

## **BEGRÜNDUNG zum RAHMENPLAN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3748**

### **„LOCHNERSTRASSE“**

für ein Gebiet zwischen Holzwiesen-, Schweinauer Hauptstraße, Vordere und Hintere Marktstraße, Lochner- und Nopitschstraße einschließlich eines Teilgebietes östlich der Lochnerstraße im Bereich der Kreuzkirche

Stand: Oktober 2019



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

# BEGRÜNDUNG zum RAHMENPLAN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3748

für ein Gebiet zwischen Holzwiesen-, Schweinauer Hauptstraße, Vordere und Hintere Marktstraße, Lochner- und Nopitschstraße einschließlich eines Teilgebietes östlich der Lochnerstraße im Bereich der Kreuzkirche

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I.</b>	<b>PLANBERICHT</b>	<b>4</b>
I.1.	ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)	4
I.2.	ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE	5
I.3.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	7
I.3.1.	ANALYSE DES BESTANDS	7
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT	11
I.3.3.	SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGN	12
I.4.	PLANUNGSKONZEPT	13
I.4.1.	NUTZUNGSKONZEPT	13
I.4.2.	ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR	14
I.4.3.	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	14
I.4.4.	GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN	15
I.4.5.	GENDER UND DIVERSITY	16
I.5.	ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	17
I.6.	KOSTEN	18
<b>II.</b>	<b>UMWELTBERICHT (STAND 18.10.2019) ALS GESONDERTER TEXTTEIL</b>	

### III. QUELLEN

Schalltechnische Untersuchungen zum Immissionsschutz, 26.06.2018 - Kurz & Fischer

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Nürnberger Süden (INSEK Nürnberger Süden), 2012 – Stadt Nürnberg

Masterplan Freiraum, Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg, 2013/2014 - Stadt Nürnberg

Machbarkeitsstudie Radschnellverbindungen Nürnberg – Fürth – Erlangen – Herzogenaurach – Schwabach und umgebende Landkreise der Stadt Nürnberg, 2017 – Planersocietät, Planungsbüro VIA eG, Planungsbüro DTP Landschaftsarchitekten GmbH

Artenschutzrechtliche Relevanz von Baumfällungen Akzo-Nobel-Areal, Stadt Nürnberg, 16.02.2018 - Grosser-Seeger

Einschätzung der artenschutzrechtlichen Relevanz zur Baufeldfreimachung des Akzo-Nobel-Areals, BP Nr. 3478 Stadt Nürnberg, 12.04.2019 - Grosser-Seeger

Einschätzung der artenschutzrechtlichen Relevanz eines Gebäudeabrisses Elisenstraße 27/29, Stadt Nürnberg, 30.04.2019 - Grosser-Seeger

Orientierende Untersuchung und Detailuntersuchung gem. Bundesbodenschutzgesetz / Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchG/V), 2015 - Arcadis

# BEGRÜNDUNG zum RAHMENPLAN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3748

für ein Gebiet zwischen Holzwiesen-, Schweinauer Hauptstraße, Vordere und Hintere Marktstraße, Lochner- und Nopitschstraße einschließlich eines Teilgebietes östlich der Lochnerstraße im Bereich der Kreuzkirche

## I. PLANBERICHT

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

Für das Gebiet zwischen Holzwiesen-, Schweinauer Hauptstraße, Vordere und Hintere Marktstraße, Lochner- und Nopitschstraße einschließlich eines Teilgebietes östlich der Lochnerstraße im Bereich der Kreuzkirche gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3748, der seit dem 28.01.1970 rechtsverbindlich ist. Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Nürnberg im Stadtteil Schweinau und umfasst eine Fläche von ca. 8,3 ha.

Der Bebauungsplan soll geändert werden, der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 2,56 ha (Abb.1). Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das BauGB und die aufgrund dieses Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das BauGB und die aufgrund § 9a dieses BauGB erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Stadt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13a BauGB geregelt.

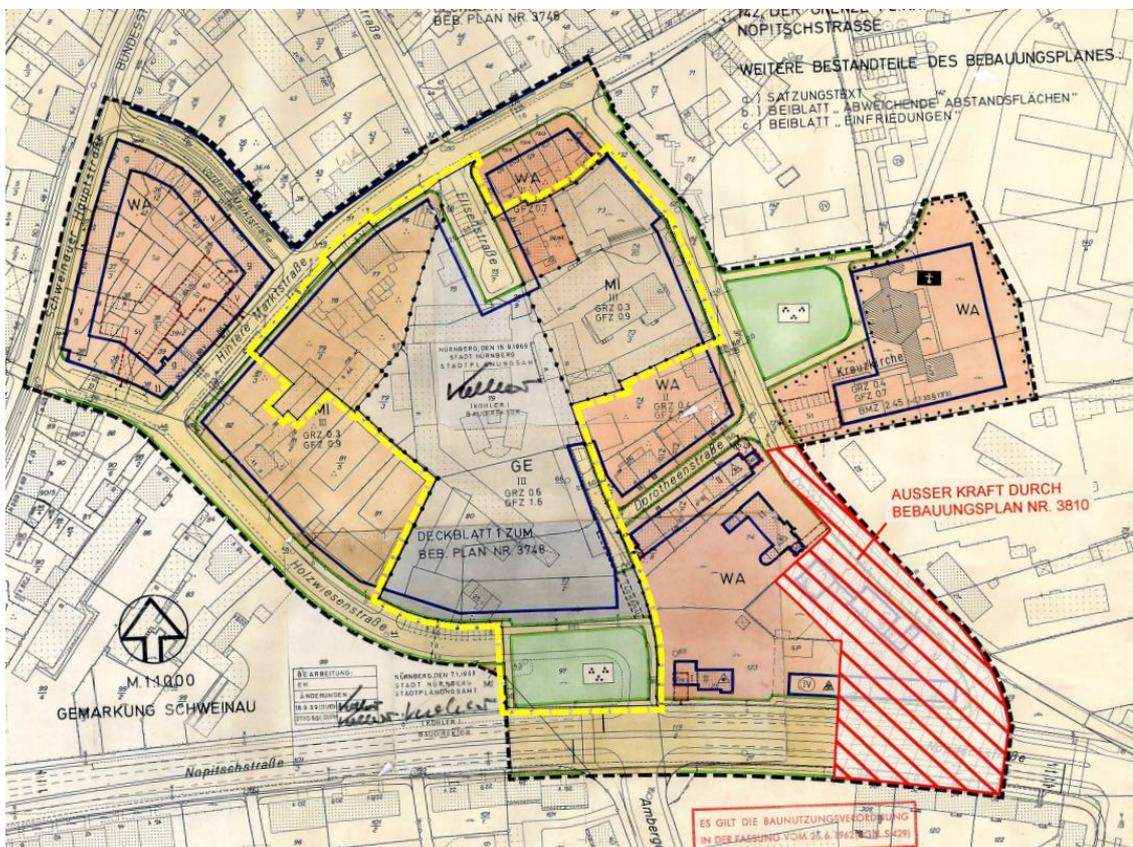


Abb. 1: Geltungsbereich BP-Nr. 3748 mit Überlagerung des Änderungsbereiches  
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg

Das Bebauungsplan – Änderungsverfahren soll nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a des BauGB ist im vorliegenden Fall möglich, da die angestrebte Planung als „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB einzuordnen ist. *„Die Wiedernutzbarmachung von Flächen beschreibt insbesondere die Überplanung brachgefallener Flächen mit aufgegebenener Vornutzung. (...) In Betracht kommen hierfür die sog. Konversionsflächen wie z.B. Gewerbe- und Industriebrachen, (...), die einer neuen baulichen und sonstigen Nutzung zugeführt werden sollen.“* (aus Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, BauGB Kommentar, § 13a, Rdnr. 28).

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

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Der gesamte Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,56 ha. Die geplanten Bauquartiere werden eine Grundstücksgröße von etwa 19.000 m<sup>2</sup> umfassen. Damit ist eine Grundfläche absehbar, welche einen Wert weit niedrigerer als 20.000 m<sup>2</sup> umfassen wird, sodass das Verfahren im Hinblick auf § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässig ist.

Die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange von Natur und Landschaft finden durch integrierte grünordnerische Festsetzungen bzw. einen integrierten Grünordnungsplan im Bebauungsplan Berücksichtigung. Weiterhin wird eine Prüfung einer Beeinträchtigung sämtlicher Schutzgüter nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Form einer „1. Fassung“ eines Umweltberichts gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB vorgenommen. Auf die erste Fassung des Umweltberichts, wird an dieser Stelle verwiesen. Mittels einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird ermittelt, ob Eingriffe in die Populationen nach europäischem Recht geschützter Tierarten zu erwarten sind.

Durch die Bebauungsplanänderung werden weiterhin weder Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura2000-Gebiete) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

## **I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE**

Das ehemalige Betriebsgelände der ehemaligen Lackfabrik Akzo Nobel im Stadtteil Schweinau soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen Brachfläche (Konversion) durch die Entwicklung eines urbanen Wohnquartiers mit ergänzenden Nutzungen (Dienstleistungen / Gewerbe, Gemeinbedarf mit sozialer und kultureller Infrastruktur) in angemessen hoher Dichte und ortsnahe öffentlich nutzbaren Freiflächen soll dabei insbesondere dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ folgen. Im Wesentlichen soll der großen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet nachgekommen und hierbei auch durch geförderten Wohnraum eine soziale Durchmischung erreicht werden.

Im „Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“ (Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat; erstellt durch GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg, September 2015) wird aufgezeigt, dass die wachsende Nachfrage nach Wohnraum in Nürnberg in den vergangenen Jahren nicht befriedigt werden konnte. Aufgrund der nicht vorhandenen Reserven im Wohnungsbestand und einer nicht bedarfsgerechten Neubautätigkeit sind in der Konsequenz die Wanderungsverluste gegenüber der Industrieregion deutlich gestiegen. Da sich viele Haushalte bei der Wohnungssuche nicht

ausschließlich auf Nürnberg fokussieren, besteht die Gefahr einer verstärkten Abwanderung. Vor diesem Hintergrund ist ein zusätzliches Wohnungsangebot erforderlich, welches sowohl quantitativ als auch qualitativ den Anforderungen der Nachfrage entspricht.

Das Ziel „Mehr Wohnungen für Nürnberg“ ist darüber hinaus wesentlich, um einer dynamischen Mietpreisentwicklung entgegenzuwirken. Daher verfolgt der Bebauungsplan auch das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Mietpreissteigerungen in Nürnberg sind Ausdruck eines deutlichen Nachfragezuwachses in den letzten Jahren. Diesem Nachfragezuwachs sollte durch eine entsprechende Angebotsausweitung Rechnung getragen werden.

Die Stadt Nürnberg reagiert mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3748 auf den hohen Wohnbedarf im Stadtgebiet. Durch die gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist das Gebiet für eine Wohnnutzung gut geeignet. Darüber hinaus wird im Plangebiet eine Stärkung und Attraktivierung alternativer Mobilitätsformen gegenüber dem motorisierten Individualverkehr (MIV), durch die Anwendung des Mobilitätsbaukastens der Stadt Nürnberg, angestrebt. Hierbei wird neben dem Vorsehen von Mobilitätsstandorten (mit Carsharing-Angebot) sowie der Stärkung des Fuß- und Radwegenetzes auch die wesentliche Reduktion der öffentlichen und privaten KFZ-Stellplätze angedacht.

### Wettbewerbsverfahren

Im Vorfeld wurde zur Sicherung der städtebaulichen Qualität von den Eigentümern, der KIB-Gruppe und dem Evangelischen Siedlungswerk (ESW) ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Die Preisgerichtssitzung fand hierzu am 12.09.2018 statt, in der, nach eingehender Diskussion, der erste Preis an Maier Neuberger Architekten GmbH, München vergeben wurde. Am 13.12.2018 wurde im Stadtplanungsausschuss über das Wettbewerbsergebnis berichtet, gleichzeitig wurden wesentliche Eckpunkte, die in der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen sind, beschlossen. Das gemäß den Eckpunkten und dem Preisgerichtsprotokoll überarbeitete Konzept bildet als Rahmenplan die planerische Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans.

Folgende Eckpunkte waren die Grundlage für die Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses:

1. Verträglichkeit der Baumassen überprüfen, besonders zur Nachbarschaft Dorotheenstraße (hier: BGF/ Bruttogeschossfläche)  
Die zu hohe Baumasse wurde in den in Frage stehenden Bereichen reduziert und zwar von einem Wert von ca. 46.000 m<sup>2</sup> BGF (Wettbewerb) auf einen Wert von ca. 44.600 m<sup>2</sup> und bewegt sich damit innerhalb des in der Auslobung vorgegebenen Korridors von 40.000 - 45.000 m<sup>2</sup>. Die Baumasse wurde insbesondere in Hinblick auf die Verträglichkeit für die angrenzende Bebauung an geeigneter Stelle verringert, siehe auch 2. Eckpunkt.  
  
Zur besseren Vergleichbarkeit wurde bei den oben genannten Werten nur das ursprüngliche Wettbewerbsgebiet betrachtet, ohne Umplanung des Kinder- und Jugendhauses. Aufgrund der gewünschten Überarbeitung des Kinder- und Jugendhauses (siehe Eckpunkt 4) sowie eines nach dem Wettbewerb erfolgten Grundstückszukaufs im Quartier 3 ergaben sich in der nunmehr vorliegenden Rahmenplanung zwar höhere Werte (vgl. Kap.I.4.1, städtebauliche Kennzahlen), jedoch tangiert dies die geforderte Baumassenreduzierung zur Nachbarschaft Dorotheenstraße nicht.
2. Partielle Reduktion der Geschossigkeit für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse  
Insbesondere im östlichen Grundstücksbereich im Übergang zur Bebauung an der Dorotheenstraße wurde die Geschossigkeit einzelner Häuser der Quartiere 1 und 3 um jeweils ein Geschoss reduziert, ebenso im Bereich zur Bebauung an der Hinteren Marktstraße.

3. Erhalt der Eiche an der Dorotheenstraße und Nutzung der Dachflächen  
Bei der vorliegenden Rahmenplanung ist der Erhalt der großen Eiche an der Lochnerstraße gesichert, die Bebauung wurde entsprechend vom Bestandsbaum abgerückt. Die Dachflächen werden alle mindestens mit extensiver Begrünung ausgeführt, zusätzlich wird für Teile der Dachflächen ggf. die Anlage von Dachgärten mit Bepflanzung bzw. einer intensiven Begrünung vorgesehen.
4. Platzierung und Höhenentwicklung des Baukörpers des Kinder- und Jugendhauses und der Kindertagesstätte  
Die überarbeitete Planung sieht eine Integration des Kinder- und Jugendhauses in die straßenbegleitende Blockrandbebauung des Quartiers 2 vor, mit einer entsprechend höheren Geschossigkeit als im Wettbewerbsergebnis dargestellt.
5. Ausformulierung des zentralen Freiraums mit besonderem Augenmerk auf die Wegeführung in diesem Bereich (Ausweitung des Nord-Süd orientierten Weges zum Zentrum / Stärkung des Mittelpunktes)  
Das Freiflächendefizit aus dem Wettbewerbsbeitrag wurde durch Vergrößerung der Grünräume bei gleichzeitigem Verschieben der Baukörper der Quartiere ausgeglichen bzw. die Flächenforderungen aus dem Wettbewerb mit 1.900 - 2.500 m<sup>2</sup> durch aktuell ermittelte ca. 2.600 m<sup>2</sup> Grünfläche erfüllt.
6. Vorgaben für die gewerblich nutzbaren Gebäudeteile (in den Erdgeschosszonen)  
Die bereits in der Auslobung abgestimmten Mindestgeschosshöhen für die optional mit Gewerbe belegbaren Erdgeschosse werden weiter eingehalten und umgesetzt.
7. Erstellung eines Entwässerungskonzeptes  
Das Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren erarbeitet. Es soll eine kaskadenförmige Entwässerung mit den Stufen extensive Dachbegrünung, Tiefgaragendecke und Versickerung in den Freibereichen erfolgen.
8. Einhaltung der Mindestgröße öffentlicher Spielplätze  
Die Mindestgröße für die Spielplatzflächen von 500m<sup>2</sup> je Spielfläche als Bestandteil der Öffentlichen Grünflächen werden eingehalten und soweit möglich überschritten.

### **I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

#### **I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS**

##### **I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Westen von Nürnberg im Stadtteil Schweinau. Er umfasst ca. 2,56 ha. Das Plangebiet liegt nördlich der Nopitschstraße, zwischen der Lochnerstraße, der Holzwiesenstraße und der Hinteren Marktstraße.

Das Gelände ist aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung und der damit verbundenen gewesenen Bebauung und Versiegelung recht eben und liegt etwa zwischen 311 m. ü. NN und 312 m. ü. NN.

##### **I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur**

Seit Anfang 2019 wird das Baufeld geräumt. Die Bestandsgebäude auf dem ehemaligen Akzo Nobel-Areal und ein angrenzendes Doppelhaus wurden bereits abgerissen; außerdem wurden bereits umfangreiche Bodensanierungsmaßnahmen durchgeführt. Aktuell sind das ehemalige Firmengelände sowie die Grundstücke der beiden bereits abgerissenen Doppelhaushälften als aktive Baustelle zu bezeichnen. Die bestehenden Gebäude (Jugendtreff und Wohngebäude) im nordwestlichen Randbereich werden noch rückgebaut.

Im Norden/Nordwesten schließt an den Änderungsbereich vorwiegend Wohnnutzung an. Hierbei handelt es sich um vier- bis fünfgeschossigen Geschosswohnungsbau in klassischer Blockrandbebauung. Östlich des Änderungsbereiches befindet sich die evang.-luth. Kreuzkirche und weiterführend die Jakob-Muth-Schule (Förderschule mit Förderschwerpunkt geistige Entwicklung des Lebenshilfe Nürnberg e.V.). Noch innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3748 aber außerhalb des Änderungsbereiches liegt nordöstlich und südöstlich Wohnbebauung (Reihen- und Doppelhäuser). Südlich grenzt an den Änderungsbereich eine Seniorenwohnanlage („Villa Nopitschpark“) mit insgesamt etwa 60 Wohneinheiten an. Westlich befinden sich gewerbliche Nutzungen (Lebensmitteldiscounter, Autohaus). Dabei grenzt an den Änderungsbereich ein unbebautes Grundstück, welches durch das Autohaus gegenwärtig als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt wird.

### I.3.1.3. Verkehr

#### I.3.1.3.a. Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist im Süden über die Holzwiesenstraße, von Osten über die Lochnerstraße und von Norden über die Hintere Marktstraße sowie die Elisenstraße erschlossen. Die Holzwiesenstraße mündet im Süden derzeit in die Nopitschstraße, welche der südliche Teil der Ringstraße (B 4R) im Stadtgebiet Nürnberg ist und östlich (etwa 1 km entfernt) an den Frankenschnellweg (A 73) anbindet.

#### I.3.1.3.b. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

An den ÖPNV ist das Plangebiet durch Haltestellen der S-Bahn, der U-Bahn sowie verschiedener Buslinien im Umkreis von maximal 500 m sehr gut angebunden. Südwestlich befindet sich die U-Bahn-Haltestelle „Hohe Marter“ (ca. 400 m entfernt) und nördlich die U-Bahn-Haltestelle „Schweinau“ (ca. 200 m entfernt). Über diese Haltestelle ist das Gebiet direkt an den Plärrer (5 Minuten), den Hauptbahnhof Nürnberg (10 Minuten) sowie den Flughafen Nürnberg (21 Minuten) angebunden. Die S-Bahn-Haltestelle „Sandreuth“ (S2 Roth-Nürnberg Hbf-Altendorf) liegt ca. 500 m in östlicher Richtung und die S-Bahn-Haltestelle „Schweinau“ (S4 Nürnberg Hbf-Dombühl) ca. 400 m in nördlicher Richtung. Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind die Haltestellen „Waldaustraße“ (Linien 65 und 97; ca. 200 m südöstlich) und „Hohe Marter Nord“ (Linien 35, 65 und 97; ca. 300 m südwestlich).

#### I.3.1.3.c. Fuß- und Radwegeverbindungen

Gehwege sind grundsätzlich an allen angrenzenden Straßen vorhanden. Nördlich des Plangebietes verläuft in der Hintere Marktstraße eine übergeordnete Radwegeverbindung. Darüber hinaus verlaufen entlang der sich nordwestlich des Änderungsbereiches anschließenden Schweinauer Hauptstraße sowie entlang der südlich gelegenen Nopitschstraße beidseitig separate Radwege.

### I.3.1.4. Sozialstruktur

Dem statistischen Monatsbericht der Städte Nürnberg und Fürth vom Mai 2018 zufolge ist der Stadtteil St. Leonhard/Schweinau überwiegend als sozial angespanntes Quartier eingestuft. Charakteristisch für sozial angespannte Quartiere sind der stark überdurchschnittliche Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund bzw. ausländischer Haushalte und v.a. die markant über dem gesamtstädtischen Mittel liegenden Indikatoren zur sozialen Anspannung (z.B. Bedarfsgemeinschaften mit Kindern). Weiterhin handelt es sich bei diesen Gebieten überwiegend um stark verdichtete urbane Räume entlang bzw. inmitten großer Verkehrsachsen. Neben dem hohen Migrationsanteil ist auch der Anteil Arbeitsloser in diesen Quartieren überdurchschnittlich hoch. Der Wohnungs- und Gebäudebestand besteht überwiegend aus älterer Bausubstanz.

Im statistischen Monatsbericht vom September 2018 wurde das Sicherheitsgefühl in Nürnberg dargelegt. Im Stadtteil St. Leonhard/Schweinau sehen 10 % ein großes und 32 % ein

ziemliches Kriminalitätsproblem. Besonders im Nachtzeitraum wird ein hohes Unsicherheitsgefühl in der Wohnung und in der Wohngegend gesehen. Demgegenüber wird aber auch die Polizeipräsenz im Gebiet als hoch beurteilt.

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

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

Der Änderungsbereich war bis zum Beginn der Abrissarbeiten größtenteils versiegelt, zum einen durch Gebäude, zum anderen durch Verkehrsflächen. Derzeit wird das Baufeld freigeräumt, d.h. es herrschen großflächige Rohbodenflächen (meist kiesig und sandig) im Planungsgebiet vor. Dichte Vegetationsbestände mit Laubbäumen stehen im Norden des Planungsgebiets an der Hinteren Marktstraße, auf der Grünfläche im Süden zwischen Nopitschstraße und Holzwiesenstraße sowie solitäre Laubbäume. Auf kleineren Bereichen findet sich meist dichte krautige Ruderalvegetation und kleinflächig ein häufig gemähter Wiesenbereich.

Es sind keine Oberflächengewässer im Änderungsbereich vorhanden. Das Grundwasser ist in den bestehenden Pegelmessstellen in Tiefen von 1,3 m bis 5 m unter den Pegeloberkanten anzutreffen.

Der geologische Untergrund des Planungsgebiets besteht aus den Gesteinen des Mittleren Keupers, überlagert von quartären Mittel- bis Grobsanden. Im Untersuchungsgebiet waren die natürlichen Ablagerungen und Gesteine von unterschiedlich mächtigen anthropogenen Auffüllungen und Ablagerungen (ca. 0,8 m) überdeckt, die bereits größtenteils entfernt wurden.

Bereits im April 2019 wurden vom Büro Grosser-Seeger & Partner (Nürnberg) zwei Einschätzungen der artenschutzrechtlichen Relevanz der Gebäudeabriss in der Elisenstr. 27/29 und zur Baufeldfreimachung des Akzo-Nobel-Areals durchgeführt. Zudem wurde im Februar die artenschutzrechtliche Relevanz von Baumfällungen vom Büro Grosser-Seeger & Partner untersucht. Die in den Gutachten geforderten Artenschutzmaßnahmen wurden im Vorfeld der Baufeldräumung erfüllt. Dazu wurden Rodungen von Gehölzen (z.T. mit naturschutzfachlicher Fällbegleitung) im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar durchgeführt. Weiterhin wurden im Geltungsbereich insgesamt je zwei Vogelnistkästen und Fledermauskästen an geeigneten Bäumen als Ersatzhabitat aufgehängt. Die Standorte der Bäume sind im Bestandsplan mit Baumbestandsplan (vgl. Anlage zum Umweltbericht) gekennzeichnet.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist erarbeitet und liegt zur Prüfung der Fachbehörde vor.

Aktuell ist der Änderungsbereich von geringer Bedeutung für die Erholungsnutzung. Tangiert wird das Plangebiet von Rad- und Fußwegen.

Für das Ortsbild im dicht bebauten Stadtteil Schweinau sind der Baumbestand an der Hinteren Marktstraße und an der Nopitschstraße sowie die Eiche an der Lochnerstraße von hoher Bedeutung.

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

#### Altlasten

Durch die Vornutzung des Areals mit Gewerbenutzung waren erhebliche Bodenbelastungen und Grundwasserbelastungen vorhanden (MKW, PAK, BTXE sowie größere Tankanlagen), die bereits größtenteils entfernt wurden. Um den Erfolg der Sanierung zu gewährleisten, soll ein Grundwassermonitoring weitergeführt werden. Derzeit wird ein Endbericht der Sanierung erstellt.

#### Kampfmittel

Im Rahmen der Orientierenden Untersuchung und Detailuntersuchung gem. Bundesbodenschutzgesetz / Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchG/V) (Arcadis, 2015) wurde eine Luftbildauswertung Stufen 1 und 2 zur Kampfmittelvorerkundung durchgeführt. Für den Standort konnte im Ergebnis eine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden. Es wurden Bombentrichter und beschädigte Bausubstanz, sowie drei Blindgängerverdachtspunkte identifiziert und kartiert. Dementsprechend wurden die geplanten Ansatzpunkte bzw. die Detailuntersuchungen durch die WST GmbH, Eppelheim kampfmitteltechnisch freigemessen. Durch die Messungen konnte der Kampfmittelverdacht für die geplanten Ansatzpunkte ausgeräumt werden. Im Rahmen der durch einen Sachkundigen gem. Sprengstoffgesetz begleiteten Sanierung wurden an anderer Stelle Kampfmittel (Stabbrandbomben) gefunden und fachgerecht entschärft. Trotz der bereits durchgeführten Bodensanierung sind grundsätzlich weitere Funde von Kampfmitteln in größerer Tiefe auf dem gesamten Gelände möglich, daher ist bei weiteren Aushubarbeiten eine Kampfmittelsondierung der Fläche oder die Anwesenheit von Personal mit Befähigungsschein nach § 20 Sprengstoffgesetz (SprengG) erforderlich.

#### Lufthygiene

Bezüglich der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet liegen derzeit keine aktuellen Jahresmittelwerte aus den städtischen Messungen zur Luftqualität vor. Diese Angaben werden im weiteren Verlauf des Verfahrens (Quelle: Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg,) ergänzt.

#### Lärm

Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs wurden Voruntersuchungen zu den Lärmeinwirkungen auf die geplante Bebauung durchgeführt (Schalltechnische Untersuchungen zum Immissionsschutz, Kurz & Fischer, 26.06.2018). Die Ergebnisse zeigen, dass bei der Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmpegel in einigen Bereichen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Die Beurteilungspegel für den Gewerbelärm liegen nach dem aktuellen Stand der Untersuchungen in allen Bereichen unter den Immissionsrichtwerten von 63/45 dB(A) der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für urbane Gebiete gem. § 6a) der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Grenzbereich des geplanten Kinder- und Jugendhauses werden die Immissionsrichtwerte für ein urbanes Gebiet voraussichtlich zeitweise überschritten. Bei diesen Ergebnissen handelt es sich jedoch nur um vorläufige Abschätzungen, die durch weitere Untersuchungen unter Berücksichtigung der konkreten städtebaulichen Planung des Bebauungsplanes bestätigt werden müssen.

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

## I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

### I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

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

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

Zudem sollen Planungen insbesondere folgende Grundsätze berücksichtigen:

- Es sollen die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen).
- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 Flächensparen).
- Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden (4.4 Radverkehr).

#### Regionalplan Region Nürnberg (RP 7)

Der am 01.07.1988 in Kraft getretene und laufend fortgeschriebene RP 7 konkretisiert die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung wie folgt (Auszug):

- Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen und des Mittelzentrums Schwabach, hingewirkt werden (3.2.2 Wohnungswesen).
- Bei der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll verstärkt auf die Erschließung durch öffentliche Personennahverkehrsmittel - insbesondere Schienenverkehrsmittel - geachtet werden (4.1.8. Verkehrsleitbild).
- Das regionale Grundkonzept für den Radverkehr soll so ausgebildet werden, dass eine Verbindung der Orte miteinander und ein lückenloser Netzcharakter der Radwege entsteht (4.5.2.2. Radverkehr).

Die Bebauungsplanänderung wird unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt (§ 1 Abs. 4 BauGB).

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg ist der Änderungsbereich gegenwärtig als gemischte Baufläche dargestellt. Die südlich angrenzende Nopitschstraße ist als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die östlich an den Änderungsbereich angrenzende Wohnbebauung stellt der FNP als Wohnbaufläche dar. Überlagernde Darstellungen sind im FNP für den Änderungsbereich nicht enthalten.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des wirksamen FNPs, so dass dieser im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt wird.

Infolgedessen ist weder eine Änderung noch eine Berichtigung des FNP infolge der Bebauungsplanänderung erforderlich.

#### I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3748 der seit dem 28.01.1970 rechtsverbindlich ist und hier als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet, Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Im südlichen Bereich ist zwischen der Holzwiesenstraße und der Nopitschstraße noch eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Östlich grenzen die Bebauungspläne Nr. 3614 (Allgemeines Wohngebiet), Nr. 3810 (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) und Nr. 4192 (Schule, Dauerkleingärten und Allgemeines Wohngebiet) an. Südlich grenzt noch der Bebauungsplan Nr. 3771 (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) an.

#### I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Der gesamte Änderungsbereich liegt im Bebauungsplan Nr. 3748, somit ist derzeit die Zulässigkeit von Bauvorhaben entsprechend den Festsetzungen gemäß § 30 Abs. 1 BauGB gegeben.

#### I.3.2.2. Fachplanungsrecht

##### I.3.2.2.a. Naturschutz/ Wasserschutz

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete und FFH- oder SPA-Gebiete sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Innerhalb des Planungsgebiets sind insgesamt 4 Einzelbäume (Biotop-Nr. N-1358-07, -06, -05, -04 in der Stadtbiotopkartierung vermerkt, wobei einer dieser Bäume mittlerweile mit Genehmigung gefällt wurde. Diese Bäume sind nicht nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützt. Auch im Wirkungsbereich des Plangebietes sind keine der o.g. Schutzgebiete vorhanden.

Eingriffe in Gehölzbestände sind im weiteren Verfahren gemäß der Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg zu bilanzieren.

#### I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

##### I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Wird im weiteren Verfahren abgestimmt und ergänzt.

##### I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Der Großteil des Änderungsbereiches (ca. 85 %) befindet sich im Eigentum der KIB Projekt GmbH und dem Evangelischen Siedlungswerk in Bayern (ESW). Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die ehemaligen Flächen der Akzo Nobel. Die verbleibenden knapp 15 % der Fläche sind im Eigentum der Stadt Nürnberg (öffentliche Straßenverkehrsfläche und öffentliche Grünfläche).

##### I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / Sonstige Stadtratsbeschlüsse

###### 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 30 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sind 30 % der Geschossfläche für den geförderten Wohnungsbau bereit zu stellen
- öffentliche Grünflächen
- öffentliche Spielflächen
- 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.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Nürnberger Süden (INSEK Nürnberger Süden, 2012)  
Seit 2008 ist der Ortsteil Schweinau inkl. der Änderungsfläche im Programm „Soziale Stadt“ der Städtebauförderung enthalten. Als allgemeine Ziele für den Stadtteil definiert das INSEK u.a.: „(...) den für die Gesamtstadt wichtigen Wohnstandort in seiner Vielfalt zu erhalten, zu qualifizieren, aber vor allem mit neuen Wohnprojekten und Wohnformen attraktiver zu machen. Besonders dichte Teilbereiche sollten nicht weiter städtebaulich verdichtet werden. Der energetischen Sanierung, (...) gilt unter Beachtung sozialverträglicher Lösungen das Hauptaugenmerk.“

Masterplan Freiraum, Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg (2013/2014)

Im Rahmen des Gesamtstädtischen Freiraumkonzeptes wurden Entwicklungs- und Maßnahmenvorschläge (z.B. Grüner Weg zum Faberwald, Zwischennutzung Nopitschstraße) für angrenzende Bereiche gemacht. Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Umgrenzung des Freiraumkonzeptes auf Stadtteilebene (Abschnitt Südstadt); dieses wurde bisher aber noch nicht erstellt. Ansonsten werden keine genaueren Aussagen getroffen.

Machbarkeitsstudie Radschnellverbindungen Nürnberg – Fürth – Erlangen – Herzogenaurach – Schwabach und umgebende Landkreise der Stadt Nürnberg (2017)

In der Machbarkeitsstudie ist in der Nähe des Änderungsbereiches eine Detailmaßnahme vorgesehen. Demnach sollte der Weg zwischen Lochnerstraße und Hinterer Marktstraße ca. 170 m östlich des Änderungsbereiches im Standard einer Radhauptverbindung ausgebaut werden (vgl. Umweltbericht Kap. 1.2 Plangrundlagen).

## **I.4. PLANUNGSKONZEPT**

### **I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT**

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Änderung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplan Nr. 3748 von gewerblicher Nutzung zu Wohnnutzung für die Errichtung von drei Wohnquartieren mit ca. 425 Wohneinheiten. Vorgesehen ist eine Nutzungsmischung mit überwiegendem Wohnen, Nicht-Wohnnutzungen/ Dienstleistungen/ Gewerbe, (Gemeinbedarf (mit sozialer und/oder kultureller Infrastruktur) und öffentlich nutzbaren Freiräumen, einschließlich 30% gefördertem Wohnungsbau (ca. 138 Wohneinheiten), Kindertagesstätte sowie einem Kinder- und Jugendhaus. Weiterhin wird die öffentliche Grünfläche zwischen Holzwassenstraße und Nopitschstraße aufgewertet und zu einem öffentlichen Kinderspielplatz umgestaltet. Bei den Wohngebäuden sollen die Erdgeschossesebenen mit einer größeren Raumhöhe ausgestattet werden, um eine variable Nutzungsstruktur, sowohl für Wohn- als auch Nicht-Wohnnutzung zu ermöglichen.

Der auf Basis des Siegerentwurfs fortgeführte Rahmenplan sieht drei große vier bis zu siebengeschossige Baublöcke vor, von welchen zwei geschlossen (Quartier 1 und 3) und einer U-förmig nach Westen geöffnet ist (Quartier 2). Das Quartier 3 bildet nun, im Vergleich zum

Wettbewerbsentwurf, einen geschlossenen Block, da an der Elisenstraße 2 weitere Grundstücke erworben werden konnten. Die Blöcke sind in Häuser aufgeteilt, die größtenteils jeweils von außen erschlossen werden und somit eine Adressbildung ermöglichen. Hierdurch ist eine klare Raumkategorisierung der öffentlichen und privaten Bereiche möglich. Der öffentliche Grünraum befindet sich zum Teil im Zentrum der Anlage und erstreckt sich nach Süd, Nord und Ost. Im Osten leitet er zum Park der Kreuzkirche über, am Südrand soll die bestehende Grünfläche an der Nopitschstraße gestalterisch aufgewertet werden. Das Kinder- und Jugendhaus sowie die Kindertagesstätte sind in einem viergeschossigen Baukörper südlich der Hinteren Marktstraße (Quartier 2) angeordnet und von dort aus erschlossen.

#### Städtebauliche Kennzahlen (Bruttogeschossflächen BGF)

<b>Nutzung</b>	<b>BGF</b>	<b>Wohneinheiten</b>	<b>Einwohner</b>
Wohnen	ca. 24.730 m <sup>2</sup>	ca. 247	ca. 494
gefördertes Wohnen	ca. 13.770 m <sup>2</sup>	ca. 138	ca. 276
EG-Zone mit flexibler Nutzung	ca. 7.400 m <sup>2</sup>	ca. 40	ca. 80
Kindertagesstätte	ca. 1.250 m <sup>2</sup>	-	-
Jugendhaus	ca. 2.250 m <sup>2</sup>	-	-
Insgesamt:	ca. 49.400 m <sup>2</sup>	ca. 425	ca. 850

Anmerkung: die Gesamtgeschossfläche liegt mit 49.400 m<sup>2</sup> über dem laut Eckpunkte Papier (AfS vom 13.12.2018) geforderten Korridor von 40.000 bis 45.000 m<sup>2</sup> (vgl. Kap.I.2, Eckpunkt Nr.1), dies liegt zum einen an der Umplanung/ Blockrandschließung durch das Kinder- und Jugendhaus (Mehrunge ca. 1.500 m<sup>2</sup>) und zum anderen an dem Grundstückszukauf im Quartier 3 (Mehrunge ca. 3.300 m<sup>2</sup>).

#### I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Das städtebauliche Konzept sieht eine klassische Blockbebauung (drei Blockquartiere) mit vier bis sieben Geschossen vor. Die Geschossigkeit innerhalb der Blöcke ist gestuft vorgesehen, so dass eine gegliederte Höhenentwicklung mit Ausbildung städtebaulicher Hochpunkte im Bereich des öffentlichen Grünraums erreicht wird. Dabei wird die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen entsprechend der städtischen Satzung angestrebt.

#### I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Das Gebiet selbst soll autofrei vorgesehen werden, so dass keine verkehrliche Erschließung für den MIV in das Gebietsinnere vorgesehen ist. Die geplanten Blöcke liegen an den bestehenden umliegenden Straßen und werden über diese erschlossen. So sind das Quartier 1 von Süden über die Holzwiesenstraße, das Quartier 2 von Norden über die Hintere Marktstraße und das Quartier 3 von Osten über die Lochnerstraße angebunden. An diesen Anbindungen befindet sich auch die Zufahrten in die jeweiligen Tiefgaragen, über welche der komplette ruhende Verkehr im Gebiet abgewickelt wird. Oberirdische private Stellplätze sind im Änderungsbereich nicht vorgesehen. Öffentliche Besucherstellplätze sollen im Bereich der Elisenstraße neu geplant werden.

Die Innenbereiche des Plangebietes und die hier gelegenen Gebäudeeingänge sind über Geh- und Radwege erschlossen, so dass hier kein motorisiertes Verkehrsaufkommen entsteht und insgesamt ruhige und verkehrsfreie Verhältnisse erreicht werden können. Zum Teil dienen diese Wege auch als Feuerwehrezufahrt. Weiterhin wird über diese Wege eine attraktive öffentliche Durchgängigkeit des Gebietes erreicht.

An das übergeordnete Radwegenetz (Verbindung Schweinau und Südstadt) soll das Plangebiet durch eine Verbindung zwischen der Lochnerstraße über den zentralen Grünraum nach Süden an die Nopitschstraße anbindend, angeschlossen werden.

Aktuell mündet die Holzwiesenstraße im Süden in die Nopitschstraße. Diese Verbindung soll für den KFZ Verkehr abgehängt werden, so wie bereits jetzt im Bebauungsplan Nr. 3748 festgesetzt, wobei eine Rad-/Fußwegeverbindung bestehen bleibt. Am östlichen Ende soll

die Holzwiesenstraße eine Wendeanlage erhalten. Die Grundstückszufahrt zur gewerblichen Nutzung (Holzwiesenstraße 28), welche derzeit von der Holzwiesenstraße in diesem Bereich erfolgt, soll aber auch zukünftig bestehen bleiben. Insbesondere soll auch weiterhin die Seniorenwohnanlage von Süden über eine kleine Zufahrt von der Nopitschstraße erreichbar sein. Ebenso wird es erforderlich sein, die bestehende Lichtsignalanlage an der Einmündung Nopitschstraße zu erhalten.

Im weiteren Verfahren werden die verkehrlichen Aspekte weiter konkretisiert.

#### I.4.4. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

##### I.4.4.1. Grünordnerisches Konzept

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines gut durchgrünten Quartiers. Die öffentlichen, halb-öffentlichen und privaten Grünflächen sollen die neuen Bewohner mit ausreichenden Erholungs- und Spielflächen versorgen.

Die zentrale dreieckige Grünfläche mit dem großzügig ausgestalteten Übergang zum Bereich der Kreuzkirche bilden zusammen das Kernstück der öffentlich nutzbaren Grünflächen und gewährleisten den Erhalt der bestehenden Eiche an der Lochner Straße. Die vorliegende Planung sieht zudem zusätzliche Grünflächen (Grünstreifen und Spielplatz) am östlichen und südlichen Rand des Änderungsbereiches vor. Dabei trägt die Ertüchtigung durch Lärmschutzmaßnahmen der bestehenden und bisher kaum nutzbaren öffentlichen Grünfläche (ca. 1.800 m<sup>2</sup>) an der Nopitschstraße zur Durchgrünung und Aufwertung des neuen Quartiers und der Umgebung bei. Es soll ein Spielplatz angelegt werden. Der hier vorhandene Baumbestand soll weitestgehend erhalten bleiben. Weiterhin werden durch die Planung ca. 2.600 m<sup>2</sup> neue öffentliche (Netto-) Grünflächen inkl. eines Spielplatzes sowie ca. 4.000 m<sup>2</sup> Dachbegrünung geschaffen, d.h. ohne Anrechnung der geplanten Geh- und Radwege sowie Feuerwehrezufahrten.

Die öffentlichen Grünflächen gewährleisten die Durchgängigkeit und Erschließung des Quartiers für Fußgänger und Radfahrer und stellen eine Verbindung in Nord-Süd Richtung von der Hinteren Marktstraße bis zur Nopitschstraße dar. Innerhalb dieser Grünflächen ist die Anlage von Rasenflächen sowie zahlreiche Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Weiterhin sollen hier mehrere größere Bäume erhalten bleiben.

Auf den geplanten Tiefgaragen in den Innenhöfen der Gebäude ist die Anlage privater Grünflächen mit Spielbereichen für Kleinkinder, Aufenthaltsbereichen, Rasenflächen und Gehölzpflanzungen geplant.

Im nordwestlichen Randbereich des Änderungsbereiches soll ein neues städtisches Kinder- und Jugendhaus entstehen. Die zugehörigen Freiflächen sollen größtenteils unversiegelt mit entsprechender Bepflanzung (Gehölze und Rasen) gestaltet werden. Der Gehölzbestand auf dem Grundstück des bestehenden Jugendhauses muss größtenteils gerodet werden und wird entsprechend § 34 BauGB im weiteren Verfahren gemäß der Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg bilanziert und auf dem neu entstehenden Jugendhausgrundstück ersetzt. Die Dächer der Hauptgebäude sollen bereichsweise begrünt werden. Die Dachbegrünung soll mit einem Mindestaufbau von 15 cm ausgeführt werden (darüber hinaus sind verschiedene Abstufungen von Wiesenvegetation über Stauden bis hin zu Pflanztrögen und Gehölzpflanzungen möglich).

In den Freibereichen über den geplanten Tiefgaragen soll eine Substratüberdeckung von mind. 80 cm unter Pflanzflächen sowie von mind. 1,20 m unter Baumpflanzungen hergestellt werden. Unter befestigten Flächen ist eine Verringerung der Aufbauhöhe möglich.

Grünordnerische Festsetzungen zur Lage, Größe und Zweckbestimmung von Grünflächen, zu quantitativen und qualitativen Vorgaben für Baumpflanzungen und zu Dachbegrünungen sowie eine Pflanzenliste für die Artauswahl werden im weiteren Verfahren ergänzt.

#### I.4.4.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Im Umweltbericht ab Seite 28 sind verschiedenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen beschrieben, hierauf wird verwiesen. Im Rahmenplan bereits berücksichtigt sind dabei insbesondere Maßnahmen des flächensparenden Bauens (verdichtete Wohnformen) sowie Eingrünung des neuen Quartiers bzw. Schaffung von Grün- und Erholungsräumen.

Weitere vorgeschlagene Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen werden im weiteren Verfahren geprüft.

#### I.4.5. GENDER UND DIVERSITY

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

Im Plangebiet ist eine urbanes Wohnquartier vordringlich mit Wohnen sowie öffentlicher und sozialer Infrastruktur vorgesehen. Weiterhin wird ein zentraler öffentlicher Grünraum zur Attraktivierung des Gebietes vorgesehen. In der Gesamtbetrachtung wird ein belebtes und sicheres Quartier geplant, welches ebenfalls unterschiedliche Wohnformen und Wohnungstypologien ermöglicht. Die Wohnnutzungen werden als geförderter und frei finanzierbarer Wohnungsbau geplant, um hierdurch die Belange aller Bevölkerungsschichten und Altersgruppen zu berücksichtigen.

Die öffentlichen und halböffentlichen Räume sind überschaubar angelegt und werden an die bestehenden Wegeverbindungen und die anliegenden Bestandsgebiete sowie Nutzungen angebunden.

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

In der Planung wird die Entwicklung eines städtebaulich integrierten und gut erschlossenen Gebietes angestrebt. Dabei soll das Gebiet verkehrlich von außen erschlossen und somit im Innenbereich autofrei bleiben. Auf diese Weise gewinnen auch die neu geschaffenen Freiräume wesentlich an Attraktivität und laden alle Bevölkerungsgruppen durch verschiedene Angebote und Zonen zum Verweilen, Kommunizieren und Spielen ein.

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

## I.5. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Für die Änderung des B-Plans Nr. 3748 soll im Stadtplanungsausschuss (AfS) ein Verfahren eingeleitet werden. Ziel der Änderung ist die Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen Brachfläche in Form eines urbanen Wohnquartiers. Der vorliegende Umweltbericht stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F. dar.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte) <sup>1</sup>
Fläche	nicht erheblich	
Boden	nicht erheblich	Fortführen der Sanierung Endbericht Sanierungsuntersuchungskonzept
Wasser	noch nicht möglich	Endbericht Sanierungsuntersuchungskonzept Grundwassermonitoring, ggf. Sanierung, Entwässerungsplanung
Pflanzen	erheblich	Konkretisierung der Eingriffe in Baumbestand
Tiere	noch nicht möglich	Finale Abstimmung der saP mit der Fachbehörde
Biologische Vielfalt	erheblich	
Landschaft	erheblich	
Menschliche Gesundheit		
• Erholung	erheblich	
• Lärm	noch nicht möglich	Schallschutzgutachten
• Störfallvorsorge	nicht erheblich	
Luft	nicht erheblich	
Klima	noch nicht möglich	
Abfall	nicht erheblich	
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich	

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

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

Eine abschließende Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist in einigen Fällen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abschließend möglich. Erhebliche nachteilige Auswirkungen können derzeit nicht ausgeschlossen werden. Hierzu müssen die ausstehenden Gutachten und Prüfungen abgewartet und bewertet werden.

Abschließende Aussagen zu folgenden Umweltbelangen liegen noch nicht vor:

- Lärmimmissionen (Aktualisierung Schallschutzgutachten)
- planinduziertes Verkehrsaufkommen
- konkrete Entwässerungsplanung
- Mobilitätskonzept
- Abschlussbericht Altlastensanierung
- Grundwassermonitoring
- Artenschutz

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

<sup>1</sup> Spalte entfällt in der Regel in der Fassung zum Billigungs-/Satzungsbeschluss

## **I.6. KOSTEN**

Die im Rahmen der Planung entstehenden ursächlichen Planungskosten, Planungslasten sowie sozialen Folgekosten werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Investor geregelt. Eine entsprechende Grundzustimmungserklärung der Investoren liegt vor. Bei der Stadt Nürnberg verbleibende Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Nürnberg, den 30.10.2019  
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler  
Leiter Stadtplanungsamt