

Sitzungsunterlagen

Sitzung des
Stadtplanungsausschusses
30.01.2020

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	3
Tagesordnung -öffentlich-	3
Vorlagendokumente	5
TOP Ö 1 Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP),Bereich Bebauungsplan Nr. 4637A "Avenariusstraße Ost"	5
Sitzungsvorlage Stpl/116/2019	5
Entscheidungsvorlage Stpl/116/2019	9
TOP Ö 2 Bebauungsplan Nr. 4637A "Avenariusstraße Ost" Billigung	11
Sitzungsvorlage Stpl/137/2019	11
Entscheidungsvorlage Stpl/137/2019	15
Übersichtsplan Stpl/137/2019	18
Entwurf der Satzung Stpl/137/2019	19
Entwurf der Begründung Stpl/137/2019	24
TOP Ö 3 Bebauungsplan Nr. 4657 "Thoner Weg"	58
Sitzungsvorlage Stpl/138/2019	58
Entscheidungsvorlage Stpl/138/2019	62
Übersichtsplan - verkleinerter Geltungsbereich Stpl/138/2019	63
Übersichtsplan - ursprünglicher Geltungsbereich Stpl/138/2019	64
TOP Ö 4 Bebauungsplan Nr. 4657 "Thoner Weg"	65
Bericht Stpl/140/2020	65
Stellungnahme Stpl/140/2020	69
Skizze angedachte Wegeverbindungen Stpl/140/2020	71
CSU-Antrag vom 09.07.2018 Stpl/140/2020	72
TOP Ö 5 Satzung Nr. 59 "Freiligrathstraße" zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3572 (Teilbereich der Freiligrathstraße), Gemarkung Mögeldorf	73
Sitzungsvorlage Stpl/135/2019	73
Übersichtsplan Stpl/135/2019	77
Satzungstext Stpl/135/2019	78
Begründung Stpl/135/2019	79
Umweltbericht Stpl/135/2019	87
TOP Ö 6 Änderung der Veränderungssperre Nr. 86 "Südstadt-Ost" Erlass der Satzung	95
Sitzungsvorlage Stpl/139/2019	95
Text Änderungssatzung Stpl/139/2019	99
Lesefassung der Veränderungssperre in der geänderten Fassung Stpl/139/2019	100
Übersichtsplan Stpl/139/2019	101
TOP Ö 8 Gestaltungsleitlinie Königstorpassage	102
Sitzungsvorlage Stpl/142/2020	102
Gestaltungsleitlinien Königstorpassage Stpl/142/2020	106

TAGESORDNUNG

Sitzung

Sitzung des Stadtplanungsausschusses



Sitzungszeit

Donnerstag, 30.01.2020, 15:00 Uhr

Sitzungsort

Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1. Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Bereich Bebauungsplan Nr. 4637A "Avenariusstraße Ost"
Anpassung im Wege der Berichtigung**

Gutachten
Stpl/116/2019

Ulrich, Daniel

- 2. Bebauungsplan Nr. 4637A "Avenariusstraße Ost" für ein Gebiet zwischen Rollnerstraße, Avenariusstraße, Diltheystraße und nördlich des Flurstücks Nr. 555, Gmkg. Großreuth h. d. Veste Billigung**

Beschluss
Stpl/137/2019

Ulrich, Daniel

- 3. Bebauungsplan Nr. 4657 "Thoner Weg" für ein Gebiet zwischen Thoner Weg, Erlanger Straße, Nordwestring und Düsseldorfer Straße
Konkretisierung der Planungsziele und Anpassung des Geltungsbereichs**

Beschluss
Stpl/138/2019

Ulrich, Daniel

- 4. Bebauungsplan Nr. 4657 "Thoner Weg" für ein Gebiet zwischen Thoner Weg, Erlanger Straße, Nordwestring und Düsseldorfer Straße
- Verkehrserschließung des Gebietes -
- Antrag der CSU-Stadtratfraktion vom 09.07.2018 -**

Bericht
Stpl/140/2020

Ulrich, Daniel

- | | |
|--|------------------------------------|
| <p>5. Satzung Nr. 59 "Freiligrathstraße" zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3572 (Teilbereich der Freiligrathstraße), Gemarkung Mögeldorf
Erlass der Satzung</p> <p>Ulrich, Daniel</p> | <p>Beschluss
Stpl/135/2019</p> |
| <p>6. Änderung der Veränderungssperre Nr. 86 "Südstadt-Ost" Erweiterung des Geltungsbereichs um die Flurstücke Nrn. 67/27 und 67/59 Gemarkung Galgenhof
Erlass der Satzung</p> <p>Ulrich, Daniel</p> | <p>Beschluss
Stpl/139/2019</p> |
| <p>7. Umgestaltung Obstmarkt, Vorentwurfsplanung als Grundlage für die öffentliche Veranstaltung</p> <p>Ulrich, Daniel
(Beilagen werden nachgereicht)</p> | <p>Beschluss
Stpl/141/2020</p> |
| <p>8. Gestaltungsleitlinie Königstorpassage</p> <p>Ulrich, Daniel</p> | <p>Beschluss
Stpl/142/2020</p> |
| <p>9. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 12.12.2019, öffentlicher Teil</p> | |



Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	14.11.2019	öffentlich	Gutachten
Stadtrat	18.12.2019	öffentlich	Beschluss
Stadtplanungsausschuss	30.01.2020	öffentlich	Gutachten
Stadtrat	05.02.2020	öffentlich	Beschluss

Betreff:

**Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Bereich Bebauungsplan Nr. 4637A "Avenariusstraße Ost"
Anpassung im Wege der Berichtigung**

Anlagen:

Entscheidungsvorlage

Sachverhalt (kurz):

Der Bebauungsplan Nr. 4637A "Avenariusstraße Ost" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren wird unter einem anderen Tagesordnungspunkt in gleicher Sitzung behandelt. Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans sehen ein Allgemeines Wohngebiet vor.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) stellt den Bereich als gemischte Baufläche dar (Avenariusstraße und Diltheystraße sind Teil der umgebenden Wohnbauflächendarstellung).

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht als aus dem FNP entwickelt zu betrachten. Der FNP ist daher nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

1. Finanzielle Auswirkungen:

- Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ weiter bei 2.)

- Nein (→ weiter bei 2.)

- Ja

Kosten noch nicht bekannt

Kosten bekannt

<u>Gesamtkosten</u>	€	<u>Folgekosten</u>	€ pro Jahr
		<input type="checkbox"/> dauerhaft	<input type="checkbox"/> nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

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

- Ja
 Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

- Nein (→ weiter bei 3.)
 Ja
 Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans
 Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)
 Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

- Ja
 Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

- Nein
 Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

lediglich Anpassung an beschlossene Planung

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

Gutachtenvorschlag (AfS 30.01.2020):

Der Stadtplanungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Verwaltung zu beauftragen:

1. den FNP im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB anzupassen, sobald der im beschleunigten Verfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. 4637A als Satzung beschlossen ist.
2. die Anpassung im Amtsblatt bekannt zu machen..

Beschlussvorschlag (StR 05.02.2020):

Entsprechend dem Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 30.01.2020 beauftragt der Stadtrat die Verwaltung:

1. Den FNP im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB anzupassen, sobald der im beschleunigten Verfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. 4637A als Satzung beschlossen ist.
2. Die Anpassung ist im Amtsblatt bekannt zu machen.

Beilage

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) Bereich Bebauungsplan Nr. 4637A "Avenariusstraße Ost" Anpassung im Wege der Berichtigung

Entscheidungsvorlage

Bebauungsplan Nr. 4637A „Avenariusstraße Ost“

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt im Stadtteil Großreuth hinter der Veste zwischen Avenariusstraße und Diltheystraße sowie nördlich der Fl.Nr. 555, Gemarkung Großreuth h.d.V. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha. Durch das Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, für die Weiterentwicklung des bestehenden Wohnstandorts entlang der Avenariusstraße und in Anknüpfung an die bereits in der Vergangenheit getätigten Umwandlungen in Wohnnutzung. Neben den Flächen für Wohnen sind auch die angrenzenden Verkehrsflächen (Avenarius- und Diltheystraße) Teil des Geltungsbereiches.

Wirksamer FNP - bisherige Darstellung

Die Flächen des Plangebiets sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) als gemischte Baufläche dargestellt (Avenariusstraße und Diltheystraße sind Teil der umgebenden Wohnbauflächendarstellung).

Nach Darstellungen des Flächennutzungsplans liegt das Gebiet zudem in einem Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG, nicht aber in einem Lärmschutzbereich des Flughafens Nürnberg (Nachrichtliche Übernahme).

Anpassung FNP im Wege der Berichtigung

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelt. Dies ist jedoch bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht zwingend erforderlich, sofern die städtebaulich geordnete Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der FNP wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt eine Darstellung als Wohnbaufläche.

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung. Aus Gründen der Rechtsklarheit wird die berichtigte Darstellung im Amtsblatt bekannt gemacht.

Kosten

Der Stadt Nürnberg entstehen durch die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung

Die Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB erfolgt, sobald der Bebauungsplan Nr. 4637A als Satzung beschlossen ist.

Fazit

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4637A „Avenariusstraße Ost“ sind nicht als aus dem FNP entwickelt zu betrachten. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens soll daher der FNP im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB angepasst werden.



Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	30.01.2020	öffentlich	Beschluss

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 4637A "Avenariusstraße Ost" für ein Gebiet zwischen Rollnerstraße, Avenariusstraße, Diltheystraße und nördlich des Flurstücks Nr. 555, Gmkg. Großreuth h. d. Veste
Billigung**

Anlagen:

Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Entwurf der Satzung
Entwurf der Begründung

Sachverhalt (kurz):

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4637A "Avenariusstraße Ost" soll Baurecht für circa 71 Wohneinheiten geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine östliche Teilfläche des Grundstücks mit der Flur Nr. 559/1, Gmkg. Großreuth h.d.V und eine Teilfläche der Diltheystraße. Mit dem Bebauungsplan Nr. 4637A erfolgt so auf einem Teilbereich des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans Nr. 3533 die Umwidmung von gewerblicher Baufläche zu Wohnnutzung.

Im Sommer 2015 hat der Investor einen Realisierungswettbewerb für die in seinem Eigentum befindliche Grundstücke Flur Nrn. 559/1 und 558 einschließlich des im Eigentum Dritter befindlichen Grundstücks m.d. Flur Nr. 557 (alle Gmkg. Großreuth h.d.V.) durchgeführt. Die maßgeblichen Inhalte des Wettbewerbsergebnisses sollen nunmehr für den östlichen Wettbewerbsbereich, welcher sich voll umfänglich im Eigentum des Investors befindet, planungsrechtlich gesichert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 4637A "Avenariusstraße Ost" wird zur Billigung eingebracht. Anschließend soll die Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden. Auf die Behandlung des städtebaulichen Vertrags im nicht öffentlichen Teil wird verwiesen.

1. Finanzielle Auswirkungen:

- Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ weiter bei 2.)

- Nein (→ weiter bei 2.)

- Ja

- Kosten noch nicht bekannt

- Kosten bekannt

<u>Gesamtkosten</u>	12.500 €	<u>Folgekosten</u>	€ pro Jahr
		<input type="checkbox"/> dauerhaft	<input type="checkbox"/> nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	12.500 €	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

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

- Ja
- Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
 Die Mittel stehen über das Unterhaltsbudget (SÖR) zur Verfügung.

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

- Nein (→ weiter bei 3.)

- Ja

- Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

- Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

- Ja
- Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

- Nein
- Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
siehe I.4.4. der Begründung

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

- RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)
- SÖR**
-
-

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass der dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4637A vom 17.12.2019 entsprechende Geltungsbereich aus dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 4637 "Avenariusstraße" herausgelöst und als gesondertes Verfahren Bebauungsplan Nr. 4637A "Avenariusstraße Ost" für ein Gebiet zwischen Rollnerstraße, Avenariusstraße, Diltheystraße und nördlich des Flurstücks Nr. 555, Gmkg. Großreuth h. d. Veste weitergeführt wird.
 2. Der Stadtplanungsausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4637A "Avenariusstraße Ost" für ein Gebiet zwischen Rollnerstraße, Avenariusstraße, Diltheystraße und nördlich des Flurstücks Nr. 555, Gmkg. Großreuth h. d. Veste vom 17.12.2019 unter Hinweis auf den beigefügten Entwurf der Begründung vom 17.12.2019.
 3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4637A "Avenariusstraße Ost" ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.
- Dies ist ortsüblich bekanntzumachen.

Beilage**Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. 4637A "Avenariusstraße Ost" für ein Gebiet zwischen Rollnerstraße, Avenariusstraße, Diltheystraße und nördlich des Flurstücks Nr. 555, Gmkg. Großreuth h. d. Veste
Billigung**

Entscheidungsvorlage**Ausgangssituation**

Der Bereich entlang der Rollnerstraße auf Höhe des Plangebiets entwickelt sich in den letzten Jahrzehnten fortlaufend von einem klassischen Gewerbe- und Mischgebiet hin zu einem Wohn- und Mischgebiet. Viele ehemalige Gewerbebetriebe wurden verlagert oder aufgegeben. Östlich der Rollnerstraße wird nur noch der Bereich zwischen der Rollner-, Avenarius- sowie Diltheystraße gewerblich genutzt, in dem sich das Plangebiet befindet. Die bestehenden Gewerbegrundstücke im Plangebiet sind bereits auf drei Seiten von Wohnnutzung umgeben und zum Teil mindergenutzt.

Der Investor ist Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 559/1, Gmkg. Großreuth h. d. V. Dieser möchte den östlichen Teil des Flurstücks mit Wohnungen bebauen. Perspektivisch sollen auch der westliche Teil des Flurstücks sowie die beiden südlich angrenzenden Flurstücke, die derzeit gewerblich genutzt werden, mit Wohnbebauung und im untergeordneten Umfang mit Gewerbe und einer Kita bebaut werden.

Im Sommer 2015 hat der Investor einen Realisierungswettbewerb für den gesamten Bereich durchgeführt. Das Ergebnis für den östlichen Teil dieses Wettbewerbs wird durch den städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert.

Geltungsbereich

Zur Sicherung der bestehenden Erschließungsstraßen sind im Laufe des Verfahrens die vollständigen Querschnitte der Verkehrsflächen von der Avenarius- und Diltheystraße im Umgriff des Plangebiets in den Geltungsbereich einbezogen worden, sodass der Geltungsbereich aus planungsrechtlichen Gründen in Teilen über das Plangebiet des Vorentwurfs hinaus erweitert wurde. Gleichzeitig wurde der Geltungsbereich an anderer Stelle verkleinert, da sich ein Flurstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4637 nicht im Eigentum des Investors befindet. Auf jenem Flurstück befindet sich eine Schlosserei, die nicht überplant werden soll.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4637 wurde daher in zwei Teilbereiche aufgeteilt, die jeweils eine sinnvolle städtebauliche Einheit darstellen und zeitlich unabhängig voneinander fortgeführt werden können. Grundlage für beide Teilbebauungspläne ist jedoch weiterhin ein städtebaulicher Entwurf. Der schneller zu entwickelnde Teil wird im Bebauungsplans Nr. 4637A fortgeführt.

Planungskonzept

Das Plangebiet soll mit Wohnnutzung überplant werden. Insgesamt sollen dort ca. 71 1- bis 4-Zimmer Wohnungen auf ca. 7.500 m² Bruttogeschosfläche im frei finanzierten Wohnungsbau errichtet werden. Die gemäß Baulandbeschluss erforderlichen Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau werden planextern in der nah gelegenen Friedenstraße nachgewiesen.

Die Bebauung an der Avenarius- und Diltheystraße ist mit vier bis fünf Geschosse geplant. Die baulichen Hochpunkte markieren die Quartierseingänge. Die Solitäre im Blockinnenbereich sind mit vier Geschossen geplant.

Im privaten Innenbereich ist eine Spielplatzanlage in die begrünte Außenanlage integriert. Der Innenbereich ist fußläufig an die öffentliche Avenarius- und Diltheystraße angebunden.

Entsprechend der verdichteten umgebenden Bebauung und einer perspektivischen Fortführung der Blockrandstruktur entlang der Rollnerstraße, ist eine aufgelöste Blockrandbebauung an der Avenarius- und Diltheystraße geplant. Der Innenhof wird mit Punkthäusern in Form von Stadtvillen ergänzt. Die Einbindung in den Bestand erfolgt über die Fortführung der Gebäudekürnung des Bestands sowie über Straßenbäume.

Umsetzung des Baulandbeschlusses

Die Themen des Baulandbeschlusses sind in der vorliegenden Planung wie folgt abgearbeitet und werden im städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und Stadt, der im nichtöffentlichen Teil der Sitzung behandelt wird, gesichert.

Folgekostenregelung (Baulandbeschluss Nr. B 2)

Die Kosten der Planung und die für die ursächlich durch die Planung und deren Umsetzung notwendigen städtebaulichen Maßnahmen werden durch den Investor übernommen.

Geförderter Wohnungsbau (Nr. B 3)

Der i.d.R. im Plangebiet erforderliche geförderte Wohnungsbau im Umfang von 30 % der Bruttogeschossfläche des gesamten Wohnungsbauvorhabens wird vollständig gem. „Bonusregelung“ auf einem planexternen, nah gelegenen Flurstück realisiert.

Eingriff / Ausgleich Grünflächenausstattung (Nr. B 4)

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden durch den Investor übernommen. Bei der Ermittlung des Bedarfs öffentlich nutzbarer Grünflächen wurden angemessene Werte unter dem Hinweis auf das Ziel der doppelten Innenentwicklung bestimmt. Denn die Priorität liegt insbesondere in der Schaffung von Wohnraum. Auch kann im vorliegenden Fall der Nachweis öffentlich nutzbarer Grünflächen insbesondere Spielflächen im räumlich funktionalen Zusammenhang mit der Übernahme der Kosten der Aufwertung des Spielhofs der Hegel-Schule durch den Investor erfolgen.

Darüber hinaus wird eine benachbarte Fläche (2000 qm) im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans Nr. 4637B zu Gunsten der Stadt mittels beschränkt persönlicher Dienstbarkeit perspektivisch als öffentlich nutzbare Grünfläche gesichert.

Soziale Einrichtungen (Nr. B 5)

Der Investor übernimmt die Kosten der Errichtung der ausgelösten Bedarfe an Krippen-, Kindergarten-, Grund- und Mittelschulplätzen, die nicht durch bereits bestehende Plätze kompensiert werden können.

Erschließung (Nr. B 6)

Es erfolgt die Übernahme der gewöhnlich erforderlichen infrastrukturellen Anpassungen für Ver- und Entsorgung und Verkehr durch den Investor. Die Einrichtung einer Querungshilfe für Fußgänger in der Rollnerstraße ist hervorzuheben. Auf Grund bereits bestehenden Bedarfs erfolgt dafür eine Kostenteilung zwischen Stadt und Investor.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sind gemäß Baulandbeschluss keine Mittel für Kunst im öffentlichen Raum bereitzustellen. Es ist aber hervorzuheben, dass für das Baugebiet ein städtebaulicher Wettbewerb durch den Investor ausgelobt wurde, welcher städtebauliche Qualität an einer Stelle, die derzeit unzureichend gestaltet ist, sichern soll.

Alles in allem werden mit dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages die Verpflichtungen für den Investor, die aus seinem Vorhaben resultieren, auch im Anbetracht des vorrangigen Ziels der

Schaffung von Wohnraum, als erfüllt angesehen. Abschließend soll hervorgehoben werden, dass der Investor als kirchliches Wohnungsunternehmen keine Gewinnmaximierung anstrebt, sondern regelmäßig geförderten Wohnungsbau betreibt.

Kosten

Für Umbauten in der Rollnerstraße im Zuge der Planungen beteiligt sich die Stadt Nürnberg an diesen Umbaukosten mit einer Eigenfinanzierung in Höhe von ca. 12.500 €. Die restlichen Kosten für den Umbau bzw. die weiteren Folgekosten, die durch das Vorhaben im Allgemeinen Wohngebiet ausgelöst werden, werden durch den Investor getragen und sind im städtebaulichen Vertrag geregelt. Der städtebauliche Vertrag wird parallel in nicht öffentlicher Sitzung behandelt.

Zeitliche Umsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 4637A „Avenariusstraße Ost“ soll im AfS am 30.01.2020 gebilligt werden. Die öffentliche Auslegung wird im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht und anschließend durchgeführt.

Von einer zeitnahen Realisierung der Bebauung durch den Investor kann ausgegangen werden.

Fazit

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4637A „Avenariusstraße Ost“ wird Baurecht für ca. 71 innerstädtische Wohneinheiten geschaffen.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4637A "AVENARIUSSTRASSE OST"

für ein Gebiet zwischen Röllnerstraße, Avenariusstraße, Diltheystraße und nördlich des Flurstücks Nr. 555, Gmkg. Großreuth h. d. Veste



Ö 2



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4637A „AVENARIUSSTRASSE OST“

für ein Gebiet zwischen Rollnerstraße, Avenariusstraße, Diltheystraße und nördlich des Flurstücks Nr. 555, Gmkg. Großreuth h. d. Veste

Vom

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

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 18 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706), Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 339 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4637A

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet zwischen Rollnerstraße, Avenariusstraße, Diltheystraße und nördlich des Flurstücks Nr. 555, Gmkg. Großreuth h. d. Veste wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Wohngebäude zulässig.
- 1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig.
- 1.3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen der Fremdwerbung auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Über die im Planteil festgesetzte Wandhöhe wird die minimal sowie maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Wandhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und dem oberen Abschluss der Außenwand bei Flachdächern. Als Bezugshöhe wird die neue Geländehöhe OK EG festgesetzt. Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Dachaufbauten werden nicht auf die Wandhöhe angerechnet.
- 2.2. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nummern 1 bis 3 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Höhenlage /Gelände neu

- 3.1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA gilt eine abweichende Bauweise. Gebäude sind mit einer Länge über 50 m in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist ein Überschreiten der Baugrenze durch Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig, sofern die Baugrenze nicht straßenbegleitend ist und der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 50 % der Breite der jeweiligen Außenwand in jedem Geschoss nicht überschreitet. Für die Balkone wird die Anwendung des Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg angeordnet.
- 3.3. Für die von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Bereiche des Allgemeinen Wohngebiets WA wird die im Planteil festgesetzte Oberkante Erdgeschoss OK EG als neue Geländehöhe für die angrenzenden privaten Freibereiche definiert. Die OK EG darf um +/- 0,2 m von dem im Planteil festgesetzten Maß abweichen.

4. Tiefgaragen, Nebenanlagen und Einfriedungen

- 4.1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Abstellräume und Technikräume nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und dem für Tiefgaragen festgesetzten Bereich zulässig.
- 4.2. Entlüftungen von Tiefgaragen müssen einen Abstand von 5 m zu Spielflächen einhalten.
- 4.3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Spiel, Freizeit und Erholung, für Müll- und Wertstoffentsorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Herstellung von privaten Kinderspielplätzen, Zuwegungen, Treppen und Rampen für die Gebäudeerschließung im EG, für Gartengerätehäuser und Terrassenflächen sowie zur Ableitung und Speicherung von Niederschlagswasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern) zulässig.
- 4.4. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Gartengerätehäuser nur in einheitlichem Material, mit einer Grundfläche von maximal 3 m² und bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Im Vorgarten sind diese Anlagen ausgeschlossen. Der Vorgarten definiert sich durch den Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude. Die Bezugshöhe ist die neue Geländehöhe.
- 4.5. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Nebenanlagen für Müll- und Wertstoffentsorgung nur in geschlossener Einhausung und nicht im Vorgarten zulässig.
- 4.6. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Zäune nur als sichtdurchlässige Metallzäune (z.B. Maschendrahtzäune) in einer Höhe von 1,0 m mit vor- oder hinterpflanzten Hecken ohne

durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,1 m zulässig. Die Bezugshöhe ist die Geländehöhe der zu umgrenzenden Fläche.

5. Werbeanlagen

- 5.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in die Fassade integriert und bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig.
- 5.2. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegende Werbeanlagen, Laserstrahlen und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig. Dies gilt ebenso für Großprojektionen und Spanntücher.

6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 6.1. Für das Allgemeine Wohngebiet WA sind Flachdächer sowie Pultdächer für Haupt- und Nebengebäude mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.
- 6.2. Auf den Dachflächen sind Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über der Dachhaut zulässig. Zu den Gebäudeaußenkanten ist allseitig ein Abstand von mindestens 1,2 m einzuhalten.
- 6.3. Ausnahmsweise dürfen Dachaufbauten die im Planteil festgesetzte maximale Wandhöhe um maximal 1,5 m überschreiten, sofern sie der Unterbringung technischer Anlagen (z.B. Lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume, Rauchabzug, Oberlichter) dienen. Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden. Die Fläche für die Anlagen nach Satz 1 darf maximal 15 % der Gebäudegrundfläche betragen. Für die Anlagen wird die Anwendung des Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg angeordnet.

7. Grünordnung

- 7.1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Wege, Platzflächen, Müllsammelplätze und Fahrradstellplätze so anzulegen, dass die Entwässerung dieser Flächen, soweit gestalterisch und technisch möglich, in die Grün- und Pflanzbereiche erfolgt. Die durch die Überlagerung von Gehwegen mit Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen nötig werdenden gehwegbegleitenden Seitenstreifen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (Rasenpflaster, Rasengittersteine).
- 7.2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind je Baufeld mindestens 30 m Heckenpflanzung für die Abgrenzung zwischen privaten Grünflächen und privaten Wegen der Außenanlage herzustellen. Je Meter Hecke sind mindestens 2,5 Pflanzen zu setzen und auf Dauer zu unterhalten.
- 7.3. Zu pflanzende Bäume
Die im Allgemeinen Wohngebiet WA festgesetzten Bäume, dies sind 19 kleinkronige Bäume und ein großkroniger Baum und die im Planteil hinweislich dargestellten zwei großkronigen Straßenbäume, sind zu pflanzen, soweit vorhandene unterirdische Leitungen und/oder geplante Hauseingänge bzw. Durchfahrten dem nicht entgegenstehen. Sofern die Baumpflanzungen an den im Planteil dargestellten Stellen aus den oben genannten Gründen nicht möglich sind, müssen diese möglichst ortsnah erfolgen. Die Anzahl der Bäume im Planteil darf nicht unterschritten werden. Bei Verlust sind die Bäume zu ersetzen.

7.4. Pflanzqualität/Baumscheiben

Die im Planteil zur Pflanzung festgesetzten oder hinweislich dargestellten großkronigen Laubbäume sind als mindestens 3 x verschulte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen und in befestigten Flächen mit mindestens 16 m² großen Baumscheiben zu versehen. Der durchwurzelbare Bodenraum darf ein Volumen von 16 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationsschicht muss mindestens 1,2 m stark sein. An Standorten an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 1,2 m haben.

7.5. Dachbegrünung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Flachdächer und Dächer bis zu einer Neigung von 10° ab einer Gesamtfläche von 100 m² mit Ausnahme von technischen Einrichtungen nach 6.3 vollständig mit mindestens einer extensiven Dachbegrünung auszustatten, konstruktiv entsprechend auszubilden und auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 0,1 m stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig.

7.6. Tiefgaragenüberdeckung

Die Vegetationstragschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mindestens 0,8 m stark sein. Die intensiven Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

7.7. Begrünung von Garagen-, Müll- und sonstigen Nebengebäuden

Garagen-, Müll-, sonstige Nebengebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm dick sein. Die Nebengebäude sind auf mindestens 50 % der Fassadenfläche mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. Die Begrünung nach Satz 1 ist auf Dauer zu unterhalten.

Das Pflanzbeet muss eine Fläche von mindestens 0,5 m² und einer Tiefe von mindestens 0,5 m aufweisen. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1 m³ betragen. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeets mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.

7.8. Fassadenbegrünung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Fassadenabschnitte ohne Fensteröffnungen ab 10 m Länge alle 2 m mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. Die Pflanzbeete sind entsprechend den in Nr. 7.7 Absatz 2 benannten Anforderungen zu gestalten. Die Begrünung nach Satz 1 ist auf Dauer zu unterhalten. Nach Möglichkeit sind durchgehende Pflanzstreifen zu erstellen.

7.9. Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Zur Erhaltung der vorhandenen Bäume ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten. Veränderungen des Geländeniveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen) dürfen nur erfolgen, wenn durch entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Wurzelbrücke) ein langfristig vitaler und verkehrssicherer Zustand der Bäume sichergestellt werden kann. Bei Verlust sind die Bäume zu ersetzen.

8. Beheizung

Zur Beheizung dürfen feste und flüssige, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu gehören nicht Holzpellets oder Hackschnitzel, bzw. Heizöl EL,

soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanisch (das heißt automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagentechnik eingehalten werden.

9. Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

10. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen entsprechend des Artenschutzrechts im Allgemeinen Wohngebiet WA festgesetzt:

V 3: Zur Erhaltung von Nistmöglichkeiten ist der Baumbestand in der zum Erhalt von Bäumen festgesetzten Fläche zu erhalten.

V 4: Der Bestand an sieben künstlichen Nisthöhlen ist zu erhalten oder, insofern dies nicht möglich ist, in unmittelbarer Nachbarschaft umzuhängen. Interimsweise dürfen die Nistkästen an 4,0 m hohen Stangen oder an Bestandsgebäuden angebracht werden.

§ 3

Nachrichtliche Übernahme

Bauschutzbereich des Flughafens

Das Gebiet liegt im sogenannten mittleren Bauschutzbereich des Flughafens. Innerhalb des Schutzbereiches gelten die Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes, insbesondere § 12 Abs. 3 Nr. 1 Buchst. a.

§ 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg in Kraft, gleichzeitig treten der Bebauungsplan Nr. 3533 vom 11.11.1970 (Amtsblatt S. 864) mit Änderung vom 04.11.2004 (Amtsblatt S. 430) und der Bebauungsplan Nr. 4046 vom 25.08.1976 (Amtsblatt S. 141) in Teilbereichen außer Kraft.

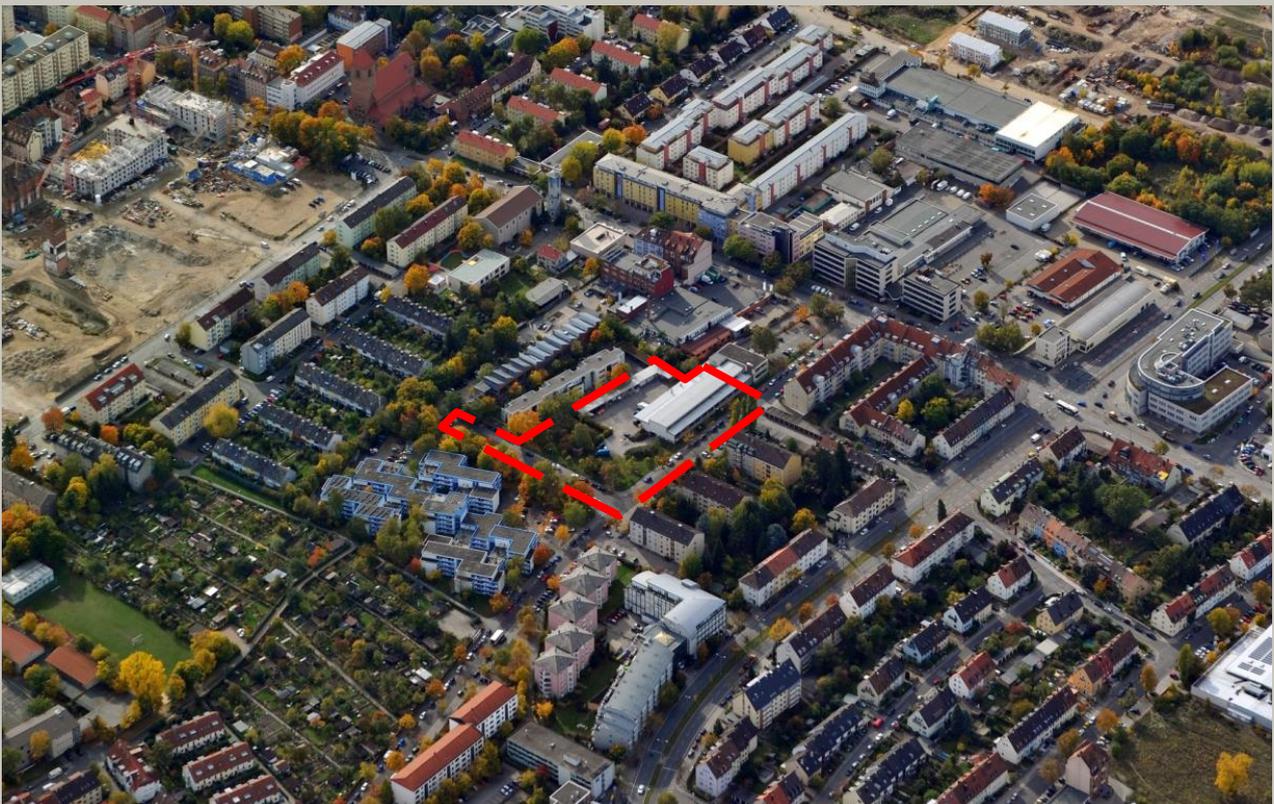
Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Oberbürgermeister

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4637A „AVENARIUSSTRASSE OST“

für ein Gebiet zwischen Rollnerstraße, Avenariusstraße, Diltheystraße und nördlich des Flurstücks Nr. 555, Gmkg. Großreuth h. d. Veste

Stand: Dezember 2019



Nürnberg Luftbild Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4637A „AVENARIUSSTRASSE OST“

für ein Gebiet zwischen Rollnerstraße, Avenariusstraße, Diltheystraße und nördlich des Flurstücks Nr. 555, Gmkg. Großreuth h. d. Veste

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANBERICHT	5
I.1.	ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)	5
I.2.	ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE	6
I.3.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	6
I.3.1.	ANALYSE DES BESTANDS	6
I.3.1.1	Lage im Stadtgebiet / Topographie	6
I.3.1.2	Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur	6
I.3.1.3	Verkehr	7
I.3.1.4	Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft	7
I.3.1.5	Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)	10
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT	12
I.3.2.1	Planungsrechtliche Vorgaben	12
I.3.3.	SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN	13
I.3.3.1	Infrastrukturelle Bedarfssituation	13
I.3.3.2	Eigentumsverhältnisse	13
I.3.3.3	Kommunalpolitische Gründe/ sonst. Stadtratsbeschlüsse	13
I.4.	PLANUNGSKONZEPT	14
I.4.1.	NUTZUNGSKONZEPT	14
I.4.2.	ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR	14
I.4.3.	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	15
I.4.4.	GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE	16
I.4.5.	VER- UND ENTSORGUNG	16
I.4.5.1	Versickerung	16
I.4.5.2	Kanal	17
I.4.6.	GRÜNORDNUNG	17
I.4.6.1	Grünordnerisches Konzept	17
I.4.6.2	Gebot der Vermeidung; Verminderung, CEF-Maßnahmen	20
I.4.7.	IMMISSIONSSCHUTZ	21
I.5.	ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN	22
I.5.1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	22

I.5.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	22
I.5.2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	22
I.5.2.1	Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe)	23
I.5.2.2	Grundflächenzahl (GRZ)	23
I.5.2.3	Geschossflächenzahl (GFZ)	23
I.5.3.	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	25
I.5.4.	ABSTANDSFLÄCHEN	25
I.5.5.	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN	26
I.5.6.	NEBENANLAGEN	26
I.5.6.1	Einfriedungen	26
I.5.6.2	Werbeanlagen	27
I.5.7.	ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	27
I.5.8.	GRÜNORDNUNG	27
I.5.8.1	Heckenpflanzungen	27
I.5.8.2	Zu pflanzenden Bäume	28
I.5.8.3	Pflanzlisten	28
I.5.8.4	Pflanzqualität	29
I.5.8.5	Dachbegrünung	29
I.5.8.6	Tiefgaragenüberdeckung	30
I.5.8.7	Begrünung von Garagen-, Müll- und sonstigen Nebengebäuden	30
I.5.8.8	Fassadenbegrünung	30
I.5.9.	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND STRÄUCHERN	30
I.5.10.	GEHRECHT	30
I.5.11.	BEHEIZUNG	30
I.5.12.	MASSNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ	31
I.5.13.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	31
I.5.14.	PLANERGÄNZENDE VEREINBARUNG AUS DEM STÄDTEBAULICHEN VERTRAG	31
I.6.	BETEILIGUNGEN	32
I.6.1.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB	32
I.6.2.	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB	32
I.6.3.	WEITERER UMGANG MIT EMPFEHLUNGEN AUS DEM UMWELTBERICHT	32
I.7.	PLANRECHTFERTIGUNG / AUSWIRKUNGEN / ABWÄGUNG / MASSNAHMEN:	32
I.7.1.	LÄRMSCHUTZ	32
I.8.	KOSTEN	33
I.9.	ANLAGE - STÄDTEBAULICHER ENTWURF	34

II. QUELLEN

Geotechnischer Bericht nach DIN 4020, IB Schulze & Lang, Spardorf, 14.10.2015

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Büro Grosser-Seeger & Partner, Nürnberg, 14.06.2016, mit letztmaliger Überarbeitung am 03.09.2019

Altlastenuntersuchung für die Fl. Nrn. 555, 557, Dr. Neumayr GmbH, 07.12.1993

Energiekonzepte mit Luftwasserwärmepumpen, Zickler + Jakob Planungen GmbH & Co. KG, München, 27.02.2017

Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung, Wolfgang Sorge IfB, Nürnberg, 23.10.2015 mit letztmaliger Überarbeitung vom 03.11.2019

Büro R+H vom 23.12.2010, Fl.Nr. 559/1: LHKW, erhöhte Kohlenwasserstoff- und PAK-Belastungen

Untersuchungsbericht über Bodenuntersuchungen auf dem Gelände der Drahtfabrik Maxfeld GmbH, Gibs Geologen + Ingenieure, Nürnberg, 18.06.1997

Gutachterlicher Bericht über die weiteren Untersuchungsmaßnahmen auf der Verdachtsfläche Drahtfabrik Maxfeld GmbH, Gibs Geologen + Ingenieure, Nürnberg, 25.07.2000

Bericht 4-wöchiger Bodenluftabsaugversuch Drahtfabrik Maxfeld, Gibs Geologen + Ingenieure, 04.01.2001

Dokumentation Grundwasser- und Bodenluftprobenahme Drahtfabrik Maxfeld, Gibs Geologen + Ingenieure, Nürnberg, 29.06.2001

Baumbestandsplan, Büro Grosser-Seeger & Partner, Nürnberg, 12.11.2015, mit letztmaliger Überarbeitung am 31.07.2019

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4637A

„AVENARIUSSTRASSE OST“

für ein Gebiet zwischen Rollnerstraße, Avenariusstraße, Diltheystraße und nördlich des Flurstücks Nr. 555, Gmkg. Großreuth h. d. Veste

I. PLANBERICHT

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

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt im Stadtteil Großreuth hinter der Veste (Großreuth h. d. V.) zwischen der Rollner-, Avenarius- und Diltheystraße. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha.

Die Aufstellung ist erforderlich, um das vorhandene Gewerbegebiet (GE) zu einem Wohngebiet weiterentwickeln zu können. Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften.

Der Bebauungsplan Nr. 4637 befindet sich seit dem Jahr 2015 im Verfahren. Da sich ein Flurstück in dessen Geltungsbereich nicht im Eigentum des Investors befindet und dort weiterhin eine Schlosserei aktiv betrieben wird, wurde der Bebauungsplan Nr. 4637A aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4637 herausgelöst und als eigenes Bebauungsplanverfahren weiter betrieben. Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 4637A ist Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3533. Ferner liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 4046, der die Diltheystraße umfasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4637 wurde somit in zwei Teilbereiche aufgeteilt, die jeweils eine sinnvolle städtebauliche Einheit darstellen und zeitlich unabhängig voneinander fortgeführt werden können. Grundlage für beide Teilbebauungspläne ist jedoch weiterhin ein städtebaulicher Entwurf. Der schneller zu entwickelnde Teil wird im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4637A fortgeführt.

Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Stadt. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Auch der Bebauungsplan Nr. 4637 wäre trotz größerem Geltungsbereich gemäß § 13 a BauGB durchgeführt worden. Denn dieser sowie der Bebauungsplan Nr. 4637A erfüllen alle Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Er dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Die geplante zulässige Grundfläche bleibt unter der nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Grenze von 20.000 m². Bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO bleiben Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ohne Berücksichtigung. Gleiches gilt für festgesetzte Straßenverkehrsflächen. Weiterhin unterliegt das geplante Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Schutzgebiete sind nicht berührt.

Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen. Daher wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die umweltbezogenen abwägungsrelevanten Belange sachgerecht ermittelt und behandelt.

Der Entwurf des Bebauungsplans bildet die Grundlage für die Weiterentwicklung des Areals, in dessen Rahmen ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Nürnberg und dem Vorhabenträger über die bei der Planung anfallenden Kosten und Maßnahmen geschlossen wird.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Der Bereich entlang der Rollnerstraße auf Höhe des Plangebiets entwickelt sich in den letzten Jahrzehnten fortlaufend von einem klassischen Gewerbe- und Mischgebiet hin zu einem Wohn- und Mischgebiet. Viele ehemalige Gewerbetriebe wurden verlagert oder aufgegeben. Östlich der Rollnerstraße wird nur noch der Bereich zwischen der Rollner-, Avenarius- sowie Dilttheystraße gewerblich genutzt, in dem sich das Plangebiet befindet. Die bestehenden Gewerbegrundstücke im Plangebiet sind zum Teil mindergenutzt und bereits auf drei Seiten von Wohnnutzung umgeben.

Der Investor ist Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 559/1 Gmkg. Großreuth h. d. V. Dieser möchte den östlichen Teil des Flurstücks mit Wohnungen bebauen. Im Sommer 2015 hat der Investor einen Realisierungswettbewerb für den genannten Bereich (Bebauungsplan Nr. 4637A) und die westlich angrenzenden Flächen (westlicher Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4637) durchgeführt. Das Ergebnis für den östlichen Teil dieses Wettbewerbs wird durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Die geplante Quartiersentwicklung leistet einen Beitrag zur Stadtreparatur und Innenentwicklung. Im Sinne einer Weiterentwicklung des bestehenden Wohnstandorts entlang der Avenariusstraße und in Anknüpfung an die bereits in der Vergangenheit getätigten Umwandlungen in Wohnnutzung soll das Gebiet zu einem neuen urbanen Quartier fortentwickelt werden. Die Bebauung der ehemaligen Tucher-Brauerei mit Wohnbebauung („Nordstadtgärten“), die Umnutzung der ehemaligen Reißverschlussfabrik in Wohn-/Bürolofts sowie die Wohnbebauung an der Dilttheystraße („Factory Lofts/Cube One“) haben bereits eine deutliche Aufwertung des Stadtteils bewirkt.

Mit dem Bebauungsplan kann die hohe Wohnnachfrage im Stadtgebiet bedient werden. Eine zeitnahe Realisierung der Bebauung ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gegeben, da mit dem Investor ein Eigentümer vorhanden ist, der an einer schnellen Umsetzung des Vorhabens interessiert ist.

Das Bebauungsplanverfahren schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Wohngebiets. Damit können innerstädtisch liegende Bauflächen im Sinne einer Innenentwicklung für zusätzliche Wohnflächen mobilisiert und dringend erforderlicher Wohnraum geschaffen werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1 Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt im Stadtteil Großreuth hinter der Veste (Großreuth h. d. V.). Im Westen wird es durch die Flurstücks Nrn. 557, 558 und 559/1 (teilweise) Gmkg. Großreuth h. d. V., im Norden durch die Avenariusstraße, im Osten durch die Dilttheystraße und im Süden durch das Flurstück Nr. 555 Gmkg. Großreuth h. d. V. begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha. Im Geltungsbereich liegt der östliche Teil des Grundstücks Fl. Nr. 559/1 (teilw.) und die Flurstücks Nrn. 595/1 (teilw.), 570/1 sowie 571/2 (teilw.) je Gmkg. Großreuth h. d. V. Die Topografie ist weitgehend eben.

An Infrastruktureinrichtungen sind in ca. 1 km Umkreis vorhanden:

Grund- und Hauptschulen, Gymnasien, Kindergärten, Kinderkrippen, Berufsschulen, mehrere Verbrauchermärkte, Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungen.

I.3.1.2 Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet ist Teil der ehemals industriell geprägten Vorstadt Nürnbergs. Im Geltungsbereich ist ein eingeschossiges, großflächiges Gebäude mit gewerblichen Nutzungen (Baustoffhandel, Kampfschule) vorhanden. Das Gebäude ist von der Rollnerstraße zurückversetzt und weisen zu dieser hin Parkplatzflächen auf.

Nach Westen schließen an der Rollnerstraße weitere eingeschossige Gewerbebauten an. Unter den Gewerbebetrieben befinden sich sowohl nicht störende Betriebe als auch ein nicht erheblich belästigender Betrieb, eine Schlosserei. Teilweise befinden sich die Gewerbebetriebe auf dem Flurstück Nr. 557, Gmkg Großreuth h. d. V., welches sich auch im Eigentum des Investors befindet. Diese Gewerbebauten sollen perspektivisch abgerissen und durch Wohngebäude ersetzt werden. Weiter Richtung Westen dominieren Wohn- und Büronutzungen; im Norden und Osten Wohnen. Im rückwärtigen Bereich Richtung Süden erstreckt sich eine moderne dreigeschossige Wohnzeile in Ost-West-Ausrichtung und weitere Wohngebäude.

I.3.1.3 Verkehr

Durch die Nähe zum Nordring, der über die Rollnerstraße in ca. 100 m erreicht werden kann, ist das Plangebiet an das übergeordnete Straßennetz Nürnbergs angebunden. Für die Erschließung des Plangebiets stehen die Rollner-, Avenariusstraße und die Diltheystraße zur Verfügung.

Innerhalb des Baugebiets sind keine öffentlichen Erschließungsanlagen vorhanden.

Über die Haltestelle Rollnerstraße/Nordring in ca. 130 m Entfernung ist das Plangebiet durch die Stadtbuslinien 35 und 46 und N12 an das öffentliche Busnetz angeschlossen. Zudem befinden sich die U-Bahn Haltestellen Maxfeld und Kaulbachplatz in ca. 750 m Entfernung.

Für den ruhenden Verkehr sind in der Rollner-, Avenarius- und Diltheystraße straßenbegleitend Längs- und Senkrecht-Parkplätze vorhanden.

I.3.1.4 Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Objekte oder Gebiete (Naturdenkmäler, Landschaftsbestandteile, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie Wasserschutzgebiete). Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind nicht vorhanden. Es stellt sich als weitgehend bebaut und versiegeltes, im nördlichen Teil überwiegend gewerblich genutztes Gebiet dar.

Vom Vorhaben sind Gehölze betroffen, die im Plangebiet größtenteils gerodet werden müssen, außerdem ein Gebäude, welches komplett beseitigt werden soll. Dieses stellt eine (potentielle) Habitatstruktur für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel dar. Dazu wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Einschätzung der Betroffenheit planungsrelevanter Artengruppen durchgeführt.

Die saP liegt mit Stand Juni 2016 mit Überarbeitung vom 03.09.2019 vor. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass für die tatsächlich oder potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommenden, als wirkungsempfindlich eingestuften Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Brutvögel unter Berücksichtigung der in der saP genannten Vermeidungsstrategien sowie vorlaufender Ersatzmaßnahmen (CEF) keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde zum Einleitungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Ergebnis, welches nachfolgend ausführlich erläutert wird, wird in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Bewertungsübersicht zu den Schutzgütern

Schutzgut	Auswirkungen der Planung
Boden	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Klima/Luft	nicht erheblich
Tiere und Pflanzen	nicht erheblich

Schutzgut	Auswirkungen der Planung
Mensch	(nicht) ¹ erheblich
Landschaft	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Im Folgenden werden die natürlichen Grundlagen nach Schutzgütern gegliedert dargestellt.

I.3.1.4 a Boden, Fläche, Wasser

Für das Schutzgut Boden, Fläche und Wasser ist im Planungsbereich durch Versiegelung, Verdichtung und zum Teil Verunreinigung eine deutliche Vorbelastungssituation gegeben. Insgesamt ist die ökologische Wertigkeit der Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser – aufgrund der anthropogenen Veränderungen – als gering einzustufen. Für beide Schutzgüter bestehen aufgrund möglicher Belastungen durch umweltrelevante Stoffe erhöhte Anforderungen bei den zu erwartenden Abbruch-, Erdaushub- und Entsiegelungsmaßnahmen. Insgesamt kann sich durch die Bebauung und damit einhergehender Entsiegelungen sowie Möglichkeiten zur Beseitigung von Schadensherden bzw. Boden- und Grundwasserkontaminationen die Situation der Schutzgüter verbessern.

I.3.1.4 b Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Der Planungsbereich ist durch Gebäudebestand und einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Es kommen zwar aufgrund intensiver Nutzung keine seltenen Pflanzenarten vor und es ist auch kein besonders alter Baumbestand vorhanden, dennoch weist gerade wegen der hohen Versiegelung der verbliebene Gehölzbestand im Gebiet eine hohe Bedeutung auf.

Durch die Realisierung der vorliegenden Planung sowie durch die Erhaltung und die zu erwartende Pflanzung von Gehölzen auf Freiflächen ist von keiner Verschlechterung der Ein- und Durchgrünung auszugehen. Bei Realisierung der Planungen im geplanten Bebauungsplan Nr. 4637B wird der Verlust an gerodeten Gehölzen langfristig darüber hinaus ausgeglichen. Bei Umsetzung der Planung aus beiden Bebauungsplänen Nrn. 4637A und 4637B, aber auch bei der alleinigen Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 4637A ergeben sich für das Schutzgut Pflanzen aufgrund der bereits bestehenden hohen Versiegelung, der Erhaltung, Neuschaffung und -gestaltung von Lebensräumen durch Entsiegelungen und Neuanpflanzungen in den geplanten Grünhöfen keine erheblichen Auswirkungen.

Hinsichtlich der Tierwelt hat das Gebiet hauptsächlich eine Bedeutung für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse. Das weitere Entwicklungspotenzial des Plangebiets ist als gering einzustufen. Die Flächen sind anthropogen geprägt und genutzt.

In Bezug auf die Tierwelt fallen bisher wenig genutzte Bereiche im Osten des Geltungsbereichs (Obstwiese) weg und werden überbaut oder durch gärtnerisch genutzte Bereiche ersetzt. Durch erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen fallen potentielle Brutmöglichkeiten für Vögel weg. Die im Gebiet geplanten Neupflanzungen von Bäumen und Gehölzen können diese Eingriffe nur mit einem zeitlichen Verzug kompensieren. Die Planungen im geplanten Bebauungsplan Nr. 4637B sieht zudem die Anlage von einem durchgrüntem Innenhof vor. In diesen Bereichen kommt es zu Entsiegelungsmaßnahmen und Gehölzpflanzungen. Durch die Umwandlung des Planungsbereichs des geplanten Bebauungsplans Nr. 4637B von einem Gewerbegebiet zu einem Wohngebiet werden zu einem späteren Zeitpunkt auch Störungen und Lärmbelastungen verringert. Die Neuanlage von Grünflächen kommt auch meist nur häufigen Arten mit geringen Lebensraumsprüchen (Ubiquisten) zugute. Das derzeitige Arteninventar besteht aber ebenfalls nur aus typischen Arten der Siedlungsgebiete.

¹ Keine Erheblichkeit kann für das Schutzgut Mensch in Bezug auf die Schall-Immissionsituation nur für den Endzustand bestätigt werden, da es während der Interimssituation noch zu gewerblichen Immissionen kommt.

In Bezug auf das Schutzgut Tiere treten auch bei alleiniger Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 4637A bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und Umsetzung von CEF-Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf. Zur Abklärung einer möglichen Beeinträchtigung geschützter Arten wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Hierbei wurde von Seiten des Gutachters festgestellt, dass bei Einhaltung von entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen und der Umsetzung von CEF-Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten. So sollte vor zukünftigen Gebäudeabrissen z.B. eine nochmalige Untersuchung auf Fledermausquartiere erfolgen und Ersatzquartiere geschaffen werden.

I.3.1.4 c Landschaft

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut ist gering. Der Bereich der Avenariusstraße gehört zu den dicht bebauten Gebieten der Stadt Nürnberg innerhalb des mittleren Rings. Dies gilt auch für den Geltungsbereich, der durch ein größeres Gewerbegebäude und großflächige Versiegelung geprägt ist. Das Vorhaben hat auch keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild. Vielmehr wird durch die qualitativ hochwertige sowie städtebaulich ansprechend gestaltete neue Wohnbebauung das städtebaulich bisher untergenutzte Gebiet geordnet.

Aufgrund der vorhandenen Überprägung hat die Planung auf das Schutzgut Landschaft daher keine erheblichen Auswirkungen

I.3.1.4 d Mensch, Erholung

Die gewerblich genutzten Bereiche im Norden haben gegenwärtig für die Erholung keine Bedeutung.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten im Umfeld des Geltungsbereichs bietet erst der ca. 570 m südöstlich gelegene Stadtpark (Entfernungsangabe Luftlinie, kürzeste Distanz). Je nach Lage der Wohnung im Quartier ist damit für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner eine fußläufige Entfernung von ca. 660 m - 780 m zur nächsten öffentlichen Grünfläche gegeben.

Der Planungsbereich 3 (umfasst gem. der Jugendhilfeplanung "Spielen in der Stadt" das Gebiet Gärten h. d. V. und Maxfeld) ist in Bezug auf die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen stark unterversorgt. Aktuell besteht ein Defizit von 32,4 ha. Für das Plangebiet kann dieses Defizit auch nicht durch die Nähe zum Stadtpark im Osten kompensiert werden. Die Richtwerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen in Wohngebieten werden nicht eingehalten.

I.3.1.4 e Kultur, Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Boden- oder Kulturdenkmäler bekannt. Weiter südlich davon steht an der Rollnerstraße 100, die als Baudenkmal geschützte ev.-luth. Pfarrkirche St. Matthäus. Eine Auswirkung der Planung auf das Baudenkmal der Matthäuskirche ist aber nicht erkennbar. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nach den gesetzlichen Denkmalschutzbestimmungen bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentalertümern und -denkmälern unverzüglich gemeldet werden müssen und die Fundstelle während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen ist.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Die gehölzbestandene Wiese im Osten des Geltungsbereichs könnte bei Nichtdurchführung zunächst vollständig erhalten bleiben, allerdings erlauben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3533 eine Erweiterung der baulichen Anlagen weit über den Bestand hinaus. Da aber vor Beginn der Planung schon längere Zeit ein gleichbleibender Zustand bestanden hat, entspricht die Nullvariante weitgehend der Ausgangssituation.

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die Gewerbenutzung der Flächen unverändert weitergeführt werden würde. Insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima sowie Tiere käme es zu keinen Eingriffen, aber auch zu keiner Verbesserung der bestehenden, eher ungünstigen Situation. Allgemein ist durch das jetzt neu geplante Wohngebiet im Norden von einer geringeren Lärmentwicklung als bei einer stärkeren Ausnutzung des aktuellen Baurechts (Gewerbegebiet) auszugehen.

I.3.1.5 Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)

I.3.1.5 a Altlasten

Für die Flur Nr. 559/1 Gmkg. Großreuth h. d. V. liegen erste Untersuchungen vor. Ein Kennzeichnungserfordernis gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB besteht nicht. Während der Bauphase sind Abbruch-, Erdaushub- und Entsiegelungsmaßnahmen durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Altlastensachverständigen zu überwachen.

I.3.1.5 b Luft und Klima

Die insgesamt hohe Bau- und Versiegelungsdichte mit geringem Grünanteil, auch in den Innenhöfen der Wohngebiete, führt in der Nordstadt zu einer Überwärmung der Siedlungsfläche und einer unzureichenden Durchlüftung. Es kommt hier zur Ausbildung einer nächtlichen Wärmeinsel mit starker Überwärmung im Westen durch die Gewerbenutzung an der Rollnerstraße. Das Strömungsbild zeigt nur einen geringen Zustrom von Kaltluft in den Geltungsbereich infolge der hohen Blockbebauung in der Umgebung. Kleinvolumige Kalt- und Frischluftströme gelangen von der Kleingartenanlage ins Plangebiet. (Stadtklimagutachten Nürnberg, Stand: 2014²) Die bioklimatische Situation wird im Plangebiet als weniger günstig eingestuft, da es hier zu einer überdurchschnittlichen Wärmebelastung verbunden mit einem Durchlüftungsdefizit kommt. Dies betrifft in Nürnberg allgemein das Stadtzentrum, aber auch einige angrenzende Quartiere. Zu größeren Grün- und Freiflächen bestehen zu große Distanzen, als dass diese noch ausgleichend auf das Plangebiet wirken. (Stadtklimagutachten Nürnberg) In Bezug auf das Lokalklima werden trotz der höheren und riegelhaften Baukörper keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen, da es im Gebiet kaum zu Veränderungen des Luftaustausches kommen wird, dafür aber zu einer Verringerung der Oberflächenversiegelungen bzw. zu einer Begrünung unterbauter Bereiche. Insgesamt ist die Bedeutung des Untersuchungsgebiets für das Schutzgut als eher gering einzustufen.

I.3.1.5 c Lufthygiene

Negativ stellt sich auch die Verkehrsbelastung der Rollnerstraße und des Nordrings in Bezug auf Luftschadstoffe durch Kfz-Verkehr dar. Die lufthygienische Situation im Bebauungsplangebiet ist gegenwärtig wie folgt zu kennzeichnen: Im Zuge der flächendeckenden Messungen zur Luftqualität im Stadtgebiet von Nürnberg in den Jahren 2006 und 2007 (mobile, diskontinuierliche Luftmessungen im 1 km-Raster) wurde der Geltungsbereich nicht direkt erfasst. Die nächstgelegenen Rastermesspunkte liegen erst nördlich des Nordrings in ca. 300 bis 400 m Entfernung. Am Messpunkt C10 wurden in der Kampagne 2006/07 unkritische NO₂-Konzentrationen von 26 µg/m³ ermittelt. Aufgrund der angewandten, diskontinuierlichen Messmethode und der Messzeiten (nur Messungen zu den verkehrsreicheren Tagzeiten, das heißt ohne Nachtmessungen) besitzt ein direkter Vergleich mit dem Ganzjahresgrenzwert der 39. BImSchV (von 40 µg/m³) allerdings nur orientierenden Charakter. Im Umgriff des Bebauungsplangebiets sind durch den motorisierten Individualverkehr im Bereich der Rollnerstraße und des Nordrings generell höhere NO₂- und Feinstaubgehalte zu erwarten als in verkehrsfurtheren Lagen.

Gewerbebetriebe mit hinsichtlich der Lufthygiene relevanten Emissionsquellen bestehen im Umfeld nicht. Der Abluftkamin der Esse der Schlosserei ist allerdings eine mögliche Emissionsquelle (Feinstaub) im Gebiet, zumindest solange der Betrieb aufrechterhalten wird. Aus diesen Gründen erfolgte im Bebauungsplan Nr. 3533 bereits eine Beschränkung der Geschossigkeit für das Flst. Nr. 557. Geruchsemissionen durch die Schlosserei sind aktuell nicht bekannt. Nach Auskunft des Betriebsinhabers ist die Esse derzeit maximal an 3 Tagen im Monat für etwa 4 Stunden in Betrieb (mdl. Mittl. Fa. Meier, 01.09.2015³).

Generell ist bezüglich der lufthygienischen Situation im Plangebiet daher von einer merklichen Exposition gegenüber verkehrsbedingten Schadstoffemissionen auszugehen. Aufgrund der insgesamt locke-

² GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten Nürnberg, Mai 2014

³ Vermerk, Wolfgang Sorge IfB, 01.09.2015

ren Bebauung im relevanten Umfeld ist jedoch nach gegenwärtiger Einschätzung nicht mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV zu rechnen. Insgesamt ist die Bedeutung des Untersuchungsgebiets für das Schutzgut als eher gering einzustufen.

I.3.1.5 d Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die neue Bebauung werden im Vergleich zum Status quo zusätzliche Emissionen (z.B. aus dem Hausbrand für die Heizung) auftreten. Der Bebauungsplan ermöglicht derzeit mehr Bebauung als im Bestand realisiert. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz, was zu klimaneutralen Emissionen geführt hätte, ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht umsetzbar. Es wurden seitens des Investors daher verschiedene Möglichkeiten der Energie- und Wärmeversorgung geprüft wie Luftwasser-/Wärmepumpen, Pellet-/Gaskesselkombination, BHKWs oder Kraftwärmekopplung. In der Abwägung zwischen technisch realisierbaren Möglichkeiten und anderen Rahmenbedingungen (z.B. Schallschutz bei Anlagen) wurde eine Wärmeerzeugung aus Holzpellets präferiert. Spitzenlasten sollen über Gasbrenner abgedeckt werden. Energiesparendes Bauen kann Emissionen weiter minimieren, indem der Verbrauch gesenkt wird. Dies wird durch die Einhaltung bzw. sogar Unterschreitung des Kfw55-Standards bei den Neubauten gewährleistet. Eine Verschlechterung der Lufthygiene ist aufgrund der Neubauten daher nicht zu erwarten. Es wird zwar ein Festbrennstoff verwendet, der auch zu Feinstaubemissionen führen kann, doch durch moderne Heiztechnik und die Verwendung von Holzpellets werden auch diese Emissionen im Vergleich z.B. zu normalem Brennholz auf ein Minimum reduziert.

Auch die zu erwartende Steigerung des Verkehrsaufkommens durch An- und Abfahrten von Anwohnerinnen und Anwohnern und durch Kunden- bzw. Lieferverkehr führt zu einer Erhöhung der Stickoxid- und Feinstaubemissionen im Vergleich zum Istzustand. Allerdings ist das Gebiet durch den ÖPNV gut erschlossen, sodass der motorisierte Individualverkehr nicht zwangsläufig signifikant zunehmen muss. Hier ist auch der Wegfall von dem bisherigen Kundenverkehr der Betriebe zu berücksichtigen. Aufgrund der Betriebsdauer der Esse (siehe oben, maximal an 3 Tagen/Monat) ist derzeit diesbezüglich nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

In Bezug auf das Lokalklima werden trotz der höheren und riegelhaften Baukörper keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen, da es im Gebiet kaum zu Veränderungen des Luftaustausches kommen wird, dafür aber zu einer Verringerung der Oberflächenversiegelungen bzw. zu einer Begrünung unterbauter Bereiche.

Durch die Planung sind im Bereich der Klimaanpassung keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten, die sich auch auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ auswirken könnten, da es zu keiner zusätzlichen Versiegelung kommt. Der Eingriff in die gehölzbestandene Wiese wird durch Entsiegelungen und Begrünungen des Wohngebiets kompensiert. Es besteht eine deutliche Vorbelastung im Gebiet. Die Auswirkungen auf das Schutzgut insgesamt werden aufgrund von möglichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als nicht erheblich angesehen.

I.3.1.5 e Lärm

Verkehrslärm

Maßgeblich für die Verkehrslärmsituation im Gebiet ist die Rollnerstraße, die als Hauptverkehrsstraße eingestuft ist und eine Verkehrsbelastung von ca. 16.000 Kfz/24 h aufweist. Auch der Verkehrslärm des Nordrings (DTV = 34.500 Kfz/24 h) wirkt auf den Geltungsbereich vor allem im Norden ein, teilweise werden Immissionen hier durch vorhandene Bebauung aber abgeschirmt.

An den westlichsten Gebädefassaden werden die höchsten Schallimmissionen berechnet. Denn an dieser Stelle befindet sich zum einen eine Lücke in der Bebauung am Nordring, sodass an dieser Stelle höhere Schallimmissionen auftreten, zum anderen sind dies die der Rollnerstraße am nächsten gelegenen Fassaden. Dort werden Schallimmissionen von bis zu 58 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts berechnet. Damit werden die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch eingehalten.

Gewerbelärm

Derzeit befinden sich innerhalb des Vorhabenbereichs mehrere Gewerbebetriebe, wodurch es im Rahmen der üblichen Betriebsabläufe sowie durch Liefer- und Kundenverkehr zu Lärmemissionen kommt, die auf das Gebiet und das Umfeld einwirken. Hierzu zählt der Baustoffhandel (früher befand sich an dieser Stelle ein Drahtwerk bzw. eine Firma für Stanzbiegetechnik) und die im Gebäude des Baustoffhandels untergebrachte Kampfsportschule.

Erschütterung

In der Schlosserei werden zwei Dampfhämmer betrieben, die zu Erschütterungen in der Nachbarschaft führen könnten. Nach eigenen Aussagen des Schlossereibetriebs sind diese aber nie zeitgleich in Betrieb. Pro Woche ist mit einem Betrieb von ca. 1 h zu rechnen, täglich jedoch nicht mehr als 15 - 20 Minuten. Aktuell wurden keine negativen Auswirkungen festgestellt. (vgl. Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung, IfB Sorge, Gutachten vom 06.12.2018).

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1 Planungsrechtliche Vorgaben

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

Im LEP 2013 ist die Stadt Nürnberg hinsichtlich ihrer zentralörtlichen Funktion gemeinsam mit ihren Nachbarstädten Fürth, Erlangen und Schwabach als Oberzentrum im Regierungsbezirk Mittelfranken bestimmt. Gemäß LEP 2013 ist anzustreben, die Oberzentren als attraktive Wohn- und Wirtschaftsstandorte weiter zu entwickeln, die im internationalen Wettbewerb bestehen können. Hierzu zählen neben einem investitionsfreundlichen Klima eine weitere Verbesserung der Umweltqualität und spezialisierte Angebote im sozialen und kulturellen Bereich.

Im Regionalplan Region Nürnberg liegt das Plangebiet im Oberzentrum Nürnberg, an der Entwicklungsachse Nürnberg/Erlangen. Der große Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, soll als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt gestärkt und funktionsfähig erhalten werden.

Der Bebauungsplan Nr. 4637A wird unter Berücksichtigung dieser Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt (§ 1 Abs. 4 BauGB).

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

Das Plangebiet ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg als „Baufläche: gemischte Baufläche“ und als „Baufläche: Wohnbaufläche“ dargestellt. (Stand: 08.03.2006)

Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans stimmen mit den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans nicht vollständig überein. Die gemischte Baufläche stellt eine Insellage in der Wohnbaufläche dar und ist den bestehenden Nutzungen nachgebildet. Eine darüber hinaus gehende städtebauliche Relevanz ist nicht erkennbar. Mit der Anwendung des § 13a BauGB für das Bebauungsplanverfahren wird der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan im Wege der Berichtigung (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) angepasst.

I.3.2.1 c Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3533 mit 1. Änderung vom 04.11.2004. Dieser setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) fest. Der Bebauungsplan Nr. 3533 mit 1. Änderung vom 04.11.2004 setzt westlich vom Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) und südlich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) sowie ein Mischgebiet (MI) fest. Östlich an der Diltheystraße schließt der Bebauungsplan Nr. 4046 mit festgesetztem Allgemeinem Wohngebiet (WA) an.

I.3.2.1 d Zulässigkeit von Bauvorhaben

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Bebauungsplan Nr. 3533 oder Nr. 4046, somit ist derzeit die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 30 Abs. 1 BauGB gegeben.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1 Infrastrukturelle Bedarfssituation

Auf Grundlage der neu geplanten Wohneinheiten und daraus abgeleiteten Einwohnerzahl ergibt sich durch das geplante Vorhaben ein Bedarf von 2 Krippen-, 5 Kindergarten-, 5 Hortplätzen sowie 5 Grundschul- und 3 Mittelschulplätzen.

Der Krippen-, Kindergarten- und Hortbedarf kann nicht durch die vorhandenen Einrichtungen in der Planungszone 16 – Nordstadt - gedeckt werden. Die aktuelle Versorgung mit Krippen- und Tagespflegeplätzen liegt bei rund 37 % (Ausbauziel: 48 %), die Kindergartenversorgung bei rund 66,8 % (Ausbauziel: 100 – 102 %). Es wird vom Jugendamt vorgeschlagen, eine 2-gruppige Kinderkrippe und einen 2-gruppigen Kindergarten in die Planung zu integrieren. Damit könnten die über die Planungen hinausgehende Fehlbedarfe ausgeglichen werden. Dies soll im Geltungsbereich geplanten des Bebauungsplans Nr. 4637B berücksichtigt werden. Die aktuelle Hortversorgung liegt an der Ludwig-Uhland-Schule aktuell bei rund 45 % und an der Friedrich-Hegel-Schule aktuell bei rund 50 % (beide Schulen liegen in der Nordstadt; Ausbauziel: aktuell 60 % bzw. 90 % in Bezug auf den zu erwartenden Rechtsanspruch). Die durch das Vorhaben ausgelösten Krippen-, Kindergarten- und Hortplätze sollen im Neubau der Kindertageseinrichtung an der Kreulstraße untergebracht werden.

Die erforderlich werdenden zusätzlichen Grundschulplätze können im Bestand nicht abgedeckt werden und werden in dem geplanten Neubau bzw. Erweiterung an der Friedrich-Hegel-Schule untergebracht. Die Bedarfe an Mittelschulplätzen können ebenso im Bestand nicht abgedeckt werden und werden daher in der Erweiterungsmaßnahme an der Ludwig-Uhland-Schule untergebracht.

I.3.3.2 Eigentumsverhältnisse

Das im Gebiet liegende Grundstück Fl. Nr. 559/1 Gmkg. Großreuth h. d. V. befinden sich im Eigentum des Investors. Die öffentlichen Verkehrsflächen (Fl. Nrn. 570/1, 571/2 (teilw.), 595/1 (teilw.)) befinden sich im Eigentum der Stadt Nürnberg.

I.3.3.3 Kommunalpolitische Gründe/ sonst. Stadtratsbeschlüsse

Stadtrat vom 27.09.2017: Baulandbeschluss

Der Baulandbeschluss des Stadtrats ist im Amtsblatt vom 18.10.2017 bekanntgemacht. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung werden die dort unter dem Buchstaben B „Wohnungsbau“ zusammengefassten Regelungen insbesondere zur Folgekostenregelung, zum geförderten Wohnungsbau, zur Grünflächenausstattung, zu sozialen Einrichtungen sowie zur Erschließung entsprechend der städtebaulichen Situation berücksichtigt und soweit möglich über Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt bzw. im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor vertraglich gesichert.

Gemäß dem Baulandbeschluss vom 18.10.2017 werden für die Wohnbauflächenentwicklung zunächst folgende Orientierungswerte für öffentlich nutzbare Grün- und Spielflächen zu Grunde gelegt:

20 m² öffentliche Grünfläche pro Einwohnerin und Einwohner im Geschosswohnungsbau, davon 3,4 m² öffentliche Spielfläche pro Einwohnerin und Einwohner. Rechnerisch ergibt dies für die ca. 71 Wohneinheiten mit ca. 142 Bewohnerinnen und Bewohnern im Plangebiet insgesamt einen Bedarf von 2.840 m² öffentlich nutzbare Grünfläche einschließlich 483 m² öffentlich nutzbare Spielfläche.

Der Baulandbeschluss vom 18.10.2017 ermöglicht jedoch auch im Einzelfall Abweichungen von den im Beschluss geforderten öffentliche nutzbaren Grün- und Spielflächen, insofern es sich um eine Innenentwicklungsfläche handelt. Bezugnehmend dazu wurde für diesen Bebauungsplan eine Einzelfallentscheidung getroffen.

Unter die Folgekosten sind im städtebaulichen Vertrag die Kosten für die sozialen Infrastruktureinrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit wie Kinderkrippen, Kindergärten, Kinderhorte sowie für Grund- und Mittelschulen gemeint. Die Kosten dafür werden auf den Planungsbegünstigten umgelegt, soweit durch die Baulandschaffung ein Bedarf für solche Einrichtungen entsteht.

Auch zur Schaffung von gefördertem Wohnungsbau werden im Baulandbeschluss Aussagen getroffen. Werden mehr als 30 Wohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet, so sind 30 % der Geschossfläche für den geförderten Wohnungsbau bereit zu stellen.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Dem Nutzungskonzept liegt ein städtebaulicher Entwurf zugrunde, der sich auch auf die westlichen, derzeit gewerblich genutzten Flächen an der Rollnerstraße erstreckt. Das Nutzungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 4637A bildet sowohl ohne als auch mit der Ergänzung im Westen (Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans Nr. 4637B) ein sinnvolles städtebauliches Nutzungskonzept.

Im Geltungsbereich ändert sich die Art der Nutzung. Das Plangebiet soll mit einer Wohnnutzung überplant werden. Insgesamt sollen dort ca. 71 1- bis 4-Zimmer Wohnungen auf ca. 7.500 m² Bruttogeschossfläche im frei finanzierten Wohnungsbau errichtet werden. Die gemäß Baulandbeschluss erforderlichen Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau werden planextern in der nah gelegenen Friedenstraße nachgewiesen.

Im privaten Innenbereich ist eine Spielplatzanlage in die begrünte Außenanlage integriert. Der Innenbereich ist fußläufig an die öffentliche Avenarius- und Diltheystraße angebunden.

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Entsprechend der verdichteten umgebenden Bebauung und einer perspektivischen Fortführung der Blockrandstruktur entlang der Rollnerstraße, ist eine aufgelöste Blockrandbebauung an der Avenarius- und Diltheystraße geplant. Der Innenhof wird mit Punkthäusern in Form von Stadtvillen ergänzt. Die Einbindung in den Bestand erfolgt über die Fortführung der Gebäudekörnung des Bestands sowie über Straßenbäume.

Die Bebauung an der Avenarius- und Diltheystraße ist mit vier bis fünf Geschosse geplant. Die baulichen Hochpunkte markieren die Quartierseingänge. Die Solitäre im Blockinnenbereich sind mit vier Geschossen geplant.

Das Höhenniveau der Wohnnutzung an der Avenarius- und Diltheystraße wird zum Schutz der Privatsphäre der Bewohnerinnen und Bewohner im Erdgeschoss um ca. 0,5 m erhöht. Über eine vorgelegerte Rampen- und Treppenanlage wird hier zusätzlich ein Abstand zum öffentlichen Raum geschaffen.

Zur Wahrung der Privatsphäre werden auch im Innenbereich die Höhe des Erdgeschoss Fertigfußbodens und die privaten Freibereiche durch einen Niveauunterschied von den Zuwegungen und Plätzen getrennt. Der Höhenunterschied wird mit Stützmauern aus Beton abgefangen, welche sich teilweise zu Sitzelementen aufweiten. Den Hauseingängen sind Treppen- und Rampenanlagen aus Beton vorgelagert und Fahrradstellplätze zugeordnet.

Im Innenhof werden durch eine Abfolge unterschiedlicher begrünter Flächen verschiedene räumliche Situationen geschaffen. Durch Betonung der Spielfläche mit zumindest einem großkronigen Baum wird diese hervorgehoben und die räumliche Gliederung betont. Sowohl die Randbebauung als auch die Stadtvillen sind zu diesen Bereichen orientiert.

Erforderliche Rettungswege werden zur Vermeidung hoher Versiegelung weitestgehend mit den Erschließungswegen ressourcenschonend überlagert. Die über die Gehwegbreite hinausgehenden Erweiterungen für Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen sind als Rasenpflaster vorgesehen.

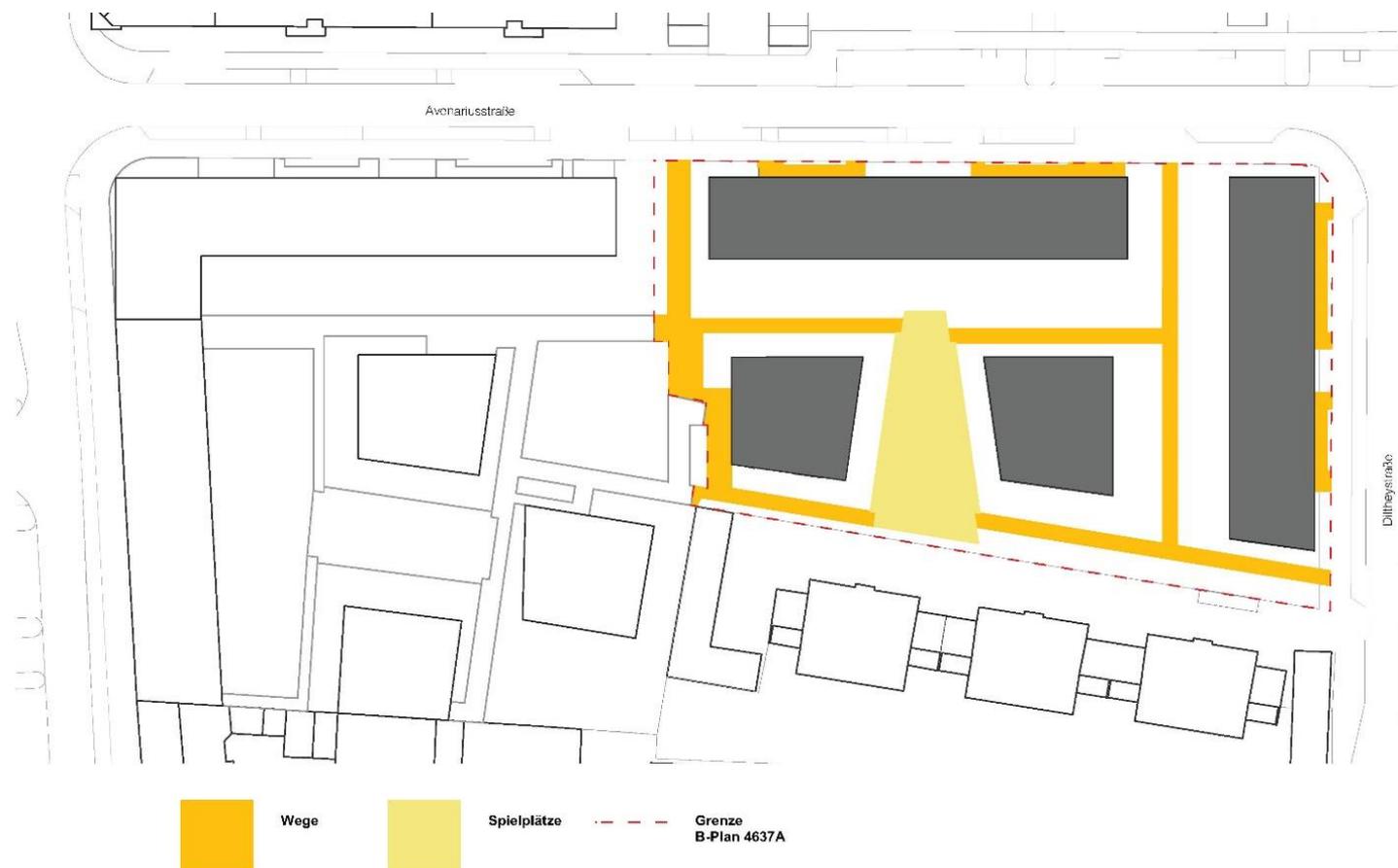
I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die vorhandene Avenarius- und Diltheystraße. Der Quell- und Zielverkehr der neu zu erschließenden Bauflächen fällt im Gesamtverkehrsaufkommen der Rollnerstraße und des Nordrings nicht ins Gewicht.

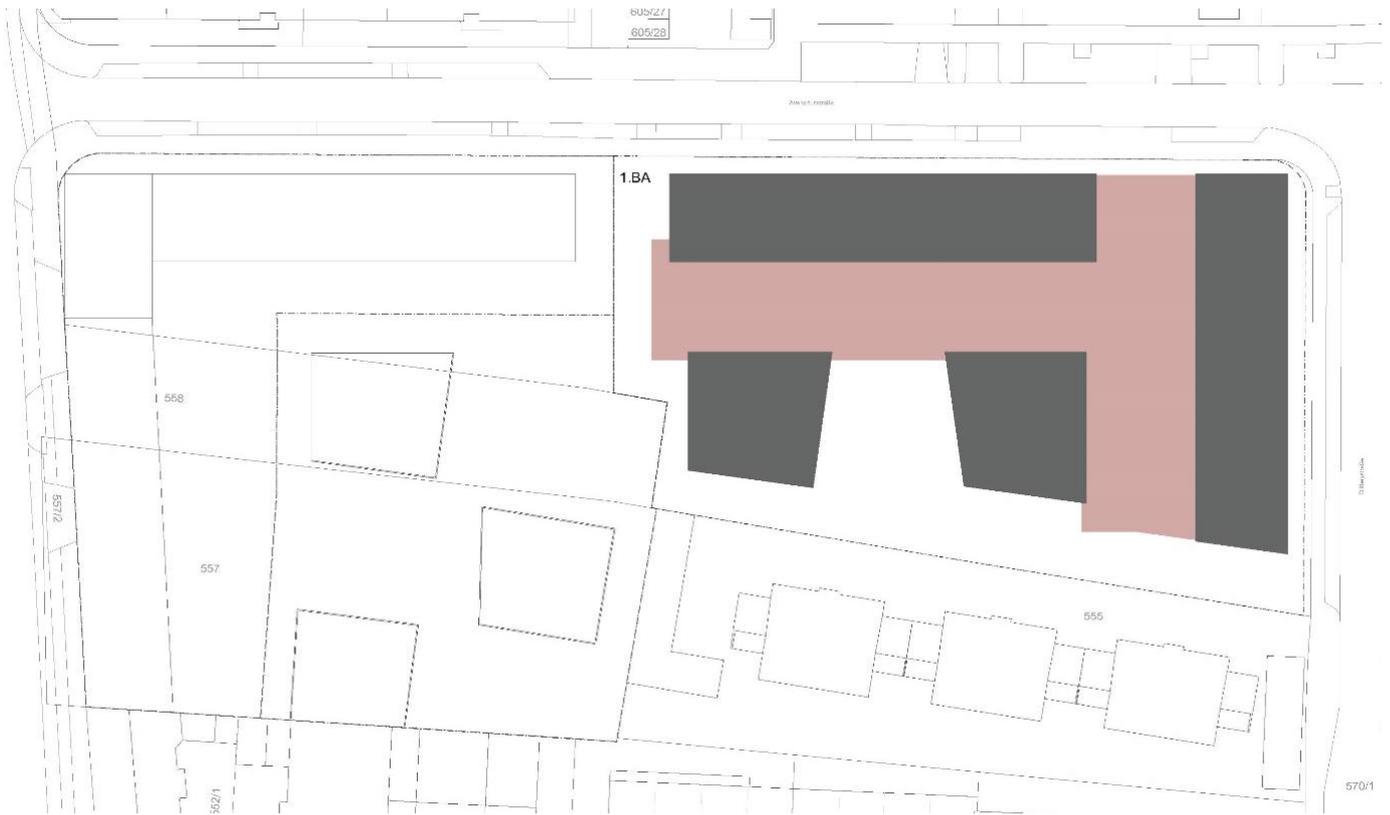
Die im Wohngebiet geplanten Wege dienen der fußläufigen Erschließung und der Zufahrt für die Feuerwehr und Rettungsdienste. Diese können von der Avenariusstraße in das Gebiet ein- und ausfahren.

Die erforderlichen Stellplätze der geplanten Wohnbebauung werden in einer Tiefgarage unter der geplanten Bebauung nachgewiesen. Die Zufahrt für die Tiefgarage ist in einem Gebäude an der Avenariusstraße untergebracht. Im öffentlichen Straßenraum finden die Besucherstellplätze an der Avenarius- und Diltheystraße Platz. Fahrradstellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachgewiesen. Auf die Stellplatzsatzung (StS) der Stadt Nürnberg wird verwiesen.

Um eine sichere fußläufige Querung der Rollnerstraße zu ermöglichen, ist bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4637A die Realisierung einer Fußgängerschutzinsel in der Rollnerstraße auf Höhe der Avenariusstraße mit Anpassungen der Gehwege vorgesehen.



Schema Wege und Plätze (Stand: Oktober 2019)
Realgrün, München; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung



Schema Tiefgarage (Stand: Oktober 2019)

AuerWeber Architekten, München; Geobasisdaten © Bayerischer Vermessungsverwaltung

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE

Der Planbereich ist ein Innenentwicklungsgebiet, welches sich in den in den letzten Jahrzehnten fortlaufend von einem klassischen Gewerbe- und Mischgebiet hin zu einem Wohngebiet entwickelt. Durch bereits realisierte bzw. in Realisierung befindliche Vorhaben in unmittelbarer Nähe besteht bereits ein gutes Angebot an Infrastruktureinrichtungen und eine direkte Anbindung an den ÖPNV. Damit wird in innerstädtischer Lage Wohnraum geschaffen, der gut geeignet ist für Bevölkerungsgruppen, die sich ein eigenes Auto nicht leisten können oder wollen.

Der Investor wird im gesetzlichen Rahmen barrierefreie Wohnungen vorsehen.

Die Wohnnutzungen werden als Eigentumswohnungen mit unterschiedlichen Größen geplant. Laut Baulandbeschluss werden 21 Geschosswohnungen im geförderten Wohnungsbau benötigt. Dies entspricht 30 % der Bruttogeschossfläche des Bauvorhabens. Diese werden in der nah gelegenen Friedenstraße errichtet. Damit werden verschiedene Bevölkerungsgruppen berücksichtigt.

Durch den geschützten und begrünten Spielplatz entsteht ein privater Freibereich, der den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung steht. Durch die unmittelbare Lage neben der Wohnnutzung besteht in hohem Maße eine soziale Kontrolle, die vor allem Kindern zugutekommt.

I.4.5. VER- UND ENTSORGUNG

I.4.5.1 Versickerung

Die Versickerungseigenschaften im Gebiet wurden gutachterlich (IB Schulze & Lang, Geotechnischer Bericht, 14.10.2015) ermittelt. Während die oberflächennah anstehenden sandig/kiesigen Auffüllungen wasserdurchlässig sind, ist die Wasserdurchlässigkeit der darunterliegenden Sande deutlich schlechter. Der darunter anstehende Keupersandsteinfels wirkt wasserstauend. Da dieser im Gebiet außerdem sehr hoch ansteht (teils bereits ab 1,3 m unter Geländeoberkante), steht keine ausreichend mächtige

Bodenschicht für eine Versickerung zur Verfügung. Aufgrund der vorgesehenen Unterbauung weiterer Teile des Plangebiets verbleiben auch kaum Möglichkeiten zur Anlage von Versickerungseinrichtungen. Zudem sind mögliche Belastungen des Bodenkörpers mit umweltrelevanten Stoffen zu beachten, sodass im Ergebnis eine Versickerung von Oberflächenwässern im Plangebiet ausscheidet.

Durch die Überdeckung der Tiefgarage mit mindestens 0,8 m Erdboden, sowie die mindestens extensiven Gründächer auf den Hauptgebäuden wird im Wohngebiet ausreichend Pufferraum für das Oberflächenwasser geschaffen. Zudem ist es sinnvoll, das Oberflächenwasser zur Bewässerung der Baum- und Pflanzbeete der Gemeinschaftsflächen zu verwenden.

Für die Einleitung der Oberflächenwässer in die Kanalisation ist in der Baugenehmigung auf Basis eines mit dem Amt „Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg, Werkbereich Stadtentwässerung“ (SUN/S) abgestimmten Entwässerungskonzepts eine Rückhaltung vorzusehen.

I.4.5.2 Kanal

Im Gebiet bestehen Mischwasserkanäle DN 400 B in der Diltheystraße und der Avenariusstraße. An diese Kanäle muss das Schmutzwasser angeschlossen werden.

I.4.6. GRÜNORDNUNG

I.4.6.1 Grünordnerisches Konzept

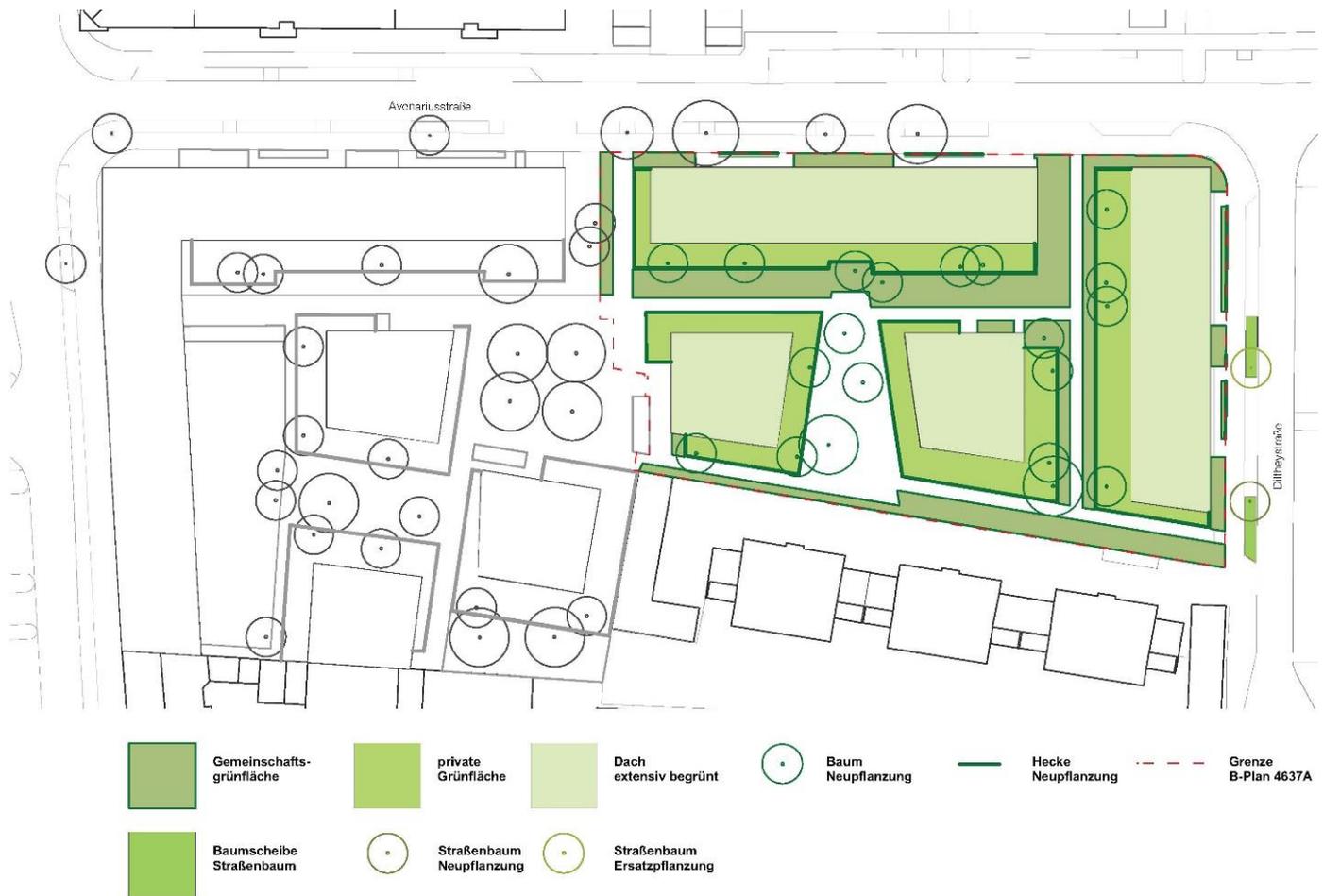
Das grünordnerische Konzept basiert darauf, die neue Wohnbebauung in den Bestand einzufügen und gleichzeitig geschützte Freiräume zu schaffen. Daher sind eine aufgelöste Blockrandbebauung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und Punkthäuser im geschützten Innenhof geplant. Durch die Anordnung der Gebäude entstehen von motorisiertem Verkehr weitgehend unbeeinträchtigte Innenbereiche, die begrünt werden. Damit werden den zukünftigen Nutzerinnen und Nutzern geschützte, vielfältig nutzbare Freiräume angeboten.

Zur besseren Einbindung der neuen Bebauung in die Umgebung sind in der Diltheystraße zusätzlich zwei neue Straßenbäume zur Pflanzung vorgesehen. Eine von diesen Neupflanzungen in der Diltheystraße ist eine Ersatzpflanzung für einen in der Avenariusstraße entfallenden Baum.

Zur Schaffung einer gewissen Privatheit werden die den Erdgeschosswohnungen zugeordneten privaten Gartenzonen mit ihren Terrassen niveaugleich mit dem Hochparterre errichtet. Der Höhenunterschied wird mit Stützmauern und Hecken abgefangen, die sich teilweise zu Sitzelementen aufweiten. Durch diese Erhöhung umfasst der durchwurzelbare Bodenaufbau in den privaten Gärten eine Tiefe von ca. 1,30 m und erlaubt damit optisch und ökologisch wirksame Gehölzpflanzungen mit dauerhaft günstigen Wuchsbedingungen.

Die Gemeinschaftsflächen werden mit Bäumen in freier Gruppierung überstellt, der Spielbereich mit Zierobstbäumen hervorgehoben. Um an den Baumstandorten annehmbare Wuchsbedingungen zu sichern, wird unter dem Spielbereich möglichst keine Tiefgarage geplant bzw. eine Erdüberdeckung der Tiefgarage von mindestens 0,8 m hergestellt.

Rettungswege werden mit den Erschließungswegen ressourcenschonend überlagert.



Schema Grünkonzept (Stand: Oktober 2019)
 Realgrün, München; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.4.6.1 a Öffentliche Grünflächen und Spielflächen

Bezogen auf die Orientierungswerte des Baulandbeschlusses (B 4.4) besteht rechnerisch im geplanten Wohngebiet durch den Einwohnerzuwachs der geplanten 71 Wohneinheiten ein Bedarf an öffentlich nutzbaren Grünflächen von ca. 2.840 m² einschließlich dem Bedarf an öffentlich nutzbaren Spielflächen von ca. 483 m².

Wohneinheiten (WE)	Einwohnerin/Einwohner (EW) (GWB = 2 EW je WE)	Orientierungswert hinsichtlich des Bedarfs an öffentlicher Grünfläche [m ²] (GWB = 20 m ² / EW)	Orientierungswert hinsichtlich des Bedarfs an öffentlichen Spielflächen [m ²] (GWB = 3,4 m ² / EW)
71	142	2.840	483

Die Entwicklung neuer, öffentlich nutzbarer Grünflächen stößt im Rahmen der Innenentwicklung sehr schnell an Grenzen, wenn bereits genutzte Baugrundstücke in innenstadtnaher Lage überplant werden sollen. Bereits die Bodenpreise vor der Entwicklung sind erheblich, sodass ein Verzicht auf Bauflächen zur Herstellung von Grünflächen die Rentabilität schnell infrage stellen kann. Eine vollständige Realisierung des Orientierungswerts von 20 m² pro Einwohnerin und Einwohner erscheint im vorliegenden Fall nicht zielführend.

Da innerhalb des Plangebiets keine öffentlich nutzbare Grünfläche zur Verfügung gestellt werden kann, ist zu befürchten, dass der Nutzungsdruck auf die bestehenden öffentlichen Grün- und Spielflächen weiter zunimmt und das bestehende Grünflächendefizit im Planungsbereich 3 (umfasst gem. der Jugendhilfeplanung "Spielen in der Stadt" das Gebiet Gärten h. d. V. und Maxfeld) ansteigt.

Die Herstellung von privaten Grün- und Spielflächen im Geltungsbereich durch die Schaffung von strukturierten Freiräumen und die Pflanzung von Kleingehölzen auf Tiefgaragen, ermöglicht nur eine reduzierte Erholungsfunktion für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner. Durch das festgesetzte Gehrecht wird eine weitere Verbindung von der Avenariusstraße in das Quartier vorbereitet. Über diesen Weg soll künftig ein bepflanzter und möblierter Quartiersplatz erreicht werden, der mit der Umsetzung des geplanten Bebauungsplans Nr. 4637B geschaffen werden soll. Jedoch sind wohnungsnah öffentliche Spielflächen für Kinder und Heranwachsende wichtige Freiräume, welche für eine qualifizierte Innenentwicklung essentiell sind.

Bei der vorliegenden städtebaulichen Situation muss die Erhaltung, Entwicklung und Qualifizierung (= Aufwertung) bestehender Grünflächen in der Nähe des Vorhabensgebiets im Vordergrund stehen (doppelte Innenentwicklung, B 4.6 des Baulandbeschlusses). Im Falle einer doppelten Innenentwicklung bei einer Gebietsumwandlung kann ein niedriger Wert als der Orientierungswert nach B 4.4.2 angesetzt werden, da in diesen Fällen anstelle von Grün im Plangebiet öffentlich nutzbares Grün an anderer Stelle geschaffen wird. Der Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg sieht in diesem Fall Ablösebeträge vor (B 4.4.7).

Es wurde umfassend untersucht, ob und wie im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets eine Aufwertung der öffentlichen Grünstruktur realisiert werden könnte:

Lage der öffentlichen Grünfläche	Aufwertungspotential
Kreuzung Avenariusstraße / Diltheystraße	geringer Gehölzbestand: hohes Potential zur Aufwertung aufgrund zu geringer Flächengröße nicht geeignet, den Ansprüchen an eine öffentliche Grünfläche mit Aufenthaltsqualität gerecht zu werden
entlang der Diltheystraße	umfangreich eingewachsen: kein Potential zur Aufwertung
Kreuzung Rollnerstraße / Friedensstraße	Gehölzbestand gegeben: geringes Potential zur Aufwertung aufgrund der Lage an der stark frequentierten Rollnerstraße nicht geeignet, den Ansprüchen an eine öffentliche Grünfläche mit Aufenthaltsqualität gerecht zu werden
übergeordnete Freiraumverbindung Nord-Süd-Achse, Teilstück zwischen der Kreuzung Kilianstraße/Rollnerstraße und Mittelstraße.	fußläufig größere Entfernung; nicht gefahrlos für Kinder erreichbar Teilstück einer priorisierten Maßnahme aus dem „Aktionsplan 2020“ der Stadt Nürnberg im „Masterplan Freiraum“ der Stadt Nürnberg (Stand November 2014) enthalten Neuherstellung Aufgrund der Lage an der stark frequentierten Rollnerstraße nicht geeignet, den Ansprüchen an eine öffentliche Grünfläche mit Aufenthaltsqualität gerecht zu werden. Zudem entspricht die Verbindung aufgrund ihres Zuschnitts nicht den Ansprüchen einer öffentlichen Grünfläche mit Aufenthaltsqualität

Lage der öffentlichen Grünfläche	Aufwertungspotential
Koberger Platz/Carrett'scher Platz	fußläufig größere Entfernung Gestaltung der öffentlichen Grünfläche in noch ausreichender Qualität vorhanden
Stadtpark	fußläufig größere Entfernung Grünflächen und Spielplätze in guter Qualität vorhanden
Spielhof der Hegel-Schule	in unmittelbarer Nähe <u>Sanierung des Spielhofes aufgrund Sanierungsbedarf: Neben Sanierung der Spielgeräte auch Schaffung zusätzlicher Spielgeräte</u>

Zur Reduzierung der Defizite hinsichtlich öffentlich nutzbarer Grünflächen konnten in unmittelbarer Nähe des Vorhabens keine geeigneten Flächen zur Neuschaffung bzw. Aufwertung ermittelt werden.

Die Neuschaffung bzw. Aufwertung bestehender Spielflächen ist gegenüber der Neuschaffung bzw. Aufwertung bestehender Grünflächen vorrangig (B 4.4.8). Es ist daher zu begrüßen, dass zur Erhaltung und Qualifizierung öffentlich nutzbarer Spielflächen in der Nähe des Planungsgebiets die Finanzierung der Sanierung des Spielhofes der Friedrich-Hegel-Schule durch den Investor gesichert werden kann. Diese Fläche liegt fußläufig im Einzugsbereich des Plangebiets und ist für Kinder sicher erreichbar. Die Maßnahme kann somit zur Milderung des Defizits an fehlenden Spielflächen für die umliegenden Bewohnerinnen und Bewohner beitragen.

Bei der aktuell angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt war die Entscheidung zugunsten einer Ausschöpfung des möglichen Wohnungspotentials an dieser Stelle dennoch folgerichtig. Ergänzend zur Sanierung des Spielhofes der Friedrich-Hegel-Schule ist ein zusätzlicher Straßenbaum zur Pflanzung vorgesehen.

Darüber hinaus ist vorgesehen, eine Fläche von mindestens 2.000 m² im Bereich des zweiten Bauabschnitts grundbuchrechtlich zu sichern, sodass diese Fläche für den Fall, dass die Planungen aus dem Bebauungsplan Nr. 4637B mit dem öffentlich nutzbaren Quartiersplatz nicht umgesetzt werden, als Grünfläche für die Öffentlichkeit zur Verfügung steht.

1.4.6.2 Gebot der Vermeidung; Verminderung, CEF-Maßnahmen

Zur Minimierung der Eingriffswirkungen wird die Wohnbebauung mit Bäumen und Sträuchern intensiv durchgrünt. Die größeren Dachflächen der Hauptgebäude und der Nebengebäude werden mindestens extensiv begrünt und größere fensterlose Fassaden mit Kletterpflanzen berankt. Die befestigten Flächen entwässern nach Möglichkeit in benachbarte Grünflächen. Der Abfluss des Regenwassers wird über die Dachbegrünung sowie über Tiefgaragendachbegrünung gemindert. Die Versiegelung wird auf das notwendige Maß minimiert, die nachteiligen Wirkungen der großflächigen Unterbauung werden durch eine angemessene Überdeckung mit Bodensubstrat und eine bestmögliche Ausnutzung der Möglichkeiten für Baumpflanzungen gemildert.

Durch die unterirdische Unterbringung der Stellplätze für das Wohngebiet und die Erschließung der Tiefgarage von der Avenariusstraße kann der Innenbereich von motorisiertem Individualverkehr freigehalten werden.

Für die Umsetzung des Vorhabens sind der Abriss von Gebäuden und die Rodung von Gehölzen erforderlich. Daher wurde zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Aspekte eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Detaillierte Beschreibungen der Maßnahmen sind diesem Gutachten (Kap. 3) zu entnehmen.

Es werden Vorkehrungsmaßnahmen vorgeschlagen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten entsprechend der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden. Die Vermeidungsmaßnahmen V3 – V4 werden festgesetzt.

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ

Das für die Bauleitplanung maßgebliche Gebot der Konfliktbewältigung wird im Hinblick auf den Immissionsschutz durch den im § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) formulierten Trennungsgrundsatz konkretisiert. Danach sind ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete einerseits und emittierende Nutzungen andererseits räumlich zu trennen. In der Praxis des Lärmschutzes, besonders bei Planungen im Bestand, lässt sich dieser Grundsatz jedoch selten idealtypisch umsetzen. Zur Ergänzung der Stadtstruktur ist eine Bebauung entlang der Straßen städtebaulich geboten.

Verkehrslärm

Die Außenlärmpegel an den geplanten Gebäuden unterschreiten die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV tags sowie nachts. Jedoch werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete an den West- und Nordfassaden der westlichsten Gebäude bis maximal 3 dB(A) tags bzw. 4 dB(A) nachts überschritten. Durch die schallabschirmende Wirkung der Außenwände auch in üblicher Bauausführung kann ebenfalls in den Aufenthaltsräumen, die sich hinter den betroffenen Fassaden befinden, von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden. Daher sind keine Festsetzungen bezüglich des Immissionsschutzes erforderlich. Die verkehrslärmabgewandten Fassaden erfahren durch die Bebauung des geplanten Bebauungsplans Nr. 4637B eine Reduzierung der Verkehrsimmissionen. Unabhängig davon wird für Schlafräume der Einbau fensterunabhängiger schalldämmter Lüftungseinrichtungen für eine ausreichende Belüftung der Räume empfohlen.

Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete wird auch relevant bei der Abwägung der zumutbaren Schallimmissionen für die dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche. In der schallschutztechnischen Untersuchung wird ein maximaler Schallpegel von 60 dB(A) berechnet. Bei diesem Schallpegel kann von einer ausreichenden Aufenthaltsqualität ausgegangen werden, da bis zu diesem Pegel Gespräche in normaler Lautstärke möglich sind. Aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen werden daher nicht nötig.

Gewerbelärm

Das für die Bauleitplanung maßgebliche Gebot der Konfliktbewältigung wird im Hinblick auf den Immissionsschutz durch den im § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) formulierten Trennungsgrundsatz konkretisiert. Danach sind Baugebiete mit Wohnnutzung oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen einerseits und emittierende Nutzungen andererseits räumlich zu trennen. In der Praxis des Lärmschutzes, besonders bei Planungen im Bestand, lässt sich dieser Grundsatz jedoch selten idealtypisch umsetzen. Entsprechend kommen Abweichungen von den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) vor.

Durch die Umnutzung von Gewerbe- in Wohngebiete entfallen zukünftig störende Gewerbenutzungen im Gebiet. Auch aus dem Umfeld des Geltungsbereichs sind keine störenden Einwirkungen durch Gewerbelärm zu erwarten.

Während des Fortbestands des Schlossereibetriebs auf Fl. Nr. 558, Gmkg. Großreuth h. d. V. (Rollnerstraße 120), der Bestandsschutz genießt, ist mit Emissionen aus dieser gewerblichen Nutzung für die Bebauung im Plangebiet zu rechnen. Die schallschutztechnische Untersuchung zeigt auf, dass an den der Schlosserei nächstgelegenen Fassadenabschnitten die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 tags bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Die Mischgebietswerte werden eingehalten. Dies auch bei der Annahme einer doppelt so langen Einsatzzeit der Dampfhammer, als von dem Betreiber der Schlosserei aktuell angegeben. Die Spitzenpegel L_{max} tags von 85 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete und 90 dB(A) für Mischgebiet werden eingehalten.

Die zu entwickelnden Flächen liegen in einem Bereich, der sich von Gewerbe zu Misch- und Wohnnutzung wandelt. Wohnen war in dieser städtebaulichen Situation bisher immer unvermeidbaren Vorbelastungen ausgesetzt. Für die Planung in Bestandssituationen hat die Rechtsprechung den Grundsatz

der gegenseitigen Rücksichtnahme, eine Art praktischen Interessenausgleich, auch für die Bebauungsplanung zugelassen. Danach kann eine hinzukommende neue Nutzung nicht den vollen Schutzstatus (z.B. den Lärmschutzwert nach DIN 18005) in Anspruch nehmen, der ohne Vorprägung der Situation anzusetzen wäre. Aus diesem Gebot der Rücksichtnahme ergibt sich, dass das hinzukommende Wohnen einerseits so auszugestaltet ist, dass es so gut als möglich gegen die Schalleinwirkungen des Bestandsgewerbes geschützt ist, als auch, dass verbleibende Überschreitungen von Orientierungswerten durch das Wohnen hinzunehmen sind. Erhebliche Belästigungen oder gar gesundheitliche Gefahren dürfen aber in keinem Fall als Folge einer Neuplanung hingenommen werden. Diese Vorgehensweise kann im Grundsatz als angemessener Umgang mit allen Immissionsarten im Rahmen der Planung angesehen werden. Im Rahmen der Abwägung kann gemäß Nr. 6.7 TA Lärm auf eine Gemengelage abgestellt werden. Das heißt, Mischgebietswerte sind einzuhalten.

Energiekonzept

Nach einem Beschluss des Umweltausschusses vom 23.01.2013 sollen für Bebauungsplanverfahren grundsätzlich Energiekonzepte erstellt werden mit dem Ziel, eine weitgehend CO₂-neutrale Wärmeversorgung für den Neubau zu erreichen.

Für die neu zu bebauenden Bereiche war der Anschluss an das Fernwärmenetz geplant. Da der nächstgelegene nutzbare Anschlusspunkt zu weit entfernt liegt und damit ein Anschluss unwirtschaftlich ist, kann diese Planung nicht umgesetzt werden. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit, des Lärm- sowie des Umweltschutzes wurde eine Wärmeerzeugung aus Holzpellets für die Grundlast und über Gasbrenner für die Spitzenlast präferiert.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

I.5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle Nutzungen zumindest ausnahmsweise zulässig, die eine hohe Wohnqualität als ein Planungsziel nicht stören und die der hohen festgesetzten baulichen Dichte nicht entgegenstehen. Denn die Lage des Plangebiets in der Nähe einer der Nürnberger Radialen und des Nahversorgungsstandorts Rollnerstraße bietet sich auch noch für gewerbliche Nutzungen an. Dennoch soll das Gebiet aufgrund des Wohndrucks vornehmlich dem Wohnen dienen. Daher sollen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Umfang der Wohnnutzung untergeordnet bleiben und daher nur ausnahmsweise zulässig sein. Aus den gleichen Gründen sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, worunter auch Ferienwohnungen fallen, und nicht störende Gewerbebetriebe zwar zulässig, jedoch nur ausnahmsweise.

Hinsichtlich der Gebietscharakteristik werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Denn der für diese Nutzung erforderliche Platzbedarf ist nicht gegeben und widerspricht der Baudichte für diesen Bereich.

Werbeanlagen sind nur von Gewerbe zulässig, das im Gebiet ansässig ist. Fremdwerbung wird ausgeschlossen, da das Allgemeine Wohngebiet (WA) von anderen Wohngebieten umgeben ist. So soll eine störende Wirkung auf die Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung wird unter Anwendung des § 16 BauNVO i.V.m. §§ 18-19 BauNVO getroffen. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ergibt sich aus der im Planteil festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen sowie minimalen Höhe der baulichen Anlage (Wandhöhe WH).

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete (WA) (GRZ 0,4; GFZ 1,2) aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch weitere Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Festsetzung	Festsetzung	städtebaulicher Entwurf	Festsetzung	städtebaulicher Entwurf	Errechnete GRZ (§ 19 Abs. 2 – 4 BauNVO) aus Festsetzungen	städtebaulicher Entwurf	Errechnete GFZ aus Fest- setzungen
Baugebiet	Größe in m²	GRZ § 19 Abs.2 BauNVO Überbauung durch Hauptgebäude		GRZ § 19 Abs. 2 + 4 BauNVO Überbauung durch Hauptgebäude einschließ- lich Nebenanlagen und Unterbauungen		GFZ	GFZ
WA	5.136	0,4	0,4	0,8	0,9	1,5	1,8

Die Spalten „städtebaulicher Entwurf“ geben die rechnerischen Werte des städtebaulichen Entwurfs wieder.
Die Spalten „Festsetzung“ geben die im Planteil festgesetzten Werte wieder.

1.5.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe)

Aus gestalterischen Gründen wird sowohl eine minimale als auch eine maximale Wandhöhe festgesetzt. Damit soll gleichzeitig eine hohe, städtische Dichte, die sich in die Bestandsbebauung einfügt, gesichert werden, aber auch Grenzabstände, die eine ausreichende Belichtung und Belüftung gemäß der Abstandsflächensatzung (AFS der Stadt Nürnberg) zulassen.

Außerdem sind bei einer gewerblichen oder sozialen Nutzung die Anforderungen an die Geschosshöhen vor allem im Erdgeschoss (EG) unterschiedlich. Dementsprechend ist die Festsetzung von Vollgeschossen für die Steuerung der Höhenentwicklung nicht zielführend. Gebäude mit Flachdächern haben häufig keinen bzw. keinen großen Dachüberstand, entsprechend ist die Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und Wandhöhe bei Flachdächern) für die Wirkung der Gebäudehöhe maßgeblich, da diese als raumbegrenzendes Element des Straßenraums wahrgenommen wird. Entsprechend wird die Wandhöhe (WH) festgesetzt.

1.5.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Obergrenze des § 17 BauNVO für die GRZ (Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) eingehalten

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden, sodass die Summe aller befestigten Flächen bei maximal 0,8 bzw. 80% des Baugrundstücks im Wohngebiet liegt. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine Abweichung festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) würde sich eine GRZ gemäß § 19 Abs.4 BauNVO von 0,9 ergeben. Die Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist durch die notwendige Fläche für die Tiefgaragen und die Spielfläche bedingt. Eine Reduzierung der Grundflächen der Tiefgarage verbunden mit einer Erhöhung der oberirdischen Stellplätze stellte keine Alternative dar, weil bei dem erforderlichen Platzbedarf der notwendigen Stellplätze keine privaten Freiflächen realisierbar wären. Im Hinblick auf die beabsichtigte Qualität des Innenbereichs erhöht sich durch die Tiefgarage die Wohnqualität, verbessert sich das Ortsbild und verringern sich die schädlichen Umweltauswirkungen im Gebiet (z.B. Lärmemissionen, Abgasemissionen).

Die Tiefgarage im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist so geplant, dass die Spielfläche möglichst nicht durch diese unterbaut wird. Damit werden für den festgesetzten dargestellten Großbaum gute Wachstumsbedingungen geschaffen und damit die Qualität der Gemeinschaftsflächen gesteigert.

1.5.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht festgesetzt. Durch die festgesetzte GRZ und die maximal bzw. minimal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe WH) ergibt sich eine rechnerische

Geschossflächenzahl (GFZ), die die Obergrenzen des § 17 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet (WA) überschreitet.

Die in der Planung vorgesehene bauliche Dichte und die damit einhergehende Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar. Sie wird durch Umstände ausgeglichen oder wird durch Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Städtebauliche Gründe

- Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Nürnbergs, das durch einen enormen Flächenbedarf und hohen Nutzungsdruck, vor allem auch hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum, gekennzeichnet ist. Die Umgebung ist geprägt durch eine meist mehrgeschossige Bebauung mit teilweise flächenintensiver Bebauung und einer entsprechend hohen baulichen Dichte. Die Wohnnutzung soll dazu beitragen dem vordringlichen gesamtstädtischen Bedarf an Wohnraum nachzukommen. Im Bereich der Stadt Nürnberg stehen angesichts des nach wie vor ungeschmälernten Entwicklungsdrucks nur eingeschränkt und begrenzt ähnlich geeignete Flächen zur Deckung des genannten Bedarfs zur Verfügung.
- Der zugrundeliegende Entwurf ging im Rahmen eines Wettbewerbs (RPW 2013) als Sieger unter sechs Entwürfen hervor. Unter anderem hebt das Preisgericht an der Arbeit hervor, dass die Anordnung der Baukörper eine hohe Wohnqualität verspreche.
- Gerade in den sogenannten integrierten Lagen mit guter Erschließung gilt es, durch eine bauliche Verdichtung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende bauliche Nutzung zu schaffen. Hinzu kommt, dass dieser Bereich sehr gut durch den ÖPNV (U-Bahn und Bus) erschlossen ist.
- Die verdichtete Bebauung an dieser Stelle trägt dazu bei, dass entsprechend dem hohen Nutzungsdruck einer Zersiedelung von Stadtrandgebieten vorgebeugt werden kann.

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- Die Planung sichert gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Wohnnutzungen in ausreichend besonnten Geschossen der Gebäude. Die Mindestanforderungen der Musterbauordnung und der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg werden eingehalten.
- Durch die Unterbringung der pflichtigen Stellplätze in Tiefgarage und das Anfahren der Tiefgarage direkt von der Avenariusstraße entstehen autofreie und weitgehend lärmgeschützte Wohn- und Freibereiche. Damit können sowohl eine familiengerechte Umgebung und für Kinder ein gefährdungsfreies Spielen im unmittelbaren Wohnumfeld angeboten werden.

Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 und des § 19 Abs.4 BauNVO werden durch folgende Maßnahmen minimiert:

- Schaffung eines begrünten Innenhofes durch die Überdeckung der Tiefgarage. In Verbindung mit den umfangreichen Baumpflanzungen können positive Auswirkungen auf das Mikroklima innerhalb des Plangebiets im Vergleich zur derzeitigen Nutzung bzw. zur bisher planungsrechtlich zulässigen Nutzung erreicht werden. Die Oberflächenversiegelungen werden im Vergleich zum Ausgangszustand nicht erhöht.
- Die vorgesehene Überdeckung mit einem durchwurzelbaren Bodenaufbau von 0,80 m bzw. ca. 1,30 m im Bereich der privaten Grünflächen erlaubt auch in den unterbauten Bereichen die Entwicklung einer ökologisch und für das Stadtbild wirksamen Gehölzvegetation und die Pufferung des Niederschlagswassers.
- Die unterirdische Unterbringung von Kraftfahrzeugen in einer Tiefgarage bewirkt eine Reduktion der Schadstoffbelastung innerhalb des Plangebiets.

- Die mit Ausnahme von Aufbauten technischer Anlagen vollständige, mindestens extensive Dachbegrünung sämtlicher Dächer der Hauptgebäude ab einer Fläche von 100 m² und eine extensive Dachbegrünung der Nebengebäude sowie Fassadenbegrünungen haben positive ökologische Wirkungen, insbesondere auf das Kleinklima und die Wasserrückhaltung.

Die vorliegende qualitätsvolle Planung und die vorgenannten, ausgleichenden Maßnahmen und Umstände rechtfertigen die Überschreitungen der Obergrenzen nach § 17 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet (WA).

1.5.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Diese bilden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die geplanten Gebäude ab, teilweise zuzüglich einer Toleranz. Damit wird sichergestellt, dass der Entwurf auch bei geringfügigen Änderungen noch umgesetzt werden kann. Manche Baugrenzen reichen näher als drei Meter an die öffentlichen Verkehrsflächen. Damit wird im hinteren Bereich eine bessere Ausnutzbarkeit der Fläche einerseits mit Wohngebäuden unter Beachtung von Abstandsflächen und Feuerwehrezufahrten erreicht, andererseits können großzügigere geschützte Freiflächen errichtet werden. Der Vorgartenbereich, der sich durch den Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude definiert, dient an dieser Stelle nur der Unterbringung der Gebäudezugänge und der Fahrradabstellanlagen. Private Außenwohnbereiche sind hier im Erdgeschoss nicht geplant. Daher wird der Abstand der Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche als ausreichend erachtet. Die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen wird eingehalten. Die gesunden Wohnverhältnisse bleiben also gewahrt.

Der übrige Bereich soll in abweichender Bauweise entstehen, sodass Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch mit einer 50 m überschreitenden Länge zulässig sind. Ein Grenzabstand ist analog zur offenen Bauweise einzuhalten. Entlang der Avenariusstraße und Diltheystraße sind längere Gebäuderiegel geplant, um einen geschützten Innenbereich zu schaffen. Gleichzeitig soll die Randbebauung sich entsprechend der umgebenden Bebauung teilweise öffnen. Im Innenbereich sind Solitärgebäude geplant. Die Gebäude auf den Nachbarflurstücken halten Grenzabstände ein, sodass aufgrund der Länge der Baukörper in Verbindung mit den Grenzabständen nur eine abweichende Bauweise vorgesehen werden kann.

Um eine sinnvolle Nutzung der Wohnungen und attraktive Außenwohnbereiche in den Obergeschossen zu ermöglichen, dürfen die Baugrenzen durch Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden. Um eine ungewünschte Privatisierung des öffentlichen Raums zu vermeiden, sind diese jedoch nur an den straßenabgewandten Fassaden zulässig. Durch den eingeschränkten Anteil der vortretenden Gebäudeteile von 50 % der Breite der jeweiligen Außenwand in jedem Geschoss, werden unerwünschte durchgehende Balkonbänder vermieden.

Im Plan sind die Oberkanten des Fertigfußbodens der jeweiligen Erdgeschosse (OK EG) festgesetzt. Um Spielräume für die konkrete Hochbauplanung zu ermöglichen, kann von den festgesetzten Höhen um bis 0,2 m nach oben bzw. unten abgewichen werden. Die privaten Freibereiche bzw. Gartenflächen sollen zur klaren Trennung von den gemeinschaftlich nutzbaren Freibereichen ebenfalls auf die Höhe des Erdgeschosses angehoben werden. Die hergestellte Geländehöhe ist maßgeblich als Bezugshöhe für die Höhe der Nebenanlagen.

1.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Gebäudeabstände durch die Baugrenzen geregelt. Abstände entsprechend der städtischen Abstandsflächensatzung werden dadurch gewährleistet. Für den optionalen Anbau von Balkonen, die die Baugrenzen um bis zu 2,0 m Tiefe überschreiten dürfen, sowie für die Dachaufbauten nach Punkt 6.3 der Satzung wird die Anwendung des Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg angeordnet. Es wird darauf hingewiesen, dass der Anbau von Balkonen daher gegebenenfalls nicht überall möglich ist. Auf dem Grundstück Flur Nr. 558, Gmkg. Großreuth h. d. V. befindet sich eine Schlosserei mit Bestandsschutz. Das

Bestandsgebäude auf diesem Grundstück hat eine Gebäudehöhe von ca. 6 m, woraus sich eine Abstandsfläche von 3 m ergibt ($0,4 \times \text{ca. } 6 \text{ m} = \text{ca. } 2,4 \text{ m}$, Mindestmaß 3 m). Das Gebäude weist einen Abstand von ca. 14 m zur betreffenden Grundstücksgrenze auf. Das östlich davon gelegene Baufenster im Geltungsbereich weist einen Abstand von 3 m zu dieser Flurgrenze auf. Durch ein viergeschossiges Gebäude ergibt sich eine Abstandsfläche von ca. 5 m ($0,4 \times \text{ca. } 12,5 \text{ m} = \text{ca. } 5 \text{ m}$). Diese Abweichung von der Abstandsflächensatzung wird für verträglich erachtet, da dementsprechend in diesem Bereich keine Überlagerung von Abstandsflächen vorliegt und von einer ausreichenden Belichtung und Belüftung für Wohnen und Arbeiten ausgegangen werden kann.

1.5.5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN

Die erforderlichen PKW Stellplätze für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden in einer Tiefgarage untergebracht. Um möglichst kurze Erschließungswege von der Rollnerstraße aus zu gewährleisten, ist die Zu- und Abfahrt in einem Gebäuderiegel an der Avenariusstraße festgesetzt. Die für die Tiefgarage zulässige Fläche ist durch die Baugrenzen und die Fläche für Tiefgaragen im Planteil festgesetzt. Eine Befreiung von diesen Flächen ist im südlichen Teil des Allgemeinen Wohngebiets (WA) ausgeschlossen, da in diesem Bereich eine Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern angrenzt. Ein Heranrücken der Tiefgarage an diese Baumstandorte würde die Bäume beeinträchtigen und ist daher nicht möglich.

Die Entlüftung der Tiefgarage ist mit Luftschächten geplant. Damit durch diese vor allem die Kinderspielflächen nicht belastet werden, ist ein Mindestabstand von 5 m zu diesen einzuhalten.

Die Grundstücke bleiben oberirdisch vom Individualverkehr frei. Die Besucherstellplätze können in den angrenzenden öffentlichen Straßen (Rollner-, Avenarius- und Diltheystraße) nachgewiesen werden. Durch den Umbau der Avenarius- und Diltheystraße durch den Investor wird die derzeit bestehende Anzahl an öffentlichen Stellplätzen um vier Stellplätze dezimiert.

1.5.6. NEBENANLAGEN

Zur Optimierung eines geordneten und harmonischen Siedlungsbilds wird im Bebauungsplan die Errichtung von Nebengebäuden eingeschränkt. Es werden nur Nebenanlagen zugelassen, die für die konkrete Planung erforderlich sind. Zudem werden für Gartengerätehäuser Größeneinschränkung und gestalterische Vorgaben gemacht, um eine untergeordnete und einheitliche Wirkung sicherzustellen.

Im Vorgarten werden Gartengerätehäuser und Nebenanlagen für die Müll- und Wertstoffentsorgung ausgeschlossen. Der Vorgarten definiert sich durch den Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude. Somit wird durch diesen Ausschluss für den öffentlichen Straßenraum eine Vorgartenzone ohne Einbauten gesichert.

Die Bezugshöhe ist die neue Geländehöhe.

1.5.6.1 Einfriedungen

Die Beschränkung der zulässigen Zäune auf sichtdurchlässige Metallzäune mit Vor- oder Hinterpflanzungen und eine Höhenbeschränkung dienen einerseits dem Schutz der privaten Freiräume, gleichzeitig soll durch die Höhen- und Materialbeschränkung eine Erlebbarkeit der Freiräume für die Allgemeinheit und ein ansprechendes und ruhiges Gesamtbild der Freiräume sichergestellt werden.

Die zulässige Höhe von 1,0 m für die Zäune in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) resultiert aus folgender Rahmenbedingung: Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende freiraumplanerische Entwurf sieht für die privaten Grünflächen in den Hofbereichen eine mit Stützmauern gefasste Erhöhung gegenüber der Erschließung von ca. 0,5 m vor. Damit ergibt sich eine Gesamthöhe der Einfriedungen von 1,5 m von den gemeinschaftlichen Frei- und Erschließungsflächen aus. Damit ist eine ausreichende Privatheit der den Wohnungen zugeordneten Freiflächen sichergestellt. Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung gilt die neue Geländehöhe (GLH).

Zudem soll durch den Ausschluss von nicht durchlaufenden Sockeln die Durchquerbarkeit der Flächen für Kleintiere sichergestellt werden.

1.5.6.2 Werbeanlagen

Um einem stadtgestalterisch negativen Erscheinungsbild zu großer oder an ungeeigneten Stellen angeordneter Werbeanlagen zu begegnen, werden solche Anlagen beschränkt. Die Wirkung der Gebäude soll nicht durch eine Überfrachtung von Werbeanlagen geschwächt werden. Zudem soll damit ein störender Einfluss auf die Wohnnutzung vermieden werden.

So sind Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur am Ort der Leistung zulässig. Um eine Verunklarung der Gebäudekubaturen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Werbeanlagen in die Fassade integriert und bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig sind.

1.5.7. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Mit der Bebauung des Allgemeinen Wohngebiets (WA) soll ein gleichmäßiges und ruhiges Gesamtbild erzielt werden. Daher werden in den Baugebieten ausschließlich Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 10° zugelassen.

Damit von Anlagen für Photovoltaik und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung auf dem Dach keine unmittelbare Wirkung vom öffentlichen Straßenraum aus gegeben ist, sind diese in der Höhe und der Lage auf dem Dach mit Einschränkungen festgesetzt. Damit wird die Sichtbarkeit vom öffentlichen Straßenraum aus verringert und eine negative visuelle Wirkung gemindert.

Um die optische Wirkung von Dachaufbauten zu reduzieren, wird die Höhe von technischen Anlagen (z.B. Lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume) und deren Lage auf dem Dach festgesetzt. Damit wird die Sichtbarkeit vom öffentlichen Straßenraum aus verringert und eine negative visuelle Wirkung gemindert. Die Höhe der technischen Anlagen unterfällt dem Art. 6 BayBO und der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg, da sie ausnahmsweise die maximal festgesetzte Wandhöhe WH überschreiten dürfen.

1.5.8. GRÜNORDNUNG

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist aufgrund des hoch anstehenden Sandsteinfelses und der darüber liegenden Bodenschichten keine flächige Versickerung des Niederschlagswassers möglich. Um eine bestmögliche Nutzung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers zu erzielen, wird das unbelastete Oberflächenwasser in die angrenzenden Pflanzbeete abgeleitet, soweit dies gestalterisch und technisch möglich ist. Die Wege, Platzflächen, Müllsammelplätze, Fahrradabstellflächen sind mit ihrem Gefälle und den Oberflächen nach Möglichkeit so herzustellen, dass dies umgesetzt werden kann. Gleiches gilt für die gehwegbegleitenden Grünstreifen, die angelegt werden, damit Feuerwehrfahrzeuge die für sie zu schmalen Gehwege gleichzeitig als Feuerwehrezufahrten und –aufstellflächen mitbenutzen können. Im Rahmen der Baugenehmigung ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen, das unter Berücksichtigung der in die Planung integrierten Wasserrückhaltung durch die Vegetationsschichten bzw. gegebenenfalls durch weitere technische Anlagen die Entwässerung des Geländes darlegt. Entsprechen Punkt 1.4.5.1 wird eine Versickerung auf dem Gelände ausgeschlossen.

Um die festgesetzte Bepflanzung auf Dauer zu sichern, ist neben der Bereitstellung von ausreichendem Wurzelraum auch die Bewässerung wichtig. Hierfür wird auf natürliche Ressourcen zurückgegriffen und das Oberflächenwasser, sofern möglich, durch direkte Ableitung in die Pflanzbeete genutzt. Hierbei ist zu beachten, dass die Pflanzungen möglichst verträglich mit den anfallenden Wassermengen sind und Verunreinigungen durch z.B. Streusalz vermieden werden müssen. Zwei Straßenbäume sind zur Pflanzung vorgesehen.

1.5.8.1 Heckenpflanzungen

Entsprechend dem Wettbewerbsergebnis sollen die privaten Grünflächen durch Heckenpflanzungen von den Gemeinschafts-Außenanlagen abgetrennt werden. Damit wird zum einen die Privatsphäre der

Bewohnerinnen und Bewohner durch einen Sichtschutz erhöht, zum andern wird das Quartier optisch aufgewertet. Die Festsetzung erfolgt mit Meterangaben, da dies ein greifbares Maß für die Umsetzung ist. Um eine geschlossene Hecke zu erreichen, ist die Anzahl der Pflanzen je Meter stark von der Heckenart abhängig, daher ist eine Festsetzung von Pflanze je Meter schwierig. Trotzdem wird als Mindestmaß 2,5 Pflanzen je Meter als sinnvolles Maß erachtet, um eine ausreichend dichte Heckenstruktur zu sichern. Die festgesetzte Länge der Hecken entspricht nicht exakt der Länge an Hecken des Wettbewerbsergebnisses. Dadurch wird für die Ausführungsplanung eine höhere Flexibilität gesichert und trotzdem ein hohes Maß an Hecken-Begrünung im Plangebiet sichergestellt. Die Heckenpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

1.5.8.2 Zu pflanzenden Bäume

Im Planteil werden die zu pflanzenden Bäume im öffentlichen Straßenraum hinweislich dargestellt und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzt. Da die genaue Lage aufgrund von möglichen unterirdischen Leitungen bzw. Eingängen oder Zufahrten nicht abschließend definiert werden kann, können bei entsprechenden Konflikten Baumstandorte verschoben werden. Ein Standortbezug muss bestehen und die Anzahl der festgesetzten Bäume erhalten bleiben. Die zu pflanzenden Bäume dienen einerseits der städtebaulichen Aufwertung und Einbindung der neuen Bebauung, andererseits sind Bäume kleinklimatisch positiv wirksam. Daher sind sie bei Abgang nachzupflanzen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Baumpflanzungen festgesetzt. Die Baumstandorte sind auf den gemeinschaftlichen Spiel- und Grünflächen und entlang der Gehwege vorgesehen. Großkronige Bäume werden nur in den nicht durch Tiefgaragen unterbauten Bereichen festgesetzt, um einen angemessenen Wurzelraum zu sichern. Durch einen großkronigen Baum und mehrere kleinkronige Bäume wird eine optisch und kleinklimatisch wirksame Grünstruktur in den Innenhöfen der bis zu fünfgeschossigen Bebauung erzielt. Es sind insgesamt 20 Bäume (klein- und großkronig) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit soll die großzügige Durchgrünung des Gebiets entsprechend dem Wettbewerbsergebnis gesichert werden. Abgängige Bäume sind daher nachzupflanzen.

Pflanzungen sollen aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern bestehen. Um in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ein abgestimmtes Gesamtbild der Grünräume zu erreichen, werden Pflanzlisten vorgeschlagen.

Gegenüberstellung Baumfällungen – Neupflanzungen

Die Anzahl der Bäume, wie im Wettbewerbsergebnis dargestellt, wird nicht unterschritten. So werden in der Diltheystraße zwei Straßenbäume neu gepflanzt. Ein neu zu pflanzender Baum in der Diltheystraße ist eine Ersatzpflanzung für den für eine Feuerwehrezufahrt zu fällenden Baum in der Avenariusstraße. Im Wettbewerbsergebnis war keine Neupflanzung von Straßenbäumen in der Diltheystraße vorgesehen. In der Avenariusstraße, sofern sie im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4637A liegt, ebenso nicht. Da durch das Vorhaben auf dem Gelände bestehende Bäume entfallen, die unter die Baumschutzsatzung fallen, ist für diese Bäume eine Ersatzpflanzung zu leisten. Eine Aussage über die Anzahl der Ersatzpflanzung ist erst zum Zeitpunkt des Bauantrags bzw. des Fällungsantrags möglich und somit nicht Teil des Bebauungsplans. Die im Rahmen der Grünordnung festgesetzten Bäume können jedoch als entsprechende Ersatzpflanzungen herangezogen werden. Nach derzeitigem Stand sind zur Baufeldfreimachung für die geplante Bebauung drei Bäume zu entfernen (Nrn. 27, 32, 39), die unter die Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg fallen (vgl. Baumbestandsplan Grosser-Seeger, Stand 12.11.15 mit Änderungen vom 15.06.2016).

Entsprechend der Verordnung ist als Ausgleich für zu fällende Bäume mit einem Stammumfang (StU) zwischen 0,80 m und 1,50 m ein Laubbaum (Mindest-StU 18/20) zu pflanzen. Beträgt der Umfang über 1,50 m, ist für jeden weiteren angefangenen Meter ein zusätzlicher Baum der vorbezeichneten Qualität zu pflanzen. Zwei der zu rodenden Bäume besitzen einen Stammumfang zwischen 0,80 m und 1,50 m, ein Baum ist dicker (1,52 m). Daher besteht insgesamt ein Kompensationserfordernis von vier Laubbäumen in der oben genannten Qualität.

1.5.8.3 Pflanzlisten

Die Auswahl der zu pflanzenden Gehölze soll nicht durch eine Pflanzliste vorgeschrieben werden. Entsprechend wird die Pflanzliste nicht festgesetzt, sondern als Empfehlung in der Begründung aufgeführt.

Grundsätzlich sind heimische Pflanzen zu bevorzugen, da für diese die Standortbedingungen am geeignetsten sind, um dauerhaft zu bestehen. Dies schließt nicht aus, dass auch nicht heimische Gehölze gepflanzt werden können.

Pflanzliste

Bäume

Großkronig:

Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche

kleinkronig:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Hecken

Cornus mas	Kornelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn

1.5.8.3 a Straßenbaum

Entsprechend der Planung wird ein Straßenbaum in der Avenariusstraße aufgrund der notwendigen Feuerwehzufahrt entfallen. Für diesen Baum ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Ersatzpflanzung zu leisten.

In der Diltheystraße sind zwei neu zu pflanzende Bäume hinweislich dargestellt, um die neue Bebauung gut in die Umgebung einzubinden. Ein Baum davon ist die Ersatzpflanzung für den entfallenden Baum in der Avenariusstraße.

1.5.8.4 Pflanzqualität

Die vorgegebene Pflanzqualität stellt sicher, dass die Bäume gute Wuchseigenschaften besitzen und durch die Festlegung einer Mindestgröße zeitnah eine räumliche Wirkung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) entfalten können. Die in der Satzung getroffenen Vorgaben zur Größe der Baumscheiben und zu den Mindestanforderungen an die Wurzelräume stellen sicher, dass den Gehölzen angemessene Voraussetzungen für deren Entwicklung zur Verfügung stehen.

1.5.8.5 Dachbegrünung

Die Herstellung einer – abgesehen von den durch Aufbauten technischer Anlagen belegten Dachflächen – vollständigen, mindestens extensiven Dachbegrünung auf den größeren Dächern ab 100 m² der Hauptgebäude und der Nebengebäude trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei und bewirkt einen gewissen Rückhalt des Niederschlagswassers. Daher sind auch die Flächen unter Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung soweit technisch möglich zu begrünen. Sollten Befreiungen von der Dachneigung erfolgen, muss dennoch eine Dachbegrünung hergestellt werden.

I.5.8.6 Tiefgaragenüberdeckung

Die Festsetzung einer Tiefgaragenüberdeckung von mindestens 0,80 m sorgt dafür, dass die Freiflächen trotz Unterbauung gut nutzbar sind und eine dauerhafte Vegetationsentwicklung mit kleinkronigen Bäumen und Sträuchern möglich ist. Zudem trägt dieser Bodenaufbau zu einem Rückhalt des Niederschlagswassers bei und erlaubt die Errichtung stabiler Fundamente für Einbauten wie Spielgeräte oder Bänke. Die Bepflanzung der Tiefgaragenüberdeckung hat aus gestalterischen Gründen intensiv zu erfolgen und ist auf Dauer zu erhalten.

I.5.8.7 Begrünung von Garagen-, Müll- und sonstigen Nebengebäuden

Durch die extensive Dach- und Fassadenbegrünung von Garagen-, Müll- und sonstigen Nebengebäuden wird eine zusätzliche Durchgrünung sowie Förderung des städtischen Kleinklimas im Quartier erreicht. Maßgeblich für eine erfolgreiche und dauerhafte Bepflanzung ist ein ausreichend großer Wurzelraum sowie standortgerechte Pflanzen.

I.5.8.8 Fassadenbegrünung

Die Festsetzung von Fassadenbegrünungen an fensterlosen Fassaden mit einer Länge von mindestens 10 m soll zu einer gestalterischen Aufwertung beitragen. Diese wirkt außerdem positiv auf das städtische Kleinklima und kann Kleintieren, z. B. Vögel und Insekten, Lebensraum bieten. Um eine rasche Wirksamkeit der Maßnahme zu sichern, soll an diesen Fassaden und Schallschutzwänden alle 2,0 m je eine Schling- bzw. Kletterpflanze gepflanzt werden. Um die positive Wirkung von Fassadenbegrünung zu sichern, ist diese Begrünung auf Dauer zu erhalten. Da gute Standortbedingungen bei Kletterpflanzen ein entscheidender Faktor für deren Wachstum sind, werden Mindestgrößen für das Pflanzbeet und den durchwurzelbaren Raum angegeben. Nach Möglichkeit sind durchgehende Pflanzstreifen zu erstellen

I.5.9. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND STRÄUCHERN

Der zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem südlich angrenzenden Mischgebiet bestehende Baumbestand hat eine räumliche Gliederungsfunktion und dient als grüner Trittstein im Quartier. Eingriffe in den Wurzelraum können zu Schäden an den Bäumen führen und sind daher nicht zulässig. Als Sicherheitsraum, der während der gesamten Bauzeit gesondert zu sichern ist, wird der Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten festgesetzt. Ausnahmen sind möglich, insofern durch entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Wurzelbrücken) ein langfristig vitaler und verkehrssicherer Zustand der Bäume sichergestellt werden kann. Zu beachten ist, dass Ausschachtungen in Handarbeit erfolgen müssen, damit die Wurzeln nicht beschädigt werden. Maßnahmen im Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m sind mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

I.5.10. GEHRECHT

Westlich an das Wohngebiet soll künftig ein weiteres Wohngebiet mit einem öffentlich nutzbaren Quartiersplatz anschließen. Der Quartiersplatz dient in erster Linie den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern als Aufenthaltsort und Spielfläche. Damit auch für die in der Umgebung Wohnenden die Zugänglichkeit des Blockinnenbereichs gesichert ist, wird der zentrale Quartiersplatz von der Avenariusstraße und der Rollnerstraße aus mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zugunsten der Stadt Nürnberg festgesetzt. Zur Sicherung der weiteren Planungen soll bereits in diesem Bebauungsplan das Gehrecht gesichert werden. Damit soll ausgeschlossen werden, dass diese Zugänge durch eine Toranlage für die Allgemeinheit abgeriegelt werden.

I.5.11. BEHEIZUNG

Zur Verbesserung der Immissionslage im Stadtgebiet Nürnberg setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB fest, dass zur Beheizung von Neubauten feste und flüssige

luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen. Dazu gehören nicht Holzpellets oder Hack-schnitzel, bzw. Heizöl EL soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanisch (das heißt auto-matisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagentechnik eingehalten werden. Denn die Hauptwindrichtung am Tag ist in Nürnberg Westwind. Dementsprechend würden luftverunreinigende Stoffe aus dem Plan-gebiet vorwiegend in die östlich gelegenen Wohngebiete getragen. Um die Bewohnerinnen und Be-wohner der vom Plangebiet aus östlich gelegenen Wohngebiete zu schützen, wird die Verwendung bestimmter Heizstoffe in den Gewerbegebieten ausgeschlossen. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb des dicht bebauten Nürnberger Mittleren Ringes und in einem Gebiet mit Grün-defizit. Die bereits vorhandenen klimatischen Belastungen gilt es nicht zu erhöhen. Damit wird im Sinne eines vorbeugenden Umweltschutzes bzw. Klimaschutzes gehandelt. Dies entspricht der Nürnberger Strategie zum Klimaschutz.

I.5.12. MASSNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ

Für die Umsetzung des Vorhabens sind der Abriss von einem Gebäude und die Rodung von Gehölzen erforderlich. Daher wurde zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Aspekte eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Detaillierte Beschreibungen der Maßnahmen sind diesem Gutachten (Kap. 3) zu entnehmen. Die Vermeidungsmaßnahmen V3 und V4 sollen festgesetzt werden, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten entsprechend der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden. Die übrigen Vermeidungs- und CEF-Maßnah-men sind über den städtebaulichen Vertrag abgesichert.

V 3: Zur Erhaltung von Nistmöglichkeiten sind geeignete Bäume im Geltungsbereich zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Hierfür bietet sich die Baumreihe im Grenzbereich der Flst. Nrn. 559/1 und 555 an. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan getroffen.

V 4: Auf dem Flst. Nr. 559/1 hängen derzeit 8 künstliche Nisthöhlen (vgl. Baumbestandsplan, einer hängt an einem Gebäude), die teils auch von Brutvögeln genutzt werden. 7 davon befinden sich inner-halb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 4637A. Diese Nisthöhlen sind innerhalb des Gel-tungsbereiches zu erhalten und die Funktionsfähigkeit der Kästen für eine Dauer von 20 Jahren sicher zu stellen. Sofern Kästen an Bäumen oder Gebäuden hängen, die nicht erhalten werden können, so sind diese an zu erhaltende Bäume oder noch zu pflanzende Bäume im Gebiet oder der unmittelbaren Nachbarschaft umzuhängen. Interimsweise ist auch die Anbringung an 4 m hohen Stangen oder an Bestandsgebäuden möglich. Die Umhängung hat fachgerecht zu erfolgen (Ausrichtung der Ausflugs-öffnung möglichst nach Südosten). Die neuen Standorte sind zu dokumentieren und die Dokumentation dem Umweltamt der Stadt Nürnberg zur Verfügung zu stellen.

I.5.13. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Der Bebauungsplan Nr. 4637A betrifft ein Gebiet, das im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Nürnberg (§ 12 Luftverkehrsgesetz – LuftVG) liegt. Für das betreffende Gebiet wurden jedoch Bauhö-hen nach § 13 LuftVG von mehr als 325 m ü NN festgesetzt, für welche die erforderliche Zustimmung als erteilt gilt. Bauvorhaben mit einer Höhe von mehr als 325 m ü NN bedürfen einer separaten luft-rechtlichen Zustimmung zur Baugenehmigung.

I.5.14. PLANERGÄNZENDE VEREINBARUNG AUS DEM STÄDTEBAULICHEN VERTRAG

Im städtebaulichen Vertrag wurde ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans noch fol-gende Vereinbarung aufgenommen:

- Umbau-, Anpassungs-, Erweiterungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen sowie Anschüsse an be-stehende verkehrliche Erschließungsanlagen,
- Ablöse öffentlich nutzbarer Grün- und Spielflächen,

- grundbuchrechtliche Sicherung einer öffentlich nutzbaren Grünfläche,
- erforderlich werdende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen,
- soziale Folgekosten,
- geförderter Wohnungsbau,
- Monitoring der Umweltauswirkungen.

I.6. BETEILIGUNGEN

I.6.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Diese ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich und wurde nicht durchgeführt.

I.6.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 4637 „Avenariusstraße“, aus dem der Bebauungsplan Nr. 4637A „Avenariusstraße Ost“ herausgelöst wurde, wurde am 10.12.2015 im Stadtplanungsausschuss beschlossen. Sie fand auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses vom 11.01.2016 bis einschließlich 08.02.2016 statt. Es wurde der Erhalt des Baumbestands an den Grundstücksgrenzen der Flur Nrn. 555 und 559/1 je Gmkg. Großreuth h. d. V. gefordert sowie Ergänzungen zum Radverkehr in der Begründung und eine höhere bauliche Dichte angeregt.

I.6.3. WEITERER UMGANG MIT EMPFEHLUNGEN AUS DEM UMWELTBERICHT

Dem Vorschlag des Umweltberichts, im Rahmen der Grünordnung die Erhaltung von Bäumen im Planungsbereich noch im Detail zu prüfen, wurde für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 4637A gefolgt und auch entsprechende Festsetzungen zum Baum- und Gehölzerhalt in den Plan aufgenommen.

Auch eine Fortschreibung des saP-Gutachtens auf Basis des Rechtsplan-Vorentwurfs wurde durchgeführt. Hierbei wurden auch neue Erfassungen von Brutvögeln, die von März bis Juni 2016 erfolgten, berücksichtigt, sodass auf konkrete Artvorkommen abgestellt und auf worst-case-Betrachtungen verzichtet werden konnte. Entsprechend konnten auch die erforderlichen CEF-Maßnahmen angepasst werden.

I.7. PLANRECHTFERTIGUNG / AUSWIRKUNGEN / ABWÄGUNG / MASSNAHMEN:

I.7.1. LÄRMSCHUTZ

Das Plangebiet liegt an der Rollnerstraße in unmittelbarer Nähe zum Nordring, der einen Teil der Haupterschließung der Nordstadt Nürnbergs darstellt, und ist durch den motorisierten Individualverkehr sehr gut erschlossen. Über die Haltestelle Rollnerstraße/Nordring in circa 130 m Entfernung ist das Plangebiet durch die Stadtbuslinien 35, 46 und N 12 an das öffentliche Busnetz angeschlossen. Zudem befinden sich die U-Bahn Haltestellen Maxfeld und Kaulbachplatz in ca. 750 m Entfernung. Durch die Verkehrsanbindung ist das Plangebiet sehr gut an das Zentrum angebunden und wirkt zentrumsnah. Eine dichte Wohnbebauung ist eine nachvollziehbare Lösung an dieser Stelle. Die vom Gesetzgeber gewünschte Nachverdichtung wird durch diesen Bebauungsplan ebenso erfüllt wie das Prinzip „Innen vor Außenentwicklung“ sowie das Motto „Stadt der kurzen Wege“. Durch die Wiedernutzung der Konversionsfläche des ehemaligen Gewerbebetriebs wird zudem ein schonender Flächenverbrauch angestrebt. Die zentrale Lage in der Stadt mit den kürzesten Wegen zu allen Einrichtungen, die auch durch die Ausweisung von Wohngebieten gegeben ist, stellt einen Standortvorteil dar, den viele Stadtbewohnerinnen und -bewohner zu schätzen wissen.

Das Gebiet um den Planbereich herum hat sich in den letzten Jahren trotz Vorbelastungen auch aus dem Bereich des Gewerbelärms von gewerblichen zu Misch- und Wohnnutzungen hin entwickelt. Die Gemengelage besteht weiterhin, sodass gemäß Nr. 6.7 der TA Lärm für die neu hinzukommende Wohnbebauung die Orientierungswerte für Mischgebiete gemäß DIN 18005 angesetzt werden können. Die neue Wohnbebauung wird durch den benachbarten Schlossereibetrieb nur in einer Ecke erhöhten Gewerbelärmimmissionen ausgesetzt. Dort werden die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten, sodass die Wohnbebauung mit ihren Außenwohnbereichen in dieser Lage als zumutbar angesehen wird. Auch können in den Außenwohnbereichen bei einem maximalen Schallpegel des Verkehrslärms von 60 dB(A) Gespräche in normaler Lautstärke geführt werden.

Des Weiteren reagiert der Bebauungsplan auf den vorhandenen Wohnungsdruck und die hohe Nachfrage nach Wohnungen in der Stadt Nürnberg. Durch den Mangel an Wohnraum und dem Interesse eines Investors ist eine schnelle Bebauung der ehemaligen Gewerbefläche gegeben.

Auf vielen ehemals gewerblichen Flächen entstehen auch aufgrund der gewünschten Nachverdichtung Wohngebiete, die von Anfang an eine hohe Lärmbelastung aufweisen, aber auch viele Vorteile mit sich bringen. Mit den Festsetzungen zum Lärmschutz können trotz dieser Belastungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden.

I.8. KOSTEN

Der Stadt Nürnberg entstehen durch die Umsetzung der Planung einmalige Kosten in Höhe von vorläufig ca. 12.500 € für Umbauten in der Rollnerstraße. Die übrigen durch das Vorhaben im Allgemeinen Wohngebiet ausgelösten Folgekosten werden durch den Investor getragen und sind im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Nürnberg, den 17.12.2019

Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

1.9. ANLAGE - STÄDTEBAULICHER ENTWURF



Quelle: Auer Weber Architekten, München/ Reaigrün Landschaftsarchitekten, München
 Geobasis (c) Bayerische Vermessungsverwaltung

Stand Oktober, 2018

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	30.01.2020	öffentlich	Beschluss

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 4657 "Thoner Weg"
für ein Gebiet zwischen Thoner Weg, Erlanger Straße, Nordwestring und Düsseldorfer
Straße
Konkretisierung der Planungsziele und Anpassung des Geltungsbereichs**

Anlagen:

Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan - verkleinerter Geltungsbereich
Übersichtsplan - ursprünglicher Geltungsbereich

Sachverhalt (kurz):

Im Juli 2018 wurde der Bebauungsplan Nr. 4657 "Thoner Weg" eingeleitet, der sowohl Flächen nördlich als auch südlich des Nordwestrings umfasst. Da sich die Flächenansprüche der geplanten Nutzungen zwischenzeitlich konkretisiert haben, soll der Geltungsbereich dem Bedarf entsprechend angepasst werden. Die Anpassung erfordert die Reduzierung des Geltungsbereichs auf die Flächen nördlich des Nordwestrings. Dort können die bisher geplanten Nutzungen – das sind die Erziehungswissenschaftliche Fakultät (EWF) der Friedrich-Alexander-Universität (FAU) sowie ein Standort für ein Gymnasium – und ggf. ergänzende Nutzungen umgesetzt werden. Die Fläche südlich des Nordwestrings wäre sowohl für die EWF als auch für das Gymnasium im Einzelnen zu klein, so dass diese Fläche für diese Nutzungen nicht in Frage kommt. Der Geltungsbereich wird entsprechend verkleinert.

Der geänderte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4657 „Thoner Weg“ ist durch den Thoner Weg, die Erlanger Straße, den Nordwestring und die Düsseldorfer Straße begrenzt. Die Darstellung des Bereichs im Flächennutzungsplan (FNP) als gewerbliche Baufläche entspricht der faktischen Nutzung im Gebiet. Die Bauflächen sind auf der Grundlage § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Der Thoner Weg selbst ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, im westlichen Bereich durch Bebauungsplan Nr. 3827 und im östlichen Bereich durch Bebauungsplan Nr. 3581.

Ziel des Bebauungsplans ist die Realisierung der EWF der FAU und eines Gymnasiums sowie ggf. weiterer ergänzender Nutzungen nördlich des Nordwestrings. Aufgrund aktueller Vermarktungsabsichten ist die Aufstellung eines Bebauungsplans dringlich. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten Nutzungen sind die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4657 und die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Änderung soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

1. Finanzielle Auswirkungen:

- Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
wird im weiteren Verfahren ermittelt

(→ weiter bei 2.)

- Nein (→ weiter bei 2.)
- Ja
 - Kosten noch nicht bekannt
 - Kosten bekannt

<u>Gesamtkosten</u>	€	<u>Folgekosten</u>	€ pro Jahr
		<input type="checkbox"/> dauerhaft	<input type="checkbox"/> nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

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

- Ja
- Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

- Nein (→ weiter bei 3.)
- Ja
 - Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans
 - Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)
 - Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

- Ja
- Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

- Nein
- Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Der Einleitungsbeschluss hat noch keine Diversity-Relevanz

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

- RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)
- 3.BM**
-
-

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4657 "Thoner Weg" verringert wird, wie es sich aus dem Plan des Stadtplanungsamts vom 17.12.2019 durch die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs bestimmten Gebiet zwischen Thoner Weg, Erlanger Straße, Nordwestring und Düsseldorfer Straße ergibt.

Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

Beilage**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 4657 "Thoner Weg"
für ein Gebiet zwischen Thoner Weg, Erlanger Straße, Nordwestring und Düsseldorfer Straße
Konkretisierung der Planungsziele und Anpassung des Geltungsbereichs

Entscheidungsvorlage**Ausgangssituation**

Im Juli 2018 wurde der Bebauungsplan Nr. 4657 "Thoner Weg" eingeleitet, der sowohl Flächen nördlich als auch südlich des Nordwestrings umfasst. Da sich die Flächenansprüche der geplanten Nutzungen zwischenzeitlich konkretisiert haben, soll der Geltungsbereich dem Bedarf entsprechend angepasst werden. Die Anpassung erfordert eine Reduzierung des Geltungsbereichs auf die Flächen nördlich des Nordwestrings. Dort können die bisher geplanten Nutzungen – das sind die Erziehungswissenschaftliche Fakultät (EWF) der Friedrich-Alexander-Universität (FAU) sowie ein Standort für ein Gymnasium – und ggf. ergänzende Nutzungen umgesetzt werden.

Das Gebiet befindet sich zwischen dem Thoner Weg, der Erlanger Straße, dem Nordwestring und der Düsseldorfer Straße. Bisher ist das Gebiet gewerblich bzw. industriell genutzt. Die Flächen sind mit Produktionshallen stark versiegelt. Die Umgebung nördlich ist geprägt von Gewerbe und Kleingartennutzungen, die Umgebung östlich sowie südlich von Wohnen und Gewerbe, im Westen von Wohnen und Kleingartennutzungen. Der Nordwestring stellt eine örtliche Hauptverkehrsstraße dar. Durch den Nordwestring sowie die Erlanger Straße wird das Gebiet von den umgebenden Nutzungen getrennt. Das Gebiet ist sowohl für den MIV, den ÖPNV als auch für den Fuß- und Radverkehr sehr gut erschlossen.

Die Betriebe innerhalb des Gebiets sind nur noch zum Teil aktiv. Daher ergibt sich an dieser Stelle die Möglichkeit einer neuen Nutzung. Die Erziehungswissenschaftliche Fakultät (EWF) der Friedrich-Alexander-Universität (FAU) benötigt etwa 12.600 m² Nutzfläche. Der neue Standort sollte sich möglichst in der Nähe der geplanten Stadt-Umland-Bahn (StUB) und im Nürnberger Norden befinden. Es wurden für die EWF verschiedene Standorte geprüft. Der vorliegende Standort erfüllt deren Kriterien hinsichtlich Verkehr bzw. Lage und Flächengröße. Es bestehen ferner Überlegungen, ein Gymnasium zu situieren, um Synergien mit der EWF nutzen zu können. Zusammen mit ergänzender Wohnbebauung könnte die städtebauliche Lage erheblich aufgewertet werden.

Die Fläche südlich des Nordwestrings wäre sowohl für die EWF als auch für das Gymnasium im Einzelnen zu klein, so dass diese Fläche für diese Nutzungen nicht in Frage kommt. Der Geltungsbereich wird entsprechend verkleinert.

Planungsrecht

Die Darstellung im FNP als gewerbliche Baufläche entspricht der faktischen Nutzung im Gebiet. Die Bauflächen sind auf der Grundlage § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Der Thoner Weg selbst ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, im westlichen Bereich durch Bebauungsplan Nr. 3827 und im östlichen Bereich durch Bebauungsplan Nr. 3581.

Städtebauliche Zielsetzung der Planung

Der Geltungsbereich wird begrenzt vom Thoner Weg, der Erlanger Straße, dem Nordwestring und der Düsseldorfer Straße. Für dieses Gebiet soll nun der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4657 konkretisiert werden. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die EWF der FAU, eines Gymnasiums und für ggf. ergänzende Nutzungen.

Die Konkretisierung und Differenzierung der Nutzung erfolgt im Laufe des weiteren Verfahrens. Im weiteren Planungsverlauf sind die Umweltbelastungen im Rahmen der Umweltprüfung detailliert zu erfassen und zu bewerten.

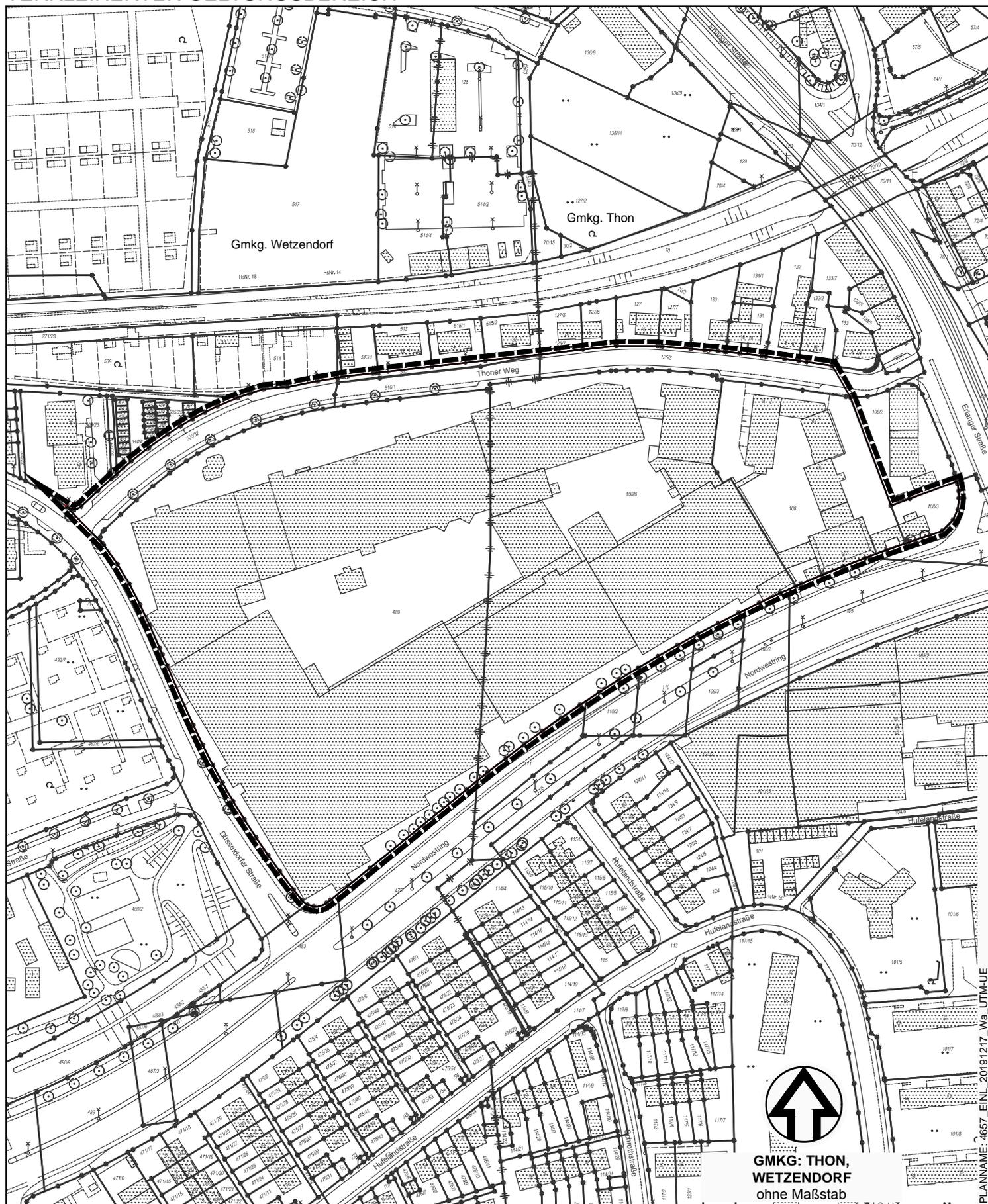
ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4657 "THONER WEG"

für ein Gebiet zwischen Thoner Weg, Erlanger Straße, Nordwestring und Düsseldorfer Straße

VERKLEINERTER GELTUNGSBEREICH



Ö 3



PLANNAMME: 4657_EINL_20191217_Wa_UTM-UE



**GMKG: THON,
WETZENDORF**
ohne Maßstab

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

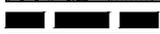
Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4657 "THONER WEG"

für ein Gebiet zwischen Thoner Weg, Erlanger Straße, Bucher Straße, Hufelandstraße, Nordwestring und
Düsseldorfer Straße
URSPRÜNGLICHER GELTUNGSBEREICH



Ö 3



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

GMKG: WETZENDORF,
THON
ohne Maßstab

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	30.01.2020	öffentlich	Bericht

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 4657 "Thoner Weg"
für ein Gebiet zwischen Thoner Weg, Erlanger Straße, Nordwestring und Düsseldorfer Straße**

- **Verkehrerschließung des Gebietes -**
- **Antrag der CSU-Stadtratfraktion vom 09.07.2018 -**

Anlagen:

Stellungnahme
Skizze angedachte Wegeverbindungen
CSU-Antrag vom 09.07.2018

Bericht:

Die CSU-Stadtratsfraktion bittet um Stellungnahme zu diversen verkehrlichen Themen zum eingeleiteten Bebauungsplan Nr. 4657 "Thoner Weg". Zu den einzelnen Punkten wird wie folgt Stellung genommen, auch wenn bei der jetzigen Planungstiefe keine detaillierten Angaben gemacht werden können:

Erschließung des Areals mit Radwegen und die Anbindung an künftige Radschnellwege

In Abstimmung zwischen dem Verkehrs- und dem Stadtplanungsamt ist darauf zu achten, dass es im Sinne einer Stadt der kurzen Wege eine gute Durchbindung und Vernetzung von Geh- und Radwegen im Gebiet und in die Umgebung, u. a. an einen Radschnellweg, geben wird und Umwege vermeiden werden. Hochbelastete Hauptverkehrsstraßen sollen umfahren werden können.

Machbarkeit und Rentabilität einer Reaktivierung der DB-Bahnlinie mit einem Haltepunkt

Eine Studie (Korridor West Studie im Auftrag der BEG) kam zu dem Schluss, dass die negativ zu Buche schlagenden betrieblichen und infrastrukturellen Voraussetzungen von den monetarisierten volkswirtschaftlich positiven verkehrlichen Wirkungen nicht aufgewogen werden (s. AfS-Bericht TOP 2 vom 16.05.2015). Aufgrund des nachgewiesenen hohen verkehrlichen Nutzens wurde die Maßnahme allerdings in die Langfristplanung der Stadtentwicklungsplanung aufgenommen.

Das Gebiet des B-Plans Nr. 4657 „Thoner Weg“ liegt im direkten Erschließungsbereich des untersuchten Haltepunkts Thon an der Erlanger Straße. Dieser soll daher freigehalten werden. Mit der Ansiedlung von Bildungseinrichtungen und aufgrund der positiven Entwicklung der Beschäftigten- und Einwohnerzahl sind Fahrgaststeigerungen zu erwarten, die einen Haltepunkt sinnvoll machen.

Ausstattung des Gebiets mit ausreichend Parkplätzen

Die Wege zur Ausbildungsstätte werden zu ca. 85 % mit den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes zurückgelegt (PB Consult GmbH, Mobilitätsverhalten Nürnberg 2017, S. 23). Das Gebiet ist bereits gut mit diesen erreichbar bzw. die Erreichbarkeit soll verbessert werden (s. o). Bei der geplanten Nutzung des Areals als Bildungsstandort wird der Bedarf für Parkplätze entsprechend geringer als bei anderen Gebieten ausfallen. Diese Voraussetzungen

sollen genutzt werden, um nachhaltige Mobilität zu fördern und ein reduzierter Stellplatzschlüssel soll im Bebauungsplan verankert werden.

Die Konkretisierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4657 "Thoner Weg" soll in gleicher Sitzung beschlossen werden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

- Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ weiter bei 2.)

- Nein (→ weiter bei 2.)

- Ja

- Kosten noch nicht bekannt

- Kosten bekannt

Gesamtkosten

€

Folgekosten

€ pro Jahr

- dauerhaft nur für einen begrenzten Zeitraum

davon investiv

€

davon Sachkosten

€ pro Jahr

davon konsumtiv

€

davon Personalkosten

€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?

(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

- Ja
- Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

- Nein (→ *weiter bei 3.*)
- Ja
- Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans
- Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)
- Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

- Ja
- Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

- Nein
- Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Durch eine multimodale Anbindung des Plangebiets ist es allen Nutzerinnen und Nutzern möglich, es zu erreichen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

Beilage

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4657 „Thoner Weg“
für ein Gebiet zwischen Thoner Weg, Erlanger Straße, Nordwestring und Düsseldorfer Straße
- CSU-Antrag vom 09.07.2018 -

Stellungnahme

Zu den einzelnen Punkten wird wie folgt Stellung genommen, auch wenn bei der jetzigen Planungstiefe keine detaillierten Angaben gemacht werden können:

Erschließung des Areals mit Radwegen und die Anbindung an künftige Radschnellwege

In Abstimmung zwischen dem Verkehrsplanungsamt und dem Stadtplanungsamt ist darauf zu achten, dass es im Sinne einer Stadt der kurzen Wege eine gute Durchbindung und Vernetzung von Geh- und Radwegen im Gebiet und in die Umgebung geben wird und Umwege vermeiden werden. Zudem sollen hochbelastete Hauptverkehrsstraßen umfahren werden können. Eine erste Konkretisierung könnte folgendermaßen aussehen: Im Einzelnen sollte eine Erschließung von den jeweiligen Ecken des Gebiets erfolgen. Eine zentrale Ost-West-Achse sollte von der Erlanger Straße zur südlichen Düsseldorfer Straße führen.

Die Lage innerhalb des Stadtgebiets und die geplanten Nutzungen lassen auf einen erhöhten Radverkehrsanteil schließen.

Die Anbindung an eine künftige Radschnellverbindung, die über die Kleinreuther Weg verläuft, könnte stadtauswärts über die Erlanger Straße bzw. stadteinwärts über die Gärtnerstraße erfolgen. Hier wäre eine Querungsmöglichkeit der Bucher Straße wünschenswert.

Machbarkeit und Rentabilität einer Reaktivierung der DB-Bahnlinie mit einem Haltepunkt

Laut dem Verkehrsplanungsamt wurde die Durchbindung der Gräfenbergbahn nach Fürth und ggf. Caldozburg (sog. Rangaubahn) als Ergebnis des Nahverkehrsentwicklungsplans (NVEP) Nürnberg 2025+ im Rahmen des Gesamtkonzeptes der sog. Korridorstudie West im Auftrag der BEG bewertet und vertiefend untersucht. Die Studie kam zu dem Schluss, dass die negativ zu Buche schlagenden betrieblichen und infrastrukturellen Voraussetzungen von den monetarisierten volkswirtschaftlich positiven verkehrlichen Wirkungen nicht aufgewogen werden (s. AfV-Bericht TOP 2 vom 16.05.2015). Aufgrund des nachgewiesenen hohen verkehrlichen Nutzens wurde die Maßnahme allerdings in die Langfristplanung der Stadtentwicklungsplanung aufgenommen. Die Flächen des potentiellen Haltepunktes in Nürnberg Thon soll deshalb weiterhin freigehalten und nicht veräußert werden, um eine spätere Realisierung einer Durchbindung zu ermöglichen.

Das Gebiet des B-Plans Nr. 4657 „Thoner Weg“ liegt im direkten Erschließungsbereich des untersuchten Haltepunkts Thon an der Erlanger Straße. Mit einem im NVEP prognostizierten Fahrgastwechsel von rund 2.200 Ein-/Aus- und Umsteigenden wäre der Haltpunkt bereits sehr gut nachgefragt. Mit Ansiedlung einer Fakultät der FAU und eines Gymnasiums sind in den Spitzenstunden starke Fahrgaststeigerungen zu erwarten, die einen Haltepunkt noch sinnvoller machen.

Darüber hinaus zeichnet sich entlang der ehemaligen Ringbahn eine positive Entwicklung der Beschäftigten- und Einwohnerzahl ab. Unabhängig vom Bewertungsergebnis der standardisierten Bewertung rechtfertigt die Verkehrsnachfrage aus planerischer Sicht eine Umsetzung der Durchbindung der Gräfenbergbahn nach Fürth.

Unter diesen Gesichtspunkten ist aus Sicht des Verkehrs- und Stadtplanungsamtes eine neuerliche Bewertung von verschiedenen Angebots-/Fahrgastkonzepten sinnvoll.

Ausstattung des Gebiets mit ausreichend Parkplätzen

Die jährliche Studie zum Mobilitätsverhalten der Nürnbergerinnen und Nürnberger zeigt, dass die Wege zur Ausbildungsstätte zu 85 % mit den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes zurückgelegt werden (PB Consult GmbH, Mobilitätsverhalten Nürnberg 2017, S. 23). Bei der geplanten Nutzung des Areals als Hochschul- und Schulstandort wird der Bedarf für Parkplätze entsprechend geringer als bei anderen Gebieten ausfallen.

Das Areal ist mit den fußläufigen erreichbaren Verknüpfungen zum Schienennetz (Straßenbahn) und Busnetz (Ringbus) gut an den ÖPNV angebunden. Mit Umsetzung der Stadt-Umland-Bahn Nürnberg - Erlangen – Herzogenaurach soll eine umsteigefreie Schienenverbindung zum Hauptstandort der FAU in Erlangen entstehen. Die Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind auch mit dem Rad gut erreichbar.

Mit Blick auf die maßgeblichen zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer und die Potentiale des bestehenden Nahverkehrsangebots erscheint das Gebiet für das Verkehrs- und Stadtplanungsamt grundsätzlich gut geeignet, nachhaltige Mobilität zu fördern und den Verkehrsmitteln des Umweltverbunds eine zentrale Rolle zukommen zu lassen. So kann im Bebauungsplan als eine mögliche Maßnahme ein reduzierter Stellplatzschlüssel festgesetzt werden.

Gleichzeitig sind die Kapazitäten des ÖPNV-Angebots insbesondere in der Hauptverkehrszeit an die zu erwartende Nachfrage anzupassen. Entsprechende Schritte sind frühzeitig in die Wege zu leiten.

Kosten

Noch keine bezifferbar.

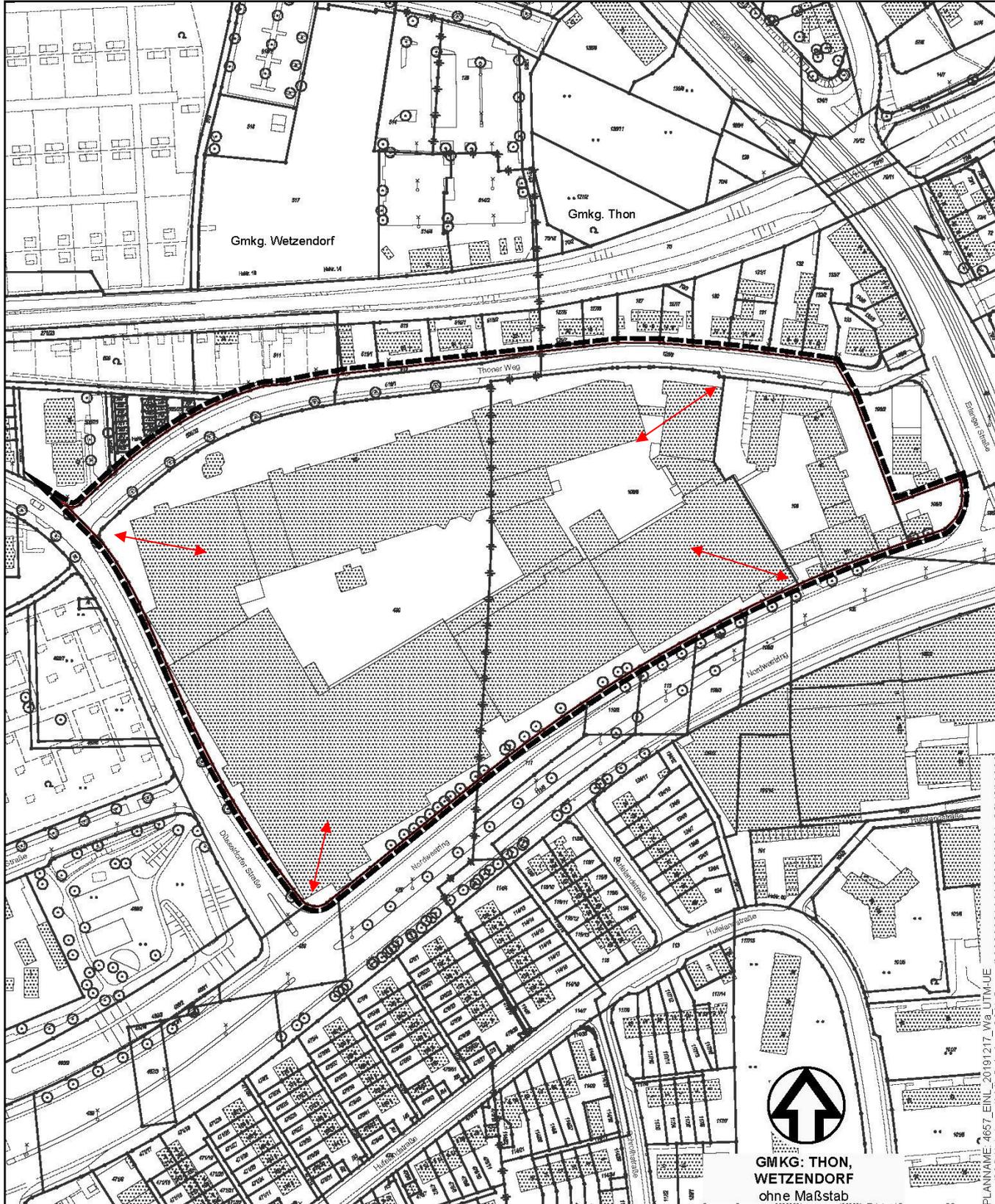
Zeitliche Umsetzung

Die zeitliche Umsetzung steht in Abhängigkeit mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 4657 „Thoner Weg“, dessen Zeitplan noch nicht abschließend bekannt ist.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4657 "THONER WEG"

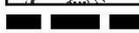
für ein Gebiet zwischen Thoner Weg, Erlanger Straße, Nordwestring und Düsseldorfer Straße

VERKLEINERTER GELTUNGSBEREICH



GMKG: THON,
WETZENDORF
ohne Maßstab

PLANNAME: 4657_EINL_20191217_v03_UTM-AUE

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

 angedachte Wegeverbindungen

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

Postbuch eingetragen 6.8.18

Postbuch ausgetragen

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg



Stpl-Nr. 594

02. AUG. 2018

D		E	U	R
	11HS	X		

Handwritten: *et p. E.*

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Dr. Ulrich Maly
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Wolff'scher Bau des Rathauses
Zimmer 58
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg
Telefon: 0911 231 – 2907
Telefax: 0911 231 – 4051
E-Mail: csu@stadt.nuernberg.de
www.csu-stadtratsfraktion.nuernberg.de

Handwritten: *AFS*

OBERBÜRGERMEISTER

10. JULI 2018 /.....Nr.....

<u>VI</u>	1 Zur Kts.	3 Zur Stellungnahme
	2 z.w.V.	4 Antwort vor Absen- dung vorlegen
		5 Antwort zur Unter- schrift vorlegen

Handwritten: *mm*

09.07.2018
Regitz

Antrags-Nummer:
149 / 2018

Verkehrerschließung des künftigen Bildungsstandortes „Thoner Weg“

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 04.07.2018 die Einleitung des Bebauungsplanes 4657 „Thoner Weg“ beschlossen. Wir begrüßen ausdrücklich die Entstehung eines neuen Bildungsstandortes im Nürnberger Norden mit der Erziehungswissenschaftlichen Fakultät und einem möglichen neuen Gymnasium.

Bereits in der Konzeptionsphase sollte eine zukunftsfähige Anbindung des künftigen Areals an den Öffentlichen Nahverkehr sowie an das Straßen- und Radwegenetz berücksichtigt werden. Neben der dortigen Nähe zur Stadtumlandbahn sowie zum U-Bahn-Netz gehört dazu auch die Möglichkeit, die vorhandene Gleisanbindung der DB zu reaktivieren.

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

Antrag:

Die Verwaltung prüft bzw. plant im Rahmen der Konkretisierung des B-Plans 4657

- die Erschließung des Areals mit Radwegen und die Anbindung an künftige Radschnellwege
- die Machbarkeit und Rentabilität einer Reaktivierung der DB-Bahnlinie mit einem Haltepunkt
- die ausreichende Ausstattung des Gebiets mit Parkplätzen

Mit freundlichen Grüßen

M. König
 Marcus König
 Fraktionsvorsitzender

*im B-Plan
 befehlen*

BAURAT

27. JULI 2018 Nr. *A74*

1 Zur Kts.	3 Zur Stellungnahme
2 z.w.V.	4 Antwort vor Absen- dung vorlegen
	5 Termin:

Handwritten: *Stpl*

*mit
 Uplu*





Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	30.01.2020	öffentlich	Beschluss

Betreff:

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

Anlagen:

Übersichtsplan
Satzungstext
Begründung
Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):

Für den Geltungsbereich der Aufhebungssatzung gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3572 aus dem Jahr 1969. Die Freiligrathstraße wurde im Geltungsbereich der Satzung in Verlauf und Breite abweichend von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3572 ausgebaut.

Aus Gründen der Rechtssicherheit und um die Abrechenbarkeit nach § 125 Baugesetzbuch (BauGB) zu ermöglichen, ist es notwendig, die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen für diesen Teilbereich ersatzlos aufzuheben.

Im Vergleich zu den ersten Verfahrensschritten hat sich der Geltungsbereich der Satzung reduziert. Er beschränkt sich nur auf den Teilbereich, der für die Abrechnung der Freiligrathstraße notwendig ist. Das bestehende Gewerbegebiet befindet sich nicht mehr im Geltungsbereich. Hier gilt weiterhin der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3572.

Ein weitergehendes Regelungserfordernis durch die Stadt besteht nicht.

1. Finanzielle Auswirkungen:

- Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ weiter bei 2.)

- Nein (→ weiter bei 2.)

- Ja

- Kosten noch nicht bekannt

- Kosten bekannt

Gesamtkosten

€

Folgekosten

€ pro Jahr

- dauerhaft nur für einen begrenzten Zeitraum

davon investiv

€

davon Sachkosten

€ pro Jahr

davon konsumtiv

€

davon Personalkosten

€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?

(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

- Ja

- Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

- Nein (→ weiter bei 3.)

- Ja

- Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

- Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

- Ja
- Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
--

3. Diversity-Relevanz:

- Nein
- Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich: Die Aufhebung der Festsetzungen hat keinen Einfluss auf die Diversity-Relevanz.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt die Satzung Nr. 59 "Freiligrathstraße", zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3572 (Teilbereich der Freiligrathstraße), Gemarkung Mögeldorf vom 13.08.2019 unter Hinweis auf die beigefügte Begründung vom 12.12.2019 und den Umweltbericht vom 12.12.2019, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.

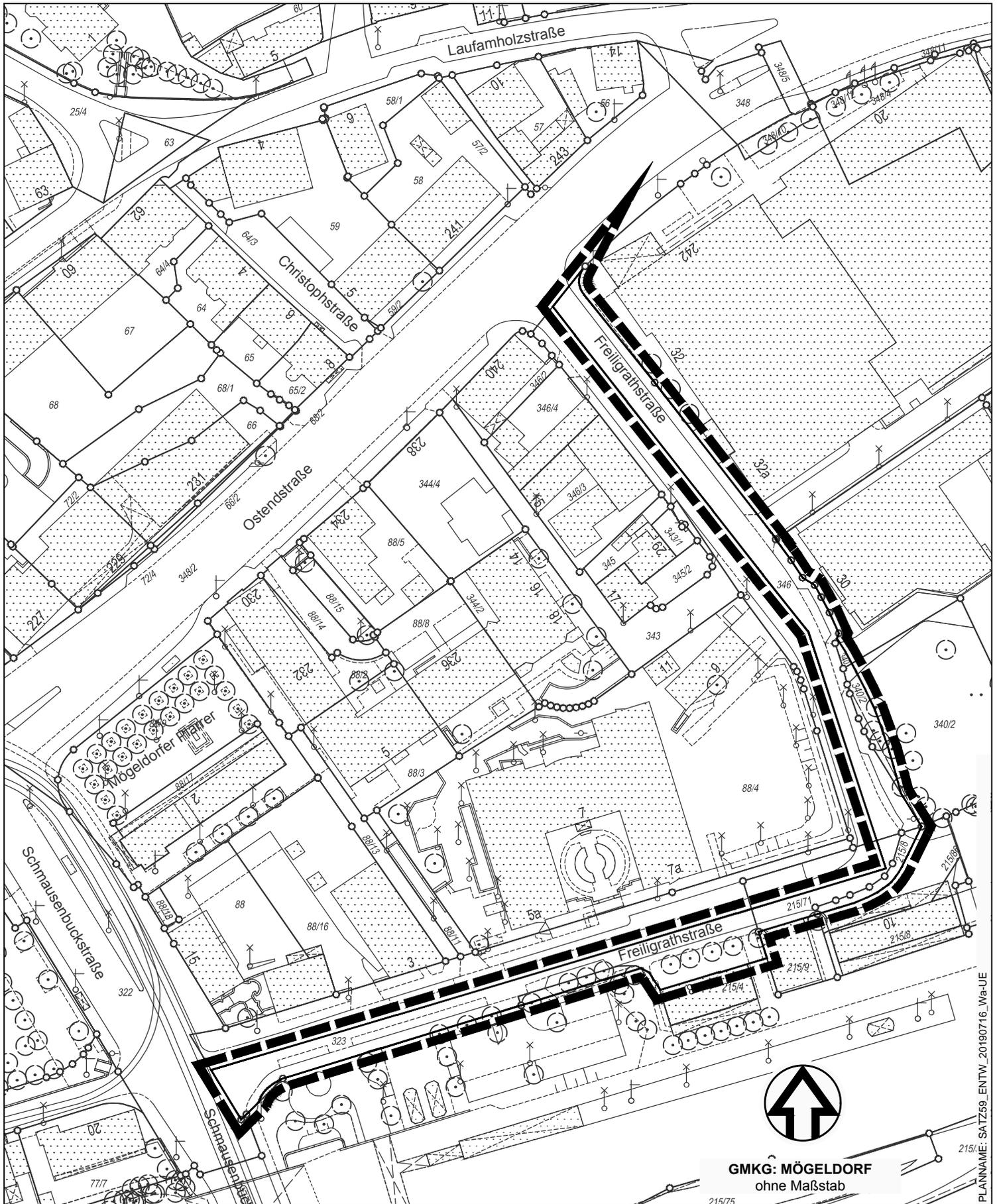
2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt ferner, dass der Ausbau der im Bereich der Satzung gelegenen Verkehrsflächen den Anforderungen des § 125 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4-7 BauGB entspricht.

ÜBERSICHTSPLAN ZUR SATZUNG NR. 59 "FREILGRATHSTRASSE"

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3572
(Teilbereich der Freilgrathstraße), Gemarkung Mögeldorf



Ö 5



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

GMKG: MÖGELDORF
ohne Maßstab
Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

Satzung Nr. 59

„Freiligrathstraße“ zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3572 (Teilbereich der Freiligrathstraße)

Vom

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

§ 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) neugefasst in der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

folgende

Satzung:

Art. 1

In dem im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmten Teilgebiet der Freiligrathstraße werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3572 vom 16.07.1969 (Amtsblatt Seite 537) aufgehoben. Der Planteil ist Bestandteil dieser Satzung.

Art. 2

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

BEGRÜNDUNG

zur SATZUNG NR. 59 „Freiligrathstraße“

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3572 (Teilbereich der Freiligrathstraße), Gemarkung Mögeldorf

Stand: Dezember 2019



INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG	1
I. PLANBERICHT	3
I.1. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE	3
I.2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
I.2.1. STÄDTEBAULICHE SITUATION	4
I.2.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT	5
I.3. PLANUNGSKONZEPT UND AUSWIRKUNGEN	6
I.4. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	7
I.5. BETEILIGUNGEN	7
I.6. KOSTEN	8
II. UMWELTBERICHT (Stand 12.12.2019) als gesonderter Textteil	

BEGRÜNDUNG

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

I. PLANBERICHT

I.1. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Für den Teilbereich Freiligrathstraße, Gemarkung Mögeldorf, wird das Verfahren zur Aufstellung der Satzung Nr. 59 durchgeführt. Ziel dieses Verfahrens ist die Aufhebung von planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3572 im dortigen Teilbereich.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Satzungen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

Das Satzungsverfahren Nr. 59 wird durchgeführt, um die städtebauliche Situation im Bereich der Freiligrathstraße an den tatsächlichen Straßenausbau anzupassen und die Voraussetzungen nach § 125 BauGB für eine Abrechnung von Erschließungsbeiträgen für die Freiligrathstraße zu schaffen. Nach den Vorschriften des § 125 BauGB setzt die Herstellung von Erschließungsanlagen einen Bebauungsplan voraus. Gemäß § 125 Abs. 3 BauGB wird die Rechtmäßigkeit der Herstellung von Erschließungsanlagen durch Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt, wenn diese Abweichungen mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind und

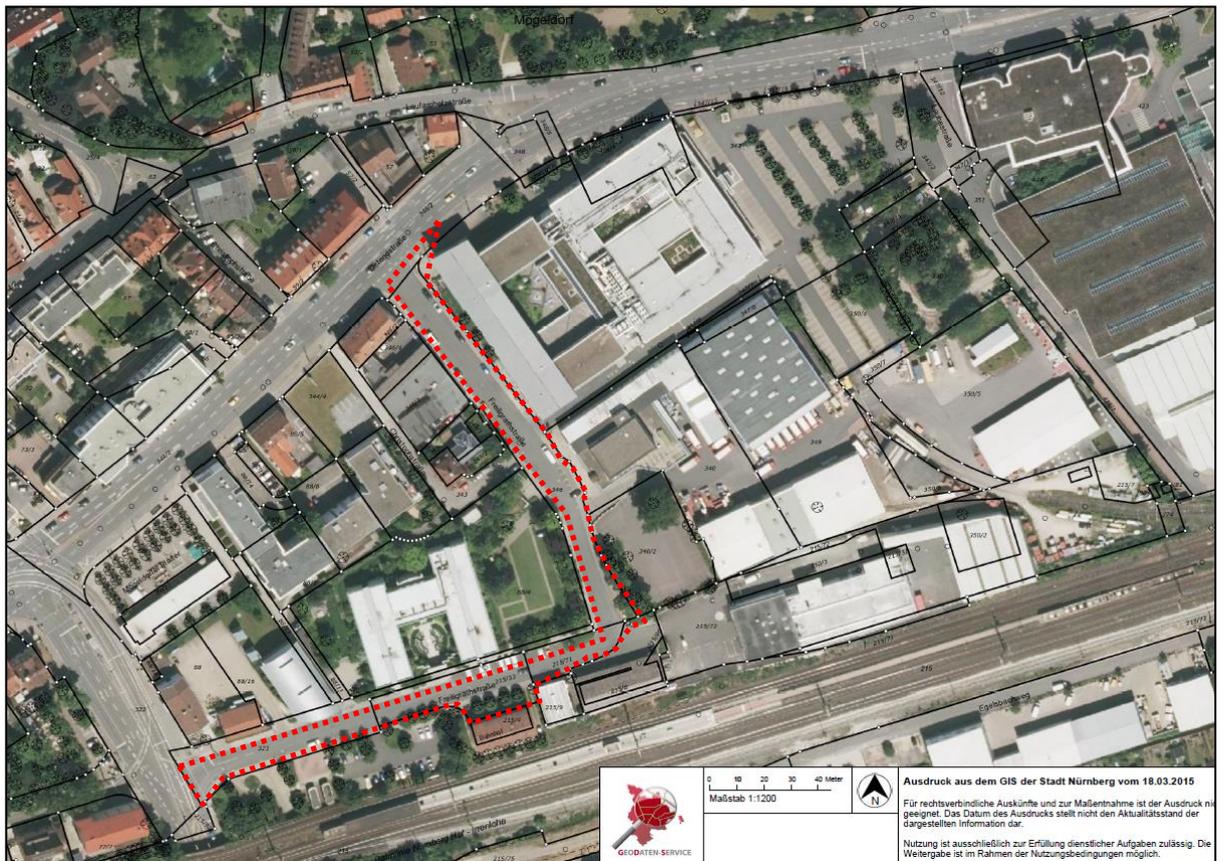
1. die Erschließungsanlagen hinter den Festsetzungen zurückbleiben oder
2. die Erschließungsbeitragspflichtigen nicht mehr als bei einer plangemäßen Herstellung belastet werden und die Abweichungen die Nutzung der betroffenen Grundstücke nicht wesentlich beeinträchtigen.

Für das o.g. Gebiet gelten planungsrechtliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3572 aus dem Jahr 1969. Die Straße wurde im Bereich der Freiligrathstraße in Verlauf und Breite abweichend von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3572 ausgebaut.

Da der endgültige Ausbau der Verkehrserschließung (Freiligrathstraße) den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3572 nicht entspricht und auch die weiteren Voraussetzungen des § 125 Abs. 3 BauGB nicht gegeben sind, ist die Aufhebung dieser Festsetzungen aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich. Der Ausbau entspricht den Zielsetzungen und Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 7 des BauGB.

I.2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.2.1. STÄDTEBAULICHE SITUATION

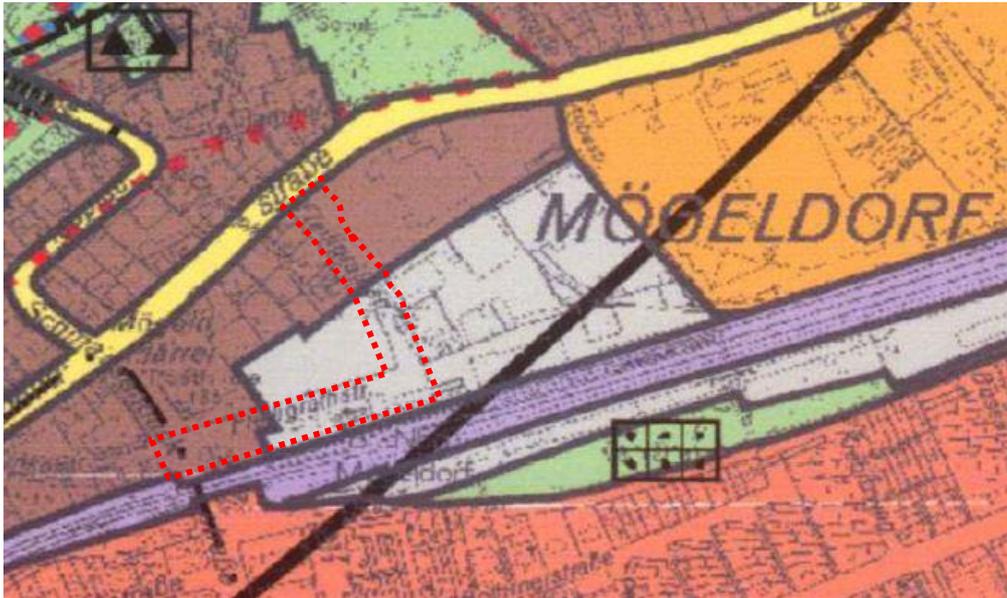


Quelle: Planungsumgriff Satzung Nr. 59
© Stadt Nürnberg 2016

Der Bereich der Satzung Nr. 59, Teilbereich Freiligrathstraße, liegt im östlichen Stadtgebiet Nürnbergs zwischen der Ostendstraße, der Bahnlinie Nürnberg-Irrenlohe und der Schmausenbuckstraße, Gemarkung Mögeldorf. Er umfasst eine Teilfläche der Freiligrathstraße von ca. 3100 m². Die umliegenden Gebiete sind überwiegend von gewerblicher Nutzung geprägt. Die Freiligrathstraße und die angrenzenden Gebiete sind von der städtebaulichen Entwicklung her nahezu abgeschlossen.

I.2.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.2.2.1.a. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



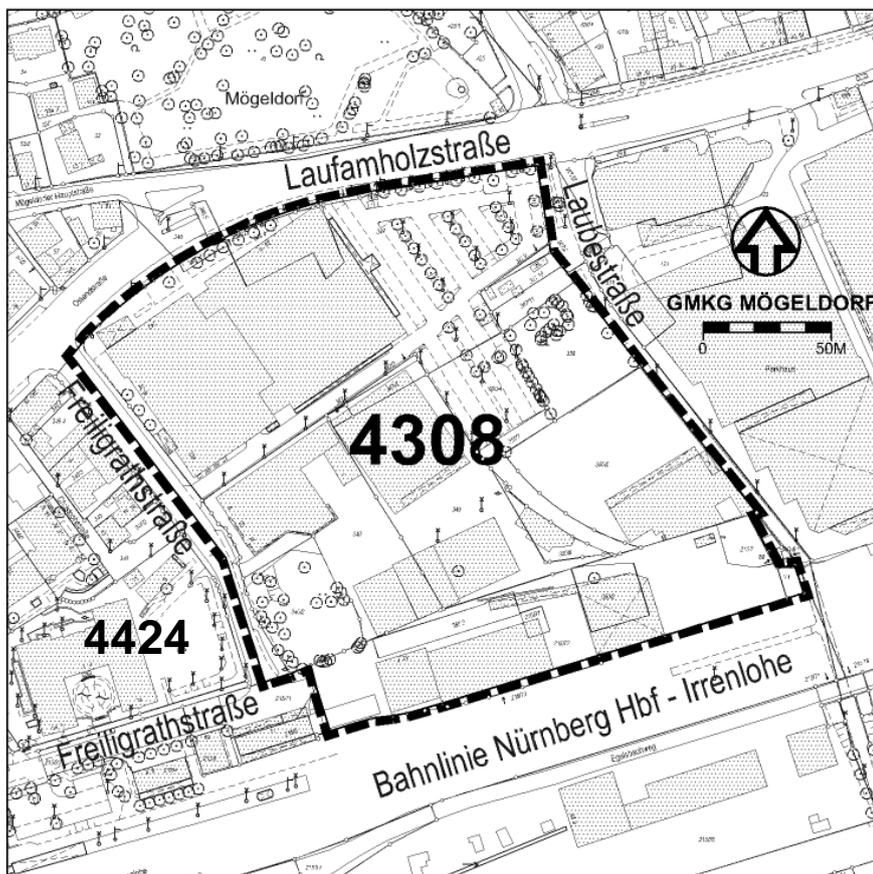
Quelle: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg
Stadtplanungsamt, Stadt Nürnberg

Der Bereich der Aufhebungssatzung ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) teils als Gewerbefläche, teils als gemischte Baufläche dargestellt. Straßen, die nicht die Funktion einer örtlichen oder überörtlichen Hauptverkehrsstraße haben, werden im FNP nicht separat dargestellt, sondern sind Teil der sie umgebenden Flächendarstellung. Die Aufhebung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

I.2.2.1.b. BEBAUUNGSPLÄNE

Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung Nr. 59 gelten derzeit noch die planungsrechtlichen Festsetzungen des seit 23.07.1969 rechtverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3572. Im Bebauungsplan Nr. 3572 ist der Geltungsbereich der Satzung Nr. 59 als Straßenverkehrsfläche und Gewerbegebiet festgesetzt. Einzelheiten dieser Planung sind aus der Planbeilage „Aufzuhebende Festsetzungen zur Satzung Nr. 59“ ersichtlich.

In dem Teilbereich Freiligrathstraße wurde mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses am 19.01.1989 das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4308 eingeleitet. Ziel des Bebauungsplans war die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet auf der Grundlage der aktuellen Baunutzungsverordnung zur Einschränkung von Einzelhandel. Im weiteren sollte die Erschließung der Gewerbegebiete verbessert werden. Darüber hinaus sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischte Bebauung (Mischgebiet) entlang der Laufamholzstraße geschaffen werden. Am 28.07.2011 wurde die Ergänzung und Konkretisierung der städtebaulichen Planungsziele und die Anpassung des Geltungsbereichs zur Steuerung von großflächigem Einzelhandel und von Vergnügungsstätten vom Stadtplanungsausschuss beschlossen um eine geordnete Weiterentwicklung des Gewerbegebiets zu gewährleisten. Diese Beschlüsse zum Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4308 werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.



Quelle: Stadtplanungsamt Stadt Nürnberg und Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

Teile der gegenwärtigen Verkehrsfläche der Freiligrathstraße sind auch durch den Bebauungsplan Nr. 4424, am 29.12.2000 in Kraft getreten, überplant. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4424 stehen der Abrechnung der Erschließungsbeiträge nicht entgegen.

Auf die beiliegende Planbeilage „Aufzuhebende Festsetzungen“ wird verwiesen.

I.3. PLANUNGSKONZEPT UND AUSWIRKUNGEN

Planerisches Ziel der Satzung Nr. 59 ist die ersatzlose Aufhebung vorhandener planungsrechtlicher Festsetzungen (siehe Planbeilage Aufzuhebende Festsetzungen).

An der verkehrlichen Erschließung ändert sich durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen nichts. Der Ausbau entspricht den Zielsetzungen und Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB. Als Hauptverkehrsachsen wird das Gebiet im Westen durch die Ostendstraße und im Osten durch die Laufamholzstraße erschlossen. Beide Straßen sind wichtige Ein- und Ausfallstraßen für das Stadtgebiet. Eine eher untergeordnete Funktion hat die Freiligrathstraße, die die Grundstücke in den südlichen Bereichen des Gebiets an das Hauptverkehrsnetz anbindet. Diese wurde jedoch in Breite und Verlauf abweichend von den Festsetzungen im Bebauungsplan ausgebaut. Grundlage für den Ausbau war der Straßenplan Nr. 2.1293.2.1 beschlossen im Verkehrsausschuss (A.f.V.) am 24. September 1992, 24. Januar 1991 und 20. Januar 1994, der nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. Alle Grundstücke im Bereich der Satzung sind an das öffentliche Straßenverkehrsnetz in ausreichender Breite angeschlossen.

Die Aufhebung bestehender planungsrechtlicher Festsetzungen wirkt sich auf das Planungsgebiet und die Nachbargebiete nicht aus.

Künftige Vorhaben können nach Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen auf Grundlage einer Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB (Beurteilung von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach dem Kriterium des „Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung“) in Verbindung mit den städtebaulichen Planungszielen des eingeleiteten Bebauungsplans Nr. 4308 beurteilt werden.

I.4. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Mit der angestrebten Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen für einen Teilbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 3572 (Teilbereich der Freiligrathstraße) sind grundsätzlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB verbunden.

Eine nachteilige Betroffenheit denkmalpflegerischer Belange sowie vorhandener Sachgüter (z.B. Kanäle unter Freiligrathstraße) durch das Satzungsverfahren wird nicht vermutet.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass für das Umfeld des Betriebsbereiches des bestehenden Störfallbetriebes östlich des Satzungsgebiets generell ein städtebaulich abgewogenes Gesamtkonzept entwickelt werden sollte, das dem beschriebenen Abstandsgebot unter Berücksichtigung der gewachsenen Gemengelage hinreichend Rechnung trägt (z.B. durch Aufnahme als Planungsziel im B-Planverfahren Nr. 4308).

Der vorliegende Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB dar.

I.5. BETEILIGUNGEN

Auf Basis Geltungsbereichs des Plans vom 21.04.2015 wurden folgenden Beteiligungen durchgeführt:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 15.10.2015 bis einschließlich 16.11.2015 durchgeführt. Es gingen keine Anregungen ein. Die frühzeitige Beteiligung i.R. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in Form von Einzelgesprächen im Winter 2014/Frühjahr 2015 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange wurde auf Basis des Plan vom 12.01.2016 vom 02.03.2016 bis 04.04.2016 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen zu dem Satzungsverfahren Nr. 59 wurden geprüft und berücksichtigt. Das Trägerverfahren konnte einvernehmlich abgeschlossen werden.

Auf Grund des geänderten und verkleinerten Geltungsbereichs wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut durchgeführt.

Aus der Öffentlichkeit ging keine Stellungnahme ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging keine relevante Stellungnahme ein.

I.6. KOSTEN

Durch die Satzung zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen entstehen der Stadt Nürnberg voraussichtlich keine Kosten

Nürnberg, den 12.12.2019
Stadtplanungsamt

gez.
Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Umweltprüfung in der Bauleitplanung

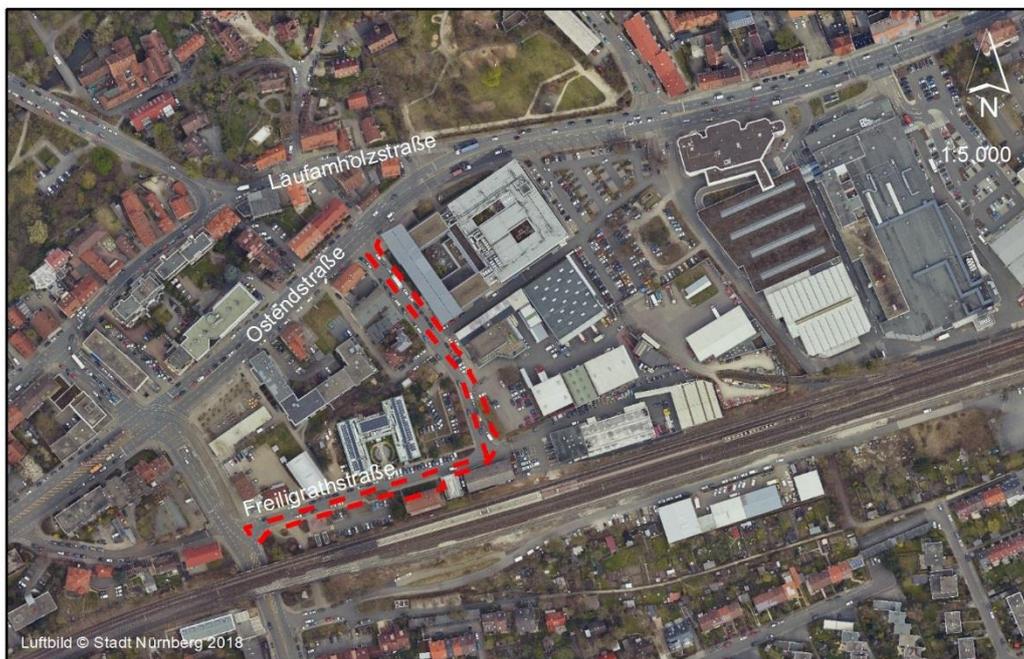
Satzung Nr. 59 „Freiligrathstraße“

zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3572 (Teilbereich der Freiligrathstraße), Gemarkung Mögeldorf

Umweltbericht

Stand: 12.12.2019

Geltungsbereich - Luftbildausschnitt



Geltungsbereich der Satzung Nr. 59

1. Einleitung / Ziele der Satzung / Plangrundlagen

Das Satzungsverfahren Nr. 59 wurde durch Beschluss des Stadtplanungsausschusses (AfS) am 17.09.2015 eingeleitet, um die planungsrechtlichen Festsetzungen für einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungs-(B-)Plans Nr. 3572 aufzuheben. Ziele des Verfahrens sind die Anpassung der städtebaulichen Situation im Bereich der Freiligrathstraße an den tatsächlichen Straßenausbau und die Schaffung der Voraussetzungen nach § 125 BauGB für eine Abrechnung von Erschließungsbeiträgen für die Freiligrathstraße. Zu diesem Zweck ist es gem. § 1 Abs. 8 BauGB notwendig, zu prüfen, ob durch die Aufhebungssatzung erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu erwarten sind.

Zur Einleitung des Verfahrens im Jahr 2015 hat das Umweltamt (UwA) zur Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB den dazugehörigen 1. Entwurf des Umweltberichtes (UB / Stand: 22.07.2015) gem. Anlage 1 zum BauGB erstellt. Da die Einleitung des Verfahrens und auch die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (hier gem. § 4 Abs. 2 BauGB) vor dem 13. bzw. 16.05.2017 stattgefunden haben, wird von der Überleitungsvorschrift gem. § 245c Abs. 1 BauGB n.F.¹ Gebrauch gemacht und das Verfahren nach den vorher geltenden Rechtsvorschriften, auch in Bezug auf die Bestandteile des Umweltberichtes, zu Ende geführt.

Im Jahr 2019 wurde der Geltungsbereich des Satzungsverfahrens durch das Stadtplanungsamt (Stpl) auf die jetzige bzw. künftige Straßenverkehrsfläche der Freiligrathstraße reduziert. Hierdurch werden gemäß Planbeilage „Aufzuhebende Festsetzungen“ neben geringfügigen Teilflächen von festgesetzten Flächen für Gewerbegebiete, hauptsächlich die im B-Plan Nr. 3572 entsprechend festgesetzten Straßenverkehrsflächen aufgehoben. Der Umweltbericht stellt somit eine Aktualisierung dar, insb. im Hinblick auf den erheblich verkleinerten Umgriff.

Das laut Begründung ca. 3.000 m² große Satzungsgebiet befindet sich in der Gemarkung (Gmkg.) Mögeldorf und umfasst nahezu ausschließlich einen Teilbereich der bestehenden Straßenfläche (Fahrbahn und Parkstände mitsamt südlich bzw. östlich anschließendem Gehweg). Mit Ausnahme zweier kleinerer, überwiegend begrünter, Teilflächen, auf Höhe Freiligrathstraße 8 und im Bereich des privaten Flurstücks Nr. 340/2, ist das Areal vollständig versiegelt bzw. überbaut.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) weist das Gebiet teils als gewerbliche, teils als gemischte Baufläche aus. Es liegt innerhalb des Bauschutzbereiches gem. § 12 (3) Nr. 1b) LuftVG; bezogen auf den Flughafenbezugspunkt gelten hier bestimmte Höhenbeschränkungen für Bauwerke. Im Ostteil befindet sich ferner der 1989 eingeleitete, 2011 konkretisierte B-Plan Nr. 4308 im Verfahren, mit der Zielsetzung der Regelung / Steuerung des großflächigen Einzelhandels und von Vergnügungsstätten.

Es befinden sich keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellte Objekte / Flächen im Satzungsgebiet. Östlich des Umgriffes (auf Fl.Nr. 340/2) listet die Stadtbiotopkartierung das Biotop N-1325-005 (Einzelbaum) auf. Südlich des Umgriffes entlang der Bahnlinie ist im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) das lokal bedeutsame Biotop-Nr. 649 (Gehölze, Ruderalflur, Trockenbiotop) kartiert.

¹ Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

2. Bestandsanalyse / Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Boden / Wasser

Ausgangssituation

Der Untergrund im Satzungsgebiet wird durch sandiges Lockermaterial (quartäre Pegnitz-Terrassensande) gebildet. Darunter folgt fein- bis grobkörniger Sandsteinkeuper. Durch die weitgehende Versiegelung des Gebiets (laut ABSP beträgt der Versiegelungsgrad 70 – 100 %) infolge der Nutzung als Verkehrsflächen sind die ökologischen Bodenfunktionen kaum intakt. Der Grundwasserflurabstand liegt bei mehr als 10 m.

Altlasten:

Im Jahr 2000 wurde bei zwei Bohrungen zur Bestimmung der Versickerungsfähigkeit auf den östlich angrenzenden Fl.Nrn. 347/0 und 350/4, Gmkg. Mögeldorf, ein künstlicher Auffüllungshorizont (0,15 – 1,70 m) mit umweltrelevanten Schadstoff- und Schwermetallkonzentrationen angetroffen. Eingrenzende Untersuchungen zeigen, dass es sich bei der ermittelten PAK²-Belastung um einen kleinräumigen Schadensbereich handelt. Die im südlichen Bereich von Fl.Nr. 347/0 festgestellten, erheblichen Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen wurden bis auf Restbelastungen beseitigt. Bei potentiellen zukünftigen Eingriffen in den Untergrund muss der dortigen Belastungssituation des Bodens Rechnung getragen werden.

Die Schutzgüter Boden und Wasser haben aufgrund der geschilderten Vorbelastungssituation eine geringe Bedeutung und Wertigkeit.

Auswirkungen / Prognose

Aufgrund der nahezu flächendeckenden Versiegelung und Überbauung des Gebietes werden **keine erheblichen nachteiligen** Auswirkungen für die Schutzgüter Boden und Wasser erwartet.

2.2 Pflanzen, Tiere, Landschaft

Ausgangssituation

Das Satzungsgebiet ist durch Verkehrs- und Parkierungsflächen weitestgehend versiegelt. Vorhandene Grünstrukturen am Bahnhof Mögeldorf und an der Freiligrathstraße beschränken sich im Wesentlichen auf Gehölze. Insgesamt hat das Gebiet für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Landschaft eine geringe Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose

Aus der geplanten Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen resultieren **keine erheblichen nachteiligen** Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Landschaft. Nach der Aufhebung wären künftige Vorhaben im Bereich der Aufhebungssatzung auf Grundlage einer Genehmigungsfähigkeit gem. § 34 BauGB zu behandeln. Hierbei wären sowohl der – ggf. unter dem Schutz der städtischen Baumschutzverordnung stehende – Baumbestand zu bewerten, der besondere Artenschutz gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen als auch die Belange des Landschaftsbildes zu regeln.

² Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (umweltschädliche organische Verbindungen)

2.3 Mensch, menschliche Gesundheit

2.3.1 Erholung

Lediglich westlich des Bahnhofs Mögeldorf, außerhalb des Geltungsbereichs an der Ecke Freiligrath-/Schmausenbuckstraße, ist eine kleine erholungsrelevante Grünanlage vorhanden. Das Satzungsgebiet selbst ist nahezu abschließend bebaut und daher derzeit und auch künftig nicht erholungsrelevant. Die geplante Aufhebung der bestehenden Festsetzungen hat somit **keine erheblichen nachteiligen** Auswirkungen auf das Schutzgut Menschliche Gesundheit / Erholung.

2.3.2 Lärmschutz, Störfallvorsorge

Verkehrslärm

Das Satzungsgebiet ist erheblich durch Verkehrslärm vorbelastet (Straßenverkehrslärm entlang der Laufamholzstraße sowie Bahnverkehrslärm entlang der Bahnlinie Nürnberg Hbf.-Irrenlohe). Vor der potentiellen Erteilung von Baugenehmigungen gem. § 34 BauGB ist deshalb im Einzelfall zu prüfen, ob die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt sind. Das Schutzgut Menschliche Gesundheit / Lärmschutz (Verkehr) wird durch die Aufhebungssatzung insgesamt **nicht erheblich nachteilig** beeinflusst.

Gewerbelärm / Störfallvorsorge

Ausgangssituation

Das Satzungsgebiet ist eine Teilfläche des B-Plans Nr. 3572, welcher entlang der Freiligrathstraße ein Gewerbegebiet (GE) ausweist und bislang ohne Probleme bzgl. des Lärmschutzes vollständig gewerblich genutzt wird. Eine Wohnnutzung ist nicht bekannt. Östlich des Satzungsgebiets befindet sich der Betriebsbereich eines Störfallbetriebes (Freiligrathstraße 30). Es handelt sich um ein immissionsschutzrechtlich genehmigtes Umschlag- und Verteillager für Flüssiggas, welches den erweiterten Pflichten der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegt.

Nach Art. 13 der Seveso-III-RL i.V.m. § 50 BImSchG muss zum Schutz der Bevölkerung sowie für Betriebserhalt und -entwicklung zwischen Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen langfristig ein angemessener Abstand gewahrt bleiben. Für das o.g. Betriebsgrundstück wurde nach den Konventionen des KAS-18-Leitfadens³ ein angemessener Abstand von 145 m gutachterlich ermittelt. Das Satzungsgebiet befindet sich zum Teil innerhalb dieses „angemessenen Sicherheitsabstands“ i.S.d. § 3 (5c) BImSchG⁴, sowie vollständig im Bereich des externen Notfallplans des Betriebsbereichs (Feuerwehr-Betrachtungsbereich).

Auswirkungen / Prognose

Nach einer Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen wären künftige Vorhaben im Satzungsgebiet auf Grundlage des wirksamen FNP gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Das Schutzgut Menschliche Gesundheit / Lärmschutz (Gewerbe) sowie der Belang Störfallvorsorge werden infolge der Nutzung des Areals als Verkehrsfläche durch die Planung insgesamt **nicht erheblich nachteilig** beeinflusst.

³ Kommission für Anlagensicherheit: Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG (KAS-18)

⁴ Der angemessene Sicherheitsabstand im Sinne dieses Gesetzes ist der Abstand zwischen einem Betriebsbereich oder einer Anlage, die Betriebsbereich oder Bestandteil eines Betriebsbereichs ist, und einem benachbarten Schutzobjekt, der zur gebotenen Begrenzung der Auswirkungen auf das benachbarte Schutzobjekt, welche durch schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU hervorgerufen werden können, beiträgt. Der angemessene Sicherheitsabstand ist anhand störfallspezifischer Faktoren zu ermitteln.

2.4 Luft, Klima

Das Satzungsgebiet stellt eine, insb. auch gewerblichem Verkehr dienende Straße dar und ist infolge des sehr hohen Versiegelungsgrads und des geringen Grünanteils aus lufthygienischer und (bio)klimatischer Sicht bereits vorbelastet.

Da das Gebiet nahezu abgeschlossen bebaut ist, sind durch die geplante Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 3572 **keine erheblichen nachteiligen** Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten.

3. Nullvariante / Konfliktmindernde Maßnahmen

Die Nullvariante (Nichtdurchführung der Planung) entspricht der in Kap. 2 dargestellten Ausgangssituation. Konfliktmindernde Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind hier nicht erforderlich.

4. Geprüfte Alternativen / Methodik / Monitoring

Es wurden keine Planungsalternativen zur Prüfung vorgelegt. Der vorliegende Umweltbericht gem. BauGB beschreibt und bewertet auf Grundlage vorhandener Daten- und Informationsquellen den aktuellen Zustand des Gebiets und die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Eine Ortsbegehung zum Schutzgut „Pflanzen“ fand am 24.06.2015 statt. Maßnahmen gem. § 4c BauGB zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

5. Zusammenfassung

Mit der angestrebten Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen für einen Teilbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 3572 (Teilbereich der Freiligrathstraße) sind grundsätzlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB verbunden.

Eine nachteilige Betroffenheit denkmalpflegerischer Belange sowie vorhandener Sachgüter (z.B. Kanäle unter Freiligrathstraße) durch das Satzungsverfahren wird nicht vermutet.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass für das Umfeld des Betriebsbereiches des bestehenden Störfallbetriebes östlich des Satzungsgebiets generell ein städtebaulich abgewogenes Gesamtkonzept entwickelt werden sollte, das dem beschriebenen Abstandsgebot unter Berücksichtigung der gewachsenen Gemengelage hinreichend Rechnung trägt (z.B. durch Aufnahme als Planungsziel im B-Planverfahren Nr. 4308).

Der vorliegende Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB dar.

Nürnberg, den 12.12.2019
Umweltamt

gez. Köppel

Grund und Boden, Wasser

§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013:

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

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):

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

Artenschutz und Biologische Vielfalt

Die Rechtsvorgaben für den speziellen Artenschutz sind in den §§ 44 und 45 BNatSchG geregelt. Aussagen zum Natura 2000 – Konzept der EU finden sich in den §§ 31 – 36 BNatSchG. Die Rechtsgrundlagen zum Artenschutz unterliegen nicht der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung. Siehe auch Kapitel 4.

ABSP der Stadt Nürnberg:

Eine Reihe von Bodenschutzzielen ist hier formuliert. Insbesondere sollen ökologisch wertvolle Bereiche von Versiegelung freigehalten werden.

§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG):

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

Stadtratsbeschluss vom 27.06.2012:

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (InSEK) „Nürnberg am Wasser“ beinhaltet Leitlinien für künftige gesamtstädtische Planungen und Konzepte im Bezug auf die Gemeinschaftsaufgabe Wasser.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2013 und des Stadtplanungsausschusses vom 07.11.2013:

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

Die *Bayerische Biodiversitätsstrategie*, beschlossen vom Bayerischen Ministerrat am 1. April 2008, nennt u.a. folgenden Handlungsschwerpunkt: Berücksichtigung der Aspekte des Artenschutzes und des Biotopverbunds sowie des Ziels der Erhaltung von Gebieten mit hoher biologischer Vielfalt bei der Trassierung von Verkehrswegen und der Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen.

Natur und Landschaft

Nach § 1 *BNatSchG* ist die biologische Vielfalt dauerhaft zu sichern. Die §§ 23 bis 29 *BNatSchG* treffen Aussagen zum Schutz bestimmter Flächen und einzelner Bestandteile der Natur. In § 20 *BNatSchG* ist das Ziel festgesetzt, mind. 10% der Landesfläche als Netz verbundener Biotope zu sichern. Der Biotopverbund dient u.a. der dauerhaften

Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

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

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

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

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

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

Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 09.07.2009:

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

Beschluss des Umweltausschusses vom 12.03.2014 und des Stadtplanungsausschusses vom 27.03.2014:

Das gesamtstädtische Freiraumkonzept (GFK) und das Leitbild „Kompaktes Grünes Nürnberg 2030“ bilden die Grundlage der Grün- und Freiraumplanungen der Stadt Nürnberg.

Klima

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

BauGB § 1a Abs. 5:

Es soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie (2010/31/EU) vom 19.05.2010:

Alle Neubauten sind ab 2021 als Niedrigstenergiegebäude auszuführen, d.h. der Energiebedarf ist sehr gering oder liegt fast bei null. Er sollte zu einem wesentlichen Teil aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Erneuerbares-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG):

Alle Eigentümer von Gebäuden sind zu einer anteiligen Nutzung von regenerativen Energien verpflichtet.

Umweltausschussbeschluss vom 23.01.2013:

In Bebauungsplanverfahren oder anderen städtebaulichen Vorhaben sind grundsätzlich Energiekonzepte zu erstellen mit dem Ziel, eine CO₂-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen.

EnEV (Novellierung 2014):

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

Gemeinsamer Beschluss des Stadtplanungs- und Umweltausschusses vom 26.06.2014:

Das Stadtklimagutachten stellt eine Grundlage für alle weiteren Planungen der Stadt Nürnberg dar und ist bei anstehenden Planungsvorhaben zu berücksichtigen. Mit dem

Stadtklimagutachten liegt eine aktuelle Datengrundlage und Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Nürnberger Stadtklima vor. Wichtige Ergebnisse und Empfehlungen für die weitere städtebauliche Entwicklung werden in einer Klimafunktions- und einer Planungshinweiskarte dargestellt.

Stadtratsbeschluss vom 23.07.2014:

Der maßnahmenbezogene Klimafahrplan 2010 – 2050 umfasst die Bereiche Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Die CO₂-Emissionen in Nürnberg sollen, gegenüber den Werten von 1990, bis 2030 um 50% (Zielsetzung des Klimabündnisses der europäischen Städte), bis 2050 um 80% reduziert werden (Zielsetzung der Bundesregierung). Bis zum Jahr 2020 soll das EU-20-20-20-Ziel (CO₂-Reduktion um 20%, Effizienzsteigerung um 20%, Anteil der erneuerbaren Energien von 20%) erreicht werden. Zur Anpassung an den Klimawandel werden die vorgeschlagenen Maßnahmen sukzessive ergänzt und aktualisiert. Im Kontext mit den Zielvorgaben des Masterplans Freiraum und des Stadtklimagutachtens werden Umsetzungsstrategien entwickelt.



Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	30.01.2020	öffentlich	Beschluss

Betreff:

**Änderung der Veränderungssperre Nr. 86 "Südstadt-Ost"
Erweiterung des Geltungsbereichs um die Flurstücke Nrn. 67/27 und 67/59 Gemarkung
Galgenhof
Erlass der Satzung**

Anlagen:

Text Änderungssatzung
Lesefassung der Veränderungssperre in der geänderten Fassung
Übersichtsplan

Sachverhalt (kurz):

Der Stadtplanungsausschuss hat am 17.10.2019 die Veränderungssperre Nr. 86 beschlossen. Sie trat mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt am 13.11.2019 in Kraft.

Aufgrund eines Übertragungsfehlers sind nicht alle erforderlichen Grundstücke durch den Geltungsbereich der Veränderungssperre erfasst. Die Veränderungssperre ist um die Flurstücke Nrn. 67/27 und 67/59 zu erweitern.

Am 27.09.2018 wurde der Bebauungsplan Nr. 4660 "Südstadt-Ost" eingeleitet. Ziel des Bebauungsplans ist die Steuerung von Spielhallen und Wettbüros. Die vorhandene Nutzungsverteilung soll durch den Ausschluss von Neuansiedlungen gesichert und ein Trading-Down-Effekt verhindert werden, um das Gebiet in seiner Funktion zu stärken und zu schützen.

Mit dem 21.06.2019 ist ein Antrag auf Nutzungsänderung von Möbelaustellungsfläche zu Wettbüro und Lagerfläche in der Wölckernstraße 6-8 eingegangen. Um die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans Nr. 4660 "Südstadt-Ost" nicht zu gefährden, wird die Erweiterung des Geltungsbereichs der Veränderungssperre nötig.

Die Veränderungssperre kann auf die Dauer von zwei Jahren in Kraft gesetzt werden. Die Gemeinde kann die Geltungsdauer um ein Jahr und wenn besondere Umstände es erfordern, nochmals um ein Jahr verlängern. Nach der Beschlussfassung wird die Veränderungssperre im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

1. Finanzielle Auswirkungen:

- Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
 Durch den Erlass der Veränderungssperre können Entschädigungskosten für die Stadt Nürnberg entstehen.

(→ weiter bei 2.)

- Nein (→ weiter bei 2.)
- Ja
 - Kosten noch nicht bekannt
 - Kosten bekannt

<u>Gesamtkosten</u>	€	<u>Folgekosten</u>	€ pro Jahr
		<input type="checkbox"/> dauerhaft	<input type="checkbox"/> nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

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

- Ja
- Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

- Nein (→ weiter bei 3.)
- Ja
 - Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans
 - Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)
 - Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

- Ja
 Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

- Nein
 Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

- RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt die Satzung zur Änderung der Veränderungssperre Nr. 86 "Südstadt-Ost" .
2. Der Beschluss über die Änderungssatzung ist mit dem geänderten Geltungsbereich ortsüblich bekannt zu machen.

**SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DER VERÄNDERUNGSSPERRE NR. 86
„SÜDSTADT-OST“**

Vom

Die Stadt Nürnberg erlässt aufgrund der

§§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuchs (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)

folgende Satzung:

Art. 1

Die Veränderungssperre Nr. 86 vom 05.11.2019 (Amtsblatt S. 423) wird wie folgt geändert:

§ 1 Satz 1 der Satzung erhält folgende Fassung:

„Der räumliche Geltungsbereich umfasst das im Plan des Stadtplanungsamts vom 19.12.2019 (Maßstab 1:1000) durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs begrenzte Gebiet Flurstücke Nummern 67/26, 67/27 und 67/59 Gemarkung Galgenhof südlich der Wölckernstraße.

Art. 2

Diese Satzung über die Änderung der Veränderungssperre Nr. 86 tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan in Kraft getreten ist, spätestens nach Ablauf von zwei Jahren, abweichend davon für das Grundstück Fl. Nr. 67/26 spätestens mit Ablauf des 12.11.2021. Die Gemeinde kann die Satzung um ein Jahr und, wenn besondere Umstände es erfordern, nochmals um ein weiteres Jahr verlängern.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

Lesefassung – umfassend die Veränderungssperre Nr. 86 „Südstadt-Ost“ vom 05.11.2019 einschließlich der Änderung durch die Satzung vom

Die Stadt Nürnberg erlässt aufgrund der

§§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuchs (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)

folgende Satzung:

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das im Plan des Stadtplanungsamts vom **19.12.2019** (Maßstab 1:1000) durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs begrenzte Gebiet Flurstücke Nummern 67/26, **67/27 und 67/59** Gemarkung Galgenhof südlich der Wölckernstraße. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Auf den im Geltungsbereich gelegenen Grundstücken dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§ 3

Diese Satzung über die Veränderungssperre Nr. 86 tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan in Kraft getreten ist, spätestens nach Ablauf von zwei Jahren. Die Gemeinde kann die Satzung um ein Jahr und, wenn besondere Umstände es erfordern, nochmals um ein weiteres Jahr verlängern.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

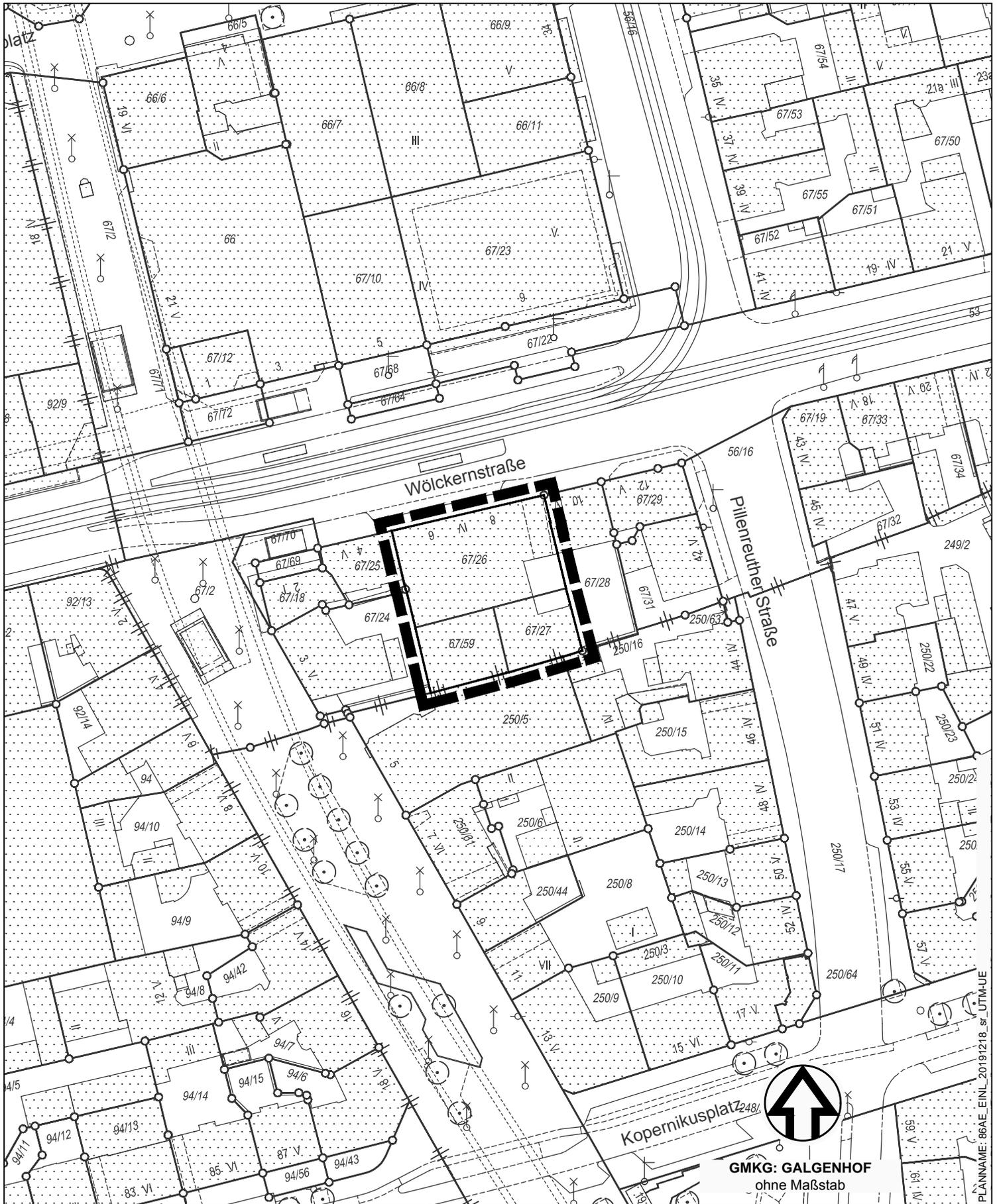
Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN ZUR ÄNDERUNG DER VERÄNDERUNGSSPERRE NR. 86 "SÜDSTADT-OST"

für die Flurstücke Nrn. 67/26, 67/27 und 67/59 Gemarkung Galgenhof südlich der Wölckernstraße



Ö 6



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



GMKG: GALGENHOF
ohne Maßstab

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	30.01.2020	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Gestaltungsleitlinie Königstorpassage

Anlagen:

Gestaltungsleitlinien Königstorpassage

Sachverhalt (kurz):

Zur kontinuierlichen Verbesserung des Erscheinungsbildes der Königstorpassage sollen unter anderem die dort befindlichen Läden eine angemessene und einheitliche Gestaltung erhalten.

Die einzelnen Ladeneinheiten werden über entsprechende vertragliche Regelungen (u.a. U-Bahnpachtvertrag) von der Stadt zunächst an die VAG, weiter an die Stadtreklame Nürnberg GmbH und schließlich an den endgültigen Ladenbetreiber verpachtet. Die Stadtreklame ist zentraler Ansprechpartner für den baulichen und technischen Unterhalt der Läden.

Derzeit saniert die Stadtreklame die Läden jeweils bei einem Wechsel des Pächters. Die Genehmigung von Umbauten erfolgt über das U-Bahnbauamt und die Regierung von Mittelfranken. Um die Verbesserung bei der Gestaltung der Läden zu erwirken, soll die beiliegende Gestaltungsleitlinie als einheitliche Grundlage für die Beurteilung der Gestaltung im Genehmigungsprozess dienen.

Der vorliegende Entwurf ist mit der Stadtreklame Nürnberg GmbH abgestimmt.

1. Finanzielle Auswirkungen:

- Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ weiter bei 2.)

- Nein (→ weiter bei 2.)

- Ja

Kosten noch nicht bekannt

Kosten bekannt

<u>Gesamtkosten</u>	€	<u>Folgekosten</u>	€ pro Jahr
		<input type="checkbox"/> dauerhaft	<input type="checkbox"/> nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

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

- Ja
 Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

- Nein (→ weiter bei 3.)
 Ja
 Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans
 Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)
 Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

- Ja
 Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

- Nein
 Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Es sind keine Belange der Diversity-Relevanz betroffen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen: **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen) **Stadtreklame Nürnberg GmbH**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt die Gestaltungsleitlinie Königstorpassage als einheitliche Grundlage für die Beurteilung der Gestaltung im Genehmigungsprozess bei Umbauten von Läden in der Königstorpassage.

Präambel

Diese Leitlinien sollen als Grundlage für die Fassaden- und Werbegestaltung der neu zu errichtenden und der umzubauenden Ladengeschäfte in der Königstorpassage dienen. Auf die Umsetzung der Leitlinien soll auch im Bestand z.B. bei Reparaturarbeiten, Umnutzungen und Umgestaltungen hingewirkt werden.

Bei nicht genehmigungspflichtigen Umgestaltungen sorgt die Fa. Stadtreklame in Vertretung der VAG eigenverantwortlich für die Umsetzung der Gestaltungsvorgaben.

Sonderfälle, an denen die Leitlinien nicht umgesetzt werden können, sind seitens der Fa. Stadtreklame mit der VAG und der Stadt Nürnberg abzustimmen.

Unterhalts- und Verkehrssicherungsverpflichtungen wie Beleuchtung, Reinigung o.ä. auf der öffentlich gewidmeten Fläche der Passage sind gesondert geregelt.

1. Ladenneu- oder umbau:

- Neue Fassadenelemente sind als Pfosten- und Riegelkonstruktion rauchdicht auszubilden.
- Die Türsturzhöhen und Sockelausbildung sind aus dem Bestand zu übernehmen.
- Rolllokkästen sollen nicht vor der Ladenfassade aufgesetzt werden, wenn dies baulich möglich ist.
- Pfosten, Riegel und Paneel Einsätze werden in der Farbe Weiß ausgeführt.
- Alle halbrunden Abdeckschalen an den Fassadenstößen werden in Weiß ausgeführt.
- Als Musterobjekt für die Ladengestaltung gilt Laden Nr. 9 (aktuell: Kontaktlinsen Profi).

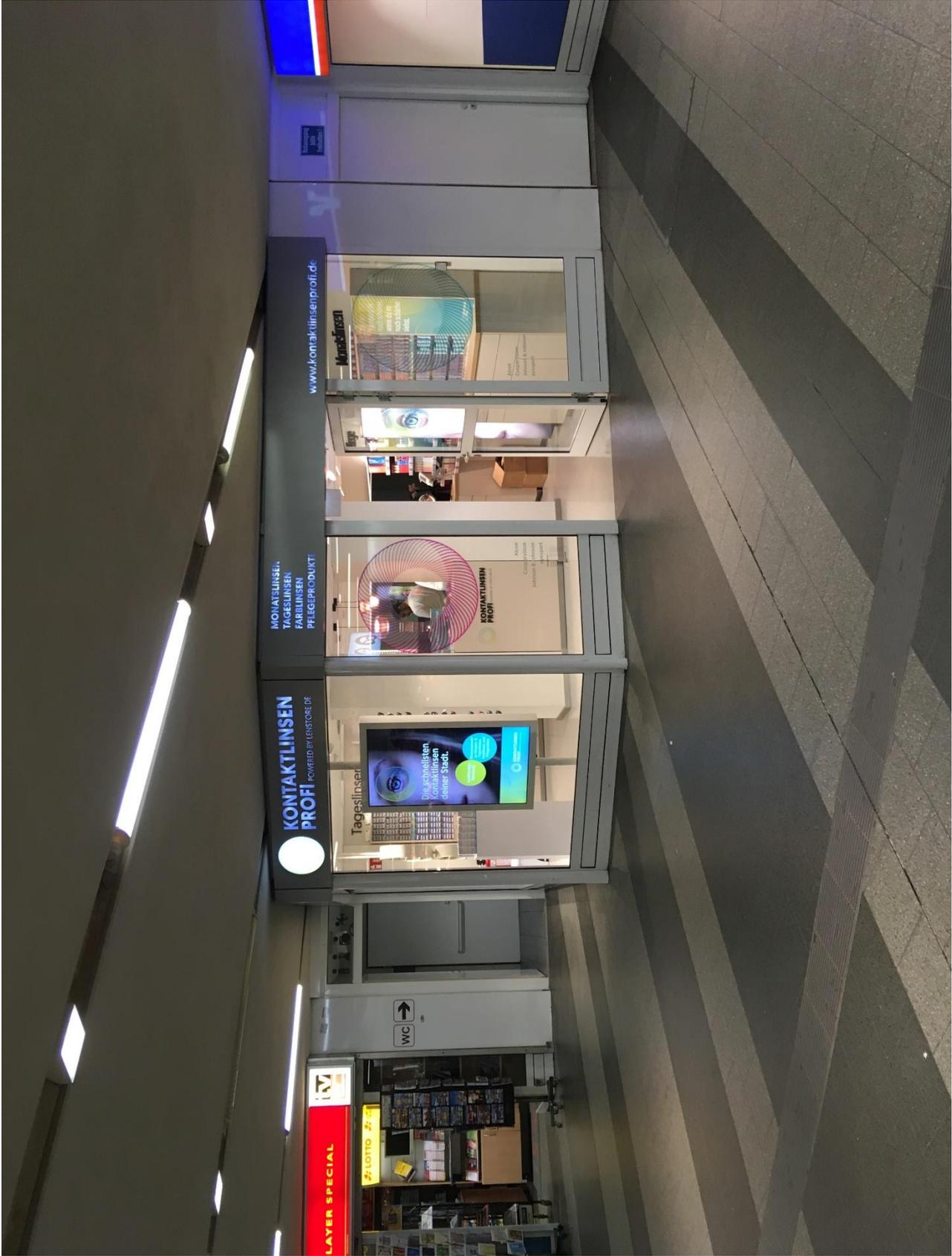
2. Werbung am Ort der LeistungWerbebeklebung:

- Werbebeklebung werden nur raumseitig hinter dem Glas zugelassen.
- Die Beklebung ist auf max. 30 % der Glasfläche zu beschränken.
- Grelle und schreiende Farben sind zu vermeiden. Eine Bewertung erfolgt entweder im Rahmen des Genehmigungsprozesses (§60-62 BOStrab für den Neubau) oder in der Änderungsanzeige (Umbau / Facelift).

Leuchtwerbung:

- Leuchtwerbung außerhalb der Läden ist ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Leuchtkästen zwischen Decke und Schaufenster direkt an der Fassade.
- Solche Leuchtkästen sind in einheitlicher Breite und Tiefe als umlaufendes Band über Innen- und Außenecken zu führen. Die unterschiedlichen Deckenhöhen sind hierbei zu berücksichtigen (Musterbeispiel Kontaktlinsen Profi).
- Leuchtwerbung durch Leuchtkästen im oberen Bereich der Fassaden ist nur als hinterleuchtete dekupierte Lösung zulässig (Beispiel Backwerk). Alternativ kann Werbung mit Einzelbuchstaben zugelassen werden (Beispiel Yorma`s).
- Farblicher Hintergrund der Anlagen ist Weißaluminium (RAL 9006).
- Notwendige Lüftungsöffnungen sind soweit möglich an der Unterseite der Leuchtkästen vorzusehen, sofern die Querschnitte dies zulassen.

Bildbeispiel 1: Laden 9 – Kontaktlinsen Profi



Bildbeispiel 2: Laden 23 – Logo Backwerk



Bildbeispiel 3: Laden 1a – Logo Yorma's

