planstraßen A1 und A2) wurde nur eine maximale Höhe (drei Vollgeschosse) festgesetzt. Hintergrund für die Regelung in diesen Bereichen ist, dass vorausschauend eine erforderliche Anleiterung in diesen Bereichen durch die Drehleiter der Feuerwehr verhindert werden sollte. In Folge des gewählten Straßenquerschnittes wäre insbesondere die erforderliche Entfernung zur Anleiterung hier nicht in allen Bereichen gegeben.

In den Allgemeinen Wohngebieten, in welchen Hausgruppen bzw. Doppelhäuser zulässig sind, wurden maximal drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Durch diese Vorgabe sind die angestrebten Stadthäuser als Einfamilienhäuser oder auch zwei Einheiten in einem Wohngebäude im Sinne kleiner Einheiten für Mehrgenerationswohnen realisierbar.

An städtebaulich wichtigen Situationen wurden zwingende Vollgeschosszahlen festgesetzt. Diese städtebaulichen Hochpunkte bzw. Dominanten ergeben sich ebenfalls aus dem Rahmenplan / Wettbewerb. Dabei dienen Hochpunkte als Identifikation bzw. zur Orientierung, zur rhythmischen Gliederung der Straßenansicht sowie zur Bildung von städtebaulichen Sichtachsen. Die vorgesehenen fünf Hochpunkte tragen insgesamt zu einem attraktiven Gesamtbild des neuen Stadtteils bei.

Entlang der kompletten Brunecker Straße (WA15-WA17) ist eine zwingende Geschosszahl von fünf Vollgeschossen (ausgenommen des Hochpunktes im WA15) vorgesehen. Hierdurch soll eine wesentliche Dichte entlang der zukünftigen Hauptachse des Gesamtgebietes und ebenfalls ein geschlossener Riegel zur angrenzend vorgesehenen Straßenbahntrasse vorgesehen werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA18, WA19 und WA20 ist bereits seit dem Wettbewerb eine abschirmende Lärmschutzbebauung der dahinterliegenden Wohngebiete zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm vorgesehen. Diese ist nun Bestandteil des Lärmschutzkonzeptes, durch welche insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet erreicht werden sollen. Es wird somit eine zwingende Geschosszahl von vier Vollgeschossen i.V.m. einer Mindestgebäudeoberkante von 14,50 m festgesetzt. Es ist somit ein schalldichter und komplett geschlossener Riegel in der vorgesehenen Mindesthöhe zu errichten, wobei einzelne Gebäude durch schalldichte Elemente in der gleichen Höhe und vergleichbarem Schalldämmmaß zu verbinden sind. Diese angeführte Mindesthöhe wurde entsprechend in den zugrundeliegenden schallschutztechnischen Untersuchungen berücksichtigt. Die Mindestgebäudeoberkante als oberster Bezugspunkt ist dabei auf die Oberkante der geplanten Plan-

straße B als unterer Bezugspunkt zu beziehen. Die geplanten Höhen sind hinweislich im Plan dargestellt. Im Zuge des weiteren Verfahrens werden die geplanten Straßen- und Geländehöhen noch weiter konkretisiert.

In den Gemeinbedarfsflächen werden jeweils Höchstmaße für die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Da gerade in diesen Flächen die detaillierten Anforderungen für die vorgesehenen Nutzungen und Gebäude nicht bekannt sind, soll hier eine möglichst große Flexibilität erreicht werden. Die Anzahl der zulässigen Geschosse wird dabei so gewählt, dass sich diese grundsätzlich in das städtebauliche Gesamtkonzept homogen einfügen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA18 sowie im Sondergebiet werden jeweils große Baufenster mit eingeschossiger Bebaubarkeit vorgesehen. Diese sind für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen bzw. Läden ausgelegt. Im Sondergebiet werden dabei in den vorderen Bereichen (entlang der Brunecker Straße und der Planstraße A) höhere Geschosszahlen zugelassen. In diesen Bereichen soll insbesondere die Wohnnutzung sowie die sonstigen zulässigen Nutzungen vorgesehen werden. Es soll hier somit kein klassischer ebenerdiger, vollständig eingeschossiger Einzelhandelsstandort vorgesehen werden, sondern ein städtisch integriertes und gemischt genutztes Nahversorgungszentrum.

Wie in I.5.2.1 bereits ausgeführt sind die GFZ und die Anzahl der Vollgeschosse aus städtebaulichen Gründen derart festgesetzt, dass eine durchgehende und umfassende maximale Ausnutzung der Vollgeschosszahlen je Baufeld grundsätzlich nicht möglich ist.

Durch Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann je nach Verortung, Dimensionierung und Gestaltung die Möglichkeit der Störung von Flugsicherungseinrichtungen bestehen. Bis zu einer Bauhöhe von 15 m besteht grundsätzlich kein Störungspotenzial. Bauvorhaben über eine Höhe von 15 m sind der Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den jeweiligen Eckpunktkoordinaten des Gebäudes (in WGS 84 in Grad, Minuten und Sekunden) zur Weiterleitung an das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung vorzulegen (§ 18a Abs. 1a Satz 3 LuftVG).

I.5.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Baugebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien. Aus städtebaulichen Gründen werden zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Rahmenplans / Wettbewerbs in wichtigen Bereichen, was insbesondere Eckbereiche von Baugebieten sowie die Bereiche der städtebaulichen Hochpunkte umfasst, Baulinien festgesetzt. In diesen Bereichen ist somit die Schaffung wesentlicher Raumkanten zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele erforderlich. Durch die Raumkanten werden insbesondere in den Eingangsbereichen des Gebietes sowie der verschiedenen Planstraßen Eingangssituationen gefasst, durch welche öffentliche und private Räume eindeutig formuliert und begrenzt werden.

In den Gemeinbedarfsflächen sowie im WA18 und im sonstigen Sondergebiet werden recht großzügige Baufenster vorgesehen, da hier eine hohe Flexibilität für die Entwicklung erforderlich ist. Die bauliche Umsetzung der erforderlichen Bedarfe wird erst in nachfolgenden detaillierten Planungen erfolgen, so dass hier keine differenzierten Abgrenzungen zur Lage der Baukörper vorgegeben werden können. Im WA18 und im Sondergebiet sollen jeweils großflächigere Ansiedlungen von Einzelhandel bzw. Läden möglich sein.

Zur Gliederung der Geschosshöhen wird in einzelnen Baufenstern eine Abgrenzung unterschiedlicher Geschosszahlen vorgesehen. Wie im Kapitel I.5.2 beschrieben ist diese zur Umsetzung der Höhenentwicklung und somit der städtebaulichen Ziele des Rahmenplans / Wettbewerbs erforderlich.

In den verschiedenen Bauflächen im Plangebiet werden insgesamt vier unterschiedliche Bauweisen festgesetzt. Dies umfasst die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO, die geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO sowie zwei unterschiedliche abweichende Bauweisen gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Die abweichenden Bauweisen werden dabei durch textliche Festsetzungen (vgl. § 2 Nr. 4. der Satzung) eindeutig und bestimmt geregelt.

Die offene Bauweise ist vorwiegend in kleineren Baufenstern der Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, in welchen die hier höchstzulässige Länge der Gebäude von 50 m kein Problem darstellt und mit den städtebaulichen Zielen des Rahmenplans / Wettbewerbs vereinbar ist.

Die geschlossene Bauweise ist für den gesamten Riegel im Südwesten des Plangebietes (WA18 bis WA20) festgesetzt. Hier soll eine durchgehende Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand erreicht werden. Die geschlossene Bebauung kann dabei (unter Berücksichtigung der für WA 19 und WA 20 festgesetzten Mindestgebäudeoberkante) in Teilbereichen auch durch Lärmschutzwände oder vergleichbare Bauteile in der gleichen Höhe und vergleichbarem Schalldämmmaß erreicht werden.

Im Großteil der Allgemeinen Wohngebiete, in welchen Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, wird zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele eine dichte Bebauung angestrebt, für welche Gebäudelängen von über 50 m erforderlich sind. Entsprechend wird hierfür im Planblatt in den jeweiligen Allgemeinen Wohngebieten die abweichende Bauweise „a2“ festgesetzt, so dass die städtebaulich angestrebten Gebäudelängen zulässig sind.

In den lockeren Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete sind Einfamilienhäuser (Stadthäuser) in Form von Hausgruppen sowie in kleinen Teilbereichen auch in Form von Doppelhäusern zulässig. Grundlegendes Ziel des Rahmenplans ist hierbei, dass die Gesamtlänge dieser Hausgruppen nicht zu lang wird und keine städtebauliche Monotonie entsteht. Infolgedessen wird für diese Bereiche eine abweichende Bauweise „a1“ festgesetzt, welche eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand und eine maximale Gesamtlänge von 30 m vorsieht. Entsprechend sind dann in der späteren Umsetzung in einer Hausgruppe etwa maximal fünf Einzelhäuser realisierbar.

Der städtebauliche Wettbewerb / Rahmenplan zeichnet sich insbesondere durch eine attraktive Anknüpfung und Verbindung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räume aus. Um diese städtebaulichen Ziele umzusetzen, werden im Bebauungsplan zum einen verschiedene Blockköffnungen durch die Unterbrechung der Baufenster vorgesehen und zum anderen die verbindliche Festsetzung aufgenommen, dass in bestimmten Baugebieten ein fußläufiger Durchgang vorzusehen ist. Durch diese Durchgänge soll eine Verbindung der öffentlichen Räume mit den halböffentlichen Blockinnenbereichen hergestellt werden. Entsprechende Regelungen werden für die Allgemeinen Wohngebiete WA4 bis WA8 getroffen, welche alle nördlich oder südlich an den zentralen Park angrenzen. Es wird somit eine direkte Verknüpfung der öffentlichen Parkanlage mit den Blockinnenbereichen geschaffen. Zu den Durchgängen wurde festgesetzt, dass diese mindestens 3,50 m breit und 2,5 m hoch auszuführen sind. Weiterhin wurde festgesetzt, dass von der zeichnerisch festgesetzten Lage abgewichen werden kann. Dies ist erforderlich, da die genaue Bebauung der Baufelder noch nicht klar ist und somit eine geringe Verschiebung im Zuge der detaillierten Hochbauplanung bspw. aus technischen oder statischen Gründen erforderlich sein kann. Hier soll keine unzumutbare Einschränkung für die späteren Planungen geschaffen werden.

Die Baugrenzen dürfen durch Vordächer von Hauseingängen oder durch Balkone um bis zu 1,5 m und durch Terrassen um bis zu 2,5 m überschritten werden. Dabei dürfen diese jedoch nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand des Gebäudes in Anspruch nehmen. Im Falle der Vordächer ist eine Überschreitung auch bei Baulinien möglich. Im Kontext dieser gestalterischen und auch funktionalen Festsetzung ist die generelle Festsetzung zu Balkonen (vgl. §2 Nr. 7 der Satzung) zu berücksichtigen. Ergänzend wurde festgesetzt, dass Vordächer, welche in öffentliche Flächen ragen eine lichte Höhe von mindestens 2,50 m über der Geländeoberkante (in diesem Falle die Gehwegoberkante) aufweisen müssen. Diese Regelung ist erforderlich, da eine Entsorgung der Gehwege durch technische Maschinen (insbesondere Kehrmaschinen) sichergestellt werden muss und hierfür eine Mindesthöhe erforderlich ist.

Im Planblatt wurde als zeichnerischer Hinweis eine mögliche Bebauung als „geplante Gebäude“ dargestellt. Dabei handelt es sich um den Bebauungsvorschlag des Rahmenplans. Durch diesen zeichnerischen Hinweis sollen die städtebaulichen Ziele des Rahmenplans/Wettbewerbs hinsichtlich der konkreten Bebauung der angestrebten Bauformen verdeutlicht werden.

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN

Im gesamten Plangebiet gilt die Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg vom 01.08.2016, die eine Tiefe der Abstandsflächen auf 0,4 H, mind. aber 3,0 m festsetzt. Im BP Nr. 4635 „Hasenbuck Süd“

wurden bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen die Abstandsflächen nicht vollumfänglich geprüft, da die Festsetzungen einige Spielräume für eine spätere Bebauung beinhalten. Die Abstandsflächen müssen somit im Zuge der Hochbauplanung und auf Ebene der Baugenehmigung berücksichtigt und nachgewiesen werden.

I.5.5. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN

In den Allgemeinen Wohngebieten sind oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in die Baukörper zu integrieren. Hierdurch soll eine möglichst geringe Versiegelung und Zerstückelung der privaten Freibereiche durch bauliche Anlagen und somit eine Stärkung der Freibereiche zum Aufenthalt und Erholung erreicht werden. Klarstellend werden verschiedene Nebenanlagen aufgeführt, welche von dieser verbindlichen Regelung ausgenommen sind. Dies umfasst insbesondere Kinderspielplätze, Terrassen, Aufstellflächen für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag sowie Fahrradabstellplätze. Die Aufnahme von Fahrradabstellplätzen erfolgt insbesondere, da ebenerdige, gut erreichbare Abstellmöglichkeiten in den Blockinnenbereichen die Fahrradnutzung im Gebiet stärken und erhöhen sollen abzugrenzen (vgl. § 2 Nr. 9.1. Absatz 1 der Satzung).

Für die Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete, in welchen Hausgruppen bzw. Doppelhäuser zulässig sind, werden noch weitere oberirdische Nebenanlagen in nicht integrierter Weise zugelassen. Dies umfasst freistehende Gartenhäuschen mit einer maximalen Grundfläche von 9 m² sowie eingehauste Standorte zur Müllsammlung. Dabei sind die Gartenhäuschen aus städtebaulichen Gründen, zur Wahrung des Stadtbildes, ausschließlich im rückwärtigen Bereich (Blockinnenbereich) und nicht in den Vorgartenbereichen zulässig. Die Grundfläche der Gartenhäuschen wird dabei maximal begrenzt, da die Versiegelung auf den Grundstücken so gering wie möglich gehalten werden soll und größere Gartenhäuschen in Relation zu den schmalen Grundstücken und Gebäuden städtebaulich nicht in einem angemessenen Verhältnis stehen. Die eingehausten Müllstandorte sind nur im Vorgartenbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Raum zulässig. Dabei dürfen diese aus städtebaulichen Gründen zur Wahrung eines geordneten Stadtbildes eine maximale Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und sind zur Seite der öffentlichen Verkehrsfläche hin zwingend mit einer Schnitthecke abzugrenzen (vgl. § 2 Nr. 9.1. Absatz 2 der Satzung).

Für eine flexible Bebaubarkeit der Gemeinbedarfsflächen GB1-GB3 sind hier untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche selbst dienen und der Eigenart nicht widersprechen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. § 2 Nr. 9.2. der Satzung).

Zur Klarstellung und aus städtebaulichen Gründen werden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in allen Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder unterirdisch zugelassen. Mit dieser Regelung soll insbesondere erreicht werden, dass städtebaulich weniger attraktive bauliche Anlagen (bspw. Trafostationen, etc.) im Bereich der Baufelder nur in integrierter Weise und nicht freistehend zulässig sind. Diese Regelung wird für die Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete, in welchen Hausgruppen oder Doppelhäuser zulässig sind, sowie für die Gemeinbedarfsflächen gelockert. Aufgrund der festgesetzten Bauweisen wird eine Integration dieser Nebenanlagen in die Einfamilienhäuser als schwer realisierbar im Vergleich zu Bereichen mit Geschosswohnungsbau angesehen. In den Gemeinbedarfsflächen können die entsprechenden Nebenanlagen in Folge der vorgesehenen Nutzungen zum Teil nicht verträglich in die Gebäude integriert werden oder sind für eine effektive Anordnung und Nutzbarkeit auch explizit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich (vgl. § 2 Nr. 9.3. der Satzung).

In allen Bauflächen (Allgemeine Wohngebiete, Sonstiges Sondergebiet und Gemeinbedarfsflächen) sind Einfriedungen an Grenzen zu öffentlichen Flächen erst ab einem Gebäudeabstand von 3 m zur öffentlichen Fläche zulässig. Hierdurch sollen für das Stadtbild unattraktive, schmal eingezäunte Privatbereiche verhindert werden, welche ebenfalls eine geringe Qualität und eine gedrängte Wirkung auf den Stadtraum besitzen (vgl. § 2 Nr. 14.1. der Satzung).

In den Allgemeinen Wohngebieten und im Sonstigen Sondergebiet sind Einfriedungen nur in Form von sichtdurchlässigen Zäunen mit einer vertikalen Lattung sowie ohne durchlaufenden Sockel zulässig. Dabei sind diese entweder selbstständig oder in der Kombination mit Schnitthecken (als Hinterpflanzung) möglich. Weiterhin müssen Zäune mit einem Mindestabstand von 10 cm zum Boden gebaut

werden. Dieser Mindestabstand sowie der nicht durchlaufende Sockel Sind aus Gründen des Artenschutzes zur Gewährleistung der Durchlässigkeit (insbesondere für Kriechtiere) erforderlich. Die Höhe der Einfriedungen darf eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten (vgl. § 2 Nr. 14.2. der Satzung).

Ergänzend zu den Zäunen sind in den Allgemeinen Wohngebieten an Grenzen zu benachbarten Baugrundstücken auch Mauern bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig, wenn dies zum Abfangen von Höhenunterschieden erforderlich ist (vgl. § 2 Nr. 14.3. der Satzung).

In den Gemeinbedarfsflächen sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen nur in Form von sichtdurchlässigen Zäunen mit einer vertikalen Lattung sowie ohne durchlaufenden Sockel in Kombination mit einer Schnitthecke zulässig. Dabei darf die Höhe der Zäune die Wuchshöhe der Hecke nicht überschreiten (vgl. § 2 Nr. 14.4. der Satzung).

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA18 und WA19, welche direkt an die bestehende U-Bahntrasse angrenzen, ist entlang der Grundstücksgrenze zur U-Bahn eine Einfriedung mit einer Höhe von 2 m zulässig. Hierdurch soll die Möglichkeit zur Abschirmung bzw. -trennung der Freiflächen zur U-Bahn hin für die späteren Eigentümer geschaffen werden. Die Höhe der Einfriedung ist dabei auf das geplante Gelände zu beziehen (vgl. § 2 Nr. 14.5. der Satzung).

I.5.6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN / EIN- UND AUSFAHRTEN

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades im Plangebiet und zur Erhöhung der Grünanteile bzw. Freibereiche und somit einer Steigerung der Aufenthaltsqualität sind in den Allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet Stellplätze in Tiefgaragen / Gemeinschaftstiefgaragen herzustellen (vgl. § 2 Nr. 10.2. der Satzung). Im Sondergebiet sind hiervon abweichend, soweit diese lärmtechnisch realisierbar sind, auch oberirdische, nicht überdachte Kundenstellplätze für die hier vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen zulässig. Eine differenzierte Abgrenzung von Flächen, innerhalb welcher Tiefgaragen zulässig sind, erfolgte im Bebauungsplan nicht. So sind diese in den Allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet in den gesamten Baugebieten (und somit in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig (vgl. § 2 Nr. 10.3. der Satzung). Dabei sind jedoch die einschränkenden Festsetzungen zur Überschreitung der GRZ nach § 2 Nr. 3.2 der Satzung zu berücksichtigen (vgl. hierzu auch Kapitel I.5.2). Ebenfalls sind Flächen, für welche Anpflanzungen oder ein Erhalt festgesetzt sind, von einer Unterbauung ausgeschlossen (vgl. § 2 Nr. 19.5 der Satzung). In den Tiefgaragen sind Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge vorzusehen.

Wie im Kapitel I.4.2.3 dargelegt, sollen alternative Mobilitätsformen im Plangebiet gegenüber dem MIV wesentlich gestärkt und gefördert werden (Umsetzung von Maßnahmen aus dem sog. Mobilitätsbaukasten der Stadt Nürnberg). Weiterhin soll das Verkehrsaufkommen durch den MIV reduziert werden. Entsprechend wurde eine Abweichung von der städtischen Stellplatzsatzung festgesetzt, wonach in Abweichung zu § 2 Abs. 1 der StS Kraftfahrzeugstellplätze für Wohnnutzungen, für Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräumen, für Läden, Verkaufsstätten und für Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung nur zu 75 v. H. und für geförderte Mietwohnungen nur zu 50 v. H. der jeweils notwendigen Stellplatzzahl nachgewiesen werden dürfen. Es dürfen somit explizit nicht mehr Stellplätze vorgesehen werden (vgl. § 2 Nr. 10.1. der Satzung). Wie im Kapitel I.4.2.2 dargelegt, wird damit eine Reduzierung der privaten Stellplätze um etwa 30 % erreicht.

In den einzelnen Baugebieten werden jeweils Bereiche festgesetzt, innerhalb welcher keine Ein- und Ausfahrtsbereiche liegen dürfen. Dies umfasst im Wesentlichen die Bereiche der Baugebiete entlang der Parkstraße Nord und der Parkstraße Süd, da auf diese Straßen kein wesentlicher Verkehr gelenkt werden soll und dies grundsätzlich auch nicht erforderlich ist. Weiterhin werden Bereiche entlang des Gebietseingangs an der Nerzstraße entsprechend festgesetzt, da aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen nicht direkt in diesem Eingangsbereich Grundstückszufahrten liegen sollen. Auch entlang der Planstraße B werden verschiedene Bereiche entsprechend festgesetzt, da hier ansonsten eine sehr breite Überfahrung der Gehwegbereiche inklusive der Grünbereiche und der öffentlichen Stellplätze erforderlich werden würde. Entsprechend würden für alle drei Bereiche erhebliche Einschränkungen erfolgen. Grundstückszufahrten mit geringeren Einschränkungen sind für die jeweiligen Baugebiete über andere Bereiche möglich.

Die Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind in den Allgemeinen Wohngebieten in die oberirdischen Gebäude zu integrieren. Ausgenommen hiervon ist das WA9, da in diesem nur Hausgruppen zulässig sind

und hier aufgrund der Bauweise eine integrierte Bauweise nicht möglich ist. Durch die Integration in die Gebäude soll insbesondere eine effiziente und möglichst gering versiegelte Bauweise gefördert und negative Auswirkungen (z.B. Lärmemissionen, Abgasemissionen) auf die unmittelbare Umgebung reduziert werden. Weiterhin sollen freistehende und städtebaulich mit massiver Raumwirkung verbundene Zufahrtsbereiche vermieden werden, durch welche eine wesentliche ästhetische Beeinträchtigung des öffentlichen Raums verbunden sein kann (vgl. § 2 Nr. 10.4. der Satzung).

Grundsätzlich ergeben sich die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie für Fahrräder anhand der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg. Die erforderlichen Fahrradstellplätze für Wohnnutzungen sind grundsätzlich innerhalb der Gebäude oder in Tiefgaragen nachzuweisen, dabei ist eine gute und verkehrssichere Zugänglichkeit in ebenerdiger Weise oder über Rampen bzw. Treppen mit Rampen vorzusehen. Abweichend hiervon dürfen Fahrradabstellplätze auch oberirdisch in den Baufeldern errichtet werden. Dabei wurde jedoch einschränkend festgesetzt, dass maximal 20 % der erforderlichen Stellplätze in überdachter Bauweise realisiert werden dürfen. Demgegenüber ist eine Einschränkung der nicht überdachten oberirdischen Fahrradabstellplätze nicht vorgesehen. Die Einschränkung der überdachten Stellplätze wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Es soll verhindert werden, dass die Innenbereiche der Baufelder umfangreich mit baulichen Anlagen voll gebaut werden. Dieses Ziel ist bereits im städtebaulichen Wettbewerbsergebnis ein wesentlicher Aspekt, um die Aufenthalts- und Freiraumqualität den Innenbereiche zu erhalten und zu stärken (vgl. § 2 Nr. 10.6. der Satzung).

I.5.7. WERBEANLAGEN

Im Bebauungsplan wurden einige gestalterischen Regelungen zu Werbeanlagen aufgenommen. Durch diese grundlegenden Festsetzungen soll ein einheitliches Gesamtbild hinsichtlich der Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen im gesamten Plangebiet erreicht werden, so dass sich dies städtebaulich verträglich einfügt und nicht negativ auf das Stadtbild auswirkt. Weiterhin sollen durch die Regelungen zu beleuchtenden Werbeanlagen (darunter sind grundsätzlich alle Arten an Leuchtwerbung zu verstehen, von welchen Beeinträchtigungen für anderweitige Nutzungen entstehen können) eventuelle Konflikte zu schutzbedürftigen Nutzungen verhindert werden (vgl. § 2 Nr. 18 der Satzung).

I.5.8. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF / SPORT / SPIEL

Die drei Gemeinbedarfsflächen GB1-GB3 dienen der Versorgung des Plangebietes sowie der angrenzenden Stadtgebiete mit sozialer Infrastruktur. Im vorliegenden Fall sind hier ein Schulstandort mit Schulsportanlagen (GB1) und zwei Standorte für Kindertageseinrichtungen bzw. Kinderhorte (GB2 und GB3) vorgesehen. Die gewählten Standorte ergeben sich dabei aus dem Rahmenplan / Wettbewerb und sind derart angeordnet, dass eine gute und flächige Versorgung des Gebietes möglich ist.

Für die Gemeinbedarfsfläche GB1 erfolgte die Festsetzung der Zweckbestimmung derart, dass die Unterbringung von Gebäuden und Freiflächen für eine Grundschule mit Anlagen für den Schulsport einschließlich ergänzender Einrichtungen (Küchen, Mensa, Verwaltungs-, Lager-, Neben- und Sozialräume, Hausmeisterwohnung sowie Stellplätze und Tiefgaragen) zulässig sind. Weiterhin sind untergeordnet auch sonstige Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke zulässig. Dies umfasst insbesondere Hort und Kindertagesstätten.

Die Gemeinbedarfsflächen GB2 und GB3 dienen der Unterbringung von Gebäuden, Einrichtungen und Freiflächen für Kindertageseinrichtungen einschließlich der diesen Nutzungen ergänzenden Einrichtungen wie Küchen, Verwaltungs-, Lager-, Neben- und Sozialräume sowie Stellplätze und Tiefgaragen. Untergeordnet sich auch in diesen beiden Flächen sonstige Anlagen für soziale, erzieherische und kulturelle Zwecke zulässig.

Diese breite Zulässigkeit von Nutzungen in den Gemeinbedarfsflächen ist erforderlich, da die genauen Bedarfe und Flächenzuordnungen noch nicht abschließend vorliegen und somit eine gewisse Flexibilität für die spätere Entwicklung von Bedeutung ist. Im Vergleich zu den Allgemeinen Wohngebieten ist in den Gemeinbedarfsflächen auch bewusst das Vorsehen ebenerdiger Stellplätze zulässig.

I.5.9. 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 den Förderprogrammen ausscheiden. Auf Grund dessen ist es von zentraler Bedeutung, in Neubaugebieten eine gewisse Anzahl an geförderten Wohnungen auszuweisen.

Da der BP Nr. 4635 „Hasenbuck Süd“ mehr als 30 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau bzw. mehr als 100 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau ermöglicht, sind gemäß dem Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg vom 18.05.2017 30 % der Geschossflächen i.S.d. § 20 Abs. 3 BauNVO für den geförderten Wohnungsbau bereit zu stellen, da es sich um einen Bebauungsplan mit städtebaulichen Vertrag handelt.

Verbindliche Regelungen zum geförderten Wohnungsbau sind im Bebauungsplan nicht enthalten, sondern ausschließlich im städtebaulichen Vertrag. Der geförderte Wohnungsbau ist dabei in den Allgemeinen Wohngebieten WA16, WA18, WA19 und WA20 sowie im Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ vorgesehen.

I.5.10. VERKEHRSFLÄCHEN

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt überwiegend wenig differenziert, so dass nur in den städtebaulich wichtigen Bereichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vorgesehen sind. Dies umfasst den Quartiersplatz im Eingangsbereich der Nerzstraße (westlich des WA18), die Geh- und Radwegbereiche nördlich und südlich der zentralen Parkanlage an den östlichen und westlichen Rändern sowie die Geh- und Radwegeverbindung nach Süden in Verlängerung der Brunecker Straße in Richtung der Rangierbahnhof-Siedlung.

Die restlichen Verkehrsflächen wurden nur als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die weitere Unterteilung der Straßenräume in Gehwegbereiche, Grünstreifen im Straßenraum (mit Baumstandorten und Versickerungsflächen), öffentliche Stellplatzbereiche und Straßenflächen erfolgt in der konkretisierenden Erschließungsplanung, welche auf den Zielen und Planungen des Rahmenplans / Wettbewerbs anknüpft. Dabei gibt der Bebauungsplan für die Erschließungsplanung lediglich die Gesamtbreite der Straßenräume vor.

Für die gesamten öffentlichen Verkehrsflächen ist eine ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in Mulden parallel zu den Fahrbahnen vorgesehen. Da die genaue Lage und Abgrenzung dieser Mulden immer auch abhängig von eventuellen Grundstückszufahrten und Fußwegedurchquerungen ist, wurde im BP hierzu lediglich eine schematische Schraffur zum besseren Verständnis der Planungen hinweislich in den Bereichen mit Straßenbegleitgrün dargestellt.

Die öffentlichen Parkplätze (Besucherstellplätze) für den ruhenden Verkehr werden im Großteil des Plangebietes straßenbegleitend alternierend in die Fahrbahnen integriert, so dass durch diese auch eine Verkehrsberuhigung erreicht wird und keine gerade durchgehenden Fahrspuren geschaffen werden. In den übergeordneten Straßen (Planstraße A und B) sind auch straßenbegleitende Stellplätze am Fahrbahnrand vorgesehen. Die genaue Anordnung erfolgt ortsspezifisch im Hinblick auf den zur Verfügung stehenden Raum und die sonstigen Anforderungen (eventuelle Grundstückszufahrten, ausreichende Grünbereiche zur Versickerung, für Baumpflanzungen und ähnliches).

Im Süden des Plangebietes (östlich des WA20) wird dieser Teilbereich der Brunecker Straße als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg festgesetzt. Diese Festsetzung setzt den zukünftig angestrebten Zustand dieses Bereiches fest, da die Brunecker Straße nach der bahnrechtlichen Entwidmung in diesem Bereich nicht mehr zur Erschließung von Bahn- und Gewerbenutzungen erforderlich ist. Entsprechend soll hier dann nur noch ein Geh- und Radweg vorgesehen werden. Bis zu dieser Entwidmung bleibt hier aber noch die bestehende Brunecker Straße als Erschließungsstraße vorhanden. Mit der generellen Festsetzung von Verkehrsfläche erfolgt hier eine widmungskonforme Überplanung dieses Bereiches und stellt somit den Zielzustand dar.

Weiterhin sind im Planblatt die geplanten Höhen der Verkehrsflächen als Oberkante der geplanten Verkehrsfläche (Meter üNN) zeichnerisch festgesetzt. Anhand dieser ist die zukünftige Höhenentwicklung des Gesamtgebietes ablesbar. Dabei ist eine geringfügige Abweichung von den festgesetzten

Höhen im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung möglich und erforderlich, da die Festsetzung präziser Höhen auf der groben Ebene des Bebauungsplans nicht zielführend und zu einschränkend für die nachfolgenden Detailplanungen wäre (vgl. § 2 Nr. 17.2. der Satzung).

Im Plangebiet sollen fünf Mobilitätsstandorte (vgl. Kapitel I.4.2.3) vorgesehen werden. Die derzeit geplante Lage dieser Standorte wurde als zeichnerischer Hinweis im Planblatt dargestellt. Die genaue Lage wird im Rahmen der detaillierten Erschließungsplanung unter Berücksichtigung der sonstigen verkehrlichen sowie ver- und entsorgungstechnischen Aspekte festgelegt.

I.5.11. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im innerstädtischen Bereich soll die vorhandene Qualität der Straßen und Freiräume in ihrer Wirkung als Gesamtraum erhalten und verbessert werden. Daher wird die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen ausgeschlossen. Eine oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbilds. Aufgrund der kompletten Neuverlegung von Leitungstrassen im gesamten Plangebiet ist eine entsprechende Umsetzung auch grundsätzlich als unproblematisch zu bewerten (vgl. § 2 Nr. 15. der Satzung).

I.5.12. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG

In der Stadt Nürnberg werden Glasabfälle nicht direkt von den einzelnen Hauseinheiten abgeholt, sondern an zentralen Stellen Glassammelcontainer vorgesehen. Für eine frühzeitige Berücksichtigung dieser Thematik werden durch eine textliche Festsetzung entsprechende Sammelstellen an drei Bereichen im Plangebiet zugelassen. Im Planblatt sind diese Bereiche in Form eines zeichnerischen Hinweises vorgesehen. Dabei ist deren eingezeichnete Lage ein Vorschlag für eine mögliche Positionierung und im Rahmen der späteren Detailplanungen und Bebauung eine Verschiebung bzw. Konkretisierung möglich.

Die drei Standorte wurden vor dem Hintergrund gewählt, dass eine gute und gesamte Abdeckung des Plangebietes möglich ist. Weiterhin wurden zentrale Bereiche gewählt, welche zumeist generell hoch frequentiert werden und somit keine extra Wege entstehen. Eine Fläche befindet sich im Sonstigen Sondergebiet, eine im Bereich des Quartiersplatzes am Gebietseingang der Nerzstraße und die dritte Fläche an der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) im Bereich der Planstraße B/B2/B3 (vgl. § 2 Nr. 16. der Satzung).

I.5.13. RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Wie im Kapitel I.4.2.8.c erläutert, ist für das gesamte Plangebiet eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen. Das Niederschlagswasser soll somit komplett versickert werden. Verbindliche Festsetzungen erfolgen hierzu im Bebauungsplan nicht, da konkrete Flächen bzw. Maßnahmen zur Versickerung auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes nicht möglich sind. Pauschalisierte Festsetzungen, welche bspw. nur eine Pflicht zur Versickerung, ohne das Vorsehen von Flächen selbst oder genau geprüfte Maßnahmen, festsetzen, sind auf Grundlage des Baugesetzbuches nicht möglich. Die möglichen straßenbegleitenden Versickerungsflächen wurden als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

I.5.14. ÖFFENTLICHE GRÜN- UND SPIELFLÄCHEN SOWIE PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

<u>Öffentliche Grün- und Spielflächen</u>

Die zentrale Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz 1“ festgesetzt. Hier hat die Unterbringung der aus der Planung resultierenden Spielflächenbedarfe Vorrang vor allen weiteren Nutzungen. Eine weitere Freifläche im Süden von Modul I wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz 2“ festgesetzt. Die geplanten Ausgleichsflächen in „Lichtenreuth naturnah“ werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Naturnaher Bereich festgesetzt. Das Gestaltungskonzept für die öffentlichen Grünflächen wird in Kap. I.4.2.5 erläutert. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden die Lage von Wegen, Baumstandorte etc., nicht festgesetzt, sondern als Hinweise dargestellt, da die genaue Ausgestaltung im Zuge der weiteren Planung

bestimmt wird. Die Anzahl der in den öffentlichen Grünflächen zu pflanzenden Bäume (mindestens 75 Stück in der Fläche „Spielplatz 1“ und mindestens 6 Stück in der Fläche „Spielplatz 2“) wird hingegen festgesetzt, um eine gewisse Mindestbepflanzung sicherzustellen und insbesondere die angestrebte ökologische Wirkung des Parks (z.B. hinsichtlich des Stadtklimas) zu gewährleisten.

Die detaillierten Flächengrößen zum Spielflächenbedarf sowie deren Nachweis können dem Kapitel I.4.2.2 entnommen werden.

Grünordnung innerhalb der Straßenverkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Bereiche mit hinweislicher Darstellung „Straßenbegleitgrün“) sind umfangreich mit Bäumen zu bepflanzen: die Planstraßen soweit möglich beidseitig; die Parkstraßen und die Brunecker Straße einseitig, da hier der Park anschließt bzw. an der Grenze des Geltungsbereichs Brunecker Straße keine Einschränkung der weiteren Planung im Osten erfolgen soll. Die Gestaltung des östlichen Straßenrands der Brunecker Straße erfolgt mit Umsetzung der weiteren Teilbebauungspläne.

Die gewählte Formulierung der Festsetzung schreibt die Bepflanzung, insbesondere eine Mindestzahl von 320 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum vor. Dabei wurden die in der Planzeichnung dargestellten Standorte nicht bindend festgesetzt, sollten jedoch zur Wahrung des grünordnerischen Konzepts grundsätzlich entsprechend vorgesehen werden. Diese Flexibilität hinsichtlich der Baumpflanzungen ist erforderlich, da die genauen Grundstückszufahrten /-zugänge sowie die Führung von Versorgungsleitungen noch nicht detailliert bekannt sind und erst im Zuge der weiterführenden Planungen bestimmt werden. Die Baumarten sind gemäß der Auswahlliste 1 in § 2 Nr. 21 der Satzung zu wählen (vgl. auch unten, Kap.I.5.19).

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Abschirmung der U-Bahngleise zu den allgemeinen Wohngebieten hin sind entlang der äußeren Ränder der Wohngebiete entsprechend der Planzeichnung flächige Gehölzpflanzungen mit heimischen Sträuchern und Laubbäumen zu erstellen. Die Gehölzarten sind gemäß der Auswahlliste 2 im Anhang zur Satzung zu wählen (vgl. auch unten, I.5.19).

Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die bestehende flächige Gehölzpflanzung entlang der Böschung zur Hasenbucksiedlung im Nordwesten des Geltungsbereichs ist zu erhalten. Dies dient der Eingriffsminimierung, wirkt sich stadtklimatisch positiv aus und erhält den Lebensraum störungsarmer Tierarten. Zulässig ist die Beseitigung der Gehölze nur aufgrund zwingender Gründe, wenn ein Bauvorhaben sonst nicht realisiert werden könnte, wenn die Höhenmodellierung in diesem Bereich dem entgegensteht oder aus biologischen Gründen (z. B. infolge des natürlichen Alterungsprozesses). Die Beseitigung der Gehölze ist ortsnah mit gebietsheimischen Baumarten und Mindestqualität 18/20 cm Stammumfang zu ersetzen. Teilbereiche der festgesetzten Fläche sind derzeit frei von Gehölzen und sollen entsprechend der Vorgaben zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Gehölzarten gemäß der Auswahlliste 2 in § 2 Nr. 20 der Satzung) bepflanzt werden.

Zu Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vgl. Kapitel I.5.15.

Grünordnung innerhalb der Bauflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Dabei zählen nur mit unterirdischen Anlagen bebaute Flächen als nicht überbaut. Da die Stellplatzzahl innerhalb des Geltungsbereichs bzw. des Straßenraums möglichst gering gehalten werden soll, wird fast ausschließlich die Anlage von Tiefgaragen erfolgen. Durch die gewählte Definition nicht überbauter Grundstücke werden diese nicht durch Tiefgaragen „kleingerechnet“ und eine möglichst hohe Ausdehnung von Grünflächen innerhalb der privaten Freiflächen gewährleistet.

Um eine angemessene gärtnerische Durchgrünung der Bauflächen sicherzustellen sowie aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes, wird in Pflanzgeboten eine Verpflichtung zum Anpflanzen von Laubbäumen/Obstbäumen auf den Baugrundstücken festgesetzt. In den Bauflächen ist je 200 m² nicht überbauter Fläche ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Artenauswahl erfolgt im Rahmen der Freiflächenplanung. Durch die Festsetzungen wird die erforderliche Nutzungs- und Gestaltungsfreiheit gewahrt. Die festgesetzte Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 18/20 cm Stammumfang stellt sicher, dass die Freiraumgestaltung qualitativ hochwertig und schnell zur Geltung kommt. Die Vorgaben aus der Auswahlliste 3 in § 2 Nr. 20 der Satzung gelten für Schnitthecken für Einfriedungen und sichern so eine gewisse gestalterische Leitlinie im gesamten Geltungsbereich sowie die Pflanzung heimischer Arten.

Die Versiegelung soll auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Die Festsetzung zur Anlage ebenerdiger Stellplätze, Durchwegungen und Zufahrten mit wasserdurchlässiger Oberfläche folgt dem Konzept der dezentralen Regenwasserversickerung.

I.5.15. FLÄCHE FÜR LANDWIRTSCHAFT / WALD

Im Geltungsbereich sind keine Flächen für Landwirtschaft oder Wald festgesetzt. Eine seit der Entmietung im Jahr 2004 entstandene, waldähnliche Fläche an der Brunecker Straße wird auf Grund des beschriebenen Bezugs der Eingriffsbilanzierung auf das Jahr 2004 (vgl. Kapitel I.4.2.5.c) nicht als Waldfläche angesehen. Gemäß der Ortseinsicht im Oktober 2013 mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth, Abteilung Forsten, liegen im Teilbereich „Lichtenreuth naturnah“ zwei Waldflächen gem. Bayerischem Waldgesetz. Auf Grund einer weiteren Abstimmung mit dem AELF im Jahr 2018 nach Durchführung von Vermessungsmaßnahmen wurde festgestellt, dass eine dieser Flächen nicht die für eine Einstufung als Waldfläche erforderlichen Kriterien erfüllt. Diese südliche Waldfläche (Sukzession) wird im Rahmen der Herstellung von Ausgleichsflächen für Natur und Landschaft rückgeführt in Offenlandstrukturen. Die verbleibende östliche Waldfläche wird im Zuge der Planung erhalten und naturschutzfachlich optimiert. Ziel ist hier nicht die forstwirtschaftliche Nutzung, sondern der Erhalt und die Pflege der Waldfläche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Hierzu wird die Fläche im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbelassener Bereich“ und überlagernd als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Fläche wird mit Abschluss der Herstellungs- und Entwicklungspflegearbeiten in das Eigentum der Stadt Nürnberg übergehen.

I.5.16. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Grundsätzlich ist der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft gemäß § 15-17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Durch die vorliegende Planung sind Eingriffe im oben genannten Sinne zu erwarten. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgen gemäß der 'Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen'.

Die Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen sind in Kap. I.4.2.5.c aufgezählt und im Umweltbericht bzw. der saP näher erläutert. Zur Vermeidung dienen u.a. Festsetzungen und Hinweise zum Erhalt von Sträuchern und Bäumen. Die gewählte städtebauliche Anordnung mit umfangreichen öffentlichen Grünflächen und Dachbegrünung dient zur Minderung der Auswirkungen bezüglich verschiedener Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima…), jedoch kann auch in den Grünflächen im Straßenraum und im öffentlichen Park die vorhandene Vegetation und Tierwelt nur sehr bedingt erhalten bzw. naturnahe Bereiche geschaffen werden.

Als Flächen und Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich sieht die Planung vor:

a) Die geplanten naturnah gestalteten Freiflächen in „Lichtenreuth naturnah“ (ca. 7,69 ha) werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche wird als Ausgleichsflächen gemäß § 1a BauGB

dem Eingriff des Planungsgebiets zugeordnet. Entwicklungsziel ist die Schaffung von Offenlandstandorten (Ruderalstrukturen) als Lebensraum für seltene Falter- und Heuschreckenarten, Zauneidechsen, Vögel und Fledermäuse. Es wurde hierfür eine Pflege- und Entwicklungsplanung ausgearbeitet mit umfangreichen Maßnahmen. Diese beinhalten u.a. Erhalt insbesondere von Habitat-Bäumen, Abbruch aller vorhandenen Gebäude, Entsiegelung befestigter Flächen, Beseitigung standortfremder Vegetation, Auflichtung von Gehölzbeständen, Entwicklung von Magerrasen durch Vegetationsübertragung aus den Eingriffsflächen im Modul I+, Anlage von Habitatstrukturen für Reptilienarten.

b) Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in „Lichtenreuth naturnah“ wird eine Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese dient der naturschutzfachlichen Optimierung des bestehenden Wäldchens durch Entwicklung der Altersphase eines naturnahen Waldes und Förderung von Totholz und Habitat-Bäumen. Der Erhalt der Waldfläche erhöht die Strukturvielfalt innerhalb der Ausgleichsfläche „Lichtenreuth naturnah“, insbesondere durch eine möglichst lange Waldrandlinie/gestuften Waldsaum. Darüber hinaus bietet der Wald Lebensraum für weitere Vogelarten und Fledermäuse.

Die Zufahrt zur Ausgleichsfläche ist über die Brunecker Straße gesichert.

Die Eingriffsermittlung erbrachte folgende Ergebnisse:

Naturschutzrechtliche Eingriffs – Ausgleichsberechnung unter Berücksichtigung von § 34 BauGB			
Gebiet	Flächengröße (m²)	Wertpunkte Bestand	Wertpunkte Planung
Geltungsbereichsteil Modul I+	242.915	74.912	61.787
Geltungsbereichsteil Lichtenreuth naturnah (inkl. Kleingärten)	91.750	40.744	54.864
B-Plan 4635 gesamt	**334.665**	**115.656**	**116.651**

Rechnerisch verbleibt ein Überschuss von rund 1.000 Wertpunkten. Somit erscheint sichergestellt, dass auch bei ggf. möglichen Abweichungen der Realisierung von den zugrunde gelegten Planständen der Ausgleich gewährleistet ist. Nähere Angaben zu Eingriff und Ausgleich enthält der Umweltbericht.

I.5.17. MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Um eine Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer in verschiedenen Teilen des Plangebietes über Allgemeine Wohngebiete hinweg sicherzustellen, sind im WA3, WA7, WA10 und im WA11 verschiedene dinglich zu sichernden Flächen festgesetzt. Diese Flächen werden mit Geh- und Radfahrrechten bzw. nur Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit belegt und sollen (vgl. Kapitel I.4.2.4.d) somit die Durchlässigkeit für die Öffentlichkeit und wichtige Wegeverbindungen sichern.

I.5.18. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTAUSWIRKUGNEN I. S. D. BIMSCHG

I.5.18.1. Erschütterungsschutz

Mit der U-Bahn sind Erschütterungen sowie Einwirkung des Luftschalls (vgl. Kapitel I.3.1.7.c) auf die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete W18-20 zu erwarten. In diesen Baugebieten ist durch Vorkehrungen technischer, konstruktiver oder organisatorischer Art sicherzustellen, dass für Erschütterungen die Anhaltswerte der DIN 4150-2 vom Juni 1999 sowie hinsichtlich der Einwirkungen des Lufschalls die Immissionswerde gem. TA-Lärm Abschnitt 6.2 vom 09. Juli 2017 nicht überschritten werden.

Es ist somit für die konkrete Bebauung der jeweiligen Baufelder die genaue Belastung zu ermitteln und entsprechend geeignete Maßnahmen vorzusehen, durch welche die Einhaltung der Anhalts- sowie Immissionswerte erreicht wird.

I.5.18.2. Lärmschutz

In den Kapiteln I.3.1.7.e und I.4.2.6 wurden die vorhandenen Lärmbelastungen, welche auf das Plangebiet wirken, sowie verschiedene mögliche Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen dargelegt. Der Bebauungsplan sieht verschiedene verbindliche Regelungen vor, durch welche insgesamt ein wesentlicher Schutz vor Schallimmissionen erreicht werden soll und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet erreicht werden können. Das Regelungskonzept zum Lärmschutz setzt sich aus aktiven Schallschutzmaßnahmen (Riegelbebauung entlang der U-Bahn), passive Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung und Dämmung von Außenbauteilen) sowie bedingte Baurechte und Baureihenfolgen zusammen.

<u>Verkehrslärm</u>

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den Allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109:2018-01 vorrangig zur lärmabgewandten Seite anzuordnen. Es soll somit erstmal eine Grundrissorientierung geprüft werden, bevor sonstige Maßnahmen ergriffen werden. Ein auf dem Planblatt eingefügter Beiplan „Immissionsschutz“ stellt für das gesamte Plangebiet die lärmabgewandten Fassadenseiten dar. Dabei werden Fassadenseiten als lärmabgewandt angesehen, wenn ein Außenlärmpegel von maximal 49 dB(A) (Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV) in der Nacht vorliegt.

Sollte eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich sein, und erfolgt somit eine Ausrichtung von Aufenthaltsräumen zu nicht lärmabgewandten Seiten, ist der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen erforderlich. Von entsprechenden technischen Lüftungseinrichtungen kann abgesehen werden, wenn der Raum eine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Seite besitzt (s.g. durchgesteckte Räume oder Wohnungen). Sobald Schlaf- und Kinderzimmer jedoch im Bereich der lärmzugewandten Fassadenseiten (im Sinne des Beiplans „Immissionsschutz“) liegen, sind zwingend schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder vergleichbare Bauteile für einen ausreichenden Schutz vor Verkehrslärm vorzusehen.

Aufgrund der zu erwartenden Außenlärmpegel sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mit einer entsprechenden Mindestschalldämmung zu versehen. Hierzu wurde in der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm der resultierende maßgebliche Außenlärmpegel auf Grundlage der DIN 4109:2018 berechnet. Im Bebauungsplan wurde der maßgebliche Außenlärmpegel in 2 dB-Schritten festgesetzt. Entsprechend des Außenlärms ergibt sich dann nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7 das resultierende Schalldämm-Maß, welches für die Außenbauteile dann entsprechend vorzusehen ist.

Die vorgenannten Festsetzungen zum Verkehrslärm wurden überwiegend im Sinne von worst-case-Betrachtungen getroffen. So können insbesondere für untere Geschosse geringere Außenlärmpegel auftreten und somit geringere Anforderungen an den Lärmschutz entstehen. Die niedrigsten Beurteilungspegel liegen für die Baufelder hinter dem Lärmschutzriegel (also hinter WA18-20) südlich des Parkes im Nachtzeitraum zwischen 42 bis 51 dB(A) und im Tagzeitraum zwischen 47 bis 55 dB(A). Diese große Spannbreite zwischen höchsten und niedrigsten Beurteilungspegeln ist jedoch auf Ebene

des Bebauungsplans, ohne konkrete Details zur späteren Bebauung, nicht abdeckbar und regelbar. Hier gilt es Regelungen vorzusehen, welche direkt umsetzbar sind und wodurch mit vertretbaren Mitteln ein ausreichender Schutz vor Verkehrslärm erreicht werden kann.

Auf Ebene der Baugenehmigung kann von den festgesetzten Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm abgesehen werden, wenn ein Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die maßgeblichen schalltechnischen Anforderungen gem. DIN 4109:2018 erreicht werden können. Mit dieser Regelung öffnet der Bebauungsplan somit die Möglichkeit, dass im Einzelfall auch geringere oder andere Maßnahmen vorgesehen werden, durch welche aber ein ausreichender Schutz erreicht und entsprechend fachlich nachgewiesen werden muss.

Gewerbelärm

Die vorhandene gewerbliche Nutzung (Großdruckerei) innerhalb des Plangebietes überdeckt insgesamt fünf allgemeine Wohngebiete (WA7, WA12, WA13, WA15 und WA16). In diesen ist somit eine Bebauung erst möglich, wenn die gewerbliche Nutzung nicht mehr vorhanden ist. Der Mietvertrag läuft hier noch bis zum 30.06.2026. Theoretisch wäre auch eine Bebauung von Teilbereichen der betroffenen Allgemeinen Wohngebiete parallel zur gewerblichen Nutzung möglich, da die westlichen Bereiche dieser Baugebiete außerhalb der Flurstücke der gewerblichen Nutzung sind und bereits brachliegen bzw. ungenutzt sind. Im Zuge der schalltechnischen Betrachtungen zeigte sich jedoch, dass die hier möglichen Gebäude von erheblichem Gewerbelärm betroffen wären und umfangreiche Maßnahmen bzw. Vorkehrungen zum Schutz erforderlich wären. Infolgedessen wurde für diese Baugebiete vollständig festgesetzt, dass eine Nutzungsaufnahme erst nach dem Ende der gewerblichen Nutzung zulässig ist. Eine Bebauung könnte somit parallel zur gewerblichen Nutzung bereits beginnen, aber keine Aufnahme von Wohnnutzungen (vgl. § 2 Nr. 12.1. der Satzung).

Eine weitere Betroffenheit durch Gewerbelärm durch den vorhandenen Gewerbebetrieb besteht am südlichen Rand des Sondergebietes. Die betroffenen Fassadenbereiche wurden zeichnerisch festgesetzt. Bis zur Aufgabe der gewerblichen Nutzung müssen für Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109:2018 technische oder bauliche Maßnahmen vorgesehen werden, durch welche die Orientierungswerte der TA-Lärm 1998 für ein Mischgebiet eingehalten werden (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts). Im vorliegenden Fall betrifft dies eine Überschreitung der Werte für ein Mischgebiet im Nachtzeitraum um bis zu 3 dB in den Fassadenbereichen. Grundsätzlich ist diese Problematik auch durch eine Grundrissorientierung lösbar, so dass innerhalb der betroffenen Fassadenbereiche keine Aufenthaltsräume angeordnet sind. Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung sind in diesen Fassadenbereichen keine Anforderungen hinsichtlich Gewerbelärm mehr zu berücksichtigen (vgl. § 2 Nr. 12.2. der Satzung).

Die Gemeinbedarfsfläche GB1 liegt im Einwirkungsbereich des nördlich angrenzenden Einzelhandelsbetriebes, wodurch Überschreitungen der Immissionsrichtwerte vorliegen. Bei Vorsehen von Aufenthaltsräumen (in diesem Fall insbesondere Unterrichtsräume) in den betroffenen und festgesetzten Fassadenbereichen sind entsprechende technische und bauliche Maßnahmen vorzusehen. Die vorliegende Gewerbelärmbeeinträchtigung der Gemeinbedarfsfläche ist grundsätzlich durch eine günstige Gliederung und Bebauung der Gemeinbedarfsfläche lösbar. So wäre in diesem Bereich bspw. die Positionierung einer Sporthalle, oder einer ähnlichen weniger schutzbedürftigen Nutzung, eine sinnvolle Maßnahme zum Erreichen einer schallabschirmenden Wirkung für die restlichen Bereiche der Gemeinbedarfsfläche (vgl. § 2 Nr. 12.3. der Satzung).

Die Baufelder WA18-WA20 liegen in direkter Nachbarschaft zu einem Gewerbebetrieb. Entsprechend des einwirkenden Lärms sind umfangreiche Fassadenbereiche betroffen und im Bebauungsplan festgesetzt. Für diese Bereiche soll vorrangig eine Grundrisslösung für Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109:2018 vorgesehen werden. So sind diese auf die Planstraße B auszurichten. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass in diesen Bereichen auch wesentliche Lärmeinwirkungen durch Verkehrslärm vorhanden sind und entsprechend der Regelungen zum Schutz vor Verkehrslärm entsprechende Maßnahmen erforderlich sind. Im Vergleich zu den Belastungen durch Gewerbelärm sind diese Belastungen jedoch als verträglicher anzusehen. Sollten Grundrisslösungen nicht möglich sein, müssen für Aufenthaltsräume in Richtung der betroffenen Fassadenbereiche entsprechende technische und bauliche Maßnahmen vorgesehen werden, so dass die Anforderungen der TA-Lärm erfüllt werden (vgl. § 2 Nr. 12.4. der Satzung).

Die Bebauung der Allgemeinen Wohngebiete WA19 und WA20 ist nach § 2 Nr. 3.7. der Satzung in einer Mindesthöhe vorzusehen und weiterhin als geschlossene Bauweise auszuführen. Diese Bebauung ist als Lärmschutzbebauung zu Abschirmung der Lärmeinwirkungen für die dahinterliegenden Wohngebiete vorgesehen. Bei Entwicklung des Regelungskonzeptes zum Lärmschutz zeigte sich, dass hier eine gewisse Baureihenfolge für die hinter liegende Bebauung für eine etappenmäßige Entwicklung sinnvoll ist. Entsprechend wurde eine Festsetzung (vgl. § 2 Nr. 12.5. der Satzung) aufgenommen, dass die Aufnahme der Wohnnutzung in den Allgemeinen Wohngebieten WA8-WA13 erst erfolgen darf, wenn die lärmabschirmende Riegelbebauung im WA18 und WA19 mindestens im Rohbau und hinsichtlich aller Fenster vollständig errichtet worden ist. Sobald diese Bebauung errichtet ist, liegt in den angeführten Allgemeinen Wohngebieten keine wesentliche Beeinträchtigung durch Gewerbelärm mehr vor und somit sind hier keine Maßnahmen erforderlich. Wenn die beschriebene Riegelbebauung noch nicht errichtet wurde, ist in den betroffenen Baugebieten an den festgesetzten, betroffenen Fassadenbereichen entweder eine Grundrisslösung oder technische und bauliche Maßnahmen für Aufenthaltsräume vorzusehen.

Für die Aufnahme der Wohnnutzung in den Allgemeinen Wohngebieten WA14 und WA17 ist nach § 2 Nr. 12.6. der Satzung die vollständige Riegelbebauung der Baufelder WA18, WA19 und WA20 erforderlich. Selbst mit dieser Riegelbebauung sind noch Fassadenbereiche in diesen beiden Baugebieten durch Gewerbelärm betroffen. Ohne die Riegelbebauung ist noch eine deutlich größere Anzahl an Fassadenbereichen betroffen, so dass eine Wohnnutzung in diesen Baufeldern ohne Riegelbebauung nur mit erheblichen Maßnahmen möglich wäre. Infolgedessen wird dieser Fall nicht zugelassen und ist das Vorhandensein der Riegelbebauung eine Grundvoraussetzung für die Nutzungsaufnahme in den Baugebieten WA14 und WA17.

Für die festgesetzten, betroffenen Fassadenbereiche des WA14 und WA17 ist nach § 2 Nr. 12.7. der Satzung entweder eine Grundrisslösung oder technische und bauliche Maßnahmen für Aufenthaltsräume vorzusehen. Wie im Absatz zuvor dargelegt, sind diese Maßnahmen auch erforderlich bei vollständiger Realisierung der Lärmschutzbebauung in den Baugebieten WA18, WA19 und WA20.

Das WA16 weist nur kleine Bereiche mit Überschreitungen durch Gewerbelärm auf. Diese liegen bei kompletter Realisierung der Lärmschutzbebauung in den Baugebieten WA18, WA19 und WA20 nicht mehr vor und somit wäre hier dann eine Bebauung und Nutzung ohne entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm möglich. Für den Fall, dass eine Nutzungsaufnahme im WA16 ohne das Vorhandensein der Riegelbebauung vorgesehen werden soll, müsste für die festgesetzten, betroffenen Fassadenbereiche entweder eine Grundrisslösung oder technische und bauliche Maßnahmen für Aufenthaltsräume vorgesehen werden (vgl. § 2 Nr. 12.6. der Satzung).

Zum Schutz vor Gewerbelärm wurden in den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechende technische und bauliche Maßnahmen gefordert, mit welchen die Anforderungen der TA-Lärm 1998 eingehalten werden können. Dabei wurde auf die Festsetzung einer genauen Maßnahme verzichtet, da die nachzuweisenden Anforderungen durch unterschiedliche Maßnahmen erreicht werden können. So sind hier bspw. nicht öffenbare Fenster in Kombination mit einer fassadenunabhängigen Raumbelüftung eine Möglichkeit. Ebenso kann durch hinterlüftete Fassaden oder Prallscheiben vor den Fenstern eine Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm erreicht werden. Weitere Möglichkeiten sind Laubengänge oder vorgesetzte verglaste Loggien. Die Maßnahmen sind dabei auf den jeweiligen Einzelfall und die angestrebte Bauform abzustimmen.

Auf Ebene der Baugenehmigung kann von den festgesetzten Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm abgesehen werden, wenn ein Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die maßgeblichen schalltechnischen Anforderungen gem. DIN 4109:2018 und TA-Lärm erreicht werden können. Mit dieser Regelung öffnet der Bebauungsplan somit die Möglichkeit, dass im Einzelfall auch geringere oder andere Maßnahmen vorgesehen werden, durch welche aber ein ausreichender Schutz erreicht werden kann und entsprechend fachlich nachgewiesen werden muss. Diese Öffnungsklausel zur Abweichung ist insbesondere erforderlich, da sich die Situation des Gewerbelärms durch die Aufgabe der Gewerbenutzung außerhalb des Plangebietes maßgeblich ändern kann. Die Aufgabe dieser gewerblichen Nutzung auf dem Flurstück 466/454 ist mittelfristig zu erwarten, so dass

dann verschiedene festgesetzte Maßnahmen und Anforderungen des Bebauungsplans nicht mehr erforderlich sind.

Wie im Kapitel I.4.2.6.c ausgeführt, entsteht im südlichen Teil des Plangebiets eine Gemengelagesituation. Durch die vorhandenen Gewerbefläche mit einem Gewerbebetrieb südwestlich der U-Bahntrasse und dem Betrieb im Geltungsbereich liegt für eine planungsrechtlich relevanten Zeitraum Gewerbelärm vor, welcher in der Gebietsentwicklung berücksichtigt werden muss. So wurde als Grundlage für die festgesetzten erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen (vgl. § 2 Nrn. 12.2. bis 12.7. der Satzung) zum Schutz vor Gewerbelärm die Werte für ein Mischgebiet als Immissionsrichtwerte für die Allgemeinen Wohngebiete angesetzt. Die jeweiligen Festsetzungen führen jeweils an, dass die Anforderungen der TA-Lärm 1998 für Mischgebiete erfüllt werden müssen.

I.5.19. BEPFLANZUNGEN

Für die zu pflanzenden Bäume entlang der Straßenzüge bzw. öffentlichen Platzflächen wurde textlich eine Mindestzahl (320 Stück) festgesetzt. Im Planteil wurden diese Pflanzungen als zeichnerische Hinweise aufgenommen. Von einer standortgebundenen Festsetzung wurde abgesehen, da die genaue Lage im Kontext der detaillierten Erschließungsplanung mit einer Fixierung der Zufahrten und Querungen festgelegt werden muss. Mit Vorgabe der Auswahlliste 1 wird die Verwendung von Bäumen gesichert, die dem speziellen Standort an Straßen angepasst ist, und eine einheitliche Gestaltung im Quartier vorgegeben.

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

- Bäume im öffentlichen Raum: Bäume 1. bzw. 2. Ordnung: Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, 25/30 cm Stammumfang aus extra weitem Stand.
- Sträucher im öffentlichen Raum (freiwachsende Hecken): Containerware 60-100 cm und Heister/Sträucher 2x verpflanzt, mit Ballen, 125-150, Anzahl: 0,5 Stck. / m².
- Sträucher in privaten Flächen (Schnitthecken): Heckensträucher, 2x verpflanzt, mit Ballen, 100-125, Anzahl: 2,5 Stck. / laufender Meter.

Bäume im Straßenraum oder auf Platzflächen sind in eine mindestens 16,00 m² große Baumscheibe zu pflanzen, die mit durchwurzelbarem Substrat herzustellen ist. Mindestens 6,00 m² sind vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z.B. Rasenfugenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten verdichtungsfähigen Baumsubstrates herzustellen. Offene Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu schützen. Die offenen Baumscheiben sind zu begrünen. Durch die Verwendung von Bäumen in der o.g. Größe und einer ausreichend großen Baumscheibe wird ein gutes Anwachsen und eine schnelle Raumwirkung erzielt.

Die Artenzusammensetzung der Hecken besteht aus standortgerechten, heimischen Sträuchern. Die Sträucher sollen mind. die o.g. Qualität aufweisen. Mit dieser wird sichergestellt, dass ein schneller Aufwuchs der Pflanzung erfolgt.

I.5.20. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN / BALKONE

Im Plangebiet sind überwiegend nur Flachdächer zulässig. Einzige Ausnahme stellen hierbei die Bereiche der Allgemeinen Wohngebieten dar, in welchen Hausgruppen bzw. Doppelhäuser zulässig sind. Hier sind auch flachgeneigte Dächer (Pultdächer) bis 15° Dachneigung zulässig. Mit dieser Regelung soll ein überwiegend einheitliches Erscheinungsbild der Neubauten im neuen Stadtteil erreicht werden und eine Ansammlung unterschiedlicher Dachformen vermieden werden. Die Auswahl der zulässigen Dachformen basiert dabei insbesondere auf den Ergebnissen und Zielen des Rahmenplans / Wettbewerbs. Die überwiegende Zulässigkeit von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern ermöglicht es, die Dächer mit einer Dachbegrünung auszuführen (vgl. § 2 Nr. 6.1. der Satzung).

Aus städtebaulichen Gründen sind Staffelgeschosse mit einem allseitigen Abstand im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Eine entsprechende Ausführung der Gebäude ist unter Berücksichtigung des

nach Rahmenplan / Wettbewerb angestrebten städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes des Stadtteiles nicht angestrebt und wird entsprechend ausgeschlossen. Mit Staffelgeschossen würde die städtebaulich gewünschte und präzise gesetzte Abstufung der Vollgeschosse empfindlich gestört (vgl. § 2 Nr. 6.2. der Satzung).

Aufgrund der wesentlichen positiven Eigenschaften für Natur, Klima und Luft sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung ab einer Grundfläche von 10 m² vollständig zu begrünen. Von einer Begrünung sind verschiedene Aufbauten und Nutzungsmöglichkeiten der Dachflächen ausgenommen. Als Mindestanforderung wurde eine Extensivbegrünung mit 10 cm starker, strukturstabiler Vegetationsschicht als Gras-Stauden-Begrünung festgesetzt. Die erforderliche Dachbegrünung ist bereits bei der statischen Planung der Gebäude zu berücksichtigen. Insbesondere ist aber die Ausführung als einschichtige Bauweise nicht zulässig. Sollten auf den Dachflächen solarthermische Anlagen vorgesehen werden, so sind diese mit der erforderlichen Dachbegrünung zu kombinieren. Durch diese ergänzende Festsetzung soll ein hoher Anteil an Dachbegrünung im Gebiet, auch im Falle einer Nutzung von Solarthermie, sichergestellt werden (vgl. § 2 Nr. 6.3. der Satzung).

Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind aus städtebaulichen und insbesondere aus gestalterischen Gründen ausschließlich auf den Dächern zulässig, so dass eine ungewollte optische Wirkung von technischen Geräten begrenzt wird. Diese Beschränkung soll die gewünschte hohe städtebauliche Qualität und das einheitliche Erscheinungsbild des Stadtquartiers sichern (vgl. § 2 Nr. 6.4. der Satzung).

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Dachaufbauten nur als Dachausstiege zu Dachterrassen (einschließlich Abstellräume, Umfassungen von Dachterrassen), als Schallschutzkonstruktion sowie als technische Dachaufbauten bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Insgesamt dürfen diese mit Ausnahme der technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung eine Größe von maximal 35 % des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Insbesondere durch das Abrücken von der Außenkante soll sichergestellt werden, dass die Sichtbarkeit und Wahrnehmbarkeit der Dachaufbauten (insbesondere von technischen Aufbauten) möglichst gering ist. Alternativ können Dachaufbauten auch durch eine Überhöhung der Dachränder (bis maximal 1,20 m) überdeckt werden. Der untere Bezugspunkt für diese Überhöhung ist die Wandhöhe des obersten Geschosses (vgl. § 2 Nr. 6.5. und 6.7. der Satzung).

Darüber hinaus sind technische Dachaufbauten und Dachausstiege aus gestalterischen Gründen zur Wahrung des Erscheinungsbildes und des Ortsbildes einzuhausen. Ausgenommen sind von dieser Einhausung verschiedene Aufbauten (bspw. Solaranlagen, Antennen, Abluftrohre, etc.), da hier ein Widerspruch mit der technischen Zweckbestimmung entstehen würde (vgl. § 2 Nr. 6.6. der Satzung).

Im Sonstigen Sondergebiet wurde der zulässige Anteil von möglichen Dachaufbauten im Vergleich zu den anderen Baugebieten deutlich erhöht, da hier aufgrund der verschiedenen zulässigen Nutzungen (insbesondere Einzelhandel) mit einer größeren Anzahl an erforderlichen Dachaufbauten zu rechnen ist. Klarstellend wird angeführt, dass die sonstigen Regelungen zu Dachaufbauten hinsichtlich Einhausung, Abrücken, etc. insbesondere auch für das Sondergebiet gelten (vgl. § 2 Nr. 6.8. der Satzung).

Aus gestalterischen Gründen (Reduzierung von Blend-/Spiegeleffekten) und zum Schutz vor Vogelschlag sind für die GB1 bis GB3 und das SO nur geeignete und dem Stand der Technik entsprechende Glastypen zulässig (vgl. § 2 Nr. 6.9. der Satzung).

Da mit dem Abbruch von Gebäuden im Geltungsbereich des B-Plans 4635 Fledermausquartiere verloren gehen, sind innerhalb von Modul I+ fünf künstliche Winterquartiere zu errichten (vgl. § 2 Nr. 6.10. der Satzung). Dies ist bei der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen zu berücksichtigen:

- innerhalb der Gemeinbedarfsfläche GB 1 (Schule) werden zwei Quartiere gebäudeintegriert geschaffen (je eines am Schulgebäude und der Turnhalle),
- innerhalb der beiden Gemeinbedarfsflächen GB 2 und GB 3 (Kindertagesstätten) wird je ein Fledermausquartier gebäudeintegriert errichtet,
- innerhalb des Sondergebiets Nahversorgungszentrum wird ein Quartier entweder gebäudeintegriert oder auf der Dachfläche aufgeständert geschaffen.

Zur Reduzierung der Wirkung sowie zur Wahrung eines städtebaulich geordneten und einheitlichen Erscheinungsbildes sind private Freibereiche, welche dem öffentlichen Raum zugewandt sind, nur als

Loggia oder als teilweise in das Gebäudevolumen integrierte Balkone zulässig (vgl. § 2 Nr. 7. der Satzung). Dabei dürfen Balkone an der Seite des öffentlichen Raums maximal 1 m über die Hauptfassadenfront auskragen und müssen dann jedoch eine lichte Höhe von mindestens 2,50 m aufweisen. Angesetzte Balkone sind zum öffentlichen Raum hin nicht zulässig. Weitere Anforderungen für private Freibereiche ergeben sich auch durch die Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (vgl. Kapitel I.5.3).

I.5.21. STÜTZMAUERN, AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Die weitreichenden und fast im gesamten Plangebiet vorliegenden Bodenauffüllungen und -verunreinigungen (vgl. Kapitel I.3.1.7.a sowie die Beipläne der Planzeichnung zum BP Nr. 4635) sollen in einer vorbereitenden Maßnahme für das gesamte Plangebiet entfernt werden. Hierzu sind Abgrabungen erforderlich, welche im Plangebiet zur Beseitigung der Bodenverunreinigungen und der anthropogenen Auffüllungen, welche der angestrebten Nutzungen (insbesondere Wohnen, öffentliche Grün- und Spielflächen, Verkehrsflächen, ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser) oder den angestrebten Bauvorhaben entgegenstehen, durch Festsetzung zugelassen werden.

Die Entfernung der Auffüllungen soll als Vorbereitung für verschiedene Baumaßnahmen (u.a. Baufeldfreimachung sowie Herstellung der Erschließung und Gebäudeneubauten) für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen. Die Erforderlichkeit dieser flächenhaften Abgrabung ergibt sich insbesondere zur Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben des BBodSchG sowie des Baulandbeschlusses der Stadt Nürnberg. Darüber hinaus ist für die städtebaulich angestrebte Gebietsentwicklung mit dem Ziel des Anschlusses an die bestehende Siedlung Hasenbuck die wesentliche Anpassung des Geländes erforderlich, da das Plangebiet derzeit ca. 5m bis 7m unterhalb der nördlich angrenzenden Siedlung Hasenbuck liegt. Dieser Niveauunterschied soll künftig ausgehend von der Brunecker Straße mit einer Bestandshöhe von 324,6m üNN bis zur Nerzstraße mit einer Bestandhöhe von 333,2m üNN über eine gleichmäßige Steigung angeglichen werden. Hierzu ist die gesamthafte Entfernung der o.g. Auffüllungen erforderlich, da im nächsten Schritt die Herstellung der künftigen Verkehrs- und Grünflächen auf Höhe des jeweils geplanten Geländeniveaus erfolgt. Die jeweils angrenzenden Baufelder werden dem Geländeniveau angeglichen. Aufgrund der Flächengröße (über 10 ha) handelt es sich um eine Abgrabung, für welche grundsätzlich eine Genehmigung nach Bayerischem Abgrabungsgesetz (BayAbgrG) erforderlich wäre. Eine entsprechende Genehmigung ist jedoch nicht erforderlich, wenn eine Abgrabung im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB zugelassen wird und folgende Aspekte geregelt bzw. erfüllt sind:

- der Bebauungsplan Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Abgrabung enthält,
- für die Abgrabung im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans eine nach Art. 8 erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist,
- die Abgrabung den Festsetzungen des Bebauungsplans und örtlichen Bauvorschriften nach Art. 81 Abs. 1 BayBO nicht widerspricht,
- die Erschließung gesichert ist und
- die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB beantragt.

Die erforderlichen Aspekte sind in den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4635 vorgesehen, so dass Zulässigkeit, Standort und Größe der Abgrabung einschließlich der Aufschüttungen, die unmittelbare Folge der Abgrabungen sind und zur Wiederherstellung des Geländes erforderlich werden, hinreichend bestimmt geregelt sind. Für eine Abgrabung über eine Flächengröße von 10 ha ist nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 Buchstabe b BayAbgrG i.V.m. Art. 8 BayAbgrG eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Maßgabe des Fünften Teils Abschnitt III des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes durchzuführen. Im Kontext des Bebauungsplans Nr. 4635 ersetzte nun die Umweltprüfung zum Bebauungsplan diese UVP, so dass nur ein Umweltbericht erstellt wurde und nur eine Gesamtprüfung zum Bebauungsplan erfolgte. Im Kapitel 1.3 des Umweltberichts wird auf das Thema Abgrabung und die hierdurch zu erwartenden Auswirkungen detailliert eingegangen und weiterführend differenziert nach den einzelnen Schutzgütern betrachtet und bewertet.

Um die zulässigen Abgrabungen und Wiederauffüllungen im Bebauungsplan räumlich bestimmt und eindeutig fassen zu können, wurden der Planzeichnung bzw. dem Bebauungspln zwei Beipläne angefügt. Der Beiplan Abgrabung stellt farblich differenziert die vorliegenden Auffüllungen dar und nach Festsetzung § 2 Nr. 17.1 der Satzung ist die Beseitigung der Bodenverunreinigungen und Auffüllungen innerhalb der farblich gekennzeichneten Flächen zulässig. Mit Beginn der Hochbauarbeiten bzw. der Herstellungsmaßnahmen für öffentliche Flächen endet diese Zulässigkeit für Abgrabungen für den betreffenden Bereich. Somit sind die Abgrabungen grundsätzlich nur einmalig zur Entfernung der gegenwärtig vorhandenen Auffüllungen und Belastungen zulässig.

Auch in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Bereich“ sind Abgrabungen explizit nur in den farblich gekennzeichneten Bereichen zulässig. Dies ist in diesem Bereich von zentraler Bedeutung, da die nicht gekennzeichneten Bereiche aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen erhalten werden sollen. Mit einem wesentlichen Eingriff in den Boden würden die hochwertigen und erhaltenswerten Flächen hier dann zerstört werden. Im Zuge der Sanierungsarbeiten in den zulässigen Flächenbereich sind die Maßnahmen derart auszuführen, dass Eingriffe in Natur und Landschaft sowie artenschutzrechtliche Auswirkungen so gering wie möglich gehalten werden.

Im Planblatt werden die geplanten Oberkanten der neuen Verkehrsflächen zeichnerisch festgesetzt. Entsprechend dieser Höhenentwicklung sind die öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen. Dabei sind geringfügige Abweichungen zu den angegebenen Werten zulässig. Auf diese neue Höhe der Erschließungsstraßen ist das Gelände der Baugebiete herzustellen, so dass hier in der Regel ein ebenerdiger, versprungfreier Anschluss zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Flächen erreicht wird (Vgl. § 2 Nr. 17.2. der Satzung). Zur Verdeutlichung der gegenwärtigen und der geplanten Geländehöhen wurden auch das bestehende Geländeniveau in verschiedenen Bereichen als zeichnerischer Hinweis aufgenommen.

Eventuell erforderliche Aufschüttungen sind dann auf dieses geplante Geländeniveau zu beziehen. Dabei sind Aufschüttungen im Rahmen des Bebauungsplans nur für bestimmte Zwecke zulässig. Dies umfasst die Herstellung der Straßen, die Gestaltung von Außenspielflächen der Gemeinbedarfsflächen sowie von öffentlichen Grünflächen (Zweckbestimmung Spielplatz). Private Bereiche, welche straßenabgewandt sind (Innenhofbereiche) dürfen bis zu 1,50 m angehoben werden. Hierdurch soll insbesondere die Herstellung von ausreichenden Pflanzbereichen für Baumpflanzungen möglich sein (z.B. über Tiefgaragen). Geländeunterschiede sind in den Baugebieten durch Böschungen und Stützmauern bis zu einer maximal zulässigen Höhe von 0,7 m abzufangen (vgl. § 2 Nr. 17.3. und 17.4. der Satzung).

I.5.22. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Wie in Kapitel I.3.1.7.a beschrieben, befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verschiedene Flächen, welche erhebliche Bodenverunreinigungen und -auffüllungen aufweisen. Diese Bereiche wurden gem. § 9 Abs. 5 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Die heutige Brunecker Straße (Flurstück 466/466) ist derzeit noch bahnrechtlich gewidmet (vgl. Kapitel I.3.2.2.d). Entsprechend wurde für den Teil des Flurstücks, welcher im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, nachrichtlich die Darstellung als gewidmete Bahnfläche übernommen. Dabei erfolgte eine überlagernde Darstellung, da das Flurstück im Bebauungsplan widmungskonform als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist.

Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, welcher den naturbelassenen Bereich und die privaten Kleingärten umfasst, befindet sich ein U-Bahn-Notausstieg. Dieser Bereich wurde im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme als planfestgestellte Bahnfläche festgesetzt.

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Im Bereich des ehemaligen Südbahnhofs an der Brunecker Straße soll das frühere Bahnbetriebsgelände einer neuen Nutzung zugeführt werden. Diese sieht im Gesamtkonzept eine Mischung aus Wohnen, Dienstleistung/Gewerbe sowie Grünflächen vor. Hierzu wurde im Ausschuss für Stadtplanung (AfS) ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4600 eingeleitet. Der Bebauungsplan Nr.

4635 „Hasenbuck Süd“ ist nun der erste Teilbebauungsplan, welcher aus dieser Gesamtentwicklung herausgelöst wurde. Der Bebauungsplan sieht im Wesentlichen Wohnnutzungen und dazugehörige versorgende Nutzungen sowie Grünflächen vor.

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

Für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Landschaft, Mensch / Erholung, Luft, Licht, Wärme und Strahlung, Erschütterungen, Klima und Kultur- / Sachgüter werden bei Einhaltung der entsprechenden Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwartet. So wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet im Vergleich zur gegenwärtigen Situation nur geringfügig erhöht. Durch die umfangreichen Bodensanierungen wird hinsichtlich der Bodenbelastung durch Schadstoffe eine wesentliche Verbesserung erreicht. Die angestrebte dezentrale Regenwasserbewirtschaftung wirkt sich positiv aus und ist als Verbesserung im Vergleich zur gegenwärtigen Situation anzusehen. Durch die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes mit der Schaffung von öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie der Erhaltung von prägenden Freiflächen und Gehölzbeständen in der ökologischen Ausgleichsfläche „Lichtenreuth naturnah“ (südlicher Geltungsbereichsteil) ist eine wesentliche Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes verbunden. Weiterhin ergibt sich hierdurch insb. im nördlichen Geltungsbereichsteil (Modul I+) ebenfalls eine Neuschaffung von Erholungsfunktionen für den Menschen. Wesentliche großräumige bioklimatische Auswirkungen sind durch die angestrebte Nutzungsänderung/Bebauung nicht zu erwarten. Die bioklimatisch nachteiligen Auswirkungen innerhalb des Plangebietes können durch verschiedene Maßnahmen vermindert werden.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind mit der Realisierung der Planung erhebliche nachteilige Auswirkungen verbunden. Durch das Vorhaben wird in Flächen mit landesweiter Bedeutung laut ABSP der Stadt Nürnberg eingegriffen. Es werden wertvolle Vegetationsbestände (insb. Sandmagerrasen, nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützt) sowie wertvolle Lebensräume streng geschützter Arten überbaut.

Durch geeignete Maßnahmen werden Eingriffe vermindert bzw. kompensiert. Der durch die Planung anfallende Bedarf in Bezug auf den ökologischen Ausgleich gemäß § 1a BauGB (naturschutzfachliche Eingriffsregelung), den Ausgleich für die Überplanung von gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotopflächen sowie den artenschutzrechtlichen Ausgleich soll durch geeignete Maßnahmen im Bereich „Lichtenreuth“ naturnah“ (CEF-Maßnahmen), sowie durch vorgezogene FCS-Maßnahmen auf einer planexternen Waldfläche in der Gemeinde Schwarzenbruck abgedeckt werden.

Weiterhin werden durch die Planung Waldflächen überplant. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung wird auf die Vornahme von Ersatzaufforstungen verzichtet (vgl. Kap. Planrechtfertigung der Begründung zum B-Plan Nr. 4635).

Außerdem werden in Folge der Durchführung der Planung Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst. Das Vorhaben bedarf daher einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung, welche von der Regierung von Mittelfranken zu erteilen ist. Vermeidungs-, CEF- und Kompensationsmaßnahmen (FCS) wurden dargestellt. Die Regierung von Mittelfranken erteilte am 25.06.2018 eine Ausnahmegenehmigung für die Baufeldfreimachung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4635.

Für das Schutzgut Mensch / Lärm sind erhebliche nachteilige Auswirkungen gegeben, da verschiedenster Gewerbe- und Verkehrslärm von innen und außen auf das Plangebiet einwirkt. Von zentraler Bedeutung ist hierbei insbesondere der Gewerbelärm von temporär noch vorhandenen Betrieben im Plangebiet bzw. daran angrenzend. Insgesamt sind verbindliche Maßnahmen zur Verminderung der Lärmbelastung im Bebauungsplan vorgesehen, so dass die relevanten Grenzwerte im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten werden können. Insgesamt wird hier durch aktive und passive Maßnahmen sowie insbesondere durch bedingte Baurechte und Baureihenfolgen ein Regelungskonstrukt vorgesehen, durch welche gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für ein urbanes Wohnquartier erreicht werden können.

Umweltbelang/Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	nicht erheblich
Boden	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Pflanzen	erheblich nachteilig
Tiere	erheblich nachteilig
Landschaft	nicht erheblich
Mensch /menschl. Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich
• Störfallvorsorge	nicht betroffen
Emissionen	
• Lärm	erheblich nachteilig
• Schadstoffe (Luft)	nicht erheblich
• Licht	nicht erheblich
• Wärme und Strahlung	nicht erheblich
• Erschütterung	erheblich nachteilig
Abfälle	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Tabelle 12: Zusammenfassende Bewertung:

Durch die zulässigen **Abgrabungen** zur Entfernung der Bodenbelastungen bzw. der Auffüllungen sind insgesamt vergleichbare nachteilige Auswirkungen, wie in der restlichen Betrachtung ergebend, zu erwarten (die Abgrabungen können mit der Baufeldfreimachung zur Vorbereitung und tatsächlichen Realisierung der Planung gleichgesetzt werden). So ist für die Schutzgüter Boden und Wasser eine wesentliche Verbesserung durch die Abgrabungen zu erwarten. Für Pflanzen und Tiere sind durch die Bodeneingriffe erhebliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten, so dass hier die dargelegten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen detailliert und frühzeitig vorgesehen bzw. auf die geplanten Eingriffe abgestimmt werden müssen. Für die temporären Lärm- und Verkehrsbelastungen während der Abgrabungsmaßnahmen sind zum einen die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten und, falls im Einzelfall erforderlich, Maßnahmen vorzusehen, so dass schutzbedürftige Nutzungen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Einhaltung der Vorgaben und somit die Sicherstellung des Schutzes der relevanten nachbarlichen Nutzungen muss im Rahmen der Bauüberwachung erfolgen. Insgesamt führen die Abgrabungen, bei Einhaltung und Berücksichtigung der verschiedenen Vorgaben und Anforderungen, zu keinen darüber hinaus gehenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Kumulationswirkungen:

Das gegenständige Vorhaben ist im Zusammenhang mit der Gebietsentwicklung im ca. 100 ha großen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4600 „Brunecker Straße“ zu betrachten und zu bewerten (Kumulierungswirkung). Der B-Plan Nr. 4635 (Modul I+ und ökologische Ausgleichsfläche „Lichtenreuth naturnah“) ist zusammen mit den weiteren großflächigen Modulen II – IV ein wesentlicher Bestandteil der Bauflächenentwicklung, insb. für Wohnnutzungen, im Gesamtgebiet des ehem. Nürnberger Südbahnhofs. Die weiteren Planungsvorhaben im Gesamtgebiet „Brunecker Straße“ sind bei entsprechender Umsetzung aller Voraussicht nach ebenfalls in Teilen mit (erheblichen) nachteiligen, aber auch positiven Auswirkungen auf einzelne Umweltbelange verbunden. Die detaillierte Beschreibung und Bewertung der gebietsbezogenen Auswirkungen ist jedoch Gegenstand der Umweltprüfungen im Rahmen der jeweiligen Bauleitplanverfahren. Für den vorliegenden B-Plan Nr. 4635 führt die kumulierende Betrachtung hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umweltbelange, die bereits durch die Planung selbst als erheblich nachteilig einzustufen sind, zu keinen (darüberhinausgehenden) Veränderungen in der Bewertung; für die mit „nicht erheblich“ gekennzeichneten Schutzgüter allerdings muss dies – unter Hinzuziehung der weiteren Planungsvorhaben (Module II – IV) – nicht zwangsläufig auch zutreffen,

bspw. in Bezug auf die Schutzgüter Luft oder Klima. Diesem Umstand ist daher im Sinne einer umweltfachlichen Optimierung der Planungen in den weiteren Bauleitplanverfahren bzw. im Rahmen der Gesamtgebietsentwicklung entsprechend Rechnung zu tragen.

I.7. BETEILIGUNGEN

Die Grundlage der Planungen im Bereich des ehemaligen Südbahnhofs stellt der aus dem im Jahre 2015 durchgeführten städtebaulichen Realisierungswettbewerb hervorgegangene Siegerentwurf des Büros West8, Rotterdam, dar. Dieser wurde im Stadtplanungsausschuss am 17.09.2015. als Planungsgrundlage empfohlen. Basierend auf dem aus der anschließenden vertiefenden Überarbeitung hervorgegangenen Rahmenplan wurde im Stadtplanungsausschuss am 28.04.2016 die Einleitung des (Gesamt-)Bebauungsplanes Nr. 4600 „Brunecker Straße“ beschlossen. Im Anschluss daran wurden die frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB durchgeführt (s.a. Punkte 1.7.1 und 1.7.2). Im Stadtplanungsausschuss am 22.09.2016 wurden die Planungsziele des BP Nr. 4600 „Brunecker Straße“ dahingehend konkretisiert, dass das Modul I nach Osten bis an Brunecker Straße heran erweitert wird. Die Aufstellung des vorliegenden Entwurfs des BP Nr. 4635 „Südlicher Hasenbuck“ erfolgte auf dieser Grundlage. Eine weitere Konkretisierung der Planungsziele des BP Nr. 4600 „Brunecker Straße“ erfolgte im Stadtplanungsausschuss am 19.07.2018.

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB fand auf Grundlage der o.g. Rahmenplanung in der Zeit vom 01.06.2016 bis 01.07.2017 statt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde im Rahmen des Gesamtbebauungsplanes Nr. 4600 „Brunecker Straße“ durchgeführt. Auf Grund der unveränderten Grundzüge der Planung konnte auf eine Wiederholung der frühzeitigen Behördenbeteiligung für den Teilbebauungsplan Nr. 4635 „Südlicher Hasenbuck“ verzichtet werden. Die für diesen Teilbereich relevanten Stellungnahmen wurden im Zuge der Aufstellung des BP Nr. 4635 berücksichtigt.

I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand auf Grundlage der o.g. Rahmenplanung in der Zeit vom 01.06.2016 bis 01.07.2016 statt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen des Gesamtbebauungsplanes Nr. 4600 „Brunecker Straße“ durchgeführt. Auf Grund der unveränderten Grundzüge der Planung konnte auf eine Wiederholung der frühzeitigen Behördenbeteiligung für den Teilbebauungsplan Nr. 4635 „Südlicher Hasenbuck“ verzichtet werden. Die für diesen Teilbereich relevanten Stellungnahmen wurden im Zuge der Aufstellung des BP Nr. 4635 berücksichtigt.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde auf Grundlage des Vorentwurfs zum BP Nr. 4635 „Südlicher Hasenbuck“ in der Zeit vom 28.12.2017 bis 09.02.2018 durchgeführt. Die Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden in der Planung berücksichtigt.

I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Die öffentliche Auslegung des BP Nr. 4635 fand in der Zeit vom 06.12.2018 bis einschl. 17.01.2019 statt. Im Rahmen der Behandlung der Stellungnahmen wurden im BP 4635 verschiedene Änderungen bzw. redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Inhaltliche Änderungen bzw. Ergänzungen	Redaktionelle Änderungen
in der Planzeichnung: Festsetzung des bestehenden Wegs innerhalb der öffentlichen, naturnahen Grünfläche im Süden des BP 4635 als „Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg“ in Punkt 6.3 der Satzung: Aufnahme einer Festsetzung zur Kombination von Solaranlagen und Dachbegrünung in Punkt 10.6 der Satzung: Aufnahme von Festsetzungen zur Regelung von überdachten Fahrradstellplätzen in Punkt 14.2 und 14.3 der Satzung: Ergänzung der Festsetzungen zu den Einfriedungen um 10 cm Sockelfreiheit in Punkt 19.6 der Satzung: Ergänzung der Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen um den Begriff „zu begrünen“	in der Planzeichnung: Änderung des Planzeichen „F+R“ zu „G+R“ (Geh- und Radweg) in Punkt 10.2 der Satzung: Ergänzung der Festsetzung zur Gestaltung der Stellplätze im SO „Wohnen und Nahversorgung“ durch den Begriff „zwischen den Stellplätzen“ (analog Stellplatzsatzung)

Auf Grund der an verschiedenen Stellen in Planzeichnung und Satzung vorzunehmenden Anpassungen wird der BP 4635 als 2.Fertigung aufgelegt.

I.7.5. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 vom 29.05.2019 in der Zeit vom 06.06.2019 bis 20.06.2019. Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung waren die geänderten Planbestandteile.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen im Stadtplanungsamt zwei Stellungnahmen von Verbänden sowie acht Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein. Drei dieser Stellungnahmen erheben keine Einwände gegen die Planung bzw. verweisen auf die im Rahmen früherer Beteiligungen abgegebenen Stellungnahmen. Die Behandlung dieser Stellungnahmen erfolgte im Stadtplanungsausschuss am 19.09.2019. Aus den vorgebrachten Stellungnahmen resultieren keine Änderungen des BP Nr. 4635.

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

I.8.1. WALDAUSGLEICH

Von einer Festsetzung dieser Fläche als Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB wird abgesehen, da sowohl die planungsrechtlich festgesetzten als auch vertraglich vereinbarten Maßnahmen den Erhalt der bestehenden Waldfläche gewährleisten. Für den durch das Waldgesetz vermittelten Schutz des Waldes sind Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich. Von der durch den BP 4635 ersetzten Rodungserlaubnis gemäß Art. 9 Abs. 2 BayWaldG soll nicht Gebrauch gemacht werden, da die Festsetzungen des Bebauungsplans eine Änderung der Nutzung des bestehenden Waldes nicht zulassen. Zudem liegt es nicht in der Absicht der Stadt Nürnberg, diese Fläche künftig als Parkfläche o.ä. zu nutzen.

Für die durch den Bebauungsplan ermöglichte Rodung der Bäume auf der Fläche W3 werden keine Ersatzaufforstungen festgelegt. Zwar wird die Fläche vom AELF als Wald definiert, sie erfüllt jedoch kaum Waldfunktionen. Insbesondere dient sie nicht der Forstwirtschaft, ist kein Erholungs- oder Schutzwald. Es handelt sich um eine Sukzessionsfläche, die überwiegend mit Robinien flächig bestanden ist. Die Bäume haben ökologischen Wert, jedoch wurde durch die Untere Naturschutzbehörde der vorherige Zustand eines mageren Trockenbiotops höher bewertet als die folgende Sukzession. Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

wird im Bebauungsplan nach § 1a Baugesetzbuch behandelt. Im vorliegenden Fall wurde eine komplexe Betrachtung angestellt, die einerseits die grundsätzliche Bebauubarkeit der Flächen (Lage im Innenbereich) als auch die hohe naturschutzfachliche Wertigkeit vieler Flächen berücksichtigt. Im Verfahren zur Flächennutzungsplan-Änderung wurde der Waldverlust nicht thematisiert. Im Zusammenhang mit der Umwidmung der Flächen von Bahnanlagen zu Bauflächen hat sich hier eine Berücksichtigung der Zielsetzungen zum Walderhalt nicht aufgedrängt. Die Änderung der Darstellungen zu Bauflächen im FNP sind bereits festgestellt und durch die Regierung von Mittelfranken genehmigt.

Durch die Festsetzung als Baugebiet im Bebauungsplan wird eine Rodung des Walds erlaubnisfrei. Dabei sind die Anforderungen des Art. 9 Abs. 4-7 Bayerisches Waldgesetz sinngemäß zu berücksichtigen. Es handelt sich um Flächen, auf denen bereits Baurecht besteht und die weder Erholungs- noch Schutzwaldfunktionen erfüllen und weder im Regionalplan noch im Waldfunktionsplan besonders qualifiziert sind. So gelten zwar deren allgemeine Ziele zum Walderhalt, diese sind hier aber in Abwägung zu bringen mit den städtebaulichen Zielen zur Wiedernutzbarmachung der Fläche, der Qualität der Fläche als Sukzessionswald in einem Gewerbegebiet und den privaten Interessen des Eigentümers. Letzterer ist durch die naturschutzfachlich hohe Qualität der Flächen in Verbindung mit erheblichen Belastungen der Gesamtfläche zu vielen Maßnahmen verpflichtet. Es werden umfangreiche Maßnahmen zum Ersatz von Biotopen gemäß § 30 BNatSchG, zum Artenschutz und auch nach Bundesbodenschutzgesetz erforderlich. Aufgrund vielfältiger Belastungen des Bodens durch die jahrzehntelange Nutzung des Südbahnhofs wierden eine nahezu vollflächige Abgrabung und ein Bodenaustausch erforderlich. In der Abwägung der privaten Interessen des Eigentümers mit den verschiedenen öffentlichen Belangen unter der Berücksichtigung aller Elemente zur Verbesserung der Situation von Boden, Natur und Landschaft wird im Ergebnis eine entsprechende Ersatzaufforstung nicht gefordert.

I.8.2. ANORDNUNG VON TRAFOSTATIONEN

Den jetzt durch die MDN in Abstimmung mit dem Investor dargestellten Standorten der Trafostationen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen kann ggf. in Aussicht gestellt werden, sofern sie überwiegend in Kombination mit den Mobilpunkten (unter Berücksichtigung der Erweiterungsbedarfe von drei auf fünf Stellplätze und unter Beachtung der erforderlichen Versickerungsflächen) i.V.m. gestalterischen Auflagen (z.B. Ein- oder Begrünung der Trafostationen) errichtet werden. Diese Standorte bedürfen einer Befreiung von den Festsetzungen des BP Nr. 4635.

I.8.3. BETEILIGUNG DES LUFTFAHRTAMTES

Die Beteiligung des Luftfahrtamts bei Gebäuden mit einer Höhe von mind. 15m erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Bauordnungsbehörde. Im Rahmen der verwaltungsinternen Vorbereitungen zur Umsetzung der Planungen wird noch einmal dezidiert darauf hingewiesen. Nach bisherigen Erfahrungen sind hier insbesondere Anregungen zur Gestaltung der Fassaden (Vermeidung von großflächigen reflektierenden Fassadenbestandteilen) zu erwarten.

I.8.4. ÜBERDACHUNG VON FAHRRADSTELLPLÄTZEN

Die Entscheidung, inwieweit in einem Baufeld bzw. auf einem Baugrundstück oberirdische und insbesondere überdachte Fahrradabstellplätze hergestellt werden, liegt im Ermessen der künftigen Bauherren und deren planerischer Konzeption für die Neubebauung. Es besteht die Möglichkeit, max. 20 % der nach städtischer Satzung erforderlichen Fahrradabstellplätze innerhalb der künftigen privaten Freiflächen zu errichten. Die Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf überdachte Abstellanlagen. Weitere Abstellanlagen können in beliebigem Umfang oberirdisch realisiert werden.

Die Beschränkung auf 20 % überdachte und somit innerhalb einer baulichen Anlage befindlicher Abstellmöglichkeiten für Fahrräder trägt den städtebaulichen Konzept Rechnung, wonach die oberirdischen öffentlichen und privaten Freiflächen den künftigen Bewohnerninnen und Bewohnern für Aufenthalt, Begegnung, Erholung, Freizeit und Spiel zur Verfügung stehen sollen. Im öffentlichen Raum erfolgt auf Grund dessen eine deutliche Reduzierung der öffentlichen Pkw-Stellplätze sowie die zwingende Festsetzung zur Unterbringung der privaten Pkw-Stellplätze in Tiefgaragen.

Hinsichtlich der wetterfesten und diebstahlsicheren Unterbringung von Fahrrädern, Kinderwagen u.ä. setzt der BP Nr. 4635 fest, dass die Flächen von ebenerdigen Abstellräumen innerhalb der Baukörper nicht auf die maximal zulässige Geschossfläche angerechnet werden. Mit Hilfe dieser sog. Bonusregelung wird ein deutlicher Anreiz für die Schaffung entsprechender Räume geschaffen. In Verbindung mit den überdachten - aber in ihrer Ausdehnung begrenzten - Fahrradabstellanlagen innerhalb der Freibereiche stehen unter Berücksichtigung der weiteren städtebaulichen Zielsetzungen ausreichend überdachte Fahrradabstellplätze zur Verfügung.

I.9. KOSTEN

Der Stadt Nürnberg entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans lediglich solche Verwaltungskosten, die wegen des hoheitlichen Charakters der sie auslösenden Tätigkeit nicht von dem Investor übernommen werden dürfen. Es wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor geschlossen. Der Stadt entstehen jedoch Kosten für die Herstellung der sozialen Infrastruktureinrichtungen, bzw. von Teilen derselben, die durch die Umschichtung von Grundschülern aus bestehenden Schulen hervorgerufen werden und zudem einen Betreuungsbedarf in den geplanten Kindertagesstätten hervorrufen.

Im Städtebaulichen Vertrag geht die Grundstückseigentümerin folgende den Bebauungsplan ergänzende Verpflichtungen ein:

- Privatrechtliche Neuordnung der Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des B-Plans
- Unentgeltliche und kostenfreie Übertragung der zukünftig für öffentliche Zwecke genutzten Flächen im B-Planumgriff an die Stadt
- Bestellung der im B-Plan festgesetzten Dienstbarkeiten
- Übernahme von Planungs- und Bauverwaltungskosten
- Freimachung, Entfernung von Bodenverunreinigungen und Kampfmittelfreimessung auf den zukünftigen städtischen Flächen
- Unentgeltliche Herstellung der festgesetzten Erschließungs- und öffentlichen Grünanlagen einschließlich des Kanalbaus
- Beteiligung an den Kosten des Umbaus des Knotens Franken-/Tiroler Straße
- Durchführung interner und externer Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen einschließlich der Ablösung der Kosten des notwendigen Monitorings
- Ablösung des Kostenbeitrags zur Herstellung der erforderlichen sozialen Infrastruktur
- Bindung von 30% der zukünftigen Wohnbauflächen für den geförderten Wohnungsbau (Mietwohnungen nach EOF und Familienwohnheime)
- Durchführung von Maßnahmen zur CO2-Minderung
- Förderung des städtischen Mobilitätskonzeptes
- Qualitätssicherung durch Beachtung des Gestaltungsleitfadens für Gebäude und Freianlagen und die Durchführung von Beratungsgesprächen
- Absicherung der Verpflichtungen im Grundbuch und durch Bürgschaften

Die Verpflichtungen betreffen Maßnahmen, die im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können oder die die Durchführung weiterer städtebaulicher Maßnahmen erfordern würden. Mit der Übernahme vermeidet die Stadt Kostenrisiken und eine nicht geplante Beanspruchung ihrer Personalkapazitäten. Rechtsgrundlage für den Vertrag ist § 11 BauGB.

Nürnberg, den 13.08.2019
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler

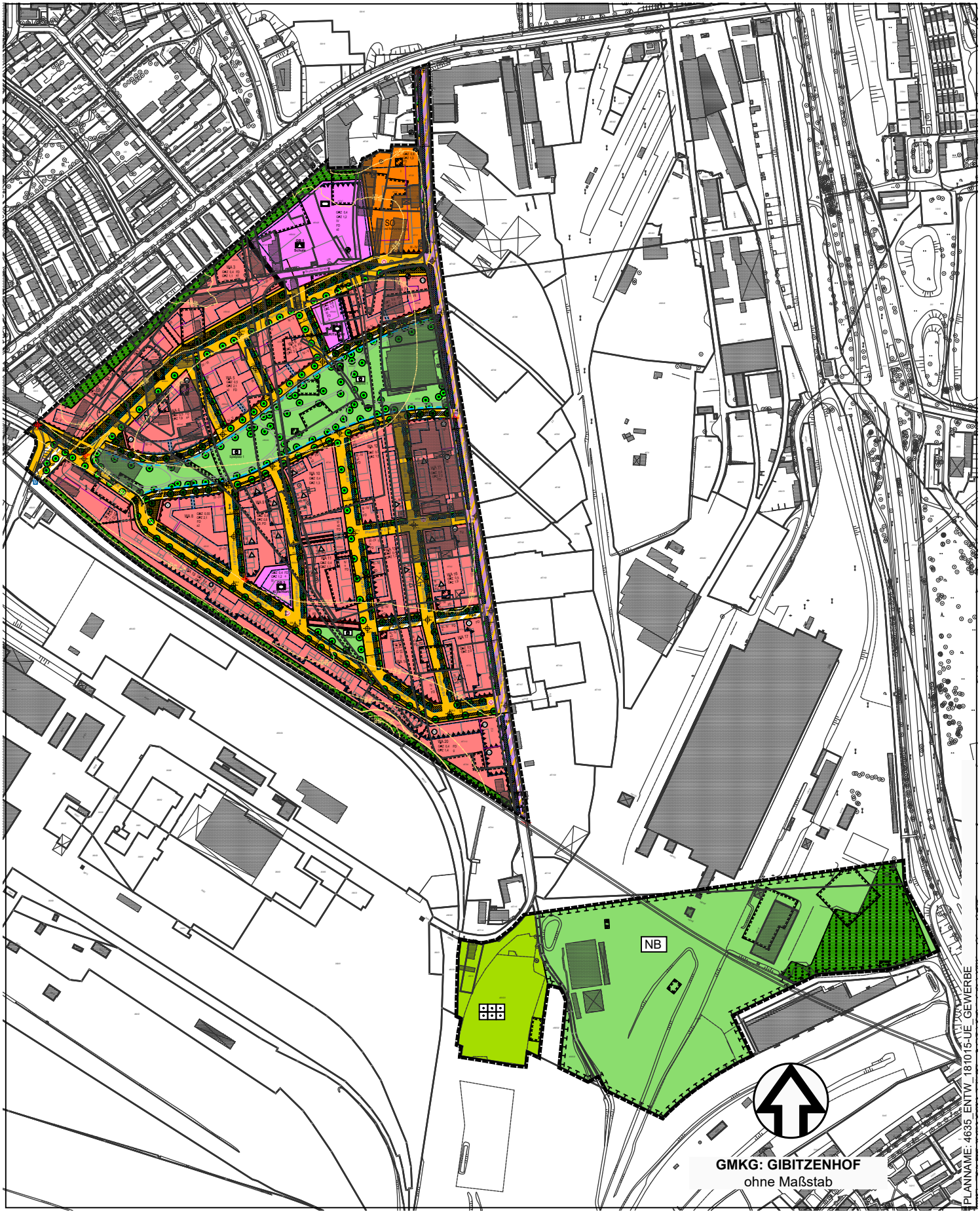
Leiter Stadtplanungsamt

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4635 "HASENBUCK SÜD"

für das Gebiet westlich der Brunecker Straße, nördlich des Rangierbahnhofs und südlich der Ingolstädter Straße sowie nördlich des Rangierbahnhofs, südlich der Brunecker Straße und westlich der Münchener Straße

NÜRNBERG

Ö 2



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

VOGELSANG | WGF Landschaft | Nürnberg

Umweltprüfung

in der Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 4635

für das Gebiet westlich der Brunecker Straße, nördlich des Rangierbahnhofs und südlich der Ingolstädter Straße sowie nördlich des Rangierbahnhofs, südlich der Brunecker Straße und westlich der Münchener Straße

Umweltbericht

Stand: 19. Oktober 2018

Geltungsbereich – Luftbildausschnitt



Quelle der Kartengrundlage: Bay. Vermessungsverwaltung, 2014

Inhalt

1. Einleitung....4
1.1 Ziele des Rahmenplans....6
1.2 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen....8
1.3 Abgrabung im Bebauungsplan Nr. 4635....9
1.4 Plangrundlagen....15
2. Bestandsanalyse und Bewertung der Umwelt-auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung....17
2.1 Fläche....17
2.2 Boden....18
2.3 Wasser....21
2.4 Pflanzen....25
2.5 Tiere....29
2.6 Landschaft....33
2.7 Risiken für die menschliche Gesundheit und die Umwelt....34
2.7.1 Erholung....34
2.7.2 Störfallvorsorge....36
2.8 Emissionen....36
2.8.1 Lärm....36
2.8.2 Schadstoffe (Luft)....40
2.8.3 Licht....41
2.8.4 Wärme und Strahlung....42
2.8.5 Erschütterungen....43
2.9 Abfälle....44
2.10 Klima....45
2.11 Kultur- und Sachgüter....48
2.12 Wechselwirkungen....48
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante....49
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen....50
4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)....53
4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz....66
4.3 Waldrecht....69
5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes....70
6. Geprüfte Alternativen....71
7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken....72
8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)....76
9. Zusammenfassung....81

Anhang:

- Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Anlagen:

- Anlage 1: Flächen zur Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
- Anlage 2: Tabelle zur Anlage 1
- Anlage 3: Lage der vorhandenen Grundwassermessstellen
- Anlage 4: Lage der Grundwassermessstellen mit detaillierten Informationen
- Anlage 5: Biotop- und Nutzungstypen im Bestand
- Anlage 6: Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) - Biotope gemäß Bayerischer Biotopkartierung
- Anlage 7: Fauna - Fundorte, Nachweis- und Untersuchungsflächen
- Anlage 8: Lichtenreuth naturnah - Zielzustand
- Anlage 9: Waldflächen

1. Einleitung

Für die Flächen im Bereich des ehemaligen Südbahnhofs an der Brunecker Straße wurde am 28.04.2016 das Bebauungsplan (B-Plan)-Verfahren Nr. 4600 im Ausschuss für Stadtplanung (AfS) eingeleitet. Als erster Teilbebauungsplan (Nördlicher Geltungsbereich: Modul I+ und südlicher Geltungsbereich: öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturbelassener Bereich sowie private Grünfläche: Dauerkleingärten) dieses Rahmenplans soll nun für das Gebiet westlich der Brunecker Straße, nördlich des Rangierbahnhofs und südlich der Ingolstädter Straße sowie nördlich des Rangierbahnhofs, südlich der Brunecker Straße und westlich der Münchener Straße der Bebauungsplan Nr. 4635 aufgestellt werden. Für den Bebauungsplan Nr. 4635 sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln ist, nicht gegeben. Infolgedessen wird die 8a. Änderung des FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die Einleitung dieses Verfahrens wurde am 26.04.2017 im Stadtrat beschlossen; die Billigung soll in der Sitzung des Stadtrats am 17.10.2018 erfolgen.

Die frühere Nutzung des Gebietes als Bahnbetriebsfläche wurde inzwischen vollständig aufgegeben, Gebäude teilweise rückgebaut und die Flächen überwiegend von der eisenbahnrechtlichen Widmung freigestellt (entwidmet). In Teilbereichen befindet sich im Plangebiet aktuell noch gewerbliche Nutzung.

Im Jahr 2004 wurde für die Flächen zwischen der Stadt Nürnberg sowie dem Eigentümer Deutsche Bahn AG sowie der Aurelis Real Estate GmbH eine Rahmenvereinbarung über die Entwicklung unterzeichnet. Dabei wurde als gemeinsames Nutzungsziel die Entwicklung als Gesamtkonzept mit einer Mischung von Wohnen, Dienstleistung/Gewerbe sowie Grünflächen vereinbart.

In einer weiteren Vereinbarung zur städtebaulichen Entwicklung „Brunecker Straße“ wurde 2014 eine etappenweise Entwicklung auf Grundlage eines Stufenkonzepts des Büros Albert Speer & Partner (AS&P) sowie die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs festgelegt. Dieser städtebauliche Wettbewerb wurde in 2015 abgeschlossen und bildet nun die Grundlage (als Rahmenplan) für die Aufstellung des Bebauungsplans.

Im Rahmen des B-Planverfahrens ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Der vorliegende Umweltbericht zum Bebauungsplanvorentwurf wurde im Auftrag des Vorhabenträgers vom Planungsbüro Vogelsang, Nürnberg erstellt.

Insgesamt umfasst der Bebauungsplan Nr. 4635 zwei Geltungsbereichsteile mit insgesamt 33,58 ha.

Die Umweltprüfung ist ein gesetzlich vorgeschriebenes Verfahren zur Prüfung der Umweltbelange in der Bauleitplanung. Untersuchungsgegenstand sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) aufgelisteten Umweltbelange, der Naturhaushalt, die Landschaftspflege sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2, 3 und 5 BauGB. Die Umweltprüfung erfolgt hier nach dem BauGB mit dem Stand vom 20. Juli 2017 und demnach entsprechend der novellierten Anlage 1.

Die in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet. Die Anlage 1 zum Baugesetzbuch enthält eine Handlungsanweisung für die Umweltprüfung und damit auch für die Gliederung des Umweltberichts eine geeignete Orientierungshilfe. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung einer Bauleitplanung und begleitet somit das Aufstellungsverfahren bis zum Satzungsbeschluss. Die verschiedenen Ziele einer Bauleitplanung müssen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden (§ 1 Abs. 7 BauGB). Das im Umweltbericht dargestellte Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung unter den Belangen nach §

1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Den Umgang mit nachteiligen Umweltauswirkungen regeln verschiedene, eigenständige Rechtsinstrumente. Die angewandten Bewertungskriterien und die betrachteten Schutzgüter/Umweltbelange sind dabei nicht deckungsgleich. Die Umweltprüfung ermittelt als Trägerverfahren die voraussichtlichen Umweltauswirkungen für alle Belange des Umweltschutzes und stellt das Ergebnis im Umweltbericht dar. Durch die unterschiedlichen Instrumente können sich jedoch unterschiedliche Rechtsfolgen ergeben.

Rechtsinstrument	**Umweltbelange**	**Rechtsfolgen**
BauGB[1] Umweltprüfung	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und gem. § 1a BauGB n.F.	Abwägungsrelevanz / Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, welche durch die Realisierung der Planung entstehen, sind im Umweltbericht darzustellen.
BNatSchG[2]		
(Eingriffsregelung) gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 15 und 18 BNatSchG	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Abwägungsrelevanz und konkrete Entscheidung über Vermeidung und Ausgleich
Artenschutz / saP[3]	Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG, ggf. naturschutzrechtliche Voraussetzungen für Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG; Einschlägigkeit des § 18 BNatSchG i.V.m. BauGB	Je nach Ergebnis: CEF[4]-/FCS[5]-Maßnahmen; wenn diese nicht möglich oder nicht funktionierend, dann Beurteilung durch die Regierung von Mittelfranken, ob Ausnahmetatbestand gegeben oder nicht; bei Nicht-Regelbarkeit des speziellen Artenschutzes ist der Bauleitplan rechtlich nicht vollziehbar.
FFH-/SPA – Verträglichkeitsabschätzung / ggf. -prüfung	Beeinträchtigung der Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischen Vogelschutzgebieten gem. § 32 BNatSchG	Je nach Ergebnis Abwägungsrelevanz, Beurteilung durch die Regierung von Mittelfranken, ob ausnahmsweise Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Planung gegeben ist.

Tabelle 1: Instrumente des Umweltrechts

[1] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
[2] Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
[3] saP = spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Bauleitplanung
[4] CEF = Continuous Ecological Functionality, d.h. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion
[5] FCS = Favourable Conservation Status, d.h. Maßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

1.1 Ziele des Rahmenplans

Für das Gesamtgebiet wurde der städtebauliche und landschaftsplanerische Ideen- und Planungswettbewerb „Brunecker Straße (ehem. Südbahnhof)“ durchgeführt. Das resultierende Planungskonzept des Büros „West 8 urban design & landscape architecture b.v.“, Rotterdam stellt die Basis für die weiteren Planungen des Gebietes dar.

Das nun durch den Bebauungsplan Nr. 4635 überplante Modul I+ sieht überwiegend eine Wohnbebauung und hierdurch erforderliche Nutzungen (soziale Einrichtungen: Kinderbetreuung und Schulen sowie Einzelhandel) vor. Im Bebauungsplan werden somit Wohngebiete, Gemeinbedarfsflächen und Sondergebiete festgesetzt. Ein zentrales Element des Wettbewerbs ist ein zentraler Grünzug/Park, dessen westlicher Teil innerhalb des Bebauungsplans Nr. 4635 liegt und welcher nun als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird.

Das Plangebiet ist auf übergeordneter Ebene ein Bindeglied zwischen der Nürnberger Innenstadt zum Volkspark Dutzendteich. Zentrales Element des Rahmenplans ist deshalb ein Grünzug vom Hasenbuck zum Dutzendteich, bestehend aus einer „Grünen Mitte“ und einem „Aktivpark“. Dabei dient die „Grüne Mitte“ im Westen (innerhalb von B-Plan Nr. 4635) mit ihren Spielplätzen und mit Bäumen bestandenen Rasenflächen vor allem als Nachbarschaftstreff und der Quartiersbildung.

Der „Aktivpark“ im Osten (außerhalb von B-Plan Nr. 4635) dient mit seinem Sportflächenangebot und mit Raum für lärm-intensivere Veranstaltungen der Bewegung. Dieser Parkbereich kann quartiersübergreifend genutzt werden und steht ähnlich wie der Volkspark Dutzendteich allen Nürnbergern zur Verfügung.

Ein weiterer Grünbereich liegt im Süden des Gebiets („Lichtenreuth Naturnah“), in der Nähe des Rangierbahnhofs. Diese Grünflächen dienen hauptsächlich dem ökologischen sowie dem naturschutzrechtlichen Ausgleich und dem Artenschutz.

Die Kleingartensiedlung am südlichen Ende der Brunecker Straße wird erhalten.

Die Freiräume mit ihren unterschiedlichen Charakteristika können als Struktur- und Gestaltgerüst für einen langfristig flexiblen Städtebau fungieren.

Zwischen den Grünbereichen erstrecken sich Siedlungsgebiete, die nach dem Stufenkonzept von AS&P in vier selbständig erschlossene Module unterteilt werden können:

- Modul I bzw. Modul I+:
  Wohnen am Hasenbuck, südöstlich direkt angrenzend an die Hasenbucksiedlung. In der Fortschreibung des Rahmenplans wurde Modul I bis zur östlichen Kante der Brunecker Straße erweitert, so dass Modul II dann nur noch bis zur Brunecker Straße reicht. Diese Erweiterung wurde dann Modul I+ genannt.

- Modul II:

  Gewerbliche Bauflächen zwischen der Ingolstädter Straße und dem zentralen Grünzug.

  Die gewerbliche Nutzung in diesem Bereich schirmt eine ggf. südlich angrenzende Wohnnutzung von der großflächigen Einzelhandelsnutzung nördlich der Ingolstädter Straße (Möbelhaus mit Großparkplatz und Parkhaus) ab. Zudem ist dieser Bereich über die Ingolstädter Straße unmittelbar an die Münchener Straße angebunden (ohne dass Wohnbereiche tangiert werden) und eignet sich auch deswegen für gewerbliche Nutzungen mit höherem Verkehrsaufkommen.

- Modul III:

  Gewerbliche Bauflächen im südlichen Bereich des Gebiets. Dieser Bereich ist durch die Lärmemissionen des Rangierbahnhofs für Wohnnutzung ungeeignet.
- Modul IV („Jokermodul"):

  Der zentrale Bereich, dessen künftige Nutzung noch unbestimmt / variabel ist; denkbar sind sowohl Wohnen als auch Gewerbe / Dienstleistung.

  Zwei alternative Entwürfe, die beide gleichberechtigt in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung präsentiert werden, tragen dem Rechnung.

Folgende Planungsziele sollen dabei umgesetzt werden:

Das Areal rund um die Brunecker Straße soll eine Ergänzung der bestehenden Wohnsiedlungen Hasenbuck und Rangierbahnhof bilden, jedoch über ein eigenständiges und vielfältiges Erscheinungsbild verfügen. Wesentliches Ziel durch diesen Teilbereich ist vorrangig die Minderung des starken Wohnungsdrucks im Stadtgebiet.

Außerdem soll die Entstehung eines gemischten Quartiers gefördert werden, das auch den Bedürfnissen nach Ausbildungsplätzen, Arbeitsplätzen und Nahversorgungseinrichtungen der umgebenden Siedlungen Rechnung trägt. Ein integrierter Stadtteil soll allen Bewohnern Nürnbergs gleichermaßen als Wohn- und Arbeitsort zur Verfügung stehen. Grundidee ist eine Stadt der kurzen Wege mit quartiersnahen Versorgungsangeboten.

Um eine adäquate Bevölkerungsdichte zu erhalten, wird eine kompakte Bebauungsdichte mit einem Mix unterschiedlicher Wohn- und Arbeitsformen vorgeschlagen. Diese Dichte soll ein Subzentrum schaffen, das die umliegenden Wohnquartiere miteinander verknüpft.

Das Quartier soll aus den oben beschriebenen Modulen entwickelt werden, wobei die Übergangsbereiche der einzelnen Module von Funktionsmischung geprägt sein sollen, damit ein fließender Übergang zwischen ihnen entstehen kann. Es soll so errichtet werden, dass seine Bewohner vor schädlichen Umwelteinflüssen (insbesondere Lärm) geschützt werden.

Die Entwicklung des Gesamtareals ist in einem schrittweisen Vorgehen in den beschriebenen Modulen vorgesehen.

Für die Erschließung wird ein möglichst hoher Anteil von Fahrrad- und ÖPNV-Nutzung durch die Erweiterung des Straßenbahnnetzes mit einer neuen Trasse durch das Gesamtgebiet angestrebt.

In der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 19.07.2018 wurde eine Fortentwicklung des Wettbewerbsergebnisses/Rahmenplans beschlossen. Hierbei werden nun für Modul II die Entwicklung eines urbanen Wohngebietes sowie für die Module IIIa, IIIb und IV eine universitäre sowie entsprechend arrondierte Einrichtungen vorgesehen. Der Verlauf der Straßenbahntrasse wurde im Zuge der Rahmenplanfortschreibung ebenfalls an die aktuellen Entwicklungen angepasst. So verläuft diese Trasse nun bis zum Südende des Parks parallel zur Brunecker Straße, durchläuft dann das Modul IV und weiterführend parallel zur Münchener Straße nach Süden zur Bauernfeindstraße.

Der erste Teilbebauungsplan Nr. 4635 umfasst das Modul I bzw. Modul I+ sowie die Kleingärten am südlichen Ende der Brunecker Straße und den Bereich „Lichtenreuth Naturnah" im Süden.

1.2 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen

Der Fokus in diesem ersten Teilbebauungsplan (BP Nr. 4635) der Gesamtentwicklung „Brunecker Straße“ (BP Nr. 4600) liegt auf der Entwicklung eines neuen Wohnstadtquartiers (bestehend aus 20 Allgemeinen Wohngebieten) mit dazugehörigen sozialen Nutzungen (Schule sowie Kindertagesstätten und Horte) und einem Nahversorgungszentrum (insbesondere großflächiger Einzelhandel). Im Wohnbereich sind dabei sowohl eine verdichtete Bebauung (Geschosswohnungsbau) als auch Einfamilienhäuser (Stadthäuser) vorgesehen. Die städtischen Richtwerte für Grün- und Spielflächen werden nach kompletter Realisierung der Parkanlage des Gesamtgebietes „Brunecker Straße“ grundsätzlich erreicht. Eine Verlagerung von Teilbedarfen der Grün- und Spielflächen in den östlichen, größeren Parkbereich, welcher außerhalb des Moduls I+ (somit auch außerhalb des Teilbebauungsplans Nr. 4635) liegt, ist grundlegender Bestandteil des Wettbewerbs und des Rahmenplans zum Gesamtgebiet. Während im nördlichen Teilgeltungsbereich die bauliche Entwicklung entsprechend der angeführten Ziele vorgesehen ist, dient der südliche Geltungsbereich (naturbelassener Bereich) dem Ausgleich gem. § 1a BauGB (naturschutzfachliche Eingriffsregelung), dem Ausgleich von artenschutzrechtlichen Eingriffen sowie dem Ausgleich von Eingriffen in geschützte Biotope.

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Umsetzung der Wohn- und sonstigen Bebauung geschaffen werden. Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen und umfasst insgesamt ca. 34 ha.

Für die Vorbereitung der späteren Nutzungen ist eine umfangreiche Entfernung der weitreichenden Bodenauffüllungen und Verunreinigungen im Plangebiet erforderlich. Da eine Entfernung dieser für das Gesamtgebiet in einem vorgezogenen Entwicklungsschritt vorgesehen werden soll und keine kleinteilige Entfernung je Baugebiet (bspw. im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abgehandelt) angestrebt wird, wurde im Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, nach welcher Abgrabungen im Plangebiet zulässig sind. Ohne diese Regelung würde aufgrund der Größe des Gebietes eine selbstständige Abgrabungsgenehmigung erforderlich werden.

Eine Auflistung der im Planbericht vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen findet sich unter Punkt 4 dieses Umweltberichtes.

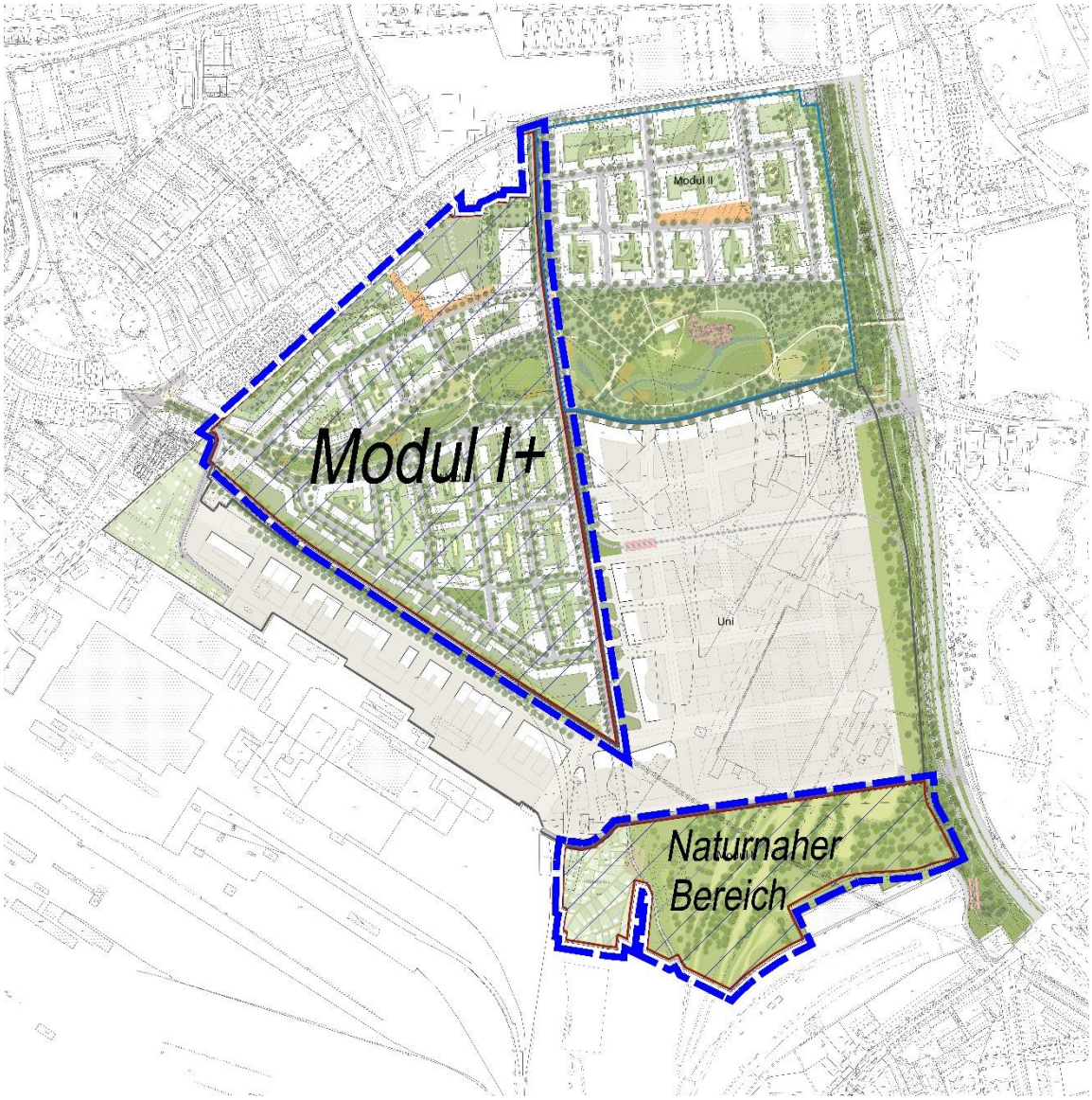


Abb. 1: Rahmenplan (Stand: 04.05.2018) mit Überlagerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4635

1.3 Abgrabung im Bebauungsplan Nr. 4635

Im Zuge der Flächenentwicklung in der Brunecker Straße wurden umfangreiche Bodenuntersuchungen durchgeführt, welche innerhalb des Gebietes anthropogene Auffüllungen (z.T. mit Schadstoffen belastet) auf einem Großteil der Fläche im Erdmaterial vorgefunden haben. Im nördlichen Geltungsbereich (Modul I+) ist für die nun angestrebten Nutzungen (insbesondere Wohnen, öffentliche Grün- und Spielflächen, Verkehrsflächen, ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser) der Rückbau bestehender Gebäude sowie die Entfernung vorgenannter Auffüllungen erforderlich. Die Entfernung der Auffüllungen soll als Vorbereitung für verschiedene Baumaßnahmen (u.a. Baufeldfreimachung sowie Herstellung der Erschließung und Gebäudeneubauten) für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen. Die Erforderlichkeit dieser flächenhaften Abgrabung ergibt sich insbesondere zur Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben des BBodSchG sowie des Baulandbeschlusses der Stadt Nürnberg. Darüber hinaus ist für die städtebaulich angestrebte

Gebietsentwicklung mit dem Ziel des Anschlusses an die bestehende Siedlung Hasenbuck die wesentliche Anpassung des Geländes erforderlich, da das Plangebiet derzeit ca. 5 m bis 7 m unterhalb der nördlich angrenzenden Siedlung Hasenbuck liegt. Dieser Niveauunterschied soll künftig ausgehend von der Brunecker Straße mit einer Bestandshöhe von 324,6 m üNN bis zur Nerzstraße mit einer Bestandhöhe von 333,2 m üNN über eine gleichmäßige Steigung angeglichen werden. Hierzu ist die gesamthafte Entfernung der o.g. Auffüllungen erforderlich, da im nächsten Schritt die Herstellung der künftigen Verkehrs- und Grünflächen auf Höhe des jeweils geplanten Geländeniveaus erfolgt. Die jeweils angrenzenden Baufelder werden dem Geländeniveau angeglichen. Aufgrund der Flächengröße von ca. 24 ha handelt es sich um eine Abgrabung, für welche grundsätzlich eine Genehmigung nach Bayerischem Abgrabungsgesetz (BayAbgrG) erforderlich wäre. Eine entsprechende Genehmigung ist jedoch nicht erforderlich, wenn eine Abgrabung im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB zugelassen wird und folgende Aspekte geregelt bzw. Bedingungen erfüllt sind:

- der Bebauungsplan Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Abgrabung enthält,
- für die Abgrabung im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans eine nach Art. 8 erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist,
- die Abgrabung den Festsetzungen des Bebauungsplans und örtlichen Bauvorschriften nach Art. 81 Abs. 1 BayBO nicht widerspricht,
- die Erschließung gesichert ist und
- die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB beantragt.

Die erforderlichen Aspekte werden in den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4635 vorgesehen, so dass Zulässigkeit, Standort und Größe der Abgrabung einschließlich der Aufschüttungen, die unmittelbare Folge der Abgrabungen sind und zur Wiederherstellung des Geländes erforderlich werden, hinreichend bestimmt geregelt sind. Für eine Abgrabung über eine Flächengröße von 10 ha ist nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 Buchstabe b BayAbgrG i.V.m. Art. 8 BayAbgrG eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Maßgabe des Fünften Teils Abschnitt III des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG) durchzuführen. Im Kontext des Bebauungsplans Nr. 4635 soll nun die Umweltprüfung zum Bebauungsplan diese UVP ersetzen, so dass nur ein Umweltbericht erstellt wird und nur eine Gesamtprüfung zum Bebauungsplan erfolgt. Um dies fachlich und gesetzlich korrekt abzuhandeln, muss die Umweltprüfung nun die Erfordernisse und Gegenstände, welche eine UVP nach BayVwVfG beinhalten soll, vollständig berücksichtigen und abhandeln.

Nach Art. 78c Satz 2 BayVwVfG ist im Rahmen der UVP folgendes zu prüfen:

- Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Sachgüter, die der Daseinsvorsorge dienen, und das kulturelle Erbe, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen

Es werden nun nachfolgend die bekannten Rahmenbedingungen zur Baufeldfreimachung/ Abgrabung dargelegt, so dass dieses Vorhaben und die damit zu erwartenden Auswirkungen im Zuge der Umweltprüfung umfassend betrachtet und bewertet werden können.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Auffüllungen bestehen überwiegend aus Sand bzw. sandigen Kiesen mit wechselnden Anteilen an Fremdbestandteilen, wie Bauschutt, Ziegelbruch, Schlacke und Gleisschotter. Innerhalb der Auffüllung wurden Schadstoffbelastungen insbesondere durch PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) bzw.

Benzo[a]pyren und Schwermetalle sowie untergeordnet MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) nachgewiesen.

Der Aushub erfolgt, unter Berücksichtigung der Historie (Umweltrelevanz), teilflächenbezogen nach künftiger Nutzung (Baufelder WA/SO/GB/Grün-/Erschließungsflächen) und entsprechend der wirkungspfadbezogenen Sanierungszielwerte und Aushubtiefen, welche im Sanierungs- und Verwertungskonzept (Campus Ingenieur GmbH vom 06.12.2016, Kap. 4.2) dargelegt, mit der Stadt (insbesondere für die Abtretungsflächen = zukünftige öffentliche Verkehrs- und Grünflächen) abgestimmt sowie im städtebaulichen Vertrag geregelt sind.

Die Abbruch- und Abgrabungsarbeiten werden fachgerecht überwacht und mit dem Umweltamt Nürnberg abgestimmt. Das Auffüllungsmaterial, welches sich organoleptisch vom anstehenden Boden unterscheidet (z.B. Material mit Fremdbestandteilen), wird separiert und im Baugebiet auf Haufwerke je nach Menge des Auffüllungsmaterials bis zu ca. 500 m³ aufgemietet. Die Haufwerke werden gem. „Eckpunktepapier“, den sog. Anforderungen an die Verfüllung von Gruben und Brüchen mit Bodenaushub und Bauschutt, analysiert und eingestuft. Entsprechend der Einstufung wird das Aushubmaterial vor Ort für den Wiedereinbau verwertetet oder fachgerecht entsorgt.

Nach dem Aushub der Auffüllung entsteht im Bereich der Baufelder (WA/SO/GB) – bedingt durch die unterschiedliche Mächtigkeit der Auffüllung – eine Sohle mit bewegtem Relief. Im Bereich der Abtretungsflächen erfolgt nach erfolgreicher (Kampfmittel-) Freimessung das Einebnen und Wiederverfüllen auf vorgegebene, mit der Stadt abgestimmte Übergabeniveaus für die Folgegewerke (Kanal-/Straßen- bzw. Landschaftsbau).

Im Zuge der erforderlichen Abbruch- und Abgrabungsarbeiten sind keine Eingriffe ins Grundwasser vorgesehen. Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt ca. 6 – 8 m unter GOK. Daher ist keine Grundwasserabsenkung geplant. Sollte während der Baumaßnahme Grundwasser angetroffen werden, werden die weiteren Arbeiten erst nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt (WWA) Nürnberg / dem Umweltamt (UwA) der Stadt Nürnberg fortgesetzt. Nach der Sanierung erfolgt eine bodenschutzrechtliche Beweissicherung der Aushubsohle zur Überprüfung der Schadstoffsituation (gemäß Sanierungs- und Verwertungskonzept, Campus Ingenieur GmbH vom 06.12.2016, Kap. 4.2).

Das zu bearbeitende Areal umfasst ca. 243.000 m², davon ca. 135.000 m² Baufelder, 53.000 m² Erschließung und 55.000 m² zukünftige Grünfläche. Die Aushubtiefe beträgt durchschnittlich 1 m und variiert zwischen 0,1 – 1,5 m. Lokal begrenzt können auch größere Aushubtiefen erforderlich sein (Aushub unterirdischer Bauwerke). Insgesamt wird mit ca. 250.000 m³ Bodenaushub gerechnet.

Im Zuge der Baufeldfreimachung erfolgt auch die Räumung von Kampfmitteln im Plangebiet. Hier ist für die Verkehrs- und Grünflächen eine komplette Kampfmittelfreigabe für alle Munitionen (inklusive Abwurfmunition) vorgesehen.

Das hier beschriebene Vorgehen zum Ausbau von Auffüllungen und zur Räumung von Kampfmitteln erfordert zu Beginn der Arbeiten einen großflächigen Abtrag der vorhandenen Vegetation und damit auch die Beseitigung vorhandener Tierlebensräume. Der naturschutzrechtliche Eingriff und die artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen entstehen also bereits mit der Baufeldfreimachung und nicht erst mit der späteren Bebauung. Die Maßnahmen zur Baufeldfreimachung dürfen daher nur unter den Maßgaben, die in diesem Umweltbericht und in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung detailliert dargelegt sind, erfolgen. Dies umfasst z.B. die Herstellung von funktionswirksamen CEF- und FCS-Maßnahmen und den Abfang von Zauneidechsen vor Beginn der Baufeldfreimachung.

Im südlich gelegenen naturbelassenen Bereich („Lichtenreuth Naturnah“) ist für einige Teilbereiche eine komplette Bodensanierung und Kampfmittelfreigabe nicht möglich, da diese

dem ökologischen Pflege- und Entwicklungskonzept bzw. der in Teilen vorgesehenen Flächenerhaltung entgegenstehen.

Innerhalb der Fläche „Lichtenreuth naturnah“ (öffentliche Grünfläche – naturbelassener Bereich und Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Gehölzen / östliches Wäldchen) würde ein Ausbau von Auffüllungen und die Durchführung einer Kampfmittelbereinigung erhebliche naturschutzrechtliche Eingriffe erfordern, zur Zerstörung von nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotopen führen und erhebliche nachteilige artenschutzrechtliche Auswirkungen auslösen. In Abstimmung mit den städtischen Dienststellen wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisse von durchgeführten Bodenuntersuchungen festgelegt, aus vorrangigen Gründen des Natur- und Artenschutzes in großen Teilbereichen der Fläche auf Bodensanierung und Kampfmittelbereinigung zu verzichten. Für diese Vorgehensweise wurde eine Abweichung vom Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg am 10.10.2018 im Werksausschuss beschlossen.

Innerhalb der Kleingartenanlage finden weder ein Ausbau von Auffüllungen noch eine Kampfmittelfreigabe statt.

Die kampfmitteltechnische Überwachung der Baumaßnahme erfolgt durch eine nach § 20 Sprenggesetz zugelassene Fachkraft. Die fachgutachterliche Überwachung erfolgt durch einen Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG. Die chemische Analytik erfolgt in einem Labor mit Zulassung als Untersuchungsstelle gem. § 18 BBodSchG.

Während und nach dem Aushub wird gegenüber allen höheren Geländebereichen eine stand- und verkehrssichere Böschung im Winkel von ca. 45 Grad gem. DIN 4124 „Baugruben und Gräben“ erstellt. Im Bereich der Böschung wird ein lastfreier Sicherheitsabstand gem. DIN 4124 „Baugruben und Gräben“ eingehalten.

Im Anschluss an die Abgrabung der Auffüllung soll der Neubau erfolgen, wofür unabhängige Freigaben bzw. Genehmigungen einzuholen sind.

Die Ausführung der Abgrabungen ist ab Ende 2018 bis 2022 geplant.

Für die Abgrabungen ist mit lärmintensiven Arbeiten im Wesentlichen durch die Tiefenenttrümmerung (Meißelarbeiten Bodenplatte, Fundamente) sowie das Aufhalden und Verladen zur Entsorgung sowie ggf. das Aufbereiten von mineralischer Bausubstanz für die weitere Verwertung zu rechnen.

Im Plangebiet liegen etwa 30 Bestandsgebäude (davon 16 mietereigene Bauten), welche bis Mitte 2019 abgebrochen werden sollen. Eine Ausnahme bildet der druckverarbeitende Betrieb an der Brunecker Straße, dessen Rückbau erst mit Beendigung des Mietverhältnisses Mitte 2026 erfolgt. Der tägliche Geräteeinsatz liegt nach Erfahrungswerten bei 1-2 Aushubgeräten (Bagger / Radlader), 1-2 Einbaugeräten (Radlader / Walzenzug), 2-4 Transportfahrzeugen vor Ort (Dumper / 4-Achser) und 3-10 Transportfahrzeugen zum An- und Abtransport im Umlauf (Sattelzug).

Neben diesem bautechnischen Lärm ist durch den Abtransport sowie das Anliefern von neuem Verfüllungsmaterial Verkehrslärm durch Sattelzüge zu erwarten. Insgesamt kann angenommen werden, dass etwa 60 % des ausgehobenen Materials (ca. 150.000 m³ von ca. 250.000 m³) nicht für den Wiedereinbau vor Ort geeignet ist. Die externe Verwertung erfolgt nach einer sortenreinen Trennung mittels zeitnahem Abtransport zu Entsorgungs- und Verwertungsanlagen. Entsprechend der Erfahrungswerte aus vergleichbaren Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass ca. 500 m³ pro Tag realistisch abtransportierbar sind. Bei einem Fassungsvermögen von ca. 15 m³ je Sattelzug ist demzufolge an einem Tag mit etwa 33 Sattelzügen für den Abtransport zu rechnen. Bei einer angesetzten Arbeitszeit von 13 Stunden pro Tag (7-20 Uhr) wären mit durchschnittlich fünf Sattelzügen pro Stunde zu rechnen. In einer normalen Arbeitswoche mit sechs Werktagen

wäre es somit möglich, ca. 3.000 m³ Material pro Woche mit 200 Sattelzügen abzutransportieren. Für den Abtransport der kompletten 150.000 m³ sind somit etwa 50 vollständige Arbeitswochen erforderlich.

Neben dem Abtransport wird auch parallel sauberes Material zum Einbau angeliefert. Hier sind im vorliegenden Fall etwa 30.000 m³ erforderlich. Auch hier kann von einem Antransport von ca. 500 m³ / Tag und somit von ca. 33 Sattelzügen ausgegangen werden. Unter der Berücksichtigung der für den Abtransport angesetzten Parameter, wären für die Anlieferung somit etwa zehn vollständige Arbeitswochen notwendig.

Ab- und Antransport des jeweiligen Materials erfolgen ausschließlich nach Osten über die Brunecker Straße, die Ingolstädter Straße und die Münchener Straße. Entsprechende Verkehre nach Westen über die Ingolstädter Straße in Richtung Tiroler Straße sind aufgrund der hiesigen Sperrung nicht möglich. Eine Abwicklung der Transportverkehre über die Nerzstraße im Westen ist nicht vorgesehen und aufgrund der topografischen Situation und des derzeit nicht vorhandenen Verkehrsanschlusses des Gebietes auch nicht realisierbar.

Als Entsorgungsunternehmen sind zertifizierte Entsorgungsfachbetriebe im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vorgesehen, so dass hier nur Fachunternehmen mit den entsprechenden Transportgenehmigungen (nach KrWG und Gefahrstoffverordnung) zum Einsatz kommen.

Nach Erfahrungswerten und dem bisherigen Kenntnisstand der Situation vor Ort können etwa 40 % des ausgehobenen Materials (ca. 100.000 m³) nach einer Aufbereitung wieder vor Ort eingebaut und somit wiederverwertet werden. Dieses Material wird somit abgegraben bzw. ausgehoben, aufgehaldet, aufbereitet und dann wieder eingebaut. Im Zuge dieses Arbeitsprozesses werden die oben angeführten Geräte genutzt. Pro Tag ist der Wiedereinbau von ca. 500 m³ Material realistisch, so dass für die angenommene Menge etwa 200 Tage / etwa 33 vollständige Arbeitswochen benötigt werden. Im Vergleich zur Abfuhr und zur Anlieferung von Material entsteht durch die Wiederverwertung vor Ort kein Schwerlastverkehr durch Sattelzüge außerhalb des Gebietes.

Für die gesamte Baufeldfreimachung erfolgt eine baubegleitende Dokumentation durch Fachüberwachung. Dies umfasst einen Herkunftsnachweis, Lagerort, Lagermenge, Haufwerksbezeichnung, eine Fotodokumentation sowie die abfall- und bodenschutzrechtliche Deklaration aller zur Verwertung vor Ort anstehenden, mineralischen RC-Materialien. Bedarfsweise ist hier auch eine stichprobenartige Fremdüberwachung durch SÖR möglich.

Zum Sicherheits-, Gesundheits- und Umgebungsschutz sind im Rahmen der Baufeldfreimachung verschiedene Bestimmungen des Arbeitsschutzgesetzes und der Unfallverhütungsvorschriften einschlägig. Hierzu zählen das Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG), die Berufsgenossenschaftlichen Vorschriften A1 (Grundsätze der Prävention), A4 (Arbeitsmedizinische Vorsorge), B3 (Lärm), C22 (Bauarbeiten), BGR (Berufsgenossenschaftliche Regeln für Sicherheit und Gesundheit bei der Arbeit) 128 (kontaminierte Bereiche) und Technische Regel für Gefahrenstoffe (TRGS) 524 (Schutzmaßnahmen bei Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen). Entsprechend der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (BauStellV) wird für die Ausführung ein Koordinator nach BGR128/TRGS 524 sowie ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator bestellt. Weiterhin wird eine Bauüberwachung in Form einer Bauleitung durch den Auftraggeber vorgesehen. In den Aufgabenbereich der Bauleitung fällt u.a. die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben, wozu insbesondere der Lärmschutz sowie die Arbeitszeiten fallen. Die Geräusche, die beim Betrieb von Baumaschinen auf Baustellen hervorgerufen werden, sind nach Vorgaben der AVV Baulärm (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm) zu beurteilen. Nach dieser Vorschrift sind bestimmte Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum (u.a. für ein Allgemeines Wohngebiet 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht) einzuhalten. Dabei gelten diese Werte tags für den Zeitraum 7-20 Uhr

und nachts für den Zeitraum 20-7 Uhr. Nach der AVV Baulärm sollen Maßnahmen zur Minderung der Geräusche angeordnet werden, wenn der Beurteilungspegel des von Baumaschinen hervorgerufenen Geräusches den Immissionsrichtwert um mehr als 5 dB überschreitet. Dabei kommen insbesondere folgende Maßnahmen in Frage:

- Maßnahmen bei der Einrichtung der Baustelle,
- Maßnahmen an den Baumaschinen,
- die Verwendung geräuscharmer Baumaschinen,
- die Anwendung geräuscharmer Bauverfahren,
- die Beschränkung der Betriebszeit lautstarker Baumaschinen.

Dieses Kriterium wird als sog. Eingriffsschwelle verstanden, ab deren Überschreitung (die durch Messungen belegt werden) in jedem Fall die Anordnung weiterer Minderungsmaßnahmen als verhältnismäßig anzusehen sind. Nach BImSchV ist bei der Planung von Baustellen jedoch grundsätzlich im Hinblick auf den Einsatz der Baumaschinen sowie die Auswahl der Bauverfahren auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach AVV Baulärm abzuzielen. Zum baustellenbedingten Verkehr auf den öffentlichen Verkehrswegen werden in der AVV Baulärm keine Anforderungen genannt, so dass hier zur Beurteilung die unter Nr. 7.4 genannten Kriterien der TA Lärm bzw. die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) hilfsweise herangezogen werden.

Für die Dauer der Baumaßnahme sind aufgrund der unmittelbar angrenzenden ökologischen Vorrangflächen und der Nachbarbebauung Befeuchtungseinrichtungen zum Niederschlagen von Staubemissionen vorgesehen und bei Bedarf bzw. auf Anweisung einzusetzen. Die Verkehrswege werden durch mind. wöchentliche Reinigungsmaßnahmen sauber gehalten (bei Bedarf öfter). Soweit erforderlich erfolgen die Einrichtung und das Betreiben einer Reifenwaschanlage.

Die dargelegte Beschreibung der Rahmenbedingungen zur Baufeldfreimachung / Abgrabung dient als Grundlage für die in den nächsten Kapiteln (ab Kapitel 2) folgenden einzelnen Schutzgutbetrachtungen, wo jeweils explizit auf das Thema Abgrabung eingegangen wird.

1.4 Plangrundlagen

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) aus dem Jahr 2005 (wirksam seit 08.03.2006) sind die Bereiche des Bebauungsplans Nr. 4635 überwiegend als Verkehrsfläche („Bahnanlagen“) und gewerbliche Baufläche dargestellt. Neben diesen flächenhaften Darstellungen enthält der FNP auch überlagernde Darstellungen. So ist innerhalb des Geltungsbereichs ein Altlastenbereich (Verdachtsfläche) gekennzeichnet. Als landschaftsplanerische Zielaussage ist am südlichen Rand eine übergeordnete Freiraumverbindung dargestellt, welche den Bereich Dutzendteich über das Plangebiet hinweg an die Grünfläche Hasenbuck bzw. das Wohngebiet verbinden soll. Zum FNP erfolgt bereits parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ein eigenständiges Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans (8a. Änderung).

Der **Masterplan Freiraum – Gesamtstädtisches Freiraumkonzept** Nürnberg sieht den Geltungsbereich als Schwerpunktraum mit prioritärem Freiraumentwicklungsbedarf. So soll in diesem zukünftigen, großen Siedlungsschwerpunkt, welcher in Nachbarschaft zu Quartieren liegt, die stellenweise einen sehr geringen Grün- und Parkanlagenbestand aufweisen, die Freiraumentwicklung prioritär sein. Ein Ziel soll hierbei auch die Förderung einer guten Erreichbarkeit der neuen Freiräume für die angrenzenden, mit Parkanlagen unterversorgten Quartiere im Umkreis von ca. 1 km sein.

Neben der generellen Schaffung von Freiraum wird der Geltungsbereich auch als Schwerpunktraum mit hohem Handlungsbedarf für generationsübergreifende/ integrierte Maßnahmen im Freiraum und den gezielten Ausbau von jugendgerechten Freiräumen angesehen. In den angrenzenden Quartieren mit einer geringen Grün- und Parkanlagenausstattung überschneiden sich ein hoher Seniorenquotient und ein hoher Jugendquotient. Diese zwei Altersgruppen stellen zum Teil sehr gegensätzliche Nutzungsansprüche an den vorherrschenden knappen Freiraum.

Das räumliche Konzept des Masterplans Freiraum sieht diesen Freiraum als wesentlichen Impulsgeber zur Standortqualität, welcher in die Stadtentwicklung der Brunecker Straße integriert werden muss. Das übergeordnete Freiraumthema für die Brunecker Straße ist eine neue Parkanlage „Grüne Mitte“.

Darüber hinaus wird der Geltungsbereich als Schwerpunktraum mit hohem Handlungsbedarf zur Stärkung der Biodiversität und des Biotopverbundsystems in der Stadt (Biotopkomplex magere Trockenstandorte) angesehen.

Der **Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“** sieht für das Plangebiet eine neue Parkanlage im Sinne eines „Stadtteilparks Brunecker Straße“ vor.

Das **Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept „Nürnberg Südost“** aus dem Jahr 2015 sieht das Plangebiet als wesentliche Schnittstelle zwischen Innenstadt, Volkspark Dutzendteich und Langwasser. Dabei gilt es, das lückige Fußwegenetz zu schließen und eine Grünverbindung als urbane Parklandschaft zwischen Dutzendteich und Hasenbuck zu schaffen. Weiterhin wird der damit verbundene Ausbau des ÖPNVs als Chance gesehen sowie die Möglichkeit zur Schaffung von Sozial- und Bildungsinfrastrukturen und neuen gewerblichen Flächen.

Der **Bebauungsplan** Nr. 4444 (rechtsverbindlich) grenzt nördlich an den Geltungsbereich. Der ebenfalls nördlich befindliche Bebauungsplan Nr. 4335 wurde eingeleitet, aber bisher nicht fortgeführt. Im Kreuzungsbereich der Ingolstädter Straße und der Nerzstraße grenzt der Bebauungsplan Nr. 3809 (rechtsverbindlich) an.

Faunistische Angaben nach der **Artenschutzkartierung** (ASK): Es wird auf Kapitel 2.4 und 2.5 (Pflanzen, Tiere) verwiesen.

Gemäß den Ergebnissen der Stadtbiotopkartierung 2008 bestehen innerhalb des B-Plangeltungsbereichs folgende geschützte Biotopflächen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG sowie kartierte Biotope:

Geschützte Biotopflächen

N-1397-001	Sandmagerrasen und andere Trockenbiotope im Bereich Brunecker Straße
N-1397-002	Sandmagerrasen und andere Trockenbiotope im Bereich Brunecker Straße
N-1397-003	Sandmagerrasen und andere Trockenbiotope im Bereich Brunecker Straße

Biotope der Stadtbiotopkartierung innerhalb des Geltungsbereichs:

N-1396-001	Ruderalfluren und Gehölze auf Bahnbrachen nördlich Ausbesserungswerk
N-1398-001	Brachflächen westlich und südlich Brunecker Straße
N-1398-002	Brachflächen westlich und südlich Brunecker Straße
N-1398-003	Brachflächen westlich und südlich Brunecker Straße
N-1398-004	Brachflächen westlich und südlich Brunecker Straße
N-1403-004	Gehölze zwischen Münchener Straße und Bahngelände an der Brunecker Straße
N-1404-003	Ruderalfluren auf Bahnflächen südwestlich der Brunecker Straße
N-1404-004	Ruderalfluren auf Bahnflächen südwestlich der Brunecker Straße

Eine aktualisierte Bestandsaufnahme der Biotope und der geschützten Biotope findet sich in Kapitel 2.4 (Pflanzen).

Bedeutsame Lebensräume im B-Plangeltungsbereich nach **Arten- und Biotopschutzprogramm** (ABSP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 1996:

ABSP Nr. 664	„landesweit bedeutsamer (Trocken-) Lebensraum“	Sandmagerrasen, Rohboden-Bereiche und Gehölze
ABSP Nr. 840	„landesweit bedeutsamer (Trocken-) Lebensraum“	Sandmagerrasen, Rohboden-Bereiche und Gehölze

Im Süden an den B-Plangeltungsbereich angrenzende Lebensräume nach Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP):

ABSP Nr. 830	„landesweit bedeutsamer (Trocken-) Lebensraum“	Gehölz/Wald

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern sind nicht vorhanden.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) [6] sind von der Planung nicht betroffen.

[6] die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH = Fauna-Flora-Habitat / SPA = Special Protected Areas)

2. Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Fläche

Ausgangssituation

Das Schutzgut Fläche umfasst die Thematik des Flächenverbrauchs bzw. der Flächeninanspruchnahme; im vorliegenden Fall vordringlich durch bauliche Nutzung und Versiegelung. Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und sollen künftige bauliche Entwicklungen nach Möglichkeit im Innenbereich, auf bereits genutzten sowie verdichteten Flächen (bspw. in Baulücken, auf Brachflächen/Leerständen) vorgesehen werden. Flächen für die Landwirtschaft, für Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Bei dem Plangebiet (insgesamt ca. 33 ha) handelt es sich um eine Konversionsfläche, welche in der Vergangenheit zu Bahnzwecken oder gewerblich genutzt wurde. So war und ist (in Teilbereichen) das Gebiet durch entsprechende bauliche Anlagen (Schienenanlagen und Gebäude) sowie Lagerflächen geprägt. Es handelt sich somit im vorliegenden Fall grundsätzlich um eine großflächige Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung von urban geprägten, bereits genutzten Flächen.

Durch bereits vollzogene Rückbaumaßnahmen von baulichen Anlagen sowie verschiedene Sanierungsmaßnahmen entwickelten sich in den letzten Jahren verschiedene ökologisch wertvolle Bereiche mit Bedeutung für den Natur- und Artenschutz. Weiterhin liegen Bereiche vor, welche nach Bayerischem Waldgesetz als Waldflächen einzustufen sind. Das gesamte Plangebiet weist flächige Auffüllungen auf, welche im Zuge der Flächenkonversion bzw. der Realisierung der Planung entfernt werden müssen.

Auswirkungen / Prognose

<u>Baubedingte Auswirkungen</u>

Die Planung entspricht dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Für das Stadtgebiet von Nürnberg bedeutet dies konkret, dass durch die im Geltungsbereich geplanten Nutzungen der Siedlungsdruck auf den unbebauten Außenbereich im Stadtgebiet, also etwa auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Knoblauchsland und die Waldflächen des Nürnberger Reichswalds, ein Stück weit gemindert wird.

Die Planung verursacht keinen Flächenverlust bzw. keine Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlich oder landschaftlich hochwertig geprägten Flächen, sondern überplant urban geprägte, bereits genutzte Flächen mit bestehender Versiegelung sowie einer überwiegenden Bebaubarkeit nach § 34 BauGB (vgl. Abb. 3, Kap. 4.1).

Mit dem Planungsvorhaben ist kleinflächig ein Verlust von auf Brachflächen spontan entstandenem Wald verbunden (ca. 0,7 ha). Im Sinne des Schutzguts Fläche ist diese Wirkung als weniger nachteilig einzustufen als etwa das Vordringen einer neuen Siedlung in Waldflächen am Ortsrand. 1,2 ha bestehende Waldflächen werden demgegenüber durch entsprechende Festsetzung im B-Plan erhalten.

Während der Bauzeit kommt es zu großflächigen Abgrabungen der vorhandenen Auffüllungen sowie zu nachfolgenden Aufschüttungen und Bebauungen, was zur Veränderung des Bodengefüges führt. Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um ein urbanes Wohnquartier mit einer überwiegend hohen Bebauungsdichte und großen Freiflächen (mindestens 1/3 Freifläche im Gesamtgebiet Brunecker Straße). Entsprechend wird eine wesentliche Versiegelung außerhalb der Freiflächen erfolgen.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu keinen bedeutsamen betriebsbedingten Belastungen für das Schutzgut Fläche.

Es erfolgt in Teilbereichen eine Inanspruchnahme von naturbelassenen Flächen bzw. natürlichen Lebensräumen und geringfügig von Waldflächen für die Umwandlung in Siedlungs-, Verkehrs- und Grünflächen. Da es sich jedoch gleichzeig um eine umfangreiche Wiedernutzung von innerstädtischen Brach- bzw. mindergenutzten Flächen und teilweise um die (Wieder-)Nutzung bestehender Gewerbe- und Verkehrsflächen handelt, sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche insgesamt nicht zu erwarten.

2.2 Boden

Ausgangssituation
Gemäß den Angaben der geologischen Karte von Bayern (1:50.000, Hrsg: Landesamt für Umwelt) sowie den bestehenden Voruntersuchungen liegt das Plangebiet im Bereich quartärer Lockergesteine des Urpegnitztales, die von den Ablagerungen des Keupers, bestehend aus Buntsandstein bzw. Blasensandstein, unterlagert werden. Die quartären Ablagerungen bestehen im Wesentlichen aus feinkörnigen pleistozänen Ablagerungen aus Flugsand über zumeist sandigen bis sandig-kiesigen Terrassenablagerungen (Hochterrasse der Pegnitz); z.T. treten auch gröbere Sedimente in Form von fluviatilen Schotterablagerungen auf. Die unterlagernden Sedimente des Keupers setzen sich aus mittel- bis grobkörnigen Sandsteinen (Buntsandstein bzw. Blasensandstein) zusammen, in die bereichsweise Mergel- und Tonlagen zwischengeschaltet sind. Die Keuperoberfläche ist als ein erosionsgeprägtes Rinnensystem ausgebildet, welches von den quartären Sedimenten vollständig aufgefüllt wurde. Die Mächtigkeit der quartären Ablagerungen schwankt zwischen 10 bis 40 m (im Mittel ca. 15 m).

Gemäß den vorliegenden Ergebnissen der Voruntersuchungen steht im nur teilweise versiegelten Plangebiet flächig eine anthropogene Auffüllung an. Diese setzt sich aus Sanden bzw. sandigen Kiesen mit wechselnden Anteilen an Fremdbestandteilen (u.a. Bauschutt, Ziegelbruch, Gleisschotter, Schlacke) zusammen und erreicht Mächtigkeiten bis zu max. 5 m. Im Mittel liegt die Auffüllungsmächtigkeit jedoch bei weniger als 1 m. Das Auffüllungsmaterial weist großflächig abfallrechtlich relevante Bodenbelastungen auf. Als Schadstoffparameter sind hierbei im Wesentlichen polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Schwermetalle (SM) zu nennen. In sehr begrenzten Teilbereichen liegen neben den abfallrechtlichen Belastungen des Auffüllungskörpers auch nutzungsbedingte Boden- / Bodenluft- und Grundwasserverunreinigungen vor, die teilweise bereits saniert wurden bzw. derzeit noch saniert werden. Zusätzlich zu den bereits v.g. Schadstoffen sind als sanierungsrelevante Schadstoffe auch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) zu nennen. Die Sanierungen wurden bzw. werden von verschiedenen Sanierungspflichtigen (v.a. Mieter von Teilflächen, DB AG) durchgeführt. Die derzeit noch sanierungsrelevanten Teilbereiche des Plangebietes umfassen inzwischen aber nur noch räumlich sehr begrenzte Flächen des Gesamtareals.

In Zusammenschau aller Erkenntnisse ist davon auszugehen, dass im Zuge der Flächenkonversion fast ausschließlich abfallrelevante Bodenbelastungen zu berücksichtigen sind, während altlastenrelevante Boden-, Bodenluft- und Grundwasserkontaminationen im Sinne des BBodSchG lediglich in Teilbereichen vorliegen. Im Bebauungsplan sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen (siehe Anlage 1). Als erheblich belastet werden zur Kennzeichnung solche Flächen vorgeschlagen, die gemäß den Auswertungen der vorhandenen Untergrunduntersuchungen[7] Überschreitungen relevanter Prüf-, Richt- und Zuordnungswerte[8] aufweisen. Des Weiteren werden Flächen zur Kennzeichnung vorgeschlagen, für die erhebliche Restbelastungen aufgrund der beim Umweltamt der Stadt Nürnberg vorliegenden Kenntnisse aus der Altlastenbearbeitung zu erwarten sind (v.a. ehemalige Tankläger und Schrottplätze).

Die Schadstoffsituation auf dem Gesamtareal wurde in den letzten Jahren detailliert in einer GIS-basierten Datenbank erfasst, sodass die laterale und vertikale Verbreitung der einzelnen Schadstoffe / Schadstoffgruppen detailliert bekannt ist.

Der oberste Grundwasserleiter liegt in den Sandsteinen des Keupers (Buntsandstein / Blasensandstein) sowie (vor allem innerhalb der o.g. Erosionsrinnen) in den quartären Ablagerungen. Gemäß den Erkenntnissen der Voruntersuchungen handelt es sich um einen Porengrundwasserleiter mit einem mittleren Grundwasserflurabstand von ca. 6 – 8 m unter GOK. Die großräumige Grundwasserfließrichtung ist in nördliche Richtung gerichtet. Durch die erosionsbedingte Rinnenstruktur sowie durch die in begrenzten Teilbereichen noch aktiven hydraulischen Sanierungsmaßnahmen („pump and treat“) können lokal auch andere Fließrichtungen auftreten.

Die Versickerungseignung des Untergrundes ist grundsätzlich abhängig vom Grundwasserflurabstand und dem Untergrundaufbau. Der Grundwasserflurabstand ist auf dem Areal für eine Versickerung ausreichend groß. Der vorliegende Untergrundaufbau aus verwitterten Keupersandsteinen mit Auflage von Lockersedimenten ist zudem für eine Versickerung des gesammelten Niederschlages geeignet. Nachdem auch die Schadstoffbelastungen der Bodenhorizonte im Gesamtareal überwiegend oberflächennah vorliegen (< 1 m), ist das Gebiet auch aus dieser Sicht für eine Versickerung geeignet, sofern die Altlastensituation bei der Positionierung der Versickerungsanlagen berücksichtigt wird und dadurch gewährleistet wird, dass keine Versickerung in belastete und im Untergrund verbleibende Bodenschichten erfolgt.

Das Plangebiet weist aktuell eine Versiegelung von ca. 31% der Fläche auf. Hierbei berücksichtigt wurden alle vollständig versiegelten Flächen. Nicht einbezogen wurden unbefestigte Wege, Plätze, Stellplätze und Schotterrasen sowie Flächen mit durchlässigen Belägen. In der Vergangenheit war das Plangebiet deutlich stärker bebaut als heute. Für das Jahr 2005 wurde durch Luftbildauswertung ein Versiegelungsgrad von 48% ermittelt, wobei in diesem Wert die Gleisanlagen nicht berücksichtigt sind (vgl. auch Kap. 4.1). Erst durch einen Rückbauprozess, der zur Vorbereitung der nun anstehenden städtebaulichen Entwicklung diente, ist der Versiegelungsgrad in den letzten Jahren zunehmend gesunken.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen

Im gesamten Plangebiet sind entsprechend der vorgesehenen Nutzungen verschiedene Sanierungsziele vorgesehen, durch welche ein flächiger Abtrag der oberflächennahen

[7] Gutachten Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 19.08.2010 und vom 04.07.2011
[8] > Hilfswert 2 (LfW-Merkblatt 3.8/1); Z2- und >Z2-Material in Bodenproben (abfallrechtliche Zuordnungswerte nach LAGA)

schadstoffbelasteten Auffüllungsschichten im Vorgriff auf die eigentliche Bautätigkeit erforderlich wird. Darüber hinaus erfolgt der Rückbau der aufstehenden Bausubstanz. Innerhalb der ökologischen Ausgleichsfläche „Lichtenreuth naturnah“ ist dagegen aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes teilweise ein Verzicht auf den Abtrag von anthropogenen Auffüllungen geplant. Die Entfernung der dargelegten Bodenbelastungen wird im Rahmen des Bebauungsplans durch das Zulassen umfangreicher Abgrabungen (vgl. Kap. 1.3) zugelassen. Für das Schutzgut Boden werden damit grundsätzlich wesentliche Verbesserungen erreicht. Im weiteren Verlauf der Gebietsentwicklung ist hier dann eine Bebauung im Sinne der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplans vorgesehen und zulässig.

In Folge der Bodeneingriffe wird das Schadstoffpotential deutlich reduziert. Insbesondere in den zukünftigen Wohngebieten ist zur Schaffung gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse eine erhebliche Entfernung der Bodenbelastungen vorgesehen.

Nach Durchführung der Flächenkonversion in Verbindung mit der nutzungsbezogenen Sanierung sind dann auch bei der sensibleren Nutzung der Flächen keine Gefährdungen von Schutzgütern gem. BBodSchG / BBodSchV (Wirkungspfade: Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze, Boden-Grundwasser) mehr gegeben. Zudem ist davon auszugehen, dass sich die Grundwasserqualität deutlich verbessert, da Neueinträge aufgrund der vorgesehenen Nutzung bzw. durch das Verringern von bestehenden Bodenbelastungen wirksam und dauerhaft unterbunden werden.

Durch eine fachtechnische Begleitung der Bodenaushub- und Rückbaumaßnahmen, in Verbindung mit der ordnungsgemäßen abfallrechtlichen Deklaration der anfallenden Boden-/Rückbaumassen gemäß den einschlägigen Vorgaben der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), wird zudem sichergestellt, dass das anfallende Material ordnungsgemäß entsorgt wird. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, die anfallenden Aushub- / Rückbaumassen in Abhängigkeit des Belastungsgrades „off-site“ einer geregelten Entsorgung zuzuführen. Gering belastetes Aushub-/Recycling-Material soll in Teilbereichen vor Ort sowie ggfs. in technischen Bauwerken wiederverwertet werden.

Es muss in der weiteren Planung sichergestellt werden, dass Niederschlagswasser nur in schadstofffreie Bodenhorizonte versickert wird; ggfs. erfolgen gezielte Bodenaustauschmaßnahmen im Bereich der Versickerungsanlagen / Versickerungskegel.

Im südlichen naturnahen Bereich ist ein Verbleib von Auffüllungen vorgesehen, da hier eine Entfernung zur Vernichtung der vorhandenen, zu erhaltenden Strukturen führen würde. Diese Auffüllungen werden somit dauerhaft beibehalten.

Für das gesamte Gebiet liegt eine historisch-genetische Rekonstruktion bzw. Luftbildauswertung zu Kampfmitteln vor. Demnach besteht für das gesamte Areal Kampfmittelverdacht. Dies wird bei der weiteren Flächenentwicklung, insbesondere im Zuge der Abgrabungen bzw. Entfernung der Auffüllungen berücksichtigt.

Nach Durchführung der zulässigen Abgrabungen erfolgt eine Aufschüttung im Geltungsbereich zur Schaffung der erforderlichen Geländehöhen (für Straßen, Grünflächen und Baufelder) und die Herstellung der Erschließungsflächen. Durch die gesamte Flächenentwicklung sind durch Überbauung dauerhafte Bodenverluste (im Sinne von dauerhafter Versiegelung im Vergleich zur aktuellen Bestandssituation) gegeben, welche unter den betriebsbedingten Auswirkungen berücksichtigt werden.

Insgesamt wird die Bodenstruktur im Zuge der Flächensanierung bzw. der Vorbereitung für die geplanten Nutzungen sowie durch die neuen Nutzungen dauerhaft verändert, wobei dies vor dem Hintergrund der Nutzungshistorie nicht als erheblich zu bewerten ist, da hier keine natürlichen Bodenstrukturen gegeben sind.

Durch die Umsetzung der Planung ist nach überschlägiger Berechnung für das Plangebiet zukünftig von einem Versiegelungsgrad von ca. 44% auszugehen. Bei dieser Abschätzung wurden versiegelte Flächen (bspw. durch Bebauung), Straßenverkehrsflächen und Platzflächen berücksichtigt. Nicht einbezogen in die Berechnung wurden teilversiegelte Flächen (mit durchlässigen Belägen).

Unter den geplanten Baufeldern sind Tiefgaragen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorgesehen. Diese werden jedoch so angelegt, dass eine intensive Begrünung in den Innenbereichen möglich ist. Die Beeinträchtigungen werden außerdem durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Feuerwehrzufahrten vermindert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Für das gesamte Plangebiet ist zukünftig eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers in „sauberen“ Bodenbereichen vorgesehen, so dass hier in Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser eine wesentliche Verbesserung im Vergleich zur aktuellen Situation erreicht werden kann. Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Nutzungen sind nachteilige betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Boden (bspw. in Form von Schadstoffeinträgen) nicht zu erwarten.

Durch die Planung sind insgesamt **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen** auf das Schutzgut Boden festzustellen. So wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet durch die geplante Nutzung im Vergleich zur aktuellen Vorortsituation zwar erhöht (von 31 % auf 44 %); der Versiegelungsgrad betrug in der Vergangenheit allerdings auch schon 48% zuzüglich der Gleisanlagen. Der aktuell vorhandene geringe Versiegelungsgrad ist dabei jedoch auf den bewussten und geplanten Rückbau und die Freihaltung der Flächen für die geplanten Nutzungen zurückzuführen.

Durch die umfangreiche Entfernung von Bodenbelastungen wird hinsichtlich der Schadstoffe eine wesentliche Verbesserung erreicht. Darüber hinaus stellt die verbindlich vorzusehende Dachbegrünung im Plangebiet eine wesentliche Verringerungsmaßnahme in Bezug auf die Versiegelung dar.

Durch die geplanten Bodensanierungen (insb. in Folge der zulässigen Abgrabungen) erfolgt für den Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Verbesserung der Bodensituation, wodurch auch eine wechselwirkende Verbesserung mit dem Schutzgut Wasser erreicht wird, da zukünftige Kontaminationen des Grundwassers verhindert werden können. Auch für das Schutzgut Menschliche Gesundheit sind mit der Bodensanierung wesentliche Verbesserungen hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbunden.

2.3 Wasser

Ausgangssituation

Topografie

Das Gebiet des ehemaligen Nürnberger Südbahnhofs ist grundsätzlich eben. An den Übergängen zu den umliegenden Gebieten (bspw. Hasenbuck im Nordwesten oder zu Bahndämmen) sind wesentliche Hangkanten bzw. Höhenunterschiede vorhanden. Weiterhin ist insgesamt ein Gefälle von Westen nach Südosten erkennbar.

Boden, Versickerungsfähigkeit

Insgesamt wurden im gesamten Planungsgebiet „Brunecker Straße“ 136 unverrohrte Rammkernsondierungen (DN 100 mm) bis in max. 6 m Tiefe abgeteuft. Ab der Geländeoberkante bzw. unterhalb der zum Teil vorhandenen Versiegelung liegen flächig anthropogene Auffüllungen, die im Wesentlichen aus Sand bis kiesigem Sand mit Beimengungen

von Bauschutt bestehen. Unterhalb der Auffüllung stehen Sand bzw. Verwitterungen aus Burgsandstein an. Gemäß dem Versickerungsgutachten (Mull & Partner 2013) liegen die kf-Werte des natürlichen Bodens zwischen $2{,}8*10^{-4}$ bis $3{,}6*10^{-5}$ m/s. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist somit grundsätzlich als gut und geeignet für die Niederschlagswasserversickerung einzustufen.

Grundwasser

Nürnberg befindet sich in der niederschlagsarmen Region Mittelfranken. Diese ist im Vergleich zu anderen bayerischen Regionen durch verhältnismäßig geringe Niederschläge gekennzeichnet. Die durchschnittliche Grundwasserneubildungsrate für Mittelfranken beläuft sich auf rund 100 mm / Jahr.

Die nutzbaren Grundwasservorkommen in der Region Mittelfranken sind im Wesentlichen ausgenutzt, daher ist es erforderlich mit den vorhandenen Grundwassermengen nachhaltig umzugehen. Verunreinigungen des Grundwassers müssen vermieden werden. Laut Grundwasserbericht 2011 der Stadt Nürnberg tragen wasserrechtliche und umweltfachliche Überprüfungen Sorge dafür, dass die Grundwasserbenutzungen schonend und nachhaltig erfolgen. Der Schutz der Grundwasservorräte vor qualitativer Beeinträchtigung und Überbeanspruchung hat bei der Vergabe von Wasserrechten in Nürnberg höchste Priorität. 50 % der Grundwassernutzungen gehen in Nürnberg auf die Trinkwassergewinnung zurück. Die betriebliche Grundwassernutzung bildet neben der Trinkwassergewinnung den größten Anteil an den Grundwasserentnahmen. Weiterhin gibt es in Nürnberg aufgrund der im Norden des Stadtgebietes auf Gemüseanbau spezialisierten Landwirtschaft einen besonders hohen Wasserbedarf zur Bewässerung.

Die Grundwasserneubildung ist ein wichtiges Maß für die natürliche Regenerationsfähigkeit der Ressource Grundwasser. Als wichtige Wasserhaushaltsgröße ist sie gleichbedeutend mit dem Niederschlagsanteil, der als Sickerwasser die Grundwasservorräte auffüllt. Dieser Aspekt ist von besonderer Bedeutung, da in Bayern etwa 92 % des gewonnenen Trinkwassers aus dem Grundwasser stammen. Die Grundwassernutzungen müssen sich an der Grundwasserneubildungsrate orientieren. Es gilt der Grundsatz, dass dem Grundwasser nur die Menge entnommen werden darf, die im gleichen Zeitraum neu gebildet werden kann. Laut des Grundwasserberichtes von 2011 ist die Grundwasserneubildungsrate im Stadtgebiet insgesamt relativ gering. Dies ist teilweise durch die natürlichen Voraussetzungen bedingt, teilweise aber auch durch die Versieglung von Flächen und die Verdichtung von Böden. Die Grundwasserneubildung ist mit 50 mm/a bis 100 mm/a anzusetzen. Die Werte für die Grundwasserneubildung im Plangebiet liegen bei > 50 - 100 mm/a bis > 200 – 250 mm/a im unbebauten Zustand. Teilweise liegt die Grundwasserneubildung im Geltungsbereich über der im Durschnitt für die Stadt Nürnberg angesetzten Grundwasserneubildung. Dies ist wahrscheinlich durch das Ausgangsmaterial im Plangebiet (Sand, Schotter) geologisch bedingt.

Angesichts der Niederschlagsarmut der Region, der möglichen zukünftigen negativen Auswirkungen des Klimawandels und der bereits erfolgten Reduktion der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Überbauung sind erhöhte Anstrengungen zur Verbesserung der Niederschlagswasserversickerung und damit zur nachhaltigen Sicherung der Grundwasservorräte unabdingbar.

Der oberste Grundwasserleiter ist in den quartären Ablagerungen des Urpegnitztales ausgebildet. Die übergeordnete Grundwasserfließrichtung ist Nord bis Nordwest, durch Rinnenstrukturen können die Grundwasserstände lokal stark variieren. Der Grundwasserflurabstand beträgt nahezu im gesamten Gebiet mindestens 3 m. Lediglich kleinere Flächen im südöstlichen Bereich sind davon ausgenommen.

Die Anlage 3 zum Umweltbericht umfasst einen Lageplan, in welchem die vorhandenen

Grundwassermessstellen innerhalb des Plangebiets dargestellt wurden. Zu diesen Messstellen liegen gegenwärtig nur geringe Informationen vor und insb. ist eine eventuelle Eignung dieser als Überwachungsstelle derzeit nur zum Teil beurteilbar. Zu einigen Messstellen liegen jedoch genauere Informationen vor, da diese im Rahmen gutachterlicher Betrachtungen detaillierter untersucht wurden. Hierzu wurde ein weiterer Anlagenplan (Anlage 4) mit einer Tabelle und detaillierteren Informationen erstellt.

Für die Grundwassermessstellen im Plangebiet besteht grundsätzlich die Anforderung des Erhalts. Sollte ein Erhalt aus bautechnischen Gründen nicht möglich sein, ist für einen Ersatz der Grundwassermessstellen zu sorgen. Dies hat in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Nürnberg zu erfolgen.

Oberflächengewässer
Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Eine Ableitung des Niederschlagswassers in den östlich benachbarten Flachweiher bzw. Neuselsbrunngraben ist aus diversen Gründen (Topografie, Einleitmengen, saisonaler Entleerung) nicht möglich.

Vorhandene Entwässerungsanlagen
Am Rande des Einzugsgebietes befindet sich in der Ingolstädter Straße ein Mischwasserkanal, welcher jedoch nach Aussage der Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg (SUN) bereits stark ausgelastet ist. Im Bestand sind verschiedene Einleitungsstellen in diesen Kanal vorhanden. Aufgrund der überlasteten öffentlichen Kanalisation in der Ingolstädter und Münchener Straße wird das Trennsystem gegenüber dem Mischsystem favorisiert.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen
Es erfolgt im Zuge der Bebauung des Plangebietes eine wesentliche Bodeninanspruchnahme, durch welche eine dauerhafte Überbauung und Versiegelung erreicht wird. Diese Überbauungen werden im Kontext der betriebsbedingten Auswirkungen behandelt.

Baubedingt sind im Geltungsbereich für das Schutzgut Wasser insbesondere die zulässigen Abgrabungen zur Entfernung der Bodenbelastungen relevant. Durch diese Maßnahmen werden die Baufelder und die Bodenverhältnisse vorbereitet, was insbesondere für die umfassende Versickerung des Niederschlagswassers im gesamten Plangebiet erforderlich ist. Durch die Abgrabungen wird die vorhandene Bodenstruktur, welche aufgrund der vergangenen Nutzungen und den damit verbundenen Auffüllungen nicht mehr als natürlich zu bewerten ist, verändert. Im Anschluss an den Aushub des belasteten Bodenmaterials wird geeignetes und un- bzw. wenig belastetes Material sowie neues, externes Bodenmaterial zur Schaffung des neuen Geländeniveaus eingebaut.

Durch die geplante Umnutzung des Plangebietes werden Flächen, welche in der Vergangenheit gewerblich und bahntechnisch genutzt wurden, einer Wiedernutzung zugeführt. Dabei werden Flächen bebaut, ver- und entsiegelt. Diese Maßnahmen beeinflussen dabei insbesondere die Komponenten Verdunstung, Versickerung und Abfluss des Wasserhaushalts.

Die örtlichen Rahmenbedingungen für eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet sind günstig. Versickerungsfähigkeit des Bodens, Grundwasserflurabstand und auch die Altlastensituation stehen bei entsprechender Berücksichtigung einer Versickerung nicht entgegen. Grundsätzlich ist dabei jedoch zu beachten, dass beim Vorliegen von Schadstoffbelastungen in den Auffüllungshorizonten eine Versickerung nicht möglich ist. An diesen Stellen sollte der Boden ausgetauscht werden. Ist dies nicht möglich, sollten gedichtete Systeme zur Anwendung kommen, um das Wasser an andere Stellen im Gebiet zu leiten und dort schadlos versickern zu lassen.

Alternative Formen der Entwässerung (Anschluss an das Mischsystem, Trennsystem, zentrale Versickerung) wurden geprüft, aber aufgrund technischer Schwierigkeiten (hydraulische Überlastung, fehlende Vorfluter, Tiefenlage der Becken) nicht weiterverfolgt. Unter Würdigung des Versickerungsgebotes (§ 55 WHG) wird in der Planung eine dezentrale Versickerung vorgesehen. Es ist somit vorgesehen, Regenwasserabflüsse vor Ort zu versickern. Grundsätzlich ist dabei eine getrennte Bewirtschaftung von Niederschlagswasserabflüssen von öffentlichen und privaten Flächen angedacht. Niederschlagswasserabflüsse von den versiegelten Flächen der Grundstücke verbleiben somit vollständig auf den selbigen. Eine Ableitung in den öffentlichen Raum ist nicht vorgesehen – auch nicht für stärkere Niederschläge. Für die Ausführung der Versickerungsanlagen sind verschiedene Optionen möglich (bspw. Mulden-Rigolen-Versickerung, Versickerungsmulden / -flächen, Baumrigolen).

Aufgrund der oben beschriebenen Untergrundsituation ist die Errichtung von grundwassergespeisten Gartenbrunnen im Plangebiet grundsätzlich nicht vorzusehen.

Durch die favorisierte dezentrale Regenwasserbewirtschaftung der versiegelten Flächen werden die Niederschlagsabflüsse direkt vor Ort dem Wasserkreislauf wieder zugeführt. Damit kann neben Rückhaltung und Behandlung auch eine weitgehende Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erreicht werden.

Insgesamt betrachtet sind für das Schutzgut Wasser keine erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten, da kein Eingriff ins Grundwasser aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes erfolgt und keine Überbauung von Oberflächengewässern vorgesehen ist. Darüber hinaus wird eine Verringerung der Grundwasserneubildung infolge der Bebauung durch Versickerung ausgeglichen. Die vorgesehene Dachbegrünung führt weiterhin dazu, dass Starkregenabflüsse verzögert werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die vorgesehene dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sind folgende positive Auswirkungen auf das Plangebiet zu nennen, welche zukünftig und dauerhaft zu erwarten sind:

- Reduktion des Oberflächenabflusses des Gebietes durch dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung
- Grundwasserneubildung nähert sich durch Versickerung dem natürlichen Wasserhaushalt an (derzeit kann die natürliche Grundwasserneubildung nicht erreicht werden)
- Zunahme der Verdunstung im Plangebiet (gegenüber Ausgangszustand)
- Entlastung der öffentlichen Mischwasserkanalisation

Details zur detaillierten Entwässerung einzelner Bauflächen sind nicht bekannt, da dies auf verschiedene Weisen möglich ist und der Bebauungsplan hierzu keine konkreten Vorgaben trifft. Weiterhin stellen sich die einzelnen Bauflächen sehr heterogen dar, so dass hier jeweils die Maßnahmen im Einzelfall zu prüfen und vorzusehen sind.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet ist mit keinen wassergefährdenden Einträgen zu rechnen.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser (insb. auf das Grundwasser) sind insgesamt nicht erkennbar, somit können die Auswirkungen als **nicht erheblich** eingestuft werden.

Durch die angestrebte dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung sind deutliche positive Auswirkungen und Verbesserungen im Vergleich zur gegenwärtigen Situation zu erwarten.

Durch die vorgesehenen Bodensanierungen (in Folge der im Bebauungsplan zulässigen Abgrabungen) wird hinsichtlich der Bodenbelastung durch Schadstoffe eine Verbesserung erreicht. Dadurch erfolgt eine wechselwirkende Verbesserung zwischen dem Schutzgut Boden und dem Schutzgut Wasser, da eine zukünftige Kontamination des Grundwassers verhindert werden kann.

2.4 Pflanzen

Ausgangssituation / Bestand

Im Plangebiet bestehen nebeneinander großflächige vegetationsfreie Flächen (Gebäude, versiegelte Frei- und Verkehrsflächen) und eine große Vielfalt an Vegetationsbeständen, die sich im Wesentlichen auf brachgefallenen, ehemaligen Nutzflächen entwickelt haben.

Die Vegetationsentwicklung auf dem ehem. Südbahnhof-Areal ist geprägt durch die sehr nährstoffarmen Bodenverhältnisse, die Nutzungsgeschichte und die vorhandenen Samenquellen. Entsprechend dem vorhandenen, sandigen Untergrund herrschen fast im gesamten Gebiet trockene und nährstoffarme Wuchsverhältnisse. Neben den geologisch anstehenden Sanden bestimmen v.a. anthropogene Auffüllungen den Standort. Es bestehen enge Wechselwirkungen zwischen Boden und Flora. Nitrophile Vegetation ist kaum vorhanden. Die Geschichte des Gebietes prägte über Jahrzehnte ein stetiger Wechsel von gewerblicher Nutzung, (Boden)Störungen und Brachestadien auf eng verzahnten Flächen, von welchen seltene Initialstadien und Pioniervegetation profitierten. Diese seltenen Vegetationsbestände kommen auch in Teilbereichen mit Bodenbelastung vor.

Die Vegetationsstrukturen im Plangebiet unterliegen somit einer hohen natürlichen Dynamik. Auf geeigneten Rohbodenflächen entstehen innerhalb weniger Jahre artenreiche, initiale Vegetationsstrukturen, die sich meist in Richtung wertvoller Sandmagerrasen oder Ruderalfluren entwickeln. Auch diese Magerrasen und Ruderalfluren sind der natürlichen Sukzession unterworfen und verändern sich durch aufkommende Gehölze relativ schnell. In den vergangenen Jahren hat die Verbuschung stark zugenommen; in Teilen ist bereits von einer Waldentwicklung zu sprechen. Durch den Gleis- und Gebäuderückbau wurden in den letzten Jahren großflächig offene Sandflächen geschaffen, auf denen die Besiedelung durch Tier und Pflanze erneut begonnen hat.

Im Jahr 2015 erfolgte eine umfangreiche Erfassung der aktuellen Vegetationsstrukturen im Geltungsbereich mit Aufnahme der Biotop- und Nutzungstypen, Zuordnung der Bestände zu den Kriterien der bayerischen Biotopkartierung, Erhebung von geschützten Flächen nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sowie einer floristischen Erfassung seltener und gefährdeter Pflanzenarten.

Demzufolge bestehen im Geltungsbereich folgende Biotop- und Nutzungstypen (vgl. auch Kartendarstellung in Anlage 5):

Biotop- und Nutzungstypen gem. Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (angepasst)	**Biotoptyp nach Bayerischer Biotopkartierung**	**Gesetzlich geschützte Biotope**	**Flächengröße**
2.3 Großflächige Feldgehölze, Baumhecken	**WO – Feldgehölze, naturnah**	**---**	**0,38 ha**
2.4 Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	**WH – Hecken, naturnah**	**---**	**2,20 ha**
2.5 Nichtheimische, standortfremde Hecken- / Gebüschpflanzungen	---	---	0,31 ha
3.3 Forstwirtschaftlich geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil	---	---	0,33 ha
3.4 Forstwirtschaftlich geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil	---	---	0,74 ha
3.6 Naturferne Laubholzforste	---	---	0,96 ha
3.7 Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald	---	---	2,95 ha
5.3 Kleingärten	---	---	1,32 ha
7.4 Unbefestigte Wege, Plätze und Stellplatzflächen, Schotterrasen	---	---	0,18 ha
7.6a Versiegelte Verkehrsflächen	---	---	6,75 ha
7.6b Versiegelte Flächen (Gebäude)	---	---	3,65 ha
9.3a Trockenrasen mit Silbergrasflur – flechtenreich, etabliert	**GL00BK Sandmagerrasen**	**§ 30 / Art. 23**	**0,99 ha**
9.3b Trockenrasen mit Silbergrasflur – flechtenreich, verbuschend, etabliert	**GL00BK Sandmagerrasen**	**§ 30 / Art. 23**	**0,48 ha**
9.3c Initiale Silbergrasflur	**GL00BK Sandmagerrasen**	**§ 30 / Art. 23**	**1,15 ha**
9.4 Halbruderale Magerrasen	**RF – wärmeliebende Ruderalfluren**	**---**	**3,23 ha**
9.5 Altgrasbestände	**GB - magere Altgrasbestände und Grünlandbrachen**	**---**	**1,11 ha**
10.1 Lückige, thermophile Ruderalflur – initial	**ST - Initialvegetation, trocken**	**---**	**2,73 ha**
10.2a Thermophile Ruderalflur – Übergang zu Magerrasen	**RF – wärmeliebende Ruderalfluren**	**---**	**1,44 ha**
10.2b Thermophile ruderale Pioniervegetation auf ehemaligen Gleiskörpern	---	---	2,14 ha
10.2c Thermophile Raine	---	---	0,41 ha
Summe			33,47 ha

Fett: Biotop- und Nutzungstypen entsprechend der Kriterien der Bayerischen Biotopkartierung / Farbig hinterlegt: Flächen mit Schutzstatus nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

Tabelle 2: Biotop- und Nutzungstypen

Sehr junge, initiale Ruderalfluren und Magerrasen, welche eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen aufweisen, sind vor allem auf kürzlich zurückgebauten Gewerbeflächen sowie auf den rückgebauten Gleissträngen vorhanden. Bereits seit längerem bestehende, etablierte Mager- und Halbtrockenrasen und ausdauernde Ruderalfluren finden sich im südlichen und westlichen Bereich des geplanten Moduls I+ sowie auf den ehemaligen Gleissträngen im Bereich „Lichtenreuth naturnah“. Sie haben eine sehr hohe ökologische Bedeutung. Die vorhandenen Gehölzstrukturen, welche meist durch Sukzession entstanden sind, liegen überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches. Die meist von gebietsfremden Arten gebildeten Gehölzbereiche haben eine mittlere Bedeutung. Heimische, standortgerechte Hecken und Feldgehölze mit einer höheren Bedeutung finden sich am Westrand des Gebiets. Am östlichen Rand von „Lichtenreuth naturnah“ befindet sich ein wertvolles Wäldchen aus teils Laub- und Nadelgehölzen. Die vollversiegelten Flächen haben keine Bedeutung für das Schutzgut.

Die floristische Aufnahme erbrachte Nachweise von über 30 verschiedenen Rote-Liste-Pflanzenarten. Darunter finden sich Arten wie z.B. das Gewöhnliche Silbergras (*Corynephorus canescens),* die Rispen-Flockenblume (*Centaurea stoebe subsp. Stoebe*) und das Berg-Sandglöckchen *(Jasione montana).*

Gemäß der Vegetationserfassung von 2015 sind aktuell auf rund 2,67 ha gemäß § 30 BNatSchG (Trockenrasen) bzw. nach Art. 23 BayNatSchG (Magerrasen) geschützte Vegetationstypen vorhanden (vgl. auch Anlage 6).

Die Abgrenzung von Flächen, die den Kriterien der bayerischen Biotopkartierung entsprechen, wurde durch die Erfassungen 2015 gegenüber der amtlichen Biotopkartierung von 2006 aktualisiert. Die entsprechenden Biotop- und Nutzungstypen sind in der Tabelle 2 markiert und in Anlage 5 dargestellt. Sie nehmen insbesondere im geplanten Modul I+ große Flächenanteile des Plangebiets ein.

Teile der Gehölzbestände sind als Waldflächen im Sinne des Art. 2 BayWaldG einzustufen. Die Abgrenzung dieser Waldflächen erfolgte in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten im Oktober 2013. Sie berücksichtigt diejenigen Gehölzbereiche, welche Waldeigenschaften aufweisen (Ausdehnung und Boden der überschirmten Fläche, Baumarten sowie Alter und Höhe der Bäume). Demnach liegen innerhalb des Geltungsbereichs drei kleine Waldflächen mit einer Größe von insgesamt ca. 1,9 ha (nähere Angaben hierzu vgl. Kap. 4.3 und Anlage 8). Überwiegend handelt es sich bei den Waldflächen um junge Sukzessionswälder, welche Pionierbaumarten enthalten und selbständig aufgewachsen sind. Im Südosten besteht ein strukturreicher Waldbereich mit älteren Bäumen.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Umsetzung der Planung werden bestehende ökologisch wertvolle, z.T. sehr wertvolle Vegetationsstrukturen großflächig überbaut.

Bereits im Vorfeld der zukünftigen Bebauung ist bedingt durch Bodensanierung, Kampfmittelfreimessung, Rückbau von Bestandsgebäuden etc. mit der weitgehenden Beseitigung der Vegetationsbestände im Modul I+ zu rechnen. Die nach dem Bebauungsplan zulässigen Abgrabungen werden vor die spätere Bebauung geschaltet, um die vorhandenen Bodenbelastungen zu entfernen. Mit diesen Abgrabungen bzw. in deren Vorfeld sind dann auch wesentliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

Die Maßnahmen zur Baufeldfreimachung dürfen daher nur unter den Maßgaben, die in diesem Umweltbericht und in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung detailliert dargelegt sind, erfolgen. Dies umfasst z.B. eine Vegetationsübertragung von Sandmager-

rasen auf die ökologische Ausgleichsfläche „Lichtenreuth naturnah“ im südlichen Geltungsbereich. Entsprechende Maßnahmen werden unter Beteiligung der zuständigen Naturschutzbehörden frühzeitig und sorgfältig mit den Zielen des Biotop- und Artenschutzes abgestimmt. Die Ergebnisse werden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und diesem Umweltbericht zusammengefasst.

Davon betroffen sind vor allem großflächige, langjährig bestehende Sandmagerrasen, Ruderalfluren und Gehölzbestände, die überwiegend im Rahmen der Stadtbiotopkartierung als Biotope kartiert wurden und teilweise unter den Schutz des § 30 BNatSchG bzw. des Art. 23 BayNatSchG fallen. Daneben werden großflächig Vegetationsstrukturen überbaut, die erst in den letzten Jahren durch Sukzession auf früher bereits baulich genutzten Flächen entstanden sind und dennoch teilweise sehr artenreich sind.

Die Erarbeitung der Planung (vom städtebaulichen Wettbewerb über die Rahmenplanung bis zum Bebauungsplan-Entwurf) erfolgte unter Berücksichtigung vielfältiger Anforderungen, u.a. auf Grundlage und unter Berücksichtigung der ökologischen Bedeutung des ehemaligen Südbahnhofareals. Insbesondere im nördlichen Geltungsbereich (Modul I+) war es jedoch nicht möglich, den Erhalt wertvoller Vegetationsbestände im städtebaulichen Entwurf zu berücksichtigen. Aufgrund der vorstehend beschriebenen großflächigen Abgrabungen im Zuge der Baufeldfreimachung bestehen im Modul I+ auch nur in sehr geringem Umfang Möglichkeiten zum Erhalt von Einzelbäumen oder kleinflächigen, erhaltenswerten Vegetationsbeständen. Auch innerhalb der im nördlichen Geltungsbereich geplanten neuen Parkfläche besteht die Notwendigkeit zur Durchführung von Abgrabungen zur Sanierung bestehender Bodenbelastungen bzw. zur Entfernung von Auffüllungen, weshalb auch dort voraussichtlich keine bestehenden Vegetationsstrukturen erhalten werden. Wertvolle Magerrasenbereiche, die dort nicht erhalten werden können, dienen jedoch als Spenderflächen für die Entwicklung von Magerrasen in „Lichtenreuth naturnah“.

Im Rahmen der Grünordnung werden Vegetationsbestände innerhalb der zukünftigen Bauflächen, der öffentlichen Grünflächen und der Verkehrsflächen neu angelegt.

Die öffentliche Parkfläche wird gärtnerisch neu angelegt, u.a. mit umfangreichen Baum- und Strauchpflanzungen entlang der Ränder. Aufgrund der Lage im künftigen Wohngebiet stehen bei der Gestaltung und Pflege allerdings nutzungsbetonte Flächen im Vordergrund. Naturnähere, extensiv gepflegte Bereich können voraussichtlich außerhalb des Geltungsbereichs im zukünftig zu errichtenden östlichen Parkteil (südlich von Modul II) berücksichtigt werden.

Innerhalb der künftigen Bauflächen werden im Rahmen der Festsetzungen zur Grünordnung Gärten bzw. private Grünflächen neu geschaffen. Auf den Gebäuden wird – mit geringen Ausnahmen – flächendeckend Dachbegrünung angelegt werden.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden sehr umfangreiche Grünstreifen angelegt und in großer Zahl Straßenbäume (ca. 320 Stück) gepflanzt.

Im südlichen Geltungsbereichsteil, im Anschluss an den vegetationskundlich wertvollen Rangierbahnhof, sieht die Planung eine große, naturnah zu gestaltende Grünfläche („Lichtenreuth naturnah“) vor. Dort bestehen Möglichkeiten, durch den Abbruch von Gebäuden und Entsiegelung, die Beseitigung standortfremder Vegetationsbestände in Verbindung mit dem Erhalt und der Ausdehnung standortgerechter Vegetationstypen eine ausgleichswirksame, ökologische Aufwertung vorzunehmen. Ziele und Maßnahmen sind im Pflege- und Entwicklungsplan „Lichtenreuth naturnah“ festgelegt.

Von der im Rahmenplan dargestellten Führung der Tramlinie durch die Fläche „Lichtenreuth naturnah“ soll dagegen abgesehen werden, um den Eingriff und den damit verbundenen Ausgleichsbedarf zu minimieren. Die Trambahn soll nun an der Münchner Straße entlang östlich an der Grünfläche vorbeigeführt werden.

Innerhalb der Fläche „Lichtenreuth naturnah“ (öffentliche Grünfläche – naturbelassener Bereich und Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Gehölzen) würde ein Ausbau von Auffüllungen und die Durchführung einer Kampfmittelbereinigung erhebliche naturschutzrechtliche Eingriffe erfordern, zur Zerstörung von nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotopen führen und erhebliche nachteilige artenschutzrechtliche Auswirkungen auslösen. In Abstimmung mit den städtischen Dienststellen wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisse von durchgeführten Bodenuntersuchungen festgelegt, aus vorrangigen Gründen des Natur- und Artenschutzes in großen Teilbereichen der Fläche auf Bodensanierung und Kampfmittelbereinigung zu verzichten. Für diese Vorgehensweise wurde eine Abweichung vom Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg im Werksausschuss beschlossen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Nach Ende der Baumaßnahmen und Anlage der öffentlichen und privaten Grünflächen werden diese dem Nutzungsdruck durch die künftigen Bewohner (und deren Haustiere) unterliegen.

Naturschutzfachlich bedeutend ist dabei, die ökologische Ausgleichsfläche „Lichtenreuth naturnah“ vor dem Nutzungsdruck weitestgehend zu bewahren, da dort empfindliche Vegetationsbestände und Lebensräume störungsempfindlicher Tierarten verbleiben bzw. aufgewertet oder neu geschaffen werden. Die bestehende randliche Zuwegung (im Bereich der Kleingartenanlage) auf die Flächen wird dabei nicht erweitert. Entscheidend wird sein, in der zukünftigen Planung des Moduls III durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. eine Mauer/Abkantung oder einen Zaun, den Zugang von dort auf die ökologische Ausgleichsfläche zu unterbinden. Betriebsbedingte Auswirkungen auf wertvolle Vegetationsbestände werden dadurch soweit als möglich minimiert.

Insgesamt sind mit der Planung **erhebliche nachteilige Auswirkungen** für das Schutzgut Pflanzen festzustellen. Innerhalb des Moduls I+ ist mit einem nahezu vollständigen Verlust der wertgebenden Vegetationsbestände zu rechnen. Entsprechende Maßnahmen zu Schutz, Vermeidung, Verringerung und Ausgleich werden im Bebauungsplan sowie im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages verbindlich geregelt.

Insbesondere im Kontext der erforderlichen Abgrabungen zur Entfernung der Bodenbelastungen bzw. der Auffüllungen sind die erforderlichen Maßnahmen zu Schutz, Vermeidung, Verringerung und Ausgleich rechtzeitig vorzusehen und abzustimmen.

2.5 Tiere

Ausgangssituation / Bestand

Das Plangebiet weist durch den sandigen Untergrund sehr trockene und nährstoffarme Lebensraumbedingungen auf. Dieser Extremstandort wird v. a. von Spezialisten besiedelt, die in anderen Bereichen des Stadtgebietes kaum vergleichbare Flächen, v.a. nicht von dieser Größe vorfinden. Zudem bestehen zum Dutzendteichareal im Osten sowie zum Rangierbahnhof Nürnberg und darüber hinaus entlang der Bahngleise wichtige Vernetzungsstrukturen im Biotopverbund.

Aus den letzten 10-15 Jahren liegen zahlreiche Untersuchungen zur Tierwelt vor. Entsprechend der Vegetationsausstattung bot das Gelände damals Lebensraum vor allem für Offenlandarten der Tiergruppen Vögel, Insekten und Reptilien. Die Vegetationsentwicklung der letzten 15 Jahre mit fortschreitender Gehölzsukzession verschob das Habitatangebot zu Gunsten von Tiergruppen der halboffenen Landschaft und Gebüsche. Erst in jüngster Zeit wurden durch den Rückbau der Gleise und von Gewerbeflächen Rohboden-/Sand-

flächen geschaffen, welche der Reptilien- und Insektenfauna sowie Vogelarten trockenwarmer Lebensräume in Teilbereichen wieder neuen Lebensraum bieten. Stärkere Beeinträchtigungen ergeben sich durch streunende Katzen und Hunde, vor allem für die Zauneidechse und die bodenbrütenden Vogelarten, wie z.B. Flussregenpfeifer und evtl. die Heidelerche.

Im Jahr 2015 wurden umfangreiche faunistische Erfassungen durchgeführt, um auch hier den aktuellen Sachstand zu erheben. Die Erhebungen umfassten v.a. die Tiergruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Heuschrecken und Tagfalter (vgl. auch Kartendarstellung in Anlage 7).

Für den Gesamtbereich des B-Plans Nr. 4635 wurden folgende Aussagen getroffen:

Bei den **Fledermäusen** wurden 7 Arten nachgewiesen. Das Gelände des Südbahnhofs weist bei den Fledermäusen das typische Artenspektrum „naturnaher" Gebiete in Nürnberg auf. Häufigste Art ist die Zwergfledermaus. Der Schwerpunkt der Fledermaus-Aktivitäten liegt entlang der Gehölzbestände an der Münchner Straße außerhalb des Geltungsbereichs und an einem älteren Wäldchen im Südosten des Geländes in „Lichtenreuth naturnah"; dort gelangen auch Nachweise der Wasserfledermaus und des Braunen Langohrs. Dieser Bereich steht in räumlichem Zusammenhang mit dem nachgewiesenermaßen bedeutendsten Nürnberger Fledermaushabitat, dem Dutzendteichgelände. Ansonsten dient das Südbahnhofgelände den Arten v.a. als Jagd- und Nahrungsrevier.

Bei den **Vögeln** weist das Plangebiet mit 46 Arten eine für seine Größe durchschnittliche Artenzahl auf. Von besonderer Bedeutung sind die Bruthinweise bzw. -nachweise von Flussregenpfeifer, Gartenrotschwanz, Grünspecht und Wendehals. Weiterhin wird das Areal von Grauspecht, Neuntöter und Pirol wenigstens zeitweise genutzt.

Einige wertgebende Arten, die im Rahmen früherer Erfassungen nachgewiesen wurden (Heidelerche, Wiedehopf, Braunkehlchen, Dorngrasmücke, Bluthänfling und Goldammer), konnten 2015 nicht mehr oder zumindest nicht mehr als Brutvogel bestätigt werden.

Die **Zauneidechse** wurde als einzige Reptilienart festgestellt. Potenzielle Vorkommen von Schlingnatter oder Mauereidechse konnten nicht belegt werden. Die Zauneidechse ist in einer sehr großen Population vertreten. Anhand der Anzahl der Funde wurde die Populationsgröße im Geltungsbereich auf mind. 240 Tiere geschätzt. Der ehemalige Südbahnhof bildet zusammen mit dem Rangierbahnhof den größten Zauneidechsenlebensraum im Stadtgebiet und vermutlich einen der größten in Nordbayern. Besiedelt werden Flächen mit Magerrasenstadien, Gehölzsukzession, Gehölzränder und Ruderalflächen im Westen, im Zentrum und v.a. im Süden des Geltungsbereiches. Die ehemaligen Gleiskörper bieten der Art äußerst günstige Habitatbedingungen.

Bei den **Heuschrecken** konnten 20 Arten nachgewiesen werden, darunter 10 Arten der Roten Liste. Die offenen Pionierflächen sowie deren Übergangsstadien hin zu wärmeliebenden Ruderalfluren und Gebüschsukzession bieten großflächige Habitatstrukturen für anspruchsvolle und bestandsbedrohte Heuschreckenarten. Den individuenreichen Vorkommen der in Bayern stark gefährdeten Blauflügeligen Ödlandschrecke, die auf allen fünf Untersuchungsflächen nachgewiesen werden konnte, und der beiden bayernweit vom Aussterben bedrohten Arten Weinhähnchen und Blauflügelige Sandschrecke kommt eine besondere Bedeutung zu.

Bei den **Tag- und Nachtfaltern** sowie den **Libellen** wurden keine besonders wertvollen Arten erfasst.

Insgesamt bestätigten die 2015 durchgeführten faunistischen Erfassungen die bereits bekannte **hohe bis sehr hohe Bedeutung** des Plangebietes für die Tierwelt.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen

Die Habitatausstattung wird sich im Zuge der Umsetzung der Planung nachhaltig verändern. Auf den bisher großflächig vorhandenen Brachflächen im Gesamtareal werden Wohn-, Gewerbe- und Grünflächen geschaffen; Kernlebensräume der Tierwelt konnten im Rahmen des Wettbewerbs zum überwiegenden Teil nicht berücksichtigt werden und gehen durch die geplante Bebauung weitgehend verloren. Damit sind der Verlust von Lebensstätten und die Gefahr der Tötung von Tieren verbunden. In Hinblick auf die streng geschützten Tierarten wurden die Auswirkungen der Planung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) umfassend ermittelt (vgl. auch Kap. 4.2).

Durch geeignete Maßnahmen sollen Verbotstatbestände folgender Arten vermieden werden:

- Fledermäuse: Abendsegler, Braunes Langohr, Graues Langohr, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus, Zweifarbfledermaus, Zwergfledermaus
- Reptilien: Zauneidechse, Schlingnatter
- Insekten: Nachtkerzenschwärmer
- Vögel: Flussregenpfeifer, Gartenrotschwanz, Grünspecht, Wendehals

Im Geltungsbereich wurden besonders geschützte Tierarten, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt oder nach BArtSchV „streng geschützt“ sind, erfasst. Im Geltungsbereich wurden die Heuschreckenarten „Blauflügelige Sandschrecke“ und „Bauflügelige Ödlandschrecke“ nachgewiesen. Diese Arten sind stadtbedeutend bzw. hat der Geltungsbereich eine besondere Bedeutung für das Vorkommen der Arten im Stadtgebiet.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass umfangreiche Maßnahmen erforderlich sind, um die Auswirkungen für streng und besonders geschützte Tierarten soweit als möglich zu begrenzen. Da durch Abgrabungen großflächig Lebensräume entfernt werden, werden Maßnahmen notwendig, die bereits zur Baufeldfreimachung wirksam sein müssen. Die Maßnahmen zur Baufeldfreimachung dürfen daher nur unter den Maßgaben, die in diesem Umweltbericht und in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung detailliert dargelegt sind, erfolgen. Dies umfasst z.B. die Herstellung von funktionswirksamen CEF- und FCS-Maßnahmen und den Abfang von Zauneidechsen vor Beginn der Baufeldfreimachung.

Im Süden soll in „Lichtenreuth naturnah“ ein Teilbereich des Areals, welcher in direkter Verbindung zum Rangierbahnhof steht, als ökologische Ausgleichsfläche und als Rückzugsraum für Flora und Fauna gestaltet werden; in diesem Bereich sind bereits vor Beginn der Baufeldfreimachung des Moduls I+ CEF-Maßnahmen zugunsten von Vogelarten (Gartenrotschwanz, Grünspecht, Wendehals), der Falterart Nachtkerzenschwärmer und Fledermäusen durchzuführen. Zugunsten der Zauneidechse werden dort als Vermeidungsmaßnahme geeignete Lebensräume neu angelegt und Habitatstrukturen geschaffen. In der weiteren Planung wird darauf zu achten sein, weitere Störungsquellen, z.B. durch Hunde oder Katzen, in diesem Bereich möglichst zu vermeiden. Ebenso soll die Führung der Straßenbahn in diesem Bereich vermieden und hierzu eine Trassenführung entlang der Münchener Straße gewählt werden. Dennoch können innerhalb von „Lichtenreuth naturnah“ die Lebensraumverluste nur teilweise ausgeglichen werden.

Zu Gunsten der Zauneidechse ist die Herstellung von großflächigen Ersatzhabitaten außerhalb des Plangebiets erforderlich, in vorliegendem Fall erfolgt dies als FCS-Maßnahme außerhalb des Stadtgebiets in einem Waldgebiet in der Gemeinde Schwarzenbruck. Bezogen auf den Umgriff des Bebauungsplans Nr. 4600 (Brunecker Straße) beträgt die erforderliche Maßnahmenfläche 20,87 ha. Davon werden in einer ersten Umsetzungsphase Maßnahmen zugunsten des Bebauungsplans Nr. 4635 (Hasenbuck-Süd) im Umfang von 11,27 ha realisiert. Die Waldflächen werden durch das Graf von Faber-Castell'sche Forstamt bewirtschaftet. Die Maßnahmenflächen sind frühzeitig für die Habitatansprüche der Zauneidechse zu optimieren, um als Aussetzfläche für Individuen der Art zu dienen, die vor Baubeginn auf den Eingriffsflächen abgefangen werden.

Vergleichbar mit den Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen sind mit den Abgrabungen zur Entfernung der Bodenbelastungen und Auffüllungen massive Eingriffe in faunistisch wertvolle Flächen und somit auch wesentliche Auswirkungen für das Schutzgut Tiere zu erwarten. Entsprechend müssen auch hier die erforderlichen Maßnahmen genau auf die Bodeneingriffe abgestimmt werden.

Mit der Neuanlage von öffentlichen und privaten Grünflächen im künftigen Gebiet, der Pflanzung von Straßenbäumen und der Anlage von Dachbegrünungen entstehen in beschränktem Umfang neue Lebensstätten für wildlebende Tiere. Vor allem der künftige Stadtteilpark, dessen westlicher Teil innerhalb des nördlichen Geltungsbereichs liegt, ist hierbei relevant. Solche Parks bieten vielen im Stadtgebiet vorkommenden Arten einen geeigneten Lebensraum. Als Vorbild kommt beispielsweise der Marienbergpark in Betracht. Tierökologisch entstehen langfristig z.B. für die Vogelwelt, für Fledermäuse und viele Insektenarten neue Habitate. Für sehr störungsempfindliche Arten wie die Zauneidechse werden sie dagegen nicht oder nur sehr eingeschränkt nutzbar sein.

Zugunsten von Fledermäusen werden zudem in den neuen Bauflächen künstliche Fledermausquartiere in geeignete Fassaden integriert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Nach Ende der Baumaßnahmen kann es zu betriebsbedingten Auswirkungen kommen.

Innerhalb der künftigen Bau-, Verkehrs- und Grünflächen im Modul I+ sind wildlebende Tiere, die sich dort ansiedeln werden (bzw. das Gebiet als Nahrungsraum nutzen), vielfältigen Einflüssen, z.B. durch Haustiere, Lärm, künstliche Beleuchtung, ausgesetzt. Zur Minimierung der Gefährdung von Tieren werden in der Planung eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung des öffentlichen Raums und die Verwendung von vogelschlagvermeidenden Glastypen für großflächige Glasfassaden berücksichtigt.

Innerhalb der verbleibenden, zu optimierenden bzw. neu zu entwickelnden Lebensräume in „Lichtenreuth naturnah" können infolge der zukünftig angrenzenden Bebauung Störungen durch Anwohner, Erholungssuchende, Haustiere, Lärm, künstliche Beleuchtung u.a. nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Pflege- und Entwicklungsplanung sieht vor, durch geeignete Maßnahmen den Zugang auf die Fläche nicht auszubauen bzw. zu intensivieren. Die bestehende randliche Zuwegung (im Bereich der Kleingartenanlage) auf die Flächen wird daher nicht erweitert. Entscheidend wird sein, in der zukünftigen Planung des Moduls III, z.B. durch eine Mauer/Abkantung oder einen Zaun den Zugang von dort auf die ökologische Ausgleichsfläche zu unterbinden, um die betriebsbedingten Auswirkungen für störungsempfindliche streng geschützte Tierarten, wie z.B. die Zauneidechse, soweit als möglich zu minimieren.

Insgesamt sind mit der Planung **erheblich nachteilige Auswirkungen** für das Schutzgut Tiere festzustellen. Kernlebensräume der Tierwelt können zum überwiegenden Teil nicht berücksichtigt werden und gehen durch die geplante Bebauung weitestgehend verloren. Damit sind der Verlust von Lebensstätten und die Gefahr der Tötung von Tieren verbunden. Die erforderlichen Schutz-, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wurden in der saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) dargestellt und werden im Bebauungsplan sowie im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages verbindlich geregelt. Ein Teil des artenschutzrechtlichen Ausgleichs kann als CEF-Maßnahmen auf der Fläche „Lichtenreuth naturnah“ stattfinden. Zusätzlich werden artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen) auf einer rund 20,87 ha großen Fläche außerhalb des Geltungsbereichs realisiert, wobei 11,27 ha der Fläche dem B-Plan Nr. 4635 zugeordnet werden. Die restlichen 9,61 ha werden den weiteren Teilbereichen des B-Plans 4600 zugeordnet.

Insbesondere im Kontext der erforderlichen Abgrabungen zur Entfernung der Bodenbelastungen bzw. der Auffüllungen sind die erforderlichen Maßnahmen zu Schutz, Vermeidung, Verringerung und Ausgleich rechtzeitig vorzusehen und abzustimmen.

2.6 Landschaft

Ausgangssituation

Das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet ist durch dessen Nutzungsgeschichte geprägt. In weiten Teilen handelt es sich um großflächige gewerbliche Nutzungen (Druckerei, Schrotthandel, Recyclingbetriebe) ohne jegliche gestalterische Qualität. Diese Flächen besitzen keine Bedeutung für das Schutzgut.

Blickbeziehungen ergeben sich auf die Fläche von Norden und Westen her. Der Süden wird durch den Rangierbahnhof abgeschirmt. Innerhalb des Gebietes sind keine relevanten Blickbeziehungen zu Landmarken der Stadt Nürnberg vorhanden.

Die frühere Bahnnutzung ist nach dem Rückbau der Gleisanlagen nicht mehr unmittelbar ablesbar. Prägend für das Gebiet sind die vielfältigen Brachflächen in unterschiedlichen Entwicklungsstadien. Dabei reicht das Spektrum von frisch entsiegelten Rohbodenflächen über wiesenähnliche Offenlandstandorte, Gebüsche bis hin zu meist jungen Waldflächen. Da diese Flächen weitgehend für die Öffentlichkeit unzugänglich und von außen kaum wahrnehmbar sind, ist ihre Bedeutung für das Schutzgut gering.

Auswirkungen / Prognose

<u>Baubedingte Auswirkungen</u>

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich im Zuge der Umsetzung der Planung nachhaltig verändern. Die derzeitige, ungeordnete Mischung aus Gewerbe- und Brachflächen wird von einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung abgelöst, die vornehmlich aus Wohnbau- und Grünflächen gebildet wird. Aufgrund der intensiven Vorplanung und des durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs ist sichergestellt, dass sich die Nutzungen sinnvoll in die Umgebung des Nürnberger Südostens einfügen.

Innerhalb des Plangebiets werden in großem Umfang öffentlich wirksame Grün- und Freiflächen mit unterschiedlichen Ausprägungen geschaffen bzw. erhalten. Prägend für das Entwurfskonzept ist dabei eine stadträumlich wirksame Grünverbindung vom Hasenbuck zum Dutzendteich-Gelände. Der westliche Teil dieser Grünverbindung befindet sich im Geltungsbereich des BP Nr. 4635.

Im südlichen und südöstlichen Teil des Plangebiets („Lichtenreuth naturnah“) werden die vorhandenen Grünstrukturen weitgehend erhalten und in große, zusammenhängende,

ökologische Ausgleichsflächen einbezogen. In den zur Bebauung vorgesehenen Teilen des Plangebiets ist hingegen von einem weitgehenden Verlust der bestehenden Grünstrukturen auszugehen. Durch Festsetzungen zum Erhalt und zur Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern werden entlang der Ränder des Gebiets zur Hasenbuck-Siedlung im Nordwesten und zur U-Bahn im Südwesten raumwirksame Grünstrukturen sichergestellt. Gute Voraussetzungen zur Neuschaffung von stadträumlich wirksamen Grünstrukturen bestehen in den geplanten Grünflächen und den Straßenräumen. So ist der Bebauungsplanentwurf u.a. durch großzügige und sehr stark mit Bäumen ausgestattete öffentliche Straßenräume gekennzeichnet.

Die zulässigen Abgrabungen zur Entfernung der Bodenbelastungen bzw. der Auffüllungen wirken sich temporär auf das Schutzgut Landschaft aus, da für einen gewissen Zeitraum abgegrabene und ausgehobene Flächen vorzufinden sind. Diese werden jedoch im Zuge der Gebietsentwicklung entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen entwickelt, so dass durch die Abgrabungen keine mittel- oder langfristige Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Betriebsbedingte, also von den künftigen Nutzungen bzw. Nutzern ausgehende Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft, sind nicht in relevantem Umfang zu erwarten.

Insgesamt sind mit der Planung **keine** erheblichen **nachteiligen Auswirkungen** für das Schutzgut Landschaft festzustellen.

Durch die städtebauliche Ordnung des Plangebietes mit der Schaffung von öffentlichen Grün- und Freiflächen (insb. dem Stadtteilpark und in den Wohnbauflächen und Straßenräumen) sowie der Erhaltung von prägenden Freiflächen und Gehölzbeständen im südlichen Teil ist eine wesentliche Verbesserung des Ort- und Landschaftsbildes verbunden.

Die Abgrabungen zur Entfernung der Bodenbelastungen bzw. der Auffüllungen wirken sich nur temporär auf das Schutzgut Landschaft aus. Insgesamt sind hierdurch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen festzustellen.

2.7 Risiken für die menschliche Gesundheit und die Umwelt

2.7.1 Erholung

Ausgangssituation
Das Plangebiet besaß auf Grund seiner langjährigen Nutzung als Bahn- und Gewerbestandort in der Vergangenheit keinerlei Erholungsfunktion. In den letzten 10 Jahren erfolgten verschiedene Rückbauten von Gebäuden und Gleisanlagen. Hierdurch liegen heute viele Flächen brach, auf welchen sich eine natürliche Vegetation entwickelt hat.

Für die Bewertung der aktuellen Erholungsfunktion des Plangebietes ist insbesondere ausschlaggebend, ob gegenwärtig Flächen mit Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung sowie Erholungseinrichtungen und -infrastruktur vorhanden sind. Darüber hinaus sind die Zugänglichkeit des Gebietes sowie die Beziehung zu umliegenden Gebieten wichtig.

Im Plangebiet befinden sich aktuell keine Flächen, welche eine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung besitzen. So gibt es keine öffentlich zugänglichen Flächen, welche eine bewusste Erholungsfunktion besitzen. Ebenso sind Erholungseinrichtungen und -infrastruktur, wie bspw. Sitzbänke, Cafés, Spielflächen für Kinder und Jugendliche im gesamten Plangebiet nicht vorhanden.

Die Zugänglichkeit des Gebietes, welche insbesondere die Nutz-, Begehbar- und Erreichbarkeit umfasst, ist aus Sicht der Erholungsfunktion für den Menschen als gering zu bewerten. Eine Begehbarkeit des Plangebietes, welches nahezu vollständig im privaten Besitz ist, ist nur in Teilbereichen möglich. Darüber hinaus ist es nur über wenige, unattraktive Zugänge, welche überwiegend nicht für eine Fuß- und Radwegeanbindung ausgelegt sind, erreichbar und somit auch nicht gut an die umliegenden Gebiete angebunden. Vollständig durch das Gebiet verlaufende und weiterführende Rad- und Fußwegeverbindungen sind gegenwärtig nicht vorhanden.

Insgesamt besitzt das Plangebiet derzeit keine Bedeutung für das Schutzgut Mensch – Erholung.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen

Die öffentlichen Flächen mit Erholungsfunktion sollen möglichst früh hergestellt werden. Aufgrund der zu erwartenden über mehrere Jahre anhaltenden Bautätigkeiten rund um die öffentlichen Grünflächen ist hier mit temporären Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion zu rechnen. Weiterhin kann der östliche Teil des im B-Plangebiet liegenden Parks (ca. 1/3 der zentralen Parkfläche) erst nach Aufgabe der hier vorhandenen Gewerbenutzung, d.h. ab 2026 realisiert werden, so dass der endgültige Ausbauzustand und somit die vollständigen Erholungsflächen erst mittelfristig zur Verfügung stehen werden.

Gegenwärtig weist das Plangebiet, wie oben beschrieben, keine Erholungsfunktion auf. Eine wesentliche Störung durch die erforderlichen Abgrabungen ist somit nicht gegeben – vielmehr sind die Abgrabungen und die damit verbundene Entfernung der Bodenauffüllungen eine Grundvoraussetzung für die Herstellung der späteren Erholungsflächen. Weiterhin ist das Plangebiet nur an wenigen Seiten von sensibleren Nutzungen umgeben, so dass auch außerhalb der Fläche selbst keine oder nur geringe Störungen durch die Abgrabungen zu erwarten sind.

Die Planung sieht eine komplette Umnutzung (Wohnen und zugehörige Nutzungen) des Plangebietes vor. Darüber hinaus sind große öffentliche Grünflächen vorgesehen.

Durch die Planung werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Erholungseignung des Gebietes für den Menschen entstehen, da gegenwärtig keine Erholungsfunktion im Gebiet gegeben ist.

Durch die öffentlichen Grün- und Spielflächen (insbesondere der Anlage eines Stadtteilparks) sowie die Pflanzung von Gehölzen und durch sonstige grünordnerische Maßnahmen, welche in der Planung vorgesehen sind, ist von einer wesentlichen Aufwertung der Erholungsfunktion auszugehen. Darüber hinaus wird durch den geplanten Stadtteilpark der erste Teil einer verbindenden Grünachse zwischen dem Naherholungsbereich Dutzendteich sowie dem Hasenbuck geschaffen.

In der Planung sind verschiedene Rad- und Fußwegeverbindungen (insbesondere innerhalb und parallel durch die neue Grünachse) vorgesehen, welche die Durchgängigkeit des Gebietes zukünftig gewährleistet. Hierdurch wird ein Lückenschluss im übergeordneten Wegenetz erreicht (Verbindung von Langwasser in Richtung Innenstadt, Anschluss der Bauernfeindsiedlung).

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es ist davon auszugehen, dass die Bewohner und Besucher des Quartiers die neu geschaffenen privaten und öffentlichen Erholungsflächen intensiv nutzen werden. Eventueller Nutzungsdruck durch Menschen auf den Bereich „Lichtenreuth naturnah“ kann zu Konflikten mit den hier vorgesehenen Zielen und Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz führen.

Insgesamt sind **keine** erheblich **nachteiligen Auswirkungen** auf das Schutzgut Mensch / Erholung zu erwarten. Durch die Planung wird eine deutliche Verbesserung und Aufwertung der Erholungsfunktion erreicht.

Die Abgrabungen zum Entfernen der Bodenbelastungen bzw. der Auffüllungen führen ebenfalls nicht zu erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Erholung.

2.7.2 Störfallvorsorge

Das Plangebiet befindet sich nicht im potentiellen Einwirkbereich von Störfallanlagen. Durch die Planungen sind Belange der bauplanrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

2.8 Emissionen

2.8.1 Lärm

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Verkehrslärmquellen von allen Seiten ein. Nachfolgend werden diese differenziert nach Straßen- und Schienenverkehrslärm betrachtet. Neben dem Verkehrslärm wirkt auch Gewerbelärm auf das Plangebiet ein. Wesentliche Sportanlagen sind im Umfeld nicht vorhanden, so dass hier kein Lärm auf das Gebiet einwirkt. Für den Bereich Freizeitlärm ist festzuhalten, dass verschiedene seltene Großereignisse (bspw. Volksfeste, Norisringrennen der Deutschen Tourenwagen-Meisterschaft sowie das Musikfestival „Rock im Park“) im Umfeld des Gebietes stattfinden und hier temporär wesentliche Lärmimmissionen vorliegen. Innerhalb des Plangebiets werden zukünftig im Bereich Sport- und Freizeitlärm lediglich die Freiflächenbereiche der Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule) von Bedeutung sein. Hier gilt es, eine Verträglichkeit mit bestehenden und zukünftigen schutzbedürftigen Nutzungen sicherzustellen.

Um eine Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4635 realisieren zu können, wurde zu Beginn des Entwicklungsprozesses (also insbesondere vor der Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs) festgelegt, dass aufgrund der Gemengelage (durch die temporär bestehenden Gewerbebetriebe innerhalb des Gesamtgebietes Brunecker Straße) für Teilbereiche der neuen Wohnbauflächen (geplant als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO)) eine Abwägung bis zu den Orientierungswerten für ein Mischgebiet (60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) erforderlich ist. Nach Beendigung der Nutzung der relevanten Gewerbebetriebe besteht die Gemengelage-Situation in dieser Art nicht mehr, so dass die zukünftigen Nutzungen, welche dann in direkter Nähe zu den Wohnbauflächen vorgesehen werden, die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts) einhalten müssen. Die detaillierte Abwägung dieser Gemengelagesituation kann dem Kapitel Planrechtfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4635 entnommen werden.

Für das Plangebiet liegen detaillierte Lärmbetrachtungen zum Verkehrs- und Gewerbelärm zum BP Nr. 4635 vor.

<u>Verkehrslärm</u>
Den Untersuchungsergebnissen kann entnommen werden, dass hinsichtlich des **Straßenverkehrslärms** die Frankenstraße, die Katzwanger Straße, die Tiroler Straße sowie die Münchener Straße die maßgeblichen äußeren Lärmquellen sind. Innerhalb des Gebietes

wurden die neuen Verkehrswege mit Prognosewerten belegt und immissionsschutztechnisch betrachtet.

Insgesamt konnte für den Straßenverkehrslärm festgestellt werden, dass die zu berücksichtigenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A)) im Großteil des Gebietes eingehalten werden können. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im gesamten Plangebiet nicht überschritten.

Bei der Betrachtung des **Schienenverkehrslärms** wurden die geplante Straßenbahnlinie im Osten, die U-Bahn (zwischen Modul I und Modul IIIb liegend), der DB Railport, der Rangierbahnhof und der sog. Rangierbahnhof Nord berücksichtigt. Die Berechnungen hierzu ergaben, dass im Tagzeitraum die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete überwiegend eingehalten werden können. Lediglich für kleinere Teilbereiche an der zukünftigen Straßenbahntrasse im Osten sowie im Bereich der U-Bahn-Strecke sind leichte Überschreitungen möglich. Im Nachtzeitraum dominiert der Rangierbahnhof mit seiner Fernlärmwirkung die Situation maßgeblich und führt zu einer weitreichenden Überschreitung der Orientierungswerte im Plangebiet. Nur in wenigen Bereichen ist hier die Einhaltung der Orientierungswerte möglich. Der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) wird an etwa der Hälfte der Fassaden eingehalten. Die Überschreitungen des Orientierungswertes liegen im Plangebiet bei 6 bis 12 dB.

Bei der **Gesamtbetrachtung des Verkehrslärms (Straße und Schiene)** zeigt sich für den Tagzeitraum, dass die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet im Großteil des Plangebietes eingehalten werden können. Insbesondere in Innenbereichen der Wohngebiete können ruhige Bereiche erreicht werden. In zwei kleinen Randbereichen können die Werte der 16. BImSchV im Gebiet nicht eingehalten werden.

Im Nachtzeitraum führt auch in der Gesamtbetrachtung der Fernlärm des Rangierbahnhofs dazu, dass sowohl die Orientierungs- als auch die Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete im Großteil des Plangebietes überschritten werden.

<u>Gewerbelärm</u>
Bei der Betrachtung des Gewerbelärms wurden die vielfältig bestehenden Nutzungen im Umfeld des Gebietes einbezogen. Dies umfasst insbesondere Einzelhandel, Gastronomie, Bahnnutzungen (mit DB-Railport, Instandhaltung, Rangierbahnhof) und eine Tankstelle. Die einzelnen Geräuschemittenten mit den entsprechenden Emissionsansätzen sind im Gutachten detailliert dargelegt.

Von zentraler Bedeutung für die Entwicklung der Wohnbauflächen aus Sicht des Gewerbelärms ist die Situation der bestehenden Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes bzw. an das Plangebiet direkt angrenzend. So sind hier zwei Betriebe noch bis zum Ende ihrer Mietverträge (voraussichtlich 2023 für Automobillogistiker südwestlich der U-Bahntrasse und 2026 für Großdruckerei im Osten des nördlichen Geltungsbereichs) einige Jahre am Standort ansässig. Infolgedessen sind hier temporäre Lärmemittenten vorhanden, welche in der Planung entsprechend berücksichtigt werden müssen.

Für die **Wohnbauflächen nördlich des Parks** (öffentliche Grünfläche) kann für den Tagzeitraum für den Großteil des Gebietes eine schalltechnische Verträglichkeit festgestellt werden. Die Beurteilungspegel erreichen hier maximal die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)). Geringe Überschreitungen (1-2 dB) dieses Orientierungswertes könnten im nördlichen Bereich des Sondergebietes sowie in der Gemeinbedarfsfläche durch den nördlich angrenzenden Einzelhandel entstehen.

Auch im Nachtzeitraum ist für den Großteil des Gebietes eine schalltechnische Verträglichkeit festzustellen, da die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (40 dB(A)) weitestgehend eingehalten werden. Am südlichen Rand (nördlich an

den Park angrenzend) sind geringe Überschreitungen von 1 dB zu verzeichnen. Geringe Überschreitungen des Orientierungswertes (im Sondergebiet/SO werden Werte für ein Mischgebiet herangezogen: 45 dB(A) für den Nachtzeitraum) von 1 bis 3 dB bestehen am südlichen Rand des Sondergebietes durch den südlich angrenzenden, temporär noch vorhandenen Gewerbebetrieb. Ebenso sind an der Gemeinbedarfsfläche GB 2 Überschreitungen der Orientierungswerte (für ein WA) im Tagzeitraum von bis zu 4 dB möglich. Sobald der Gewerbebetrieb nicht mehr im Gebiet vorhanden ist, können in diesem Bereich die Orientierungswerte eingehalten werden.

Die **Wohnbauflächen im Bereich südlich des Parks** sowie entlang der U-Bahn weisen ebenfalls im Tagzeitraum in weiten Teilen eine Verträglichkeit auf. Eine erhöhte Geräuschbelastung ist auch in diesem Bereich rund um den bestehenden Gewerbebetrieb absehbar. Hier werden die Orientierungswerte für ein WA teilweise sehr deutlich bis zu 13 dB überschritten. Ohne den Gewerbebetrieb bestehen in diesem Bereich keinerlei Probleme und die Orientierungswerte sind einhaltbar. Am Südwestrand werden durch den Gewerbebetrieb, welcher im Bereich des zukünftigen Moduls IIIb ansässig ist, ebenfalls deutliche Überschreitungen des Orientierungswertes für ein WA von bis zu 11 dB erreicht.

In Bezug auf die Orientierungswerte für ein Mischgebiet (60 dB(A) am Tag) liegen für die angeführten Bereiche Überschreitungen von 6 bis 8 dB vor.

Im Nachtzeitraum können die Orientierungswerte ebenfalls für weite Teile der Wohnbauflächen eingehalten werden. Ähnlich wie im Tagzeitraum zeigen sich aber auch hier wesentliche Überschreitungen durch die bestehenden Gewerbebetriebe. Die Überschreitungen liegen hier im östlichen Bereich direkt an den Gewerbebetrieb angrenzend bei bis zu 10 dB (in Bezug auf den Orientierungswert von 40 dB(A)). Im Süden (bestehender Gewerbebetrieb an der U-Bahn-Strecke) liegen die Überschreitungen bei bis zu 13 dB.

In Bezug auf die Orientierungswerte für ein Mischgebiet (45 dB(A) in der Nacht) liegen für die angeführten Bereiche Überschreitungen von 5 bis 8 dB vor.

Für die Situation im Süden des nördlichen Geltungsbereichsteils lässt sich zusammenfassend darlegen, dass temporär durch die bestehenden Gewerbebetriebe wesentliche Überschreitungen der Orientierungswerte für ein WA und auch für ein MI in einigen Bereichen vorhanden sind. Nach Aufgabe dieser Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass diese Überschreitungen im Wesentlichen nicht mehr gegeben sind.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen

Zur Umsetzung und Realisierbarkeit der Planung und der damit verbundenen Nutzungen (Wohnen, Gemeinbedarf, Grünflächen, etc.) sind umfangreiche Bautätigkeiten erforderlich, durch welche Lärmemissionen von Baumaschinen und -fahrzeugen entstehen. Für diese Lärmemissionen während der Bautätigkeiten gelten gesetzliche Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Immissionsrichtwerte und der zeitlichen Einschränkungen (AVV Baulärm). Bei Einhaltung dieser Vorgaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen benachbarter Gebiete zu befürchten.

Mit den zulässigen Abgrabungen im Plangebiet sind Bodeneingriffe mit zum Teil schweren Geräten zu erwarten. Weiterhin müssen die entfernten Materialien teilweise vom Standort durch LKW-Fahrten abtransportiert werden. Es ist somit temporär mit Lärmbelastungen durch Baustellenlärm und Baustellenverkehr zu rechnen. Auch für diese Baustelle müssen die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben (insbesondere die Regelungen der AVV-Baulärm) eingehalten werden. Entsprechend ist auch hier der maximal zulässige Rahmen hinsichtlich Lärm definiert und diesbezüglich eine geordnete Flächensanierung mit möglichst geringem Störungspotenzial zu erwarten. Die Einhaltung dieser gesetzlichen Vor-

gaben muss im Rahmen der Baustellenüberwachung erfolgen.

Die Ab- und Anfuhr von Material fällt außerhalb der Baustellen im Bereich der öffentlichen Verkehrsstraßen nicht unter die AVV-Baulärm, sondern unter die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung). Diese Verkehre sind aufgrund der bestehenden Erschließungssituation (keine Anbindung des Gebietes an die Nerzstraße vorhanden und Sperrstelle in der Ingolstädter Straße) nur über die Brunecker Straße und im weiteren Verlauf nach Osten über die Ingolstädter Straße in die Münchener Straße mündend möglich. Eine direkte Belastung von LKW-Fahrten in Folge der Abgrabungsmaßnahmen für das Wohngebiet Hasenbuck ist nicht gegeben, so dass hier von keiner wesentlichen Erhöhung der Lärmbelastung durch Schwerlastverkehr auf öffentlichen Straßen ausgegangen werden kann. In Kap. 1.3 wurde dargelegt, dass unter Betrachtung des erforderlichen bzw. anfallenden Materials eine maximale stündliche Belastung von zehn Sattelzügen möglich sein kann. Die Verkehrszahlen weisen für den Bereich der Ingolstädter Straße eine DTV von 10.600 Kfz/24h sowie 636 Kfz/h auf. Der LKW-Anteil liegt hier bei 9 % am Tag, wodurch sich 57 LKW/h am Tag ergeben. Der Emissionspegel für die Tageszeit liegt hier bei 63,5 dB(A). Mit dem anzunehmenden Zusatzverkehr von zehn Sattelzügen wäre unter Berücksichtigung der bestehenden Verkehrszahlen für den Bereich der Ingolstädter Straße keine wesentliche Erhöhung der Lärmbelastung zu erwarten. Selbst im Falle der sehr unrealistischen Annahme einer Verdoppelung des Verkehrsaufkommens (auf insbesondere 114 LKW/h) wären mit der damit verbundenen Erhöhung des Emissionspegels um 3 dB noch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen verbunden. Für den Bereich der Münchener Straße (südlich der Ingolstädter Straße) ist die temporäre Mehrbelastung von zehn Sattelzügen pro Stunde, aufgrund der insgesamt sehr hohen Verkehrsmengen dieser Hauptverkehrsstraße, als vernachlässigbar anzusehen.

Insgesamt ist aus Lärmsicht eine geordnete Flächensanierung mit adäquatem Störungspotenzial der benachbarten Gebiete bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben realistisch und zu erwarten.

Das Vorsehen von Wohnnutzung im Plangebiet birgt mit der bestehenden umliegenden sowie internen Situation einige Konflikte sowohl im Bereich Verkehrs- als auch Gewerbelärm. Durch beide Lärmarten ergeben sich wesentliche Überschreitungen von Orientierungs- und Immissionsrichtwerten. Entsprechend sind umfangreiche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Lärmeinwirkung und zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich.

Die verschiedenen geprüften und verbindlich festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind detailliert in der Begründung zum BP Nr. 4635 im Kapitel I.4.2.6. und I.5.18.2 beschrieben. Insgesamt wird hier durch aktive und passive Maßnahmen sowie insbesondere durch bedingte Baurechte und Baureihenfolgen ein Regelungskonstrukt vorgesehen, durch welche gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für ein urbanes Wohnquartier erreicht werden können.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Plangebiet sind nur im Bereich des Sondergebietes, durch den hier zulässigen Einzelhandel, erhebliche betriebsbedingte Lärmemissionen im Bereich Gewerbelärm zu erwarten. Für das Sondergebiet wurden Emissionskontingente festgesetzt, durch deren Einhaltung ein ausreichender Schutz der relevanten Immissionsorte sichergestellt werden kann. Infolgedessen sind erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen hier nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Verkehrslärms sind im Wesentlichen Anwohner- und Anliegerverkehre zur erwarten, welche zur Erschließung der vorgesehenen Nutzungen (Wohnen sowie Schule und KITAs) erforderlich sind. Mit diesen Verkehren sind unter Berücksichtigung der gutachterlichen Ergebnisse sowie der bestehenden Verkehrslärmsituation keine erheblichen

Auswirkungen zu erwarten.

Im Bereich Sportanlagenlärm sind nur die Sportanlagen im Bereich der geplanten Schule relevant. Im Rahmen der schulischen Nutzung bestehen hier keine erheblichen Auswirkungen. Außerhalb der schulischen Nutzungen (bspw. durch Vereine) sind Beeinträchtigungen am Abend oder am Wochenende grundsätzlich möglich. Durch entsprechende Einschränkungen zur Nutzbarkeit sind eventuelle nachteilige Auswirkungen jedoch vermeidbar.

Bei den geplanten Nutzungen im Plangebiet sind **erhebliche Beeinträchtigungen** durch Lärm zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen werden durch ein umfangreiches und verbindliches Regelungskonstrukt zum Lärmschutz derart gemindert, dass ein ausreichender Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm erreicht wird.

Durch die vorgesehenen Abgrabungen zur Entfernung der Bodenbelastungen bzw. der Auffüllungen kommt es temporär zu Lärm- und Verkehrsbelastungen. Hier müssen die gesetzlichen Vorgaben im Zuge der Baustellenüberwachung eingehalten und bei Bedarf Maßnahmen und Regelungen (bspw. beim Einsatz von schwerem Gerät oder in der Baustellenorganisation) vorgesehen werden, so dass keine wesentliche Beeinträchtigung der schutzbedürftigen Nutzungen entsteht. Eine wesentliche Verschlechterung der Lärmsituation durch die temporär erforderlichen An- und Abfahrten von Materialien ist für den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu erwarten.

2.8.2 Schadstoffe (Luft)

Ausgangssituation

Für den Bebauungsplan bzw. das Plangebiet ist grundsätzlich nicht mit erheblichen Feinstaubbelastungen zu rechnen, da Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$) in Nürnberg nach Angaben der Stadtentwässerung und Umweltanalytik (SUN) generell kein Problem im Hinblick auf die Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV darstellt. Auch an der verkehrsbezogenen Luftmessstation des BayLfU (Von-der-Tann-Straße) liegen die gemessenen Werte für PM_{10} unter dem Jahresgrenzwert. Ebenso liegt die Anzahl der zulässigen Überschreitungstage des Tagesgrenzwertes unter Berücksichtigung der Daten der Messstellen unter dem Grenzwert.

Im Zuge flächendeckender Messungen zur Luftqualität im Stadtgebiet von Nürnberg wurde für das Plangebiet in den Jahren 2004 / 2005 bei mobilen, diskontinuierlichen Luftmessungen (im 1-km-Raster) Stickstoffdioxid-Konzentrationen von 37 bis 40 µg/m³ (als Flächenmittelwerte) gemessen. Damit liegen die Messwerte z.T. über dem städtischen Durchschnitt. Aufgrund der angewandten Messmethode und der Messzeiten (nur zu den verkehrsreicheren Tagzeiten, d.h. ohne Nachtmessungen) besitzt ein direkter Vergleich mit dem Ganzjahresgrenzwert der 39. BImSchV allerdings nur orientierenden Charakter. Der Messpunkt an der Münchener Straße zeigte dabei eine deutliche Beeinflussung der Luftqualität durch verkehrsbürtige NO_2- Emissionen. Die Münchener Straße als nächster „Hotspot“ für die Luftbelastung ist vom Geltungsbereich des BP Nr. 4635 knapp 500 m entfernt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Nutzungen vorhanden bzw. geplant, durch welche Emissionen mit wesentlicher Auswirkung auf die Luftreinhaltung verbunden sind. Ebenfalls liegt das Plangebiet nicht im Einwirkbereich eines Störfallbetriebes. Maßgeblichster Aspekt zur Luftreinhaltung sind im Gebiet zukünftig die hinzukommende MIV-Belastung durch die geplanten Nutzungen. Hierbei wird es zu einer Steigerung des Individualverkehrs im Vergleich zur Vergangenheit kommen. Durch eine gute ÖPNV-Anbindung sowie die Planung verschiedener Rad- und Fußwegeverbindungen (insbesondere innerhalb und parallel durch die neue Grünachse) und eine attraktive Anbindung an das umliegende Fuß- und Radwegenetz soll der Anteil des Individualverkehrs auf ein Minimum reduziert werden. Im Vergleich zu den früheren gewerblichen Nutzungen werden nun im Plangebiet im Hinblick

auf die Luftreinhaltung verträglichere Nutzungen (hinsichtlich anlagenbedingter Emissionen) vorgesehen.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen
Im Zuge der umfangreichen Bautätigkeiten zur Umsetzung und Realisierung der Planung und der damit verbundenen Nutzungen (Wohnen, Gemeinbedarf, Grünflächen, etc.) kann es temporär zu einer verstärkten Anreicherung von Staub und Verkehrsabgasen kommen.

Durch die Abgrabungen ist temporär mit kleinräumigen Luftbelastungen durch Staub, etc. zu rechnen. Hierbei müssen geeignete Maßnahmen vorgesehen werden, so dass diese Auswirkungen so gering wie möglich gehalten werden. Insbesondere darf hier keine erhebliche Beeinträchtigung von schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld entstehen. Hierbei sind diverse gesetzliche Vorgaben für Baustellen zu berücksichtigen und einzuhalten, was im Rahmen der Bauüberwachung zu gewährleisten ist.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Durch die Planung ist keine wesentliche, anlagenbedingte Luftbelastung im Plangebiet absehbar. Im Zuge der Nutzungsintensivierung im Gebiet ist mit einer Erhöhung der Menge des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zu rechnen. Demgegenüber wird aber eine optimierte Anbindung an den ÖPNV, die Planung verschiedener Rad- und Fußwegeverbindungen (insbesondere innerhalb und parallel durch die neue Grünachse) sowie eine gute Anbindung des Fuß- und Radwegenetzes angestrebt. Eine übermäßige bzw. starke lufthygienische Belastung für das Gebiet durch die geplanten Nutzungen ist nicht zu erwarten und hierfür liegen insbesondere keine wesentlichen Anhaltspunkte vor.

In den Sommermonaten kann es im gesamten Stadtgebiet, und somit auch im Plangebiet, an vereinzelten Tagen zu schlechten Werten bzw. hohen Luftbelastungen und somit zu einer Überschreitung der Ozonwerte kommen. Dabei handelt es sich jedoch um ein stadtweites und generell großstädtisches Phänomen während der Sommerzeit.

Mit einer erheblichen Luftbelastung im Plangebiet oder durch die geplanten Nutzungen ist nicht zu rechnen. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Luft sind demnach nicht erheblich.

Temporär ist während der Abgrabungen mit kleinräumigen Luftbelastungen zu rechnen. Hierfür sind entsprechende Minderungsmaßnahmen vorzusehen, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung verhindert wird.

2.8.3 Licht

Ausgangssituation
Das Gesamtgebiet liegt in einer urbanen Randlage, da es im Süden durch Bahntrassen und im Osten durch öffentlichen Grünflächen begrenzt wird. Die angrenzende Bebauung ist als durchschnittlich verdichtete Bebauung einzustufen. Insgesamt liegt für das Gesamtgebiet hinsichtlich nächtlicher Lichtimmissionen eine wesentliche Vorbelastung (Quelle: Rangierbahnhof, Bahn- und Gewerbenutzungen, Straßenbeleuchtung der umliegenden Straßenzüge) vor.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen
Eine nächtliche Bautätigkeit (auch im Kontext der Abgrabungen) ist aufgrund der gesetzlichen Vorgaben grundsätzlich nicht darstellbar, so dass baubedingte Lichtemissionen daher nicht zu erwarten sind. Insgesamt ist somit baubedingt nicht mit wesentlichen Lichtemissionen zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Durch die geplanten Nutzungen sind zukünftig verschiedene Lichtimmissionen zu erwarten. Hierbei ist insbesondere die Straßenbeleuchtung der neuen Erschließungsstraßen anzuführen, so dass zukünftig innerhalb des gesamten (nördlichen) Plangebietes mit entsprechenden nächtlichen Lichtemissionen zu rechnen ist. Von den geplanten privaten Bauflächen gehen Lichtemissionen überwiegend durch die Innenraumbeleuchtung aus. Teilweise sind hier auch kleinere Beleuchtungsanlagen in Hof- und Innenebereichen grundsätzlich möglich und realistisch. Von den öffentlichen Gemeinbedarfsflächen sind nachts keine wesentlichen Lichtemissionen zu erwarten.

Die Beleuchtung des öffentlichen Raums (Verkehrs- und Platzflächen, Grünflächen) wird energieeffizient, maßvoll, warmweiß und abgeschirmt errichtet, um negative Effekte auf Menschen, Pflanzen und Tiere zu vermeiden. Insbesondere Lampen mit hohem UV-Anteil sind zu vermeiden, da sie Insekten anlocken, die nach langem Umkreisen zu Grunde gehen können, und gleichzeitig bestimmte Fledermäuse (Gattungen Myotis, Barbastella) abschrecken. Es sind daher LED-Lampen mit einem emittierten Farbspektrum über 420 nm oder entsprechend dem jeweiligen Stand der Technik geeignete Beleuchtungstypen zu verwenden. Eine entsprechende Vereinbarung wird im städtebaulichen Vertrag zum B-Plan Nr. 4635 geschlossen.

Für Beleuchtungsanlagen im privaten Bereich wird eine analoge Vorgehensweise empfohlen.

Insgesamt gesehen ist für das Prüfkriterium Licht durch die Planung und den damit verbundenen Nutzungen mit einer Steigerung der nächtlichen Lichtimmissionen zu rechnen. Durch den Einsatz von Beleuchtungstypen im öffentlichen Raum, welche aus Sicht des Artenschutzes geeignet sind, können die Auswirkungen dieser Emissionen in der Gesamtbetrachtung als **nicht erheblich** bewertet werden.

2.8.4 Wärme und Strahlung

Ausgangssituation
Wesentliche Verursacher von Strahlung sind insbesondere Mobilfunk-Sendeantennen. Die Bundesnetzagentur betreibt eine Datenbank, in welcher vorhandene Standorte aufgeführt sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4635 befinden sich keine Mobilfunk-Sendeantennen. In der Umgebung befinden sich drei Standorte zwischen dem Plangebiet und der Katzwanger Straße im Westen sowie im Osten am Kreuzungsbereich Ingolstädter Straße / Münchener Straße. Sonstige relevante Quellen, von welchen ionisierende oder nicht ionisierende Strahlen ausgehen, sind nicht bekannt.

Die Einwirkung elektromagnetischer Felder von U-Bahn und Straßenbahn wurden im Hinblick auf den Schutz von Personen gutachterlich betrachtet (Müller-BBM, 2017). Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass sowohl von der U-Bahn als auch von der möglichen Straßenbahnstrecke elektromagnetische Felder ausgehen und auf das Plangebiet einwirken. Da beide Bahnsysteme mit Gleichspannung (750 V) betrieben werden, handelt es sich um Gleichfelder (beim elektrischen Feld) bzw. um sehr langsam veränderliche Felder (beim Magnetfeld).

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (26. BImSchV) gibt zwar Grenzwerte für Gleichstromanlagen an, bezieht sich dabei aber ausdrücklich auf Anlagen mit Nennspannungen von 2000 Volt und mehr. Entsprechend können die hier zu beurteilenden Bahnanlagen danach nicht erfasst werden. Ersatzweise kann für eine Beurteilung die Europäische Ratsempfehlung 1999/519/EG verwendet werden, nach welcher Grenzwerte (ohne Einschränkung des Anwendungsbereichs) für die elektrische Feldstärke und für die magnetische Flussdichte genannt werden.

Betrachtet man die höchsten in der Nähe einer Straßenbahnstrecke auftretenden elektrischen und magnetischen Felder (1 m Abstand vom Fahrbahndraht bei der elektrischen Feldstärke und unmittelbar an der Gleisoberfläche bei der magnetischen Flussdichte), so liegen die Werte im vorliegenden Fall sehr weit unterhalb der Grenzwerte der Europäischen Ratsempfehlung. Bei U-Bahnen sind die Werte noch geringer, da die Stromschiene elektrisch abgeschirmt ist.

Insgesamt zeigt sich, dass die im Umfeld der Bahnanlagen zu erwartenden Werte sehr weit unterhalb der Grenzwerte liegen und gesundheitliche Risiken im Zusammenhang mit den Bahnanlagen nicht zu erwarten sind.

Relevante Emissionsquellen von Wärme sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

In der Gesamtbetrachtung ist die Vorbelastung des Plangebietes durch Strahlung und Wärme als nicht erheblich zu bewerten.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen
Wesentliche baubedingte Auswirkungen (auch im Kontext der Abgrabungen), durch welche relevante Emissionen von Wärme oder Strahlung entstehen, sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Durch die geplanten Nutzungen im Plangebiet sind keine relevanten Emissionen von Wärme oder Strahlung zu erwarten.

Die auf das Plangebiet einwirkenden und die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen von Strahlung und Wärme sind als **nicht erheblich** einzustufen.

2.8.5 Erschütterungen

Ausgangssituation
Im Bestand sind als wesentliche Quellen für Erschütterungen die direkt an den Geltungsbereich angrenzende U-Bahntrasse sowie die südwestlich angrenzenden Bahnnutzungen anzuführen. Dabei sind insbesondere die Auswirkungen in Form von Erschütterungen und Sekundärluftschall der U-Bahntrasse aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft relevant. Hierzu wurde eine erschütterungstechnische Untersuchung im Jahr 2017 (Müller-BBM) durchgeführt. Im Zuge dieser Untersuchung wurden Schwingungsmessungen auf dem Plangebiet zur Ermittlung der vorliegenden Erschütterungsbelastung durch vorbeifahrende Züge durchgeführt. Zur Beschreibung der Einwirkung von Erschütterungen auf den Menschen wird die bewertete Schwingstärke nach DIN 45669-1 herangezogen. Durch die ausschließliche „worst-case“-Betrachtung bei der Prognoseberechnung ergeben sich Immissionswerte, die in der Realität etwas unterschritten werden dürften. Es wurden Erschütterungsimmissionen prognostiziert, welche nach VDI-Richtlinie 2057 (Blatt 3) als „gerade“ bis

„gut spürbar“ klassifiziert werden können.

Insgesamt legt die Untersuchung dar, dass bei ungünstigen baudynamischen Parametern erst ab einem Abstand von 50 m nicht mehr mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu rechnen ist. Für ein Wohngebiet wären bis zu einer Entfernung von ca. 40 m Maßnahmen (bspw. durch die Verwendung gewisser Bauteil-/Estrichkombinationen) zur Reduzierung der Immissionen vorzusehen.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen
Im Zuge der Bautätigkeiten (umfasst auch die Abgrabungen) sind temporäre Erschütterungen zu erwarten, welche den gesetzlich zulässigen Rahmen (insbesondere die DIN 4150) nicht überschreiten dürfen.

Mit der U-Bahn sind Erschütterungen sowie Einwirkung des auf die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete WA 18-20 zu erwarten. In diesen Baugebieten ist durch Vorkehrungen technischer, konstruktiver oder organisatorischer Art sicherzustellen, dass für Erschütterungen die Anhaltswerte der DIN 4150-2 vom Juni 1999 sowie hinsichtlich der Einwirkungen des Luftschalls die Immissionswerde gem. TA-Lärm Abschnitt 6.2 vom 09. Juli 2017 nicht überschritten werden.

Es ist somit für die konkrete Bebauung der jeweiligen Baufelder die genaue Belastung zu ermitteln und entsprechend geeignete Maßnahmen vorzusehen, durch welche die Einhaltung der Anhalts- sowie Immissionswerte erreicht wird.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Im Plangebiet sind keine Nutzungen vorgesehen, durch welche erhebliche Erschütterungen verursacht werden. Entsprechend sind erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen nicht zu erwarten.

Für einen Teilbereich (WA 18-20) des Geltungsbereichs sind **erhebliche nachteilige Auswirkungen** durch Erschütterungen aufgrund der Nähe zur U-Bahntrasse zu erwarten. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen können die Auswirkungen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben durch geeignete Maßnahmen im Rahmen des Hochbaus gemindert werden. Betriebsbedingte Auswirkungen durch Nutzungen im Plangebiet sind nicht zu erwarten.

2.9 Abfälle

Ausgangssituation
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gegenwärtig in Teilbereichen noch gewerbliche Nutzungen vorhanden. In der Vergangenheit waren neben einer noch intensiveren gewerblichen Nutzung auch verschiedene Bahnnutzungen im Gebiet angesiedelt. Die gewerblichen Nutzungen umfassten dabei auch Schrottplätze und Müllverwerter, so dass hier auch entsprechender Sondermüll in wesentlichem Umfang entstanden ist.

Ein gewerblicher Betrieb (Großdruckerei) wird bis zum Ende seines Mietvertrages 2026 noch im Geltungsbereich ansässig sein und somit parallel und temporär zur neuen Gebietsentwicklung. Im Zuge der gewerblichen Tätigkeiten dieses Betriebes fallen entsprechende Abfälle an, welche entweder durch die städtischen Entsorgungsbetriebe, durch sonstige Spezialentsorger oder durch den Betrieb selbst entsorgt werden.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen
Für die geplanten Nutzungen sind umfangreiche Entfernungen von Auffüllungen nahezu im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich. Zur Entfernung dieser Auffüllungen werden durch Festsetzung im Bebauungsplan Abgrabungen zugelassen, so dass diese Baufeldfreimachung bzw. Vorbereitung der zukünftigen Nutzungen erfolgen kann (vgl. hierzu auch Kap. 1.3, in welchem die erforderlichen Maßnahmen und der Umfang dargelegt werden). Im Rahmen dieser Abgrabungsmaßnahmen fällt auch Bodenmaterial an, welches nach Z0, Z1.1, Z1.2, Z2 bzw. >Z2 einzustufen ist. Dieses Material soll vor Ort aufbereitet (beprobt und deklariert), un- bzw. wenig belastetes Material wieder eingebaut und das verbleibende, nicht verwertbare Material ordnungsgemäß durch entsprechende Fachbetriebe entsorgt werden.

Bei Beachtung der betreffenden Vorgaben für die Abfallbehandlung sind die Auswirkungen durch die Erzeugung von Abfall aus dem Baubetrieb als gering einzustufen.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Der Geltungsbereich wird zukünftig als Wohnbauland mit Erschließungsflächen, Gemeinbedarfsflächen (Schule, KITA), Sonderbaufläche (Einzelhandel und Wohnen) sowie Grünflächen (Erholung und Ausgleich) genutzt. Abfall fällt dabei in der Wohnbebauung als Hausmüll an und wird über den städtischen Entsorgungsbetrieb entsorgt. Genauso verhält es sich mit den Müll- und Reststoffen, die im Rahmen der Straßenreinigung gewonnen werden. Der Müll der Einzelhandelsbetriebe wird zum Teil über die städtischen Entsorgungsbetriebe oder durch den Betreiber selbst entsorgt.

Der anfallende Abfall (im wesentlichen Hausmüll in den üblichen Mengen pro Haushalt) wird ordnungsgemäß über den städtischen Entsorgungsdienst verwertet (Kompost, Altpapier, Kunststoffe/Gelber Sack, Restmüll). Bei den Anlagennutzungen handelt es sich im Wesentlichen um Wohnanlagen, eine Schule, zwei Kindertageseinrichtungen sowie Einzelhandelsnutzungen. Darüber hinaus können auch in geringem Umfang Büros oder sonstige ergänzende Nutzungen möglich sein. Insgesamt sind von diesen Anlagen Abfälle in Art und Menge zu erwarten, durch deren Beseitigung und Verwertung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Bei Beachtung der betreffenden Vorgaben für die Abfallbehandlung, was insbesondere eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen durch Fachunternehmen umfasst, sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen weder bau- noch betriebsbedingt zu erwarten.

2.10 Klima

Ausgangssituation

Klimaanpassung
Die Stadt Nürnberg liegt im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. Charakteristisch sind hohe Sommertemperaturen, vergleichsweise milde Winter und eine insgesamt geringe Niederschlagsmenge. Mit durchschnittlich 629 mm Niederschlag pro Jahr zählt Nürnberg zu den trockensten Gebieten Bayerns. In den letzten Jahrzehnten hat sich die Grundcharakteristik des Nürnberger Klimas stark gewandelt. Dies umfasst eine Erhöhung der Jahresdurchschnittstemperatur und eine veränderte Verteilung der Niederschlagsmengen. Auch zukünftig ist davon auszugehen, dass die mittlere globale Lufttemperatur weiter ansteigt. Für den Zeitraum 2021-2050 wird sich die Anzahl der Sommertage (Tage mit Maximaltemperatur ≥ 25°C) und die Anzahl der heißen Tage (Tage mit Maximaltemperaturen ≥ 30°C) deutlich erhöhen. Regional wird es auch zu einer Ausdehnung

sommerlicher Trockenperioden kommen. Diese klimatischen Veränderungen haben verschiedene Wirkfolgen auf die menschliche Gesundheit, die Lufthygiene, die Freiräume und Grünflächen, den Wasserhaushalt sowie auf Energie, Infrastruktur, Verkehr und Tourismus.

Die im Naturraum häufigen Schwachwinde fördern Wetterlagen mit geringem Luftaustausch, was zu einer Steigerung von Belastungen (Schadstoffen und Staub) in der Stadt führt.

Klimaschutz

Im Plangebiet sind gegenwärtig verschiedene Gebäudealtbestände sowie Frei- und Verkehrsanlagen vorhanden. Diese stammen überwiegend aus einer Zeit, in welcher keine klimaschonenden Bauweisen oder klimamindernde Maßnahmen vorgesehen wurden. Wesentliche klimaschützende oder -schonende Beiträge (bspw. Verringerung des Energieverbrauchs) sind hier nicht gegeben.

Für das Plangebiet erfolgte 2014 (IB Hausladen GmbH) eine Untersuchung möglicher Energiepotentiale am Standort. Dabei wurden potentiell lokal abhängige als auch übergreifende Energieträger analysiert. Dies umfasste Fernwärme, Erdgas, Grundwasser, Oberflächennahe Geothermie, Gewässernutzung, Solarenergie, Abwärmepotential Gewerbe, Abwärmepotential Abwasserkanal, Synergieeffekte Gewerbekühlung, Biomasse, Bioabfälle, Landschaftspflegeabfälle und Windpotential. Im Ergebnis stellte sich insbesondere eine mögliche Nutzung der Fernwärme durch Anschluss des Plangebietes an die bestehende Fernwärmetrasse im Bereich Ingolstädter Straße / westlich Münchener Straße als technisch realisierbar und energetisch sinnvoll dar. Dabei bietet der nachgewiesene Primärenergiefaktor der Fernwärme (0,00) hohes Potential zur Sicherung einer nachhaltigen Energieversorgung für die zukünftige Bebauung im Plangebiet.

Stadtklima

Als erste Bewertung der Ausgangssituation wurde das Stadtklimagutachten aus dem Jahr 2014 ausgewertet. Dieses stellt für das Plangebiet bei Betrachtung der Temperaturverteilung während einer austauscharmen Strahlungswetternacht überwiegend mittlere Temperaturfelder zwischen 18-20 °C dar. Hinsichtlich der Kalt-/Frischluftentstehung weist das Plangebiet recht geringe Kaltluftproduktionsraten auf. So liegt hier die Hälfte der Gesamtfläche bei >8 – 11 m^3 pro m^2 und Stunde und die restlichen Bereiche bei nur < 5 m^3 pro m^2 und Stunde. Der Kaltluftvolumenstrom ist im Plangebiet überwiegend mäßig mit geringen Windgeschwindigkeiten. Es gelangen hier kleinvolumige Kalt- und Frischluftströme von Süden über die Bahngleise nach Norden sowie von Osten aus Richtung des Dutzendteiches ins Planungsgebiet.

Das Stadtklimagutachten beinhaltet eine Bewertung der Baupotentialflächen in einer Planungshinweiskarte. Danach werden weite Teile des Plangebietes als Flächen mit einer weniger günstigen bioklimatischen Situation eingestuft. Grundsätzlich fällt laut Gutachten die Baupotentialfläche „Brunecker Straße“ hinsichtlich ihres klimaökologischen Konfliktpotentials in die Kategorie „zu prüfen“. Es wird jedoch bereits ausgeführt, dass die Fläche gegenwärtig sehr schwierig zu beurteilen sei, eine weitere Verdichtung aber vermutlich wenig negative Folgen für die Fläche selbst in Hinblick auf jetzige Nutzungen mit sich bringen würde.

Für das Gesamtgebiet Brunecker Straße wurde ein Fachbeitrag zur klimaökologischen Begleitung erstellt. In diesem wurde eine mikroskalige Simulation der Klimaparameter durchgeführt. Eingangsdaten dabei waren u.a. die Landnutzung, die Topografie sowie die geplante Bebauung. Genauer analysiert wurden für das Gebiet somit die Lufttemperatur, Kaltluftströmungsfelder und Kaltluftvolumenströme.

Im Ergebnis zeigte sich vor allem eine Beeinflussung der meteorologischen Parameter vor allem innerhalb der Planfläche selbst. Dabei geht die Wirkung auf die Lufttemperatur nicht nennenswert über das Planareal hinaus, während beim Kaltluftströmungsfeld deutlichere Effekte zu beobachten sind. So ist eine Abnahme der Durchlüftung vor allem nördlich der Ingolstädter Straße zu verzeichnen. Die Abnahme des Kaltluftvolumens innerhalb der Hasenbucksiedlung kann dabei kleinräumig mehr als 25 Prozentpunkte gegenüber dem Istzustand betragen. Die nächtliche Durchlüftung der Kernstadt wird durch die geplante Bebauung nicht nennenswert beeinträchtigt.

Bei der Betrachtung der Wärmebelastung am Tag, welche ein wesentlicher Indikator für die Bewertung der Aufenthaltsqualität im Freien am Tage ist, zeigt sich, dass die Bereiche mit Wohnnutzung (insbesondere Modul I+) günstigere bioklimatische Bedingungen aufweisen, als bspw. gewerblich geplante Bereiche. Dies ist vor allem auf höhere Baum- und Freiflächenanteile zurückzuführen.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen

Durch die erforderlichen Baustellen zur Errichtung der Hochbauten und zur Herstellung der Verkehrs- und Grünflächen sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. So kann es während der Bauzeit zeitweilig zu Abgas- und Staubemissionen durch den Baubetrieb und die Baustellenfahrzeuge kommen. Hierdurch ist eine punktuelle Verschlechterung der klimatischen Situation im Gebiet und der näheren Umgebung möglich, aufgrund der zeitlichen Begrenzung und generellen Maßnahmen, welche im Zuge von Baustellen zum Schutz der Umgebung vorgesehen werden müssen, sind diese baubedingten Wirkungen jedoch als gering einzustufen.

Bei den erforderlichen Abgrabungsmaßnahmen verhält es sich ähnlich wie bei den sonstigen Baustellen. Auch hier kann es punktuell zu einer Verschlechterung der klimatischen Situation kommen. Insgesamt ist, unter Berücksichtigung der Ausführungen im Kap. 1.3, jedoch absehbar, dass trotz der sehr großen Fläche, in welcher Auffüllungen ausgebaut werden müssen, ein recht überschaubarer Einsatz von Geräten erfolgt und auch hier Baustellenmaßnahmen zum Schutz der Umgebung vorgesehen werden müssen. Insgesamt können auch die baubedingten Auswirkungen durch die Abgrabung für das Schutzgut Klima als gering eingestuft werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die stadtklimatischen Auswirkungen der geplanten Nutzung und Bebauung müssen auf verschiedenen Ebenen betrachtet werden. So sind stadtweite Auswirkungen nicht absehbar, sondern lediglich geringe kleinräumige Auswirkungen auf die umliegenden Bestandsgebiete. Dies betrifft hier vor allem die nächtliche Durchlüftung. Von derartigen oder wesentlich stärkeren Veränderungen wäre jedoch auch im Falle der Nutzungsbeibehaltung auszugehen, da es hier dann ebenfalls zu einer intensiven Bebauung mit massiven Baukörpern und einer hohen Versiegelung kommen könnte.

Die deutlichsten Auswirkungen sind innerhalb des Plangebietes gegenüber der Bestandssituation mit einer steigenden Wärmebelastung am Tage gegeben. Hierzu werden im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen (insbesondere große Grün- und Freiflächen bereiche, Dachbegrünung, Straßenbegleitgrün, Baumpflanzungen) vorgesehen, welche dazu führen, dass diese Bereiche zu den Bereichen mit hoher Aufenthaltsqualität zählen. Es werden somit verschiedene Maßnahmen vorgesehen, durch welche eine bioklimatische Verbesserung erreicht werden soll. Durch die vorgesehenen Grünflächen und breiten Bereiche mit Straßenbegleitgrün entstehen thermische Entlastungsgebiete als kühlende

Klimaoasen im Plangebiet. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) sowie die verpflichtende Unterbringung der KFZ-Stellplätze in Tiefgaragen wird darüber hinaus auch eine Mindestdurchgrünung innerhalb der Baugebiete erreicht, mit welcher eine Reduzierung der Wärmebelastung und geeignete Aufenthaltsbereiche geschaffen werden. Als klimatische Gestaltungselemente zur Reduzierung der Erwärmung und der Steigerung der Aufenthaltsqualität im Freiraum sind als Klimaanpassungsmaßnahmen Gehölzpflanzungen in den Straßenräumen, im zentralen öffentlichen Grünzug sowie Dachbegrünungen vorgesehen.

Durch die Realisierung von Wohnnutzung ist in Bezug auf die Energieversorgung für die Gebäudenutzung (Wärme, Klimatisierung, Strom) von einer Erhöhung der CO_2-Belastung auszugehen. Demgegenüber wird jedoch eine gute ÖPNV-Anbindung mit der Erweiterung der Straßenbahn, ein attraktives Fuß- und Radwegenetz sowie eine Begrenzung der zulässigen privaten und öffentlichen PKW-Stellplätze vorgesehen, was dazu führen soll, die verkehrsbedingte CO_2-Belastung zu reduzieren.

Durch die Planung ist für das Schutzgut Klima von **keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen** auszugehen. Durch verschiedene Maßnahmen, welche im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt sind, wird versucht, die bioklimatische Situation zu verbessern.

Aufgrund der temporären Situation, welche durch die Abgrabungen hergestellt wird, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Klima zu erwarten.

2.11 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Bodendenkmäler sind im Plangebiet derzeit nicht belegbar nachgewiesen. Aufgrund der historischen Vorgeschichte des Gesamtgebietes (die heutige Brunecker Straße stellt eine mittelalterliche Straße aus dem 11./12. Jh. dar) können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der starken Überprägung beim Bau der Bahnanlagen ist die Wahrscheinlichkeit für eventuelle Funde jedoch recht gering. Nach den gesetzlichen Denkmalschutzbestimmungen müssen bei Bau- und Erdarbeiten (dies umfasst insbesondere die zulässigen Abgrabungen) auftretende Funde von Bodenaltertümern und -denkmälern unverzüglich der Denkmalschutzbehörde gemeldet werden; die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen.

2.12 Wechselwirkungen

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen auch das Wirkungs-/Prozessgefüge zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes. Darüberhinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen sind (nicht) zu erwarten.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbereiche im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung.

Die jetzige Nutzungsverteilung auf dem ehemaligen Südbahnhof-Areal besteht bereits seit vielen Jahren mit relativ geringen Veränderungen: während die ehemalige Bahnnutzung endgültig der Vergangenheit angehört, findet eine relativ ungeordnete gewerbliche Nutzung auf einem großen Teil des Geländes statt (Druckerei, Schrotthändler, Recyclingbetriebe, Autologistiker, Lagerplätze, etc.).

Bei Nichtdurchführung der Planung würde diese Nutzungsverteilung vermutlich auch in Zukunft über einen längeren Zeitraum im Wesentlichen beibehalten werden. Diese einzelnen Nutzungen würden tendenziell nach Möglichkeiten zu jeweiligen Erweiterungen suchen. Die Ansiedlung neuer gewerblicher Nutzungen wäre aufgrund der planungsrechtlichen Einstufung des Gebietes (überwiegend Innenbereich nach § 34 BauGB, vgl. Abb. 3, Kap. 4.1) als sehr wahrscheinlich einzuschätzen.

Gestoppt würden bei Nichtdurchführung der Planung der Prozess des Rückbaus funktionslos gewordener Gebäude und Flächen, die begonnene Beseitigung von Altlasten bzw. schädlichen Bodenverunreinigungen (wobei einzelne Sanierungsmaßnahmen vermutlich auch weiterhin stattfinden würden) und insgesamt die geordnete städtebauliche Neuordnung des Geländes. Bedeutende innerstädtische Flächenpotentiale für Wohnnutzungen sowie zur Anlage neuer öffentlicher Grünflächen würden ungehoben bleiben.

In Bezug auf die Umweltbelange wäre im Wesentlichen in Teilbereichen eine Beibehaltung der vorhandenen Vorbelastungen der Schutzgüter Boden und Wasser, aber auch der brachgefallenen Flächen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere zu erwarten. Diese besitzen derzeit eine hohe ökologische Bedeutung, insbesondere aufgrund relativ geringer Störungen oder Beeinträchtigungen. Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde dieser Status-quo erstmal beibehalten werden und hätte zunächst positive Auswirkungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Es wäre dann aber, wie oben bereits angeführt, eine Bebauung über § 34 BauGB möglich und sehr wahrscheinlich. Darüber hinaus ist bereits ein starkes Voranschreiten der Sukzession feststellbar, wodurch sich die besonders seltenen und wertvollen Vegetationsstrukturen verkleinern. Durch die Sukzession verkleinert sich langfristig auch der Lebensraum der vorkommenden Offenlandarten.

Für die Schutzgüter Klima/Luft, Mensch/Erholung sowie Landschaftsbild wären eine Nichtdurchführung der Planung und eine dann realistische umfangreiche gewerbliche Weiternutzung des Gebietes als negativ zu bewerten.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) der nachteiligen Umweltauswirkungen können die Eingriffsschwere mindern und sollten bei der weiteren Planung bzw. deren Umsetzung berücksichtigt werden (die Maßnahmen bzw. die Liste gilt es auf den nachfolgenden Planungsebenen zu ergänzen bzw. zu präzisieren).

(nachteilige) Umwelt-auswirkung bei Realisierung der Planung	**(vorgeschlagene) Maßnahme**	Nr. (Art*)	positiv für Schutzgüter / Umweltbelange
Reduzierung der Grundwasserkontamination	• Abtrag oberflächennaher schadstoffbelasteter Auffüllungsschichten	1 (Vr)	Boden, Wasser, Mensch
Erhöhung der Grundwasserneubildung (Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt)	• Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung mit Versickerung vor Ort (in Mulden, Grünflächen und durch Dachbegrünung)	2 (Vr)	Wasser, Boden
Reduktion des Oberflächenabflusses des Gebietes			Wasser, Boden
Zunahme der Verdunstung im Plangebiet			Wasser, Klima, Luft
Weitgehender Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere	• Erhalt von Vegetationsstrukturen und Lebensräumen (V1, saP)	3 (Vm)	(Fläche), Pflanzen, Tiere
	• Erhalt von Habitat-Bäumen und alten Gehölzbeständen (V2, saP)	4 (Vm)	Pflanzen, Tiere, Landschaft
	• Schaffung von Zaun-eidechsen-Habitaten in „Lichtenreuth naturnah“ (V9, saP)	5 (Vm)	Tiere
	• Vegetationsübertragung von Sandmagerrasen (V10, saP)	6 (Vr)	Pflanzen, Tiere
	• Herstellung von Offenland-Lebensräumen in „Lichtenreuth naturnah“ (CEF1, saP)	7 (A)	Pflanzen, Tiere
	• Anbringen von Nistkästen für Vögel und von Fledermauskästen, Förderung von Habitat-Bäumen und Totholz innerhalb von „Lichtenreuth naturnah“ (CEF2, saP)	8 (A)	(Pflanzen), Tiere
	• Fledermausflachkästen an Gebäudefassaden (V19, saP)	9 (Vm)	Tiere
	• Ersatzlebensräume für Zauneidechsen und	10 (A)	Tiere

	Schlingnattern außerhalb des Geltungsbereichs (FCS1, saP)		
Tötung von Einzelindividuen streng und besonders geschützter Tierarten	• Bauzeitenbeschränkung für Gehölzfällung (V4, saP)	11 (Vm)	Tiere
	• Bauzeitenbeschränkung für die Fällung von Habitat-Bäumen (V5, saP)	12 (Vm)	Tiere
	• Untersuchung und ggf. Bauzeitenbeschränkung von abzubrechenden Gebäuden (V6, saP)	13 (Vm)	Tiere
	• Abfang, Umsiedelung und Vergrämung von Reptilien (V7, saP)	14 (Vm)	Tiere
	• Verhinderung der Wiederbesiedelung des Baufelds durch Reptilien (V8, saP)	15 (Vm)	Tiere
	• Vergrämung des Flussregenpfeifers in Baustellenbereichen (V15, saP)	16 (Vm)	Tiere
	• Fledermausfreundliche Beleuchtung des öffentlichen Raums (V16, saP)	17 (Vr)	Tiere
	• Minimierung von Vogelschlag an Gebäuden (V17, saP)	18 (Vr)	Tiere
Zerschneidung und Fragmentierung von Lebensräumen	• Erhalt der Funktionsbeziehungen in Ost-West-Richtung (V12, saP)	19 (Vm)	Tiere
	• Erhalt der Funktionsbeziehungen nach Süden (V13, saP)	20 (Vm)	Tiere
gleichbleibende, mittlerer Versiegelungsgrad im Plangebiet	• Extensive Dachbegrünung zur Drosselung und Versickerung des Niederschlagswassers als Klimaanpassungsmaßnahme (Kühleffekte durch Verdunstung)	21 (Vr)	Boden, Wasser, Pflanzen, Klima
	• Verwendung von versickerungsfähigen Belägen	22 (Vr)	Boden, Wasser
	• Grünordnerische Maßnahmen in den Bauflächen, z.B. intensive Durchgrünung der Straßenräume	23 (A)	Pflanzen, Tiere, Landschaft, Mensch
Lärmeinwirkungen von innen und außen auf das Gebiet aus verschiedenen Quellen (Gewerbe, Straße und Schiene)	• Vorsehen von aktiven Schallschutzmaßnahmen nach gutachterlichen Empfehlungen (insb. Festsetzung einer Riegelbebauung, Festsetzung einer ab-	24 (Vr)	Mensch

	schnittsweisen Bebauung – bedingte Baurechte, bauliche und technische Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm)		
	• Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen nach gutachterlichen Empfehlungen (insb. Grundrisslösungen, Festsetzung des maßgeblichen Außenlärmpegels)	25 (Vm)	Mensch
Schaffung von Erholungsfunktionen im Plangebiet	• Neuschaffung des ersten Abschnitts einer umfangreichen Grünflächen in der Achse Hasenbuck – Dutzendteichgelände (u.a. mit Spielplatz)	26	Mensch, Erholung, Landschaft
Verbesserung der Wegeverbindungen (Fuß- und Radwege)	• Schaffung von neuen Wegeverbindungen zum Lückenschluss des übergeordneten Netzes	27	Mensch, Luft, Klima
Verschärfung der stadtklimatischen Situation (u.a. Erhöhung der CO_2-Belastung)	• Neuanlage von naturnahen Grün- und Freiflächen (V11, saP)	28 (Vr)	Mensch, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Pflanzen, Tiere
	• fußläufige Erreichbarkeit von Grün-/Freiflächen für alle Bewohner	29 (Vr)	Mensch, Klima
	• Schaffung von unterschiedlichen, klimatisch wirksamen Freiflächen	30 (Vr)	Mensch, Klima
	• bewegtes Wasser	31 (Vr)	Mensch, Klima
	• Beschattung von Hof- und Straßenräumen und Süd- und Südwestfassaden durch klimaangepasste Baumpflanzungen	32 (Vr)	Mensch, Klima
	• Verschattung insb. der Fassaden in S- und SW-Ausrichtung mit Verschattungselementen	33 (Vr)	Mensch, Klima
	• Vorsehen einer Energieversorgung mit sehr niedrigem Primärenergiefaktor	34 (Vr)	(Luft), Klima
	• Nutzung erneuerbarer Energien	35 (Vr)	(Luft), Klima
	• Realisierung eines attraktiven ÖPNV-Angebots	36 (Vr)	Mensch, Klima
	• Beachtung der Baukörperstellung zur Gewährleistung der Durchlüftung	37 (Vr)	Klima

	• Sicherung von Kaltluft-entstehungsgebieten und Kaltluftbahnen	38 (Vr)	Klima
	• Beachtung der Gebäudeausrichtung und Sicherung von Abstandsflächen („grüne Finger“)	39 (Vr)	Klima
	• Vorsehen von Dach-begrünung	40 (Vr)	Klima
	• Reduzierung der MIV-Stellplätze (öffentlich und privat)	41 (Vr)	Klima, Luft, Lärm
Artenschutzrechtlicher Eingriff	• Umweltbaubegleitung (V18, saP)	42 (Vm)	Pflanzen, Tiere

Tabelle 3: Konfliktmindernde Maßnahmen

4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

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

Methodische Grundlage für die Bemessung des Kompensationsbedarfes bei Bauleitplanverfahren ist in Nürnberg die Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen. Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4600 bzw. Nr. 4635 bedurfte die Anwendung der Eingriffsregelung einer methodischen Klärung.

Seitens des Stadtplanungsamts der Stadt Nürnberg wurde für den Umgriff des Bebauungsplans Nr. 4600 eine Abgrenzung von planungsrechtlichem Innen- und Außenbereich vorgenommen (s. nachfolgende Abbildung, Stand 24.11.2016).

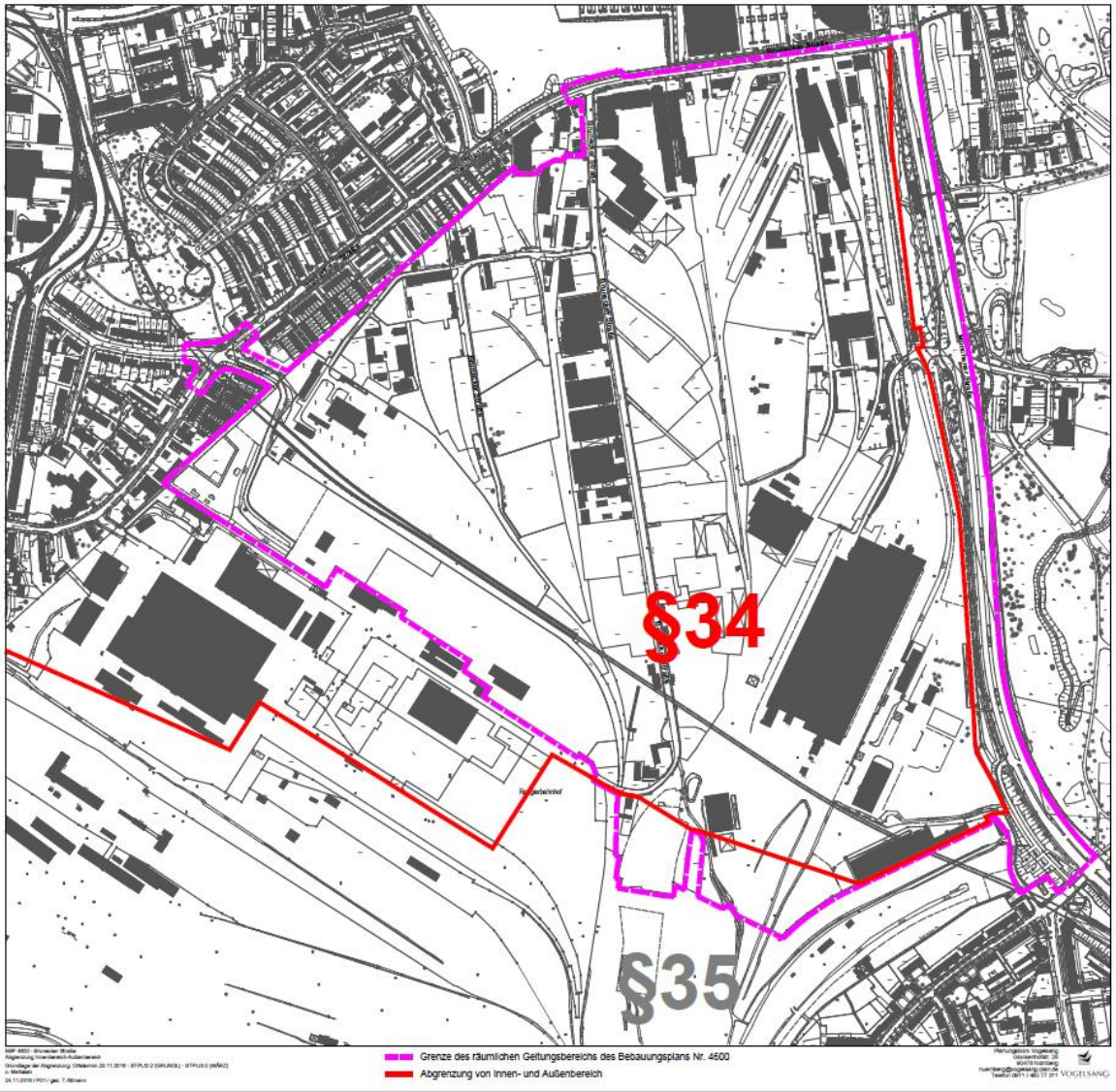


Abb. 3: Abgrenzung Innen- und Außenbereich für das Gesamtgebiet „Brunecker Straße“ (Kartengrundlage: Bay. Vermessungsverwaltung, 2015; Planzeichnung: Büro Vogelsang; Inhaltliche Bearbeitung: Stadt Nürnberg – Stadtplanungsamt und Rechtsamt)

Demnach ist der gesamte nördliche Geltungsbereich (Modul I+) des B-Plans Nr. 4635 vollständig als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Innenbereich) einzustufen; der südliche Geltungsbereich (Kleingartenanlage und „Lichtenreuth naturnah“) liegt zu Teilen jeweils im Innen- und im Außenbereich.

Im Innenbereich nach § 34 BauGB ist für bereits zulässige Vorhaben kein Ausgleich erforderlich. Daraus kann aber nicht abgeleitet werden, dass im Bebauungsplanverfahren die Eingriffsregelung nicht anzuwenden sei, da mit diesem Verfahren für die geplante städtebauliche Entwicklung erst die Zulassungsvoraussetzungen geschaffen werden. Das B-Plan-Verfahren erfordert eine planerische Entscheidung, bei der auch über den Eingriff nach Maßgabe des Baugesetzbuchs zu entscheiden ist.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet für den Bebauungsplan Nr. 4635 und folgende Teil-B-Pläne aus dem Gesamtgebiet „Brunecker Straße“ (B-Plan Nr. 4600) Anwendung auf Basis des § 1a (3) Satz 5 BauGB: „*Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren*“.

Als bereits erfolgte Eingriffe werden über den heutigen Bestand hinaus auch diejenigen baulichen Nutzungen gewertet, die in den Jahren nach 2004 zurückgebaut wurden. Im Jahr 2004 wurde für die Flächen zwischen der Stadt Nürnberg sowie dem Eigentümer Deutsche Bahn AG sowie der Aurelis Real Estate GmbH eine Rahmenvereinbarung über die Entwicklung unterzeichnet. In der Folge fand ein schrittweiser Rückbau von Gebäuden und baulichen Nutzungen statt, der zur Vorbereitung der nun geplanten städtebaulichen Entwicklung diente. Auf den Rückbauflächen hat zweifellos zuvor ein Eingriff bereits stattgefunden.

Aus diesem Grunde erfolgte bei der Bearbeitung der Eingriffsregelung eine Auswertung der früheren baulichen Nutzungen anhand von Luftbildern aus dem Jahr 2005 (vgl. nachfolgende Abbildung).

Die Plandarstellung kennzeichnet mit violetter Schraffur alle im Jahr 2005 bebauten oder flächenhaft versiegelten Flächen.



Abb. 4: Auswertung des Luftbildes aus dem Jahr 2005, Flächen mit bereits erfolgten Eingriffen (Kartengrundlage: Bay. Vermessungsverwaltung; Planzeichnung: WGF Landschaft, Nürnberg, August 2018)

Bewertung des Ausgangszustands

Diejenigen Flächen, die im Jahr 2005 bebaut oder versiegelt waren, werden so gewertet, dass hier ein Eingriff bereits stattgefunden hat oder zulässig wäre und insofern in der Eingriffsbilanz als versiegelte Flächen gewertet. Alle anderen Flächen werden in der Eingriffsbilanz mit dem Zustand zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Jahr 2015 (mit Nacherfassungen 2017 im Bereich „Lichtenreuth naturnah“) eingestellt. Die ehemaligen Gleisanlagen werden nicht als im Jahr 2005 versiegelt gewertet und ebenfalls mit ihrem heutigen Zustand eingewertet.

Die folgenden Tabellen beinhalten die Ergebnisse der Bestandsbewertung im Detail.

Eingriffs – Ausgleichs – Berechnung		**Bestandswert Modul I+**			
Ziffer	**Biotop-/ Nutzungstyp**	**Bestand**		**Zu-schlag**	**Bestands-wert**
		Fläche m²	Wert-faktor		
2.	**Waldmäntel, Gebüsche, Hecken, Säume**				
2.3	Großflächige Feldgehölze, Baumhecken	3.806	0,7		2.664
2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	14.328	0,6		8.597
2.5	Nichtheimische, standortfremde Hecken/Gebüschpflanzungen	64	0,4		26
3.	**Wälder**				
3.6	Naturferne Laubholzforste, z.B. Robinien-/ Pappelwald	5.878	0,4		2.351
3.7	Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald	14.586	0,4		5.834
5.	**Gärtnerisch gepflegte Anlagen, Hausgärten, Kleingärten, Straßenbegleitgrün**				
5.3	Hausgärten; kleine, öffentliche strukturarme Grünanlagen; Kleingärten	1.985	0,3		596
9.	**Landwirtschaftlich genutzte Flächen und Sekundärbiotope**				
9.3a	§ 30 Mager- und Halbtrockenrasen	8.960	0,9	0,1	8.960
9.3b	§ 30 Mager- und Halbtrockenrasen	3.777	0,9	0,1	3.777
9.3c	§ 30 Mager- und Halbtrockenrasen - initial*	7.874	0,9		7.087
9.4	Sonstige Mager- und Halbtrocken-rasen	20.449	0,8	0,1	18.404
9.5	Wiesenbrachen, ruderale Wiesen	3.703	0,6	0,1	2.592
10.	**Ruderalfluren und Brachen**				
10.1	Kurzlebige Ruderalfluren - initial*	4.801	0,4		1.920
10.2a	Ausdauernde Ruderalfluren	3.046	0,5	0,1	1.828
10.2b	Ausdauernde Ruderalfluren - initial*	8.972	0,5		4.486

10.2c	Ausdauernde Ruderalfluren	874	0,5	437
	Flächen mit bereits erfolgten Eingriffen			
	Im Jahr 2005 bebaute / versiegelte Flächen	139.810	0,0	0
Summe		**242.913**		**69.559**
	Zuschlag Rote Liste Tiere 0,1	53.530	0,1	5.353
Summe gesamt				**74.912**
*	Initiale Stadien, Alter < 3 Jahre			

Tabelle 4: Bestandswert Modul I+ (nördl. Geltungsbereich)

Eingriffs – Ausgleichs – Berechnung Bestandswert Lichtenreuth naturnah					
Ziffer	**Biotop-/ Nutzungstyp**	**Bestand**		**Zu-schlag**	**Bestands-wert**
		Fläche m²	Wertfaktor		
2.	**Waldmäntel, Gebüsche, Hecken, Säume**				
2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	6.909	0,6		4.145
2.5	Nichtheimische, standortfremde Hecken/Gebüschpflanzungen	3.082	0,4		1.233
3.	**Wälder**				
3.3	Forstwirtschaftlich geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil, Mittelwald, Niederwald, Hutewald / Waldweide	3.270	0,8		2.616
3.4	Forstwirtschaftlich geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil, standortgerechte Kiefern / Kiefer-Mischwälder	7.447	0,6		4.468
3.6	Naturferne Laubholzforste, z.B. Robinien-/ Pappelwald	3.358	0,4		1.343
3.7	Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald	9.251	0,4		3.700
5.	**Gärtnerisch gepflegte Anlagen, Hausgärten, Kleingärten, Straßenbegleitgrün**				
5.3	Hausgärten; kleine, öffentliche struk-turarme Grünanlagen; Kleingärten	11.207	0,3		3.362
9.	**Landwirtschaftlich genutzte Flächen und Sekundärbiotope**				
9.3a	§ 30 Mager- und Halbtrockenrasen	981	0,9	0,1	981
9.3b	§ 30 Mager- und Halbtrockenrasen	1.028	0,9	0,1	1.028
9.3c	§ 30 Mager- und Halbtrockenrasen - initial	3.633	0,9		3.269,7
9.5	Wiesenbrachen, ruderale Wiesen	4.213	0,6	0,1	2.949
10.	**Ruderalfluren und Brachen**				
10.1	Kurzlebige Ruderalfluren - initial	886	0,4		355
10.2b	Ausdauernde Ruderalfluren - initial	12.353	0,5		6.177

10.2c	Ausdauernde Ruderalfluren	2.308	0,5	1.173
	Flächen mit bereits erfolgten Eingriffen			
	Im Jahr 2005 bebaute / versiegelte Flächen	21.824	0,0	0
Summe		**91.750**		**36.781**
	Zuschlag Rote Liste Tiere 0,1	39.628	0,1	3.963
Summe gesamt				**40.744**

Tabelle 5: Bestandswert „Lichtenreuth naturnah“ (südl. Geltungsbereich)

Bewertung der Planung

Grundlagen der Bilanzierung sind der Bebauungsplan-Entwurf, Stand August 2018, die vorliegenden Vorplanungen zur Verkehrsplanung, zur Planung öffentlicher Freiflächen und zur Pflege- und Entwicklungsplanung „Lichtenreuth naturnah“.

Auf der Planungsseite werden u.a. folgende Annahmen getroffen:

- Extensive Dachbegrünung erfolgt auf mind. 70% der Dachflächen
- In den Verkehrsflächen werden mind. 320 Bäume gepflanzt
- Zuschläge für das Vorkommen von Rote-Liste-Arten werden nur auf den Flächen vergeben, auf denen die Arten heute bereits vorkommen und die im Rahmen der geplanten Maßnahmen erhalten bzw. aufgewertet werden.

Bei der Bewertung der Planung bilden sich im Modul I+ die stadtökologisch wirksamen Elemente des städtebaulichen Entwurfs ab: Die geplante, umfassende Niederschlagswasserversickerung von privaten und öffentlichen Flächen, die Schaffung von öffentlichen Grünflächen im neuen Stadtteilpark, die Anlage großzügiger Grünstreifen im Straßenraum mit Pflanzung von Straßenbäumen sowie eine umfassende Verpflichtung zur Schaffung von Dachbegrünung auf Flachdächern der Gebäude in Wohn-, Gemeinbedarfs- und SO-Gebieten. Die Gesamtzahl der Wertpunkte (WP) in der Planung beträgt rund 62.000 gegenüber einem Bestandswert von rund 74.900 WP.

Im Bereich „Lichtenreuth naturnah“ sind gemäß der hierfür ausgearbeiteten Pflege- und Entwicklungsplanung umfangreiche Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehen. Diese beinhalten u.a. Abbruch aller vorhandenen Gebäude, Entsiegelung befestigter Flächen, Beseitigung standortfremder Vegetation, Entwicklung von Magerrasen durch Vegetationsübertragung aus den Eingriffsflächen im Modul I+.

Die Bestandsbewertung für „Lichtenreuth naturnah“ schließt mit rund 40.700 WP, die Bewertung der Planung mit rund 58.200 WP ab. Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigt für „Lichtenreuth naturnah“ eine Aufwertung von rund 17.500 WP.

Die folgenden Tabellen beinhalten die Ergebnisse der Bewertung der Planung im Detail.

Eingriffs – Ausgleichs – Berechnung Planungswert Modul I+						
		Nutzungstyp	**Fläche**	**Wertfaktor**		**Planungs-wert**
			(m²)	Be-stand	Entwick-lung	
Allgemeine Wohngebiete						
Versiegelte Fläche (Gebäude + Nebenanlagen + versiegelte Freiflächen)	8.3	Befestigte Flächen	78.507		0,1	7851
Privates Gemeinschaftsgrün + Privatgärten	5.3	Hausgärten, kleine strukturarme Grünanlagen; Tiefgaragen-oberflächen	29.642		0,3	8.893
Flächen zum Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen	5.2	strukturreiche Grünanlagen	7.288		0,4	2.915
Flächensumme WA			**115.437**			**19.659**
Dachbegrünung der mit Gebäuden bebauten Fläche	7.1	extensiv begrünte Dachfläche (Gebäude bereits in Ziffer 8.3 erfasst, hier Zulage für Dachbegrünung)	30.685		0,3	9.206
Summe Wertpunkte WA						**28.8651**
Gemeinbedarfsflächen						
Versiegelte Fläche (Gebäude + Nebenanlagen + versiegelte Freiflächen)	8.3	Befestigte Flächen	10.457		0,1	1.046
Außenanlagen Schule und KITA	5.3	kleine öffentliche strukturarme Grünanlagen	1.231		0,3	369
Sportflächen Schule	5.5	Intensivrasen (Sportflächen)	3.800		0,2	760
Flächen zum Erhalt von Bäumen	5.2	strukturreiche Grünanlagen	1.939		0,4	776
Flächensumme GB			**17.427**			**2.951**
Dachbegrünung der mit Gebäuden bebauten Fläche	7.1	extensiv begrünte Dachfläche (Gebäude bereits in Ziffer 8.3 erfasst, hier Zulage für Dachbegrünung)	3.354		0,3	1.006
Summe Wertpunkte GB						**3.957**
Sondergebiet						
Versiegelte Fläche (Gebäude + Nebenanlagen + versiegelte Freiflächen)	8.3	Befestigte Flächen	6.333		0,1	633
Grünflächen	5.3	kleine strukturarme Grünanlagen; Tiefgaragenoberflächen	1.583		0,3	475

Flächensumme SO			**7.916**		**1.108**
Dachbegrünung der mit Gebäuden bebauten Fläche	7.1	extensiv begrünte Dachfläche (Gebäude bereits in Ziffer 8.3 erfasst, hier Zulage für Dachbegrünung)	2.563	0,3	769
Summe Wertpunkte SO					**1.877**
Verkehrsflächen					
Straßenverkehrsflächen	8.3	Befestigte Flächen	53.810	0,1	5.381
Straßenbegleitgrün	5.7	intensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen	19.737	0,2	3.947
Flächensumme Verkehrsflächen			73.547		**9.328**
Straßenbäume	1.2	Heimische Einzelbäume (Fläche bereits in 5.7 erfasst, hier Zulage für Bäume)	6.400	0,6	3.840
Summe Wertpunkte Verkehrsflächen					**13.68**
Grünflächen					
Grüne Mitte	5.1	Öffentliche Parks (große strukturreiche öffentliche Grünanlagen)	27.180	0,5	13.590
sonstige öffentlichen Grünflächen (Spielplätze)	5.3	kleine öffentliche strukturarme Grünanlagen	1.406	0,3	422
Flächensumme Grünflächen			28.586		**14.012**
Summe Modul I+			**242.918**		**61.787**

Tabelle 6: Planungswert Modul I+ (nördl. Geltungsbereich)

Eingriffs – Ausgleichs – Berechnung Planungswert Lichtenreuth naturnah						
Ziffer	**Nutzungstyp**	**Fläche** (m²)	**Wertfaktor** Bestand	Ent-wick-lung	**Zu-schlag**	**Planungs-wert**
2.	**Waldmäntel, Gebüsche, Hecken, Säume**					
2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	*11.473*	0,6	**0,6**		6.884
3.	**Wälder**					
3.3	Forstwirtschaftl. geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil (Entwicklung)	*1.025*	0,8	**0,6**		615
3.3	Forstwirtschaftl. geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil (Bestand)	*3.201*	**0,8**	0,6		2.561
3.4	Forstwirtschaftl. geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil (Entwicklung)	*308*	0,6	**0,4**		123
3.4	Forstwirtschaftl. geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil (Bestand)	*7.041*	**0,6**	0,4		4.225
3.6	Naturferne Laubholzforste, Robinienwald (Entwicklung)	*237*	0,4	**0,3**		71
3.6	Naturferne Laubholzforste, Robinienwald (Bestand)	*768*	**0,4**	0,3		307
5.	**Gärtnerisch gepflegte Anlagen, Kleingärten**					
5.3	Kleingärten	*14.299*	**0,3**	**0,3**		4.290
7.	**Versiegelte und überbaute Flächen**					
7.5	Schotterwege	*2.358*	0,1	**0,1**		236
7.6	Versiegelte Fläche	*893*	0	0		0
9.	**Landwirtschaftlich genutzte Flächen und Sekundärbiotope**					
9.3	§ 30 Mager- und Halbtrockenrasen (Entwicklung)	*19.180*	0,9	**0,7**		13.426
9.3_10.2	§ 30 Mager- und Halbtrockenrasen / ausdauernde Ruderalfluren (Entwicklung)	*10.270*		**0,6**		6.162
9.3_10.2	§ 30 Mager- und Halbtrockenrasen / ausdauernde Ruderalfluren (Bestand)	*12.618*	**0,6**		0,1	8.833
9.5	Wiesenbrachen, ruderale Wiesen (Entwicklung)	*908*	0,6	**0,6**		545
9.5	Wiesenbrachen, ruderale Wiesen (Bestand)	*817*	**0,6**	0,6	0,1	572
10.2	Ausdauernde Ruderalfluren (Entwicklung)	*3.928*	0,5	**0,5**		1.964
10.2	Ausdauernde Ruderalfluren (Bestand)	*3*	**0,5**	0,5	0,1	2
7.4_9.5	Eidechsen-Habitate	*2.423*		**0,5**		1.212

Summe		***91.750***		**52.026**
	Zuschlag Rote Liste Tiere (Zuschlag nur auf Flächen der Kernlebensräume, auf denen keine Maßnahmen geplant sind)	28.383	0,1	2.838
Summe gesamt				**54.864**

Tabelle 7: Planungswert „Lichtenreuth naturnah“ (südl. Geltungsbereich)

Die nachfolgende Aufstellung zeigt, dass der naturschutzrechtliche Ausgleich für die Eingriffe im Geltungsbereich rechnerisch vollständig innerhalb des Plangebiets möglich ist.

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsberechnung unter Berücksichtigung von § 34 BauGB			
Gebiet	Flächengröße (m²)	Wertpunkte Bestand	Wertpunkte Planung
Modul I+ (nördl. Geltungsbereich)	242.913	74.912	61.787
„Lichtenreuth naturnah“ (südl. Geltungsbereich)	91.750	40.744	54.864
B-Plan 4635 gesamt	**334.663**	**115.656**	**116.651**

Tabelle 8: Naturschutzfachliche Eingriff-/Ausgleichsberechnung

Rechnerisch verbleibt ein **Überschuss von rund 1.000 Wertpunkten**. Somit erscheint sichergestellt, dass auch bei ggf. möglichen Abweichungen der Realisierung von den zugrunde gelegten Planständen der Ausgleich gewährleistet sein wird.

Funktionale Aspekte des Ausgleichs

Für eine sachgerechte planerische Entscheidung ist neben der dargestellten quantitativen Punktebewertung auch eine funktionale Betrachtung der entstehenden Lebensraumverluste erforderlich. Hierzu erfolgt nachfolgend für wesentliche Biotoptypen ein Vergleich der Flächenanteile im Bestand und in der Planung.

In Bezug auf die naturschutzfachlich besonders wertvollen gesetzlich geschützten Biotope ist ein flächengleicher Ausgleich möglich, wie im nachfolgenden Absatz dargelegt wird.

Ein Vergleich der Flächengrößen im Bestand und in der Planung der in wertgebenden Offenlandstandorte insgesamt (Flächentypen 9.3 Magerrasen bis 10.2c Ruderalfluren) zeigt, dass deren Flächenanteil im Bestand rund 8,1 ha ausmacht, in der Planung rund 5,2 ha. Ein vollständiger funktionaler Ausgleich ist somit im Geltungsbereich nicht möglich. Es kann aber darauf hingewiesen werden, dass im neu entstehenden Quartierpark, v.a. im östlichen Teil (zwischen Modul II und IV) eine Neuanlage von extensiv genutzten Wiesenflächen möglich und anzustreben ist, die dem Bestand nicht gleichwertig sein werden, aber bei entsprechender Pflege doch eine naturschutzfachliche Bedeutung entwickeln können.

Mit Blick auf die gehölzdominierten Biotoptypen ist festzustellen, dass der im Modul I+ vorhandene Baumbestand weitestgehend verloren geht. Im Straßenraum und im Park ist die Pflanzung von rund 400 großkronigen Laubbäumen geplant, somit wird langfristig Ausgleich für die Verluste geschaffen.

Von den im Geltungsbereich bestehenden Baumhecken und Waldflächen befindet sich ein großer Teil innerhalb von „Lichtenreuth naturnah“ und ist dort zum Erhalt vorgesehen.

Insgesamt findet in funktionaler Betrachtung durch die Planung jedoch ein bedeutsamer

Verlust von Lebensräumen und Biodiversität im Stadtgebiet statt.

Die großflächige stadtgebietsexterne Ausgleichsfläche (FCS-Maßnahme) in Schwarzenbruck mit ca. 20 ha Flächengröße dient in erster Linie der Schaffung von Ersatzlebensräumen für Zauneidechsen. Durch die vorgesehenen Maßnahmen werden gleichzeitig aber auch Sandmagerrasen und verwandte Lebensraumtypen gefördert. In die rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanz werden diese Maßnahmen nicht einbezogen. Bei der funktionalen Betrachtung können sie aber als Beitrag zum Ausgleich des Verlustes von Offenlandstandorten gewertet werden.

Weitere potenziell geeignete Flächen für funktionalen Ausgleich innerhalb des Stadtgebiets sind grundsätzlich bekannt, derzeit aber nicht verfügbar. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung wird auf weitergehende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Stadtgebiets verzichtet (vgl. Kap. Planrechtfertigung in der Begründung zum B-Plan Nr. 4635).

§ 30 BNatSchG – Biotope

In Bezug auf die gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope gilt: Handlungen, die zu einer Zerstörung der Biotope führen können, sind verboten (§ 30 (2) BNatSchG). Von diesem Verbot kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können (§ 30 (3) BNatSchG). Für ein Bebauungsplanverfahren gilt die Regelung des § 30 (4) BNatSchG, wonach auf Antrag der Gemeinde von der Naturschutzbehörde über die Ausnahme entschieden werden kann. Sollte ein Eingriff in gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope bereits vor Rechtskraft des B-Plans erforderlich werden, ist hierfür eine gesonderte Befreiung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Voraussetzung hierfür ist die Ausgleichbarkeit der Beeinträchtigungen. Hieraus erwächst die Verpflichtung, für die geschützten Magerrasen einen flächengleichen und funktional gleichartigen bzw. -wertigen Ausgleich zu schaffen.

§ 30 BNatSchG – Biotope bestehen im Geltungsbereich mit einer Flächengröße von ca. 2,51 ha und sind als folgende Ausprägungen zu unterscheiden: Einerseits bestehen lang etablierte Sandmagerrasen v.a. in Modul I, die mit einer langjährigen Reifungszeit entstanden sind. Diese Flächen dienen als Übertragungsflächen für das Saatgut, das für die neu geplanten Magerrasenbereiche verwendet werden soll. Andererseits bestehen junge, initiale Stadien, die sich kurzfristig innerhalb von bis zu 5 Jahren auf den kürzlich rückgebauten Gleisflächen in Modul I und „Lichtenreuth naturnah“ entwickelt haben. Diese spontanen Besiedelungen entstehen ohne gezielte Maßnahmen von alleine auf offenen Sandflächen.

Beide Flächentypen werden sowohl in der Eingriffsregelung als auch in der gesonderten Betrachtung der geschützten Biotope berücksichtigt.

Durch Entsiegelung und Aufwertung der Flächen von „Lichtenreuth naturnah“ wird ein vollständiger Ausgleich für die Lebensraumverluste von § 30 BNatSchG-Biotopen möglich sein. Gemäß der Pflege- und Entwicklungsplanung „Lichtenreuth naturnah“ sind auf der Ausgleichsfläche zwei Wege zur Entwicklung von § 30 BNatSchG-Biotopen vorgesehen:

- Auf den nach Gebäudeabbruch und Entsiegelung entstehenden Sandrohbodenflächen werden auf ca. 1,85 ha durch Vegetationsübertragung von Spenderflächen Sandmagerrasen gezielt angelegt werden; hier werden als Zielzustand zu 70%, also auf ca. 1,29 ha, § 30 BNatSchG-Biotope angestrebt;
- Auf den ehemaligen Gleisanlagen werden auf ca. 2,30 ha Sandrohböden einer gelenkten Sukzession überlassen. Als Zielzustand werden Sandmagerrasen in Verbindung mit thermophilen Ruderalfluren angestrebt. Hier wird zu etwa 50 %, also auf ca. 1,15 ha die Erreichung eines § 30BNatSchG-Biotopcharakters angenommen.

In Summe mit den bereits bestehenden und zu erhaltenden § 30 BNatSchG-Biotopen wird eine Fläche von ca. 2,61 ha erreicht.

Eingriffs-/Ausgleichsberechnung für § 30 BNatSchG-Biotope		
	Bestand (m²)	Planung (m²)
Modul I+ (nördl. Geltungsbereich)	19.343	0
„Lichtenreuth naturnah“ (südl. Geltungsbereich)	5.779	26.112
B-Plan Nr. 4635 gesamt	25.122	26.112

Tabelle 9: Eingriff-/Ausgleichsberechnung für § 30 BNatSchG-Biotope

Zudem werden auf der externen FCS-Ausgleichsfläche auf Waldflächen in Schwarzenbruck großflächig Sandflächen zur Lebensraumoptimierung der Zauneidechse offengelegt. Es ist davon auszugehen, dass dies die Entwicklung von Sandmagerrasen / nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen initiiert. Die Schaffung von derartigen Biotopen in Schwarzenbruck ist in der o.g. Eingriff-/Ausgleichsberechnung für § 30 BNatschG-Biotope nicht berücksichtigt.

Besonders geschützte Arten

Im Geltungsbereich wurden besonders geschützte Tierarten, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt oder nach BArtSchV „*streng geschützt*“ sind erfasst. Die *besonders geschützten Arten* nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG sind nicht Bestandteil der speziellen artschutzrechtlichen Prüfung in Bayern. Hintergrund dafür ist § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG, der regelt, dass „*Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens*“ bei „*anderen besonders geschützten Arten“* keine Verstöße gegen das Zugriffsverbot (§ 44 Abs.1 BNatSchG) darstellen.

Da die unten aufgeführten Arten stadtbedeutend sind bzw. der Geltungsbereich eine besondere Bedeutung für das Vorkommen der Art im Stadtgebiet hat, werden die potenziellen Beeinträchtigungen der Maßnahme im Folgenden für diese im Geltungsbereich nachgewiesenen besonders geschützten Arten beschrieben und bewertet.

Die ebenfalls im Geltungsbereich nachgewiesenen besonders geschützten Tagfalterarten Kleiner Heufalter (*Coenonympha pamphilus*), Gemeiner Heufalter (*Colias hyale*), Kleiner Feuerfalter (*Lycaena phlaeas*) und Hauhechel-Bläuling (*Polyommatus icarus*) sind als weit verbreitete Generalisten weder in ihrem Bestand gefährdet noch an Magerstandorte gebunden. Demnach hat der Geltungsbereich keine wesentliche Bedeutung für diese Arten als Lebensraum und eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BY	Beschreibung der Art/ Bewertung der Auswirkungen
Heuschrecken				
Blauflügelige Sandschrecke	***Sphingonotus caerulans***	2	1	Ansprüche: Die Art besiedelt vegetationsarme Flächen mit einer maximalen Pflanzendeckung von 10%. Bei fortschreitender Sukzession verschwindet die Art sehr schnell. Bestand: Im Geltungsbereich werden alle offenen, sandigen Gleisnebenflächen besiedelt. Die Art dominiert jedoch auch auf der frisch geräumten Industriefläche im Westen. Schwerpunkte des Vorkommens liegen im westlichen und südlichen Teil des Plangebiets. Auf Grund der starken Hitze und Trockenheit konnte sich die Art in Bereiche ausbreiten, die in anderen Jahren stärker von Vegetation bedeckt sind. Aufgrund ihrer gut ausgebildeten Flugfähigkeit können Einzelexemplare im gesamten Geltungsbereich auf offenen Standorten angetroffen werden.
Blauflügelige Ödlandschrecke	***Oedipoda caerulescens***		2	Ansprüche: Die Art besiedelt in Mittelfranken vor allem offene Magerrasen mit einem Vegetationsdeckungsanteil zwischen 30% und 60%. Während sich die erwachsenen Tiere auf trockenen, vegetationsfreien Böden aufhalten, sind die Larven vermehrt in der Vegetation anzutreffen. Bestand: Aufgrund der außergewöhnlichen Hitze und Trockenheit im Sommer 2015 kam es zu einem frühzeitigen Absterben ausgedehnter Vegetationsbestände. Infolgedessen trat die Blauflügelige Ödlandschrecke in Bereichen auf, die aufgrund ihrer hohen Deckungswerte in anderen Jahren für die Art nicht geeignet wären. Zu Beginn der Untersuchungen konzentrierten sich die Vorkommen dieser Art fast ausschließlich auf die offenen, sandigen Bereiche im Randbereich der ehemaligen Gleiskörper. Bei späteren Untersuchungen konnten adulte Tiere in den meisten offenen und halboffenen Magerstandorten des Untersuchungsgebietes nachgewiesen werden.

Bewertung der Auswirkungen der Planung

Durch die städtebauliche Neuordnung innerhalb des Geltungsbereichs entfällt ein Teil der bestehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten der o. g. Heuschreckenarten. Die geplante Ausgleichsfläche „Lichtenreuth naturnah“ liegt innerhalb der individuenstarken Nachweisfläche südlich der ehemaligen Verladehalle. Durch die Erweiterung der dortigen Offenlandflächen wird ein Erhalt der lokalen Populationen gewährleistet. Neben der selbständigen Besiedelung der Fläche durch die Heuschrecken wird die Besiedelung durch Umsiedelungsmaßnahmen (Vegetationsübertragung) unterstützt. Von bestehenden Biotopflächen, z.B. im Westen des Geltungsbereichs, wird die Vegetation übertragen (oberste Bodenschicht) und dabei werden auch Eier, Larval- und adulte Stadien der Heuschrecken transportiert. Zielflächen der Vegetationsübertragung/Umsiedelung sind innerhalb der o.g. Ausgleichsfläche die frühzeitig entsiegelten Bereiche. Die Rohbodenflächen werden nach der Entsiegelung mit dem Übertragungsgut „beimpft“ und stützen so als zusätzliche (temporäre) Lebensräume die lokalen Populationen. Verluste infolge der Umsiedelungsmaßnahme können dadurch abgemildert werden. Durch die Lage der Ausgleichsfläche im Süden des Geltungsbereichs und die Anbindung an den Rangierbahnhof, welcher ebenfalls ein starkes Vorkommen der beiden Heuschreckenarten aufweist, wird der Erhalt der lokalen Populationen weiter gestützt bzw. gefördert.

Da die Flächen in „Lichtenreuth naturnah“ bereits von beiden Arten besiedelt werden, können die Maßnahmen nur einen Teil des erforderlichen Ausgleichs tragen. Auf der ca. 20 ha großen FCS-Maßnahmenfläche in Schwarzenbruck werden großflächig Sandflächen für die Lebensraumoptimierung der Zauneidechse offengelegt. In diesem Zuge wird gleichzeitig Lebensraum für die beiden genannten Heuschreckenarten mitgeschaffen. Eine Umsiedlung oder ein Animpfen dieser externen Flächen ist nicht erforderlich, da die Arten dort bereits vorkommen und sich nach Optimierung der Lebensräume dort selbstständig ausbreiten.

Mithilfe dieser Maßnahmen ergeben sich keine signifikanten nachteiligen Auswirkungen auf den Bestand der betroffenen Heuschreckenarten.

Auch weitere Heuschrecken, welche nicht in der BArtSchV genannt sind, wie Gemeine Sichelschrecke (*Phaneroptera falcata*), Gestreifte Zartschrecke (*Leptophyes albovittata*), Langflügelige Schwertschrecke (*Conocephalus fuscus*), Westliche Beißschrecke (*Platycleis albopunctata*), Weinhähnchen (*Oecanthus pellucens*), Gefleckte Keulenschrecke (*Myrmeleotettix maculatus*), Verkannter Grashüpfer (*Chorthippus mollis*) und Steppengrashüpfer (*Chorthippus vagans*) profitieren von diesen Maßnahmen und können im Bestand bzw. im Geltungsbereich erhalten werden.

Tabelle 10: Besonders geschützte und weitere artenschutzrelevante Tierarten

4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz

In einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten geprüft und insbesondere das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG geprüft .

Die saP enthält ein umfassendes Maßnahmenprogramm.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdung von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten sind notwendig:

- V1 Erhalt von Vegetationsstrukturen und Lebensräumen
- V2 Erhalt von Habitat-Bäumen und alten Gehölzbeständen
- *V3 - im B-Plan 4635 nicht relevant -*
- V4 Bauzeitenbeschränkung für Gehölzfällung
- V5 Bauzeitenbeschränkung für die Fällung von Habitat-Bäumen
- V6 Untersuchung und ggf. Bauzeitenbeschränkung von abzubrechenden Gebäuden
- V7 Abfang, Umsiedelung und Vergrämung von Reptilien
- V8 Verhinderung der Wiederbesiedlung des Baufelds durch Reptilien
- V9 Schaffung von Eidechsen-Habitaten in „Lichtenreuth naturnah“
- V10 Vegetationsübertragung von Sandmagerrasen
- V11 Neuanlage von naturnahen Grün- und Freiflächen
- V12 Erhalt der Funktionsbeziehungen in Ost-West-Richtung
- V13 Erhalt der Funktionsbeziehungen nach Süden
- V15 Vergrämung des Flussregenpfeifers in Baustellenbereichen
- V16 Fledermausfreundliche Beleuchtung des öffentlichen Raums
- V17 Minimierung von Vogelschlag an Gebäuden
- V18 Umweltbaubegleitung
- V19 Fledermausflachkästen an Gebäudefassaden

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) werden vor Baufeldfreimachung bzw. vor Durchführung artenschutzrelevanter Eingriffsmaßnahmen folgende Maßnahmen erforderlich:

- CEF 1 Herstellung von Offenland-Lebensräumen in „Lichtenreuth naturnah“
- CEF 2 Anbringen von Nistkästen für Vögel und von Fledermauskästen, Förderung von Habitat-Bäumen und Totholz innerhalb von „Lichtenreuth naturnah“

Diese Maßnahmen müssen so rechtzeitig ergriffen werden, dass ihre Wirksamkeit vor Beginn der Baufeldfreimachung nachweisbar gegeben ist.

Im Geltungsbereich ist eine sehr große Zauneidechsenpopulation vorhanden. Mit der geplanten städtebaulichen Neuordnung werden in den künftigen Bau-Verkehrs- und Grünflächen im Geltungsbereich Lebensstätten der Art großflächig überbaut. Bei der Zauneidechse und der nicht nachgewiesenen, aber auch nicht mit Sicherheit auszuschließenden Schlingnatter als Tierarten des Anhang IV der FFH- RL werden durch die bauleitplanerische Entwicklung des ehemaligen Südbahnhofs an der Brunecker Straße die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahmeregelung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ergab folgende Ergebnisse:

Da der ehemalige Südbahnhof an der Brunecker Straße die größte städtebauliche Entwicklungsfläche im Nürnberger Stadtgebiet darstellt, liegen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich sozialer oder wirtschaftlicher Art vor. Zum Planungskonzept bestehen keine zumutbaren Alternativen. Mit Durchführung einer FCS-Maßnahme führt das Vorhaben zu keiner nachhaltigen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand verschlechtert sich durch das geplante Vorhaben nicht. Zudem liegen keine ermessensrelevanten Gründe gem. Art. 40 BayVwVfG vor, die gegen die Erteilung einer Ausnahme sprechen.

Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG liegen damit vor. Die Regierung von Mittelfranken erteilte am 25.06.2018 eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für die Baufeldfreimachung im Rahmen des Bebauungsplans 4635.

Um den Erhaltungszustand der Zauneidechse zu sichern, wird außerhalb des Geltungsbereiches von B-Plan Nr. 4635 eine großflächige FCS-Maßnahme durchgeführt:

- FCS 1 Ersatzlebensräume für Zauneidechsen und Schlingnattern außerhalb des Geltungsbereichs

Die externe FCS-Maßnahme wird auf einer Waldfläche in der Gemeinde Schwarzenbruck realisiert, die durch das Graf von Faber-Castell'sche Forstamt bewirtschaftet wird.

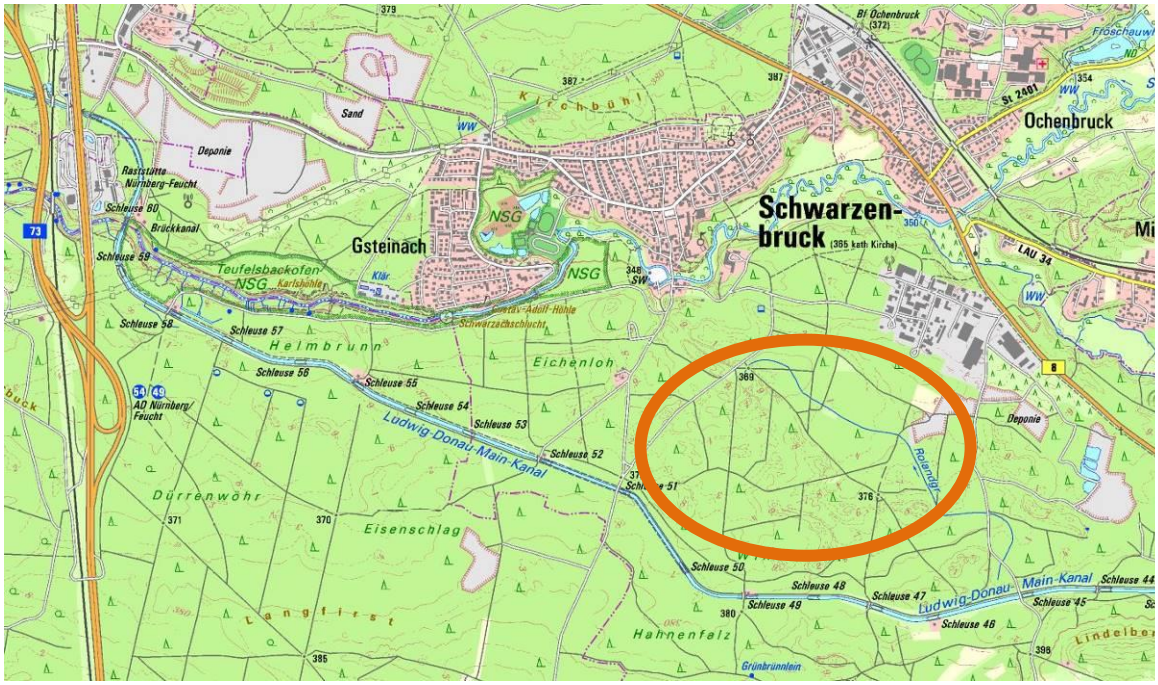


Abb. 5: Übersichtslageplan zur Maßnahme FCS 1 (Quelle: Bayernatlas der Bay. Vermessungsverwaltung)

Eine detaillierte Beschreibung des Gebiets mit Abgrenzung der Maßnahmenflächen und Beschreibung der Maßnahmen enthält das Maßnahmenkonzept „Externe Artenschutzmaßnahmen in Waldflächen der Gemeinde Schwarzenbruck".

Die Maßnahmenfläche liegt im Dürrenhembacher Wald, einem großen, zusammenhängenden Waldgebiet. Die Fläche wird im Süden vom Ludwig-Donau-Main-Kanal, im Nordosten

von der B 8 und im Norden vom Ort Schwarzenbruck begrenzt. Innerhalb eines großflächigen Waldgebiets liegt ein Teilbereich, für den bereits ein Grünordnungsplan der Gemeinde Schwarzenbruck besteht. Die Maßnahmenfläche umfasst eine Größe von 20,87 ha.

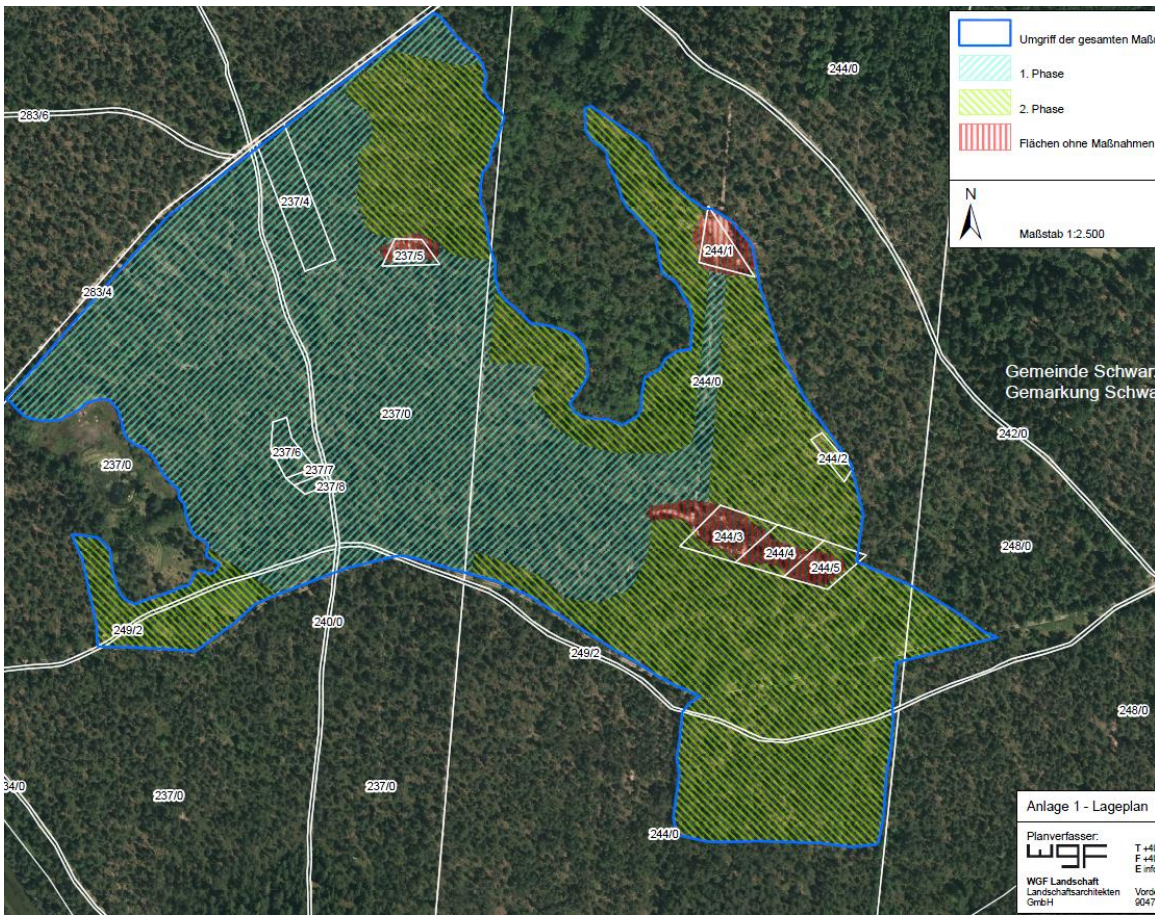


Abb. 6: Lageplan der Maßnahme FCS1 (Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Zur Förderung der Zauneidechse werden der Beschirmungsgrad reduziert, dichter Kiefernaufwuchs entfernt, offene Bodenstrukturen hergestellt und Strukturanreicherungen, z.B. durch Totholz vorgenommen. Die Maßnahme ist im städtebaulichen Vertrag zum B-Plan 4635 geregelt (Näheres siehe spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) sowie Maßnahmenkonzept „Externe Artenschutzmaßnahmen in Waldflächen der Gemeinde Schwarzenbruck“). Das Maßnahmenkonzept „Externe Artenschutzmaßnahmen in Waldflächen der Gemeinde Schwarzenbruck“ sieht vor, dass die Maßnahmen in zwei Phasen realisiert werden:

- Maßnahmen der 1. Phase, Fläche 11,26 ha, Zuordnung zum B-Plan 4635 (Modul I+)
- Maßnahmen der 2. Phase: Fläche 9,61 ha, Zuordnung zu den Modulen II – IV

4.3 Waldrecht

Im Oktober 2013 wurde der ehemalige Südbahnhof durch WGF Landschaft, Nürnberg, gemeinsam mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) in Fürth, Abteilung Forsten, begangen, um den Bestand der Flächen zu kartieren, welche als Waldflächen gemäß Bayerischem Waldgesetz (BayWaldG) einzustufen sind. Im Ergebnis wurden im gesamten Gelände acht Flächen als Wald gemäß BayWaldG identifiziert; diese liegen in den zentralen sowie den westlichen und südlichen Bereichen des Gesamtgebietes. Mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist vereinbart, dass diese Feststellung des Status quo Gültigkeit für einen Zeitraum von fünf Jahren besitzt, so dass in diesem Zeitraum nicht durch natürliche Sukzession weitere Waldflächen entstehen.

Im Zuge der Bestandsvermessung von „Lichtenreuth naturnah“ im August 2018 für den Pflege- und Entwicklungsplan wurde festgestellt, dass die Waldfläche W8 (vgl. Anlage 8) nicht die Kriterien für einen Waldstatus erfüllt. Bei der Fläche handelt es sich um eine Gleiszwischenfläche, die waldartig mit Bäumen bestockt ist. Die Breite der Fläche liegt deutlich unterhalb des Werts von 25 m, der bei der Aufnahme als Kriterium verwendet wurde. Nach Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth, Bereich Forsten wurde festgelegt, dass die Fläche W8 keinen Wald i.S.d. § 2 Abs. 1 BayWaldG darstellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4635 bestehen nach der o.g. Festlegung eine Waldfläche innerhalb der Ausgleichsfläche ökologischen „Lichtenreuth naturnah“ im Süden (Fläche W7) sowie eine Waldfläche innerhalb des Modul I+ westlich der Brunecker Straße (Fläche W3), vgl. Anlage 8.

Die Planung sieht eine Überbauung der Waldfläche 3 vor. Die Waldfläche 7 wird im Zuge der Planung erhalten und naturschutzfachlich optimiert. Gemäß den Hinweisen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Wald für Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem Naturschutzrecht (BayStmELF und BayStmUG vom Juli 2013) besteht bei der Rückführung von Sukzessionsflächen mit Waldeigenschaft in Offenlandstrukturen grundsätzlich keine Verpflichtung für Ersatzaufforstungen, wenn mit der Rodung solcher Sukzessionsflächen kein erheblicher Verlust besonderer Schutz- und Erholungsfunktionen nach dem BayWaldG verbunden sind.

Beide Waldflächen, die eine nur geringe Flächengröße aufweisen, sind in der Waldfunktionskarte für den Landkreis Nürnberger Land und die Stadt Nürnberg (Stand 05/2018) nicht enthalten; somit sind ihnen auch keine besonderen Schutzfunktionen zugewiesen. Durch die Lage der Waldflächen auf ehemaligen Bahn- und Gewerbeflächen besitzen sie zudem keine besondere Erholungsfunktion.

Mit der Planung ist ein vergleichsweise geringer Verlust von Waldflächen (W3) verbunden. Zudem wird durch die Wiedernutzung einer ca. 100 ha großen minder- bzw. ungenutzten Fläche im Stadtgebiet ein Wachsen der Stadt in die umliegenden Waldflächen des Reichswaldes verhindert und ein Verlust von großen, zusammenhängenden Waldflächen vermieden.

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung wird auf die Vornahme von Ersatzaufforstungen verzichtet, vgl. Kap. Planrechtfertigung der Begründung zum B-Plan Nr. 4635.

5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten des Schutzgebietssystems Natura 2000 sind von der Planung nicht betroffen.

Das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet ist das Gebiet DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“. Die Randbereiche des Vogelschutzgebiets liegen im Osten und im Süden jeweils über 2 km vom Plangebiet entfernt. Die im Nürnberger Reichswald vorkommenden Wald-Lebensraumtypen stehen in keinem funktionalen Zusammenhang zu den im Geltungsbereich vorkommenden Lebensräumen.

Vorgenanntes trifft ebenso für das nächstgelegene FFH-Gebiet, das Gebiet DE 6532-372 „Tiergarten Nürnberg mit Schmausenbuck“ zu.

6. Geprüfte Alternativen

Im Vorfeld des B-Planverfahrens Nr. 4600 „Brunecker Straße“ wurde ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideen- und Planungswettbewerb für das Gesamtgebiet durchgeführt, welcher bereits 12 Entwürfe bzw. Planungsalternativen umfasste. Das Ergebnis des Wettbewerbs ist der vorliegende Siegerentwurf, welcher einstimmig beschlossen wurde. Dieser Entwurf sieht nun wiederum zwei Planungsalternativen für das Plangebiet (entweder Wohn- oder Gewerbenutzung für Modul IV) vor, welche jedoch nicht die Teilbereiche des BP Nr. 4635 betreffen.

Im Zuge der Fortentwicklung des Wettbewerbssiegerentwurfs wurden verschiedene Anpassungen an der Planung vorgenommen, welche nun dem BP Nr. 4635 zu Grunde gelegt werden:

- Das Modul I wurde nach Osten bis zur Brunecker Straße erweitert (= Modul I+). Zuvor war dieser Teilbereich ein Bestandteil des Moduls IV, für welches die Nutzung (Wohnen oder Gewerbe) erst später entscheiden werden sollte. Durch die Einbeziehung in Modul I wird nun festgelegt, Wohnnutzung für diesen Bereich vorzusehen. Insbesondere für das Schutzgut Mensch (Lärm) sind mit dieser Einbeziehung positive Aspekte verbunden, da hierdurch eine klarere Trennung zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen vorgesehen wird. Weiterhin können durch die Einbeziehung verbindliche Regelungen im Bebauungsplan Nr. 4635 für diesen Bereich vorgesehen werden.
- Durch die Erweiterung des Moduls I bis zur Brunecker Straße kann nun auch auf eine Straße, welche den geplanten Park von Nord nach Süd durchschnitten hätte, verzichtet werden. Dies steigert die Erholungsqualität und -funktion des Parks und wirkt sich insb. positiv auf das Schutzgut Mensch (Erholung) aus.
- Die Straßen nördlich und südlich des Parks wurden in den östlichen und westlichen Randbereichen vom MIV abgehängt, so dass in diesen Bereichen nur noch Fuß- und Radverkehr vorhanden ist. Hierdurch soll der MIV-Verkehr entlang des Parks reduziert und eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung geschaffen werden.
- Der Wettbewerbssiegerentwurf sieht östlich der Brunecker Straße die verlängerte Straßenbahnlinie vor. Diese führte im südlichen Verlauf dann quer durch die ökologische Ausgleichsfläche „Lichtenreuth naturnah“, ein Bereich, in welchem verschiedene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind und somit eine hohe ökologische und naturschutzfachliche Qualität erhalten und geschaffen werden soll. Im Zuge der Fortschreibung der Planung wurde nun diese bauliche Zäsur nicht mehr vorgesehen und der Verlauf der Straßenbahntrasse an den östlichen Rand verlegt. Diese Anpassung bringt infolge der damit verbundenen Reduzierung von Eingriffen insbesondere Verbesserungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen mit sich.
- Die Straßenräume und die damit verbundenen Straßenquerschnitte wurden an die Mindestanforderungen aus verkehrlicher und grünordnerischer Sicht angepasst. Hierdurch kann eine Mindestpflanzqualität für die Bäume erreicht und sichergestellt werden.

7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht nach BauGB soll den aktuellen Zustand des Plangebietes und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange nach § 1 BauGB beschreiben. Auch die Entwicklung der einzelnen Umweltbereiche bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, Kapitel 3) soll ermittelt und bewertet werden.

Der vorliegende Umweltbericht wurde vom Planungsbüro Vogelsang, Nürnberg in Zusammenarbeit mit WGF Landschaft, Nürnberg erstellt. Es werden Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht (Kapitel 2) und Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen empfohlen (Kapitel 4).

Folgende Informationsquellen wurden für die vorliegende Fassung herangezogen (die genannten Datengrundlagen liegen dem Verfasser vor bzw. wurden von der Stadt Nürnberg zur Verfügung gestellt):

Planungsgrundlagen

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
- Masterplan Freiraum:
  - Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK) Nürnberg (2014)
  - Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“ (2013)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Nürnberg am Wasser“ (2012)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Nürnberg Südost“ (2015)

Schutzgut Boden:

- Bodengutachten, GW-Pegel Mietobjekt Nr. 77, Rietzler & Heidrich GmbH, 27.09.1991
- Beweissicherung, Lp. 54, Rietzler & Heidrich GmbH, 13.05.1991
- Historische Erkundung am Standort Nürnberg-Süd, Rietzler & Heidrich GmbH, 23.09.1997
- Oberflächennahe Beprobung, östl. Lp. 108, Ing.-Büro N. Müller, 21.05.1997
- Gutachterliche Beweissicherung, Rückbaumaßnahme Tanklagergelände ARAL AG, BGI AG, 21.07.1997
- Hydrogeologisches Basisgutachten, Nürnberg-Süd, Ausbesserungswerk, Rietzler & Heidrich GmbH, 28.11.1997
- Beweissicherung, LP. 889, ehem. Fa. Kiriakidis, Rietzler & Heidrich GmbH, 02.02.1998
- Beweissicherung, Lp. 56, Fa. Danzas, Rietzler & Heidrich GmbH, 29.05.1998
- Beweissicherung, Lp. 43, Fa. Müller, Rietzler & Heidrich GmbH, 05.06.1998
- Beweissicherung, Lp. 78 Fa. Dahmit, Rietzler & Heidrich GmbH, 18.08.1998
- Sanierungsbericht Lp. 63, Shell, IFUWA GmbH, 31.08.1998
- Zusammenfassung HE / OU, Lp. 15, Rietzler & Heidrich GmbH, 30.10.1998
- Beweissicherung, Lp. 34, Fa. Musialik, Rietzler & Heidrich GmbH, 22.12.1998
- OU, N-Südbhf, Kbw, Rietzler & Heidrich GmbH, 17.12.1999
- OU, N-Südbhf, Teilgebiet 1, Rietzler & Heidrich GmbH, 22.02.2000
- Beweissicherung, Lp. 7, SD-Schrott, BGI AG, 21.11.2000
- Beweissicherung, Lp. 54, SD-Schrott, BGI AG, 21.11.2000
- Beweissicherung, Lp. 107, SD-Schrott, BGI AG, 21.11.2000
- Beweissicherung, Lp. 85, 85a, BGI AG, 21.11.2000
- Beweissicherung, Mietfläche Fa. ARS Altmann, Teilfl. A, Lp. 55, 57, 62a, 109, 135, IBB Bahrfeld, 23.10.2001
- Beweissicherung, Mietfläche ehem. Fa. Strasser, Lp.62b, 64, IBB Bahrfeld, 23.10.2001

- Beweissicherung, Lp. 21 Mietfläche Fa. ARS Altmann, Teilfl. C, IBB Bahrfeld, 23.10.2001
- Sanierung Tanklager Lp. 85, Fa. Beer, BGI AG, 04.02.2002
- Altlastenuntersuchung Lp. 54, SD-Schrott, Ing.-Büro N. Müller, 24.02.2002
- Altlastenuntersuchung Lp. 7/107, SD-Schrott, Ing.-Büro N. Müller, 24.02.2002
- Bofa KBW / Umladehalle, DB AG, FRS, 21.08.2002
- Bofa Mietfläche Panalpina, DB AG, FRS, 20.09.2002
- Bofa, Standort Nürnberg Süd, DB AG, FRS, 09.01.2003
- Bofa, Standort Nürnberg Süd - Gebäuderückbau, DB AG, FRS, 12.02.2003
- Beweissicherung, Mietfläche SD-Schrott, CDM, 13.11.2003
- Sanierungsbericht Aushub auf Lp. 54, SD-Schrott, Ing.-Büro N. Müller, 02.12.2003
- Beweissicherung, Fa. Gustav Meyer, BfU, 01.07.2004
- Beweissicherung, Untersuchung oberflächennahe Bodenschichten, DHB Beraten+Planen, 26.01.2004
- DU, Nürnberg Süd, Teilgebiet I, GeoRisk, 16.02.2004
- Zustandsbericht Brandfall SD-Schrott, DB AG, FRS, 06.08.2004
- Grundlagenermittlung und Plausibilisierung von Entsorgungskosten, DB AG, FRS, 24.09.2004
- FRIDU Nürnberg-Südbhf., Eisele Ing.ges mbH, 21.12.2004
- Bofa, Teilfläche zw. Münchner Str. und U-Bahnstation, DB AG, FRS, 15.04.2005
- Bodengutachten zum BV Erschließungsstich Münchner Str., Eisele Ing.ges mbH, 19.04.2005
- Bofa Fa. Kümmel, DB AG, FRS, 29.04.2005
- Kurzbericht Untersuchungen auf Mietfläche Fa. Kümmel, Eisele Ing.ges mbH, 13.06.2005
- Ermittlungen der Auswirkungen auf die Nachbarschaft bei Betriebsstörungen, LGA TrainConsult GmbH, 29.06.2005
- Gefährdungsabschätzung Wirkungspfad B-Gewässer, Mietfläche Kümmel, Eisele Ing.ges mbH, 21.10.2005
- Grundwasseruntersuchungen Bruneckerstr. 71, gbs Geowiss. Büro, 24.01.2006
- FRIDU Nürnberg-Südbhf., Rietzler & Heidrich GmbH, 28.04.2006
- FRIDU Nürnberg-Südbhf., Fläche 2, Eisele Ing.ges mbH, 28.08.2006
- Stellungnahme zu Restbelastungen ehem. ARAL-Mietfläche, Rietzler & Heidrich GmbH, 31.08.2006
- FRIDU Nürnberg-Südbhf., Fläche 4, Eisele Ing.ges mbH, 14.09.2006
- FRIDU TF1 Wohnbebauung, Protect, 14.08.2007
- FRIDU TF2 Neue Hornbachfläche, Protect, 14.08.2007
- Beweissicherung, Lp. 47 Mietfläche Nakic, Protect, 17.08.2007
- FRIDU, Mietfläche Börner, Protect, 26.10.2007
- FRIDU, Mietfläche Josef Eger, Lp. 72, Protect, 11.02.2008
- Stellungnahme zu anfallenden Entsorgungskosten, gbs Geowiss. Büro, 07.04.2008
- Bofa, Fläche 2 (Bahntrans), DB AG, FRS, 10.06.2008
- Lp. 43 Sanierungsdurchführung Bodenluftabsaugung, DE-Consult, 25.07.2006
- Lp. 43 Abschlussbericht zur Bodenluft- und Grundwassersanierung, DB International GmbH, 22.10.2007
- Bericht zum Grundwassermonitoring, Rietzler & Heidrich GmbH, 06.07.2009
- Lp. 51 Abschlussbericht zur Bodenluftsanierung, Büro f. Geologie & Umweltschutz, J, 01.06.1997
- Lp. 51 Auswertung Pumpversuch an GWMS P1, Prosoil GmbH, 04.09.1997
- Lp. 51 Bodenluft-Untersuchungen Umfeld Pegel P1, Prosoil GmbH, 23.03.1999
- Lp. 7, 107 Zwischenberichte zur laufenden LHKW-Sanierung, Rietzler & Heidrich GmbH, Bis 30.09.2009

- Lp. 71, 12, 110 Zwischenbericht zur laufenden LHKW-Sanierung, Arcadis Consult, Bis 08.03.2007
- Bodenuntersuchungen zur Kaufpreisermittlung, Gbs Geowiss. Büro, 23.12.2005
- Bestandsaufmaß & Massenberechnung Mülldeponie (Kümmel), Ing.büro Felberthanner + Partner, 21.04.2005
- Diverser Schriftverkehr (DB AG, Umweltamt Nürnberg) zur Untergrundkontamination auf dem Gelände Bruneckerstraße 119-121 (Lagerplätze 70, 77, 53, 14a, 14 b) und Bruneckerstraße 76c (Lagerplatz 54), FRS / Umweltamt Nürnberg, bis 23.09.2009
- Zwischenbericht zur laufenden Bodenluftsanierung (LHKW) und Grundwassermonitoring, Bruneckerstraße 65 (ehem. Brenntag-Tanklager), Arcadis Consult GmbH, Arcadis Consult, 20.06.2006
- Nürnberg Südbahnhof Flächenentwicklung Stufe 1: Datenerhebung-und Auswertung, KSM GmbH/M&P GmbH, 19.08.2010
- Nürnberg Südbahnhof Flächenentwicklung Stufe 2: Ergänzende abfalltechnische Bodenuntersuchungen, KSM GmbH/M&P GmbH, 04.07.2011
- Nürnberg Südbahnhof: Zusammenfassung Untersuchungen GIS-Projekt, M&P GmbH, 11.07.2011
- Südbahnhof Nürnberg, Erarbeitung und Herleitung eines Stufenkonzepts, AS&P, 20.12.2012
- M+P Ingenieursgesellschaft, Zusammenfassendes Gutachten Sanierungen und Handlungsempfehlungen Areal Nürnberg Südbahnhof, Dezember 2013
- M+P Ingenieursgesellschaft, Historisch--genetische Rekonstruktion der potentiellen Kampfmittelbelastung (HgR-KM), BV Nürnberg Südbahnhof, Oktober 2013
- M+P Ingenieursgesellschaft, Bodenuntersuchung Kümmelberg, 19.05.2014
- Sanierungs- und Verwertungskonzept, Campus Ingenieur GmbH vom 06.12.2016
- ggf. Ergänzung durch weitere Gutachten von Campus Ing.,

campus Ingenieurgesellschaft mbH:
Nutzungsbezogenes Räumkonzept zur Kampfmittelbeseitigung,
- Teilbereich „Abtretungsflächen (Stand: 05.10.2017)

Schutzgut Wasser:

- Gutachten zur Versickerung g13420, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, (20.01.2013)
- Zusatz zum Gutachten zur Versickerung g13420, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (20.01.2014)
- Kurzerläuterung Entwässerung, Erschließung der Projektfläche Südbahnhof, Nürnberg H.P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG (Januar 2014)
- Zusammenfassendes Gutachten Sanierungen und Handlungsempfehlungen Areal Nürnberg Südbahnhof IBB 12 000 099, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (Dezember 2013)
- Erschließung der Projektfläche Südbahnhof, Nürnberg, H.P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG –JBG (Januar 2014)
- Bestandsplan Höhen Blatt 1-8, Karner Ingenieure GmbH (November 2015)
- Nürnberg Südbahnhof, Flächenentwicklung IBB 12 000 099 Leistungsstufe 2: Ergänzende abfalltechnische Bodenuntersuchungen, KSM Baumanagement GmbH, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (04.07.2011)
- Grundwasserbericht 2011 (Stadt Nürnberg)

Schutzgut Pflanzen / Tiere:

- Vegetationskundliche und faunistische Erhebungen auf dem Rangierbahnhof – Umweltamt Stadt Nürnberg (2002 bis 2005)
- Historische Luftbilder der Jahre 2002, 2005, 2006 und 2014 – Umweltamt Stadt Nürnberg
- Ergebnisse der vegetationskundlichen Bestandsaufnahmen 2015 (ifanos concept & planung und WGF Landschaft, Nürnberg (August 2015)
- Ergebnisse der faunistischen Bestandsaufnahmen 2015, Fachberichte Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Heuschrecken, Tag- und Nachtfalter (ifanos concept & planung, Nürnberg und WGF Landschaft, Nürnberg (November 2015, Nachkartierung 2016)
- Ergebnisse der Erfassung von Habitat-Bäumen im Umgriff Modul I+ mit Lichtenreuth naturnah (ifanos concept & planung, Nürnberg, 2017)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 4635 (WGF Landschaft, Nürnberg, 09.08.2018)
- Pflege- und Entwicklungsplan Lichtenreuth naturnah (WGF Landschaft, Nürnberg, 09.08.2018)
- Externe Artenschutzmaßnahmen in Waldflächen in der Gemeinde Schwarzenbruck (WGF Landschaft, Nürnberg, 09.08.2018)
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (2008)
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996)
- Artenschutzkartierung (ASK, fortlaufende Aktualisierung)
- Waldfunktionskarte für den Landkreis Nürnberger Land und die Stadt Nürnberg (Stand 05/2018)

Schutzgut Emissionen:

- Müller-BBM GmbH – Nürnberg-Lichtenreuth B-Plan Nr. 4600 „Brunecker Straße“ – Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmissionen, B-Plan-Verfahren Nr. 4635 „Hasenbuck Süd“ (Modul I), Stand: 09. August 2018, Bericht Nr. M125192/07
- Müller-BBM GmbH – Nürnberg-Lichtenreuth B-Plan Nr. 4600 „Brunecker Straße“ – Ermittlung und Beurteilung der Gewerbegeräuschimmissionen, B-Plan-Verfahren Nr. 4635 „Hasenbuck Süd“ (Modul I), Stand: 09. August 2018, Bericht Nr. M125192/09
- Müller-BBM GmbH: Beurteilung der zu erwartenden Sportanlagengeräuschimmissionen und Geräusche durch Außenspielanlagen, B-Planverfahren Nr. 4635 „HASENBUCK SÜD“ (Modul I+) / Bericht Nr. M125192/11 (Datum: 24.10.2017)
- Müller-BBM GmbH: Erschütterungstechnische Untersuchung, Bericht-Nr. M139877/01, (Datum: 10.11.2017)
- Müller-BBM GmbH: Einwirkung elektromagnetischer Felder von U-Bahn und Straßenbahn, Bericht-Nr. M125192/18, (Datum: 03.11.2017)
- Müller-BBM GmbH: Schallimmissionsmessungen im Umfeld des Rangierbahnhofs, Bericht-Nr. M125192/17, (Datum: 06.11.2017)
- DIN 18005: Schallschutz im Städtebau. Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung. 2002-07.
- DIN 18005-1, Beiblatt 1: Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. 1987-05.
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) (26. August 1998; zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) (zuletzt geändert: 18.07.2017)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) (zuletzt geändert: 01.06.2017)

- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90: Ausgabe 1990. (Berichtigter Nachdruck Februar 1992.)
- Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg gemäß § 47d BImSchG, 28.10.2015

Schutzgut Luft

- Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg (SUN): Die Luftqualität in Nürnberg (Juli 2012)

Schutzgut Klima

- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten: Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg, Mai 2014 (Gutachten im Auftrag der Stadt Nürnberg, Umweltamt)
- GEO-Net Umweltconsulting GmbH – Klimaökologische Begleitung des städtebaulichen Projekts „Lichtenreuth“ in Nürnberg, 07.04.2017.
- Ingenieurbüro Hausladen GmbH: Potentialanalyse für den städtebaulichen Wettbewerb auf dem Areal der Aurelis Real Estate GmbH in Nürnberg (Untersuchung der Energieträgerpotentiale), 16.06.2014.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

- Denkmalviewer Bayern (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)
- Aussagen der BOB (Bauordnungsbehörde der Stadt Nürnberg) im Rahmen des „Scopingtermins“ vom 15.01.2016

Kenntnislücken:
Die letzten flächendeckenden Messungen zur Außenluft wurden im Plangebiet vor mehr als 10 Jahren durchgeführt. Die Daten sind aus verschiedenen Gründen (z. B. Änderung der Verkehrszahlen, Flottenwechsel, geänderte Umfeldnutzung) heute nur noch eingeschränkt benutzbar.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel dieser Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener Auswirkungen und ggf. das Ergreifen von Abhilfemaßnahmen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB n.F. und von Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB n.F. (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)[9]. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht darzustellen. Die gemeindliche Überwachung ist jedoch nicht auf die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen beschränkt.

Im Rahmen der allgemeinen Bauaufsicht ist auf die Einhaltung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungspläne zu achten. Dies betrifft auch Festsetzungen zur Grünordnung wie z.B. Begrünung von Tiefgaragen und Anlage von Dachbegrünung, die positive Wirkungen in Hinblick auf Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen besitzen.
Im Rahmen der Arbeiten zum Bodenmanagement ist durch gutachterliche Überwachung sicherzustellen, dass die vorhandenen Bodenbelastungen ordnungsgemäß beseitigt werden. Ebenfalls durch gutachterliche Überwachung ist die fachgerechte Herstellung und

[9] s. auch BauGBÄndG 2017 – Mustererlass Nr. 3.4 Überwachung

Funktionsfähigkeit der Versickerungseinrichtungen sicherzustellen.

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und in diesem Umweltbericht ist ein umfangreiches Konzept von natur- und artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, CEF- und FCS-Maßnahmen vorgesehen. Die Durchführung dieser Maßnahmen bedarf eines Monitorings, das sich über einen langen Zeitraum erstreckt: bereits vor Beginn der Baufeldfreimachung in Modul I+ ist die Herstellung der Ausgleichs-, CEF- und FCS-Maßnahmen zu überwachen. Die Entwicklung dieser Flächen und die Funktionalität der Maßnahmen bedürfen einer wiederkehrenden Überwachung über einen Zeitraum von 20 Jahren. Während der Baufeldfreimachung und Bautätigkeiten in Modul I+ ist im Zuge einer Umweltbaubegleitung die Durchführung bzw. Beachtung weiterer Vermeidungsmaßnahmen sicherzustellen.

Der Erfolg der externen FCS-Maßnahmen ist in einem Monitoring zu überwachen. Nach letztmaligem Umsiedeln von Tieren aus der Eingriffsfläche an der Brunecker Straße ist das Monitoring für eine Dauer von 20 Jahren angesetzt. Hierbei ist zwischen drei zu untersuchenden Parametern zu unterscheiden: Prüfung von Zustand und Entwicklung der angelegten Flächen (während der ersten 4 Jahre jährlich, danach alle 3 Jahre), Prüfung der Zauneidechsenpopulation (alle 2 Jahre, nach 3 durchgeführten Aufnahmen alle 3 Jahre) und Prüfung des Nahrungsangebots (alle 2 Jahre, nach 3 durchgeführten Aufnahmen alle 3 Jahre).

So wird die Zauneidechsenpopulation erfasst sowie geprüft, ob die Waldstrukturen den Zielvorstellungen entsprechen und festgelegt, in welchen Bereichen welche Pflegemaßnahmen durchzuführen sind.

Die Populationsentwicklung der Zauneidechse wird im Rahmen des Monitorings untersucht. Vor Durchführung der Maßnahmen erfolgte eine erste Erfassung der Art als Nullaufnahme.

Auf Basis der Ergebnisse der Ersterfassung und zusätzlich erhobener Parameter wird ein detailliertes Konzept zur Erfolgskontrolle erarbeitet.

Im Zuge des Monitorings erfolgt auch die Ausarbeitung eines Konzepts zum Risikomanagement. Hierin werden Wirkungspfade benannt, von denen möglicherweise eine Gefährdung des angestrebten Erfolgs ausgehen können, z.B. ungenügende Strukturausstattung des Lebensraums, unzureichendes Nahrungsangebot, zu hoher Druck durch Fraßfeinde (z.B. Wildschweine) und mögliche Gegenmaßnahmen beschrieben (z.B. Verbesserung der Strukturausstattung, Förderung des Nahrungsangebots durch Maßnahmen zur Vegetationsentwicklung, Schutz vor Fraßfeinden etwa durch verstärkte Jagd auf Wildschweine.

Bei der Erstellung des Monitoringkonzepts und des Risikomanagements ist eine enge Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden erforderlich.

Umwelt-belang	**erhebliche** Auswirkung des Bauleit-planes	positiv (+)	negativ (–)	Überwachungsmaßnahme	Durch-führung durch	Zeitpunkt/ Intervall
Boden	Überbauung und Versie-gelung von Boden		**(-)**	Prüfung der Bauanträge auf Einhaltung der Festsetzungen zur Grünordnung (u.a. Begrü-nung von Tiefgaragen, Dach-begrünung, etc.)	Stadt Nürnberg	Beginnend mit dem Einreichen der Bauanträge und der Kontrolle je nach Baufort-schritt
Boden, Wasser	Beseitigung bestehender Bodenbelas-tungen	**(+)**		Kontrolle der Arbeiten des Bodenmanagements auf Ein-haltung der boden- und abfall-rechtlichen Vorschriften	Gutachter Boden-schutz	Während der Durchführung des Boden-managements
Wasser	Erhöhung der Grund-wasser-neubildung	**(+)**		Überwachung der fachgerech-ten Herstellung und Prüfung der Funktionalität der Ver-sickerungseinrichtungen der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen	Gutachter Wasser-wirtschaft	Einmalig nach der Herstellung
Tiere, Pflanzen	Verlust von Lebens-räumen für Pflanzen und Tiere		**(-)**	Umweltbaubegleitung zur Durchführung der Kompensati-onsmaßnahmen in der öko-logischen Ausgleichsfläche „Lichtenreuth naturnah“, inkl. CEF 1 saP: Herstellung von Offenland-Lebensräumen CEF 2 saP: Anbringen von Nistkästen V 9 saP: Schaffung von Eidechsen-Habitaten V 10, saP: Vegetationsüber-tragung von Sandmagerrasen	Gutachter Natur-schutz	Einmalig vor Be-ginn der Baufeld-freimachung
				Umweltbaubegleitung zur Durchführung der Kompensati-onsmaßnahme V 19 saP: Fle-dermauskästen an Gebäude-fassaden	Gutachter Natur-schutz	Einmalig wäh-rend der Bau- und Herstel-lungsmaßnahme

			Umweltbaubegleitung der externen Artenschutz-Maßnahme FCS 1 saP: Ersatzlebensräume für Zauneidechsen, inkl. Nullaufnahme der Eidechsenpopulation auf der Fläche	Gutachter Naturschutz	Einmalig vor Beginn der Baufeldfreimachung
			Funktionskontrolle der externen Artenschutz-Maßnahme FCS 1 saP: Ersatzlebensräume für Zauneidechsen, inkl. Nullaufnahme der Eidechsenpopulation auf der Fläche; Monitoring der Entwicklung der Flächen, der Zauneidechsenpopulation und des Nahrungsangebots, jährlicher Bericht mit Hinweise zu erforderlichen Pflegemaßnahmen	Gutachter Naturschutz	Dauer von 20 Jahren nach letztmaligem Umsiedeln von Tieren. Danach: Kontrolle der Flächen (Jahre 1-4 jährlich, danach alle 3 Jahre); Kontrolle der Zauneidechsenpopulation (alle 2 Jahre, nach 3 Aufnahmen alle 3 Jahre); Kontrolle Nahrungsangebot (alle 2 Jahre, nach 3 Aufnahmen alle 3 Jahre) Bericht mit Pflegehinweisen: jährlich
			Funktionskontrolle der Kompensations- und CEF-Maßnahmen in der ökologischen Ausgleichsfläche „Lichtenreuth naturnah“, inkl. CEF 1 saP: Herstellung von Offenland-Lebensräumen CEF 2 saP: Anbringen von Nistkästen V 9 saP: Schaffung von Eidechsen-Habitaten V 10, saP: Vegetationsübertragung von Sandmagerrasen; Monitoring der Entwicklung der Flächen, Hinweise zur Pflege	Gutachter Naturschutz	Wiederkehrend über 20 Jahre: alle 2 Jahre, nach drei erfolgten Erfassungen im Abstand von je 3 Jahren

Tiere, Pflanzen	Tötung von Individuen streng und besonders geschützter Arten	**(-)**	Umweltbaubegleitung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen: V1 saP: Erhalt von Vegetationsstrukturen, V 2 saP: Erhalt von Habitat-Bäumen und alten Gehölzbeständen V4 und V5 saP: Bauzeiten-beschränkung für Fällung von Gehölzen und Habitat-Bäumen V 6 saP: Untersuchung von abzubrechenden Gebäuden V 7 saP: Abfang, Umsiedlung und Vergrämung von Reptilien V 8 saP: Verhinderung der Wiederbesiedlung des Baufelds durch Reptilien V15 saP: Vergrämung des Flussregenpfeifers	Gutachter Naturschutz	Vor bzw. während der Baufeldfreimachung und der Baumaßnahmen

Tabelle 11: Monitoringmaßnahmen

9. Zusammenfassung

Im Bereich des ehemaligen Südbahnhofs an der Brunecker Straße soll das frühere Bahnbetriebsgelände einer neuen Nutzung zugeführt werden. Diese sieht im Gesamtkonzept eine Mischung aus Wohnen, Dienstleistung/Gewerbe sowie Grünflächen vor. Hierzu wurde im Ausschuss für Stadtplanung (AfS) ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4600 eingeleitet. Der Bebauungsplan Nr. 4635 „Hasenbuck Süd“ ist nun der erste Teilbebauungsplan, welcher aus dieser Gesamtentwicklung herausgelöst wurde. Der Bebauungsplan sieht im Wesentlichen Wohnnutzungen und dazugehörige versorgende Nutzungen sowie Grünflächen vor.

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

Für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Landschaft, Mensch / Erholung, Luft, Licht, Wärme und Strahlung, Erschütterungen, Klima und Kultur- / Sachgüter werden bei Einhaltung der entsprechenden Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwartet. So wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet im Vergleich zur gegenwärtigen Situation nur geringfügig erhöht. Durch die umfangreichen Bodensanierungen wird hinsichtlich der Bodenbelastung durch Schadstoffe eine wesentliche Verbesserung erreicht. Die angestrebte dezentrale Regenwasserbewirtschaftung wirkt sich positiv aus und ist als Verbesserung im Vergleich zur gegenwärtigen Situation anzusehen. Durch die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes mit der Schaffung von öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie der Erhaltung von prägenden Freiflächen und Gehölzbeständen in der ökologischen Ausgleichsfläche „Lichtenreuth naturnah“ (südlicher Geltungsbereichsteil) ist eine wesentliche Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes verbunden. Weiterhin ergibt sich hierdurch insb. im nördlichen Geltungsbereichsteil (Modul I+) ebenfalls eine Neuschaffung von Erholungsfunktionen für den Menschen. Wesentliche großräumige bioklimatische Auswirkungen sind durch die angestrebte Nutzungsänderung/Bebauung nicht zu erwarten. Die bioklimatisch nachteiligen Auswirkungen innerhalb des Plangebietes können durch verschiedene Maßnahmen vermindert werden.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind mit der Realisierung der Planung erhebliche nachteilige Auswirkungen verbunden. Durch das Vorhaben wird in Flächen mit landesweiter Bedeutung laut ABSP der Stadt Nürnberg eingegriffen. Es werden wertvolle Vegetationsbestände (insb. Sandmagerrasen, nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützt) sowie wertvolle Lebensräume streng geschützter Arten überbaut.

Durch geeignete Maßnahmen werden Eingriffe vermindert bzw. kompensiert. Der durch die Planung anfallende Bedarf in Bezug auf den ökologischen Ausgleich gemäß § 1a BauGB (naturschutzfachliche Eingriffsregelung), den Ausgleich für die Überplanung von gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotopflächen sowie den artenschutzrechtlichen Ausgleich soll durch geeignete Maßnahmen im Bereich „Lichtenreuth“ naturnah“ (CEF-Maßnahmen), sowie durch vorgezogene FCS-Maßnahmen auf einer planexternen Waldfläche in der Gemeinde Schwarzenbruck abgedeckt werden.

Weiterhin werden durch die Planung Waldflächen überplant. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung wird auf die Vornahme von Ersatzaufforstungen verzichtet (vgl. Kap. Planrechtfertigung der Begründung zum B-Plan Nr. 4635).

Außerdem werden in Folge der Durchführung der Planung Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst. Das Vorhaben bedarf daher einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung, welche von der Regierung von Mittelfranken zu erteilen ist. Vermeidungs-, CEF- und Kompensationsmaßnahmen (FCS) wurden dargestellt. Die Regierung von Mittelfranken erteilte am 25.06.2018 eine Ausnahmegenehmigung für die Baufeldfreimachung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4635.

Für das Schutzgut Mensch / Lärm sind erhebliche nachteilige Auswirkungen gegeben, da verschiedenster Gewerbe- und Verkehrslärm von innen und außen auf das Plangebiet einwirkt. Von zentraler Bedeutung ist hierbei insbesondere der Gewerbelärm von temporär noch vorhandenen Betrieben im Plangebiet bzw. daran angrenzend. Insgesamt sind verbindliche Maßnahmen zur Verminderung der Lärmbelastung im Bebauungsplan vorgesehen, so dass die relevanten Grenzwerte im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten werden können. Insgesamt wird hier durch aktive und passive Maßnahmen sowie insbesondere durch bedingte Baurechte und Baureihenfolgen ein Regelungskonstrukt vorgesehen, durch welche gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für ein urbanes Wohnquartier erreicht werden können.

Umweltbelang/Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	nicht erheblich
Boden	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Pflanzen	erheblich nachteilig
Tiere	erheblich nachteilig
Landschaft	nicht erheblich
Mensch /menschl. Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich
• Störfallvorsorge	nicht betroffen
Emissionen	
• Lärm	erheblich nachteilig
• Schadstoffe (Luft)	nicht erheblich
• Licht	nicht erheblich
• Wärme und Strahlung	nicht erheblich
• Erschütterung	erheblich nachteilig
Abfälle	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Tabelle 12: Zusammenfassende Bewertung:

Durch die zulässigen **Abgrabungen** zur Entfernung der Bodenbelastungen bzw. der Auffüllungen sind insgesamt vergleichbare nachteilige Auswirkungen, wie in der restlichen Betrachtung ergebend, zu erwarten (die Abgrabungen können mit der Baufeldfreimachung zur Vorbereitung und tatsächlichen Realisierung der Planung gleichgesetzt werden). So ist für die Schutzgüter Boden und Wasser eine wesentliche Verbesserung durch die Abgrabungen zu erwarten. Für Pflanzen und Tiere sind durch die Bodeneingriffe erhebliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten, so dass hier die dargelegten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen detailliert und frühzeitig vorgesehen bzw. auf die geplanten Eingriffe abgestimmt werden müssen. Für die temporären Lärm- und Verkehrsbelastungen während der Abgrabungsmaßnahmen sind zum einen die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten und, falls im Einzelfall erforderlich, Maßnahmen vorzusehen, so dass schutzbedürftige Nutzungen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Einhaltung der Vorgaben und somit die Sicherstellung des Schutzes der relevanten nachbarlichen Nutzungen muss im Rahmen der

Bauüberwachung erfolgen. Insgesamt führen die Abgrabungen, bei Einhaltung und Berücksichtigung der verschiedenen Vorgaben und Anforderungen, zu keinen darüber hinausgehenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Kumulationswirkungen:
Das gegenständige Vorhaben ist im Zusammenhang mit der Gebietsentwicklung im ca. 100 ha großen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4600 „Brunecker Straße“ zu betrachten und zu bewerten (Kumulierungswirkung). Der B-Plan Nr. 4635 (Modul I+ und ökologische Ausgleichsfläche „Lichtenreuth naturnah“) ist zusammen mit den weiteren großflächigen Modulen II – IV ein wesentlicher Bestandteil der Bauflächenentwicklung, insb. für Wohnnutzungen, im Gesamtgebiet des ehem. Nürnberger Südbahnhofs. Die weiteren Planungsvorhaben im Gesamtgebiet „Brunecker Straße“ sind bei entsprechender Umsetzung aller Voraussicht nach ebenfalls in Teilen mit (erheblichen) nachteiligen, aber auch positiven Auswirkungen auf einzelne Umweltbelange verbunden. Die detaillierte Beschreibung und Bewertung der gebietsbezogenen Auswirkungen ist jedoch Gegenstand der Umweltprüfungen im Rahmen der jeweiligen Bauleitplanverfahren. Für den vorliegenden B-Plan Nr. 4635 führt die kumulierende Betrachtung hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umweltbelange, die bereits durch die Planung selbst als erheblich nachteilig einzustufen sind, zu keinen (darüberhinausgehenden) Veränderungen in der Bewertung; für die mit „nicht erheblich“ gekennzeichneten Schutzgüter allerdings muss dies – unter Hinzuziehung der weiteren Planungsvorhaben (Module II – IV) – nicht zwangsläufig auch zutreffen, bspw. in Bezug auf die Schutzgüter Luft oder Klima. Diesem Umstand ist daher im Sinne einer umweltfachlichen Optimierung der Planungen in den weiteren Bauleitplanverfahren bzw. im Rahmen der Gesamtgebietsentwicklung entsprechend Rechnung zu tragen.

Nürnberg, den 19.10.2018

gez. Altmann

Dipl. Ing. Tobias Altmann

Verfasser: Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg

Bearbeitung der Themen Pflanzen, Tiere, Landschaft sowie zum Thema Ausgleich und Artenschutz durch:
WGF Landschaft Landschaftsarchitekten GmbH,
Vordere Cramergasse 11, 90478 Nürnberg

Bearbeiter: Dipl. Ing. Michael Voit,
Dipl.-Ing. Dorothea Nerlich
B. Eng. Jennifer Franke

Grund und Boden, Fläche, Wasser

§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013:
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Gemäß dem Grundsatz des LEP sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):
Die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

ABSP der Stadt Nürnberg:
Eine Reihe von Bodenschutzzielen ist hier formuliert. Insbesondere sollen ökologisch wertvolle Bereiche von Versiegelung freigehalten werden.

§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG):
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Des Weiteren gibt die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg der Versickerung von Niederschlagswässern bzw. deren sonstiger alternativer Ableitung den Vorrang. Mit Einführung des getrennten Gebührenmaßstabs für Niederschlagswasser und Abwasser seit 01.01.2000 wird dies auch in der entsprechenden Gebührensatzung berücksichtigt.

Stadtratsbeschluss vom 27.06.2012:
Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Nürnberg am Wasser“ beinhaltet Leitlinien für künftige gesamtstädtische Planungen und Konzepte in Bezug auf die Gemeinschaftsaufgabe Wasser.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2013 und des Stadtplanungsausschusses vom 07.11.2013:
Die Stadtverwaltung prüft in jedem Bauleitplanverfahren, der eine Neubauplanung vorsieht (einschließlich Konversionsflächen) die Möglichkeiten und die Realisierbarkeit eines nachhaltigen Umgangs mit und einer ortsnahen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers.

Artenschutz und Biologische Vielfalt

Die Rechtsvorgaben für den speziellen Artenschutz sind in den §§ 44 u. 45 BNatSchG geregelt. Aussagen zum Natura 2000-Konzept der EU finden sich in den §§ 31 bis 36 BNatSchG. Die Rechtsgrundlagen zum speziellen Artenschutz unterliegen nicht der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung (siehe auch Kapitel 4).

Die *Bayerische Biodiversitätsstrategie,* beschlossen vom Bayerischen Ministerrat am 1. April 2008, nennt u.a. folgenden Handlungsschwerpunkt: Berücksichtigung der Aspekte des Artenschutzes und des Biotopverbunds sowie des Ziels der Erhaltung von Gebieten mit hoher biologischer Vielfalt bei der Trassierung von Verkehrswegen und der Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen.

Natur und Landschaft

Nach § 1 BNatSchG ist die biologische Vielfalt dauerhaft zu sichern. Die §§ 23 bis 29 BNatSchG treffen Aussagen zum Schutz bestimmter Flächen und einzelner Bestandteile der Natur. In § 20 BNatSchG ist das Ziel festgesetzt, mind. 10% der Landesfläche als Netz verbundener Biotope zu sichern. Der Biotopverbund dient u.a. der dauerhaften Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Menschliche Gesundheit: Lärm, Luft, Grün- und Freiraum, Erholung, Störfallvorsorge

DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau):
gibt aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Orientierungswerte vor.

16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung):
legt Grenzwerte für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen fest.

§ 47d BImSchG (Lärmaktionsplan):
Auf Basis der Strategischen Lärmkarten hat die Stadt Nürnberg einen Lärmaktionsplan (LAP) erstellt, der am 27.01.2016 in Kraft getreten ist. Der LAP soll die Lärmprobleme und -auswirkungen regeln und die ruhige Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms schützen.

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm): dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor sowie der Vorsorge gegen schädliche(n) Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die als (nicht) genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des BImSchG (Zweiter Teil) unterliegen im bau-/immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie bei Nachbarschaftsbeschwerden. Sie legt u.a. gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Anlagenlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der TA Lärm bestimmen die Grenze der Abwägung für Gewerbe- bzw. Anlagenlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind.

18. BImSchV (Achtzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Sportanlagenlärmschutzverordnung): gilt für Errichtung, Beschaffenheit und Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden und einer Genehmigung nach BImSchG nicht bedürfen. Sie legt gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Sportlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung bestimmen die Grenze der Abwägung für Sportlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind. In Bayern soll die 18. BImSchV auch für Freizeitlärm (ausgenommen traditionelle Volksfeste und Kirchweihen) Anwendung finden.

Freizeitlärmrichtlinie LAI (Länderausschuss für Immissionsschutz, Stand März 2015): dient als Erkenntnisquelle und gibt Hinweise zur Beurteilung von Freizeitanlagen bzw. Grundstücken, die nicht nur gelegentlich für Freizeitgestaltung bereitgestellt werden, bezüglich der Unvermeidbarkeit und Zumutbarkeit von Freizeitlärm. Die Freizeitlärmrichtlinie soll in Bayern nur für traditionelle Volksfeste und Kirchweihen Anwendung finden.

Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen – KJG): regelt in Bayern die Zulässigkeit von Immissionen durch Geräusche von Kinder- und Jugendspieleinrichtungen in der Nachbarschaft von Wohnbebauung. Es legt u.a. fest, dass die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, im Wohnumfeld als sozialadäquat hinzunehmen sind. Das KJG lockert für Jugendspieleinrichtungen einige Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung.
§ 47 BImSchG (Luftreinhalteplan):

Die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet Nürnberg wurde am 15.09.2017 von der Reg. von Mfr. in Kraft gesetzt; darin enthalten ist u.a. eine Maßnahmenübersicht des bestehenden Luftreinhalte-/ Aktionsplans (2004) sowie dessen 1. Fortschreibung (2010) und deren jeweiliger Umsetzungsstand, sowie weitere (geplante) relevante Maßnahmen zur Luftreinhaltung.

Bezüglich der Luftbelastung gelten die Grenzwerte der *39. BImSchV*; sie betreffen überwiegend das Schutzgut „Menschliche Gesundheit“, einzelne Grenzwerte zielen auch auf den Schutz der Vegetation.

Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 09.07.2009: Es wurden Richtwerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen festgelegt: öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Geschosswohnungsbau: 20 m², öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Einfamilienhausgebiet 10 m²; davon jeweils Spielfläche pro Einwohner: 3,4 m².

Beschluss des Umweltausschusses vom 12.03.2014 und des Stadtplanungsausschusses vom 27.03.2014:
Das gesamtstädtische Freiraumkonzept (GFK) und das Leitbild „Kompaktes Grünes Nürnberg 2030“ bilden die Grundlage der Grün- und Freiraumplanungen der Stadt Nürnberg.

Baulandbeschluss (2017):
Der Baulandbeschluss wurde am 24.05.2017 durch den Stadtrat beschlossen und trat am 14.06.2017 in Kraft; er ist für die Verwaltung bindend. Der Baulandbeschluss trifft für die Bauleitplanung von Wohnbau- und Gewerbeflächen einheitliche Regelungen in Bezug auf städtebauliche und umweltplanerische Standards und Qualitäten sowie zu Folgekostenregelungen.

BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7j (Anfälligkeit für schwere Unfällen oder Katastrophen):
Die BauGB-Novellierung vom 13.05.2017 führt durch Aufnahme der Störfallvorsorge i.S. des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes gem. § 50 Abs. 1 BImSchG in den Katalog der zu berücksichtigenden Umweltbelange sowie durch das Einfügen hierfür differenzierterer Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 BauGB zu einer erhöhten Gewichtung dieses Belangs in der Bauleitplanung. Des Weiteren besteht nunmehr die Pflicht zur Berücksichtigung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (außerhalb des Störfallrechts) zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Klima

BauGB § 1 Abs. 5 und 6:
Der globale Klimaschutz, der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gehören zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung. Am 30. Juni 2011 hat der Bundestag die Novellierung des BauGB durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ beschlossen (BauGB-Klimanovelle 2011). Die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel sind dadurch erweitert worden. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insb. auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.

BauGB § 1a Abs. 5:
Es soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie (2010/31/EU) v. 19.05.2010:
Alle Neubauten sind ab 2021 als Niedrigstenergiegebäude auszuführen, d.h. der Energiebedarf ist sehr gering oder liegt fast bei null. Er sollte zu einem wesentlichen Teil aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Erneuerbares-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG):
Alle Eigentümer von Gebäuden sind zu einer anteiligen Nutzung von regenerativen Energien verpflichtet.

Umweltausschussbeschluss v. 23.01.2013:
In Bebauungsplanverfahren oder anderen städtebaulichen Vorhaben sind grundsätzlich Energiekonzepte zu erstellen mit dem Ziel, eine CO_2-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen.

EnEV:
Die neue Energieeinsparverordnung ist am 01. Mai 2014 in Kraft getreten. Die energetischen Anforderungen an Neubauten sind zum 01. Januar 2016 weiter angehoben worden und sind ein wichtiger Zwischenschritt hin zum EU-Niedrigstenergie-gebäudebestand, der ab spätestens 2021 gilt

Gemeinsamer Beschluss des Stadtplanungs- und Umweltausschusses v. 26.06.2014:
Das Stadtklimagutachten stellt eine Grundlage für alle weiteren Planungen der Stadt Nürnberg dar und ist bei anstehenden Planungsvorhaben zu berücksichtigen. Mit dem Stadtklimagutachten liegt eine aktuelle Datengrundlage und Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Nürnberger Stadtklima vor. Wichtige Ergebnisse und Empfehlungen für die weitere städtebauliche Entwicklung werden in einer Klimafunktions- und einer Planungshinweiskarte dargestellt.

Stadtratsbeschluss v. 23.07.2014:
Der maßnahmenbezogene Klimafahrplan 2010 – 2050 umfasst die Bereiche Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Die CO_2-Emissionen in Nürnberg sollen, gegenüber den Werten von 1990, bis 2030 um 50% (Zielsetzung des Klimabündnisses der europäischen Städte), bis 2050 um 80% reduziert werden (Zielsetzung der Bundesregierung). Bis zum Jahr 2020 soll das EU-20-20-20-Ziel (CO_2-Reduktion um 20%, Effizienzsteigerung um 20%, Anteil der erneuerbaren Energien von 20%) erreicht werden. Zur Anpassung an den Klimawandel werden die vorgeschlagenen Maßnahmen sukzessive ergänzt und aktualisiert. Im Kontext mit den Zielvorgaben des Masterplans Freiraum und des Stadtklimagutachtens werden Umsetzungsstrategien entwickelt.

Ö 2

0 25 50 100 150 200 Meter

N

Volkspark

Frankenstraße
Sachsenstr.
Gotenstraße
Ster-
zinger Straße
Tiroler Straße
Ingolstädter Straße
St.-Theresia-Kirche
Innsbrucker-Straße
Rieppelestraße
Andreas-Hofer-Straße
Bozener Str.
Meraner Str.
Südtiroler Platz
Spechtbachersstr.
Haspingerstr.
Deifreggerstr.
Brunecker Straße
Münchener Straße
von-Miller-Straße
Sofie-Keeser-Weg
Gabriel-v.-Seidl-Platz
Elias-Holl-Str.
U-Bf. Hasenbuck
Nerzstraße
Klein-gärten
U-Bahn
Umladestelle
Kraftwagen-Betriebswerk Nbg. Rbf.
Güterabfg. Nbg. Süd
Nbg. Rangierbahnhof
Richard-Benzinger-Weg
Bauernfeindstraße
Reisstraße
Sonnenstraße
U-Bf. Bauernfeind-straße
B 8
FH

Legende

- Geltungsbereich Bebbauungsplan und FNP-Änderungsbereich
- Kennzeichnung nach BauGB §9 Abs.5 Nr.3
- Geltungsbereich FNP-Änderungsverfahren 8a

Umweltbericht - Anlage 1:
Flächen zur Kennzeichnung nach §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Abbildung angepasst für BP Nr. 4635 „Hasenbuck Süd“

durch Planungsbüro Vogelsang
27.11.2017;

Stadt Nürnberg
Umweltamt

Umweltplanung

Umweltverträgliche Stadtentwicklung

Bebauungsplan Nr. 4600 Brunecker Straße und 8. FNP-Änderung

Flächen zur Kennzeichnung nach BauGB §9 Abs.5 Nr.3 (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind)

Datum: 22.02.2016

Quelle: Umweltamt
Bearbeitungsmaßstab: 1:5000
Darstellungsmaßstab: 1:5000

Digitale Stadtkarte 1:5.000
(c) Stadt Nürnberg
Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung

Anlage 2 - Tabelle zu Anlage 1 - Flächen zur Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB;
Tabelle: Hinweise auf die Erheblichkeit der Bodenbelastungen der Fläche

Fläche Nr.	Flurstück	GMKG_BEZEI	Bohrungsnr.	Z-Wert	LfW-HW2-Überschreitung	Sonstiges
1	3423-00466/0072	Gibitzenhof		Z2		
2	3423-00466/0073			>Z2		
3	3423-00466/0619	Gibitzenhof		Z2		
11	3423-00467/0029	Gibitzenhof	19/855/BWS2		Ja	
12	3423-00467/0029	Gibitzenhof		Z2		
13	3423-00467/0030	Gibitzenhof		Z2		
14	3423-00466/0137	Gibitzenhof	49/FRI-B18		Ja	
15	3423-00466/0137	Gibitzenhof		>Z2		
16	3423-00466/0138	Gibitzenhof		>Z2		
17	3423-00466/0424	Gibitzenhof		>Z2		
18	3423-00466/0426	Gibitzenhof		>Z2		
19	3423-00466/0427	Gibitzenhof		Z2		
26	3423-00466/0437	Gibitzenhof				weitere Maßnahmen erforderlich (siehe Gutachten M&P 20110704)
27	3423-00467/0031	Gibitzenhof		Z2		
28	3423-00467/0034	Gibitzenhof		Z2		
29	3423-00467/0040	Gibitzenhof	S/91S11		Ja	
30	3423-00467/0042	Gibitzenhof				ehemaliger Schrottplatz
31	3423-00467/0043	Gibitzenhof		>Z2		
32	3423-00467/0044	Gibitzenhof				ehemalige Kabelaufbereitung
33	3423-00466/0440	Gibitzenhof		Z2		
34	3423-00466/0443	Gibitzenhof		>Z2		
35	3423-00466/0444	Gibitzenhof	1/67S1			
36	3423-00466/0444	Gibitzenhof		>Z2		
37	3423-00466/0444	Gibitzenhof		>Z2		
38	3423-00466/0446	Gibitzenhof		>Z2		
39	3423-00466/0450	Gibitzenhof		>Z2		
52	3423-00466/0456	Gibitzenhof	1/24S4		Ja	
53	3423-00466/0456	Gibitzenhof		>Z2		
54	3423-00466/0458	Gibitzenhof		>Z2		
55	3423-00466/0459	Gibitzenhof	8/123/56P18		Ja	
56	3423-00466/0460	Gibitzenhof		>Z2		
57	3423-00466/0463	Gibitzenhof		Z2		
59	3423-00466/0466	Gibitzenhof	32/171/BWS15; 30/120/BV		Ja	
66	3423-00467/0047	Gibitzenhof		Z2		
67	3423-00467/0051	Gibitzenhof		>Z2		
68	3423-00467/0052	Gibitzenhof		>Z2		
70	3423-00467/0073	Gibitzenhof		>Z2		
71	3423-00467/0073	Gibitzenhof	37/RKS28		Ja	
72	3423-00467/0073	Gibitzenhof		>Z2		
87	3423-00467/0113	Gibitzenhof		Z2		
110	3423-00466/0546	Gibitzenhof		>Z2		
112	3423-00466/0032	Gibitzenhof		>Z2		

Stadt Nürnberg - BP Nr. 4635 „Hasenbuck Süd“

LEGENDE:

N

Untersuchungsgebiet

Eingemessene Grundwassermessstellen

Hintergrundkarte Nürnberg Südbahnhof DFK

Geltungsbereich des BP Nr. 4635 „Hasenbuck Süd“

Abbildung angepasst für BP Nr. 4635 „Hasenbuck Süd“

durch Planungsbüro Vogelsang
27.11.2017;

Umweltbericht - Anlage 3:
Lage der vorhandenen Grundwassermessstellen

aurelis Real Estate GmbH & Co . KG
Region Süd
Schlosschmidstraße 5
80639 München

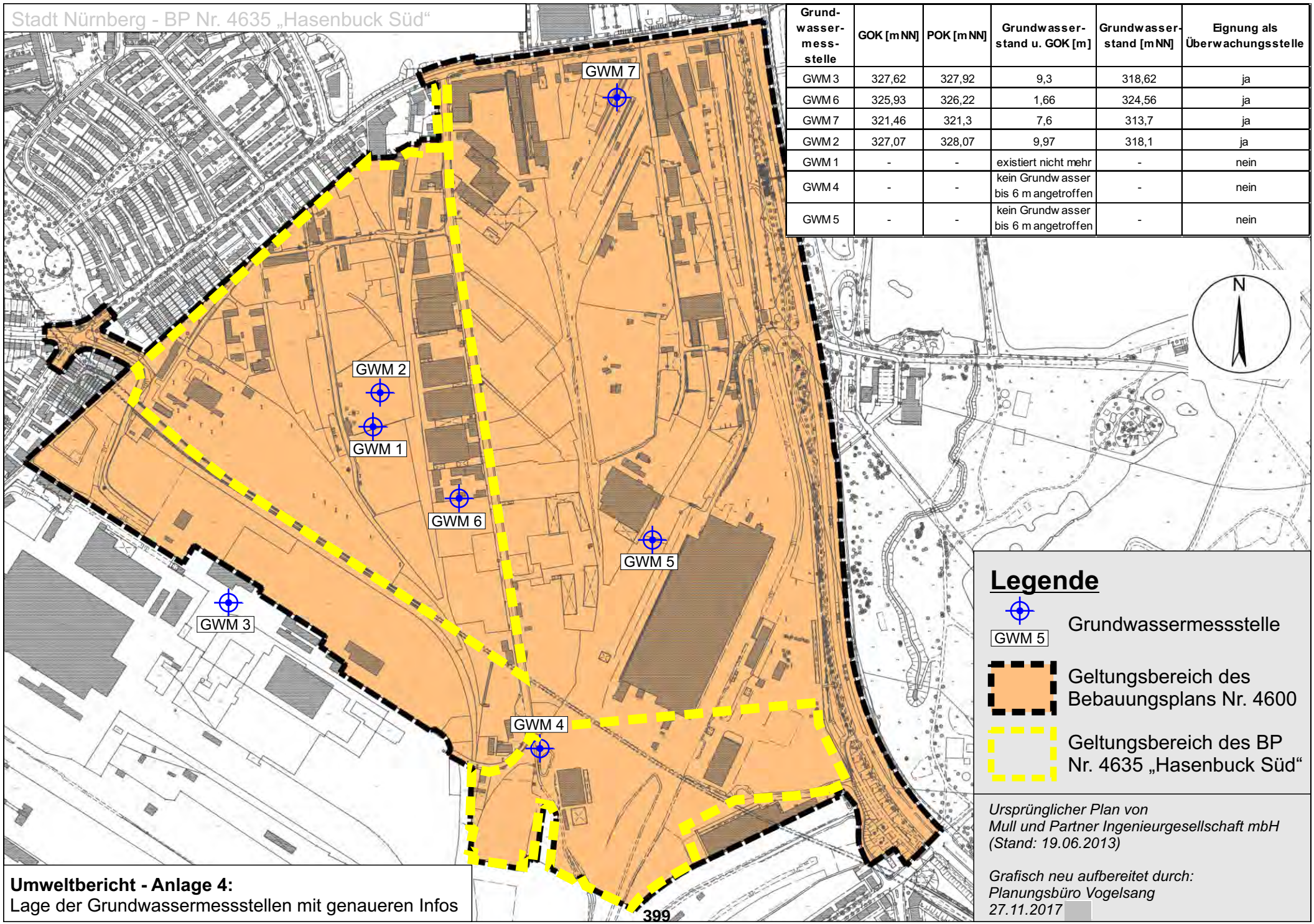
Sieker
Die Regenwasserexperten
Rennbahnallee 109 A
15366 Hoppegarten
Telefon: 03342-3595-0
Telefax: 03342-3595-29

Eingemessene Grundwassermessstellen

Quelle:
DB Immobilien Region Süd

Anlage		
Plan Nr.		
Maßstab	1:5000	
Projekt Nr.	849	
	Datum	Name
Erstellt	APRIL/2016	
Bearbeitet	APRIL/2016	
Geprüft	APRIL/2016	

Grund-wasser-mess-stelle	GOK [m NN]	POK [m NN]	Grundwasser-stand u. GOK [m]	Grundwasser-stand [m NN]	Eignung als Überwachungsstelle
GWM 3	327,62	327,92	9,3	318,62	ja
GWM 6	325,93	326,22	1,66	324,56	ja
GWM 7	321,46	321,3	7,6	313,7	ja
GWM 2	327,07	328,07	9,97	318,1	ja
GWM 1	-	-	existiert nicht mehr	-	nein
GWM 4	-	-	kein Grundw asser bis 6 m angetroffen	-	nein
GWM 5	-	-	kein Grundw asser bis 6 m angetroffen	-	nein



Legende

GWM 5 — Grundwassermessstelle

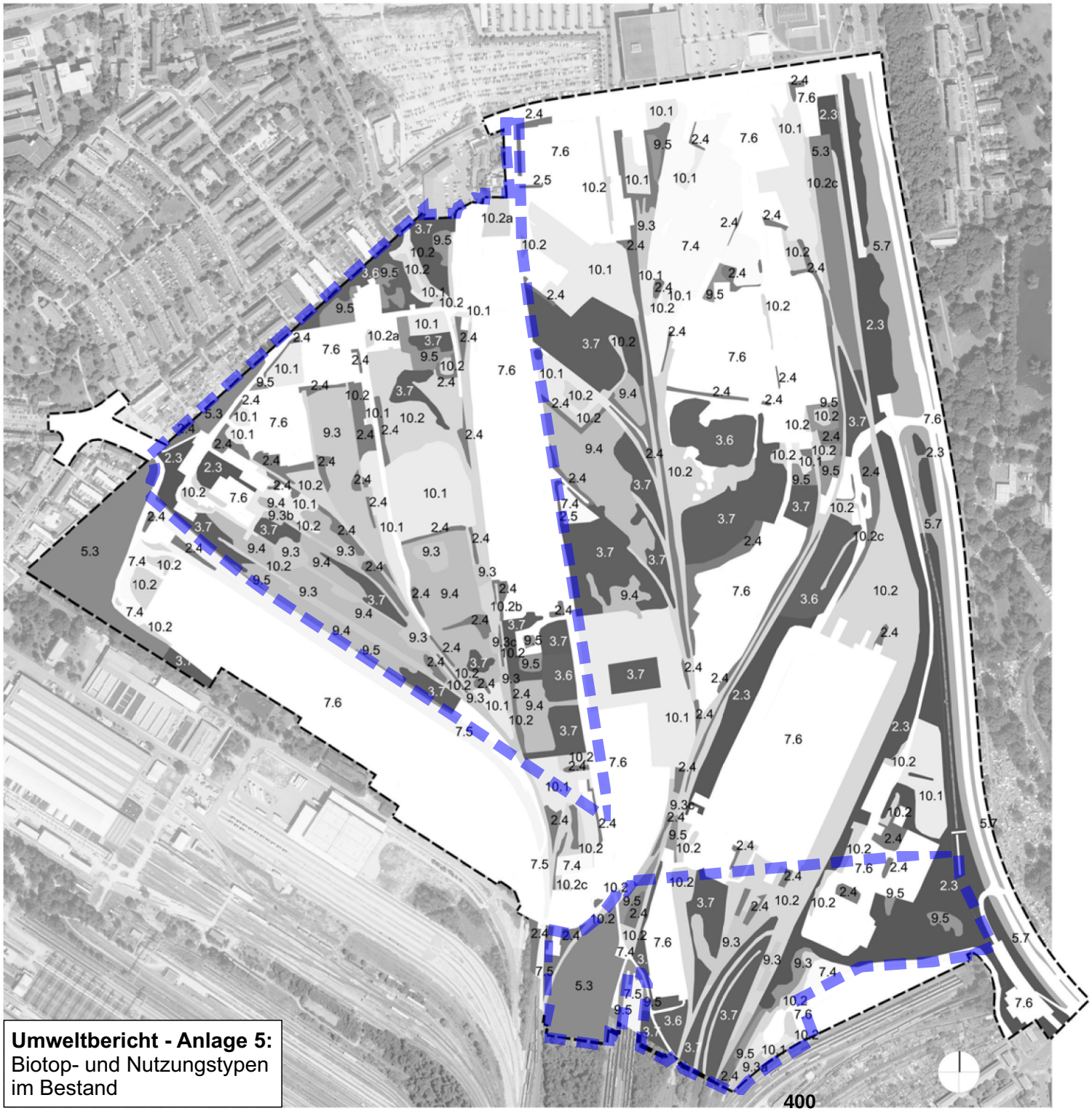
Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4600

Geltungsbereich des BP Nr. 4635 „Hasenbuck Süd“

Ursprünglicher Plan von
Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH
(Stand: 19.06.2013)

Grafisch neu aufbereitet durch:
Planungsbüro Vogelsang
27.11.2017

Umweltbericht - Anlage 4:
Lage der Grundwassermessstellen mit genaueren Infos



Umweltbericht - Anlage 5:
Biotop- und Nutzungstypen im Bestand

Umweltbericht - Anlage zu 2.3.1

Biotop- und Nutzungstypen im Bestand

2.3	Feldgehölze, Baumhecken
2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche und Hecken
2.5	Nichtheimische, standortfremde Hecken-/Gebüschpflanzungen
3.6	Vorwald - Robinien
3.7	Pioniergehölze und Vorwaldstadien
5.3	Kleingärten
5.7	Intensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen
7.4	Schotterflächen
7.5	Gleisanlagen
7.6	Versiegelte Verkehrsfläche
9.3	Trockenrasen mit Silbergrasflur
9.4	Halbruderale Magerrasen
9.5	Altgrasbestände
10.1	Lückige, thermophile Ruderalflur - initial
10.2	Thermophile Ruderalflur - Übergang zu Magerrasen

Geltungsbereich B-Plan

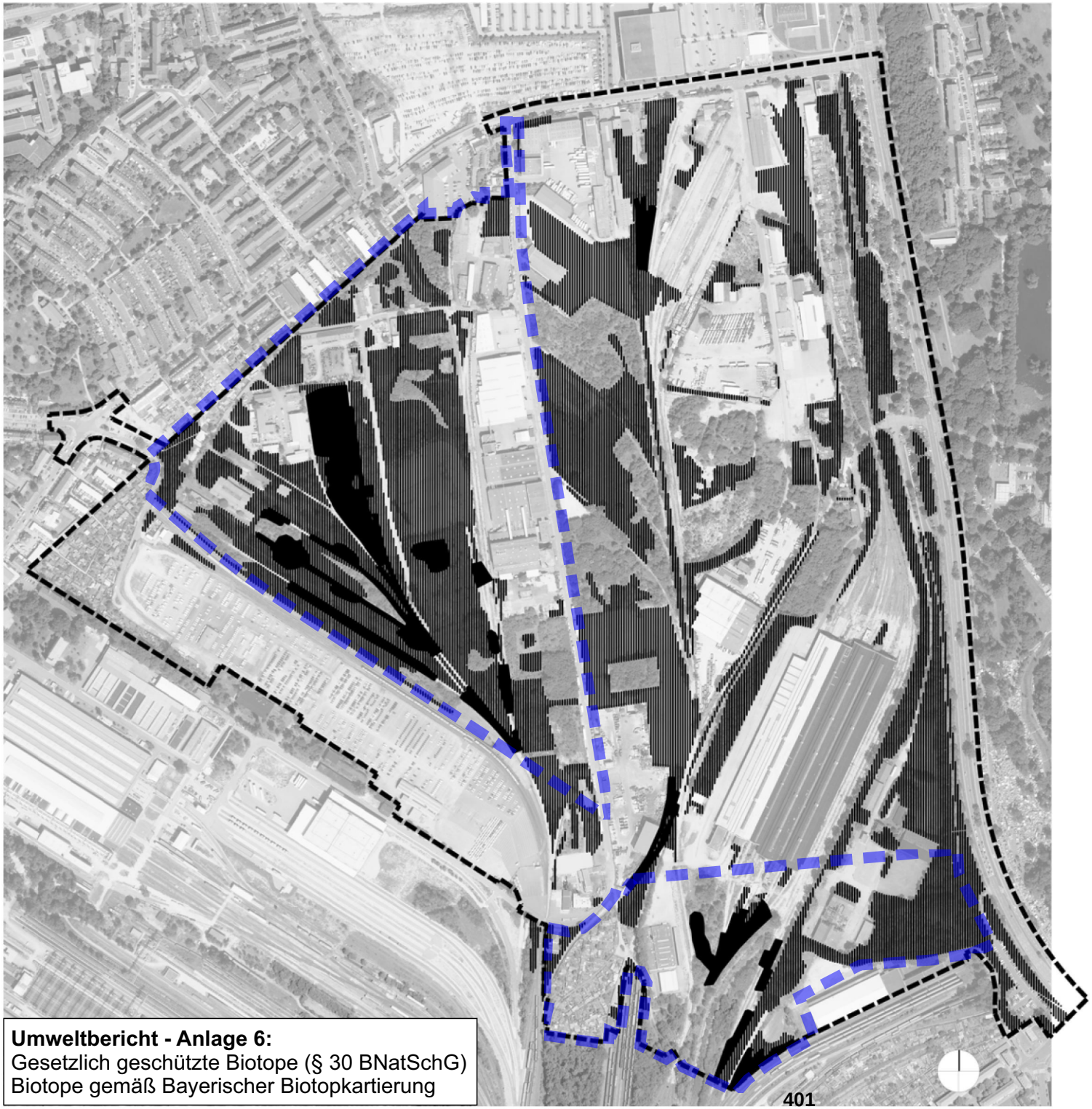
Geltungsbereich BP Nr. 4635

Abbildung angepasst für BP Nr. 4635
„Hasenbuck Süd“
durch Planungsbüro Vogelsang
27.11.2017;

ohne Maßstab Stand: 08.03.2016 WGF Landschaft
Quelle der Kartengrundlage: Bay. Vermessungsverwaltung, 2014

Umweltbericht - Anlage zu 2.3.1

Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)
Biotope gemäß Bayerischer Biotopkartierung



Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)

Biotope gemäß Bayerischer Biotopkartierung, zusammengefasst

Geltungsbereich B-Plan

Geltungsbereich BP Nr. 4635

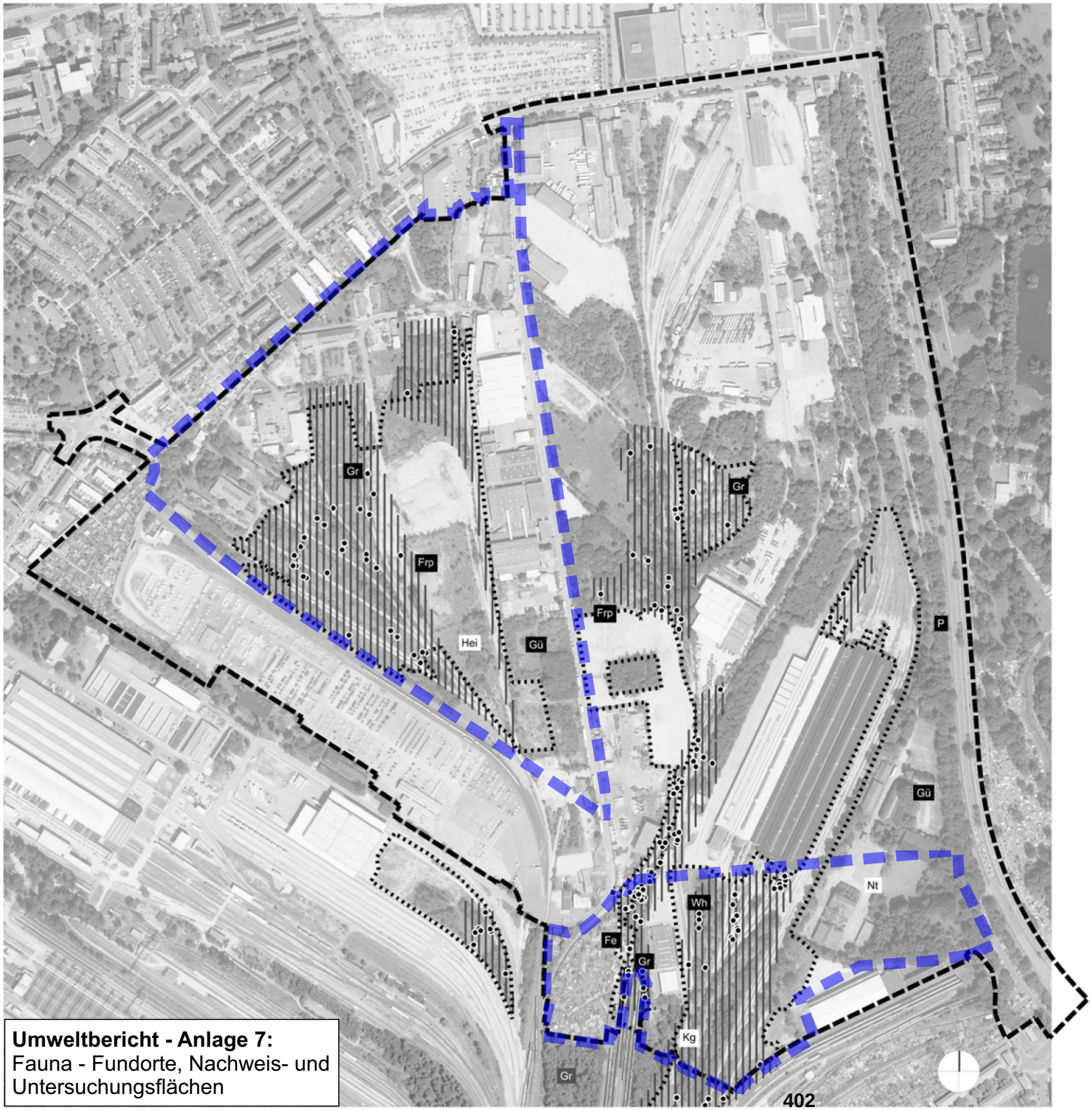
Umweltbericht - Anlage 6:
Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)
Biotope gemäß Bayerischer Biotopkartierung

Abbildung angepasst für BP Nr. 4635
„Hasenbuck Süd“
durch Planungsbüro Vogelsang
27.11.2017;

ohne Maßstab Stand: 08.03.2016 WGF Landschaft
Quelle der Kartengrundlage: Bay. Vermessungsverwaltung, 2014

Umweltbericht - Anlage zu 2.3.2

Fauna - Fundorte, Nachweis- und Untersuchungsflächen



- Zauneidechsen Fundort
- Untersuchungsflächen mit Vorkommen der Zauneidechse
- Untersuchungsflächen mit Vorkommen von Heuschrecken

Nachweis (Brut- bzw. Zug-) Vögel mit Artkürzel

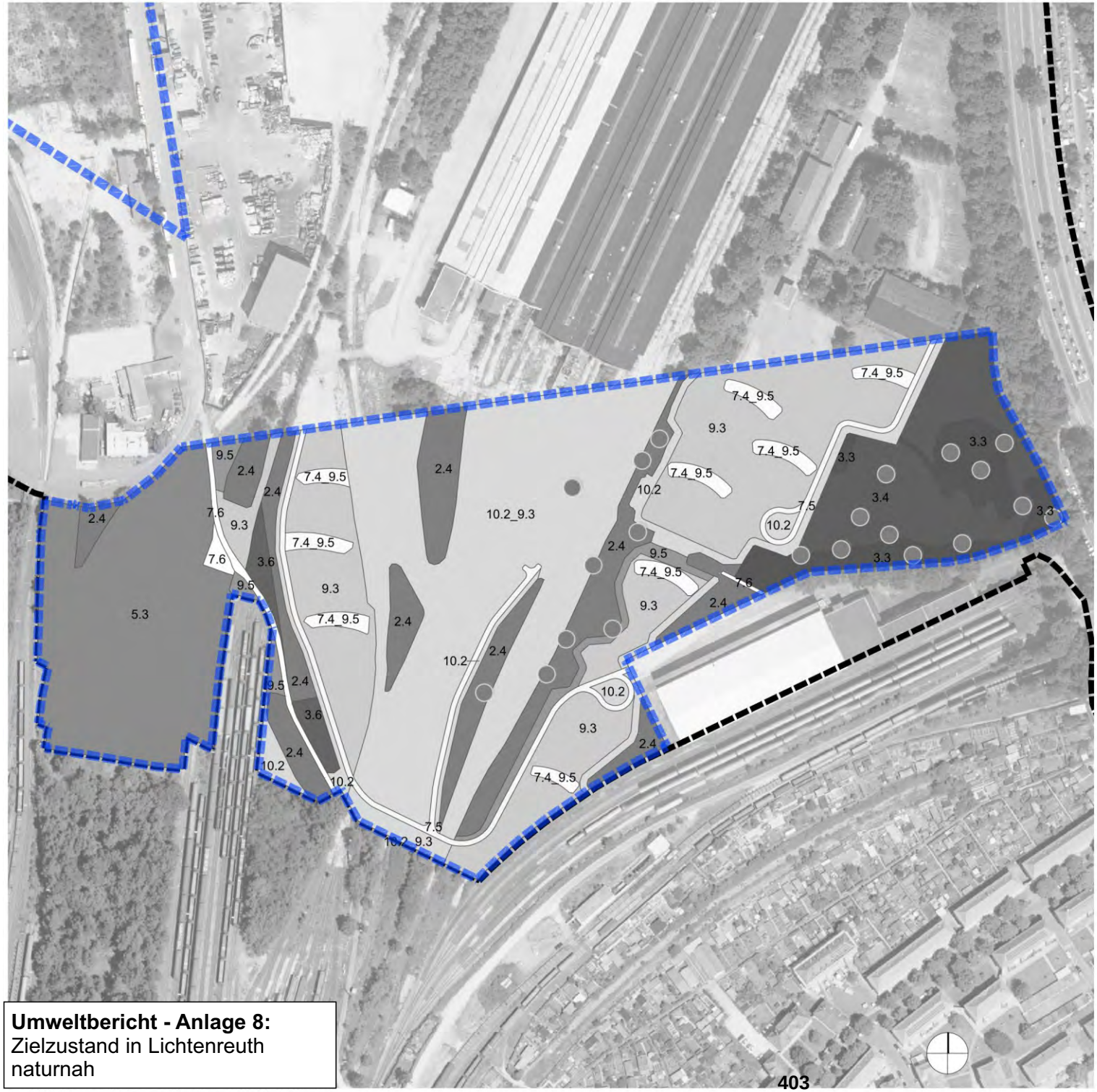
- Fe — Feldsperling
- Frp — Flussregenpfeifer
- Gr — Gartenrotschwanz
- Gü — Grünspecht
- Hei — Heidelerche (Zug)
- Kg — Klappergrasmücke (Zug)
- Nt — Neuntöter (Zug)
- P — Pirol
- Wh — Wendehals

- Geltungsbereich B-Plan
- Geltungsbereich BP Nr. 4635

Umweltbericht - Anlage 7:
Fauna - Fundorte, Nachweis- und Untersuchungsflächen

Abbildung angepasst für BP Nr. 4635
„Hasenbuck Süd“
durch Planungsbüro Vogelsang
27.11.2017;

ohne Maßstab Stand: 08.03.2016 WGF Landschaft
Quelle der Kartengrundlage: Bay. Vermessungsverwaltung, 2014



Umweltbericht - Anlage zu

Zielzustand in Lichtenreuth naturnah

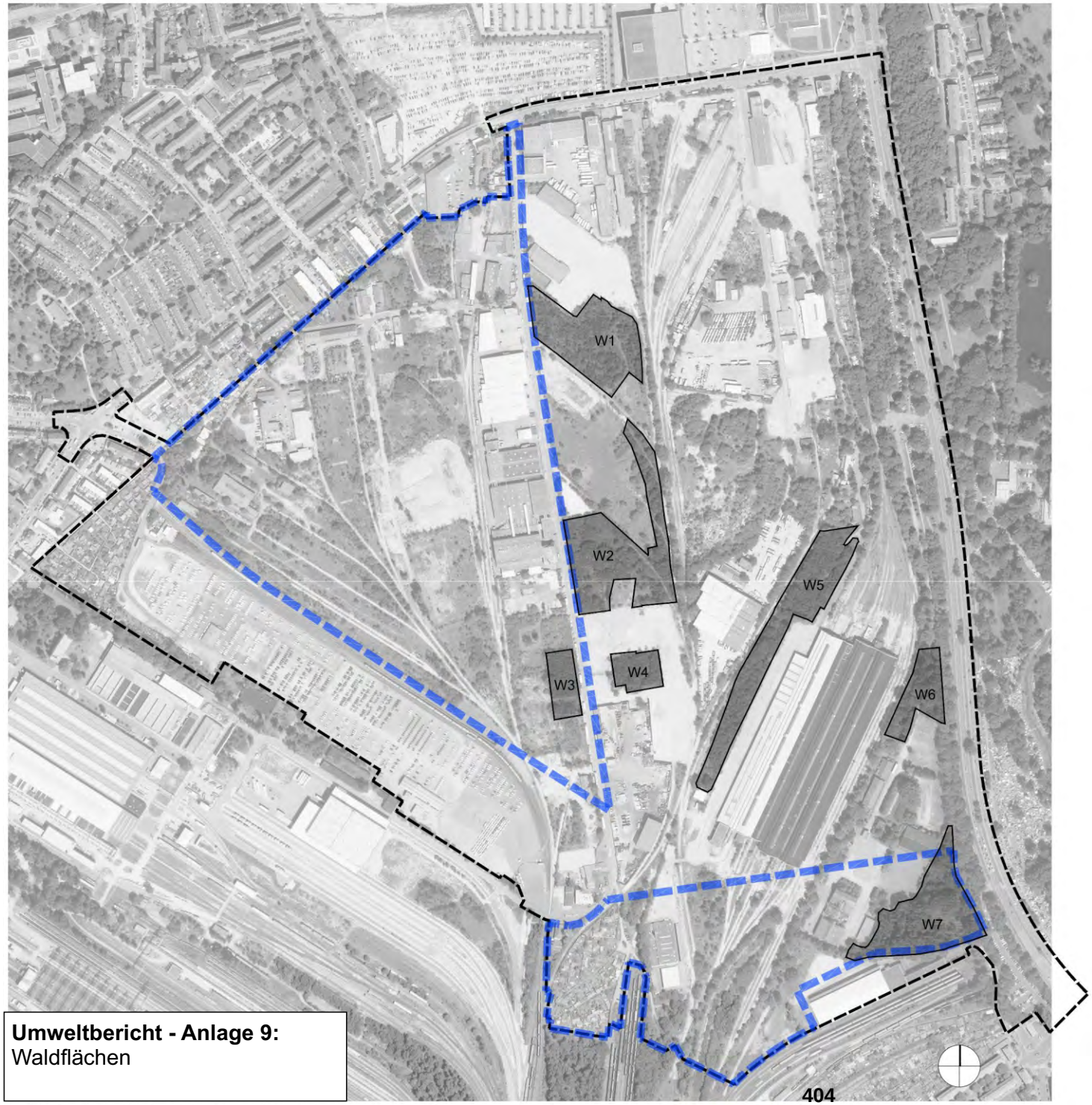
2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche und Hecken
3.3	Laubwald (forstwirtschaftlich geprägt)
3.4	Nadelwald (forstwirtschaftlich geprägt)
3.6	Vorwald - Robinien
5.3	Kleingärten
7.4	Schotterflächen
7.5	Gleisanlagen
7.6	Versiegelte Verkehrsfläche
9.3	Trockenrasen mit Silbergrasflur
9.5	Altgrasbestände
10.2	Thermophile Ruderalflur - Übergang zu Magerrasen

Geltungsbereich B-Plan

Geltungsbereich B-Plan Nr. 4635

Umweltbericht - Anlage 8:
Zielzustand in Lichtenreuth naturnah

ohne Maßstab Stand 12.10.2018 WGF Landschaft
Quelle der Kartengrundlage: Bay. Vermessungsverwaltung 2014



Umweltbericht - Anlage zu

Waldflächen gemäß Bayerischem Waldgesetz

Waldflächen (gem. BayWaldG)

Geltungsbereich B-Plan

Geltungsbereich B-Plan Nr. 4635

Umweltbericht - Anlage 9:
Waldflächen

ohne Maßstab Stand 25.09.2018 WGF Landschaft
Quelle der Kartengrundlage: Bay. Vermessungsverwaltung 2014

Berichtsvorlage
Stpl/107/2019

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	19.09.2019	öffentlich	Bericht

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4600 "Brunecker Straße"
für das Gebiet beiderseits der Brunecker Straße, nördlich des Rangierbahnhofs sowie zwischen der Ingolstädter Straße und der Münchener Straße
Bericht zur weiteren Umsetzung der städtebaulichen Planungen

Anlagen:
Übersichtsplan, Stand 06/2019
Ausschnitt Modul II, Stand 06/2019
Protokoll Beratergremium, Stand 06/2019

Bericht:

1. Umsetzung der Planungen im Bereich des ehemaligen Südbahnhofs

Die für die planungsrechtliche Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs für das Modul I erforderlichen vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanverfahren können im 3. Quartal 2019 abgeschlossen werden.

Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8a wurde dem Stadtrat am 27.02.2019 zur Fassung des Feststellungsbeschlusses vorgelegt. Die Unterlagen wurden der Regierung von Mittelfranken (RMFR) in 03/2019 zur Genehmigung übermittelt. Die Genehmigung durch die RMFR wurde am 12.06.2019 erteilt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung wird die FNP-Änderung Nr. 8a wirksam.

Der BP Nr. 4635 „Südlicher Hasenbuck“ wurde dem Stadtplanungsausschuss in der heutigen Sitzung zum Erlass der Satzung vorgelegt. Darüber hinaus wurde über die Planung der verkehrlichen Erschließung in Modul I berichtet. Mit Genehmigung der o.g. FNP-Änderung Nr. 8a kann auch der Satzungserlass des BP Nr. 4635 bekanntgemacht werden und in Kraft treten. Die Bekanntmachungen werden voraussichtlich im Amtsblatt Nr. 21 am 16.10.2019 veröffentlicht.

Über den Fortgang der weiteren Planungen im Bereich des ehemaligen Südbahnhofs soll mit dieser Vorlage berichtet werden (s.a. Anlage 1).

2. Modul II

a) Städtebaulicher Entwurf für das Modul II

Die Konkretisierung der Planungsziele für den BP Nr. 4600 „Brunecker Straße“ erfolgte im AfS am 19.07.2018. Darin wurde beschlossen, das Modul II entgegen der bisherigen Planung nunmehr einer überwiegenden Wohnnutzung zuzuführen. Der in 2018 vorgelegte Rahmenplanentwurf stellte in Modul II eine urban-gemischte Wohnbebauung dar, die sich in ihrer städtebaulichen Ausprägung an der geplanten Bebauung in Modul I orientiert. Im Gegensatz zu Modul I könnte hier jedoch ausschließlich Geschosswohnungsbau realisiert werden. Auch in Modul II sollen Maßnahmen aus dem Mobilitätsbaukasten für neue Bauvorhaben umgesetzt und ein autoarmes Stadtquartier entwickelt werden.

In 2019 wurde mit der Überarbeitung bzw. Vertiefung des Rahmenplanentwurfs begonnen; das Ergebnis dessen wurde in 05/2019 einem aus der Wettbewerbsjury hervorgegangenem Beratungsgremium[1] vorgelegt (s.a. Anlage 3). Nach der Vorstellung des aktuellen Rahmenplanentwurfs durch das Rotterdamer Büro West8 erfolgte eine Diskussion der Entwurfsinhalte mit den beteiligten Fachdienststellen und dem Beratungsgremium, welches anschließend Empfehlungen für die weitere Überarbeitung aussprach. Die Empfehlungen beziehen sich u.a. auf eine erforderliche Änderung der im Rahmenplanentwurf dargestellten, gebietsinternen öffentlichen Grünflächen sowie auf die unbedingte Notwendigkeit einer qualitativ hochwertigen Ausstattung der sowohl der öffentlichen, als auch der halböffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen. Darüber hinaus ist die städtebauliche Verknüpfung der Module I und II unter Berücksichtigung der bereits in Modul I zu realisierenden Einzelhandelsnutzungen und dem entsprechenden Potential in Modul II zu stärken. Beides steht in engem Zusammenhang mit der Lage der Haltestellen der künftigen Straßenbahnlinie 7 (s.a. Punkt 2.b). Zudem wurde hinsichtlich eines sich wandelnden Verkehrsverhaltens auf eine adäquate Vernetzung des Plangebiets mit den umgebenden Flächen in Bestand (u.a. Hasenbuck, Dutzendteich) und Planung (Modul I, Modul TUN) insbesondere für Fußgänger und Radfahrer verwiesen. Die verkehrlichen Hinweise wurden im Nachgang zum Beratungsgremium durch detaillierte Vorgaben zur Straßenbahnverlängerung ergänzt. Diese Vorgaben werden in den weiteren Planungsphasen eingearbeitet.

Demnach soll auch im Modul II eine Blockrandbebauung entwickelt werden. Es wird eine verdichtete Wohnbebauung mit bis zur sieben Geschossen und Hochpunkten am Park mit bis zu acht Geschossen im südwestlichen Bereich sowie punktuell bis zu 14 Geschossen im nördlichen und östlichen Randbereich angestrebt, hier ist die Entwicklung von Büronutzungen möglich. Soziale und ggf. Einzelhandelsnutzungen werden an zwei öffentlichen Plätzen angeordnet. In der am östlichen Quartiersplatz angeordneten, signifikanten Bebauung könnten entsprechend der vorliegenden Planung soziale Nutzungen untergebracht werden. In der Bebauung am westlichen Quartiersplatz an der Brunecker Straße sollen - die bereits in Modul I ermöglichten Einzelhandelsnutzungen - ergänzende Nutzungen untergebracht werden. Nördlich von diesem Platz befindet sich die Haltestelle der künftigen Straßenbahnlinie 7. Diese verläuft parallel zur Brunecker Straße auf deren Ostseite weiter nach Süden. Die motorisierte Erschließung des Gebiets erfolgt durch eine an die Ingolstädter Straße anbindende Ringerschließung. Querverkehre zwischen der Münchener Straße und der Frankenstraße bzw. Katzwanger Straße sind wie bisher durch die bauliche Trennung (Strab) der Ingolstädter Straße nicht möglich. Das Gebiet verfügt über ein engmaschiges Netz aus Geh- und Radwegen, die Anschlüsse an die umgebenden Strukturen schaffen. Das in Modul I begonnene Konzept der überwiegend dem Radverkehr zur Verfügung stehenden Parkwege wird auch in Modul II fortgeführt. insbesondere durch die Fortführung des südlichen Parkweges wird somit eine durchgängige Freiraumverbindung vom Hasenbuck zum Dutzendteich geschaffen. In Nord-Süd-Richtung wird dieses Gerüst durch überörtlich wirksame, eigenständige Radwege entlang der Brunecker Straße bzw. der künftigen Straßenbahn sowie durch weitere Radverkehrsverbindungen und Tempo 30-Regelungen innerhalb der Quartiere ergänzt. Innerhalb der südlich an das Gebiet angrenzenden, öffentlichen Grünfläche mit einer Fläche von ca. 8 ha werden intensiv Nutzungen untergebracht (u.a. örtliche und überörtliche Spielflächenbedarfe [z.B. Aktivspielplatz i.V.m. Einrichtungen der offenen Kinder- und Jugendarbeit]).

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele in Modul II mit dem angestrebten Schwerpunkt Wohnen ist sowohl die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg erforderlich, als auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes (BP). Die Einleitung beider Planungen erfolgt in einer der nächsten Sitzungen des Stadtplanungsausschusses.

[1] Dieses Beratungsgremium unter Teilnahme der Professoren Burgstaller, Pesch, Turkali und Wolfrum wurde bereits in den Planungen für das Modul I einberufen und gab mit seinen Empfehlungen wichtige Impulse für die Weiterentwicklung der Planungsinhalte an den planerischen Schnittstellen „Wettbewerbsentwurf zu Rahmenplan“ und „Rahmenplan zu Bebauungsplan“.

b) Verlängerung der Straßenbahnlinie 7

In den Rahmenplanentwurf eingebettet ist der aktuelle Stand der geplanten Straßenbahnverlängerung. Diese verläuft parallel zur Brunecker Straße auf deren Ostseite und verschwenkt auf Höhe der künftigen Railporterschließung (s.a. Punkt 3.b) nach Osten in Richtung Münchener Straße. Im gesamten Plangebiet werden drei Haltestellen vorgesehen, von denen sich eine am westlichen Rand des Moduls II befindet (und somit auch der Erschließung des Moduls I dient) und zwei weitere Haltestellen im nördlichen und südlichen Bereich der künftigen Universitätsflächen (wiederum unter Anbindung des Moduls I). Dem Beschluss des Stadtrates vom 10.04.2019 entsprechend, werden die Planungen für die Verlängerung der Straßenbahn sukzessive konkretisiert und dem AfV regelmäßig zur Behandlung vorgelegt.

3. Modul TUN (Technische Universität Nürnberg in den Modulen IIIa, IIIb und IV)

a) Sachstand Modul TUN

Mit dem in der Kabinettssitzung der Bayerischen Staatsregierung am 02.05.2017 getroffenen Beschluss zur Entwicklung einer eigenständigen universitären Einrichtung in Nürnberg rückten die Flächen östlich der Brunecker Straße als möglicher Entwicklungsstandort in den Fokus. Nach dem Erwerb der Module IIIa und IIIb sowie des Moduls IV durch den Freistaat Bayern stehen der o.g. Entwicklung Flächen in einem Umfang von ca. 37 ha zur Verfügung (s.a. Anlage 3). Innerhalb dieser Flächen sollen nach derzeitigem Kenntnisstand universitäre Einrichtungen mit Schwerpunkt auf dem Gebiet der Technikwissenschaften mit mind. 6.000 Studienplätzen errichtet werden. Über die detaillierte inhaltliche Ausrichtung entscheidet eine durch den Freistaat Bayern eingesetzte Strukturkommission.

Derzeit werden mögliche Standorte für ein Gründungsgebäude der TUN untersucht. Voraussetzung ist hier u.a. eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB. Zur planungsrechtlichen Sicherung insgesamt ist jedoch die Aufstellung vorbereitender (FNP-Änderung) und verbindlicher Bauleitpläne (BP) sinnvoll.[2]

Zur Einordnung der geplanten Nutzungen in ein städtebauliches Entwicklungskonzept ist die Durchführung eines Wettbewerbs durch das Land erforderlich. Dieser soll voraussichtlich in 2019 durchgeführt werden. Von besonderer Bedeutung ist die Trassenverlängerung der Straßenbahnlinie 7 (s.a. Punkt 2.b). Bei der Planung der verkehrlichen Erschließung der künftigen Hochschulnutzungen werden Maßnahmen aus dem Mobilitätsbaukasten ein wesentlicher Bestandteil sein. Hinsichtlich des motorisierten Verkehrs erfolgt die Erschließung der künftigen Hochschulflächen über die geplanten Knotenpunkte Münchener Straße/Modul IV und Münchener Straße/Modul IIIa (s.a. Punkt 3.b). Letzterer dient auch der Erschließung des Moduls IIIb, des Railportareals und der Kleingärten.

b) Planung und Herstellung der Railporterschließung

Die Herstellung einer von der Münchener Straße nach Westen abzweigenden Erschließungsstraße des Railportareals resultiert u.a. aus der angestrebten Nutzung der Brunecker Straße als Sammelstraße für die künftige Wohnbebauung in Modul I. Hierzu benötigt der bisher auf der Brunecker Straße bestehende Zu- und Abfahrtsverkehr zum Railportareal und den angrenzenden gewerblichen Flächen eine Alternative. Im Anschluss an die Herstellung dieser neuen Railporterschließung kann die Brunecker Straße eisenbahnrechtlich entwidmet werden.

Entsprechende technische Vorgaben für die Planung der Railporterschließung wurden zwischen der Deutschen Bahn AG und dem Eigentümer der Flächen vertraglich vereinbart. Die Umsetzung

[2] Quelle: Beschlussvorlage AfS 19.07.2018

der Planung einschließlich der erforderlichen Vertragsverhandlungen erfolgt durch Vpl, SöR und der Aurelis. Nach derzeitigem Kenntnisstand können die Planungen und Vertragsverhandlung bis 2019 abgeschlossen werden, die Herstellung könnte bereits in 2020 erfolgen.

In Abstimmung mit dem Freistaat Bayern wird die Railporterschließung nördlich des im BP Nr. 4635 „Südlicher Hasenbuck“ (Modul I Südbahnhof) als naturnahe öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereichs verlaufen. Direkt an die Grünfläche angrenzend verläuft zunächst die künftige Straßenbahnlinie. Daran anschließend verläuft die auf der Nordseite begrünte Fahrbahn der Railporterschließung. Auf deren Nordseite werden zudem separate Geh- und Radwege angelegt. Der geplante Radweg stellt die Verbindung des von Norden kommenden Radwegs nach Osten zu dem bestehenden eigenständigen Radweg an der Münchener Straße her.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4600 "BRUNECKER STRASSE"

für ein Gebiet beiderseits der Brunecker Straße, nördlich des Rangierbahnhofs zwischen Ingolstädter Straße und Münchener Straße

NÜRNBERG

Ö 3



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

West 8, Rotterdam / Planungsbüro Vogelsang, Nürnberg

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.


Modul II

Ergebnisprotokoll

VOGELSANG

Projekt:	BBP 4600/4635/4652 – „Brunecker Straße" / Lichtenreuth Stadt Nürnberg
Thema:	Beratungsgremium / Gestaltungsbeirat
Zeit:	29.05.2019 10.00 Uhr – 13.30 Uhr
Ort:	Aula des Baumeisterhauses, Bauhof 9, Nürnberg
Teilnehmer / Verteiler:	siehe Teilnehmerliste

Der Bebauungsplan Nr. 4635 für das erste Teilmodul I soll im 3. Quartal 2019 als Satzung beschlossen werden. Entsprechend erfolgt nun die Konkretisierung der Planung für das Teilmodul II, die Detailausarbeitung des Parkentwurfs, die Planung des Straßenbahnverlaufs mit Haltestellen sowie die Planungen zur Entwicklung der Universität Nürnberg. Um bei diesen Entwicklungen die städtebauliche Qualität des Wettbewerbsentwurfs zu erhalten und weiterzuführen, wurde nun wiederholt das s.g. Beratungsgremium als Fortführung der Wettbewerbsjury einberufen.

Planungsstand BP Nr. 4635 (Teilmodul I):

Der Bebauungsplan Nr. 4635 wurde im Stadtplanungsausschuss vom 09.05.2019 erneut gebilligt und befindet sich somit auf der Zielgeraden. Neben kleineren redaktionellen Anpassungen wurde hier als wesentliche Änderung die Aufnahme der übergeordneten Radwegeverbindung als zeichnerische Festsetzung im Bereich „Lichtenreuth naturnah" beschlossen. Der Satzungsbeschluss für den BP Nr. 4635 wird im 3. Quartal 2019 angestrebt.

Das Büro West 8 stellte die aktuellen Planungen für das Modul II sowie den aktuellen Stand der Parkplanung vor. Im Anschluss erfolgte hierzu eine Diskussion. Die wesentlichen Ergebnisse dieser Diskussion werden nachfolgend stichworthaft festgehalten:

Thema Freiräume:

- Der neue Park in Lichtenreuth hat neben der quartiersnahen Erholungsfunktion auch die Aufgabe, eine Freiraumverbindung zwischen den bestehenden Freiflächen „Hasenbuck" und „Dutzendteich". Für diese Freiraumverbindung ist die Herstellung der im Wettbewerb angedachten Brücke über die Münchener Straße von wesentlicher Bedeutung.
- Auch innerhalb der einzelnen Blöcke (Modul II) sollte eine hohe Qualität der Freiräume zur Schaffung guter privater und halböffentlicher Bereiche angestrebt werden.
- Die kleineren öffentlichen Grünflächen („pocket parks") innerhalb des Moduls II sollten hinsichtlich ihrer Lage, Abformung, Größe und Abgrenzung bzw. Zonierung in der weiteren Planung untersucht und optimiert werden. Hier soll eine hohe Freiraumqualität mit dem Park ergänzenden Funktionen geschaffen werden.
- Das gesamte Thema „Freiraumqualität" ist auch im Kontext der anschließenden Universitätsentwicklung zu sehen. Hier muss ein adäquater Übergang zwischen Park und Uniareal zur Wahrung der Qualität und der Funktionen erreicht werden.

Thema Nutzungen:
• Bei der möglichen Ansiedlung eines großen gewerblichen „Single-Tenant"-Nutzers im Modul II ist der städtebaulichen Einfügung – insbesondere der Gliederung des Bauvolumens und der Nahtstelle zu den anschließenden Wohnhöfen – Aufmerksamkeit zu widmen. Für die urbane Atmosphäre im Stadtquartier ist die Nutzung und Gestaltung der Erdgeschosszone der Bürogebäude von großer Bedeutung.
• Im westlichen Bereich des Moduls II wären kleinteilige Einzelhandels- und Gewerbenutzungen zur Ergänzung des bereits im Modul I geplanten Sondergebietes (Wohnen und Nahversorgung) möglich. In diesem Bereich (in der Nähe der Straßenbahnhaltestelle und des Quartiersplatzes) wären derartige Nutzungen auch städtebaulich und funktional richtig angeordnet.
• Auch für das Modul II sollte es wieder (ähnlich wie für das Modul I) einen Gestaltungsleitfaden geben, in welchem der Grundtenor für die Gebietsentwicklung definiert ist. Zur Entwicklung dieses Leitfadens sollten abgeschlossene Projekte in Nürnberg evaluiert werden.

Thema Verkehr:
• Die genaue Lage der Straßenbahnhaltestellen sollte unter Federführung des Stadtplanungsamtes und des Verkehrsplanungsamtes zeitnah final geklärt werden. Aus städtebaulicher Sicht des Gremiums wäre die Lage einer Haltestelle zwischen Modul I und Modul II entlang der Brunecker Straße mit Südkante der Haltestelle an den Park angrenzend sinnvoll. Hier läge die Haltestelle in unmittelbarer Nähe zu den Einzelhandelsnutzungen sowie zu den sozialen Einrichtungen im Modul I. Weiterhin wäre hier die Anknüpfung an einen Quartiersplatz im Modul II sowie den Park möglich. *Im Nachgang zum Beratungsgremium wurde auf Referatsebene die Entscheidung getroffen, dass die Haltestelle an der Brunecker Straße zwischen Modul I und Modul II in einem Abstand von ca. 90 m südlich der Ingolstädter Straße verortet wird. Eine weitere Haltestelle östlich der Brunecker Straße wird direkt südlich des Parks verortet. Der Entwurf für das Modul II wird diese Entscheidung berücksichtigen und in die Planung einarbeiten.*
• Die nun in der Parkplanung vorgesehenen Radwegequerungen in Nord-Süd-Richtung sind wichtig für eine Optimierung der Radwegeverbindungen im Gebiet. Die Akzeptanz innerhalb der Verwaltung ist noch nicht vollständig vorhanden und muss entsprechend thematisiert werden, im weiteren Verfahren erfolgt eine Abstimmung des Radwegekonzepte mit der Parkplanungen und den darin getroffenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen. Im aktuellen Entwurf für das Modul II wurde ein angedachter öffentlicher Radweg, welcher von Norden über den Parkplatz des Möbelmarktes verlaufen soll, berücksichtigt. Die Aufnahme dieser Verbindung wirkt sich auf den städtebaulichen Entwurf jedoch wesentlich aus und führt bspw. zu nicht optimalen Zerschneidungen von Blöcken. Weiterhin werden die Erforderlichkeit und Bedeutung dieser Radwegeverbindung vom Gremium kritisch hinterfragt. *Im Nachgang zum Beratungsgremium wurde auf Referatsebene die Entscheidung getroffen, dass die Anbindung an das Stadtgebiet über die bestehenden Radschnellwege (u.a. entlang der Münchener Straße) erfolgt. Innerhalb des Moduls II wird eine weitere Radwegeverbindung von Norden nach Süden zur Verbindung des Moduls II mit dem Park bzw. dem künftigen Uniareal entwickelt. Eine Führung dieser Radwegeverbindung über die Ingolstädter Straße hinaus nach Norden bis zur Frankenstraße ist jedoch nicht erforderlich.*

- Eine Brücke über die Münchener Straße zur Verbindung des neuen Parks und des Freiraums „Dutzendteich" wird vom Gremium gewünscht und als wichtiger Bestandteil für das Erreichen einer hohen Freiraumqualität angesehen. Die Stadt Nürnberg wird die Machbarkeit einer solchen Brückenverbindung im Rahmen der weiteren Planungen zum Modul II verstärkt thematisieren.

Thema Universität:

- Für die Entwicklung des Universitätscampus ist ein grundlegender städtebaulicher Masterplan erforderlich, durch welchen ein adäquates Einfügen des Campus in die städtebauliche Entwicklung des Gesamtareals sowie in das Stadtgefüge sichergestellt werden kann und die vorhandenen bzw. durch die Planungen im Umfeld (Modul I, Modul II, Park) entstehenden räumlichen Verknüpfungen weitergeführt werden. Ziel muss hier die Entwicklung eines urbanen Campus mit der Stärkung des ÖPNV sowie des nichtmotorisierten Individualverkehrs (Rad/Fuß) sein. Der MIV sollte auf ein absolutes Minimum reduziert werden. Weiterhin sollte der Masterplan einen groben Grundriss hinsichtlich Quartiers- und Blockgrößen für den Campus umfassen. Eine adäquate Nutzung und Baustruktur entlang der Brunecker Straße (hier liegt das Modul I dem Uniareal gegenüber) ist für eine stimmige und funktionierende Gesamtentwicklung des Gebietes erforderlich.
- Die Stadt ist in der Pflicht, für die Campusentwicklung alle vorhandenen Register zu ziehen (u.a. Masterplan, Wettbewerbe), so dass die Qualität gesichert und fortgeführt werden kann. Es darf kein suburbaner Campus im Sinne eines „akademischen Gewerbegebietes" entstehen, sondern es muss ein „urbaner Campus" mit einer Quartiersgemeinschaft mit sozialem Netzwerk geschaffen werden.

Abschließendes Fazit des Gremiums

Die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs für den Bereich Modul II und den Park konnten mit Gewinn für die städtebauliche Qualität konkretisiert und weiterentwickelt werden. Hervorzuheben sind hier die neue Kontur der Parkkante sowie die differenzierten Gebäudehöhen.
Der beispielhafte Prozess und seine positiven Ergebnisse sollten nun Maßstab sein für die städtebauliche Gestaltung geplanten Universitätscampus. Dessen Städtebau wird mitbestimmen, ob das Gesamtprojekt gelingt. Der Beirat empfiehlt deshalb, zeitnah eine integrierte städtebauliche Masterplanung in die Wege zu leiten.

Weiteres Vorgehen:

Über den derzeitigen Stand der Rahmenplanung für das Modul II und die aus dem Beratungsgremium resultierenden Empfehlungen für dessen weitere Entwicklung soll im Stadtplanungplanungsausschuss im Juli oder September 2019 vorgestellt werden.

Nürnberg, 03.06.2019
erstellt: Dipl.-Ing. Tobias Altmann

Beschlussvorlage
Stpl/102/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	19.09.2019	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Satzung Nr. 59 "Freiligrathstraße"
zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3572 (Teilbereich der Freiligrathstraße), Gemarkung Mögeldorf Billigung

Anlagen:
Übersichtsplan
Satzungstext (Entwurf)
Begründung (Entwurf)
Umweltbericht (Entwurf)

Sachverhalt (kurz):
Für den Geltungsbereich der Aufhebungssatzung gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3572 aus dem Jahr 1969. Die Freiligrathstraße wurde im Geltungsbereich der Satzung in Verlauf und Breite abweichend von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3572 ausgebaut.

Aus Gründen der Rechtssicherheit und um die Abrechenbarkeit nach § 125 Baugesetzbuch (BauGB) zu ermöglichen, ist es notwendig, die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen für diesen Teilbereich ersatzlos aufzuheben.

Im Vergleich zu den ersten Verfahrensschritten hat sich der Geltungsbereich der Satzung reduziert. Er beschränkt sich nur auf den Teilbereich, der für die Abrechnung der Freiligrathstraße notwendig ist. Das bestehende Gewerbegebiet befindet sich nicht mehr im Geltungsbereich. Hier gilt weiterhin der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3572.

Ein weitergehendes Regelungserfordernis durch die Stadt besteht nicht.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Die Aufhebung der Festsetzungen hat keinen Einfluss auf die Diversity-Relevanz.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:
1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass der Geltungsbereich der Satzung Nr. 59 "Freiligrathstraße" zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3572 (Teilbereich der Freiligrathstraße), Gemarkung Mögeldorf so eingeschränkt wird, wie es sich aus dem Entwurf der Satzung vom 13.08.2019 ergibt.

2. Der Stadtplanungsausschuss billigt den Entwurf der Satzung Nr. 59, für den im Plan des Stadtplanungsamts vom 13.08.2019 durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmten Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 3572 (Teilbereich der Freiligrathstraße), Gemarkung Mögeldorf unter Hinweis auf den beigefügten Entwurf der Begründung vom 13.08.2019 mit Umweltbericht vom 13.08.2019.

Der Entwurf ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

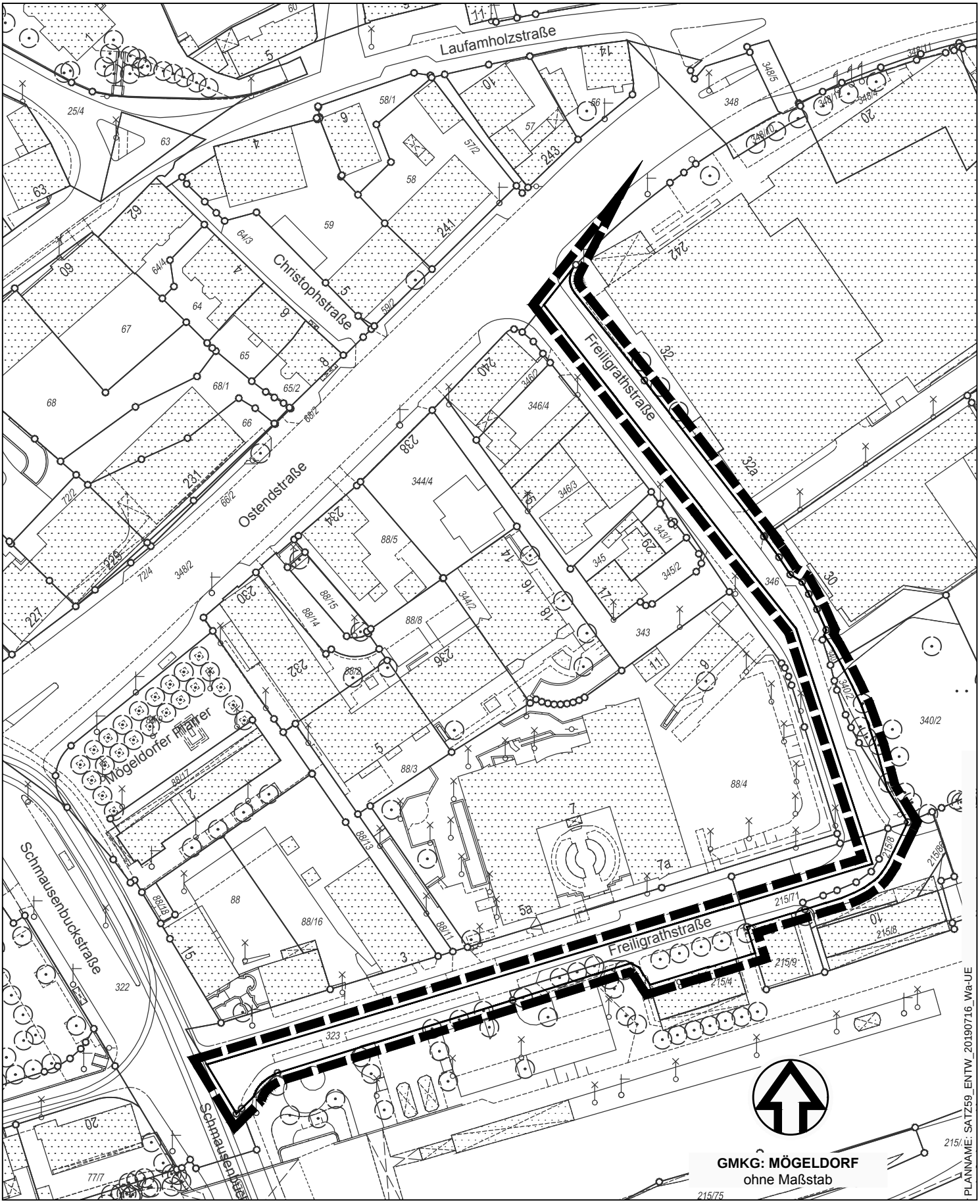
Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

ÜBERSICHTSPLAN ZUR SATZUNG NR. 59 "FREILGRATHSTRASSE"

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3572 (Teilbereich der Freiligrathstraße), Gemarkung Mögeldorf

NÜRNBERG

Ö 4



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Satzung Nr. 59

„Freiligrathstraße“ zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3572 (Teilbereich der Freiligrathstraße)

Vom .....

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom ..... auf Grund von

§ 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) neugefasst in der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

folgende

Satzung:

Art. 1

In dem im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmten Teilgebiet der Freiligrathstraße werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3572 vom 16.07.1969 (Amtsblatt Seite 537) aufgehoben. Der Planteil ist Bestandteil dieser Satzung.

Art. 2

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

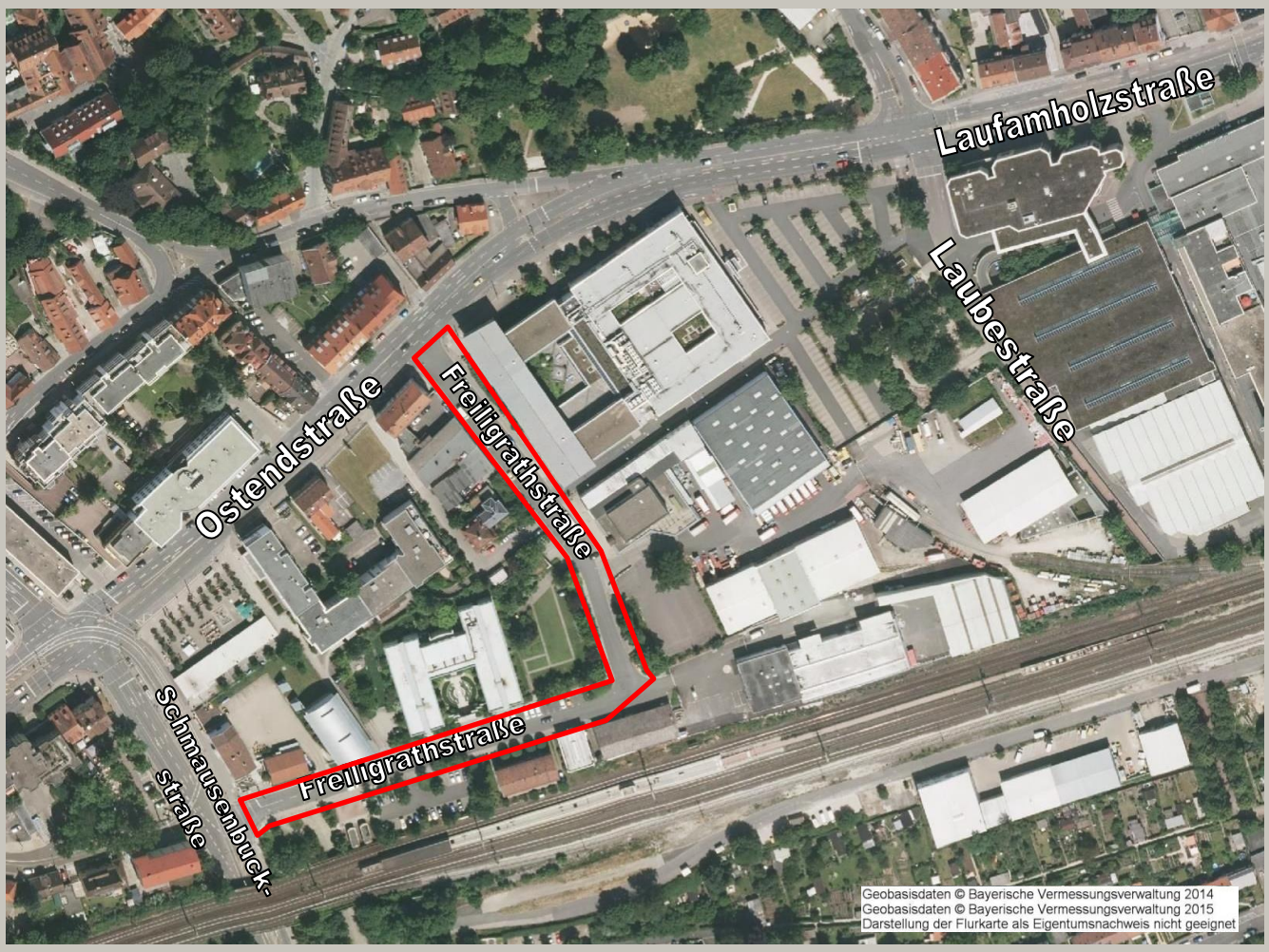
Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

BEGRÜNDUNG zum

ENTWURF DER SATZUNG NR. 59 „Freiligrathstraße“

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3572 (Teilbereich der Freiligrathstraße), Gemarkung Mögeldorf

Stand: August 2019



INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 3

I.1. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 3

I.2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 4

I.2.1. STÄDTEBAULICHE SITUATION 4

I.2.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 5

I.3. PLANUNGSKONZEPT UND AUSWIRKUNGEN 6

I.4. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 7

I.5. BETEILIGUNGEN 8

I.6. KOSTEN 8

II. **UMWELTBERICHT** (Stand 13.08.2019)
als gesonderter Textteil

ENTWURF

BEGRÜNDUNG

Satzung Nr. 59 "Freiligrathstraße"
zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3572 (Teilbereich der Freiligrathstraße), Gemarkung Mögeldorf

I. PLANBERICHT

I.1. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Für den Teilbereich Freiligrathstraße, Gemarkung Mögeldorf, wird das Verfahren zur Aufstellung der Satzung Nr. 59 durchgeführt. Ziel dieses Verfahrens ist die Aufhebung von planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3572 im dortigen Teilbereich.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Satzungen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

Das Satzungsverfahren Nr. 59 wird durchgeführt, um die städtebauliche Situation im Bereich der Freiligrathstraße an den tatsächlichen Straßenausbau anzupassen und die Voraussetzungen nach § 125 BauGB für eine Abrechnung von Erschließungsbeiträgen für die Freiligrathstraße zu schaffen. Nach den Vorschriften des § 125 BauGB setzt die Herstellung von Erschließungsanlagen einen Bebauungsplan voraus. Gemäß § 125 Abs. 3 BauGB wird die Rechtmäßigkeit der Herstellung von Erschließungsanlagen durch Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt, wenn diese Abweichungen mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind und

1. die Erschließungsanlagen hinter den Festsetzungen zurückbleiben oder

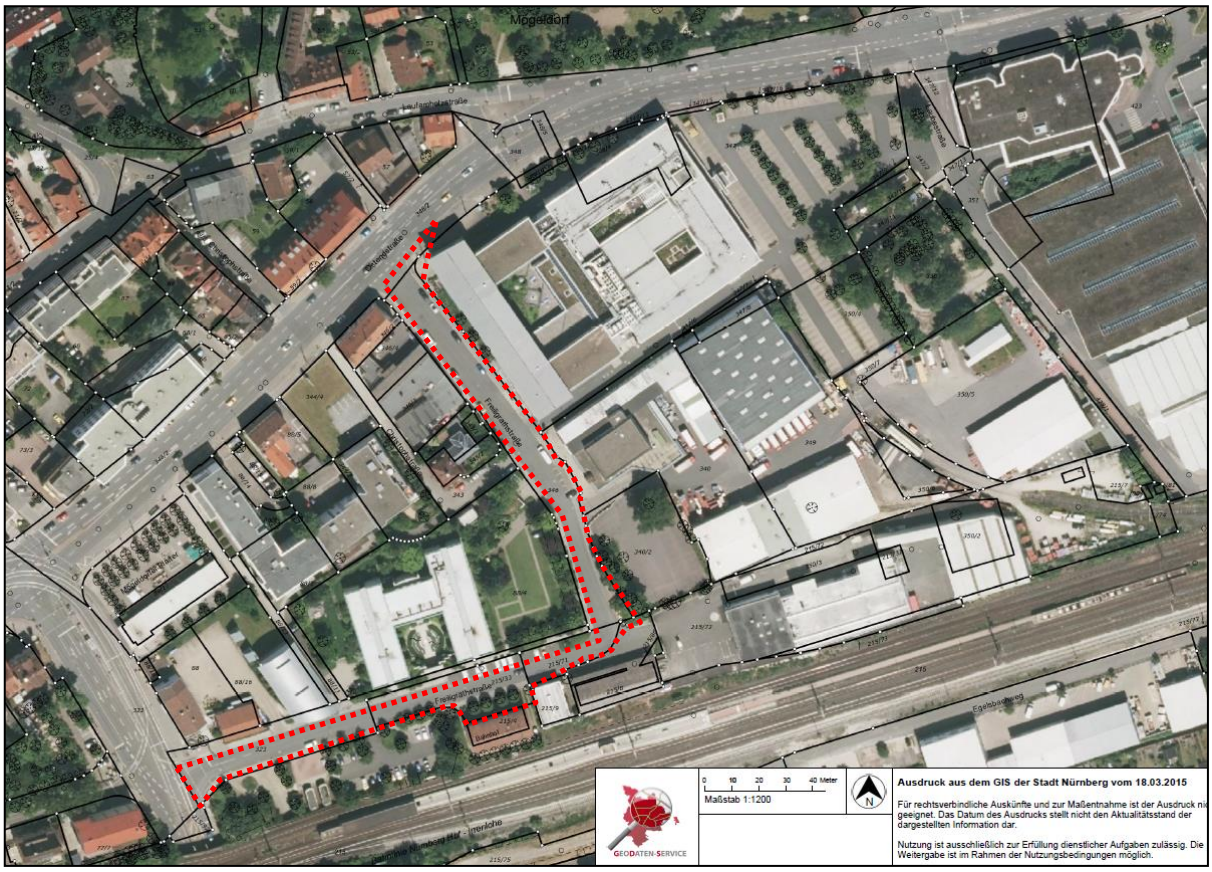
2. die Erschließungsbeitragspflichtigen nicht mehr als bei einer plangemäßen Herstellung belastet werden und die Abweichungen die Nutzung der betroffenen Grundstücke nicht wesentlich beeinträchtigen.

Für das o.g. Gebiet gelten planungsrechtliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3572 aus dem Jahr 1969. Die Straße wurde im Bereich der Freiligrathstraße in Verlauf und Breite abweichend von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3572 ausgebaut.

Da der endgültige Ausbau der Verkehrserschließung (Freiligrathstraße) den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3572 nicht entspricht und auch die weiteren Voraussetzungen des § 125 Abs. 3 BauGB nicht gegeben sind, ist die Aufhebung dieser Festsetzungen aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich. Der Ausbau entspricht den Zielsetzungen und Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 7 des BauGB.

I.2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.2.1. STÄDTEBAULICHE SITUATION

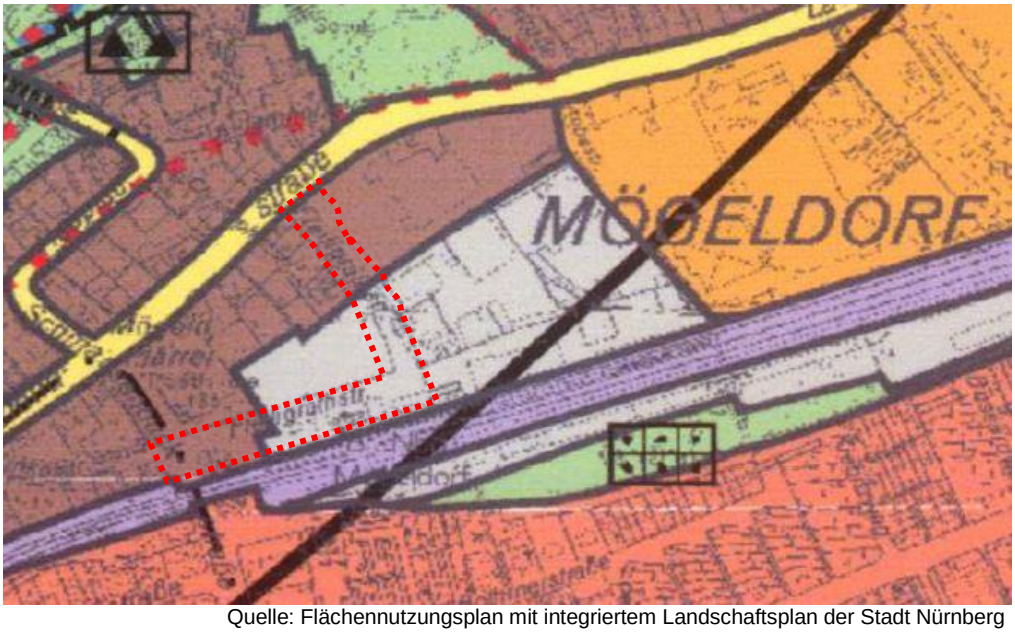


Quelle: Planungsumgriff Satzung Nr. 59
© Stadt Nürnberg 2016

Der Bereich der Satzung Nr. 59, Teilbereich Freiligrathstraße, liegt im östlichen Stadtgebiet Nürnbergs zwischen der Ostendstraße, der Bahnlinie Nürnberg-Irrenlohe und der Schmausenbuckstraße, Gemarkung Mögeldorf. Er umfasst eine Teilfläche der Freiligrathstraße von ca. 3100 m². Die umliegenden Gebiete sind überwiegend von gewerblicher Nutzung geprägt. Die Freiligrathstraße und die angrenzenden Gebiete sind von der städtebaulichen Entwicklung her nahezu abgeschlossen.

I.2.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.2.2.1.a. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



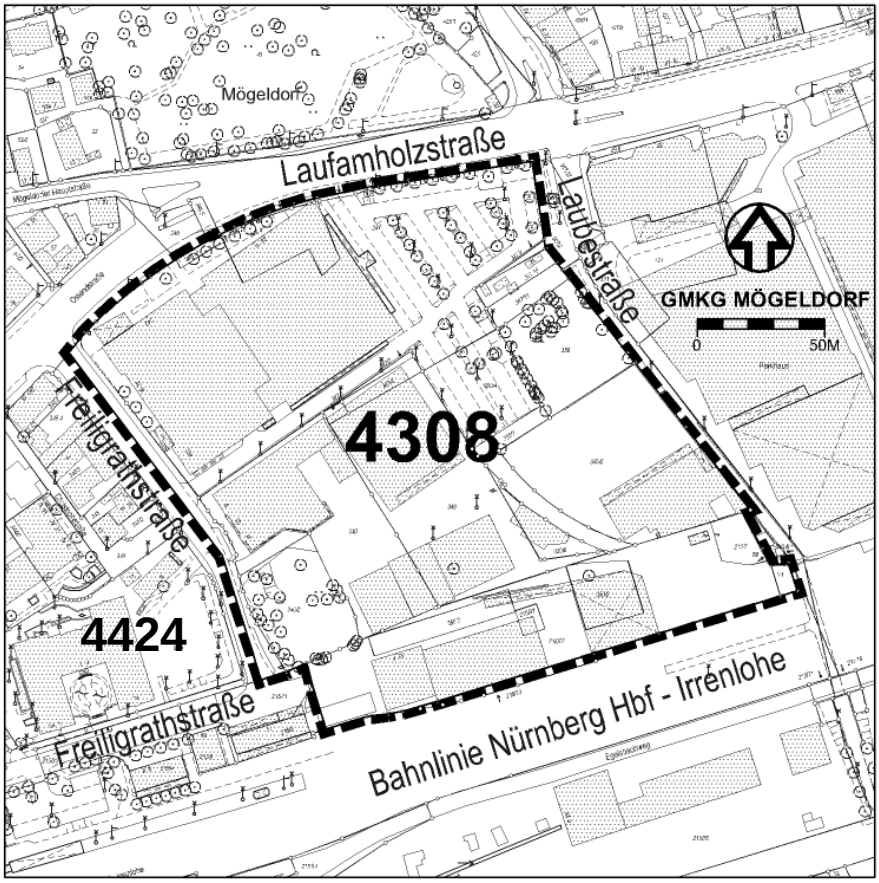
Quelle: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg
Stadtplanungsamt, Stadt Nürnberg

Der Bereich der Aufhebungssatzung ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) teils als Gewerbefläche, teils als gemischte Baufläche dargestellt. Straßen, die nicht die Funktion einer örtlichen oder überörtlichen Hauptverkehrsstraße haben, werden im FNP nicht separat dargestellt, sondern sind Teil der sie umgebenden Flächendarstellung. Die Aufhebung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

I.2.2.1.b. **BEBAUUNGSPLÄNE**

Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung Nr. 59 gelten derzeit noch die planungsrechtlichen Festsetzungen des seit 23.07.1969 rechtverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3572. Im Bebauungsplan Nr. 3572 ist der Geltungsbereich der Satzung Nr. 59 als Straßenverkehrsfläche und Gewerbegebiet festgesetzt. Einzelheiten dieser Planung sind aus der Planbeilage „Aufzuhebende Festsetzungen zur Satzung Nr. 59“ ersichtlich.

In dem Teilbereich Freiligrathstraße wurde mit Beschluss des Stadtplanungsauschusses am 19.01.1989 das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4308 eingeleitet. Ziel des Bebauungsplans war die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet auf der Grundlage der aktuellen Baunutzungsverordnung zur Einschränkung von Einzelhandel. Im weiteren sollte die Erschließung der Gewerbegebiete verbessert werden. Darüber hinaus sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischte Bebauung (Mischgebiet) entlang der Laufamholzstraße geschaffen werden. Am 28.07.2011 wurde die Ergänzung und Konkretisierung der städtebaulichen Planungsziele und die Anpassung des Geltungsbereichs zur Steuerung von großflächigem Einzelhandel und von Vergnügungsstätten vom Stadtplanungsausschuss beschlossen um eine geordnete Weiterentwicklung des Gewerbegebiets zu gewährleisten. Diese Beschlüsse zum Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4308 werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.



Quelle: Stadtplanungsamt Stadt Nürnberg und
Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

Teile der gegenwärtigen Verkehrsfläche der Freiligrathstraße sind auch durch den Bebauungsplan Nr. 4424, am 29.12.2000 in Kraft getreten, überplant. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4424 stehen der Abrechnung der Erschließungsbeiträge nicht entgegen.

Auf die beiliegende Planbeilage „Aufzuhebende Festsetzungen“ wird verwiesen.

I.3. PLANUNGSKONZEPT UND AUSWIRKUNGEN

Planerisches Ziel der Satzung Nr. 59 ist die ersatzlose Aufhebung vorhandener planungsrechtlicher Festsetzungen (siehe Planbeilage Aufzuhebende Festsetzungen).

An der verkehrlichen Erschließung ändert sich durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen nichts. Der Ausbau entspricht den Zielsetzungen und Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB. Als Hauptverkehrsachsen wird das Gebiet im Westen durch die Ostendstraße und im Osten durch die Laufamholzstraße erschlossen. Beide Straßen sind wichtige Ein- und Ausfallstraßen für das Stadtgebiet. Eine eher untergeordnete Funktion hat die Freiligrathstraße, die die Grundstücke in den südlichen Bereichen des Gebiets an das Hauptverkehrsnetz anbindet. Diese wurde jedoch in Breite und Verlauf abweichend von den Festsetzungen im Bebauungsplan ausgebaut. Grundlage für den Ausbau war der Straßenplan Nr. 2.1293.2.1 beschlossen im Verkehrsausschuss (A.f.V.) am 24. September 1992, 24. Januar 1991 und 20. Januar 1994, der nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. Alle Grundstücke im Bereich der Satzung sind an das öffentliche Straßenverkehrsnetz in ausreichender Breite angeschlossen.

Die Aufhebung bestehender planungsrechtlicher Festsetzungen wirkt sich auf das Planungsgebiet und die Nachbargebiete nicht aus.

Künftige Vorhaben können nach Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen auf Grundlage einer Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB (Beurteilung von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach dem Kriterium des „Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung“) in Verbindung mit den städtebaulichen Planungszielen des eingeleiteten Bebauungsplans Nr. 4308 beurteilt werden.

I.4. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Mit der angestrebten Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen für einen Teilbereich des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 3572 (Teilbereich der Freiligrathstraße) sind grundsätzlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB verbunden.

Aussagen zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter liegen aktuell (noch) nicht vor. Im weiteren Verfahren ist eine Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Eine nachteilige Betroffenheit denkmalpflegerischer Belange sowie vorhandener Sachgüter (z.B. Kanäle unter Freiligrathstraße) durch das Satzungsverfahren wird nicht vermutet.
Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass für das Umfeld des Betriebsbereiches des bestehenden Störfallbetriebes östlich des Satzungsgebiets generell ein städtebaulich abgewogenes Gesamtkonzept entwickelt werden sollte, das dem beschriebenen Abstandsgebot unter Berücksichtigung der gewachsenen Gemengelage hinreichend Rechnung trägt (z.B. durch Aufnahme als Planungsziel im B-Planverfahren Nr. 4308).

Die vorliegende Fortschreibung des Umweltberichts stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB dar und wird (bei Bedarf) bis zum Erlass der Satzung Nr. 59 noch ergänzt.

I.5. BETEILIGUNGEN

Auf Basis Geltungsbereichs des Plans vom 21.04.2015 wurden folgenden Beteiligungen durchgeführt:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 15.10.2015 bis einschließlich 16.11.2015 durchgeführt. Es gingen keine Anregungen ein. Die frühzeitige Beteiligung i.R. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in Form von Einzelgesprächen im Winter 2014/Frühjahr 2015 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange wurde auf Basis des Plan vom 12.01.2016 vom 02.03.2016 bis 04.04.2016 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen zu dem Satzungsverfahren Nr. 59 wurden geprüft und berücksichtigt. Das Trägerverfahren konnte einvernehmlich abgeschlossen werden.

Auf Grund des geänderten und verkleinerten Geltungsbereichs wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut durchgeführt.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

I.6. KOSTEN

Durch die Satzung zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen entstehen der Stadt Nürnberg voraussichtlich keine Kosten

Nürnberg, den 13.08.2019
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Umweltprüfung

in der Bauleitplanung

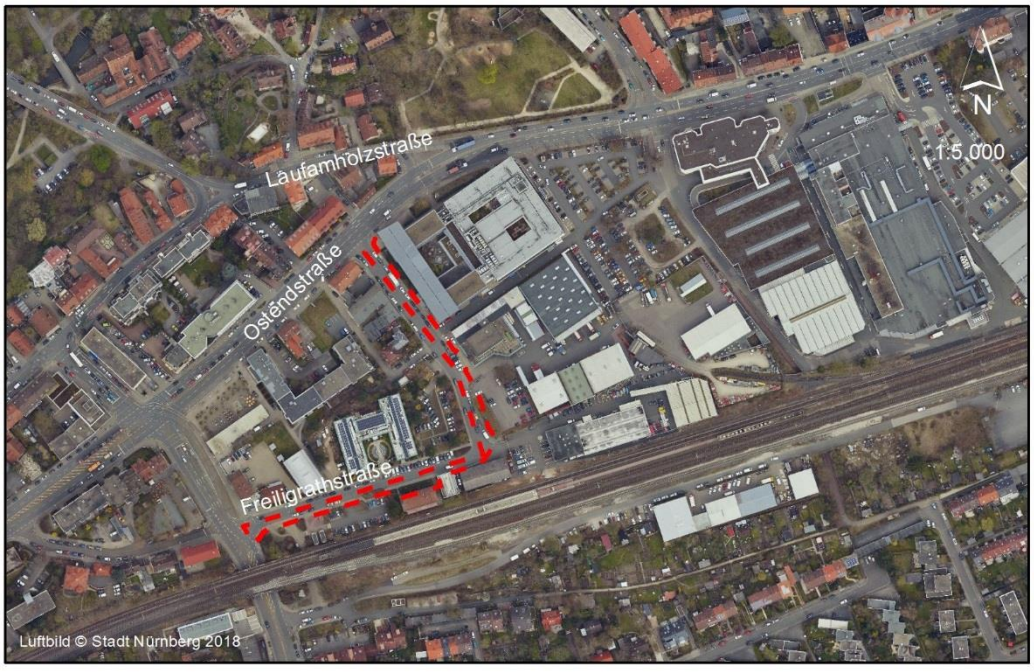
Satzung Nr. 59 „Freiligrathstraße"

zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3572 (Teilbereich der Freiligrathstraße), Gemarkung Mögeldorf

Fortschreibung Umweltbericht

Stand: 13.08.2019

Geltungsbereich - Luftbildausschnitt



Geltungsbereich der Satzung Nr. 59

1. Einleitung / Ziele der Satzung / Plangrundlagen

Das Satzungsverfahren Nr. 59 wurde durch AfS-Beschluss am 17.09.2015 eingeleitet, um die planungsrechtlichen Festsetzungen für einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungs-(B-)Plans Nr. 3572 aufzuheben. Ziele des Verfahrens sind die Anpassung der städtebaulichen Situation im Bereich der Freiligrathstraße an den tatsächlichen Straßenausbau und die Schaffung der Voraussetzungen nach § 125 BauGB für eine Abrechnung von Erschließungsbeiträgen für die Freiligrathstraße. Zu diesem Zweck ist es gem. § 1 Abs. 8 BauGB notwendig, zu prüfen, ob durch die Aufhebungssatzung erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu erwarten sind.

Zur Einleitung des Verfahrens im Jahr 2015 hat das Umweltamt (UwA) zur Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB den dazugehörigen 1. Entwurf des Umweltberichtes (UB / Stand: 22.07.2015) gem. Anlage 1 zum BauGB erstellt. Da die Einleitung des Verfahrens und auch die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (hier gem. § 4 Abs. 2 BauGB) vor dem 13. bzw. 16.05.2017 stattgefunden haben, wird von der Überleitungsvorschrift gem. § 245c Abs. 1 BauGB n.F.[1] Gebrauch gemacht und das Verfahren nach den vorher geltenden Rechtsvorschriften, auch in Bezug auf die Bestandteile des Umweltberichtes, zu Ende geführt.

Im Jahr 2019 wurde der Geltungsbereich des Satzungsverfahrens durch das Stadtplanungsamt (Stpl) auf die jetzige bzw. künftige Straßenverkehrsfläche der Freiligrathstraße reduziert. Hierdurch werden gemäß Planbeilage „Aufzuhebende Festsetzungen“ neben geringfügigen Teilflächen von festgesetzten Flächen für Gewerbegebiete, hauptsächlich die im B-Plan Nr. 3572 entsprechend festgesetzten Straßenverkehrsflächen aufgehoben. Der vorliegende Umweltbericht stellt somit eine Fortschreibung und Aktualisierung dar, insb. im Hinblick auf den erheblich verkleinerten Umgriff.

Das laut Begründung ca. 3.000 m² große Satzungsgebiet befindet sich in der Gemarkung (Gmkg.) Mögeldorf und umfasst nahezu ausschließlich einen Teilbereich der bestehenden Straßenfläche (Fahrbahn und Parkstände mitsamt südlich bzw. östlich anschließendem Gehweg). Mit Ausnahme zweier kleinerer, überwiegend begrünter, Teilflächen, auf Höhe Freiligrathstraße 8 und im Bereich des privaten Flurstücks Nr. 340/2, ist das Areal vollständig versiegelt bzw. überbaut.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) weist das Gebiet teils als gewerbliche, teils als gemischte Baufläche aus. Es liegt innerhalb des Bauschutzbereiches gem. § 12 (3) Nr. 1b) LuftVG; bezogen auf den Flughafenbezugspunkt gelten hier bestimmte Höhenbeschränkungen für Bauwerke. Im Ostteil befindet sich ferner der 1989 eingeleitete, 2011 konkretisierte B-Plan Nr. 4308 im Verfahren, mit der Zielsetzung der Regelung / Steuerung des großflächigen Einzelhandels und von Vergnügungsstätten.

Es befinden sich keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellte Objekte / Flächen im Satzungsgebiet. Östlich des Umgriffes (auf Fl.Nr. 340/2) listet die Stadtbiotopkartierung das Biotop N-1325-005 (Einzelbaum) auf. Südlich des Umgriffes entlang der Bahnlinie ist im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) das lokal bedeutsame Biotop-Nr. 649 (Gehölze, Ruderalflur, Trockenbiotop) kartiert.

[1] Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

2. Bestandsanalyse / Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Boden / Wasser

Ausgangssituation
Der Untergrund im Satzungsgebiet wird durch sandiges Lockermaterial (quartäre Pegnitz-Terrassensande) gebildet. Darunter folgt fein- bis grobkörniger Sandsteinkeuper. Durch die weitgehende Versiegelung des Gebiets (laut ABSP beträgt der Versiegelungsgrad 70 – 100 %) infolge der Nutzung als Verkehrsflächen sind die ökologischen Bodenfunktionen kaum intakt. Der Grundwasserflurabstand liegt bei mehr als 10 m.

Altlasten:
Im Jahr 2000 wurde bei zwei Bohrungen zur Bestimmung der Versickerungsfähigkeit auf den östlich angrenzenden Fl.Nrn. 347/0 und 350/4, Gmkg. Mögeldorf, ein künstlicher Auffüllungshorizont (0,15 – 1,70 m) mit umweltrelevanten Schadstoff- und Schwermetallkonzentrationen angetroffen. Eingrenzende Untersuchungen zeigen, dass es sich bei der ermittelten PAK[2]-Belastung um einen kleinräumigen Schadensbereich handelt. Die im südlichen Bereich von Fl.Nr. 347/0 festgestellten, erheblichen Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen wurden bis auf Restbelastungen beseitigt. Bei potentiellen zukünftigen Eingriffen in den Untergrund muss der dortigen Belastungssituation des Bodens Rechnung getragen werden.

Die Schutzgüter Boden und Wasser haben aufgrund der geschilderten Vorbelastungssituation eine geringe Bedeutung und Wertigkeit.

Auswirkungen / Prognose
Aufgrund der nahezu flächendeckenden Versiegelung und Überbauung des Gebietes werden **keine erheblichen nachteiligen** Auswirkungen für die Schutzgüter Boden und Wasser erwartet.

2.2 Pflanzen, Tiere, Landschaft

Ausgangssituation
Das Satzungsgebiet ist durch Verkehrs- und Parkierungsflächen weitestgehend versiegelt. Vorhandene Grünstrukturen am Bahnhof Mögeldorf und an der Freiligrathstraße beschränken sich im Wesentlichen auf Gehölze. Insgesamt hat das Gebiet für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Landschaft eine geringe Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose
Aus der geplanten Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen resultieren **keine erheblichen nachteiligen** Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Landschaft. Nach der Aufhebung wären künftige Vorhaben im Bereich der Aufhebungssatzung auf Grundlage einer Genehmigungsfähigkeit gem. § 34 BauGB zu behandeln. Hierbei wären sowohl der – ggf. unter dem Schutz der städtischen Baumschutzverordnung stehende – Baumbestand zu bewerten, der besondere Artenschutz gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen als auch die Belange des Landschaftsbildes zu regeln.

[2] Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (umweltschädliche organische Verbindungen)

2.3 Mensch, menschliche Gesundheit

2.3.1 Erholung

Lediglich westlich des Bahnhofs Mögeldorf, außerhalb des Geltungsbereichs an der Ecke Freiligrath-/Schmausenbuckstraße, ist eine kleine erholungsrelevante Grünanlage vorhanden. Das Satzungsgebiet selbst ist nahezu abschließend bebaut und daher derzeitig und auch künftig nicht erholungsrelevant. Die geplante Aufhebung der bestehenden Festsetzungen hat somit **keine erheblichen nachteiligen** Auswirkungen auf das Schutzgut Menschliche Gesundheit / Erholung.

2.3.2 Lärmschutz, Störfallvorsorge

Verkehrslärm

Das Satzungsgebiet ist erheblich durch Verkehrslärm vorbelastet (Straßenverkehrslärm entlang der Laufamholzstraße sowie Bahnverkehrslärm entlang der Bahnlinie Nürnberg Hbf.-Irrenlohe). Vor der potentiellen Erteilung von Baugenehmigungen gem. § 34 BauGB ist deshalb im Einzelfall zu prüfen, ob die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt sind. Das Schutzgut Menschliche Gesundheit / Lärmschutz (Verkehr) wird durch die Aufhebungssatzung insgesamt **nicht erheblich nachteilig** beeinflusst.

Gewerbelärm / Störfallvorsorge

Ausgangssituation

Das Satzungsgebiet ist eine Teilfläche des B-Plans Nr. 3572, welcher entlang der Freiligrathstraße ein Gewerbegebiet (GE) ausweist und bislang ohne Probleme bzgl. des Lärmschutzes vollständig gewerblich genutzt wird. Eine Wohnnutzung ist nicht bekannt. Östlich des Satzungsgebiets befindet sich der Betriebsbereich eines Störfallbetriebes (Freiligrathstr. 30). Es handelt sich um ein immissionsschutzrechtlich genehmigtes Umschlag- und Verteillager für Flüssiggas, welches den erweiterten Pflichten der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegt.

Nach Art. 13 der Seveso-III-RL i.V.m. § 50 BImSchG muss zum Schutz der Bevölkerung sowie für Betriebserhalt und -entwicklung zwischen Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen langfristig ein angemessener Abstand gewahrt bleiben. Für das o.g. Betriebsgrundstück wurde nach den Konventionen des KAS-18-Leitfadens[3] ein angemessener Abstand von 145 m gutachterlich ermittelt. Das Satzungsgebiet befindet sich zum Teil innerhalb dieses „angemessenen Sicherheitsabstands“ i.S.d. § 3 (5c) BImSchG[4], sowie vollständig im Bereich des externen Notfallplans des Betriebsbereichs (Feuerwehr-Betrachtungsbereich).

Auswirkungen / Prognose

Nach einer Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen wären künftige Vorhaben im Satzungsgebiet auf Grundlage des wirksamen FNP gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Das Schutzgut Menschliche Gesundheit / Lärmschutz (Gewerbe) sowie der Belang Störfallvorsorge werden infolge der Nutzung des Areals als Verkehrsfläche durch die Planung insgesamt **nicht erheblich nachteilig** beeinflusst.

[3] Kommission für Anlagensicherheit: Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG (KAS-18)

[4] Der angemessene Sicherheitsabstand im Sinne dieses Gesetzes ist der Abstand zwischen einem Betriebsbereich oder einer Anlage, die Betriebsbereich oder Bestandteil eines Betriebsbereichs ist, und einem benachbarten Schutzobjekt, der zur gebotenen Begrenzung der Auswirkungen auf das benachbarte Schutzobjekt, welche durch schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU hervorgerufen werden können, beiträgt. Der angemessene Sicherheitsabstand ist anhand störfallspezifischer Faktoren zu ermitteln.

2.4 Luft, Klima

Das Satzungsgebiet stellt eine, insb. auch gewerblichem Verkehr dienende Straße dar und ist infolge des sehr hohen Versiegelungsgrads und des geringen Grünanteils aus lufthygienischer und (bio)klimatischer Sicht bereits vorbelastet.

Da das Gebiet nahezu abgeschlossen bebaut ist, sind durch die geplante Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 3572 **keine erheblichen nachteiligen** Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten.

3. Nullvariante / Konfliktmindernde Maßnahmen

Die Nullvariante (Nichtdurchführung der Planung) entspricht der in Kap. 2 dargestellten Ausgangssituation. Konfliktmindernde Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind hier nicht erforderlich.

4. Geprüfte Alternativen / Methodik / Monitoring

Es wurden keine Planungsalternativen zur Prüfung vorgelegt. Der vorliegende Umweltbericht gem. BauGB beschreibt und bewertet auf Grundlage vorhandener Daten- und Informationsquellen den aktuellen Zustand des Gebiets und die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Eine Ortsbegehung zum Schutzgut „Pflanzen“ fand am 24.06.2015 statt. Maßnahmen gem. § 4c BauGB zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

5. Zusammenfassung

Mit der angestrebten Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen für einen Teilbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 3572 (Teilbereich der Freiligrathstraße) sind grundsätzlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB verbunden.

Aussagen zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter liegen aktuell (noch) nicht vor. Im weiteren Verfahren ist eine Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Eine nachteilige Betroffenheit denkmalpflegerischer Belange sowie vorhandener Sachgüter (z.B. Kanäle unter Freiligrathstraße) durch das Satzungsverfahren wird nicht vermutet.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass für das Umfeld des Betriebsbereiches des bestehenden Störfallbetriebes östlich des Satzungsgebiets generell ein städtebaulich abgewogenes Gesamtkonzept entwickelt werden sollte, das dem beschriebenen Abstandsgebot unter Berücksichtigung der gewachsenen Gemengelage hinreichend Rechnung trägt (z.B. durch Aufnahme als Planungsziel im B-Planverfahren Nr. 4308).

Die vorliegende Fortschreibung des Umweltberichts stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB dar und wird (bei Bedarf) bis zum Erlass der Satzung Nr. 59 noch ergänzt.

Nürnberg, den 13.08.2019
Umweltamt/
Umweltplanung

gez. i.V. Wellmann gez. Bialas (3840)

Grund und Boden, Wasser

§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013:
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Gemäß dem Grundsatz des LEP sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):
Die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

ABSP der Stadt Nürnberg:
Eine Reihe von Bodenschutzzielen ist hier formuliert. Insbesondere sollen ökologisch wertvolle Bereiche von Versiegelung freigehalten werden.

§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG):
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Des Weiteren gibt die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg der Versickerung von Niederschlagswässern bzw. deren sonstiger alternativer Ableitung den Vorrang. Mit Einführung des getrennten Gebührenmaßstabs für Niederschlagswasser und Abwasser seit 01.01.2000 wird dies auch in der entsprechenden Gebührensatzung berücksichtigt.

Stadtratsbeschluss vom 27.06.2012:
Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (InSEK) „Nürnberg am Wasser“ beinhaltet Leitlinien für künftige gesamtstädtische Planungen und Konzepte im Bezug auf die Gemeinschaftsaufgabe Wasser.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2013 und des Stadtplanungsausschusses vom 07.11.2013:
Die Stadtverwaltung prüft in jedem Bauleitplanverfahren, der eine Neubauplanung vorsieht (einschließlich Konversionsflächen) die Möglichkeiten und die Realisierbarkeit eines nachhaltigen Umgangs mit und einer ortsnahen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers.

Artenschutz und Biologische Vielfalt

Die Rechtsvorgaben für den speziellen Artenschutz sind in den §§ 44 und 45 BNatSchG geregelt. Aussagen zum Natura 2000 – Konzept der EU finden sich in den §§ 31 – 36 BNatSchG. Die Rechtsgrundlagen zum Artenschutz unterliegen nicht der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung. Siehe auch Kapitel 4.

Die *Bayerische Biodiversitätsstrategie,* beschlossen vom Bayerischen Ministerrat am 1. April 2008, nennt u.a. folgenden Handlungsschwerpunkt: Berücksichtigung der Aspekte des Artenschutzes und des Biotopverbunds sowie des Ziels der Erhaltung von Gebieten mit hoher biologischer Vielfalt bei der Trassierung von Verkehrswegen und der Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen.

Natur und Landschaft

Nach *§ 1 BNatSchG* ist die biologische Vielfalt dauerhaft zu sichern. Die §§ 23 bis 29 BNatSchG treffen Aussagen zum Schutz bestimmter Flächen und einzelner Bestandteile der Natur. In *§ 20 BNatSchG* ist das Ziel festgesetzt, mind. 10% der Landesfläche als Netz verbundener Biotope zu sichern. Der Biotopverbund dient u.a. der dauerhaften Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Menschliche Gesundheit: Lärm, Luft, Grün- und Freiraum, Erholung

DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau):
gibt aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Orientierungswerte vor.

16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung):
legt Grenzwerte für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen fest.

§ 47d BImSchG (Lärmaktionsplan):
Auf Basis der Strategischen Lärmkarten hat die Stadt Nürnberg einen Lärmaktionsplan (LAP) erstellt, der am 27.01.2016 in Kraft getreten ist. Der LAP soll die Lärmprobleme und Lärmauswirkungen regeln und ruhige Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms schützen.

Bezüglich der Luftbelastung gelten die Grenzwerte der *39. BImSchV*; sie betreffen überwiegend das Schutzgut „menschliche Gesundheit“, einzelne Grenzwerte zielen auch auf den Schutz der Vegetation.

Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 09.07.2009:
Es wurden Richtwerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen festgelegt: öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Geschosswohnungsbau: 20 m², öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Einfamilienhausgebiet 10 m²; davon jeweils Spielfläche pro Einwohner: 3,4 m².

Beschluss des Umweltausschusses vom 12.03.2014 und des Stadtplanungsausschusses vom 27.03.2014:
Das gesamtstädtische Freiraumkonzept (GFK) und das Leitbild „Kompaktes Grünes Nürnberg 2030“ bilden die Grundlage der Grün- und Freiraumplanungen der Stadt Nürnberg.

Klima

BauGB § 1 Abs. 5 und 6:
Der globale Klimaschutz, der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gehören zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung. Am 30. Juni 2011 hat der Bundestag die Novellierung des BauGB durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ beschlossen (BauGB-Klimanovelle 2011). Die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel sind dadurch erweitert worden. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insb. auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.

BauGB § 1a Abs. 5:
Es soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie (2010/31/EU) vom 19.05.2010:
Alle Neubauten sind ab 2021 als Niedrigstenergiegebäude auszuführen, d.h. der Energiebedarf ist sehr gering oder liegt fast bei null. Er sollte zu einem wesentlichen Teil aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Erneuerbares-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG):
Alle Eigentümer von Gebäuden sind zu einer anteiligen Nutzung von regenerativen Energien verpflichtet.

Umweltausschussbeschluss vom 23.01.2013:
In Bebauungsplanverfahren oder anderen städtebaulichen Vorhaben sind grundsätzlich Energiekonzepte zu erstellen mit dem Ziel, eine CO_2-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen.

EnEV (Novellierung 2014):
Die neue Energieeinsparverordnung ist am 01. Mai 2014 in Kraft getreten. Die energetischen Anforderungen an Neubauten sind zum 01. Januar 2016 weiter angehoben worden und sind ein wichtiger Zwischenschritt hin zum EU-Niedrigstenergiegebäudebestand, der ab spätestens 2021 gilt.

Gemeinsamer Beschluss des Stadtplanungs- und Umweltausschusses vom 26.06.2014:
Das Stadtklimagutachten stellt eine Grundlage für alle weiteren Planungen der Stadt Nürnberg dar und ist bei anstehenden Planungsvorhaben zu berücksichtigen. Mit dem Stadtklimagutachten liegt eine aktuelle Datengrundlage und Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Nürnberger Stadtklima vor. Wichtige Ergebnisse und Empfehlungen für die weitere städtebauliche Entwicklung werden in einer Klimafunktions- und einer Planungshinweiskarte dargestellt.

Stadtratsbeschluss vom 23.07.2014:
Der maßnahmenbezogene Klimafahrplan 2010 – 2050 umfasst die Bereiche Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Die CO_2-Emissionen in Nürnberg sollen, gegenüber den Werten von 1990, bis 2030 um 50% (Zielsetzung des Klimabündnisses der europäischen Städte), bis 2050 um 80% reduziert werden (Zielsetzung der Bundesregierung). Bis zum Jahr 2020 soll das EU-20-20-20-Ziel (CO_2-Reduktion um 20%, Effizienzsteigerung um 20%, Anteil der erneuerbaren Energien von 20%) erreicht werden. Zur Anpassung an den Klimawandel werden die vorgeschlagenen Maßnahmen sukzessive ergänzt und aktualisiert. Im Kontext mit den Zielvorgaben des Masterplans Freiraum und des Stadtklimagutachtens werden Umsetzungsstrategien entwickelt.

Beschlussvorlage
Stpl/101/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	19.09.2019	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Erhalt der Grünfläche an der Grimmstraße
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 21.01.2019

Anlagen:
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 21.01.2019
Entscheidungsvorlage
Kleingartenanlage Grimmstraße / Übersichtskarte

Sachverhalt (kurz):
Im Zusammenhang mit der AfS-Vorlage "Neue Kleingärten für Nürnberg" vom 24.01.2019 wurde neben der Neuschaffung von 160 Kleingärten u.a. auch die Aufgabe der sehr kleinen Kleingartenanlage an der Grimmstraße beschlossen. Mit Schreiben vom 21.01.2019 hat die CSU-Stadtratsfraktion beantragt, die Kleingartenanlage ausschließlich als öffentlich zugängliche Grünfläche nachzunutzen und den Kleingärtner/innen bis zu einer endgültigen Entscheidung die Nutzung ihrer Parzellen zuzusichern.

Als Nachnutzung für die Kleingartenanlage empfiehlt die Verwaltung die Herstellung eines kombinierten Kinder- und Seniorenspielplatzes. Auf der Grundlage des für Spielplätze und Spielhöfe für die nächsten Jahre bereits fixierten Planungs- und Bauprogramms sowie darüber hinaus vordringlich vorgesehener Maßnahmen wird eine Realisierung des kombinierten Kinder- und Seniorenspielplatzes frühestens in die Planungen ab 2024/2025 aufgenommen werden können. Bis zur Nachnutzung kann die Kleingartenanlage in ihrer heutigen Form genutzt werden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☒ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

- ☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans
- ☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)
- ☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Für Kinder und Senioren besteht im Umfeld der Grimmstraße bislang kein wohnungsnahes öffentliches Spiel-/Sportangebot.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒ **2.BM**

☒ **Ref.I/II**

☒ **Ref.III, Ref.V und Ref.VII**

Beschlussvorschlag:
Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass die Kleingartenanlage Grimmstraße durch einen kombinierten Kinder- und Seniorenspielplatz nachgenutzt werden soll. Die Verwaltung wird beauftragt, die Umsetzung und Finanzierung der Maßnahme in die Wege zu leiten.

Ö 5

BAUREFERAT
23 JAN. 2019 A8/19
1 Zur Kts. | 3 z. Z. ...
2 z. w. V. | 4 Anschrift zur Unterschrift vorlegen | 5 Termin:

Kopie f. rote Mappe Sefestial 30.1.19/H. Fa. ✓

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg

CSU

Kopie vorab

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Dr. Ulrich Maly
Rathausplatz 2

90403 Nürnberg

AfS am 24.01.19

OBERBÜRGERMEISTER
23. JAN. 2019 Nr.
VI | 1 Kenntnisnahme
VIII | 2 X z.w.V. | 4 Antwort mit Absendevermerk vorlegen | 5 Antwort zur Unterschrift vorlegen

Wolff´scher Bau des Rathauses
Zimmer 58
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg
Telefon: 09 11 231 – 2907
Telefax: 09 11 231 – 4051
E-Mail: csu@stadt.nuernberg.de
www.csu-stadtratsfraktion.nuernberg.de

01. März 2019

V
~~30.~~ 30.1.19/H
Postbuch eingetragen
04.03.19 Te
Postbuch ausgetragen 1.3.19 Li.

Stpl-Nr. 54 ~~21.01.2019~~ König

29. JAN. 2019
D | E | U | R
3

ALBV. 27.2.2019
H Stpl 1 Kopie e.V. & Ca/3 Verl.
Kopie Te
Text übertragen
443

Erhalt der Grünfläche an der Grimmstraße
zu TOP3 der Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 24.01.2019

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

unter dem Tagesordnungspunkt „Neue Kleingärten in Nürnberg“ wird in der Vorlage für den kommenden Stadtplanungsausschuss auch eine Nutzungsaufgabe der Anlagen „Grimmstraße“ empfohlen. Welche Möglichkeiten der Nachnutzung dort infrage kommen und zu welchem Zeitpunkt diese umgesetzt werden sollen, wird in der Behandlung jedoch offengelassen.

Kleingärtner wie Anwohner sind daher verunsichert, was zum einen die Dauer der Weiternutzung der Gartenparzellen angeht und zum anderen welche Nachnutzung dort nun möglicherweise geplant ist.

Initiativen und Vereine vor Ort setzen sich für den Erhalt der Kleingartenanlage und damit einer öffentlich zugänglichen Grünfläche im Wohngebiet ein.

Die CSU-Stadtratsfraktion stellt daher zur Behandlung unter TOP 3 in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 24.01.2019 folgenden

Antrag:

Die Verwaltung sichert der Kleingartenanlage „Rechenberg“ an der Grimmstraße die Nutzung ihrer Parzellen bis zur endgültigen Entscheidung über eine Nachnutzung zu.

Sofern die Anlage – wie in der Vorlage empfohlen – aufgegeben wird, wird an dieser Stelle ausschließlich eine Nachnutzung angestrebt, welche eine öffentlich zugängliche Grünfläche erhält.

Mit freundlichen Grüßen

Marcus König
Fraktionsvorsitzender

NÜRNBERG
WIR BEWERBEN UNS
2025

Beilage

Betreff:
Erhalt der Grünfläche an der Grimmstraße
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 21.01.2019

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

In der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 24.01.2019 wurde einstimmig die Herstellung von 160 neuen Kleingärten beschlossen sowie als Ergebnis einer Überprüfung von sehr kleinen Kleingartenanlagen die Nutzungsaufgabe der Anlagen Grimmstraße (s. beiliegende Karte) und Bertha-von-Suttner-Straße entschieden. Für die mit den beiden Kleingartenanlagen wegfallenden Parzellen ist ein Ersatz in die Zahl der 160 neu herzustellenden Kleingärten bereits eingerechnet.

Betreiber der Kleingartenanlage Grimmstraße ist der Stadtverband Nürnberg der Kleingärtner. Das rd. 2.300 m^2 große Grundstück der Kleingartenanlage befindet sich in städtischem Eigentum.

Mit Schreiben vom 21.01.2019 hat die CSU-Stadtratsfraktion beantragt, die Kleingartenanlage Grimmstraße ausschließlich als öffentlich zugängliche Grünfläche nachzunutzen und den Kleingärtner/innen bis zu einer endgültigen Entscheidung die Nutzung ihrer Parzellen zuzusichern. Eine Behandlung des Antrages wurde im Stadtplanungsausschuss am 24.01.2019 vertagt.

Nachnutzung der Kleingartenanlage

Als Ergebnis einer verwaltungsintern durchgeführten Abfrage städtischer Bedarfe empfiehlt die Verwaltung für das Areal der Kleingartenanlage die Nachnutzung durch einen kombinierten Kinder- und Seniorenspielplatz.

Die Grimmstraße liegt gemäß Jugendhilfeplanung Spielen im Planungsbereich 51 (Erlenstegen), für den aktuell ein Spielflächendefizit von rd. 10.500 m^2 ermittelt ist. Der rechnerische Spielflächenbedarf für den Planungsbereich liegt bei 14.475 m^2. Angebote für öffentliches Kinderspielen bestehen derzeit nur im Bereich Platnersberg sowie über den Spielhof der Grimmschule, der allerdings nur eingeschränkt öffentlich genutzt werden kann. Unmittelbar westlich der Grimmstraße grenzt der Planungsbereich 18 (Schoppershof / St. Jobst) an, der durch ein Spielflächendefizit von rd. 48.000 m^2 gekennzeichnet ist.

Einen öffentlichen Kinderspielplatz, der aus dem Wohnungsumfeld der Grimmstraße gefahrlos erreichbar wäre, gibt es bislang nicht. Der Transfer der Kleingartenanlage zugunsten eines öffentlichen Spielplatzes kann hier Abhilfe schaffen. Die Ausgestaltung des Spielplatzes als kombinierte Anlage für Jung und Alt korrespondiert mit den Vorstellungen des Bürgervereins Jobst-Erlenstegen, der im Umfeld der Grimmstraße den besonderen Bedarf für ein generationenübergreifendes Spiel-/Sportangebot sieht.

Zeitliche und finanzielle Umsetzung

Das Planungs- und Bauprogramm für Spielplätze und Spielhöfe ist für die nächsten Jahre bereits abschließend festgelegt. Unter Berücksichtigung weiterer vordringlicher Maßnahmen kann die Realisierung des kombinierten Kinder- und Seniorenspielplatzes daher frühestens in die Planungen für den Zeitraum ab 2024/2025 aufgenommen werden.

Der generationenübergreifende Spielplatz kann teilweise über die sog. Spielplatzpauschale finanziert werden. Die Mittel aus der Spielplatzpauschale können ausschließlich für die Herstellung von Spiel- und Aktionsflächen für Kinder und Jugendliche eingesetzt werden. Für die Errichtung von Bewegungsangeboten für die ältere Generation gibt es bislang noch keine Finanzierung. Die in Nürnberg bislang realisierten Bewegungsparks für Senioren wurden ganz überwiegend über das Programm "Aus 1 mach 3" realisiert. Diese Finanzierungsmöglichkeit könnte auch im vorliegenden Fall greifen, sofern entsprechende Spendenmittel zur Verfügung stehen und rechtzeitig für eine Erhöhung durch die städtische Pauschale angemeldet werden.

Bis zur Nachnutzung kann die Kleingartenanlage in ihrer heutigen Form weiter genutzt werden. Ausgehend von dem Jahr, in dem der kombinierte Kinder- und Seniorenspielplatz hergestellt wird, wird die Kündigung der Kleingartennutzung zum 31.12. des vorausgehenden Jahres erfolgen.

NÜRNBERG

Karte 20



Nr.	Anlage in m²	Bezeichnung	Parzellen	Betreiber
65	2310	Anlage Grimmstraße, KGV Rechenberg	12	Stadtverband

STADTPLANUNGSAMT PLAN-NR.: 12-02.20 /2016, Stand 08.2016, Maßstab 1 : 5 000
Kartengrundlage: Geobasisdaten (c) Bayrische Vermessungsverwaltung
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Beschlussvorlage
Stpl/103/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	19.09.2019	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Potenzielles Stadterneuerungsgebiet Gostenhof-Ost / Tafelhof
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 15.01.2019

Anlagen:
Antrag_Aufwertung von Gostenhof-Ost_SPD
Entscheidungsvorlage

Sachverhalt (kurz):
Gemäß Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 15.01.2019 sollte die Verwaltung eine Erweiterung des Stadterneuerungsgebiets Weststadt um das Quartier Gostenhof-Ost prüfen, um für Bürgerbeteiligungsprojekte und Aufwertungsideen zusätzliche Fördermöglichkeiten zu schaffen.

Eine Vergrößerung des bestehenden, weitläufigen Stadterneuerungsgebietes Weststadt ist nicht zielführend. Die Verwaltung empfiehlt als Alternative die Ausweisung eines eigenen Stadterneuerungsgebietes unter Einbeziehung des Kohlenhofes und Tafelhofs bis zum Hauptbahnhof.

In einem nächsten Schritt werden die Kosten sowie die notwendigen Ressourcen zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB ermittelt und abgestimmt.

Vor der Beauftragung der vorbereitenden Untersuchungen sind mit Stadtratsbeschluss die notwendigen Ressourcen zur Bearbeitung des Gebietes bereit zu stellen sowie Haushaltsmittel in den MIP einzustellen.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☒ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☒ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Die Gesamtkosten z.B. für Personal, Gutachten, Quartiersmanagement und investive Maßnahmen können im Rahmen der weiteren Bearbeitung beziffert werden

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☐ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☒ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☒ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☒ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Der konkrete Stellenbedarf bei Stpl sowie den Planungs- und Baudienststellen kann im Rahmen der weiteren Bearbeitung beziffert werden.

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Diversity-Aspekte werden als Bestandteil des integrierten Ansatzes der Stadterneuerung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:
Der Stadtplanungsausschuss beauftragt die Verwaltung,
- die Vorbereitungen zur Ausweisung eines neuen Stadterneuerungsgebietes Gostenhof-Ost / Tafelhof voranzutreiben und
- die für die zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme erforderlichen Personal- und Finanzmittel zu ermitteln.

Dem Stadtplanungsausschuss sind die Ergebnisse und der Beschluss über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen anschließend vorzulegen.

spd@stadt.nuernberg.de
www.spd-stadtratsfraktion.nuernberg.de
U1, U11 Lorenzkirche
Bus 36, 46, 47 Rathaus
Rathaus
90403 Nürnberg
Tel 0911 / 231-2906
Fax 0911 / 231-3895
SPD
STADTRATSFRAKTION
NÜRNBERG

Ö 6

SPD Stadtratsfraktion | Rathaus | 90403 Nürnberg

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Dr. Ulrich Maly
Rathaus
90403 Nürnberg

AfS
OBERBÜRGERMEISTER
15. JAN. 2019
Nr.
VI
z.w.V.

Nürnberg, 15. Januar 2019
Brehm/Raschke

Aufwertung von Gostenhof-Ost – Aufnahme ins Stadterneuerungsgebiet Weststadt

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

mit der angestrebten Wiederbelebung des Volksbads bietet sich auch die Möglichkeit, die angrenzenden Quartiere aufzuwerten und entsprechende Entwicklungsimpulse zu setzen. Bisher richtet sich der Fokus auf den Plärrer (als Platz) und die Stadtteile westlich des Jugendstilbads, die auch Teil des Stadterneuerungsgebiets Weststadt sind.

In den Augen der SPD-Stadtratsfraktion sollte der stadtplanerische Umgriff allerdings noch größer gezogen und das Quartier zwischen dem Plärrer und dem Kohlenhof-Areal, das derzeit hochwertig bebaut wird, einbezogen werden. Hier ergeben sich zum Beispiel durch die geplante Verkehrsberuhigung des Petra-Kelly-Platzes Chancen, den öffentlichen Raum aufzuwerten und einladender zur gestalten. Zudem wünschen sich die vielen Gewerbetreibenden entlang der Gostenhofer Hauptstraße eine Aufwertung dieser Verbindungsachse und der U-Bahn-Aufgänge. Durch die verkündete mehrjährige Schließung des Marktkaufs im Zuge einer Generalsanierung ergeben sich leider auch Trading-Down-Risiken. Eine von außen eher unansehnliche Baustelle am nördlichen Eingang des Quartiers wäre keine einladende Visitenkarte für die dahinterliegende Gastronomie und Läden. Dementsprechend sollte man früh und kreativ gegensteuern.

Vor diesem Hintergrund stellt die SPD-Stadtratsfraktion zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

Die Verwaltung prüft eine Erweiterung des Stadterneuerungsgebiets Weststadt um das Quartier Gostenhof-Ost, um für Bürgerbeteiligungsprojekte und Aufwertungsideen zusätzliche Fördermöglichkeiten zu schaffen.

Mit freundlichen Grüßen

T. Brehm

Thorsten Brehm
stv. Vorsitzender

Stadtratsfraktion Nürnberg SPD

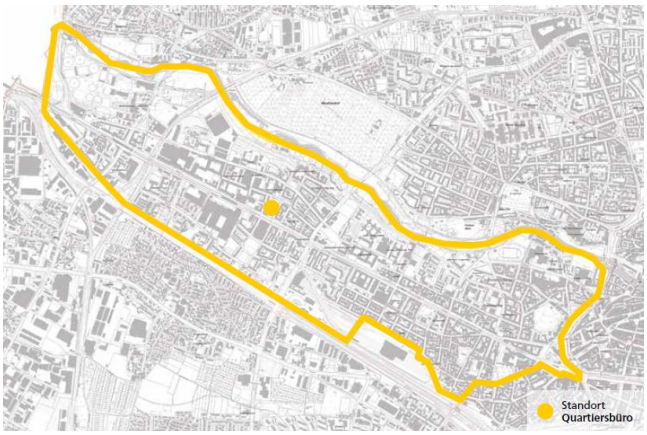
Beilage

Betreff:
Potenzielles Stadterneuerungsgebiet Gostenhof-Ost / Tafelhof
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 15.01.2019

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Gemäß Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 15.01.2019 sollte die Verwaltung eine Erweiterung des Stadterneuerungsgebiets Weststadt um das Quartier Gostenhof-Ost prüfen, um für Bürgerbeteiligungsprojekte und Aufwertungsideen zusätzliche Fördermöglichkeiten zu schaffen. Über die Ergebnisse der Prüfung wird im Folgenden berichtet.

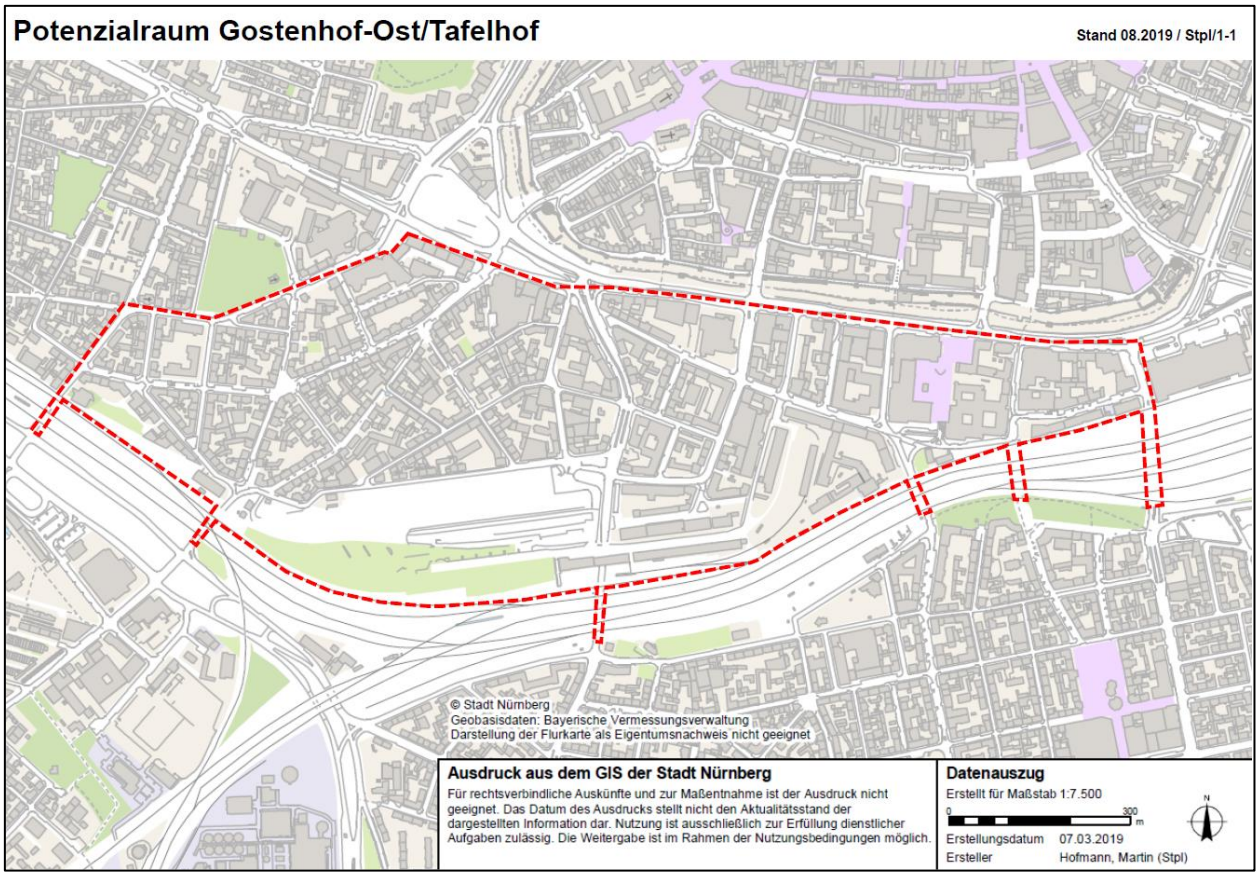
Ausweitung Stadterneuerungsgebiet Weststadt
Das seit 2011 förmlich festgelegte Stadterneuerungsgebiet „Weststadt“ ist dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau“ zugeordnet, der Fokus liegt auf der bedarfsgerechten Entwicklung urbaner Transformationsflächen. Die Kulturwerkstatt Auf AEG, das Jugendhaus TetriX und der Quartierspark Eberhardshof stellen Leuchtturmprojekte dar. Infolge weiterer Entwicklungsbedarfe (Nachnutzung Feuerwache 1 und Volksbad, Sanierung des Nachbarschaftshauses und Neugestaltung Jamnitzerplatz) wurde 2015 das Sanierungsgebiet bis zum Plärrer erweitert und mit zusätzlichen Finanzmitteln ausgestattet. Das Gebiet umfasst seitdem die Gesamtfläche des INSEK-Bereiches „Weststadt“ und ist mit über 400 Hektar nach Langwasser das zweitgrößte Nürnberger Stadterneuerungsgebiet.



Bereits jetzt ist das Gebiet aufgrund seiner Weitläufigkeit nur mit Mühe adäquat zu bearbeiten. Insbesondere bei Projektleitung, Quartiersmanagement sowie den Planungs- und Baudienststellen sind die für das Gebiet verfügbaren Ressourcen ausgelastet.
Darüber hinaus hat die Verwaltung von der Regierung von Mittelfranken, der Rechnungsprüfung des Freistaats Bayern und im Rahmen eines Rechtsstreits bezüglich einer versagten sanierungsrechtlichen Genehmigung vom Verwaltungsgericht Ansbach Hinweise erhalten, Sanierungsgebiete künftig deutlich kleiner zu fassen. Der Nachweis der Erfüllung des Zuwendungszwecks kann in kleineren Gebieten besser geführt werden, die Sanierungsziele können konkreter und juristisch belastbarer sein. Anzumerken ist zudem, dass die sich abzeichnenden Handlungsbedarfe in Gostenhof-Ost eher eine Zuordnung zum Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ als zum Programm „Stadtumbau“ nahelegen.

Fazit: Eine Vergrößerung des bestehenden Stadterneuerungsgebietes Weststadt ist vor diesem Hintergrund nicht zielführend und wird seitens der Verwaltung nicht empfohlen.

Ausweisung eines neuen Stadterneuerungsgebietes
Als alternative Lösung wurde die Neuausweisung eines Stadterneuerungsgebietes mit geeignetem Umgriff geprüft. In der Sitzung des Arbeitskreis integrierte Stadterneuerung am 22.02.2019 wurden im Rahmen eines Screenings Handlungsbedarfe für ein Gebiet benannt, welches Gostenhof-Ost und Tafelhof bis zum Hauptbahnhof umfasst:



Im Rahmen eines anschließenden Instruktionsverfahrens wurden die Bedarfe nochmals verifiziert und sind nachfolgend in komprimierter Form aufgelistet:

Handlungsfeld	Entwicklungsbedarf
Grün- und Freiräume, Spielflächen	**Verbesserung der Grünausstattung** ▪ Neuer Quartierspark am Kohlenhof ▪ Begrünungen im Straßenraum, in Baulücken etc. ▪ Aufwertung übergeordneter Freiraumverbindungen ▪ Förderung von Dach-, Hof-, und Fassadenbegrünungen ▪ Temporäre / Saisonale Freiraumnutzungen im Straßenraum **Verbesserung der stadtklimatischen Situation** ▪ Verbesserung Durchlüftung Süd-Nord ▪ Entsiegelung, keine weitere Verdichtung ▪ Neue kleinräumige „Klimaoasen“ ▪ Erlebbares Wasser im öffentlichen Raum, Trinkwasserstellen ▪ Klimawirksame Maßnahmen an Gebäuden
Bildung, Soziales, Kultur, Sport	**Ausbau des Angebots an Sportflächen** ▪ Sanierung der Turnhalle Knauerschule für Vereinssport ▪ Schaffung öffentlicher Flächen für unorganisierten Sport ▪ Schaffung einer neuen Mehrzweckhalle für Vereinssport **Einrichtungen für Kinder und Jugendliche** ▪ 3 Krippen- und 3-4 Kindergartengruppen ▪ Standortwechsel Jugendtreff Street’la **Öffentliche Spiel- und Aktionsflächen, Treffpunkte** ▪ Entwicklung auf Linde-Gelände ▪ Neugestaltung Spielhof Knauerschule ▪ Nachbarschaftlich orientierte Treffpunkte für Senioren

Verkehr	**Allgemein** ▪ ÖPNV, Rad- und Fußwege stärken ▪ Ausbau Barrierefreiheit öffentlicher Raum ▪ Mobilpunkt in Gostenhof-Ost ▪ Altstadtnaher Busparkplatz **Rad- und Fußverkehr** ▪ Ausbau Radwegeverbindungen ▪ Radschnellverbindung Gostenhofer Hauptstraße / Leonhardstraße ▪ Ausbau von Fahrradständern ▪ Verbesserungen für Fußgängerinnen und Fußgänger **Umbau und Umgestaltungen** ▪ Straßenräume, z.B. Gostenhofer Hauptstraße ▪ Reduzierung von KfZ-Spuren ▪ Dauerhafte Umgestaltung Petra-Kelly-Platz ▪ Richard-Wagner-Platz ▪ Umfeld AOK-Neubau
Bebauungs- und Nutzungsstruktur	**Allgemeines** ▪ Brunnen und Skulpturen auf Kohlenhof-Areal ▪ Aufwertung Straßensituation Tafelhofstraße Ecke Eilgutstr. ▪ Temporäres Graffiti auf Bauzaun Marktkauf **Nutzungsstruktur** ▪ Stärkung gemischter und gewerblicher Bauflächen ▪ Steuerung von Spielhallen und Wettbüros ▪ Stärkung der Wohnnutzung durch Lärmschutz ▪ Stärkung Innovationszentrum Zollhof **Überwindung städtebaulicher Barrieren** ▪ Eisenbahntunnel in die Südstadt ▪ Frauentorgraben
Wirtschaft	▪ Zusätzliche Gewerbeflächen erforderlich ▪ Wegfall von Stellplätzen ist abzuwägen

Es herrscht verwaltungsinterner Konsens darüber, dass die lokalen Handlungsbedarfe und Entwicklungschancen die Ausweisung eines Sanierungsgebietes rechtfertigen würden.

Fazit: Die Verwaltung empfiehlt die Einleitung vorbereitender Untersuchungen für ein Stadterneuerungsgebiet „Gostenhof-Ost / Tafelhof“.

Personal- und Finanzierungsbedarf
Für die vorbereitenden Untersuchungen sowie zur zügigen Durchführung der Sanierungsmaßnahme sind dem Gebiet für einen Zeitraum von ca. 15 Jahren bei Stpl sowie bei den Planungs- und Baudienststellen feste Personalressourcen zuzuweisen. Nach aktueller Einschätzung ist eine Bearbeitung des Gebietes unter folgenden Bedingungen möglich:

- Freistellung notwendiger Personalkapazitäten durch geänderte Priorisierung / Zurückstellung anderer Maßnahmen oder Neuschaffung zusätzlicher Personalkapazitäten
- Einstellung der zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme notwendigen Mittel in den MIP

Zeitliche Umsetzung
Nach Bereitstellung der nötigen Ressourcen kann die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgen, die in der Regel 12-18 Monate dauern. Nach Erlass der Sanierungssatzung ist das Gebiet binnen 15 Jahren abzuarbeiten, eine Verlängerung ist möglich.

Fazit
Die Verwaltung empfiehlt, die Vorbereitungen zur Ausweisung eines neuen Stadterneuerungsgebietes Gostenhof-Ost / Tafelhof voranzutreiben und die für die zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme erforderlichen Personal- und Finanzmittel zu ermitteln und zu sichern.
Die Ergebnisse und der Beschluss über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen werden dem Stadtplanungsausschuss anschließend zur Genehmigung vorgelegt.

Berichtsvorlage
Stpl/106/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	19.09.2019	öffentlich	Bericht

Betreff:

Stadtentwicklung in Kornburg Nord-Ost
Antrag der Stadtratsfraktion der SPD vom 09.08.2018

Anlagen:
Antrag_Stadtentwicklung Kornburg_SPD

Bericht:

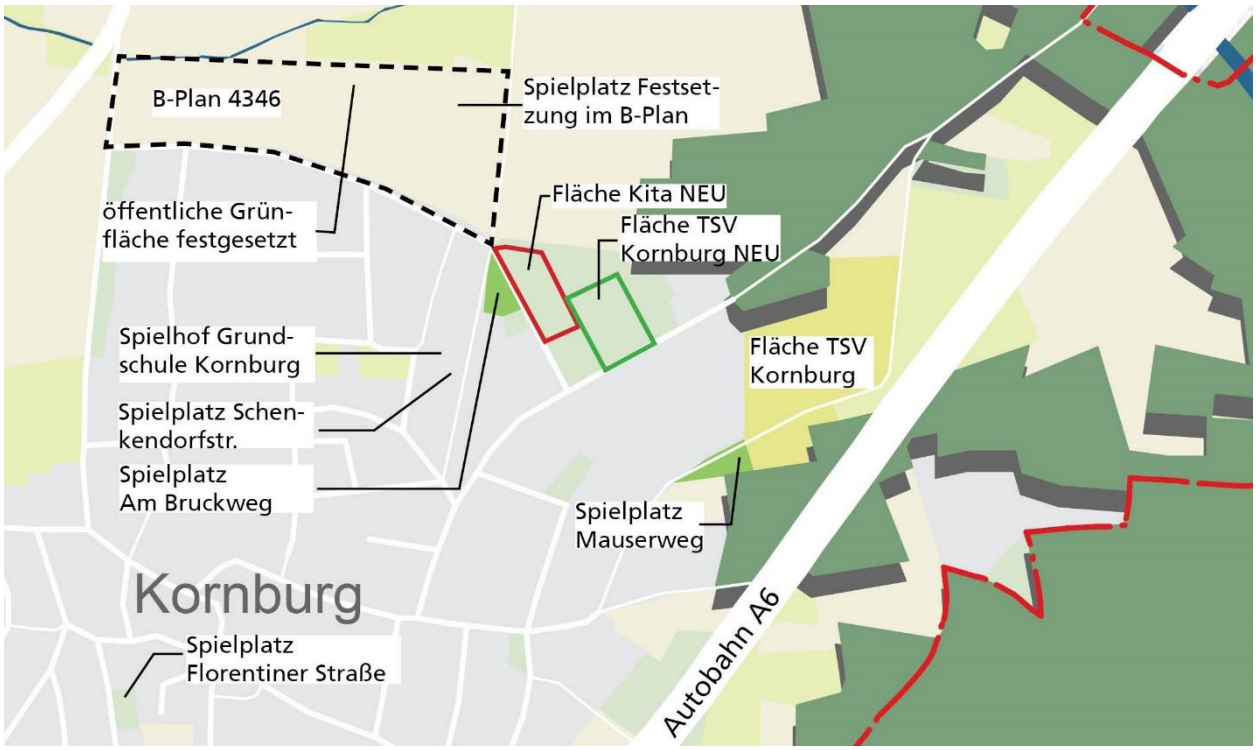
Kornburg ist ein wachsender Stadtteil. Zurzeit werden ca. 130 Wohneinheiten von der wbg Nürnberg im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4346 errichtet. Weitere Wohnbauflächen sind geplant. Damit steigt auch der Bedarf an Grün- und Spielflächen sowie an sozialer Infrastruktur.

Spielplatzsituation
In Kornburg existieren aktuell folgende Spieleinrichtungen für Kinder und Jugendliche:

- Spielplatz Am Bruckweg (Festsetzung im B-Plan Nr. 4202), Angebot für Kinder und Jugendliche
- Öffentlicher Spielhof der Grundschule Kornburg
- Spielplatz Schenkendorfstraße, Ausstattung vorwiegend für Kinder unter 6 Jahre
- Spielplatz Mauserweg, Angebot für Kinder und Jugendliche
- Spielplatz Florentiner Straße, Kinderspielplatz für Kinder bis ca. 8 Jahre

Bis auf den Spielplatz in der Florentiner Straße befinden sich alle Spiel- und Aktionsflächen im Kornburger Nordosten.

Beim aktuellen Neubauvorhaben der WBG soll der im B-Plan 4346 festgesetzte Nachbarschaftsspielplatz in einer ungefähren Größe von 2000 – 2500 m² umgesetzt werden.



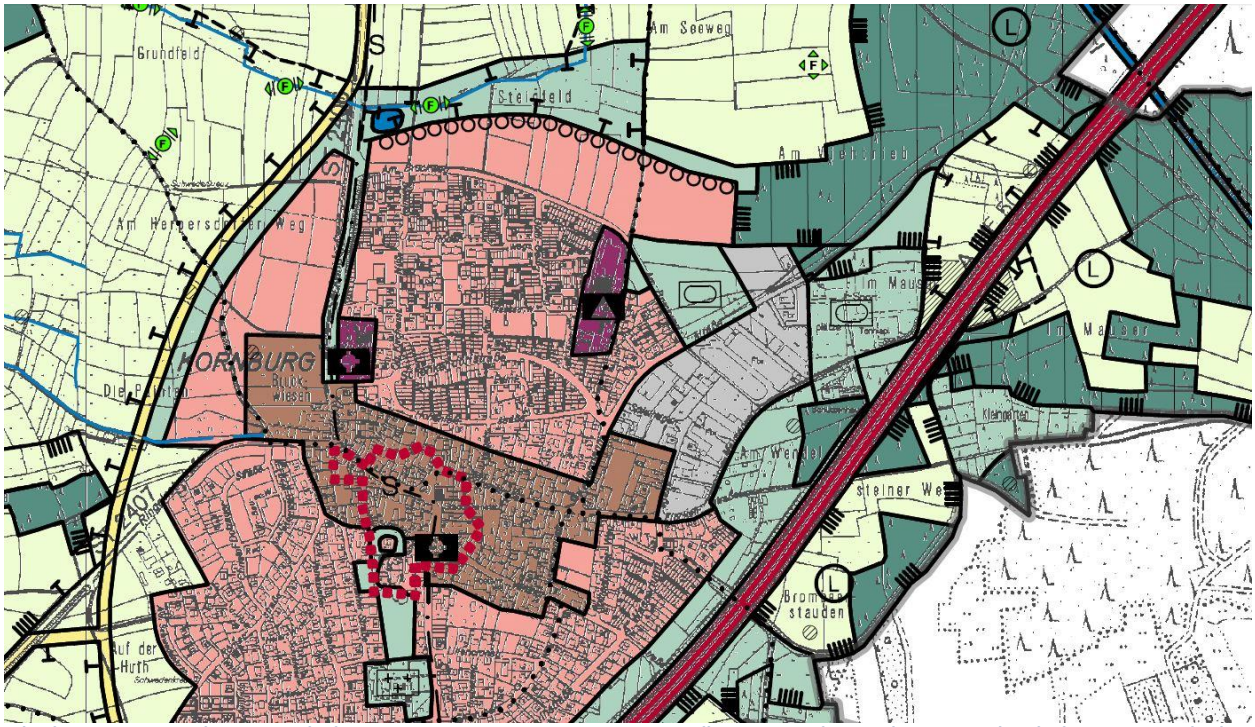
Masterplan Freiraum mit Kinderspielplätzen *Kartengrundlage ©Stadt Nürnberg*

Spielplatzbedarf allgemein:

- Mit einem Spielflächenfehlbedarf von 6.646m² liegt Kornburg auf Rang 38 der Dringlichkeitsstufe.
- Der Planungsbereich erzielt insgesamt einen sehr geringen Durchschnittswert in der Spielplatzbewertung. Eine Aufwertung und Verbesserung der bereits bestehenden Spiel- und Aktionsflächen sowie Verbesserungen und Aufwertung der Angebote für Jugendliche wären notwendig.
- Insbesondere sind die Teilbereiche Kornburg Nordwest und Kornburg Süd mit Spiel- und Aktionsflächen unterversorgt. In diesen Bereichen fehlt es besonders an wohnungsnahen Spielangeboten für Kinder.

Offene Kinder und Jugendarbeit
Die Angebote von Kirche, Vereinen und dem Kinder- und Jugendhaus „Red Box“ in Herpersdorf/Worzeldorf sind aktuell ausreichend. Bei weitergehenden Neubautätigkeiten in Kornburg können Konzepte der dezentralen Bedarfsabdeckung weiterentwickelt werden. Bestehende Vernetzungen im Gebiet können stabilisiert und ausgebaut werden, um auf Veränderungen und Bedarfe rechtzeitig reagieren zu können.

Flächennutzungsplan
Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind im Bereich Kornburg Nordost Wohnbauflächen, Gewerbeflächen und Sportflächen dargestellt. Die Erweiterung des Sportplatzes, die künftigen Wohnbauflächen im Osten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4346 und die Ortsrandeingrünung sind bereits enthalten.



Flächennutzungsplan Ausschnitt

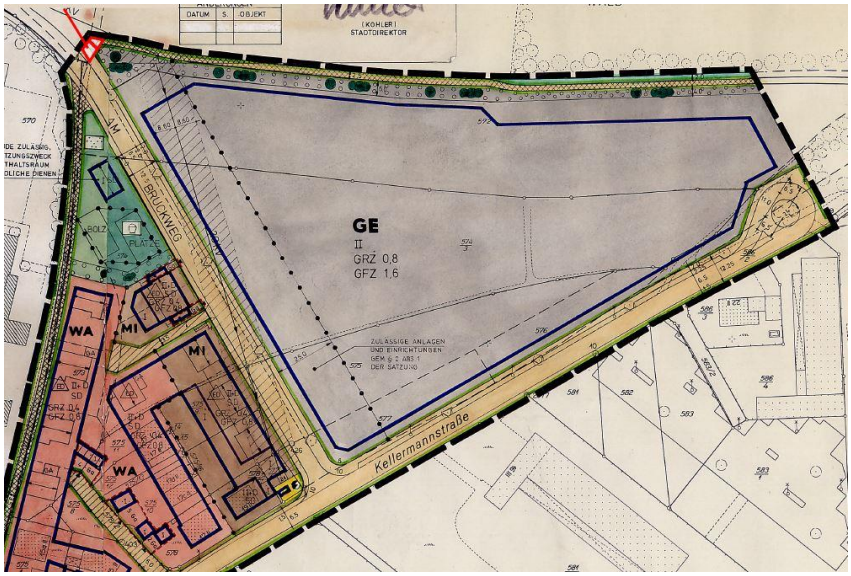
Kartengrundlage ©Stadt Nürnberg, Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Planungsrecht
Mit dem Bebauungsplan Nr. 4346 wurde Baurecht für eine neue Wohnbebauung im Nordosten von Kornburg geschaffen. Der Bebauungsplan setzt u.a. Wohnbauflächen, Erschließungsflächen und öffentliche Grünflächen fest. Darin enthalten ist auch eine größere Spielfläche im nordöstlichen Planbereich.



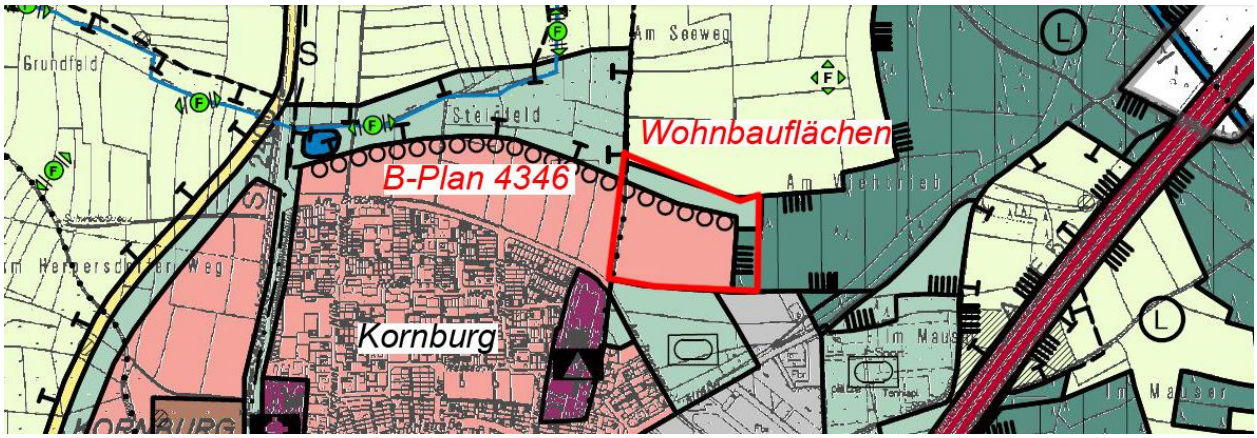
Bebauungsplan 4346 Kartengrundlage ©Stadt Nürnberg, Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Fläche östlich des Bruckweges liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4204. Es ist ein Gewerbegebiet festgesetzt, welches aktuell jedoch nur im Osten durch Gewerbebetriebe genutzt wird, die westlichen Flächen werden zurzeit nicht genutzt und sind im städtischen Eigentum. Im Gewerbegebiet sind Nutzungen für soziale und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig. Es wäre somit nicht erforderlich für eine Kita oder einen Sportplatz den Bebauungsplan Nr. 4204 anzupassen.



Ausschnitt B-Plan 4204

Für die Flächen östlich des B-Planes Nr. 4346 gibt es noch kein Planungsrecht. Ziel ist eine mittelfristige Entwicklung nach den Vorgaben des FNP als Wohnbaufläche. Die Schaffung von Baurecht kann hier nur über ein Bebauungsplanverfahren erfolgen. Hier könnten ca. 60 zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Ein Bebauungsplanverfahren wird zu gegebener Zeit eingeleitet werden.



Zusätzliche Wohnbauflächen Kartengrundlage ©Stadt Nürnberg Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Kinderhaus Kornburg

In Kornburg werden sehr umfangreiche Wohnungsbaumaßnahmen erwartet. Derzeit steht noch nicht fest, wann die Baugebiete erschlossen und bebaut werden. In allen geplanten Baugebieten könnten 345 Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern und 185 Wohneinheiten in Form von Mehrfamilienhäusern entstehen. Nach derzeitigen Hochrechnungen ergibt sich daraus der Bedarf für zwei Krippen-, zwei (bis drei) Kindergarten- und zwei (bis drei) Hortgruppen. Aufgrund der damit verbundenen erheblichen Zunahme der Schulkinder kann der jetzt bestehende Hort mit 90 Plätzen in der Martin-Luther-King-Schule nicht mehr im Schulhaus bleiben, so dass ein Ersatz- und Erweiterungsbau erforderlich wird (ab September 2019 wird der Hort auf 100 Plätze aufgestockt). Begründet durch die langfristige Realisierungsperspektive des Hortbaus wird für die Planung bereits der ab 2025 geltende Rechtsanspruch zugrunde gelegt (= 90 %-Versorgungsquote im Sprengel). Aktuell bestehen an dem Standort sieben Klassen mit 125 Schülerinnen. Für das Schuljahr 2026/27 werden 11 Klassen mit 210 Schüler/-innen erwartet. Daraus ergibt sich ein Bedarf von bis zu acht Hortgruppen bzw. 200 Plätzen (vgl. Jugendhilfe- und Schulausschuss vom 27.06.2019: Beschluss Fortschreibung A-Maßnahmen im Masterplan „Bedarfs- und Ausbauplanung für Unterricht und ganztägige Schulkinderbetreuung (Mittagsbetreuung, Hort, Ganztagsschule) für Grundschulkinder in Nürnberg 2019)“.
Insgesamt wird derzeit ein Haus für Kinder geplant mit bis zu 2 Krippen-, 3 Kindergarten- und 8 Hortgruppen. Ein solches Haus für Kinder stellt die Umsetzung eines pädagogischen Konzepts über alle Altersgruppen im Kita-Bereich sicher. Diese pädagogische Kontinuität wird zudem von den Eltern sehr nachgefragt und erleichtert den Übergangs- und Eingewöhnungsprozess der Kinder.

Sportplatzerweiterung TSV Kornburg

Der TSV Kornburg e.V. hat aktuell 719 Mitglieder. Mit 188 beim BLSV gemeldeten Mitgliedern ist Fußball die zweitgrößte Abteilung des Vereins. Die Mitgliederzahlen im Bereich Fußball sind in den letzten Jahren leicht gestiegen. Durch die geplanten neuen Baugebiete ist eine weitere Zunahme der Mitgliederzahlen zu erwarten. Vor diesem Hintergrund hat der Verein seine Sportflächen um ein Erbbaurechtgrundstück mit einer Größe von insgesamt 8.640 m² erweitert. Auf ca. 6.500 m² (südlicher Teil) soll künftig ein Fußballfeld errichtet werden. Restflächen sollen voraussichtlich mit Nebengebäuden zur Aufbewahrung von Geräten für sportliche Zwecke genutzt werden. Der neue Platz soll hauptsächlich als Fußballtrainingsplatz und für den Spielbetrieb der Jugend genutzt werden. Ein weiterer Kabinentrakt ist nicht geplant - die bisher

vorhandenen Kabinen sollen auch für den Sportbetrieb auf der Erweiterungsfläche genutzt werden. Eine Errichtung einer Zuschauertribüne und von Stellplätzen ist nicht geplant.
Das geplante Kinderhaus bietet neue Perspektiven der Zusammenarbeit mit dem Sportverein und eine Mitnutzung von Mehrzweckräumen durch die stark wachsende Gymnastikabteilung wäre ein willkommener Synergieeffekt. Auch umgekehrt wäre eine Mitnutzung der Sportflächen in den schwach genutzten Zeiten durch die Kita vorstellbar.

Planungsstudie
Um die Bedarfe für eine Kita und die Erweiterung des Sportplatzes abzubilden, wurde vom Stadtplanungsamt eine Planungsstudie erstellt. Die Kita-Fläche wird dabei am Bruckweg positioniert. In der Studie ist eine zweigruppige Kinderkrippe, ein dreigruppiger Kindergarten und ein Hort mit 8 Gruppen dargestellt. Dies entspricht der Bedarfsstudie des Jugendamtes. Die Anordnung der Gebäude respektiert die Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 4204, die Stellung der zweigeschossigen Baukörper bilden einen Eingangs- und Spielhof. Die Außenspielflächen für Kinderkrippe und Kindergarten sind jeweils separat ausgewiesen.
Die Erweiterung des TSV Kornburg wird abgewandt zum Wohngebiet im Gewerbegebiet angeordnet und über die Kellermannstraße erschlossen. Die beiden Nutzungen können über Ausnahmen zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes genehmigt werden. Das übrig bleibende städtische Grundstück Ecke Am Bruckweg / Kellermannstraße könnte im Rahmen des Bebauungsplanes gewerblich oder für weitere städtische Bedarfe genutzt werden.



Studie Stadtplanungsamt Kartengrundlage ©Stadt Nürnberg, Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Natur und Artenschutz
Auf den bisher kaum genutzten Flächen haben sich Biotope und ein Baumbestand entwickelt. Aufgrund der notwendigen Eingriffe ist eine umweltfachliche Betrachtung notwendig, die neben einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sAP) auch eine Biotopkartierung nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz benötigt. Um genaue Aussagen über die vorhandenen Arten und die naturschutzrechtlichen Qualitäten zu machen, soll das Gelände im Zuge der weiteren Planung durch qualifizierte Fachplaner untersucht werden. Ein Ziel ist es, eine tragbare Lösung

zwischen hoher Wohndichte, erforderlichen Freiflächen und den Erfordernissen von Natur und Artenschutz zu finden.

Fazit
Durch die Kindertagesstätte und die zusätzlichen Sportflächen des TSV Kornburg wird der Stadtteil aufgewertet. Die städtischen Flächen östlich „Am Bruckweg“ erlauben es, diese Einrichtungen an städtebaulich geeigneter Stelle unterzubringen. Die Lage eines zusätzlichen Spielfeldes in unmittelbarer Nähe zu den Flächen des TSV Kornburg ermöglicht dem Verein einen regelmäßigen Trainingsbetrieb und sichert langfristig den Bestand an Sportflächen. Die Erweiterung der Wohnbauflächen östlich des B-Planes Nr. 4346 mit einem Bebauungsplan wird weitere Bedarfe von Grün- und Spielflächen zur Folge haben, welche dann bedarfsgerecht und verbindlich festgesetzt werden können. Hier könnten in Zukunft ca. 60 weitere Wohneinheiten entstehen.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☒ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Durch die Schaffung von Wohnraum und Kindergartenplätzen wird besonders den Bedürfnissen von Eltern im Stadtteil und Wohnungssuchenden Rechnung getragen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒ **J**

☒ **SpS**

☐

spd@stadt.nuernberg.de
www.spd-stadtratsfraktion.nuernberg.de
U1, U11 Lorenzkirche
Bus 36, 46, 47 Rathaus
Rathaus
90403 Nürnberg
Tel 0911 / 231-2906
Fax 0911 / 231-3895
SPD
STADTRATSFRAKTION
NÜRNBERG

Ö 7

AfS per Fax

OBERBÜRGERMEISTER
13. AUG. 2018 /.....Nr.....

VI	1 Zur Kts.	3	Zur Stellungnahme
V / 3 BV	2 z.w.V.	4	Antwort vor Absendung vorlegen
VII		5	Antwort zur Unterschrift vorlegen

K: wbg

SPD Stadtratsfraktion | Rathaus | 90403 Nürnberg

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Dr. Ulrich Maly
Rathaus
90403 Nürnberg

Nürnberg, 09. August 2018
Dix / Arabackyj

Stadtentwicklung in Kornburg Nord – Ost

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

aktuell wird „Am Bruckweg" durch die wbg ein neues Baugebiet mit ca. 130 Wohneinheiten erschlossen und gebaut. Durch den Zuzug von Familien besteht dringender Bedarf bei der Betreuung von Kindern in Krippe, Kindergarten und Hort.

Ebenso ist es wichtig, für Familien mit Kindern Freizeitangebote wie einen Spielplatz zu schaffen. Auch die Versorgung mit Sportaktivitäten durch einen Verein wäre sehr wünschenswert.

Die SPD-Stadtratsfraktion stellt deshalb zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

- Die Verwaltung berichtet über die aktuellen Planungen für eine Krippe, Kita und Hort (Kinderhaus) Am Bruckweg und den Zeitplan der Umsetzung.
- Die Verwaltung stellt dar, wie ein Spielplatz in das neue Wohngebiet integriert werden kann.
- Die Verwaltung berichtet über die geplante Erweiterung der Sportflächen des TSV Kornburg und die Überlassung von einem Grundstück in der Kellermannstraße im Rahmen von Erbbaurechtbestellung.
- Die Verwaltung prüft, ob eine gemeinsame Nutzung des Sportplatzes von TSV Kornburg und Kinderhaus möglich ist.
- Ebenfalls ist zu prüfen, ob ein B – Plan Verfahren eingeleitet werden muss, um die zukünftige Bebauung und Freizeitflächen abzubilden.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Anja Prölß-Kammerer
Fraktionsvorsitzende

Stadtratsfraktion Nürnberg SPD