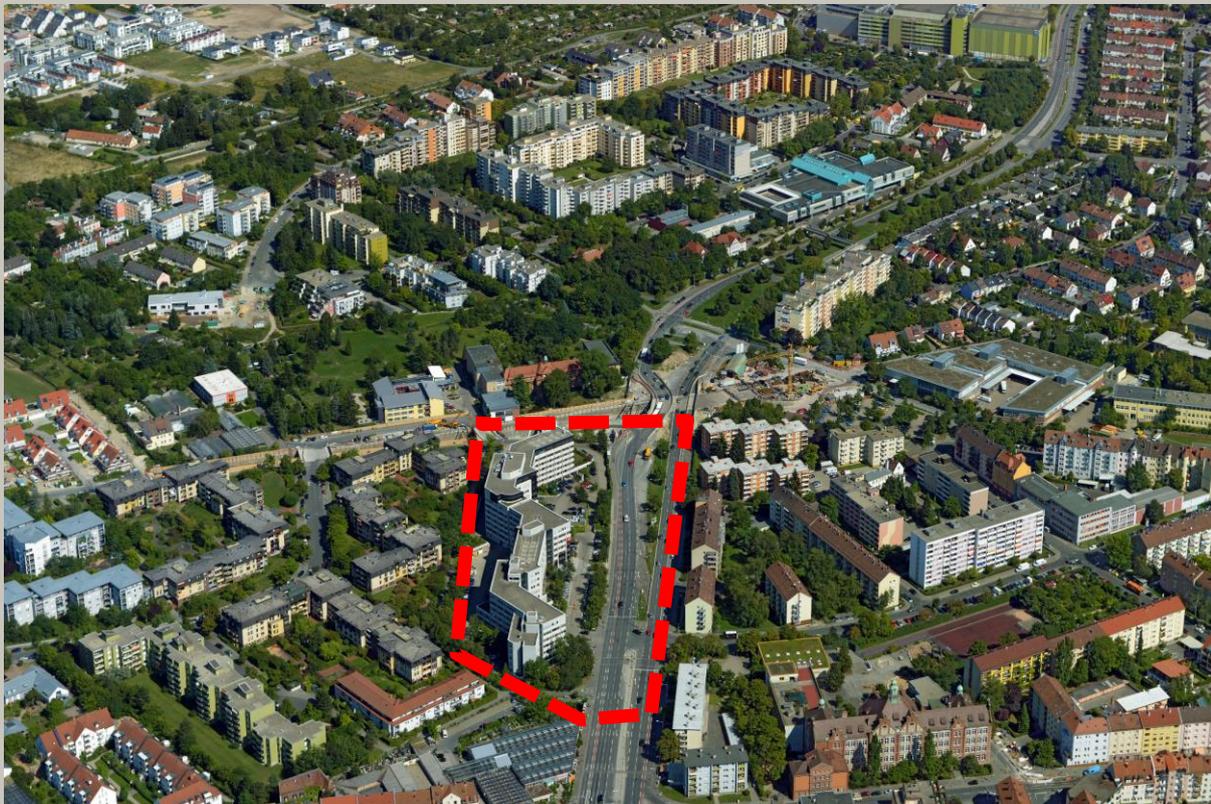


BEGRÜNDUNG ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4662

„NORDWESTRING“

für ein Gebiet südlich der Bielefelder Straße, westlich des Nordwestrings, nördlich der Schnieglinger Straße und östlich der Dortmunder Straße

Stand: Februar 2020



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG

ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4662

„NORDWESTRING“

für ein Gebiet südlich der Bielefelder Straße, westlich des Nordweststrings, nördlich der Schnieglinger Straße und östlich der Dortmunder Straße

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANBERICHT	3
I.1.	ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)	3
I.2.	ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE	4
I.3.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
I.3.1.	ANALYSE DES BESTANDS	4
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT	8
I.3.3.	SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN	10
I.4.	PLANUNGSKONZEPT	10
I.4.1.	NUTZUNGSKONZEPT	11
I.4.2.	ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR	11
I.4.3.	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	12
I.4.4.	GENDER UND DIVERSITY	13
I.4.5.	GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN	14
I.4.6.	VER- UND ENTSORGUNG	15
I.5.	ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	15
I.6.	KOSTEN	17
II.	UMWELTBERICHT (STAND 18.02.2020) ALS GESONDERTER TEXTTEIL	
III.	QUELLENANGABEN	

- Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Statistischer Monatsbericht Mai 2018
- Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Statistischer Monatsbericht September 2018
- BayernAtlas, Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

BEGRÜNDUNG

zum RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4662

„NORDWESTRING“

für ein Gebiet südlich der Bielefelder Straße, westlich des Nordwestrings, nördlich der Schnieglinger Straße und östlich der Dortmunder Straße

I. PLANBERICHT

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

Der aktuelle Standort der GfK (Gesellschaft für Konsumforschung) am Nordwestring wird aufgrund des Neubaus am Kohlenhof aufgegeben und die Fläche soll nun einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das im Nordwesten liegende Plangebiet umfasst einen Geltungsbereich von ca. 2,35 ha. Der Großteil des Plangebiets liegt im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 3686 aus dem Jahr 1979 und ein kleiner Teilbereich im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 3764 aus dem Jahr 1970. Der Geltungsbereich ist im Rahmenplan des Stadtplanungsamtes vom 18.02.2020 ersichtlich.

Die Aufstellung ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das BauGB und die aufgrund § 9a dieses BauGB erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Stadt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13a BauGB geregelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4662 soll im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des BauGB durchgeführt (Bebauungspläne der Innenentwicklung) werden. Die angestrebte Planung ist als „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB einzuordnen. *„Die Wiedernutzbarmachung von Flächen beschreibt insbesondere die Überplanung brachgefallener Flächen mit aufgegebenener Vornutzung. (...) In Betracht kommen hierfür die sog. Konversionsflächen wie z.B. Gewerbe- und Industriebrachen, (...), die einer neuen baulichen und sonstigen Nutzung zugeführt werden sollen.“* (aus Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, BauGB Kommentar, § 13a, Rdnr. 28).

Weiterhin wird im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO bzw. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt, infolgedessen darf er gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Durch diesen Bebauungsplan werden weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans bildet ein Rahmenplan, welcher durch das Büro „Oliv GmbH Thomas Sutor Architekt“ (München) erarbeitet wurde. Der Rahmenplan wurde zweimal im Baukunstbeirat der Stadt Nürnberg behandelt. Durch den Bebauungsplan Nr. 4662 soll nun der Rahmenplan (Stand 18.02.2020) umgesetzt und die planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Entwicklung erfolgen.

Neben dem Rahmenplan ist die 1. Fassung des Umweltberichts (Stand: 18.02.2020) Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Zur Umsetzung des Bebauungsplanes wird auch ein städtebaulicher Vertrag zwischen

der Stadt Nürnberg und dem Grundstücksentwickler geschlossen, der auch die bei der Planung anfallenden Kosten und Maßnahmen umfasst.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Im derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 3686 ist ein Kerngebiet festgesetzt, in welchem im wesentlichen Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind. Entsprechend wurde das Gebiet mit einem Büro- und Verwaltungsgebäude bebaut, dessen Nutzung nun aufgegeben wird. Das nun angestrebte Nutzungskonzept sieht eine überwiegende Wohnnutzung vor, welche mit den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans nicht umsetzbar wäre. Infolgedessen ist eine Überplanung erforderlich, welche die derzeit geltenden Festsetzungen vollständig ersetzt.

Das Planungskonzept verfolgt als Hauptziel die Entwicklung eines attraktiven urbanen Stadtquartiers mit einer hohen Dichte, einer gemischten Nutzungsstruktur mit einem überwiegenen Wohnanteil und ergänzenden Nutzungen (Gewerbe, Dienstleistung, Einzelhandel) sowie vielfältig nutzbaren urbanen Freiräumen. Dabei soll die bisher gewerblich genutzte Fläche wiedernutzbar gemacht bzw. konvertiert werden und Urbanität durch vielfältige Nutzungsstrukturen geschaffen werden. Darüber hinaus ist ein weiteres Ziel des Bebauungsplans die soziale Durchmischung im Plangebiet durch geförderten Wohnungsbau.

Insgesamt können im Plangebiet die Voraussetzungen für ein Gebiet geschaffen werden, in dem das Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ umgesetzt wird. Dies wird besonders durch die vorgesehene urbane Nutzungsmischung von Wohnen, Dienstleistungen/Gewerbe, Gemeinbedarf sowie sozialer und kultureller Infrastruktur in einer Lage mit sehr guter öffentlicher Erschließung erreicht. Darüber hinaus kann durch den geplanten Wohnraum die derzeit und auch künftig zu erwartende hohe Nachfrage nach Wohnflächen im Stadtgebiet bedient und gemildert werden. Die Flächenentwicklung erfolgt hierbei durch eine Aktivierung/Konversion einer innerstädtischen Fläche, auf welcher eine gewerbliche Nutzung zeitnah aufgegeben wird. Die Fläche wird dann einer neuen Nutzung zugeführt. Dabei handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da keine Inanspruchnahme von neuen Flächen im Außenbereich erfolgt. In der vorliegenden Planung wird auch das Ziel der s.g. „doppelten Innenentwicklung“ verfolgt. Das bedeutet, dass die Entwicklung im Bestand nicht nur im Sinne einer baulichen Verdichtung betrieben wird, sondern zugleich auch die Erhaltung, Weiterentwicklung und Qualifizierung des urbanen Grüns im Fokus steht. Beide Ziele werden vorliegend konzeptionell durch die Schaffung in das Gebiet integrierter und gute erreichbarer öffentlich (nutzbarer) Grün- und Spielflächen zusammengeführt. Die städtischen Vorgaben zur Freiflächenversorgung werden dabei nicht vollständig erfüllt, so dass die Differenz im Rahmen einer vertraglichen Regelung außerhalb des Plangebietes nachgewiesen oder abgelöst wird.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Nordwesten von Nürnberg im Stadtteil Wetzendorf. Er umfasst ca. 2,35 ha. Das Plangebiet liegt zwischen dem Nordwestring im Osten, der Dortmunder Straße im Westen sowie südlich der Bielefelder Straße. Nordöstlich grenzt die U-Bahn-Linie U3 mit ihrer nördlichen Endhaltestelle „Nordwestring“ an.

Das Gelände, das nordöstlich des Pegnitztals liegt, ist in Folge der vorhandenen Bebauung und Versiegelung recht eben und liegt etwa zwischen 303 m. ü. NN und 308 m. ü. NN. Südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich in nicht unmittelbarer Nähe eine Terrassenkante, dort fällt das Gelände relativ steil zur ca. 10 m tiefer gelegenen Pegnitz ab.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet wird aktuell als Bürostandort durch die GfK genutzt. Dieser Standort wird nun aufgegeben und an den Kohlenhof verlagert. Baulich zeichnet sich das Gebiet durch einen massiven versetzten Büroblock mit Flachdach und sechs bis sieben Geschossen aus. Die Freiflächen rund um das Gebäude sind überwiegend versiegelt und werden als ebenerdige Stellplätze (in einem Bereich auch als Parkdeck) genutzt. In Teilbereichen befindet sich unter dem Gebäude eine Tiefgarage.

Nordöstlich gegenüber, in der Bielefelder Straße, befindet sich eine Seniorenpflegeeinrichtung für Blinde, Sehbehinderte und Sehende mit einer bis zu viergeschossigen Bebauung. Das Blindenheim wurde an diesem Standort im Jahr 1911 erbaut und steht unter Denkmalschutz. Neben dem historischen Hauptgebäude wurden über die Jahre verschiedene modernere An- und Neubauten ergänzt. Während das Hauptgebäude ein Walmdach aufweist, zeichnen sich die neueren Gebäude durch Flach- und Pultdächer aus. Westlich an das Plangebiet grenzt direkt Wohnnutzung im Geschosswohnungsbau mit vier bis fünf Geschossen und flach geneigten Walmdächern an. Auch östlich gegenüber dem Nordwestring grenzt Geschosswohnungsbau mit fünfgeschossiger Bebauung und Satteldächern an. Südlich des Plangebietes befindet sich die Fläche eines ehemaligen Gartencenters, welches zum Herbst 2019 geschlossen wurde und für welches eine Nachnutzung mit Wohnen (sieben Geschosse) angestrebt wird.

Das Planungsgebiet ist sehr stark versiegelt und überbaut, was typisch für gewerbliche Bereiche ist. Insgesamt weist der Geltungsbereich einen Versiegelungsgrad von ca. 85 % auf.

I.3.1.3. Verkehr

I.3.1.3.a. Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird von Südosten über den Nordwestring (B4) erschlossen, welcher Teil der Ringstraße im Stadtgebiet Nürnberg ist. Eine weitere verkehrliche Erschließung erfolgt aktuell im Norden über die Bielefelder Straße. Über die B4 nach Süden verlaufend und weiterführend über die B8 nach Westen ist das Gebiet an die A73 angebunden.

I.3.1.3.b. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet grenzt direkt an die U-Bahnlinie 3 (Gustav-Adolf-Straße – Nordwestring) und die nördliche Endstation „Nordwestring“ an. Hierüber ist der Hauptbahnhof Nürnberg in 9 Minuten erreichbar.

Direkt im Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Nordwestring“, welche von den Linien 39 (Maximilianstraße - Fürth Hauptbahnhof) und 35 (Nordostbahnhof - Röthenbach) angefahren wird. Über die Linie 39 ist der Hauptbahnhof Fürth in 28 Minuten erreichbar.

I.3.1.3.c. Fuß- und Radwegeverbindungen

Das Plangebiet ist rundum durch Fußwege in die angrenzenden Gebiete (mit überwiegender Wohnnutzung) angebunden. Gehwege sind grundsätzlich an allen angrenzenden Straßen vorhanden. Der Nordwestring weist in beide Fahrrichtungen Radfahrstreifen auf. Nach Süden verlaufend wird über den Gehweg und den Radfahrstreifen dann an die übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung der Pegnitz (Nürnberg-Fürth) angebunden.

I.3.1.4. Sozialstruktur

Dem statistischen Monatsbericht der Städte Nürnberg und Fürth vom Mai 2018 zufolge ist das westliche Umfeld des Plangebietes als etabliertes Familienquartier eingestuft. Charakteristisch für diese Quartiere sind extrem unterdurchschnittliche Ausprägungen bei den Indikatoren zur sozialen Anspannung, den Menschen mit Migrationshintergrund und der Bebauungsdichte. Sehr ausgeprägt sind hingegen die Wohnbindung und die Haushaltsstruktur in Form von Haushalten mit Kind(ern).

Östlich des Plangebietes gegenüber des Nordwestrings ist das Quartier im Ortsteil St. Johannis als sozial angespanntes Quartier eingestuft. Sozial angespannte Quartiere zeichnen sich durch einen stark überdurchschnittlichen Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund bzw. ausländischer Haushalte und v.a. die markant über dem gesamtstädtischen Mittel liegenden Indikatoren zur sozialen Anspannung (z.B. Bedarfsgemeinschaften mit Kindern) aus. Weiterhin handelt es sich bei diesen Gebieten überwiegend um stark verdichtete urbane Räume entlang bzw. inmitten großer Verkehrsachsen. Neben dem hohen Migrationsanteil ist auch der Anteil Arbeitsloser in diesen Quartieren überdurchschnittlich hoch. Der Wohnungs- und Gebäudebestand besteht überwiegend aus älterer Bausubstanz.

Im statistischen Monatsbericht vom September 2018 wurde das Sicherheitsgefühl in Nürnberg dargelegt. Für den Bereich der nordwestlichen Außenstadt und den Stadtteil St. Johannis wird das Unsicherheitsgefühl in der Wohnung sowie in der Wohngegend als niedrig gesehen. Bei der Beurteilung von Sicherheit und Ordnung wird für den Bereich der nordwestlichen Außenstadt die Kriminalität von 5 % der Bevölkerung als großes Problem und von 35 % als ziemliches Problem bewertet. Diese Beurteilung ist im gesamtstädtischen Kontext als niedrig bis durchschnittlich einzustufen. Die Polizeipräsenz im Gebiet wird als durchschnittlich beurteilt.

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

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung des Bestands hinsichtlich der im BauGB und im BNatSchG definierten Kriterien bzw. Schutzgüter ist dem Umweltbericht zu entnehmen; hier wird daher nur eine kurze Übersicht gegeben. Vorhandene Nutzungsarten und Vegetationstypen sowie die vorhandenen Bäume mit Angaben zu Art, Stammumfang und Kronendurchmesser werden im Bestandsplan dargestellt. Der Baumbestandsplan liegt noch nicht vor und wird im weiteren Verfahren noch erarbeitet.

Der Geltungsbereich ist größtenteils versiegelt, zum einen durch Gebäude zum anderen durch Parkplätze. Park- und Lagerflächen mit durchlässigen Belägen (Schotter) sind ebenso wenig vorhanden wie großflächigere Rasenflächen. Im Westen und Osten befinden sich lineare Gehölzbestände entlang der Parkflächen.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden, die Pegnitzaua grenzt jedoch im Süden an. Die Pegnitz ist hier Gewässer I. Ordnung; ihre Aue prägt die Topographie der städtischen Umgebung in Muggenhof und dient als wichtiger Erholungsraum. Das Grundwasser ist nach derzeitigem Kenntnisstand in Tiefen (Flurabstand) von ca. 5-7 m anzutreffen.

Der geologische Untergrund des Planungsgebiets besteht aus Sandsteinkeuper. Im Untersuchungsgebiet sind die natürlichen Ablagerungen und Gesteine von unterschiedlich mächtigen anthropogenen Auffüllungen überdeckt.

Im Mai 2019 führte Dipl.- Biologe Oliver Wolfgang Fehse (Nürnberg) eine Voreinschätzung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch. Im Rahmen der saP werden schwerpunktmäßig die Artengruppen Fledermäuse und Vögel sowie die Zauneidechse und der Nachtkerzenschwärmer untersucht.

Der Geltungsbereich hat aufgrund der großflächigen Versiegelung (gewerblich genutzte Gebäude und großflächige Stellplatzbereiche) derzeit keine Bedeutung für das Landschafts- bzw. Stadtbild.

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

Altlasten

Umweltrelevante Untergrundverunreinigungen sind dem Umweltamt derzeit nicht bekannt.

Kampfmittel

Aufgrund der nach dem Zweiten Weltkrieg erfolgten vollflächigen Bebauung ist ein Kampfmittelverdacht im Baubereich nicht mehr gegeben.

Lufthygiene

Das Planungsgebiet ist auf Grund seiner Nähe zum Nordwestring, der stark befahren ist, einer im Vergleich zum gesamten Stadtgebiet überdurchschnittlich hohen verkehrsbedingten Schadstoffemissionen ausgesetzt. Da derzeit keine aktuelleren Jahresmittelwerte aus den städtischen Messungen zur Luftqualität vorliegen, werden diese Angaben im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Lärm

- Ausgangssituation

Das Planungsgebiet ist von Wohnbebauung umgeben. Es ist durch Verkehrslärmimmissionen von über 70 dB(A) tags und über 60 dB(A) nachts belastet. Entsprechend wurde das Planungsgebiet im Lärmaktionsplan als Untersuchungsgebiet 034 festgesetzt. Eine Umsetzung von Maßnahmen erfolgte im Bereich des Planungsgebietes bislang nicht. Es bestehen keine Lärmimmissionen von Gewerbe oder Freizeiteinrichtungen.

- Auswirkungen / Prognose

Durch die Planung rückt die Bebauung näher an den Nordwestring als Emissionsquelle. Aussagen zum zu erwartenden Verkehr aus dem Planungsgebiet sowie zu erwartender allgemeiner Verkehrssteigerungen liegen zurzeit noch nicht vor. Die Planung sieht eine Lärmschutzbebauung als weitgehend geschlossener Gebäuderiegel vor. Die hohen Immissionswerte aufgrund der hohen Verkehrsbelastung führen dazu, dass an den lärmzugewandten wie auch an den dazu senkrecht stehenden Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60/50 dB(A) tags/nachts überschritten werden. Zudem werden insbesondere an den Fassaden zum Nordwestring, aber auch zur Bielefelder Straße, die Grenzwerte für Gesundheitsgefährdung von 65/60 dB(A) tags/nachts überschritten. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens werden Maßnahmen in Form von Festsetzungen zum Schutz von Aufenthaltsräumen notwendig sein, da ohne diese keine gesunden Wohnbedingungen herstellbar sind. Mögliche Optionen sind im weiteren Verfahren zu prüfen. Durch den bestehenden Straßenverkehrslärm ist das Planungsgebiet bereits heute beeinträchtigt. Mit der Planung und der damit verstärkten Schutzbedürftigkeit durch das Mischgebiet (gegenüber dem bisher festgesetzten Kerngebiet) sind erheblich nachteilige Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Aufgrund der sensiblen Lage der Baustelle zur direkt angrenzenden Wohnbebauung, der zu erwartenden längeren Dauer der Bauarbeiten und den geringen Abständen wird es schwierig sein, die Immissionsrichtwerte der AVV Baulärm einzuhalten. Empfohlen wird, eine Lärmprognose für die Bauphase und ein Lärmschutzkonzept zu erarbeiten.

Im Bebauungsplan-Verfahren wird eine Schallimmissionsprognose erstellt. Erst nach Fertigstellung dieses Gutachtens können genauere Aussagen bzgl. des Schallimmissionsschutzes getroffen werden.

Weitere, detaillierte Aussagen zur Altlastensituation, der Lufthygiene und zur Lärmsituation sind der 1. Fassung des Umweltberichts zu entnehmen.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

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

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

Zudem sollen Planungen insbesondere folgende Grundsätze berücksichtigen:

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

Regionalplan Region Nürnberg (RP 7)

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

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

Der Bebauungsplan Nr. 4662 wird unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt (§ 1 Abs. 4 BauGB).

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2005 (wirksam seit 08.03.2006) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenwärtig als gemischte Baufläche und Verkehrsfläche dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des wirksamen FNPs. Eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist demzufolge nicht notwendig. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung wird nicht erforderlich.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Das Plangebiet liegt fast vollständig innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3686. Dieser setzt für den Bereich ein Kerngebiet (MK) mit dem Hinweis „Büro und Verwaltung“ fest.

Der südöstliche Teil des Nordweststrings ist Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3764 und setzt hier Straßenverkehrsfläche fest. Südöstlich grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4042 (Volksschule) an, welcher eine Gemeinbedarfsfläche „Schule“ festsetzt.

Eine Veränderungssperre für das Plangebiet liegt nicht vor.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Bauplanungsrechtlich ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet gemäß § 30 Abs. 1 BauGB entsprechend der Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3686 und 3764 gegeben.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz/ Wasserschutz

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

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

I.3.2.2.b. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Baudenkmäler und keine Bodendenkmäler (Landesamt für Denkmalpflege, geoportal.bayern.de).

I.3.2.2.c. Wasserrechtliche Bindungen

Es liegen wasserrechtliche Bindungen bezüglich des Brunnens mit der Wasserbuch-Nr. 159 vor. Sofern dieser Brunnen nicht mehr genutzt werden soll, ist er durch das Umweltamt zu widerrufen sowie in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ordnungsgemäß zurückzubauen.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Wird im weiteren Verfahren abgestimmt und ergänzt.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Der Großteil des Geltungsbereichs (ca. 64 %) befindet sich im Eigentum des Investors. Knapp 36 % der Fläche sind im Eigentum der Stadt Nürnberg (öffentliche Straßenverkehrsflächen).

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / Sonstige Stadtratsbeschlüsse

Baulandbeschluss

Der Baulandbeschluss vom 07.06.2017 wurde am 14.06.2017 erstmalig im Amtsblatt bekannt gemacht und dient der Baulandmobilisierung. Es gilt derzeit die geänderte Fassung vom Oktober 2017. Planerische Entscheidungen der Stadt, die zu einer Neubegründung, Erweiterung oder Änderung von Baurecht führen, sollen davon abhängig gemacht werden, dass der Planungsbegünstigte die vom Bauvorhaben ausgelösten Kosten und Lasten übernimmt, sich am geförderten Wohnraum beteiligt und sich zur zügigen Umsetzung der Planung verpflichtet.

Der Baulandbeschluss enthält für den Bereich Wohnungs- und Gewerbebau Vorgaben zu Verfahrensweg, Folgekostenregelung, gefördertem Wohnungsbau, Eingriff/Ausgleich und Grünflächenausstattung, sozialen Einrichtungen, Erschließung und Ver- und Entsorgung. Insbesondere für das vorliegende Verfahren sind folgende Vorgaben zu beachten:

- bei der Errichtung von mehr als 30 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sind 30 % der Geschossfläche für den geförderten Wohnungsbau bereit zu stellen
- öffentliche Grünflächen
- öffentliche Spielflächen
- Kunst im öffentlichen Raum: abhängig von der Größe des Geltungsbereichs werden durch den Investor Gelder für die Herstellung von Kunst im öffentlichen Raum zur Verfügung gestellt.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die städtebauliche Neuordnung des derzeit gewerblich genutzten Gebiets von einem aktuell nach Bebauungsplan Nr. 3686 als Kerngebiet festgesetzten Bereich hin zu einem Urbanen Gebiet. Vorgesehen ist eine urbane Nutzungsmischung mit überwiegendem Wohnen (einschließlich 30 % gefördertem Wohnungsbau), Nicht-Wohnnutzungen/ Dienstleistungen/ Gewerbe sowie sozialer und/oder kultureller Infrastruktur (u.a. Einrichtungen zur Kinderbetreuung) und öffentlich nutzbaren Freiräumen.

Im Jahr 2017 wurde ein gutachterliches Verfahren für die zukünftige Bebauung des Gebietes durchgeführt. Hier erarbeiteten Oliv Architekten drei Projektstudien und erreichten den 1. Platz. Aufbauend auf dem Wettbewerbsergebnis wurde dann der städtebauliche Masterplan durch die Architekten erarbeitet. Im zentralen Fokus standen dabei die Gestalt, der Standort und die Nutzung. Der Masterplan wurde mit der Verwaltung weiter konkretisiert und zweimal im Baukunstbeirat der Stadt Nürnberg behandelt.

Die Planung sieht grundsätzlich eine zweireihige Bebauung für das Gebiet vor. Dabei wird entlang des Nordweststrings ein geschlossener Riegel vorgesehen, durch welchen insbesondere eine Schutzwirkung (Lärm) gegenüber der dahinter liegenden Bebauung erreicht werden soll. Städtebaulich wurde eine bewusst kleinteilige Bebauung geplant, durch welche die heterogene Struktur entlang des Nordweststrings aufgebrochen werden soll. Dabei soll jedes einzelne Gebäude identitätsstiftende Bezugspunkte und somit einen individuellen Charakter erhalten. Der bisher vorhandene „Graben“ zwischen Nordweststring und Gebäude wird zu nutzbarer Fläche und durch die Durchwegungen des Quartiers eine funktionale Einbindung

in das Umfeld als verbindendes Freiraumelement erreicht. Der Knotenpunkt Nordwestring/Bielefelder Straße wird aufgewertet und bildet als Platzsituation den Auftakt des Quartiers.

Auf Basis des städtebaulichen Masterplans wird nun die Aufstellung des Bebauungsplans eingeleitet.

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Im Plangebiet soll ein urbanes Stadtquartier mit vielfältigen Nutzungsstrukturen entwickelt werden. Diese umfassen Wohnen, Gewerbe, soziale Einrichtungen und ggf. Nahversorgung. Insgesamt soll eine Gesamtgeschossfläche von ca. 43.500 m² mit ca. 250 Wohneinheiten vorgesehen werden. Das Plangebiet soll als Urbanes Gebiet im Bebauungsplan festgesetzt werden. Dabei soll nach aktuellem Stand keine detaillierte Anteilsregelung verschiedener Nutzungsarten verbindlich vorgesehen werden. Das gegenwärtige Planungskonzept sieht mit knapp 60 % die Wohnnutzung als Nutzungsschwerpunkt vor, während die restlichen 40 % dann vordringlich Gewerbe und soziale Einrichtungen umfassen sollen. Räumlich ist der gewerbliche Schwerpunkt im Nordosten (Kreuzungsbereich Bielefelder Straße/Nordwestring) entlang des Nordwestrings angedacht. Die Wohnnutzungen sind teilweise entlang des Nordwestrings und im westlich dahinterliegenden Gebäuderiegel vorgesehen.

Städtebauliche Kennzahlen nach aktuellem Planungskonzept

Nutzung	BGF	Wohneinheiten	Einwohner
Wohnen	ca. 17.500 m ²	ca. 175	ca. 350
gefördertes Wohnen	ca. 7.500 m ²	ca. 75	ca. 150
Nicht-Wohnen (Gewerbe / soziale Einrichtungen)	ca. 18.500 m ²	-	-
Insgesamt:	ca. 43.500 m ²	ca. 250	ca. 500

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Das städtebauliche Konzept sieht eine teilweise offene Blockbebauung mit einem zentral von Nord nach Süd durchlaufenden öffentlich nutzbaren Grünraum und einem öffentlichen Spielplatz im Südwesten vor. Der durchgehende Riegel entlang des Nordwestrings weist grundsätzlich eine Bebauung von fünf bis acht Geschossen auf. Dabei wird eine achtgeschossige Bebauung nur durch eine abgestufte Bebauung unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen möglich. Im Nordosten ist eine städtebauliche Dominante mit einer 12-geschossigen Bebauung vorgesehen.

Die vom Nordwestring abgewandte Bebauung erreicht eine Höhe von vier bis sieben Geschossen. Auch hier sind sechs bzw. sieben Geschosse nur abgestuft realisierbar. Die vorgesehene Variation der Gebäudehöhen ist ein zentrales Element für die Ausformung der Gebäudevolumen. Trotz hoher Dichte ist hier eine gute Belichtung und Besonnung der Freiräume und Innenhöfe möglich.

Jedes einzelne Haus soll einen individuellen Charakter erhalten und somit ein identitätsstiftender Bezugspunkt für den jeweiligen Bewohner werden. Durch Gebäudequerfinger werden kleinteilige attraktive Räume definiert. Weiterhin ermöglichen diese die Andienung durch die Feuerwehr. Die aufgegliederte und kleinteilige Bebauungsstruktur mit der vorgesehenen Höhenstaffelung soll insbesondere als Bindeglied zur gewachsenen Bebauungsstruktur fungieren. Mit der dichten Durchwegung des Plangebiets wird ebenfalls die bisher bestehende bauliche Barriere zwischen Nordwestring und der Bestandsbebauung behoben und attraktive Verbindungen geschaffen.

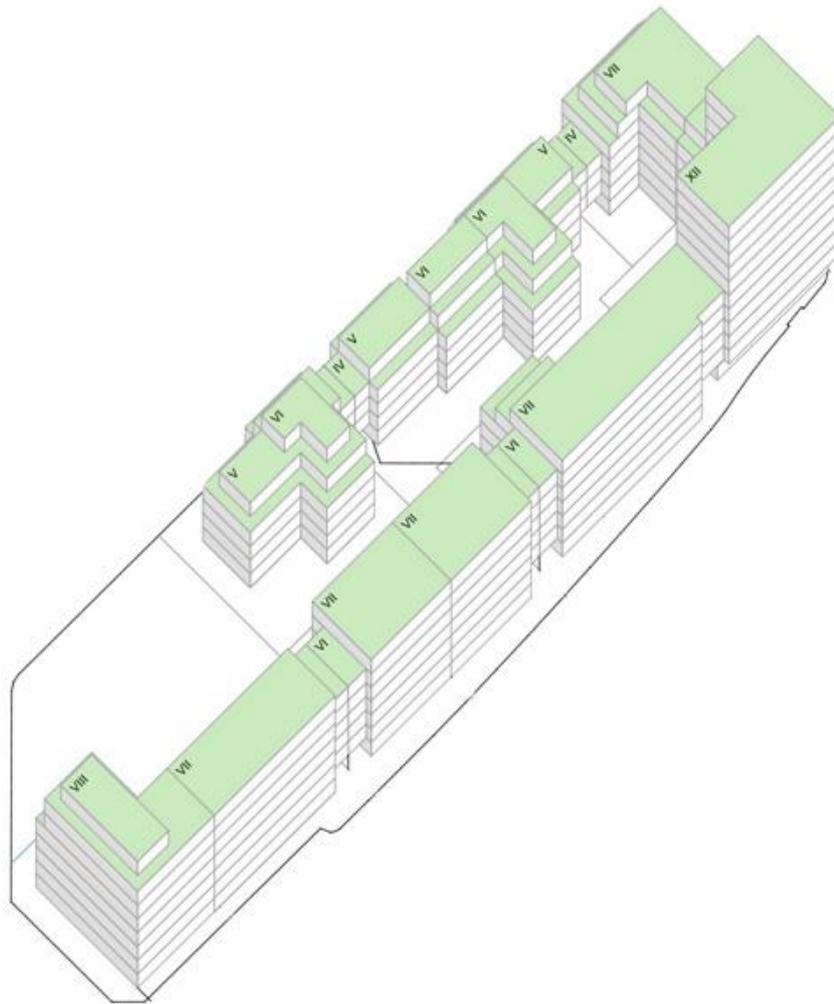


Abb.: Mögliche Gebäudeaufteilung und Höhenentwicklung
(Quelle: Oliv Architekten, München, November 2019)

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

I.4.3.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz (im Norden über die Bielefelder Straße und im Osten über den Nordwestring). Dabei sind über den Nordwestring drei Tiefgaragenzufahrten und über die Bielefelder Straße eine Tiefgaragenzufahrt geplant. Von Süden und Westen ist keine MIV-Erschließung vorgesehen, sondern lediglich ein Geh- und Radweg.

Der ruhende Verkehr soll im Plangebiet komplett über die Tiefgaragen abgewickelt werden, so dass weite Teile der Baufelder (Gebäude und Freiflächen) unterbaut sind. Sollte hier eine Unterbauung der öffentlich nutzbaren Grünflächen, insbesondere des öffentlichen Spielplatzes, vorgesehen werden, dann müsste diese Fläche im privaten Eigentum bleiben und die Sicherung der öffentlichen Nutzbarkeit über Dienstbarkeiten und Regelungen im Städtebaulichen Vertrag erfolgen. Dieses Thema wird im weiteren Verfahren konkretisiert und entsprechend mit den Fachstellen abgestimmt.

Im Plangebiet sollen die alternativen Verkehrsmittel (insbesondere ÖPNV, Rad, Carsharing) wesentlich gegenüber dem MIV gestärkt und gefördert werden. Um dies zu erreichen, wird im weiteren Verfahren ein Mobilitätskonzept erstellt und dann verschiedene Maßnahmen in den Bebauungsplan und/oder den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

I.4.3.2. Fuß- und Radwegeverbindungen

Der Fuß- und Radverkehr soll durch die Entwicklung im Plangebiet maßgeblich verbessert und gestärkt werden. So wird das Gebiet in die Umgebung umfassend integriert und erstmalig fußläufige Ost-West-Verbindungen vorgesehen, so dass eine gute Durchlässigkeit zu den Bestandsgebieten erreicht werden kann. Diese neuen Verbindungen werden an die bestehenden Wegeverbindungen entlang des Nordweststrings und der Bielefelder Straße sowie im Westen und Süden des Gebietes angebunden. Die Innenhofbereiche im Plangebiet werden komplett MIV-frei und sind somit für den Fuß- und Radverkehr vorgehalten. In Teilbereichen wird in den Innenhöfen eine Befahrbarkeit durch die Feuerwehr erforderlich sein.

I.4.3.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Wie bereits unter Punkt I.3.1.3.b ausgeführt, ist das Plangebiet im Bestand sehr gut durch öffentliche Verkehrsmittel angebunden. Durch die neuen Wegeverbindungen durch das Gebiet und die Schaffung einer neuen, attraktiveren Platzsituation im Nordosten wird der Eingangs- und Zugänglichkeitsbereich für die U-Bahnstation aufgewertet.

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY

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

Im Plangebiet ist eine urbane Nutzungsmischung insbesondere mit Wohnen und Gewerbe sowie öffentlicher und sozialer Infrastruktur vorgesehen. Darüber hinaus wird ein öffentlich nutzbarer Freiraum im Gebietsinneren geschaffen. Insgesamt wird hierdurch ein belebtes und sicheres Quartier erreicht, welches ebenfalls unterschiedliche Gebäude- und Wohnungstypologien ermöglicht. Die Wohnnutzungen werden als geförderter und frei finanzierbarer Wohnungsbau geplant, um hierdurch die Belange aller Bevölkerungsschichten und Altersgruppen zu berücksichtigen. Die öffentlichen und halböffentlichen Räume sollen überschaubar angelegt werden und bieten dann attraktive Gemeinschaftsflächen zum Aufenthalt und zur Erholung aller Bevölkerungsgruppen.

Die bestehenden Wegeverbindungen werden unter Analyse und Berücksichtigung des vorhandenen Nutzerverhaltens sowie unter Berücksichtigung unterschiedlicher Nutzergruppen ausgebaut und durch die neue Gebietsentwicklung ergänzt bzw. Lücken geschlossen. Dadurch wird insbesondere die U-Bahn-Haltestellen attraktiver angebunden, wodurch eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel gegeben ist. Insgesamt wurde bei der Planung angestrebt, ein Gebiet zu entwickeln, welches gut erschlossen und städtebaulich integriert ist. Somit gewinnen auch die neu geschaffenen Freiräume wesentlich an Attraktivität und laden alle Bevölkerungsgruppen durch unterschiedliche Angebote und Zonen zum Verweilen, Kommunizieren und Spielen ein.

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

I.4.5. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.5.1. Grünordnerisches Konzept

Der städtebauliche und freiraumplanerische Entwurf, erstellt durch das Büro Oliv und WLG, sieht ein durchgrüntes, in sich geschlossen wirkendes Ensemble von insgesamt 9 Hauseinheiten mit Wohn- und Gewerbenutzung vor. Aufenthalts- und Bewegungsmöglichkeiten sind die Schlüsselkomponenten des öffentlichen Lebens, daher sollen die auf der zukünftigen Tiefgarage angelegten öffentlich nutzbaren und privaten Grünflächen den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern ausreichend Spiel- und Erholungsflächen bieten. Hierbei spielt die Gestaltung der Freiräume und Wegeverbindungen, innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs, eine wesentliche Rolle.

Die zumeist von Gebäuden umrahmte und damit vor Außenlärm geschützte, zentrale öffentliche Freifläche wurde im freiraumplanerischen Konzept als durchgehende Sequenz ausgeformt. Dies gewährleistet eine bis zu 4.000 m² große öffentlich nutzbare Grünfläche. Drei Gebäudeöffnungen in Richtung Nordwesten stellen die Wegeverbindung in die umliegende Wohnbebauung sicher. Drei Durchgänge nach Südosten binden das neue Quartier an den öffentlichen Raum entlang des Nordweststrings an. Die Gebäudedurchwegungen der Längsverbindung Nord-Süd ermöglichen eine weitere Durchquerung des überwiegend begrünten ca. 8.500 m² umfassenden Freiraums (öffentlich nutzbarer und privater Freiraum).

Der öffentlich nutzbare Freiraum soll entlang des Fußgängerweges in entsprechend gestaltete Ruhe- und Aktivbereiche unterteilt werden.

Öffentliche Kinderspielflächen, mit Bereichen für verschiedene Altersgruppen, sollen gegenüber der zukünftigen, neu errichteten Kindertagesstätte und ihrer Freianlage im Westen des Gebietes liegen. Die private Spielfläche im Norden des Gebiets bietet den Bewohnern einen Spielbereich mit wohnungsnahen Beaufsichtigungsmöglichkeiten für kleinere Kinder.

In privaten Freiflächen, welche eventuell gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen, sollen den Bewohnern und Menschen aus der Nachbarschaft im Rahmen von z.B. gastronomischen Außensitzbereichen zur Verfügung stehen.

Für den Bereich des öffentlichen Kinderspielplatzes ist aktuell noch nicht absehbar, ob eine Unterbauung dieses Bereiches durch Tiefgaragen angestrebt wird. Sollte dies der Fall sein, müsste diese Fläche im privaten Eigentum bleiben und die Sicherung der öffentlichen Nutzbarkeit über Dienstbarkeiten und Regelungen im Städtebaulichen Vertrag erfolgen. Sollte keine Unterbauung vorgesehen werden, dann wäre eine Übernahme der Fläche durch die Stadt als öffentliche Grünfläche möglich. Dieses Thema wird im weiteren Verfahren konkretisiert und entsprechend mit den Fachstellen abgestimmt.

Neben der durchgängigen Baum- und Strauchpflanzung sollen in einigen Bereichen des Freiraums grüne Inseln aus Geländemodellierungen, Findlingen und Gräserbepflanzung vorgesehen werden. Diese Orte bieten visuelle Abwechslung, schaffen eine Abgrenzung zum privaten Grün und sind ein besonderer Anreiz für Kinder wie auch für Erwachsene, die üblichen Wege zu verlassen und neue Blickwinkel auf das Quartier zu entdecken.

Die Wohnungen im Erdgeschoss werden von privaten Vorgärten umrahmt, die sich durch Eingrünung in den angrenzenden öffentlichen Freiraum eingliedern. Die Gebäudedächer sollen zu großen Teilen mit einem Mindestaufbau von 15 cm begrünt werden (darüber hinaus sind verschiedene Abstufungen von Wiesenvegetation über Stauden bis hin zu Pflanztrögen und Gehölzbepflanzungen möglich). In den Freibereichen über den geplanten Tiefgaragen soll eine Substratüberdeckung von mind. 80 cm unter Pflanzflächen, sowie von mind. 1,20 m unter Baumpflanzungen hergestellt werden. Unter befestigten Flächen ist eine Verringerung der Aufbauhöhe möglich.

Gemäß Baulandbeschluss (Ziff. B 4.4.2) der Stadt Nürnberg sollen im Geschosswohnungsbau 20 m² öffentliche Grünfläche je Einwohner (EW) geschaffen werden. Davon entfallen 3,4 m² je EW auf öffentliche Spielflächen. Bezogen auf die Planung bedeutet dies, dass für 500 EW rein rechnerisch ein Bedarf von 10.000 m² öffentliche Grünfläche, inkl. 1.700 m² öffentliche Spielfläche besteht.

Für die vorliegende Planung wurde auf Grundlage der Öffnungsklausel (B 4.6) unter Hinweis auf die doppelte Innenentwicklung vereinbart, dass ein Spielflächenbedarf nicht für sogenannte Mikroapartments besteht. Entsprechend ergibt sich ein projektspezifischer Spielflächenbedarf von ca. 1.300 m² im Plangebiet. Weiterhin wurde projektbezogen vereinbart, dass mindestens 5 m²/EW an öffentlicher / öffentlich nutzbarer Grünfläche im Plangebiet nachgewiesen werden müssen. Bei 500 EW entspricht diese einer Fläche von mindestens 2.500 m².

Die Planung weist ca. 4.350 m² öffentliche / öffentlich nutzbare Grünfläche aus. Davon entfallen ca. 1.300 m² auf öffentliche / öffentlich nutzbare Spielfläche. Somit verbleibt nach aktuellem Planungsstand derzeit ein Defizit von insgesamt 5.650 m² an öffentlicher / öffentlich nutzbarer Grünfläche. Ein Defizit an öffentlicher / öffentlich nutzbarer Spielfläche liegt nicht vor. Im Laufe des Verfahrens (insbesondere zum Entwurf des Bebauungsplans) werden die Grünflächen konkretisiert und ggf. festgesetzt, so dass sich dann das konkrete Flächendefizit ergibt, für welches eine monatere Ablöse zu leisten ist. Die Ablöse wird dann für die Aufwertung bestehender und/oder die Neuschaffung von öffentlichen Grünflächen im Umfeld des Planungsgebietes eingesetzt werden.

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

I.4.5.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Im Umweltbericht ab Seite 14 sind verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen beschrieben und dort einzusehen. Im Rahmenplan bereits berücksichtigt sind dabei insbesondere Maßnahmen des flächensparenden Bauens (verdichtete Wohnformen) sowie Eingrünung des neuen Quartiers bzw. Schaffung von Grün- und Erholungsräumen. Weitere vorgeschlagene Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen werden im fortlaufenden Verfahren konkretisiert und ergänzt.

I.4.6. VER- UND ENTSORGUNG

Die genaue Entwässerungssituation im Gebiet ist aktuell noch nicht abschließend darlegbar. So wird gegenwärtig die Versickerungsfähigkeit im Gebiet geprüft und somit auch, ob eine Entwässerung im Trennsystem möglich ist. Die Abwasserentsorgung im Gebiet ist durch den Anschluss an das bestehende Kanalnetz vorgesehen.

Das Thema Ver- und Entsorgung und insbesondere die Energieversorgung des Gebietes werden im weiteren Verfahren detaillierter betrachtet und entsprechend konkretisiert.

I.5. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Der B-Plan Nr. 4662 Nordwestring soll eingeleitet werden. Das gewerblich genutzte Areal südlich der Bielefelder Straße soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ziel ist die Schaffung von neuem Wohnraum, sozialer Infrastruktur und Gewerbeflächen.

Im Umweltbericht sind alle Schutzgüter hinsichtlich der Bedeutung der Bestandssituation sowie der zu erwartenden Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung zu untersuchen. Die vorliegende 1. Fassung Umweltbericht stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Grundlage hierfür stellt der vorliegende Rahmenplan.

Da durch die Planung eine bereits überwiegend versiegelte Fläche in Anspruch genommen wird, sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser, Landschaft, Erholung, Luft, Störfallvorsorge und Klima nicht erheblich nachteilig bzw. vermutlich nicht relevant.

Abfälle entstehen durch den Abbruch des Bestandsgebäudes. Im Rahmen der künftigen Nutzung des Neubaus fällt Abfall im Rahmen des üblichen Konsums als Hausmüll sowie Wertstoffe an.

Eine Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie zu Kultur- und Sachgütern ist noch nicht abschließend möglich. Erheblich nachteilige Auswirkungen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden. Hierzu müssen die ausstehenden Gutachten und Prüfungen abgewartet und bewertet werden.

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

Weiterer Untersuchungsbedarf und Hinweise:

Folgende Gutachten und Untersuchungen sind zu erstellen und in die Planung einzuarbeiten:

- Baugrundgutachten inkl Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Erstellung Niederschlagswassersbewirtschaftungskonzept
- Baumbestandsplan

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)
Fläche	nicht erheblich	
Boden	nicht erheblich	
Wasser	nicht erheblich	Baugrundgutachten inkl. Ermittlung der Versickerungsfähigkeit, Niederschlagswasserbeseitigungskonzept
Pflanzen	noch nicht bewertbar	Baumbestandsplan
Tiere	noch nicht bewertbar	Fachstellungnahme
Biologische Vielfalt	noch nicht bewertbar	
Landschaft	nicht erheblich	

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)
Menschliche Gesundheit		
• Erholung	nicht erheblich	
• Lärm	erheblich	
• Störfallvorsorge	nicht erheblich	
Luft	nicht erheblich	
Klima	nicht erheblich	Energetische Versorgung
Abfall	nicht erheblich	
Kultur- und Sachgüter	noch nicht bewertbar	Fachstellungnahme

Tabelle 3: Zusammenfassende Bewertung
(noch nicht bewertbar / nicht betroffen / nicht erheblich / erheblich nachteilig)

I.6. KOSTEN

Mit dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen, in dem Regelungen zur Übernahme von Folgekosten getroffen werden. In diesem erklärt sich der Investor bereit, die anfallenden Kosten zu übernehmen. Eine entsprechende Grundzustimmungserklärung liegt vor. Bei der Stadt Nürnberg verbleibende Kosten werden im Verfahren ermittelt.

Nürnberg, den 18.02.2020
Stadtplanungsamt

gez. i. V. Faßbender

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt