

BEGRÜNDUNG ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4666

„VON-DER-TANN-STRASSE“

für ein Gebiet zwischen Dottenheimer Straße, Von-der-Tann-Straße und Markt Erlbacher Straße

Stand: Oktober 2019



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG

ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4666

„VON-DER-TANN-STRASSE“

für ein Gebiet zwischen Dottenheimer Straße, Von-der-Tann-Straße und Markt Erlbacher Straße

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANBERICHT	3
I.1.	ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)	3
I.2.	ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE	4
I.3.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
I.3.1.	ANALYSE DES BESTANDS	5
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT	10
I.3.3.	SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN	11
I.4.	PLANUNGSKONZEPT	12
I.4.1.	NUTZUNGSKONZEPT UND ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR	12
I.4.2.	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	13
I.4.3.	GENDER UND DIVERSITY	13
I.4.4.	VERSORGUNG	13
I.4.5.	GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN	14
I.4.6.	IMMISSIONSSCHUTZ	15
I.4.7.	ENERGIEEINSPARUNG	17
I.5.	ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	18
I.6.	PLANRECHTFERTIGUNG / AUSWIRKUNGEN / ABWÄGUNG / MASSNAHMEN:	20
I.7.	KOSTEN	20
II.	UMWELTBERICHT (STAND 08.10.2019) ALS GESONDERTER TEXTTEIL	
III.	QUELLENANGABEN	

Fachgutachten:

Orientierende Untersuchung auf Altlasten, SakostaCAU GmbH Nürnberg vom 28.03.2017

Schalltechnische Untersuchung, PMI GmbH Unterhaching vom 19.07.2019

Verkehrsuntersuchung DASTann, PB Consult GmbH Nürnberg vom 18.04.2019

BEGRÜNDUNG

ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4666

„VON-DER-TANN-STRASSE“

für ein Gebiet zwischen Dottenheimer Straße, Von-der-Tann-Straße und Markt Erlbacher Straße

I. PLANBERICHT

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

Ein Zusammenschluss privater Immobilienfirmen plant im Westen des Nürnberger Stadtgebiets westlich der Von-der-Tann-Straße zwischen Dottenheimer Straße und Markt Erlbacher Straße auf einem aktuell noch gewerblich genutzten Areal die Entwicklung eines Wohngebiets.

Die neuen Planungen für den Bereich sehen mehrere Geschosswohnungsbauten mit insgesamt ca. 350 Wohneinheiten vor. Im Süden des Plangebiets sowie zwischen den Baukörpern sind private und öffentliche Grünflächen angeordnet.

Für die bezeichneten Flächen soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Für das Gebiet gilt derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3503 (für ein Gebiet zwischen Leyher Straße, Von-der-Tann-Straße, Steinmetzstraße, östliche Grenze der Flur Nr. 165 Gmkg. Sündersbühl, Markt Erlbacher Straße und östlich der Siedlungsgebiete beiderseits der Rehdorfer Straße und der Straße Zum Irliacker). Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3503 sieht für den Bereich des Rahmenplans ein Mischgebiet und eine private Grünfläche, die von Bebauung freizuhalten ist, vor. Die Neuaufstellung ist erforderlich, um die Errichtung eines Wohnviertels an diesem Standort zu ermöglichen, da der rechtsverbindliche Bebauungsplan insbesondere in Bezug auf den Gebietstyp und die überbaubaren Grundstücksflächen dem angestrebten Nutzungskonzept widerspricht. Weiter ist die Aufstellung erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans ist das BauGB und die aufgrund des Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13a BauGB geregelt.

Um Baurecht entsprechend dem Baukonzept zu schaffen, soll für den Vorhabenbereich ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Bebauungsplan Nr. 4666 „Von-der-Tann-Straße“ umfasst einen Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 2,4 ha. Innerhalb des Plangebiets befindet sich derzeit ein gewerblich genutztes Gebäude mit Tiefgarage und Stellplätzen. Das Plangebiet ist größtenteils versiegelt. Lediglich im Bereich der Stellplätze befinden sich kleinere Grünstreifen. Im südlichen Teil des Plangebiets ist die bestehende Tiefgarage begrünt. An der westlichen Grenze des Bebauungsplans befindet sich eine Stützmauer mit einer Höhe von ca. 4 m. Im Osten wird ein Teil der bestehenden Verkehrsfläche „Von-der-Tann-Straße“ in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Bebauungsplan soll im Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Überplanung einer Fläche im Innenbereich nach § 13a BauGB kann erfolgen, wenn die mit dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) das Maß von 20.000 m² nicht überschreitet. Bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO bleiben Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO diesbezüglich ohne Berücksichtigung. Gleiches gilt für festgesetzte Straßenverkehrsflächen.

Für das vorliegende Plangebiet ist festzustellen, dass die Entwicklung des Wohngebiets bezüglich der anrechenbaren Grundfläche unter der 20.000 m²-Grenze bleiben wird und deshalb eine Regelung im Bebauungsplan getroffen werden kann, die entweder über eine fest-

gesetzte Grundflächenzahl (GRZ) oder über eine festgesetzte maximale Grundfläche weniger als 20.000 m² zulässt. Die Baufläche hat voraussichtlich eine Größe von 16.200 m², mit einer GRZ von 0,4 ergibt sich somit eine überbaute Fläche von ca. 6.500 m².

Das beschleunigte Verfahren ist außerdem zulässig, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt: Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Umnutzung von Flächen sowie um eine Nachverdichtung im Sinne des Gesetzes. Durch die vorliegende Bebauungsplanung soll im Westen der Stadt Nürnberg eine Umwidmung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche erfolgen. Die Nutzung als Bürostandort wird in absehbarer Zeit, aufgrund des endenden Mietverhältnisses aufgegeben werden. Um einen Leerstand des Gebäudes oder ein längeres Brachliegen der Fläche zu vermeiden, soll bereits vor der Nutzungsaufgabe Baurecht für die geplante Nutzung geschaffen werden.

Weiterhin wird durch die Planung nach § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Dies wird durch die vorgesehene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauGB gesichert. Ebenso sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter zu erkennen. Darüber hinaus sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i.d.R. eine Umweltprüfung durchzuführen, um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange 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 Landschaft, die biologische Vielfalt, sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im beschleunigten Verfahren kann diese Umweltprüfung entfallen. Die Stadt Nürnberg lässt aber frühzeitig die wesentlichen Umweltbelange in Form eines Umweltberichts zum Rahmenplan prüfen, um diese Ergebnisse in das weitere Verfahren einfließen zu lassen.

Die vorliegende Begründung bezieht sich auf den aktuellen Planungsstand (Rahmenplan) zum Bebauungsplan Nr. 4666 „Von-der-Tann-Straße“ (Stand Oktober 2019) sowie auf die erste Fassung des Umweltberichts (Stand Oktober 2019).

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers im Westen der Stadt Nürnberg als Allgemeines Wohngebiet (WA) auf einer bislang im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzten Fläche. Auch im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischgebiet dargestellt. Ziel ist es die bisherige gemischte Baufläche komplett einer Wohnbebauung zuzuführen. Mit den circa 350 neuen Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau kann die derzeit sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet gemindert werden. Darüber hinaus wird im städtebaulichen Vertrag und im Bebauungsplan die Umsetzung des sozialen Wohnungsbaus gesichert. 30 % der Geschossfläche werden im geförderten Wohnungsbau realisiert. Neben der gewünschten sozialen Durchmischung im Quartier wird auch die hohe Nachfrage nach geförderten Wohnungen im Stadtgebiet gemindert.

Dazu ist im Gebiet eine verdichtete Bebauung geplant. Entlang der Von-der-Tann-Straße ist eine geschlossene Gebäudezeile mit fünf bis acht Geschossen vorgesehen, die für die rückwärtigen Bereiche eine schützende Funktion übernimmt um ruhigere Bereiche innerhalb des Quartiers zu schaffen. Im Süden ist eine öffentliche Grünfläche im Zuge des Rückbaus der bestehenden Tiefgarage vorgesehen, die an den Westpark anschließt und in diesen integriert werden soll. Mit der Verzahnung zwischen der Bebauung und der Grünfläche wird dem Prinzip der doppelten Innenentwicklung Rechnung getragen. Die künftigen Bewohner des neuen Quartiers sowie die derzeitigen Bewohner des Stadtviertels können fußläufig die neue, öffentliche Grünfläche erreichen. Neben den Wohneinheiten werden auch die dringend benötigten öffentlichen Spiel- und Freiflächen im künftigen Plangebiet gesichert.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Von-der-Tann-Straße im Osten sowie z.T. über die Dottenheimer Straße im Norden. Eine durchgängige Befahrbarkeit ist aber nur für Rettungskräfte vorgesehen. Der ruhende Verkehr wird in Tiefgaragen, die im Bereich der Wohnbebauung angeordnet sind, untergebracht. Ziel ist ein autofreies Quartier an der Oberfläche. Darüber hinaus wird der Mobilitätsbalken der Verwaltung durch Festsetzungen im Bebauungsplan und durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag umgesetzt. Neben einem reduzierten Stellplatzschlüssel und der Schaffung von optimalen Voraussetzungen für den Radverkehr werden im Laufe des Bebauungsplanverfahrens weitere Maßnahmen auf Umsetzung geprüft.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4666 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebiets geschaffen. Der Rahmenplan dient als Grundlage für den Bebauungsplan und dessen Festsetzungen. Durch die Bebauungsplanaufstellung sollen die städtebaulichen und grünordnerischen Zielsetzungen des Entwurfs planungsrechtlich gesichert werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Der Bebauungsplan Nr. 4666 „Von-der-Tann-Straße“ umfasst einen Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 2,4 ha im Stadtteil Gaismannshof.

Der Stadtteil Gaismannshof liegt im Westen der Stadt Nürnberg und grenzt direkt an die Nürnberger Stadtteile Eberhardshof, Bärenschanze, Sündersbühl, St. Leonhard, Großreuth bei Schweinau und Höfen. Der Stadtteil Gaismannshof ist durch gewerbliche Nutzungen und Wohngebiete geprägt. Im Stadtteil liegt der Westpark, der im östlich benachbarten Stadtteil Sündersbühl weiter geführt wird.

Das zu überplanende Areal liegt an der verkehrsintensiven Von-der-Tann-Straße, südlich der Leyher Straße und nördlich des Westparks. Das weitere Umfeld ist durch Wohnbebauung im Norden, gewerbliche Nutzungen entlang der Leyher Straße und der Witschelstraße, den Westpark im Süden und eine Kleingartenanlage im Westen geprägt. Die Topographie des ursprünglich relativ ebenen Geländes ist durch Abgrabungen und daraus resultierenden Stützmauern und Böschungen geprägt.

Die Höhenlage ist im Bereich der Von-der-Tann-Straße bei ca. 303 m ü NN. Der Gehweg im Westen entlang der Kleingartenanlage liegt auf der derselben Höhe, im Plangebiet selber besteht ein Tiefhof für die Stellplätze, der im Westen durch eine Stützmauer zu o.g Weg begrenzt ist und einen Höhenunterschied von ca. 3 m abfängt.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein aktuell von einem Technologiekonzern gewerblich genutztes Gelände. Dort befinden sich ein Gebäude mit bis zu fünf Vollgeschossen, Stellplätzen, Tiefgaragen und die entsprechenden Zufahrten. Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine begrünte Tiefgarage.

Das Plangebiet selbst ist mit einem Verwaltungsgebäude bebaut. Das Gebäude ist über eine Brücke mit dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Bürogebäude verbunden.

I.3.1.3. Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Die Von-der-Tann-Straße ist ein Teilstück des Ringes, den die Bundesstraße B4R in Nürnberg bildet. Somit liegt das Plangebiet verkehrsgünstig für den motorisierten Individualverkehr. Über den Ring ist das Plangebiet u.a. an den Frankenschnellweg und somit die A73 angeschlossen. Die Leyher Straße nördlich bildet einen zusätzlichen Anschluss nach Nordwesten, Richtung Fürth. Zusätzlich liegt am Gebiet die Dottenheimer Straße an, hier befindet sich eine weitere, untergeordnete Zufahrt für die gewerbliche Nutzung.

Ins Nürnberger Stadtzentrum ist eine Wegstrecke von ca. 3 km zurückzulegen.

Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet keine öffentlichen Parkplätze vorhanden.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich in ca. 200 m Entfernung die Bushaltestellen „Frühlingstraße“ (Linien 35, 38 und N9) und „Westpark“ (Linie 35). Die Linie 35 ist als Ringbus konzipiert und stellt u.a. den Anschluss an andere Verkehrsmittel (z.B. U-Bahn, Straßenbahn) sicher. U-Bahn-Anschluss besteht in jeweils ca. 1 km Entfernung über die Haltestellen „Gustav-Adolf-Straße“ (Linie U3) bzw. „Maximilianstraße“ (Linie U2).

Fuß-/Radwege:

Die Von-der-Tann-Straße verfügt beidseits über straßenbegleitende Radwege.

Darüber hinaus verläuft durch den Westpark eine Radroute aus dem Rednitztal über den Main-Donau-Kanal (MDK) und das Tiefe Feld bis in die Innenstadt.

Es befinden sich straßenbegleitende Fußwege an der Von-der-Tannstraße und der Dottenheimer Straße. Eine Überquerung der Von-der-Tann-Straße ist an den Lichtsignalanlagen bzw. im Bereich des Westparks über eine Brücke für Fußgänger und Radfahrer möglich.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur / Infrastrukturelle Versorgung

Folgende Infrastruktureinrichtungen sind in ca. 1 km Umkreis vorhanden:

Henry-Dunant-Schule, Carl-von-Ossietzky-Schule Grundschule und Mittelschule, Lebensmittel-discounter, Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungen, Kindertagesstätten.

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in jeweils ca. 900 m Entfernung in der Rothenburger Straße in Form von 2 Discountern. Lebensmittelvollsortimenter befinden sich in der Fürther Straße (Admira-Center) und in der Virnsberger Straße.

Das Plangebiet ist in die soziale Infrastruktur eingebunden.

Im unmittelbaren Umfeld, gleich südlich des Westparks, befinden sich die Kinderkrippe „Pusteblume“ (Steinmetzstraße 2c) und die Kita Gethsemane in der Steinmetzstraße 2a. Darüber hinaus sind in 1 km Umkreis folgende Einrichtungen vorhanden:

- Kinderkrippe „Die wilden Zwerge“, Leyher Straße 31 – 33, ca. 400 m Entfernung
- Kindertagesstätte St. Bonifaz, St.-Gallen-Ring 2b, ca. 750 m Entfernung
- Haus für Kinder Ossietzkystraße, Ossietzkystraße 2, ca. 750 m Entfernung
- Kinderhort Dunantstraße, Dunantstraße 10, ca. 800 m Entfernung
- Kindertagesstätte Grünschnabel, Hautschstraße 3, ca. 800 m Entfernung
- Haus für Kinder Dörflerstraße, Dörflerstraße 5, ca. 850 m Entfernung
- Kindergarten zu den Heiligen Schutzengeln, Roßtaler Straße 18, ca. 900 m Entfernung
- Haus für Kinder Elsa-Brändström-Straße, Elsa-Brändström-Straße 43, ca. 900 m Entfernung
- Kinderkrippe Kolibri, Kollwitzstraße 14a, ca. 900 m Entfernung

- Kinderbewegungshaus Sportissimo, Elsa-Brändström-Straße 52 ca. 900 m Entfernung
- Kinderkrippe Murrhäuschen, Murrstraße 9, ca. 950 m Entfernung

Die zum Gebiet zugehörige Grundschule ist die Friedrich-Wanderer-Schule in der Wandererstraße.

Die nächstgelegene, weiterführende Schule ist die Carl-von-Ossietzky-Mittelschule in einer Entfernung von 750 m. Die anderen weiterführenden Schulen sind über die Bus- und Tramblinien der VAG erreichbar.

Öffentliche Spielplätze befinden sich im Westpark. In ca. 800 m Entfernung befindet sich der Schulspielhof der Henry-Dunant-Schule.

Das Plangebiet zählt bei verschiedenen gesamtstädtischen Konzepten zum Planungsbereich 57 „Großreuth b. Schweinau / Gaismannshof“. Für diese großräumigen Planungsbereiche wurde die Ausstattung mit Grün- und Spielflächen untersucht.

So besteht laut Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ im Planungsbereich Großreuth b. Schweinau / Gaismannshof (Nr. 57) derzeit ein ungedeckter Bedarf von ca. 3 ha öffentlicher Spielplatzfläche und gemäß Gesamtstädtischem Freiraumkonzept (GFK) ein ungedeckter Bedarf an 9,9 ha öffentlicher Grünfläche. Der Planungsbereich gilt damit als unterversorgt.

Er zählt zu einem der Schwerpunkträume mit prioritärem Freiraumentwicklungsbedarf insbesondere im Zusammenhang mit den geplanten Entwicklungen im Bereich Tiefes Feld.

Auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans bezogen, grenzt der Westpark direkt an das Projektgebiet an und steht als größerer Freiraum mit unterschiedlichen Angeboten auch für landschaftsgebundene Erholung und als Naturerfahrungsraum zur Verfügung.

Darüber hinaus sind im Umfeld die Sportflächen des SC Viktoria 1925 e.V. vorhanden (Bertha-von-Suttner-Straße 30).

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

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt und überbaut. Die naturräumlichen Eigenarten der Landschaft sind hier völlig verschwunden. Vereinzelt vorhandene Begrünungen können den naturfernen Charakter des Gebiets nur bedingt in Teilbereichen aufheben. Prägendere Wirkung mit parkartigen Strukturen hat allerdings die großflächige Begrünung der Tiefgarage im Süden, angrenzend zum Westpark.

Das Plangebiet weist keine besondere Eigenart der Landschaft auf. Im Westen grenzt eine Kleingartenanlage an, die einen relativ weichen Übergang von den Bebauungen im Norden zu den Grünanlagen des Westparks im Süden und zu verbliebenen landwirtschaftlichen Nutzflächen im Westen schafft. Die im Plangebiet stehenden Gebäude aus den 1970er Jahren sind mit bis zu fünf Vollgeschossen deutlich höher als die der Umgebung, wodurch sie sehr dominant wirken. Im Osten ist auf der anderen Seite der Von-der-Tann-Straße zudem ein ähnlicher Gebäudekomplex gegeben. Die Bereiche sind über eine geschlossene Fußgängerbrücke direkt miteinander verbunden.

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

Altlasten

Es erfolgte eine Orientierende Untersuchung (OU) im Geltungsbereich, da in der Vergangenheit auch Nutzungen bspw. in Form einer Betriebstankstelle mit Autoreparatur und Waschfläche (1972-1996) bekannt waren. In großen Teilen des Geltungsbereichs liegen Auffüllungen mit diversen anthropogenen Beimengungen vor. Eine vorläufige Abfalleinstufung der Bodenproben ergab für die Auffüllungen eine Zuordnung gemäß den LAGA-Kategorien Z1.1 bis Z1.2. Die anstehenden natürlichen Böden wurden vorläufig als Z0 eingestuft. (SAK-OSTACAU GmbH, Orientierende Untersuchung, 28.03.2017)

Die Untersuchungen stellten erhöhte Konzentrationen an Arsen (As) und den Schwermetallen Blei (Pb) und Kupfer (Cu) an einem der vier Sondierpunkte im Geltungsbereich fest. Der Boden im Bereich des Plangebiets wurde aufgefüllt. In einer ersten Gefährdungsabschätzung kommt die Orientierende Untersuchung zum Ergebnis, dass nur eine geringe und vermutlich lokal begrenzte Schadstofffracht zu erwarten sei. Darüber hinaus wird angeführt, dass die Mobilität von vorwiegend in Schlacke enthaltenen PAK in anthropogenen Auffüllungen im Allgemeinen gering bis sehr gering sei, dass also belasteter Boden gut ausgebaut werden kann, da sich die Schadstoffe nicht verteilen.

Die übrigen Werte, u.a. auch zu den verschiedenen hierfür relevanten Kohlenwasserstoffverbindungen (PAK, MKW, LHKW), lagen unter dem vorgegebenen Hilfswert 1 nach dem LfU-Merkblatt 3.8/1. Sanierungsmaßnahmen sind nach Angaben des Gutachters bei solch oberflächennahen, erhöhten Schwermetallkonzentrationen, bedingt durch die anthropogenen Auffüllungen, wahrscheinlich nicht nötig (SAKOSTACAU GmbH, Orientierende Untersuchung, 28.03.2017).

Die orientierende Untersuchung erachtet aufgrund der Größe des Plangebiets für eine abschließende Gefährdungsabschätzung weitergehende Untersuchungen als notwendig.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist deshalb auch noch nicht abschließend beurteilbar, ob ein Kennzeichnungserfordernis im Bebauungsplan besteht.

Lärm

Auf das Plangebiet wirken Gewerbe- und Verkehrslärm ein.

Für den Gewerbelärm ist die TA Lärm einschlägig, in der für Allgemeine Wohngebiete Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts aufgeführt werden.

Hinsichtlich des einwirkenden Verkehrslärms ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen, die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vorsieht.

Lärmemissionen von gewerblichen Betrieben gehen u.a. von der gewerblichen Nutzung auf der Ostseite der Von-der-Tann-Straße aus. Hier ist die bestehende Genehmigungssituation zu betrachten. Die gewerbliche Nutzung besteht in einem ausgewiesenen Kerngebiet und muss auf das bestehende Mischgebiet und die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete Rücksicht nehmen. Des Weiteren ist die gewerbliche Nutzung entlang der Leyher Straße / Witschelstraße ggfs. als Vorbelastung anzusehen.

Verkehrslärm wirkt insbesondere von der Von-der-Tann-Straße sowie von der Leyher Straße auf das Plangebiet ein. In der Umgebung sind darüber hinaus der Frankenschneidweg sowie die Bahnstrecke Nürnberg-Fürth vorhanden. Die Güterverkehrsstrecke ca. 1 km westlich des Plangebiets hat voraussichtlich keine Auswirkungen.

In der schalltechnischen Untersuchung (PMI, Unterhaching, 19.07.2019) wurden die Prognosewerte für 2039 berücksichtigt, die auf den Verkehrskennwerten aus der Verkehrsuntersuchung der PB-Consult GmbH (Stand vom 05.04.2019) basieren und für den Prognosehorizont 2039 einen Zuschlag von 24,5% berücksichtigen.

Die Verkehrsbelastung auf der Von-der-Tann-Straße beträgt gemäß den Angaben des Schallgutachtens 55.900 Kfz/24 h, auf der Leyher Straße 26.400 Kfz/24 h. Für die Witschelstraße ist die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) mit ca. 20.800 Kfz/24 h angenommen worden. Der Lkw-Anteil wurde mit 8,9% (Von-der-Tann-Straße); 6,2% (Leyher Straße) und 6,8% (Witschelstraße) berücksichtigt.

Auf der Grundlage der beschriebenen Kennzahlen wurden entlang der Von-der-Tann-Straße Verkehrslärmwirkungen von 73 dB(A) am Tag bzw. 66 dB(A) in der Nacht ermittelt. Damit werden die Werte von 70/60 dB(A) tags/nachts überschritten, die in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen werden (z. B. Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 13.03.2008 (7 D 34/07)). Das Gutachten stellt sowohl die freie Schallausbreitung als auch die geplante Bebauung dar.

Die o.g. Werte führen dazu, dass entlang der Von-der-Tann-Straße die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Auch die üblicherweise hilfsweise herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) werden überschritten. Auch die oft als Obergrenze für die Ansiedlung von Wohnnutzung angesehenen Werte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64/54 dB(A) tags/nachts) werden überschritten, so dass Maßnahmen in Form von Festsetzungen zum Schutz von Aufenthaltsräumen (Orientierung, Lüftung etc.) notwendig sind.

Bei der Betrachtung der geplanten Bebauung wird aber auch deutlich, dass aufgrund der städtebaulichen Figur Abschirmwirkungen für die Innenbereiche erzielt werden, wo dann die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete fast überall eingehalten werden können.

Die hohe Lärmbelastung in diesem Bereich des Stadtgebiets ist bekannt: Der betroffene Abschnitt der Von-der-Tann-Straße zählt zum Untersuchungsgebiet 030 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 Lärmaktionsplans waren Wohnnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch nicht vorhanden, so dass mögliche Auswirkungen nicht berücksichtigt wurden.

In der Fortschreibung des Lärmaktionsplans (Stand: 21.05.2019, Papier zur öffentlichen Auslegung) wird als Maßnahmen im Bereich der Von-der-Tann-Straße der Einbau eines lärmindernden Belags aufgeführt.

Geruch/ Feinstaub/ Luftschadstoffe

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

Im Stadtgebiet von Nürnberg ist der Verkehr der Hauptverursacher der Stickstoffdioxidbelastung in der Umwelt. Allerdings zeigt der Langzeittrend eine Verbesserung, was aber auf die generellen technischen Verbesserungen der letzten Jahre zurückzuführen ist. Wann eine Unterschreitung der Jahresmittelgrenzwerte erreicht wird, kann derzeit nicht vorausgesehen werden.

Unweit des Plangebiets befindet sich knapp 350 m südlich an der Von-der-Tann-Straße ein lufthygienisches Überwachungssystem, welches vom Landesamt für Umwelt seit Herbst 2006 betrieben wird und regelmäßig Messungen durchführt. Die Werte für Stickstoffdioxid (NO₂) lagen in der Von-der-Tann-Straße seit Messungsbeginn im Herbst 2006 konsequent über dem jährlichen Grenzwert von 40 µg/m³. Im Jahr 2018 lag der Jahreswert von NO₂ in der Von-der-Tann-Straße bei 46 µg/m³ - 2017 wurde er mit 43 µg/m³ angegeben (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT 2019a). Da das Untersuchungsgebiet derzeit insbesondere durch den nach Westen offenen Westpark keinen ausgeprägten Straßenschluchtcharakter wie an der Messstation aufweist, kann von etwas niedrigeren Werten für das Plangebiet ausgegangen werden. Im „Masterplan für die Gestaltung nachhaltiger und emissionsfreier Mobilität in Nürnberg“ (BÜRO LOHMEYER, 2018) wurden auch NO₂-Jahresmittelwerte rechnerisch für andere Straßenabschnitte ermittelt. Auf Höhe des Plangebiets liegt der NO₂-Jahresmittelwert bei nur 30 -33 µg/m³, auf kurzer Strecke im Südosten (Höhe Eingang Westpark) aber sogar bei 48 – 52 µg/m³ für das Jahr 2017.

Die Werte für Feinstaub (PM₁₀, Partikeldurchmesser < 10 µm) liegen an der Messstation Von-der-Tann-Straße stetig unterhalb der Grenzwerte. Der Trend verläuft gleichbleibend. Auch die übrigen an der Station gemessenen Luftwerte (Kohlenmonoxid CO, Stickstoffmonoxid NO, Benzol, Toluol und Xylol BTX, verschiedene Inhaltsstoffe in PM₁₀) liegen unterhalb der Grenzwerte. (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT 2018a, 2018b).

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 Regionalplan der Region Nürnberg ist das Plangebiet auf der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ als Siedlungsfläche (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche) dargestellt. Ebenso ist der Ring (Von-der-Tann-Straße) als Bundesstraße mit dem Anschluss an den Frankenschneidweg dargestellt.

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

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) aus dem Jahr 2005 (wirksam seit 08.03.2006) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Norden als gemischte Baufläche und im Süden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Park- und Grünanlage dargestellt. Die Von-der-Tann-Straße im Osten ist als (örtliche und überörtliche) Verkehrsfläche dargestellt.

Die Flächen nördlich und östlich des Plangebiets sind ebenfalls als gemischte Bauflächen dargestellt. Südlich des Plangebiets ist der Westpark als Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Park- und Grünanlage dargestellt, durch den eine übergeordnete Freiraumverbindung verläuft und westlich ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten dargestellt.

Die geplante Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entsprechen nicht den Darstellungen des FNP, weshalb bei Anwendung des § 13a BauGB für das Bebauungsplanverfahren der FNP im Wege der Berichtigung (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) angepasst wird.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Für den Geltungsbereich besteht derzeit Baurecht über den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 3503 für ein Gebiet zwischen Leyher Straße, Von-der-Tann-Straße, Steinmetzstraße, östliche Grenze der Flur Nr. 165 Gemkg. Sünderbühl, Markt Erlbacher Straße und östlich der Siedlungsgebiete beiderseits der Rehdorfer Straße und der Straße Zum Irrliacker.

Der am 14.07.1972 in Kraft getretene Bebauungsplan setzt für den Bereich des künftigen Bebauungsplans Nr. 4666 ein Mischgebiet mit einer zulässigen Geschossfläche von 17.600 m² fest. Es sind überbaubare Grundstücksflächen mit einem bis fünf maximal zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Innerhalb des Mischgebiets sind Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrt von der Von-der-Tann-Straße festgesetzt. Südlich des Mischgebiets ist eine private Grünfläche festgesetzt, die durch eine Tiefgarage unterbaut werden kann.

Der bestehende Bebauungsplan sieht für das Mischgebiet keinen Anschluss an die Dottenheimer Straße vor, zwischen der Mischgebietsbaufläche und der Dottenheimer Straße ist im Bebauungsplan eine Baumpflanzung eingetragen.

Benachbarte Bebauungspläne

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich die Bebauungspläne Nrn. 3503, 3967, 4253, und 4605.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 3503 setzt in der Nachbarschaft des Plangebiets im Norden ein Allgemeines Wohngebiet und im Osten und Süden öffentliche Grünflächen fest. Südlich des Westparks ist ein allgemeines Wohngebiet (Bereich Gethsemanekirche) festgesetzt.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Von-der-Tann-Straße gilt der Bebauungsplan Nr. 4253, der ein Kerngebiet festsetzt.

Südlich des Westparks gilt in Teilbereichen der Bebauungsplan Nr. 3967, der öffentliche Grünflächen festsetzt.

Nordwestlich des Plangebiets besteht Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 4605, der Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Gewerbegebiete festsetzt. Bei diesem Bebauungsplan wurde erst vor kurzem das Planungsrecht von Gewerbe in die neuen Planungsziele geändert.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Da mit dem Bebauungsplans Nr. 3503 ein qualifizierter Bebauungsplan existiert, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Aufgrund des nach wie vor anhaltenden Bevölkerungswachstums besteht dringender Bedarf an der Herstellung von Wohnraum im Stadtgebiet Nürnberg. Gegenüber dem Jahr 2000 beträgt die Bevölkerungszunahme bis zum Jahr 2018 in Nürnberg ca. 11 %.

Insbesondere besteht aufgrund der Mietpreissteigerungen und aus der Belegungsbindung gefallenem Wohnraum auch die Nachfrage nach gefördertem Wohnungsbau.

Mit der Neuerrichtung von Wohnraum geht auch die Notwendigkeit des Ausbaus der sozialen Infrastruktur einher, u.a. also auch dem Ausbau von Schulen und Kindertagesstätten.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 139, 139/2(Tfl.), 139/16 und 181/2 (Tfl.), Gemarkung Großreuth bei Schweinau. Bis auf die Straßenverkehrsflächen der Von-der-Tann-Straße sind die Grundstücke im Eigentum des Investors.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

Baulandbeschluss

Der Baulandbeschluss vom 07.06.2017 wurde am 14.06.2017 erstmalig im Amtsblatt bekannt gemacht und dient der Baulandmobilisierung. Es gilt die geänderte Fassung vom 27.09.2017. 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 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 Innenbereichs 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 4666
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 Regelfall: 20 m ² /EW, bei 2 Einwohner je WE im Geschosswohnungsbau 350 WE 350 WE*2EW/WE*20 m ² =14.000 m ²	5.500 m ² + Kompensationszahlung
Davon öffentliche Spielflächen	Bei Ansatz o.g. 20 m ² sind 3,4 m ² als öffentliche Spielfläche herzustellen → 2.380 m ²	Herstellung auf der öffentlichen Grünfläche
Widmung von Fußwegen		Noch nicht geklärt
Kunst im öffentlichen Raum	2 EUR / m ² Gesamtgrundstücksfläche	2 EUR / m ² Gesamtgrundstücksfläche

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT UND ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Das Bebauungskonzept sieht die Errichtung von Wohngebäuden in einer kompakten, nach außen abgeschlossenen Form vor. Auf ca. 35.000 m² BGF sollen etwa 350 Wohnungen entstehen. Entlang der Von-der-Tann-Straße soll insbesondere auch aus Lärmschutzgründen eine Gebäudezeile mit fünf bis acht Geschossen entstehen, an die vier kammartige Anbauten in westlicher Richtung anschließen. Eine weitere Gebäudezeile ist im Westen des Plangebiets vorgesehen, von der ebenfalls kammartig Anbauten in östlicher Richtung ausgehen. Durch diese Anordnung der Gebäude entstehen in den Zwischenräumen private Freibereiche, die als Spielplatz, Spielwiese oder auch Gemeinschaftsgarten genutzt werden. Die Anordnung der Gebäude erlaubt eine Wegeverbindung von der Dottenheimer Straße im Norden bis zum Westpark im Süden. Im Zentrum des Gebiets ist ein Quartiersplatz angeordnet. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht, deren Zufahrt von der Von-der-Tann-Straße aus erfolgt. Im Süden des Plangebiets wird die vorhandene Tiefgarage abgebrochen und eine öffentliche Grünfläche angelegt, die dem Westpark zugeschlagen wird.

Die städtebauliche Form ist Ergebnis einer umfangreichen typologischen Untersuchung von Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück, in der neben dem Schallschutz auch das Lokalklima zu betrachten war. Der Westpark ist Teil einer Frischluftschneise, die nicht durch Bebauung eingeengt werden soll. Auf der anderen Seite ist die Von-der-Tann-Straße stark verkehrlich belastet. Es wurden deshalb u.a. Varianten untersucht, in denen die Gebäudezeile entlang der Von-der-Tann-Straße nach Süden verlängert wurde und so einen Schallschutz für die Freiflächen bietet. Dies wurde mit dem Hinweis auf die Beibehaltung der Kaltluftschneise verworfen.

Die vorgesehene Baustruktur weist eine hohe Dichte auf, die der Lage in der Stadt jedoch angemessen ist. Von der gesamten Grundstücksfläche von 20.811 m² würden ca. 4.772 m²

zur öffentlichen Grünfläche werden. Die verbleibenden 16.039 m² würden als Baufläche dienen. Bei einer Geschossfläche von 35.000 m² entspräche dies einer GFZ von 2,2 und einer GRZ von 0,4 (6.390 m² überbaute Fläche).

I.4.2. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Haupterschließung erfolgt über die Von-der-Tann-Straße und nutzt die vorhandene Rechtsabbiegespur für die Zufahrt zur Tiefgarage. Die Dottenheimer Straße wird als Wegeverbindung (mit öffentlicher Widmung) bis zum Westpark geführt und soll für den Radverkehr aber auch für Rettungsfahrzeuge etc. genutzt werden.

Eine Erschließung für Pkw über die Dottenheimer Straße ist nicht vorgesehen, da es zu Rückstaus im Bereich der Kreuzung Leyher Straße / Von-der-Tann-Straße geben würde.

Die notwendigen Stellplätze der Geschosswohnungsbauten werden in einer Tiefgarage untergebracht, die von der Von-der-Tann-Straße erschlossen werden.

Die Fahrradstellplätze werden zum Teil im Untergeschoss und zum Teil als eigene bauliche Anlagen ebenerdig nachgewiesen, wo sie auch zur Gliederung der Hofbereiche genutzt werden können.

I.4.3. 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 verschiedene Wohnungsgrößen und auch geförderten Wohnungsbau mit verschiedenen Wohnformen vor. Darüber hinaus gibt es klar untergliedert private aber auch eine öffentliche zugängliche Grünfläche. 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: der Westpark mit verschiedenen Spielplätzen, die Sportanlage des SC Victoria 1925.

I.4.4. VERSORGUNG

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Deshalb wird ein Entwässerungskonzept mit Maßnahmen zur ortsnahen Niederschlagswasser-Beseitigung in die Planungen integriert und entsprechend festgesetzt

Ziel ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers. Im weiteren Verfahren ist ein Bodengutachten zu erstellen, das insbesondere auch den Punkt einer möglichen Versickerung untersucht. Da der vorhandene Tiefhof zurückgebaut wird und hier entsprechende Auffüllungen notwendig sind, kann das Auffüllmaterial so gewählt werden, dass die Versickerung begünstigt wird.

Die nach dem Wasserhaushaltsgesetz erforderliche Behandlung der Oberflächenwässer hat den städtebaulichen Erfordernissen zu genügen.

I.4.5. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.5.1. Grünordnerisches Konzept

Das Freiraumkonzept sieht verschiedene Freiräume hinsichtlich der Nutzergruppen vor – vom öffentlichen Straßenraum der Von-der-Tann-Straße, über die privaten Innenhöfe der Bebauung, die Nord-Süd-Durchwegung des Plangebiets und die öffentliche, an den Westpark anschließende Grünfläche.

Durch die Nord-Süd-Durchwegung von der Dottenheimer Straße zum Westpark wird ein halböffentlicher Raum in Inneren des Plangebiets eröffnet, an dem auch der Gemeinschaftsplatz mit dem Gemeinschaftsgarten anschließt. Die Spielbereiche sollen z.B. durch die Anordnung von Nebenanlagen (Fahrradunterstellmöglichkeiten) als private Freibereiche von der Durchwegung abgegrenzt werden. Darüber hinaus sind zum Teil in den Höfen auch den Wohnungen zugeordnete private Freibereiche vorgesehen.

Die Höfe werden zum Teil mit der Tiefgarage unterbaut sein.

Die vorhandene Tiefgarage wird zurückgebaut. Der Bereich wird als öffentliche Grünfläche ausgebildet und Bestandteil des angrenzenden Westparks werden. Die Ausbildung der künftigen öffentlichen Grünfläche ist im weiteren Verfahren zu klären. Derzeit befindet auf der nördlichen Seite des Westparks zur Grenze der Tiefgarage ein Baumstreifen, der mit dem Baumbestandsplan aufgenommen wurde.

Für den Straßenraum der Von-der-Tann-Straße ist eine Neugestaltung vorgesehen, hier ist eine Baumreihe auf der privaten Grundstücksfläche geplant, die im weiteren Verfahren auszuarbeiten ist.

Öffentliche Grünflächen und Spielplätze

Der Fehlbedarf an öffentlichen Grünflächen wird durch die Ansiedlung von neuen Wohnnutzungen um ca. 1 ha erhöht. Bei der Ermittlung des Fehlbedarfs wurde berücksichtigt, dass bereits jetzt im festgesetzten Mischgebiet mit maximal 17.500 m² Geschossfläche die Hälfte davon zum Wohnen genutzt werden könnte. Die Umwidmung hat die Ausweisung von ca. 35.000 m² Wohnfläche zum Ziel, abzgl. des bereits bestehenden Baurechts für ein Mischgebiet ergeben sich ca. 26.200 m² Geschossfläche. Dies entspricht ca. 262 Wohneinheiten mit 524 Einwohnern¹. Daraus ergibt sich ein Grünflächenbedarf von ca. 10.480 m². Ca. die Hälfte davon wird mit dem Rückbau der bestehenden Tiefgarage und der Übertragung ins öffentliche Eigentum nachgewiesen. Der Restbedarf soll abgelöst werden. Hier ist auch anzumerken, dass der Baulandbeschluss gem. B 4.6 im Rahmen von für Gebietsumwandlungen vorsieht, dass der Grünflächenbedarf im Einzelfall zu definieren ist. Beim vorliegenden Fall ist in die Betrachtung einzustellen, dass das Plangebiet direkt an eine große öffentliche Grünfläche anschließt.

Die privaten Kinderspielplätze gem. Art. 7 Abs. 2 BayBO sollen auf der Baufläche selber nachgewiesen werden. 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.

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

¹ Folgende Zahlen werden angesetzt:

1 Wohneinheit: ca. 75 m² Wohnfläche, dies entspricht ca. 100m² BGF

Einwohner/Wohneinheit im Geschosswohnungsbau: 2 (vgl. Punkt 4.4.3. Baulandbeschluss)

Grünflächenbedarf je Einwohner im Geschosswohnungsbau: 20 m²

BGF (in m ²)	Wohnfläche (75% BGF)	notwendige Spielfläche (in m ²)	Größe der Spielflächen gem. Rahmenplan (in m ²)
35.000	2.6250	1.575	580, 230, 670 – $\Sigma=1.480$ m ²

Der Spielflächenbedarf kann fast vollständig im neuen Gebiet gedeckt werden, für die noch offenen 100 m² ist auch Art. 7 Abs. 2 Satz 2 BayBO zu beachten, wonach auch auf unmittelbar benachbarte Spielflächen verwiesen werden kann. Dies wäre der Westpark.

Die Spielflächen in den Quartieren sollen insbesondere für die Kinder in den Altersgruppen 0-3 und 3-6 Jahren ausgestattet werden. Zu beachten ist, dass aufgrund der Baustruktur die Kinderspielbereiche den nach Satzung vorgegebenen Abstand von 10 m zur Fassade nicht überall einhalten können. Darüber hinaus scheint es auch nicht sinnvoll, im Inneren des Quartiers Ballspielplätze etc. anzubieten, da sonst Konflikte durch Soziallärm vorgezeichnet sind. Für diese Angebote sollte auf den Westpark ausgewichen werden, der direkt an das Plangebiet anschließt und ohne Barrieren erreichbar ist.

Darüber hinaus kann auch geprüft werden, inwieweit die Dachflächen als Spielflächen oder Gemeinschaftsflächen nutzbar wären. Insbesondere für Kinder, die noch nicht allein unterwegs sein können und immer durch Erwachsene beaufsichtigt werden, wäre dies eine Möglichkeit. Des Weiteren könnten Teile der Dachflächen für sog. Urban Gardening genutzt werden.

I.4.5.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Entsiegelung der bestehenden Tiefgarage im Süden, Widmung als öffentliche Grünfläche
- Extensive Dachbegrünung
- Baumpflanzungen in den Innenhöfen und entlang der Von-der-Tann-Straße
- Versickerung des Oberflächenwassers
- Wasserdurchlässige Befestigung von Wegen und Plätzen
- ggf. Fassadenbegrünung/PV-Anlagen

I.4.5.3. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

(Karte 3 Ausgleichsflächen und –maßnahmen)

Da das Planverfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt wird, ist kein naturschutzfachlicher Ausgleich nachzuweisen, da die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung als zulässig angesehen werden.

Hinsichtlich eines möglichen artenschutzrechtlichen Ausgleichs wird auf die noch zu erstellende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen, für die derzeit die Kartierungen durchgeführt werden, vgl. hierzu auch die Ausführungen im Umweltbericht.

I.4.6. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.6.1. 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.

Südlich des Plangebiets befindet sich mit dem Westpark ein Gebiet mit hoher Kaltluftproduktionsrate. Die Grünflächen nördlich der Regensburger Straße leisten als lineares Element auch einen Beitrag zur Kaltluftproduktion. Nach gegenwärtiger Einschätzung ist nicht mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV zu rechnen.

I.4.6.2. Lärmimmissionsschutz

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Voruntersuchung vom 19.07.2019 zu dem auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbe- und Verkehrslärm durchgeführt. Durch beide Lärmarten kommt es zu Beeinträchtigungen des Grundstücks, so dass Maßnahmen zu ergreifen sind. Nachfolgend werden die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zusammenfassend dargestellt:

Verkehrslärm

In Anlage 2.3 der schalltechnische Voruntersuchung wird deutlich, dass bei der Betrachtung der freien Schallausbreitung das gesamte Plangebiet verlärm ist und dass lediglich ganz im Westen, beim Fußweg zu den Kleingärten der Grenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags eingehalten wird. Nachts werden die Grenzwerte in keinem Teil des Plangebiets eingehalten. An der Hauptlärmquelle, der Von-der-Tann Straße, werden Werte von tags deutlich mehr als 73 dB(A) und nachts von mehr als 65 dB(A) ermittelt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) tags/nachts) werden im gesamten Plangebiet überschritten.

Bei Betrachtung der mit der Rahmenplanung vorgesehenen Bebauung zeigen die Berechnungen, dass an den zur Von-der-Tann-Straße hin orientierten Fassaden Beurteilungspegel Verkehrslärm von bis zu 73 dB(A) tags und von bis zu 66 dB(A) nachts zu erwarten sind. Damit werden die sog. Sanierungsgrenzwerte gem. 16. BImSchV, die bei 70/60 dB(A) tags/nachts liegen, überschritten.

An der Südseite der Bebauung, zum Westpark hin, können im westlichen Drittel die Grenzwerte der 16. BImSchV (59/49 dB(A) tags/nachts) am Tag eingehalten werden, in der Nacht werden sie voraussichtlich nur ganz im Westen eingehalten. Im Norden, zur bestehenden Bebauung an der Dottenheimer Straße stellt sich die Situation aufgrund der Abschirmwirkung etwas besser dar: hier werden tags beim westlichen Teilstück die Werte fast überall eingehalten, in der Nacht jedoch auch nur am westlichen Rand.

Nach Westen zur Kleingartenanlage und in den Innenbereichen werden aufgrund der Abschirmwirkung durch andere Gebäudeteile die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB(A) (tags/nachts) zum großen Teil eingehalten. Ausnahmen hiervon stellen der Durchgang im Süden und der mittlere westliche Querriegel dar, der aufgrund der vorgesehenen sieben Vollgeschosse nicht in Gänze von der Abschirmwirkung der Bebauung an der Von-der-Tann-Straße profitieren kann. Die Grenzwerte der 16. BImSchV (59/49 dB(A) tags/nachts) werden tags eingehalten, in der Nacht kommt es am nach Osten ausgerichteten Giebel zu Überschreitungen).

Aufgrund der Berechnung wird deutlich, dass im Bebauungsplan Festsetzungen zum Umgang mit dem Verkehrslärm notwendig sind. Es wird erforderlich sein, die abschirmende Wirkung der Randbebauung an der Von-der-Tann-Straße, zum Westpark und nach Norden zur Voraussetzung der Errichtung der anderen Gebäude zu machen.

In den Bereichen, wo die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden, sind keine schallschutzmaßnahmen notwendig.

Für die Bereiche, in denen die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV überschritten, aber die Sanierungsgrenzwerte² von 67/57 dB(A) eingehalten werden, kann mit passiven Schallschutzmaßnahmen gearbeitet werden: Schalldämmmaß der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach). Für den Nachtzeitraum sind fensterunabhängige Lüftungen notwendig.

Für die darüber hinaus vom Verkehrslärm betroffenen Gebäudeteile an der Von-der-Tann-Straße sowie in Teilbereichen zum Westpark und nach Norden werden voraussichtlich Festsetzungen zur Grundrissorientierung für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume notwendig. Davon kann ggfs. abgewichen werden, wenn bestimmte bauliche Maßnahmen (Schallschutzloggien, vorgehängte Fassaden, Erker etc.) durchgeführt werden.

In der schalltechnischen Voruntersuchung wird deutlich, dass es an der Von-der-Tann-Straße im Bereich der vorgesehenen Abtreppe auch im Bereich der entstehenden Kopfseiten zu hohen Lärmbelastungen kommt. Diese Bereiche könnten zum Beispiel durch verglaste Schallschutzwände geschützt werden, so dass dann die möglichen Außenwohnbereiche nutzbar werden. Hierzu sind im weiteren Verfahren ggfs. weitergehende Untersuchungen notwendig.

Hinsichtlich der Außenwohnbereiche und Freiflächen wird deutlich, dass die Höfe innerhalb der Bebauung tags die Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten. Anders gestaltet sich die Situation an der künftigen öffentlichen Grünfläche, die Pegel zwischen 61 und 73 dB(A) aufweist.

Gewerbelärm

Anhand eines theoretischen Maximalfalls wurden in der schalltechnischen Voruntersuchung die Immissionen durch Anlagenlärm ermittelt. Sie basieren auf dem bestehenden Baurecht und den in den Baugenehmigungen enthaltenen Beschränkungen. Der maßgebliche Anlagenlärm geht vom, dem Plangebiet gegenüberliegenden, Grundstück Von-der-Tann-Straße 31 aus.

In der Berechnung wurde ermittelt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (55/40 dB(A) tags/nachts) sowohl an der Von-der-Tann-Straße als auch in einem Teilbereich zum Süden nicht eingehalten werden.

Aufgrund der Gewerbelärmeinwirkung werden Grundrisslösungen notwendig, so dass keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen an den Stellen angeordnet werden, an denen die Immissionsrichtwerte überschritten werden.

Gemeinsame Betrachtung Verkehrslärm / Gewerbelärm

Sowohl aus Gründen des Verkehrslärms als auch des Gewerbelärms werden insbesondere an der Von-der-Tann-Straße und Abschnitten am südlichen Rand aktive Maßnahmen zum Schutz gegen Gewerbelärm notwendig, die gleichzeitig auch die Konflikte aus dem Verkehrslärm bewältigen können. Bei der Entwicklung der Grundrisse sind die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zur schallabgewandten Fassade zu orientieren oder durch geeignete Maßnahmen (Schallschutzloggien etc.) vor dem Lärm zu schützen.

I.4.7. ENERGIEEINSPARUNG

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

² Grenzwerte für Lärmsanierung an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes, die als freiwillige Leistung auf der Grundlage haushaltsrechtlicher Regelungen gewährt werden und nur vorgenommen wird, wenn der Beurteilungspegel die Auslösewerte für die Lärmsanierung überschreitet, WA 67/57 dB(A) tags/nachts

I.5. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Am Nürnberger Westring (Bundesstraße B4R) soll westlich der Von-der-Tann-Straße auf einem bestehenden, gewerblich genutzten Areal ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Hierzu wird der B-Plan Nr. 4666 aufgestellt, der einen Geltungsbereich von ca. 2,4 ha aufweist und neben den eigentlichen Vorhabengrundstücken auch die angrenzende Verkehrsfläche der Von-der-Tann-Straße teilweise umfasst. Im Geltungsbereich gilt aktuell noch der B-Plan Nr. 3503, der hier ein Mischgebiet festgesetzt hat.

Im Umweltbericht werden alle Schutzgüter hinsichtlich der Bedeutung der Bestandssituation sowie der zu erwartenden Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung untersucht. Grundlage hierfür stellt der vorliegende Rahmenplan zum Bebauungsplan dar, der aus dem Entwurf des Architekturbüros steidle architekten entwickelt wurde.

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

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)
Fläche	nicht erheblich nachteilig	
Boden	nicht erheblich nachteilig	Detailuntersuchung Boden/Wasser
Wasser	nicht erheblich nachteilig	Detailuntersuchung Boden/Wasser, Entwässerungskonzept
Pflanzen	nicht erheblich nachteilig	
Tiere	nicht erheblich nachteilig	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Biologische Vielfalt	nicht erheblich nachteilig	
Landschaft	nicht erheblich nachteilig	
Menschliche Gesundheit		
• Lärm	erheblich nachteilig	Schallschutzgutachten
• Erholung	erheblich nachteilig	
• Störfallvorsorge	nicht betroffen	
Luft	nicht erheblich nachteilig	
Klima	noch nicht bewertbar	Stadtklimagutachten
Abfall	nicht erheblich nachteilig	
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich nachteilig	

Die durch die Planung hervorgerufenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind im Hinblick auf die meisten Schutzgüter als nicht erheblich nachteilig zu bewerten, da der Planungsraum aktuell bereits überwiegend versiegelt ist. Einige Funktionen des Boden- und Wasserhaushalts können bspw. durch Entsiegelungen im Süden wieder reaktiviert werden. Punktuelle Bodenbelastungen können im Zuge des Rückbaus von Anlagen und der Umsetzung des Bebauungsplans beseitigt werden. Zur Konkretisierung dessen sind im Laufe des Verfahrens weitere Untersuchungen (weitere Bodenproben zur Verdichtung der bisherigen Ergebnisse) und Recherchen zu der vorhandenen Versiegelung und der Ableitung der Niederschlagswässer für eine abschließende Gefährdungsabschätzung vorzusehen. Aufgrund des Umfangs der schon versiegelten und überbauten Bereiche sowie möglicher Minimierungsmaßnahmen (z.B. Versickerung von Oberflächenwässern) werden die Schutzgüter Boden und Wasser nicht erheblich nachteilig beeinträchtigt.

In besondere oder schützenswerte Lebensräume wird durch die Planung nicht eingegriffen. Betroffene Baumstandorte im Geltungsbereich sind nach der der BaumschutzVO der Stadt geschützt und erforderliche Fällungen auszugleichen.

Auswirkungen auf Tierarten beschränken sich nach aktuellem Stand auf Fledermaus- sowie Vogelarten (Kartierungen aber noch nicht abgeschlossen). Voraussichtlich können die Eingriffe durch geeignete Minimierungs- und CEF-Maßnahmen, die noch im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu erarbeiten und planungsrechtlich zu sichern sind, kompensiert werden. Daher werden für das Schutzgut Tiere auch keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. Gleiches gilt für das Schutzgut biologische Vielfalt.

Auf das Schutzgut Landschaftsbild sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da bereits eine Überprägung des Planungsbereichs besteht. Wegfallende Baum- und Vegetationsbestände können durch Neupflanzungen und die Durchgrünung des Baugebiets weitgehend kompensiert werden, insbesondere auch durch die entfallende Tiefgarage im Süden, die dem Westpark zugeschlagen wird.

Für das Schutzgut Mensch bestehen durch Verkehrslärm derzeit schon erhebliche Auswirkungen, denen auch die zukünftig hier wohnende Bevölkerung ausgesetzt sein wird. Durch verschiedene Maßnahmen der Planung (z.B. Gebäudeanordnung, Grundrissorientierung) kann eine Abschirmung erreicht und lärmabgewandte Fassaden geschaffen werden. Die Immissionssituation ist gutachterlich noch weiter zu untersuchen und ein wirksames Konzept aus Schallschutzmaßnahmen zu erarbeiten.

Im Hinblick auf die Erholung des Menschen können die entstehenden Grünflächenbedarfe nicht ausreichend nachgewiesen werden. Der Geltungsbereich selbst hat derzeit aber keine Bedeutung für die Erholung. Durch die neuen Wohngebäude wird der Bedarf an öffentlich nutzbaren Freiflächen erhöht. Das Freiflächendefizit im Planungsbereich Großreuth bei Schweinau/Gaismannshof wird dadurch weiter vergrößert. Um dem Druck auf Erholungsgrün zu entgegnen, wird im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan verankert, dass der Investor eine Ausgleichszahlung tätigt.

Vorbelastungen für die Schutzgüter Klima und Luft sind bereits heute gegeben durch Versiegelungen und teilweise bestehende Barrierewirkungen, welche die Luftzirkulation bremsen, sowie Luftschadstoffe aus dem hohen Verkehrsaufkommen, welches die Lufthygiene beeinträchtigt. Durch geeignete Maßnahmen (u.a. Dach- und Fassadenbegrünung) können lokal-klimatische Auswirkungen gemindert werden. Durch eine entsprechende Ausrichtung der Gebäude und Freilassung der Lücke des Westparks könnte eine Beeinträchtigung der Luftströme vermieden werden. Be- und Durchgrünungsmaßnahmen neuer Freiflächen sorgen weiterhin für eine Bestandsverbesserung und sind auch im Hinblick auf den Klimawandel vorzusehen (Schaffung von Schattenplätzen u.a.). Während für das Schutzgut Luft erheblich nachteilige Auswirkungen schon jetzt ausgeschlossen werden können, sind für eine abschließende Bewertung des Schutzgutes Klima erst noch kleinräumig die stadtklimatischen Auswirkungen zu untersuchen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind ebenfalls nicht erheblich nachteilig. Sachgüter innerhalb des Geltungsbereichs werden entweder in die Planung integriert oder deren Beseitigung ist im Sinne des Eigentümers/Investors.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind für alle Schutzgüter möglich und erforderlich. Diese sind im Laufe des Verfahrens noch genau festzusetzen.

Aufgrund der Entfernungen des Geltungsbereiches zum FFH-Gebiet 6432-301 „Sandheiden im mittelfränkischen Becken“ sowie zum Europäischen Vogelschutzgebiet DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ werden keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele dieser Gebiete des Netzes Natura 2000 erwartet.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung sind im weiteren Verfahren Fachgutachten noch zu ergänzen bzw. anzupassen. Dies betrifft insbesondere die Bereiche Schallschutz, Entwässerung und Artenschutz (saP).

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren nicht fortgeschrieben, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, in dem auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sowie der laufenden und noch ausstehenden Gutachten und Untersuchungen fließen jedoch in die weitere Planung und in die Begründung zum Bebauungsplan ein.

I.6. PLANRECHTFERTIGUNG / AUSWIRKUNGEN / ABWÄGUNG / MASSNAHMEN:

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

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

I.7. KOSTEN

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

Durch den Investor werden u.a. übernommen

- Planungs- und Gutachterkosten für die Bauleitplanung sowie Kosten Bürgerbeteiligungsveranstaltungen.
- Planung und Herstellung erforderlicher Erschließungsanlagen und Grünflächen nach den Ausbaustandards der Stadt mit vollständiger Kostenübernahme. Die Anrechnung für Kostenaufwendungen für den Rückbau und die Wiederverfüllung der bestehenden Tiefgarage werden im weiteren Verfahren geprüft und abgestimmt.
- Ggf. Ablösezahlungen für fehlende Grünflächen
- Soziale Folgekosten (Kindertagesstätte, Grund- und Mittelschule, Kinderspielplätze)
- Bereitstellung geförderter Mietwohnungen
- Finanzierung von Kunst im öffentlichen Raum
- Kosten für ggfs. notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleich

Nürnberg, den 8.10.2019
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt