Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4647

„CRAMER-KLETT-PARK SÜD“

für den östlichen Teilbereich des ehemaligen Postscheckamts nördlich der Keßlerstraße, Fl.Nr. 13/2 und Teilfläche der Fl.Nr. 11, Gmkg. Gärten bei Wöhrd

Stand: Juni 2020



BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4647
„CRAMER-KLETT-PARK SÜD“
für den östlichen Teilbereich des ehemaligen Postscheckamts nördlich der Keßlerstraße, Fl.Nr. 13/2 und Teilfläche der Fl.Nr. 11, Gmkg. Gärten bei Wöhrd

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 4

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 4

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 4

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 5

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 5

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 10

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN 11

I.4. PLANUNGSKONZEPT 11

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 11

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR 12

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 16

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY 16

I.4.5. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN 17

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 18

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 18

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTUNG 19

I.5.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 20

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN 20

I.5.5. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN 21

I.5.6. FLÄCHEN FÜR FAHRRADSTELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN 21

I.5.7. WERBEANLAGEN 21

I.5.8. ÄUESSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN 22

I.5.9. RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER 22

I.5.10. GRÜNORDNUNG 23

I.5.11. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 24

I.5.12. MIT GEHRECHT BZW. FAHRRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN 24

I.5.13. BEHEIZUNG 25

I.5.14. HÖHENLAGEN 25

I.5.15. ARTENSCHUTZ 25

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 25

I.7. BETEILIGUNGEN 27

I.7.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 27

I.7.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 27

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 27

I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 27

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN 28

I.9. KOSTEN 29

II. UMWELTBERICHT (STAND FEBR. 2020) ALS GESONDERTER TEXTTEIL

III. QUELLENANGABEN

Fachgutachten:

Siegert, Bruno, Sachverständigengutachten zur Wertermittlung von 25 Bäumen im Cramer-Klett-Park in Nürnberg, im Auftrag vom Servicebetrieb Öffentlicher Raum, vom 11.08.2017

Fehse, Oliver, Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Nürnberg, den 06.02.2020

Sonstiges:
Stadtplanungsausschuss vom 27.09.2018, Beilagen zum Vorbescheidsantrag und zur Grundstücksübertragung

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4647
„CRAMER-KLETT-PARK SÜD“
für den östlichen Teilbereich des ehemaligen Postscheckamts nördlich der Keßlerstraße, Fl.Nr. 13/2 und Teilflächen der Fl.Nr. 11, Gmkg. Gärten bei Wöhrd

I. PLANBERICHT

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

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Keßlerstraße, am südlichen Zugang des Cramer-Klett-Parks, ca. 200 m östlich der Altstadt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet zu steuern. Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im „Regelverfahren“ gemäß BauGB. Demnach ist ein zweistufiges Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß den §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen sowie eine Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichts gemäß Anlage 1 zum BauGB.

Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Belange gemäß den Vorgaben der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erheben und zu berücksichtigen.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Planungsziele bei Einleitung des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans war zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 18.05.2017 die vollständige planungsrechtliche Sicherung der südlichen Parkflächen des Cramer-Klett-Parks in einer Größe von ca. 3100 m² als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - entsprechend der Darstellung im seit 2006 wirksamen Flächennutzungsplan. Die besagten Flächen waren im Eigentum der Post AG, jedoch mit umfangreichen Baurecht für die seinerzeit projektierte Bedarfslage der Post (einfacher Bebauungsplan Nr. 3421 vom 19.08.1958).

Bereits im Jahr 1980 wurde eine ähnliche Grünflächenentwicklung angestrebt und der Bebauungsplan Nr. 4200 zur Aufhebung des besagten Bebauungsplans Nr. 3421 eingeleitet. Das Verfahren zur Aufhebung wurde aber nicht zum Erlass geführt. Anlass war damals der Bau des Rechenzentrums der Deutschen Bundespost. Der Bebauungsplan wurde nicht weiterverfolgt und das Rechenzentrum wurde errichtet. Als Zugeständnis an die Stadt wurde am 10.11.1981 eine Vereinbarung getroffen, die zwischen Rechenzentrum und Park gelegenen Freiflächen der Stadt zur Nutzung und Pflege zu übergeben, bis die Post anderweitige Pläne verfolgt. Die Zielsetzung der Stadt, im Planungsgebiet weitgehend Grünflächen zu erhalten, wurde bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2006 planerisch umgesetzt.

Nachdem im Jahr 2017 bekannt wurde, dass die Post AG einen Verkauf der Fläche beabsichtigte, wurde das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4647 Cramer-Klett-Park Süd am 18.05.2017 eingeleitet. Die bei der Aufstellung des Baulinienplans Nr. 3421 vom 19.08.1958 zugrunde gelegte Zielsetzung, für den Eigenbedarf der Post Bauflächen zu Verfügung zu stellen, war nicht mehr gegeben. Das im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4647 im öffentlichen Interesse verfolgte Ziel der Sicherung von Parkflächen des Cramer-Klett-Parks erhielt demgegenüber nun ein weitaus größeres Gewicht.

Der Cramer-Klett-Park wird mit Mitteln der Städtebauförderung von Einzelmaßnahmen und des Masterplans Freiraum von Grund auf erneuert. Auch dies war und ist ein Anlass, die Grünflächen am südlichen Zugang des Cramer-Klett-Parks zu sichern. Für einen ggf. erforderlichen Grunderwerb hätten Fördermittel der Stadterneuerung bereitgestellt werden können. Die Post-AG hatte hierzu jedoch Gesprächsangebote der Stadt nicht wahrgenommen und das Areal an eine Privatfirma verkauft.

Kompromissfindung mit dem Eigentümer/ Planungsvarianten

Der Käufer des Postscheckamts-Grundstücks beabsichtigte gemäß informeller interner Gespräche eine Bebauung des Grundstücks unter weitgehender Ausschöpfung des Baurechts und der Kubaturen des Bebauungsplans Nr. 3421 vom 19.08.1958. Da dies nicht den Zielen des Flächennutzungsplans entsprach, der außerhalb der bestehenden Baukörper Grünfläche darstellt, leitete die Stadt Nürnberg mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 18.05.2017 den gegenständlichen Bebauungsplan ein. Der Eigentümer bzw. die Eigentümerin reichte daraufhin am 22.05.2017 zwei Anträge auf Vorbescheid ein, die beide die volle Ausschöpfung des Baurechts des Bebauungsplans Nr. 3421 beinhalteten. Zur Abwendung erließ die Stadt Nürnberg mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 20.07.2017 die Veränderungssperre Nr. 83 „Cramer-Klett-Park Süd“. Der Beschluss wurde rechtswirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 23.08.2017. Die Verwaltung beschied mit Wirksamkeit vom 17.08.2017 die Zurückstellung der Baugesuche. Eine Klage des Eigentümers bzw. der Eigentümerin gegen die Einleitung des Bebauungsplans aus rechtlich formalen Gründen ist anhängig.

In der Folgezeit waren die zuständigen Stellen der Verwaltung bemüht, einen Kompromiss zu finden zwischen den Interessen des Grünflächen- und Baumerhalts mit dem Ziel eines möglichst geringen Eingriffs in die räumliche Grundstruktur des Cramer-Klett-Parks und den Interessen des Eigentümers. Die Entwicklung des Kompromissvorschlags, der auf einer Parkraumanalyse, einer städtebaulichen Analyse sowie einem Baumgutachten beruht, wird insbesondere in dem Kapitel I.4.2. dargestellt.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das ca. 4500 m² große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wöhrd am südlichen Zugangsbereich des ca. 4 ha großen Cramer-Klett-Parks. Die Altstadt ist westlich in ca. 200 m Entfernung gelegen. Die Pegnitzaue ist nach Süd-Osten hin über den Keßlerplatz ca. 500 m entfernt.

Das Niveau des Planungsgebiets ist gegenüber der Keßlerstraße um ca. 1 m erhöht. Das Gebäude des vorhandenen Rechenzentrums ist in das Gelände auf Straßenniveau in Höhe von 304 m ü. NN eingepasst.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet ist durch das viergeschossige Gebäude des Rechenzentrums mit Flachdach und höheren technischen Aufbauten bzw. Antennenanlagen genutzt. Im Untergeschoss bzw. Souterrain befindet sich eine zweigeschossige Tiefgarage, die sich hinter dem Gebäude in die Grünfläche erstreckt und hier einen Notausgang aufweist.

Die umgebende Grünfläche ist als dem Cramer-Klett-Park zugehörig wahrnehmbar und weist einen bedeutenden Baumbestand auf.

Die Baugebiete in der Umgebung sind gemischt genutzt. Neben Wohn-, Büro-, und Geschäftsnutzungen ist ein erheblicher Bestand durch die Technische Hochschule geprägt.

Die umgebende Bebauung weist eine Höhe von fünf Geschossen bei Gebäuden der Gründerzeit bis hin zu einzelnen, max. acht Geschossen bei Wohngebäuden der Nachkriegszeit auf.

Vorherrschende Dachformen sind Sattel- und Mansarddächer, teilweise gibt es Flachdächer.

I.3.1.3. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft

Hinsichtlich dieses Themenbereichs wird ergänzend auf die Inhalte des Umweltberichts verwiesen.

Entwicklung und Bedeutung des Cramer-Klett-Parks
Der Cramer-Klett-Park entstand Anfang des 19. Jahrhunderts aus dem einstigen Villengarten von Theodor Cramer-Klett und dem Garten der Familie von Tucher. Im Jahre 1929 erwarb die Stadt Nürnberg die beiden Gartenanwesen. In den 60er Jahren wurde die Anlage neugestaltet. Der ca. 4 ha große, urbane Quartierspark befindet sich in der verdichteten Innenstadt innerhalb des Mittleren Rings.

Bedarf an öffentlichen Grünflächen
Der Planungsbereich 5, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, zeichnet sich durch eine dichte Wohnbebauung mit überwiegender Blockrandbebauung und einer überdurchschnittliche Einwohnerdichte sowie einem geringen Anteil an privaten Grünflächen aus. Neben der Bevölkerung in den angrenzenden Wohnquartieren der Stadtteile Gärten bei Wöhrd und der östlichen Sebalder Altstadt wird die Anlage von Studenten der Technische Hochschule Nürnberg (Georg Simon Ohm) intensiv genutzt.

Grünflächenfunktion
Die innerstädtische Grünanlage übernimmt in der verdichteten Innenstadt vielfältige Funktionen zur wohngebietsbezogenen Erholung im Umfeld von rund 500 m, zum klimatischen Ausgleich, zum Erhalt der Biodiversität und zum Wasserrückhalt. Der Cramer-Klett-Park ist ein wichtiger Kommunikationsraum für alle Generationen und ethnischen Gruppen, er dient dem Aufenthalt und fungiert als Bewegungs- und Erholungsraum für die Stadtbevölkerung.

Baumbestand und -bewertung
Die südliche Parkfläche ist geprägt von zum Teil sehr alten, wertgebenden Laubgehölzbeständen (beispielsweise Blutbuche, Rotbuche, Ahorn) mit einem großen Stammumfang auf einer sich zum Zentralpark öffnenden Wiesenfläche. Die Bestandsbäume wirken raumbildend entlang der Hauptwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung und der Keßlerstraße.

Im Ergebnis wird deutlich, dass die gesunden Bäume sich im Wesentlichen am Rand des Planungsgebiets befinden, so dass ein Baufeld diese Bereiche nach Möglichkeit freihalten sollte.

Nachfolgend wird das Ergebnis des Baumgutachtens dargestellt:



Plangrundlage: Geobasisdaten @ Bayerische Vermessungsverwaltung
Planverfasser: **gp**wirth Architekten, Nürnberg
Baumvermessung: Henschel Landschaftsarchitekt Stand Nov./2017

Standort_Nr	Objekt	Baumart	Vitalitätstatus	Pflanzjahr	Baumhöhe	Kronendurchm	Stammanzahl	Stammumfang	Stammdurchm
65	B3__204511 Cramer-Klett-Park	ACER PLATANOIDES	1 Gesund 0-10% Schaden	1924	18	8	1	148	47,11
67	B3__204511 Cramer-Klett-Park	ACER PLATANOIDES	1 Gesund 0-10% Schaden	1924	20	7	1	143,01	45,52
68	B3__204511 Cramer-Klett-Park	CARPINUS BETULUS	2 Geschwächt 11-25% Schaden	1965	10	6	1	98,99	31,51
69	B3__204511 Cramer-Klett-Park	FAGUS SILVATICA	1 Gesund 0-10% Schaden	1924	20	~~12~~ 16	1	181,99	57,93
70	B3__204511 Cramer-Klett-Park	ACER PLATANOIDES	2 Geschwächt 11-25% Schaden	1924	20	10	1	186,99	59,52
71	B3__204511 Cramer-Klett-Park	ACER PLATANOIDES	2 Geschwächt 11-25% Schaden	1924	15	10	1	162,01	51,57
72	B3__204511 Cramer-Klett-Park	FAGUS SILVATICA	1 Gesund 0-10% Schaden	1924	20	~~10~~ 14	1	187,99	59,84
73	B3__204511 Cramer-Klett-Park	FAGUS SILVATICA	1 Gesund 0-10% Schaden	1924	10	10	1	192,99	61,43
74	B3__204511 Cramer-Klett-Park	QUERCUS RUBRA	3 Geschädigt 26-50% Schaden	1890	22	16	1	352,02	112,05
75	B3__204511 Cramer-Klett-Park	ACER PSEUDOPLATANUS	1 Gesund 0-10% Schaden	1965	15	8	1	121,01	38,52
76	B3__204511 Cramer-Klett-Park	ACER PSEUDOPLATANUS	1 Gesund 0-10% Schaden	1965	18	10	1	132,01	42,02
77	B3__204511 Cramer-Klett-Park	ACER PSEUDOPLATANUS	1 Gesund 0-10% Schaden	1965	17	9	1	140,99	44,88
78	B3__204511 Cramer-Klett-Park	TILIA SPEC.	1 Gesund 0-10% Schaden	1985	15	6	1	109,99	35,01
81	B3__204511 Cramer-Klett-Park	ACER CAMPESTRE	1 Gesund 0-10% Schaden	1965	8	5	1	73,01	23,24
82	B3__204511 Cramer-Klett-Park	ROBINIA PSEUDOACACIA	1 Gesund 0-10% Schaden	1965	18	6	1	150,01	47,75
83	B3__204511 Cramer-Klett-Park	CARPINUS BETULUS	1 Gesund 0-10% Schaden	1965	15	6	1	85,01	27,06
84	B3__204511 Cramer-Klett-Park	FAGUS SILVATICA	1 Gesund 0-10% Schaden	1938	14	8	1	137	43,61
85	B3__204511 Cramer-Klett-Park	FAGUS SILVATICA	1 Gesund 0-10% Schaden	2000	15	4	1	65	20,69
86	B3__204511 Cramer-Klett-Park	ROBINIA PSEUDOACACIA	1 Gesund 0-10% Schaden	1965	20	6	1	104,99	33,42
87	B3__204511 Cramer-Klett-Park	ROBINIA PSEUDOACACIA	1 Gesund 0-10% Schaden	1965	20	8	1	139,99	44,56
88	B3__204511 Cramer-Klett-Park	ROBINIA PSEUDOACACIA	2 Geschwächt 11-25% Schaden	1965	20	6	1	155,01	49,34
89	B3__204511 Cramer-Klett-Park	TILIA SPEC.	2 Geschwächt 11-25% Schaden	1890	24	16	1	310,01	98,68
267	B3__204511 Cramer-Klett-Park	ACER CAMPESTRE	1 Gesund 0-10% Schaden	1965	15	5	1	67,01	21,33
268	B3__204511 Cramer-Klett-Park	FAGUS SILVATICA	1 Gesund 0-10% Schaden	2000	15	5	1	50,01	15,92
269	B3__204511 Cramer-Klett-Park	FAGUS SILVATICA	1 Gesund 0-10% Schaden	1995	15	5	1	78,01	24,83

Baumbewertung gemäß Baumsachverständigen Bruno Siegert vom 11.08.2017 (Auszug)

Stadtbiotopverbindung/Biotopverbund

Die baumbestandenen Freiflächen sind zur Gänze als Biotop in der Stadtbiotopkartierung erfasst und als regional bedeutsamer Lebensraum im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg eingestuft. Für Avifauna und Fledermäuse (Zwergfledermaus) stellt der strukturreiche Baumbestand eine wichtige Habitatfläche dar und potenziell ist. Ein Vorkommen von holzbewohnenden Käferarten ist aufgrund des hohen Totholzanteils wahrscheinlich. Die Grünanlage und insbesondere die südliche Teilfläche sind wichtige Bausteine des Nürnberger Biotopverbunds.

Bedeutung für das Stadtklima

Der Park hat eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung. Die Parkanlage öffnet sich in südlicher Richtung zum Keßlerplatz in Form eines markanten Grünzugs, welcher als Ventilationsbahn die Kaltluft aus dem Pegnitztal in die klimatisch belasteten Stadträume mit hoher Einwohnerdichte transportiert. Die Baumbestände und Wiesenflächen haben zudem gerade bei sommerlichen Hitzeperioden eine angenehme Kühlwirkung durch Verdunstungskälte sowie Beschattung und produzieren zudem Frischluft.

Freiraumprioritäten

Wie unter I.2 Planungsziele beschrieben, wurden die Freiraumprioritäten des Cramer-Klett-Parks in einer nachfolgend abgebildeten Skizze des Stadtplanungsamts vom 20.12.2017 zusammengefasst, um eine für den Park noch hinnehmbare Abformung eines Baufelds zu ermitteln.

- Der Park hat eine großzügige elliptische Form. Beeinträchtigungen dieses Grünraums, insbesondere durch eine Bebauung des nordöstlichen Grundstücksbereichs des ehemaligen Postscheckamts, würden den Grünraum im Grundzug beeinträchtigen.
- Der „Apollo – Tempel“ ist in der öffentlichen Wahrnehmung das Herz des Parks. Er liegt im Zentrum des Parks.

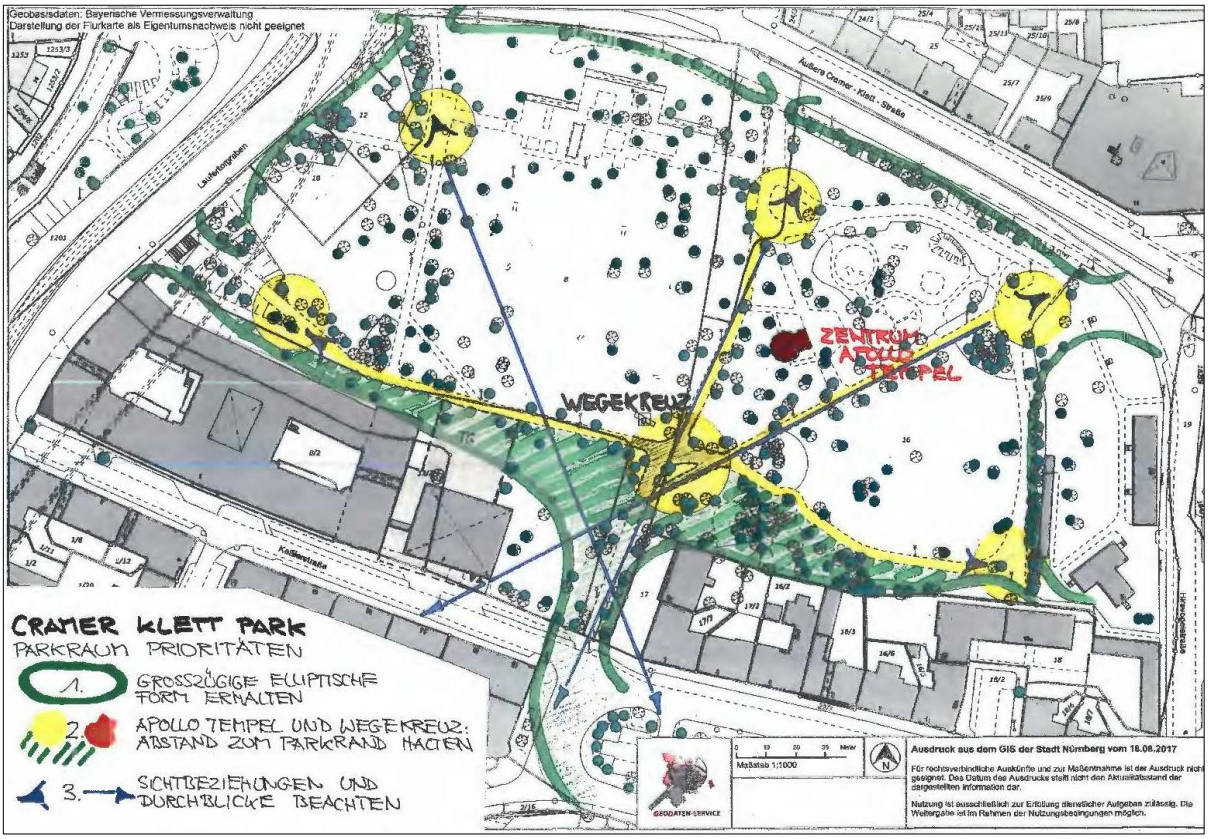


Abbildung: Analyse der Parkraum-Prioritäten
Quelle: Stadtplanungsamt Stadt Nürnberg; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

- Die Wege des Parks laufen sternförmig im Süden zusammen und bilden dort ein Wegekreuz. Das Wegekreuz muss innerhalb des Parks liegen, genügend Freifläche im Umfeld ist erforderlich. Eine Bebauung in unmittelbarer Nähe zum Wegekreuz wäre eine erhebliche Beeinträchtigung.
- Von den sternförmig angeordneten Wegen ergeben sich Sichtbeziehungen/Weitblicke nach Süden aus dem Park hinaus, die die kleine Anlage optisch vergrößern.
- Sichtbeziehungen in den Park hinein sind durch die südliche, weitgehend geschlossene Parkrandbebauung an der Keßlerstraße und am Keßlerplatz nur am südlichen Zugang möglich.
- Der Cramer-Klett-Park ist Teil einer Verbindung/Abfolge von Grünflächen: Grabenbereich der Altstadt, Cramer-Klett-Park, Keßlerplatz, Wöhrder Wiese/Pegnitztal.

Über einen möglichst breiten freien Korridor im Süden entsteht eine räumliche Verknüpfung zwischen dem Keßlerplatz und dem Cramer-Klett-Park.

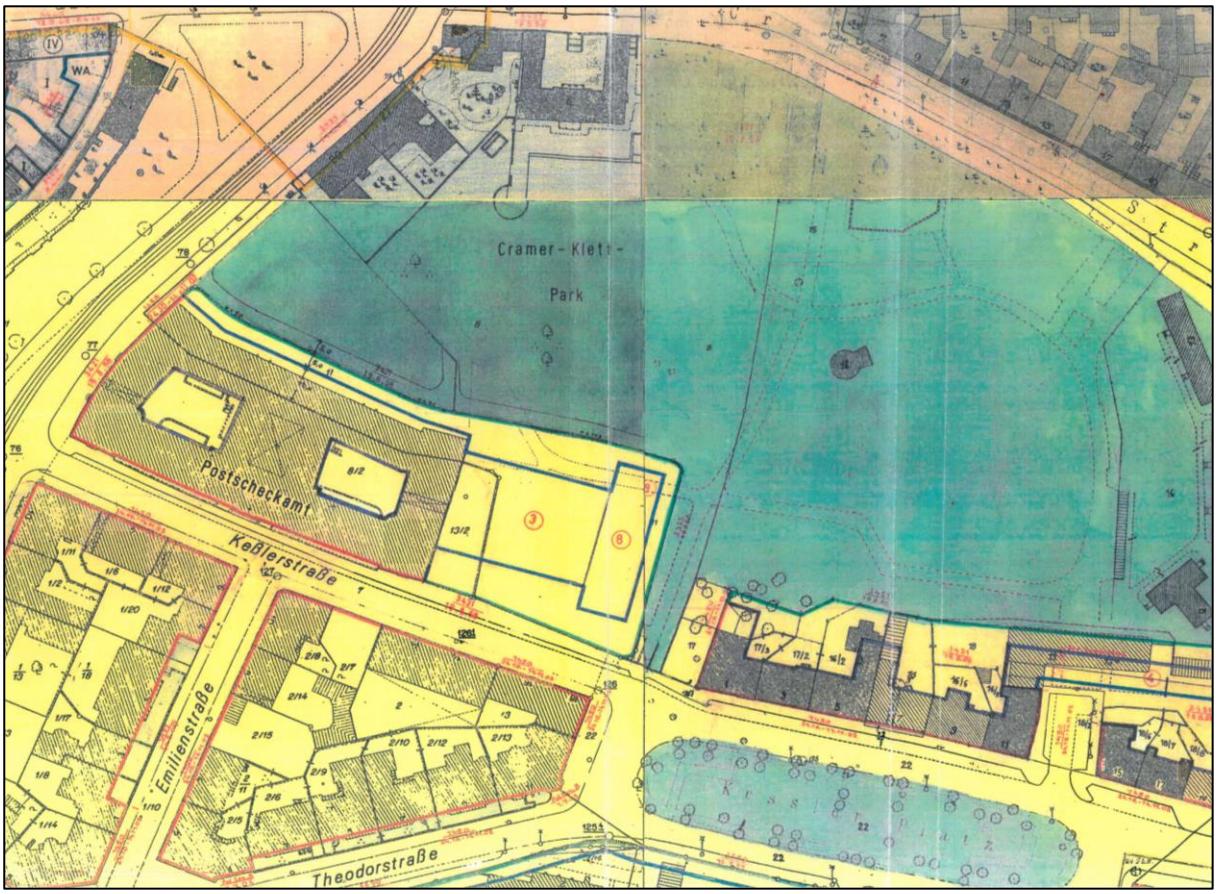


Abbildung: Baulinienplan 3421 vom 19.08.1958
Quelle: Stadtplanungsamt Stadt Nürnberg; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Eine Bebauung des nordöstlichen Grundstückbereichs des ehemaligen Postscheckamts (Fl.Nr. 11 Gmkg. Gärten bei Wöhrd) entsprechend dem geltenden Baurecht, Bebauungsplan Nr. 3421, ist dementsprechend parkunverträglich und auszuschließen, da der Baukörper in die Grundform des Parks eingreifen würde, zu dicht am zentralen Wegekreuz läge, dem Apollo-Tempel zu Nahe käme und für die Öffentlichkeit ein Baukörper „mitten im Park“ entstehen würde.

Zwar könnte man mit einem Baukörper im Nordosten der Fl.Nr. 11 Gmkg. Gärten bei Wöhrd erreichen, dass der südliche Parkzugang in der heutigen Form erhalten bliebe und ein Eingriff in den Großbaumbestand vermieden werden würde, aber der Grünraum des Parks wäre dadurch im Grundzug erheblich beeinträchtigt. Zudem wären die Sichtbeziehungen gestört und die Freifläche am südlichen Parkzugang hätte einen eher privaten Charakter. Der ei-

gentliche südliche Parkzugang würde nach innen verlagert werden und die nutzbare Parkfläche erheblich verkleinert. Die kleinklimatische Ausgleichswirkung des Parks würde beschränkt werden.

Artenschutz

Für das Gebiet erfolgte eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), die Ende 2019 beauftragt wurde. Das Gutachten wurde am 06.02.2020 fertig gestellt. Aufgrund der bereits einmal verlängerten Veränderungssperre stand der für eine saP üblicherweise zu veranschlagende Jahres-Zeitraum nicht mehr zu Verfügung. Daher wurde eine sog. worst-case-Betrachtung durchgeführt. Dabei wurde aufgrund der vorhandenen Lebensräume insb. das Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und Totholzkäfern und die Auswirkung des Bebauungsplans auf diese Lebewesen untersucht.

Eine worst-case Betrachtung in dieser Form ist eine fachlich anerkannte und rechtlich zulässige Untersuchungsmethode, führt aber zwangsläufig dazu, dass der anzunehmende ungünstigste Fall, d.h. ein i.d.R. reicheres und größeres Artenvorkommen angenommen wird, um auf der sicheren Seite zu sein. Soweit ein relevanter Eingriff durch bauliche Maßnahmen erfolgt, ist daher auch der Umfang des artenschutzrechtlichen Ausgleichs höher als bei einer dezidierten Prüfung.

In drei Bäumen, Nr. 72 (Rotbuche), 74 (Roteiche) und 89 (Sommerlinde), s.a. Baumbestandplan Kap. I.3.1.3, wurden Baumhöhlen für potenziell verschiedene Fledermausarten festgestellt. Eine genauere Untersuchung der Höhlen wurde nicht veranlasst, weil der Eigentümer auf Anfrage eine entsprechende Untersuchung zum vorgesehenen Zeitpunkt ablehnte.

Das Ergebnis der worst-case Betrachtung wird dem Bebauungsplan zugrunde gelegt. Es bleibt dem Eigentümer überlassen, zum gegebenen Zeitpunkt eine weitere saP im üblichen Jahreszeitraum mit dezidiertem und verifiziertem Untersuchungsergebnis durchführen zu lassen.

Hinsichtlich der genauen Bestandanalyse wird auf den Umweltbericht verwiesen.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 ist der Bereich, ausgenommen das vorhandene Rechenzentrum, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Park- und Grünanlage“ dargestellt. Dem Rahmenplan zur Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4647 lag noch das Ziel der vollumfänglichen Festsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten öffentlichen Grünfläche zugrunde.

Die Verkleinerung der Grünfläche im Zuge der Anpassung des Baufeldes gemäß den Kapiteln I.3.1.3 „Natürliche Grundlagen“ und I.4.2 „Angestrebte Baustruktur“ läßt sich noch als Herleitung aus dem Flächennutzungsplan begründen, da dieser keine parzellenscharfen Nutzungsabgrenzungen darstellt und die Weiterentwicklung der Planungsziele im Rahmen der planerischen Feinsteuerung in angemessener Weise erfolgte. Das Ziel einer öffentlichen Grünfläche wurde durch Festsetzung einer Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, mit Gehrecht für die Stadt Nürnberg zugunsten der Allgemeinheit modifiziert. Dadurch ist das Ziel der öffentlichen Nutzbarkeit dem Flächennutzungsplan entsprechend umgesetzt worden.

I.3.2.1.b. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Für das Planungsgebiet besteht bis zum Erlass des Bebauungsplans noch das Planungsrecht des einfachen Bebauungsplans Nr. 3421 vom 19.08.1958.
Aufgrund der veränderten Zielsetzungen sollen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4647 „Cramer-Klett-Park Süd“ verdrängt werden. Der festgesetzte acht- geschossige Baukörper ragt massiv in den Grünraum hinein

und verengt den einzigen südlichen Parkzugang extrem, so dass ein klimatischer Austausch zum Keßlerplatz erheblich eingeschränkt ist und der bestehende Baumbestand größtenteils nicht erhalten werden kann.

Der Bebauungsplan Nr. 4647 wurde mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses am 18.05.2017 eingeleitet. Zur Sicherung der planungsrechtlichen Zielsetzung wurde am 20.07.2017 die Veränderungssperre Nr. 83 erlassen und am 18.07.2019 um ein Jahr verlängert. Anlass für die Veränderungssperre sind zwei den Zielsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4647 „Cramer-Klett-Park Süd“ entgegenstehende Anträge auf Vorbescheid.

I.3.2.1.c. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben kann gegeben sein, wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen und wenn der Bebauungsplan bereits Planreife im Sinne des § 33 BauGB erreicht hat.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

In der Planungszone Wöhrd besteht derzeit kein weiterer Bedarf an Kindertagesstättenplätzen im Krippen- oder Kindergartenbereich.
Die Grundschule am Paniersplatz ist ca. 1,1 km entfernt. Hier gibt es einen Hortbedarf von 125 Plätzen. Die Erreichbarkeit über den Laufertorgraben ist zwar nicht ungefährlich, jedoch kommt der Standort mangels Alternativen auch in Betracht. Zur Bartholomäusschule wären es nur ca. 900 m. Hier gibt es einen Hortplatzbedarf von 5 Gruppen bzw. rund 125 Plätzen. Der Gesamtbedarf an Hortplätzen aus der Umgebung beläuft sich also auf bis zu 250 Plätze. Gemäß Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ gibt es im Planungsbereich 5 (Wöhrd/ Tullnau) zwar einen Spielflächenüberschuss von 11.000 m², jedoch lassen sich erforderliche Aktionsflächen für ältere Kinder und Jugendliche aufgrund der Abstandserfordernisse zur Wohnbebauung immer schwerer finden. Nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind eine Ballspielwiese und Turngeräte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgesehen.
Auf das Hort- und Spielflächenangebot wird unter Kap.I.7.3 „Beteiligungen“ eingegangen.

Die Versorgung des täglichen und periodischen Bedarfs ist durch die Nähe zur Altstadt gegeben. Der nächste Lebensmittelvollversorger- und Drogeriemarkt befindet sich hinter dem Rathenauplatz an der Äußeren Laufer Gasse.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück ist im Privateigentum eines Eigentümers.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Die Baufläche wird als Mischgebiet festgesetzt. Erst ab dem 2. Obergeschoss ist eine Wohnnutzung zulässig. Dies ermöglicht eine besondere Prägung der Eingangssituation der Grünanlage durch halböffentliche Nutzungen in den unteren Geschossen. Angedacht sind sportive Angebote mit eingebundener Gastronomie, die auch der Bereicherung der Grünflächennutzungen dienen können. Darüber besteht die Möglichkeit, eine hinsichtlich nachbarschaftlicher Rücksichtnahme angemessen Außenbestuhlung mit gastronomischer Nutzung angrenzend an das Gebäude einzurichten, die jedoch einen untergeordneten Charakter aufweisen sollte. Sie ist daher im Bereich der privaten Grünfläche „Parkanlage“ auf eine Größe von max. 200°m² zu beschränken und auf der Rasenfläche ohne weitere Befestigungen oder Einfriedungen einzurichten. Dementsprechend wird eine städtebauliche Vereinbarung mit

dem Eigentümer abgeschossen, die jedoch eventuelle Beschränkungen aufgrund des Baugenehmigungsverfahrens nicht vorwegnimmt.
Für die oberen Geschosse ist gemäß Vorbescheidsantrag ein Studentenwohnheim projektiert, welches sich gerade für diesen hochschulnahen Standort anbietet.

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Aufgrund der in Kap. I.3.1.3. dargelegten Analyse der Parkraum-Prioritäten wurden drei Varianten entwickelt. Bei allen drei Varianten ergeben sich gegenüber dem Bebauungsplan von 1958 deutliche Vorteile für die räumliche Situation der Parklandschaft. Das weit in den Park eingerückten Baufeld des Bebauungsplans Nr. 3421 von 1958 würde die räumliche Situation deutlich verschlechtern. Gleichzeitig sollte dem Eigentümer eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit gegenüber den bisherigen Flächen des Rechenzentrums zugestanden werden. Hierfür wurden drei Baufeldvarianten A, B, C für grundsätzlich möglich erachtet.

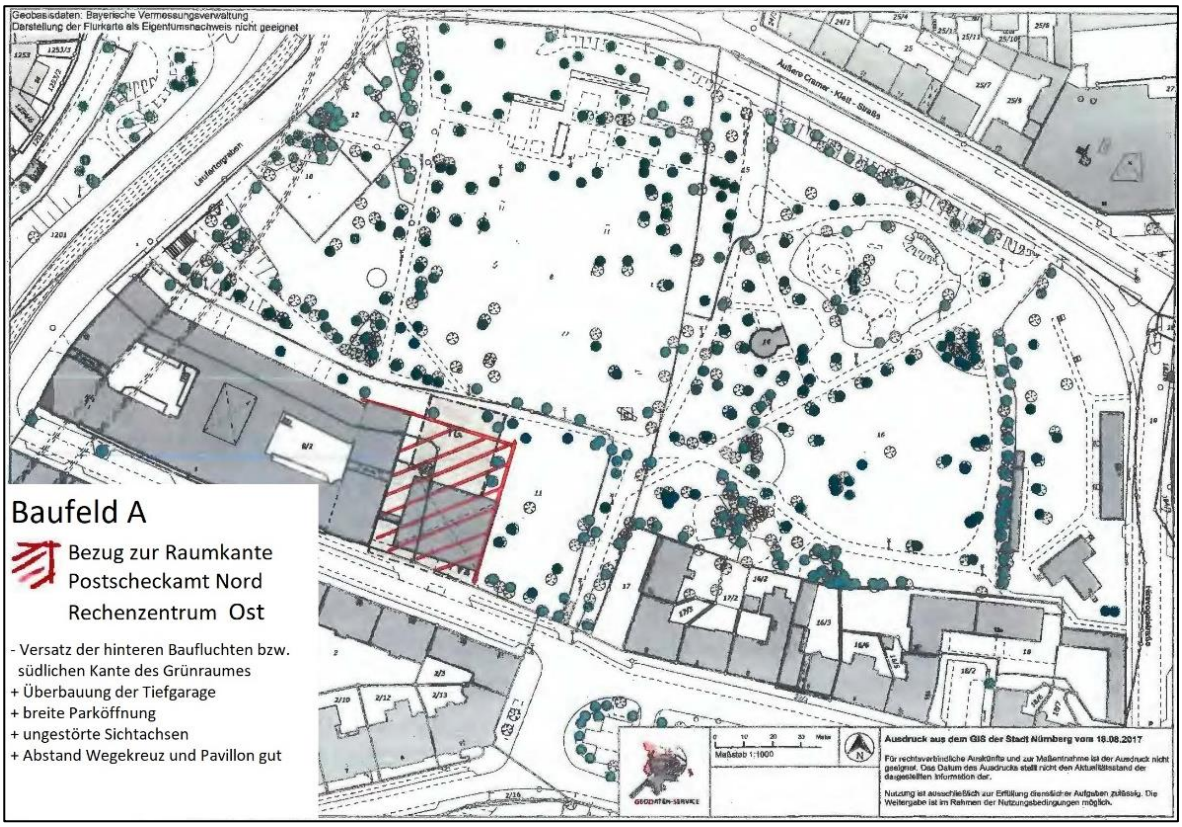


Abbildung: Baufeld A, Vor- und Nachteile
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg; © Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

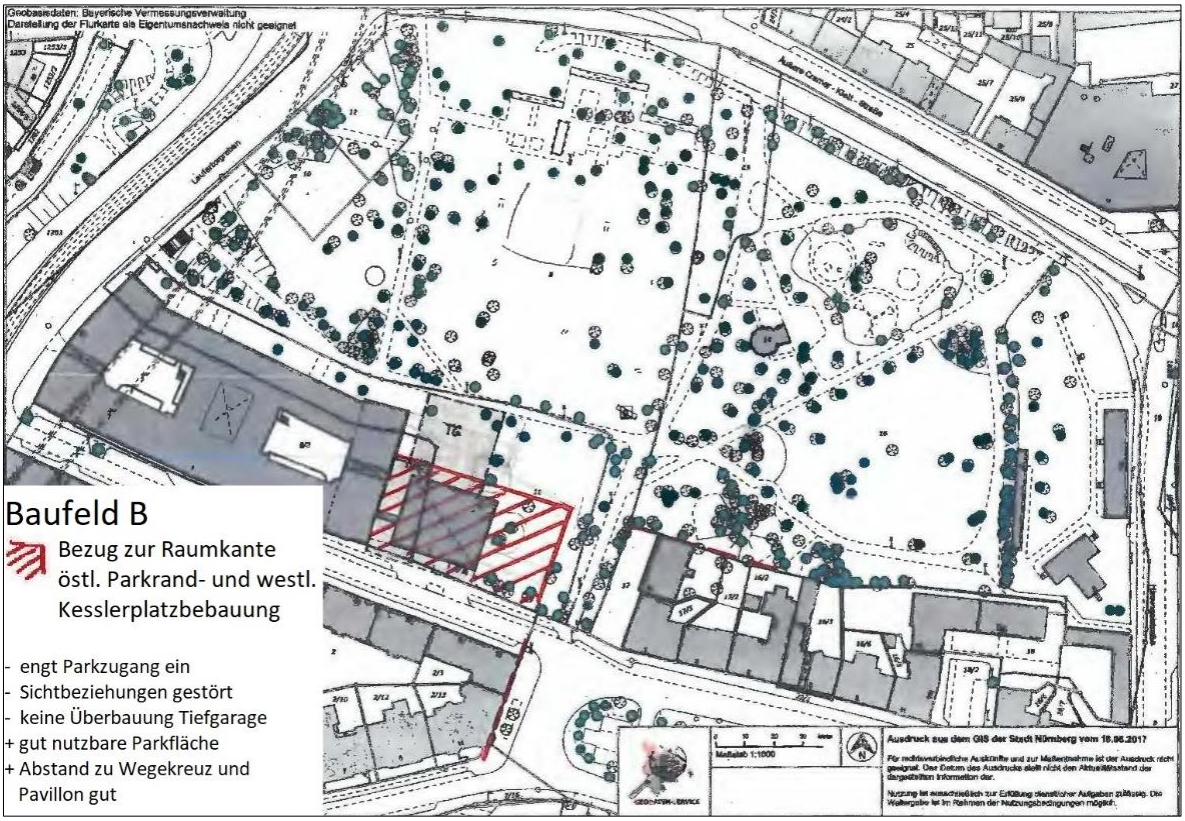


Abbildung: Baufeld B, Vor- und Nachteile
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg; © Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

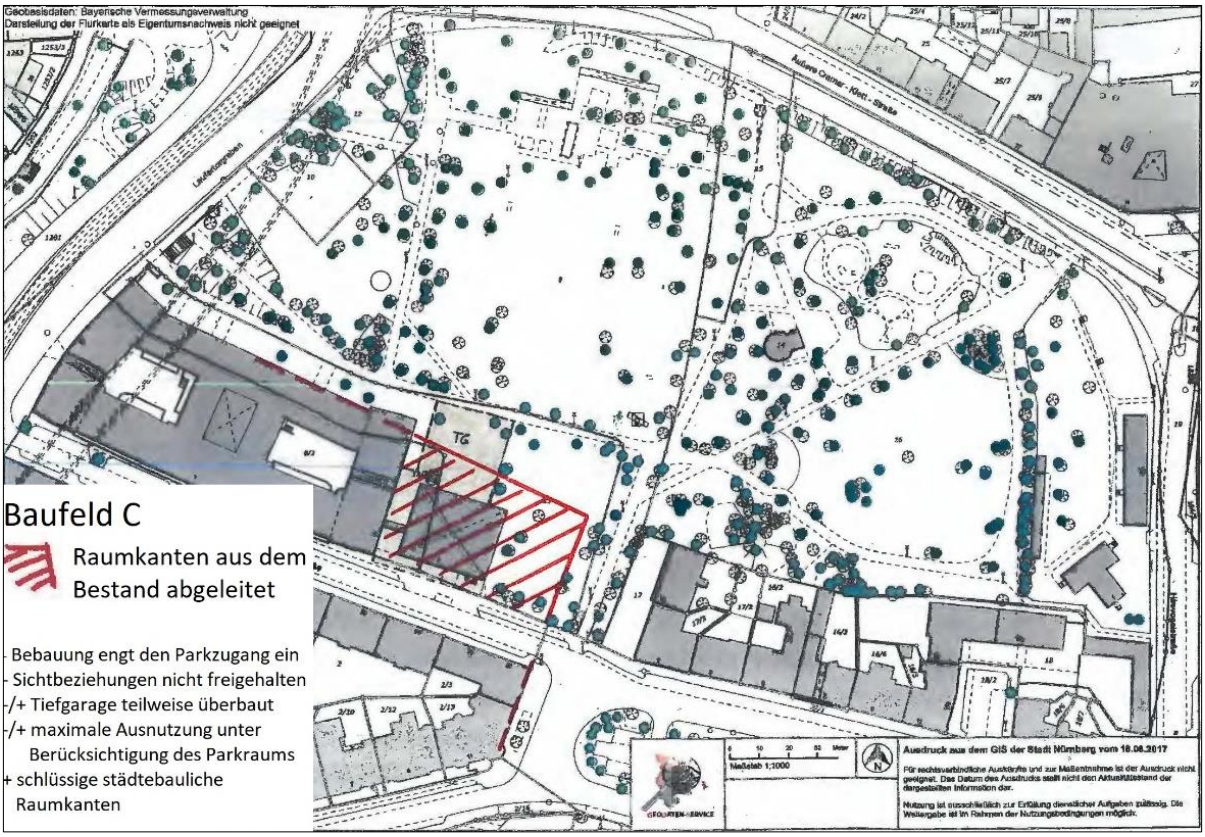


Abbildung: Baufeld C, Vor- und Nachteile
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg; © Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

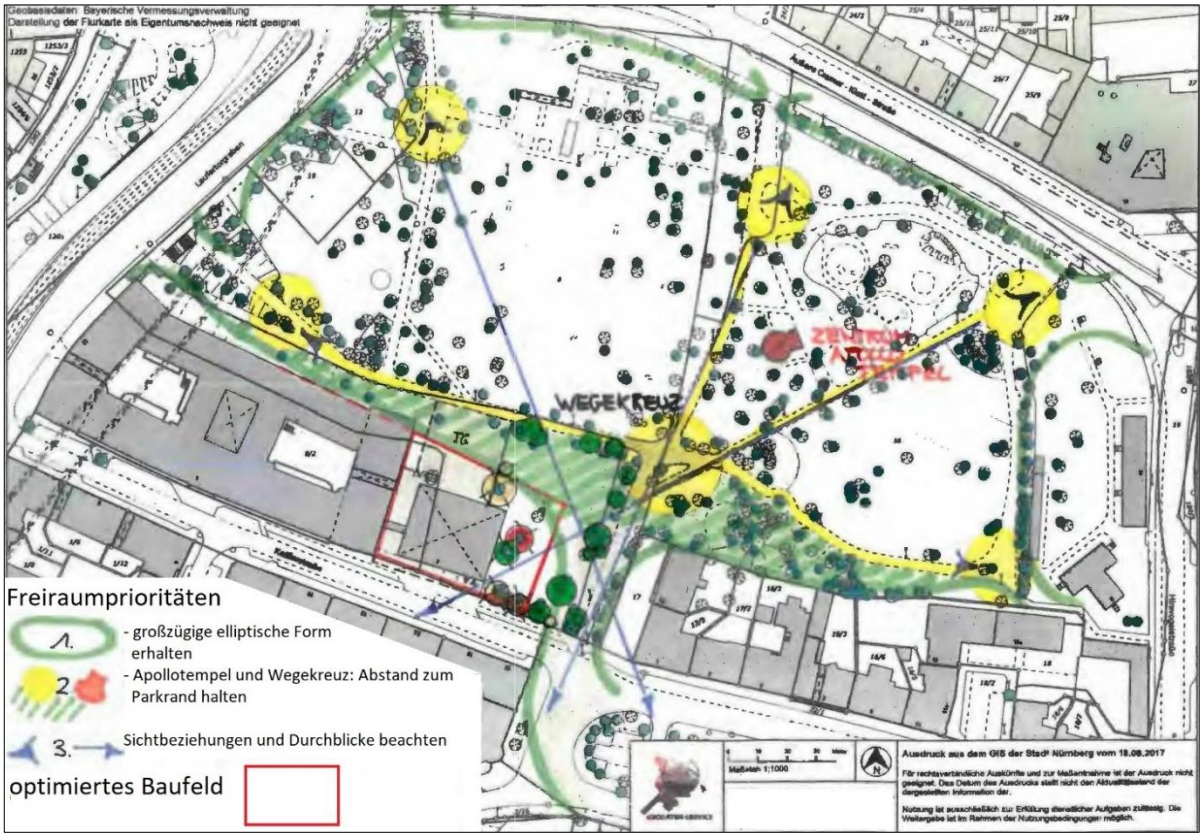


Abbildung: Optimiertes Baufeld C unter Berücksichtigung des Baumbestands (grün = gesund, gelb = leicht geschädigt, rot = geschädigt)
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg; © Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Man entschied im Grundsatz zur Aufnahme der vorhandenen Hauptfluchten der Bestandsbebauung entsprechend Baufeld C, um ein harmonisches, aus dem Bestand abgeleitetes städtebauliches Raumgefüge zu erhalten. Das Baufeld C wurde des Weiteren mit dem Ergebnis des Baumgutachtens abgeglichen. Um zwei großkronige, gemäß Baumgutachten gesunde Bäume am Parkzugang zu erhalten, wurde das Baufeld auf der Ostseite um 8 m zurückgenommen.

Zudem wurde als Kompromissvorschlag der Stadt die max. zulässige Geschossfläche auf 10.000 m² festgelegt. Das Postscheckamt hatte im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3421 eine Geschossfläche von ca. 11.200 m². Eine Reduzierung um 10 bis 15 % auf max. 10.000 m² ist aufgrund der geänderten Zielsetzung und nicht mehr zu berücksichtigender öffentlicher Belange der Post angemessen und zumutbar. Jedoch wurde eingeschränkt, dass diese Geschossfläche bei Wohnnutzungen eher nicht erreichbar ist.

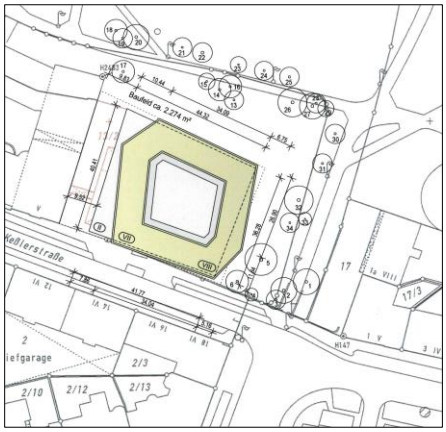
Auf Grundlage des modifizierten Baufelds C wurde vom Eigentümer ein Hochbauentwurf vorgelegt und als Vorbescheidsantrg eingereicht.

Nachfolgend wird auszugsweise das Protokoll des Baukunstbeirats, Sitzung vom 20.09.2018 wiedergegeben, welches das Bauprojekt eingehend charakterisiert:

„Der nunmehr präsentierte Projektstand (…) sieht ein in der Horizontalen zweigeteiltes Gebäude vor: auf dem Zuschnitt des Baufeldes entsteht ein zweigeschossiger Sockel, der deutlichen Abstand zum großen Baukörper des ehemaligen Postscheckamts hält. Hier befindet sich auch die Zufahrt zum Innenhof des Altbaus. Der Sockel nimmt den Postsportverein auf, sowie die hochschulnahen Nutzungen. Darauf erhebt sich ein 7-8 geschossiger freistehender Baukörper. Er ist leicht gegenüber der Geometrie des Sockels verdreht und nimmt so Bezug auf die Gebäudeecke des gegenüberliegenden Wohnhauses an der Keßlerstraße. Gleichzeitig können die beiden großen Bäume erhalten werden. Der Block weist gegenüber dem

Postscheckamt 7 Geschosse auf und steigt zum Parkeingang hin auf 8 Geschosse an, womit sich eine geneigte Traufkante ergibt. Als Nutzung ist studentisches Wohnen vorgesehen.

Der freistehende Baukörper verhilft dazu, eine stärkere Zäsur zwischen Straßenraum und dem angrenzenden Stadtpark zu vermeiden. Er bildet aus Sicht des BKB einen für den Ort angemessenen „Stadtbaustein“, der sich am umliegenden Kontext orientiert. Der BKB begrüßt entsprechend die erarbeiteten Änderungen, die wesentlich zur Verträglichkeit und zur stadträumlichen Einbindung der Baumaßnahme beitragen. Bei der weiteren Planung des Gebäudes sollten noch folgende Punkte berücksichtigt werden, um die städtebauliche bzw. architektonische Qualität zu sichern:



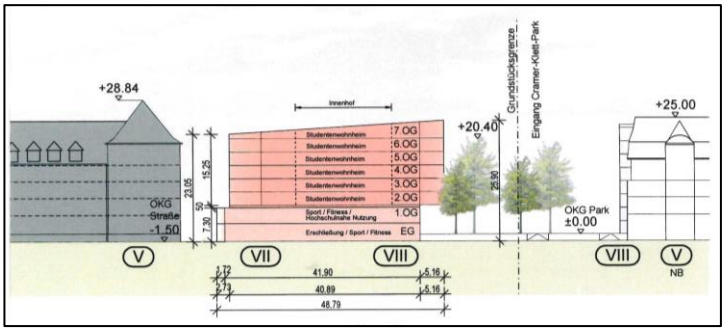


Abb. links: Vorbescheidsantrag, Grundriss
Abb. rechts: Systemschnitt von der Keßlerstraße aus
Quelle: Vorbescheidsantrag vom 11.07.2018, Planverfasser: **gp**wirth Architekten, Nürnberg
Plangrundlage: Geobasisdaten @ Bayerische Vermessungsverwaltung

- Da sich die bislang großzügige Öffnung zum Stadtpark verkleinern wird, sollte entstehendem Unmut unter Anwohnern und Parknutzern durch eine sorgfältige Planung begegnet werden, die den Verlust an offenem Parkraum durch geeignete Ersatzmaßnahmen im städtischen Raum kompensiert (z. B. Beiträge zur Aufwertung des Parks oder des Keßlerplatzes).
- Für den Zuschnitt der Parkfläche ist zu klären, wie die Flächen der erweiterten öffentlichen Grünfläche zugeschlagen werden sollen. Die jeweiligen Grenzen des neuen Gebäudes bzw. der Sockelzone zum Park hin sind sensibel zu formulieren: Themen wie geschlossene Bereiche bzw. Transparenz und Öffnung der Fassade zum Park hin werden eine wichtige Rolle für die Akzeptanz der Maßnahme spielen. Eine Abzäunung des Gebäudes am Parkeingang Keßlerstraße soll vermieden werden.
- Stadträumlich stellt die Fuge zwischen Altbau und Sockel eine wichtige, halböffentliche Zone dar, die Durchblick und Bezug zum Park erlaubt. Eigenständigkeit und Großzügigkeit dieses Raumes könnte gestärkt werden, wenn auch der Sockel der Bauflucht des Solitärs folgt.

- Die geneigte Dachform scheint hier nicht zwingend. Die Neigung des Daches ist insbesondere in der Keßlerstraße ablesbar und wirkt in dem von geraden Trauflinien geprägten Raum fremd. Eine einheitliche Traufhöhe mit entweder 7 oder 8 Geschossen scheint angemessener. Zu berücksichtigen ist hierbei die Traufhöhe des Altbaus, die eher die niedrigere Bauhöhe fordert, wie auch die starke Wahrnehmbarkeit und Präsenz des Gebäudes vom eher kleinen Park aus.
- Bei der Ausrichtung bzw. Verdrehung des Solitärs ist auf eine eindeutige Adressbildung zu achten.“

Der Stadtplanungsausschuss nahm in der Sitzung vom 27.09.2018 die vorgelegte Planung zur Kenntnis und beauftragte die Verwaltung, auf dieser Grundlage weiter zu verhandeln,

insbesondere zur Übertragung der verbleibenden Grünfläche zur Übertragung bzw. zur Sicherung der öffentlichen Nutzung.
Die Anregungen zur Gebäudehöhe und zum abgeschrägten Dach wurden im Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt (s. Kap. I.5.8, Gestaltung baulicher Anlagen und I.7.3, Beteiligungen).

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Haltestellen Wöhrder Wiese und Rathenauplatz (Straßenbahn und U-Bahn) liegen im Einzugsbereich von 300 m.

Die verkehrliche Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt ausschließlich von der Keßlerstraße aus.

Um die Nachfrage an Kfz-Stellplätzen zu begrenzen, sollte vom Eigentümer im Zuge der Baumaßnahme ein standortgerechtes Mobilitätskonzept entwickelt werden, welches mindestens ausreichende und gut erreichbare Fahrradabstellplätze umfasst, sowie die Möglichkeit des Car-Sharings, welches auch in Zusammenhang mit der neuen Nutzung des benachbarten ehemaligen Postscheckamts betrieben werden könnte. In dem Zusammenhang wird auch eine Reduzierung der erforderlichen Kfz-Stellplätze festgesetzt (vgl. Kap. I.5.6).
Fahrradabstellplätze sollen vordringlich im Erdgeschoss des Gebäudes angeordnet werden; soweit dies nicht möglich ist, im Untergeschoss, bzw. in der Tiefgarage. Es sind zudem ausreichende, barrierefreie und gut erreichbare Abstellplätze für Fahrradanhänger und Kinderwägen anzubieten. Private Kfz - Stellplätze sind ausschließlich in der Tiefgarage vorzusehen.

Die Keßlerstraße ist an die neue bauliche Situation anzupassen.

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY

In die Konzeption der stadträumlichen Baustruktur und in die Freiraumkonzeption haben Aspekte des Gender Mainstreaming einzufließen. Ziel des Gender Mainstreaming ist eine gleichstellungsorientierte Planung mit einem räumlichen Angebot für die verschiedenen Gruppen und Alltagssituationen unter Berücksichtigung der vielfältigen Lebensentwürfe und Interessen. Es unterstützt eine kreative Auseinandersetzung mit Unterschieden in Alter, Geschlecht, sozialer und kultureller Herkunft bei der Entwicklung städtebaulicher Leitbilder, in Abstimmungs- und Planungsprozessen. Bei jeder Planungsmaßnahme ist zu hinterfragen, welche geschlechts- und zielgruppenspezifischen Aspekte wahrgenommen werden können und wie diese im Planungsprozess und in der Raumnutzung wirksam werden. Gendergerechte Quartiere spiegeln gesellschaftliche Vielfalt wider, sie sind barrierefrei, gut erschlossen und vernetzt und bieten Räume, die bedarfsgerecht interpretier- und nutzbar sind.

Das Nutzungskonzept sieht eine gemischte Bebauung vor. Studentisches Wohnen und sportliche sowie gastronomische Angebote sind projektiert. Gebietsbezogener kleinteiliger Einzelhandel ist ebenfalls möglich. Zudem wird die allgemein nutzbare öffentliche Grünfläche des Parks gesichert.

Sofern das studentische Wohnen als Wohnheim projektiert wird, ist es förderfähig, so dass hier sozialgerechter Wohnraum entstehen könnte.

In direkter Nachbarschaft befindet sich der Cramer-Klett-Park, der unter Berücksichtigung der im Rahmen einer gezielten Öffentlichkeitsbeteiligung eingebrachten Wünsche mit Mitteln der Städtebauförderung für ein breites Nutzungsspektrum neugestaltet wird.

In ausreichender Entfernung befinden sich Wöhrder Wiese und Wöhrder See mit weiteren Spiel-, Sport- und Erholungsflächen.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs, die Gesundheitsversorgung und soziale, kulturelle und gewerbliche Infrastrukturangebote sind durch die zentrale Lage in der Stadt gut erreichbar. Die Nähe zu U-Bahn und Straßenbahn ist gut.

Auf den Bedarf an Hortplätzen wurde unter „I.3.3.1 Infrastrukturelle Bedarfssituation“ hingewiesen. Da die Freiflächen im Planungsgebiet nicht eingegrenzt oder eingezäunt werden und öffentlich zugänglich sein sollen, kann ein Hort im Planungsgebiet jedoch nicht vorgesehen werden. Eine öffentlich nutzbare Grünfläche kann die erforderlichen Kinderspielflächen eines Hortes nicht ersetzen.

I.4.5. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.5.1. Grünordnerisches Konzept

Die Freiraumanalyse (s. Kap. I.3.1.3) kommt zu dem Ergebnis eines optimierten Baufelds, das vorhandene städtebauliche Raumkanten des Cramer-Klett-Parks, Sichtbeziehungen, Ausbildungen von Parkrändern, Abstand zum Apollo Tempel und den vorhandenen Baumbestand soweit möglich berücksichtigt.
Die als private Grünfläche/Parkanlage vorgesehene Fläche soll aufgrund der Randsituation keiner besonderen Nutzung zugeführt werden. Die Gestaltung soll sich an der umgebenden Parkanlage orientieren
Für die Eingangssituation der Parkanlage zum Keßlerplatz gibt es bereits erste Ideenskizzen, um den Bezug zum Keßlerplatz wieder stärker herzustellen und eine eher offene und einladende Eingangssituation zu schaffen.

I.4.5.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Die ursprüngliche Zielsetzung der Vermeidung des baulichen Eingriffs hat sich aus rechtlichen Gründen der Verhältnismäßigkeit aufgrund des vorhandenen Baurechts auf die Zielsetzung einer Verminderung reduziert. Hierbei wurde auf ein optimiertes Baufeld abgezielt, was sowohl erhaltenswerten Baumbestand soweit möglich berücksichtigt, als auch vorhandene stadt- und grünraumspezifische Qualitäten sichert.

Für Bäume, die aufgrund des Bauvorhabens nicht erhalten werden können, werden im Rahmen der Baugenehmigung Ersatzpflanzungen gemäß der Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg vorgesehen.

Zur Verzögerung und Verringerung des Niederschlagswasserabflusses sowie zur Verbesserung des Kleinklimas werden begrünte Flachdächer und die Begrünung der Tiefgaragendecken festgesetzt.

I.4.5.3. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kein Ausgleich erforderlich, da dieser bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist und zulässig war. Zum einen ist das bestehende Rechenzentrum mit Tiefgarage bereits vorhanden und zum anderen legt der zum Zeitpunkt der Aufstellung noch rechtverbindliche Bebauungsplan Nr. 3421 weit erheblichere Eingriffe in die Grünanlage fest, als nunmehr geplant ist.

Hinsichtlich des Artenschutzes ergibt die Neubebauung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 3421 aus dem Jahr 1958 eine Verbesserung. So müssen ggf. statt drei Bäumen mit Fledermaushöhlen nur zwei Bäume für eine Neubebauung gefällt werden.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) kommt zum Ergebnis, dass u.a. der Verbotsbestand des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hinsichtlich der Fledermausarten Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Zweifarbfledermaus und Rauhautfledermaus betroffen ist.

Es sind Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität erforderlich, die auf S. 8 der saP ausführlich dargestellt sind.
Die Vermeidungsmaßnahmen umfassen:
- Ausschlusszeiten von Rodungen bzw. Baumfällungen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen,
- Gestaltung der Glasflächen des Neubaus zur Vermeidung von Vogelschlag,
- Schutzmaßnahmen bei Gebäudeabbruch.

Die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität umfassen zunächst Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion, sog. CEF-Maßnahmen (= Continous Ecological Funktionality):
Anbringung von Fledermaushöhlen, Fledermaus - Großraumkästen und - Überwinterungshöhlen im Planungsgebiet oder der unmittelbaren Umgebung vor Beginn der Baumfällungsarbeiten.

Weiterhin werden sog. FCS-Maßnahmen (= Favourable Conservation Status) zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustands von Populationen erforderlich:
Entwicklung von 10 Laubbäumen innerhalb des Stadtgebiets Nürnberg in einem nachgewiesenen Vorkommensbereich des Großen Abendseglers zu Habitatbäumen mit natürlichen Höhlungen.

Bei Durchführung der CEF- und FCS- Maßnahmen ist die naturschutzfachliche Ausnahmevoraussetzung gegeben, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Fledermausarten nicht verschlechtert.
Um den Bebauungsplan zur Rechtssicherheit führen zu können, muss die Inaussichtstellung einer Ausnahme von artenschutzrechtlichen Verbotsbestandteilen des § 44 Abs. 1 BNatSchG bewilligt werden. Ein entsprechender Antrag wurde der Oberen Naturschutzbehörde vorgelegt und mit Datum vom 21.02.2020 bewilligt, soweit die genannten Voraussetzungen erfüllt werden. Hinsichtlich des Artenschutzes wird zudem auf den Umweltbericht verwiesen.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan und der bisherigen planungsrechtlichen Beurteilung des Bereichs des ehemaligen Postscheckamts.

Die östlich des Eingangs zum Cramer-Klett-Park gelegene Bebauung entspricht dem Charakter eines allgemeinen Wohngebiets und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Damit ist, mit der Gliederung durch die dazwischenliegende Grünfläche, eine ideale Gebietsabstufung nach Art der Nutzung erreicht.

Südlich der Keßlerstraße stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar. Diese Gebäude haben ihre Hauptwohnseite nach Süden, d.h. abgewandt vom Plangebiet, so dass auch hier ein geringes Störpotential zu der Mischgebietsnutzung im Plangebiet vorhanden ist.

Zulässig gemäß § 6 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind im Mischgebiet:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,

5. Anlagen für Verwaltungen sowie sonstige kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die des Weiteren in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Lagerflächen werden im Planungsgebiet ausgeschlossen, damit die qualitativ hochwertige zentrale Lage nicht beeinträchtigt und die besondere Qualität am südlichen Parkzugang gesichert wird.

Einzelhandelsbetriebe sind nur bis zu einer Größe von max. 400 m² Verkaufsfläche als Gebietsversorger zulässig. Die kleine Baufläche soll nicht gänzlich durch einen Einzelhandelsbetrieb eingenommen werden, dessen Rückseite dann zwangsläufig zur öffentlichen Grünfläche ausgerichtet wäre und auf diese hinsichtlich Nutzung und Gestaltung abwertenden Einfluss hätte.

Wohnnutzungen sind erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig. Die Festsetzung soll bewirken, dass sich die den Cramer-Klett-Park belebenden eher öffentlichkeitswirksamen Zonen auf die ersten beiden Geschosse konzentrieren und dass die Schnittstelle zwischen Gebäude und öffentlichen Parkfläche nicht wesentlich durch private Wohnnutzungen geprägt wird.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTUNG

Flächenangaben:

Größe Geltungsbereich:	4431 m²
Größe Mischgebiet:	2609 m²
Größe private Grünfläche:	1822 m²
hierbei Überlagerung Mischgebiet und private Grünfläche:	260 m²
Unterbaubare Fläche (Tiefgarage und Erdgeschossbereich):	2430 m²
Überbaubare Fläche im EG und 1. OG:	1647 m²
Überbaubare Fläche ab dem 2. OG:	1634 m²
überbaubare Fläche insgesamt	1834 m²

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der überbaubaren Grundfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche (Grundflächenzahl GRZ) bzw. aus der als Höchstmaß festgesetzten Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche (Geschossflächenzahl GFZ). Für Mischgebiete setzt § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung als Obergrenze eine GRZ von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 fest. Die Obergrenzen nach Absatz 1 können gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände 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.

Die Grundflächenzahl beträgt im Planungsgebiet 0,7 und ist gegenüber dem Höchstwert der BauNVO um 0,1 überschritten. Diese Erhöhung ergibt sich zwangläufig aus dem Planungsziel, aus dem ursprünglichen Baugrundstück eine zusammenhängende Grünfläche herauszulösen und als Grünfläche festzusetzen. Würde man den Geltungsbereich des Bebauungsplans zugrunde legen, ergäbe sich eine GRZ von 0,4. In der Gesamtbetrachtung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf Grund und Boden. Die kompakte Bauweise bewirkt einen eher sparsamen Umgang mit diesen Ressourcen.

Die Grundflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (z.B. Terrassen und Zufahrten) sind möglichst versickerungsfähig auszubilden.

Das höchstzulässige Maß der Nutzung wird durch die überbaubare Grundstücksfläche (insgesamt) in Verbindung mit der festgesetzten Anzahl von acht Vollgeschossen bestimmt, wobei das 7. Obergeschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss auszubilden ist (vgl. Kap. I.5.8 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen).

Bei vollständiger Überbauung ergäbe sich eine Geschossfläche von ca. 12.700 m². Dann wäre eine Wohnnutzung entsprechend der festgesetzten Mischgebietsnutzung jedoch nicht mehr realisierbar. Realistisch erscheint eine entsprechend dem bereits eingebrachten Vorbescheidsantrag erzielbare Geschossfläche von ca. 3300 m² im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, sowie eine Geschossfläche von ca. 6200 m² für das 3. bis 7. Obergeschoss durch Abzüge von erforderlichen Innenhofflächen ab dem 3. Obergeschoss und aufgrund des zurückgesetzten Staffelgeschosses. Die Annahmen stützen sich auf den bereits eingebrachten Vorbescheid mit den dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Gebäudeabformungen.

Die Geschossfläche würde demnach ca. 9500 m² betragen.

Davon ausgehend ergäbe sich eine Geschossflächenzahl von ca. 3,6. Die Geschossflächenzahl für Mischgebiete von 1,2 ist somit weit überschritten.

Die Überschreitung der Geschossflächenzahl erfolgt aus dem städtebaulichen Grund, dass das Baurecht, wie unter I.4.2. beschrieben, entsprechend neuer städtebaulicher und grünordnerischer Zielsetzungen neu geordnet werden soll. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht beeinträchtigt, da im Gegenzug auf der bisherigen Grundstücksfläche eine private, öffentlich nutzbare Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt bzw. erhalten wird. Durch die unmittelbare Nachbarschaft dieser Grünfläche wird den Anforderungen von § 17 Abs. 2 BauNVO hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen. Würde man das bisherige Baugrundstück, das in private, öffentlich nutzbare Grünfläche umgewandelt werden soll, bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl berücksichtigen, so ergäbe sich eine Geschossflächenzahl von 2,1.

Zudem schließt sich an die Grundstücksfläche die 4 ha große Grünanlage des Cramer-Klett-Parks an, die hinsichtlich der Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine privilegierte Lage bestimmt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden gegenüber dem bestehenden Baurecht vermindert, indem eine umweltverträglichere Anordnung der Baukörper erfolgt, durch die die gesunden Bäume weitgehend erhalten werden können. Außerdem wird der Parkzugang weniger stark verengt und der klimatische Austausch Richtung Keßlerplatz einschließlich des Korridors für verschiedene Tierarten weniger stark beeinträchtigt.

Eine Tiefgaragenunterbauung ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig. Die maximal unterbaubare Fläche (Tiefgarage und Erdgeschossbereich) beträgt laut Bebauungsplan-Zeichnung 2430 m², entsprechend einer Grundflächenzahl von 0,93, was insgesamt noch im Karenzrahmen liegt.

I.5.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen definiert. Das Baufeld wurde zunächst von der Stadt ermittelt (vgl. Kap. I.2) und durch einen architektonischen Entwurf, der im Rahmen eines Vorbescheidantrags eingebracht wurde, modifiziert. (vgl. Kap. I.4.2). Die überbaubare Grundstücksfläche vermindert sich gegenüber dem bestehenden Baurecht mit ca. 2400 m² auf nunmehr ca. 1830 m², so dass eine Verbesserung der Freiraumsituation und der Versiegelungsbilanz auf der Nutzungsebene erfolgt.

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN

Bei einer Gebäudehöhe von 326 m ü. NN entsprechend der Traufhöhe des angrenzenden Postscheckamts überschneiden sich die Abstandsflächen von 0,4 H gegenüber dem westlich angrenzenden ehemaligen Postscheckamt teilweise. Der 45°-Winkel wird ab dem 2. Obergeschoss gegenseitig weitestgehend eingehalten. Daher ist die Unterschreitung der Abstandsflächen vertretbar.

Im Neubau sind Wohnungen ohnehin erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig; im Altbau, der dem gleichen Eigentümer gehört, wären die Nutzungen so auszurichten, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.
Um im Neubau gesunde Arbeitsverhältnisse zu begünstigen, wird festgesetzt, dass Aufenthaltsräume mit erforderlicher natürlicher Belichtung im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss nach Westen hin ausgeschlossen sind.
Die Abstandsflächen nach Norden und Osten können auf der öffentlichen Grünfläche zu liegen kommen. Die Abstandsflächen zur Straßenmitte der Keßlerstraße sind eingehalten, nachdem das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist.

I.5.5. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN

Auf den Grundstücksflächen, die zur öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ hin orientiert sind, sind aus gestalterischen Gründen nur Nebenanlagen für die Ableitung und Speicherung von Regenwasser sowie Terrassen – außerhalb des Kronenbereichs bestehender Bäume – zulässig. Der Charakter der Grünanlage soll durch bauliche Nebenanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Einfriedungen sind im Planungsgebiet generell ausgeschlossen, um den Parkeingang und den Grünflächen mit eingestelltem Solitärgebäude einen offenen Charakter zu verleihen.

Kinderspielplätze gemäß Bayerischer Bauordnung sind auf der knappen Grundstücksfläche nicht möglich und aus gestalterischen Gründen nicht sinnvoll. Es sind daher ggf. entsprechende Ablösebeträge gemäß der städtischen Kinderspielplatzsatzung zu leisten. Der Bedarf ist durch öffentliche Kinderspielplätze im Nahbereich des Gebäudes gedeckt.
Damit der solitäre Baukörper ein offenes Umfeld erhält und die Durchlässigkeit zur öffentlichen Grünfläche gegeben ist, sind Nebenanlagen zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Energie und Nebenanlagen für die Abfallentsorgung in das Hauptgebäude bzw. in das Untergeschoss zu integrieren.

I.5.6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, TIEFGARAGEN UND IHREN ZUFAHRTEN

Aufgrund der zentralen Lage, der guten Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personennahverkehr und zur Reduzierung des Kfz-Verkehrs beträgt abweichend von der Satzung der Stadt Nürnberg über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS-StS) die Anzahl der erforderlichen Kraftfahrzeugstellplätze 50 % der in der Richtzahlenliste vorgesehenen Anzahl.

Aus gestalterischen Gründen sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen.

Zur Vermeidung von Lärmbelästigungen seitens der Tiefgarageneinfahrt für die Wohnungen im Planungsgebiet und auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist diese schallabsorbierend bis in eine Zufahrtstiefe von 4 m zu verkleiden. Der festgesetzte Absorbtionskoeffizient erfolgte in Anlehnung an Lärmgutachten für Projekte in ähnlicher Größenordnung.

Um den Fahrradverkehr in der Stadt zu fördern, sollen u.a. die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder optimiert werden. Diese sollen barrierefrei und möglichst ebenerdig erreichbar sein.
Daher sind überdachte Fahrradabstellanlagen vordringlich in der Erdgeschosszone des Gebäudes einzurichten.

I.5.7. WERBEANLAGEN

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird beschränkt, damit der Charakter der Grünanlage nicht beeinträchtigt wird. Darüber hinaus gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Nürnberg.

I.5.8. ÄUESSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für das 6. Obergeschoss auf 326 m über NN, entsprechend 22 m über Straßenniveau, ergibt sich aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Belangen (vgl. auch Baukunstbeirat, Kap. I.4.2). Dadurch wird der Knick des Mansarddachs des denkmalgeschützten Jugendstilhauses Keßlerplatz Nr. 1 angenähert aufgenommen. Auch die Traufkante des auf der anderen Seite befindlichen alten Postscheckamtsgebäudes Keßlerstraße Nr. 1 wird damit nur unwesentlich überschritten. Das um mindestens um seine Höhe zurückgesetzte 7. Obergeschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss tritt gegenüber diesen markanten städtebaulichen und denkmalpflegerisch relevanten Kanten zurück.
Zudem ergibt sich zu gegenüberliegenden Bebauung an der Keßlerstraße ein ausreichender Abstand von unter 0,4H zur Straßenmitte.

Hinsichtlich der Dachform wird festgesetzt, dass ausschließlich Flächdächer zulässig sind. Eine Nutzung als Dachterrasse wäre zulässig. Hier ist aber die Festsetzung zur Dachbegrünung zu beachten.

Hinsichtlich der technischen Dachaufbauten wird in der Satzung aufgeführt. dass diese nur für bestimmte Anlagen zulässig sind und in ihrer Höhe, Lage und Größenordnung beschränkt werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die Dachlandschaft an dieser besonders exponierten Stelle von verschiedenen Standpunkten aus zurückhaltend und ruhig erscheint und die äußere Gestalt des Solitärgebäudes nicht überformt. Dem dient auch die Festsetzung, dass ab einer Höhe von 1 m bezogen auf die Oberkante des Daches die Aufbauten einzuhausen und zu begrünen sind.

Antennen und Satellitenanlagen werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen, da diese die Fassadengestalt extrem abwerten.

I.5.9. RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Mit dem Inkrafttreten des neuen Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) am 01.03.2010 wurden u.a. die Anforderungen in Bezug auf die Beseitigung und den Umgang mit Niederschlagswasser verändert. § 55 Abs. 2 WHG bestimmt, dass Niederschlagswasserortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Voraussetzungen für die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort sind insbesondere
- ausreichender Grundwasserflurabstand,
- Eignung des anstehenden Untergrunds für eine Versickerung (kf-Wert),
- Schadstofffreiheit des Untergrunds im Bereich der Versickerungsanlagen.

Nur als letzte Möglichkeit kommt die Einleitung des Niederschlags in die Kanalisation in Frage, die jedoch die Erhebung entsprechender Benutzungsgebühren nach sich zieht. Auch die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg gibt der Versickerung von Niederschlagswasser bzw. deren sonstiger alternativer Ableitung und Rückhaltung bereits seit längerer Zeit den Vorrang und berücksichtigt dies in der Gebührensatzung.
Eine alternative Behandlung von Regenwasser durch Versickerung und Entsiegelung wirkt sich reduzierend auf Herstellungs- und Betriebskosten der zu errichtenden Entwässerungseinrichtungen aus. Elemente einer alternativen Behandlung von Regenwasser sind:

- Einrichtungen zur Versickerung des aus versiegelten Flächen gesammelten Regenwassers (z.B. Rigolen, Versickerungsmulden),
- Dachflächenbegrünungen,
- versickerungsfreundlicher Ausbau von Verkehrsflächen,
- Einrichtung von Zisternen zur Gewinnung von Brauch- und Gießwasser (ein Speichervolumen von mindestens 25l/m² projizierter Dachfläche wird empfohlen). Zisternenüberläufe

sollten hierbei möglichst über Rigolen oder Versickerungsmulden versickert werden, da bei Errichtung eines Überlaufs in die öffentliche Kanalisation die entsprechenden Flächen nach Beitrags- und Gebührensatzung voll zur Anrechnung gebracht werden.
Die Niederschläge dürfen nicht über unbeschichtete Metalldächer gesammelt werden.
Falls eine Belastung mit Altlasten vorliegt, wird die Genehmigung zur Einleitung der Niederschlagswässer in das Grundwasser i.d.R. nicht erteilt.

Im Planungsgebiet ist eine großflächige Dachbegrünung als Retentionsdach vorzusehen und das restliche abzuleitende Niederschlagswasser zu versickern. Die Untergrundvoraussetzungen dafür sind grundsätzlich gegeben. Eine Konkretisierung der Planung der Versickerungsanlagen findet im Baugenehmigungsverfahren statt. Der vorhandene, zum Erhalt festgesetzte Baumbestand auf dem Grundstück darf nicht beeinträchtigt werden. Dies ist bei Verortung der Anlage zu beachten. Deshalb sollte auf flächensparende Versickerungsanlagen zurückgegriffen werden.

I.5.10. GRÜNORDNUNG

Der Cramer-Klett-Park übernimmt in der verdichteten Innenstadt vielfältige Funktionen zur wohngebietsbezogenen Erholung, zum klimatische Ausgleich, zum Erhalt der Biodiversität und zum Wasserrückhalt. Die Parkanlage ist ein wichtiger Kommunikations-, Aufenthalts- und Bewegungsraum für alle Altersgruppen der Stadtbevölkerung.
Der südliche Eingangsbereich wird von dem wertvollen Altbaumbestand geprägt, welcher die Parkanlage in südlicher und westlicher Richtung begrenzt und zur grünen Formgebung und Abschirmung beiträgt.

Durch die geplante Bebauung wird dieser Bereich mit seinem ruhigen und naturnahen Charakter verkleinert. Die Neugestaltung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Gehölze und in Anlehnung an den nördlich angrenzenden Parkteil erfolgen sowie sich in das Gesamtkonzept zur Aufwertung und Umgestaltung des Cramer-Klett-Parks einfügen.

Auf Einfriedungen wie z.B. Zäune, Mauern, oder geschnittene Hecken soll verzichtet werden, um eine offene und einladende Eingangssituation im Bereich des südlichen Cramer-Klett-Parks zu schaffen.

Aus grünordnerischen Gründen wird die Anlage von Feuerwehrzufahrten und –aufstellflächen auf der privaten Grünfläche ausgeschlossen. Die für die Feuerwehr erforderlichen Markierungspfosten und befestigten Bodenbeläge würden in das natürliche Bild der Parklandschaft erheblich eingreifen. Feuerwehrzufahrten und –aufstellflächen sind bei Anlage eines zweiten Rettungswegs im Gebäude aller Voraussicht nach verzichtbar. Zugunsten der zusammenhängenden Grünanlagengestaltung wird die Anlage eines zweiten Rettungswegs im Gebäude als zumutbar angesehen.

Sollten sich wider Erwarten außergewöhnliche Umstände ergeben, die trotz eines im Gebäude angelegten Rettungswegs eine Feuerwehrzufahrt erforderlich machen, so wäre diese in gestalterisch möglichst unauffälliger Form zu integrieren.

<u>Zu erhaltende Bäume</u>
Die verbleibenden wertvollen Altbäume des Cramer-Klett-Parks werden zum Erhalt festgesetzt, weil die Raumwirksamkeit und ökologische Bedeutung von alten Bäumen bei Neupflanzungen erst nach vielen Jahren erreicht werden kann.
Für die zum Erhalt festgesetzten Bäume ist zu deren Sicherung die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich plus 1,5 m von Beeinträchtigungen, insbesondere durch Abgrabungen und Aufschüttungen freizuhalten. Bei den beiden weiter in Gebäudenähe stehenden Großbäumen im südlichen Grundstückbereich sind entsprechende Wurzelschutzmaßnahmen durchzuführen.

Während der Bauzeit sind die Bäume durch entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Dachbegrünung

Flachdächer sind aufgrund ökologischer und stadtgestalterischer Zielsetzungen zu begrünen. Insbesondere in stark verdichtet bebauten Bereichen sind die positiven Auswirkungen begrünter Dächer, wie verzögerter Abfluss der Niederschläge und die Verbesserung des Stadtklimas durch Verdunstung von großer Bedeutung. Neben den angeführten Auswirkungen sprechen die längere Haltbarkeit sowie die bessere Isolationswirkung und damit erzielbare Energieeinsparungen für ein Gründach. Bei Beachtung der einschlägigen technischen Normen (FLL-Richtlinien für Planung, Bau und Instandsetzung von Dachbegrünungen) können Bauschäden ausgeschlossen werden. Auch das Brandschutzverhalten extensiv begrünter Dächer genügt bei der Auswahl geeigneter Baustoffe den bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Eine Nutzung als Dachterrasse ist zulässig, soweit diese bis auf Wege und Sitzecken ebenfalls begrünt wird.

Tiefgaragenüberdeckung

Die vorhandene Tiefgaragenüberdeckung ist zu erhalten oder nach Beendigung der Baumaßnahmen wiederherzustellen, soweit sie sich außerhalb der durch das Gebäude überbauten Grundstücksfläche befindet. Durch Festsetzung der Tiefgaragenüberdeckung mit einer mindestens 80 cm starken Vegetationsschicht ist gewährleistet, dass die unterbauten Bereiche als Freiflächen nutzbar bleiben. Unter dieser Voraussetzung kann darüber hinaus eine intensive Begrünung der Tiefgaragendecken mit Sträuchern und Kleinbäumen erfolgen, sowie eine 10%ige Speicherung der Niederschläge erzielt werden.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind aus gestalterischen sowie aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes gärtnerisch zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten. Sie sollen so gestaltet werden, dass ein offenes, durchlässiges Umfeld als Übergang zur Parkanlage entsteht. Eine Einfriedung ist nicht gestattet. Die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen.. Dabei zählen nur mit unterirdischen Anlagen bebaute Flächen als nicht überbaut.
Die mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche über der Tiefgarage soll als Grünfläche so gestaltet werden, dass sie sich in die angrenzende öffentliche Parkanlage übergangslos einfügt.
Um Nutzungs- und Gestaltungsfreiheiten zu gewähren, wird keine Artenauswahl vorgegeben

I.5.11. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung genannte Maßnahme zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen ist an diesem Flugkorridor als einzige Öffnung vom Cramer-Klett- Park nach Süden hin Richtung Pegnitz beachtlich.

I.5.12. MIT GEHRECHT BZW. FAHRRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Die Fläche auf der bestehenden Tiefgarage, die im Norden in die öffentliche Grünfläche hineinragt, soll mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu Gunsten der Stadt Nürnberg belastet werden. Das Gehrecht beinhaltet die Nutzung im Rahmen der allgemeinen Nutzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.
Der Teil des im Geltungsbereich liegenden Parkwegs wird mit einem Geh- und Fahrrecht für die Stadt Nürnberg belastet. Dies betrifft z.B. Park-Pflegefahrzeugen, Andienung des Apollo-Tempels und ggf. Nutzung durch Radverkehr.

I.5.13. BEHEIZUNG

Es besteht die Möglichkeit, das Gebiet an die Fernwärmeleitung anzuschließen, die in der Keßlerstraße verlegt ist. Mit dem Anschluss an die Fernwärme ist eine der umweltfreundlichsten Energieversorgungslösungen gewählt. Die Nürnberger Fernwärme hat eine hervorragende Energiebilanz. Der Primärenergiefaktor beträgt 0,0. Damit eignet sich die Fernwärme auch als Ersatzmaßnahme im Rahmen des Erneurbare-Energieen-Wärme-Gesetz (EEWärmeG).

Die Möglichkeit einer zusätzlichen Wärme- bzw. Stromgewinnung über Solar- bzw. PV-Anlagen ist über den Bebauungsplan grundsätzlich möglich.

Die neu zu errichtenden Gebäude müssen die Standards der zum Bauzeitpunkt aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) einhalten, dies ist derzeit die EnEV 2016.

Zur Beheizung neu zu errichtender Gebäude dürfen feste und flüssigem, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu gehören nicht Holzpellets und Hackschnitzel bzw. Heizöl EL soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanisch (d.h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagentechnik eingehalten werden. Damit werden Luftverunreinigungen ausgeschlossen.

I.5.14. HÖHENLAGEN

Das Straßenniveau liegt auf ca. 304 m über NN und das Niveau der öffentlichen Grünfläche auf ca. 305 m über NN. Das unterschiedliche Höhenniveau ist hinsichtlich einer barrierefreien Zugangssituation zu berücksichtigen.

I.5.15. ARTENSCHUTZ

Die Erfordernisse des Artenschutzes werden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit Datum vom 06.02.2020 abgehandelt. Darauf wird in § 3 der Satzung hingewiesen. Inhaltlich wird auf die Kap. I.3.1.3 Natürliche Grundlagen und Kap. I.4.5.3 Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe sowie auf den Umweltbericht verwiesen. Um den Bebauungsplan zur Rechtskraft führen zu können, wurde die Inaussichtstellung einer Ausnahme von artenschutzrechtlichen Verbotsbestandteilen des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der obersten Naturschutzbehörde beantragt und mit Datum vom 21.02.2020 unter der Voraussetzung bewilligt, dass die erforderlichen CEF- und FCS- Maßnahmen durchgeführt werden.

Für die erforderlichen CEF- und FCS- Maßnahmen ist vom Eigentümer im Rahmen der Baugenehmigung ein Maßnahmenkonzept zu erstellen und zu sichern bzw. zu realisieren.

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Im Plangebiet besteht mit dem rechtsverbindlichen Baulinienplan Nr. 3421 umfangreiches Baurecht, das auf die Bereitstellung eines potenziellen Bauflächenbedarfs der Post AG ausgerichtet war. Zulässig ist ein bis zu achtgeschossiger Baukörper, der erheblich in die Grundform des Parks eingreifen würde. Das ursprüngliche Ziel des B-Plans Nr. 4647, die dem Cramer-Klett-Park zugehörige, ca. 3.200 m² große Fläche entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche zu sichern, kann wegen des Verkaufs der Flurstücke nicht weiterverfolgt werden. Mit dem neuen Eigentümer ist aus Gründen der rechtlichen Verhältnismäßigkeit ein Kompromiss zur Überbauung des Plangebiets erarbeitet worden. Er sieht an der Stelle des Rechenzentrums einen achtgeschossigen Neubau mit Staffelgeschoss im 7. Obergeschoss sowie gemischter Nutzung vor, der den Altbau in seiner Grundfläche um ca. 1/3 in Breite und Tiefe überschreitet. Der Umweltbericht basiert auf diesem Entwurf.

Da der Neubau zum überwiegenden Teil eine bereits bebaute Fläche in Anspruch nimmt, sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser, Lärm, Störfallvorsorge, Luft und Abfall sowie Kultur- und Sachgüter nicht erheblich nachteilig bzw. vermutlich nicht relevant. Die Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter stellen sich wie folgt dar:

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Das Grundwasser ist in einer Tiefe von 7 – 10 m anzutreffen. Die Voraussetzungen für eine Versickerung von Niederschlagswasser werden als gut eingestuft. Aufgrund des vorliegenden Entwässerungskonzepts soll Regenwasser über eine großflächige Dachbegrünung im Plangebiet zurückgehalten und versickert werden.

Das Planungsgebiet ist wegen des ökologisch wertvollen Vegetationsbestands in der Stadtbiotopkartierung 2008 (Biotop Nr. 1284-001) erfasst und im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP Nr. 601) als regional bedeutsamer Lebensraum eingestuft. Es werden wertvolle Vegetationsbestände für streng geschützte Arten überbaut. Die Auswirkungen sind erheblich nachteilig. Der artenschutzrechtliche Eingriff soll durch geeignete Vermeidungs- sowie CEF- und FCS-Maßnahmen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vermindert bzw. kompensiert werden. Es ist ein Maßnahmenkonzept vom Vorhabenträger zu erstellen, in das die Artenschutzmaßnahmeflächen (CEF- und FCS-Maßnahme) flurstücksgenau einfließen.

Die Grünfläche stellt eine Zäsur in der bestehenden Bebauung dar. Das Landschaftsbild ist aufgrund der Blickbeziehungen, des Charakters der Fläche sowie der Strukturvielfalt an Gehölzen und Wiesenflächen als hochwertig einzustufen. Durch die Bebauung wird das Gesamtbild deutlich verändert, sodass die Auswirkungen als erheblich nachteilig einzustufen sind.

Das Planungsgebiet ist integraler Bestandteil des Cramer-Klett-Parks und übernimmt vielfältige Funktionen der wohngebietsbezogenen Erholung in einem dicht bewohnten Gebiet. Die Auswirkungen auf das Planungsgebiet sind für das Schutzgut Erholung als erheblich zu bewerten.

Umweltbelang / Schutzgut	**Bewertung der Auswirkungen**
Fläche	nicht erheblich
Boden und Wasser	nicht erheblich
Pflanzen, Landschaft	erheblich nachteilig
Tiere, Biologische Vielfalt	erheblich nachteilig
Mensch / menschl. Gesundheit	
• Erholung	erheblich nachteilig
• Lärmbelastung/Verkehr	nicht erheblich
• Lärmbelastung/Gewerbe	nicht erheblich
• Störfallvorsorge	nicht betroffen
Luft	vmtl. nicht erheblich
Klima	nicht erheblich
Abfall	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Tabelle: Zusammenfassende Darstellung der Bewertung der Auswirkungen und des weiteren Untersuchungsbedarfs

Da der Baulinienplan Nr. 3421 aus dem Jahr 1958 bislang noch rechtsverbindlich ist, besteht im Plangebiet umfangreiches Baurecht. Das auf dieser Grundlage potenziell zu errichtende Gebäude entspricht der Nullvariante. Die Auswirkungen der Nullvariante auf die Schutzgüter Lärm, Störfallvorsorge und Abfall sind analog zur vorliegenden Planung vermutlich nicht erheblich nachteilig. Dagegen sind erheblich nachteilige Auswirkungen der Nullvariante auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Biodiversität, Landschaftsbild, Erholung und Klima zu erwarten. Im Vergleich zur vorliegenden Planung stellen sich die Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. die Auswirkungen auf die entsprechenden Umweltbelange überwiegend als noch weitreichender dar, weswegen die vorliegende Planung an sich als Verringerungs- bzw. Minimierungsmaßnahme bewertet wird; wenngleich auch mit Umsetzung dieser Planung Eingriffe, insbesondere in den Baumbestand, bzw. nachteilige Auswirkungen nicht gänzlich vermieden werden können.

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 22.06.2017 bis 24.07.2017 statt. Es wurden keine Einwendungen vorgebracht.

I.7.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 31.07.2017 bis 05.09.2017 statt. Der Erhalt der öffentlichen Grünfläche wurde allgemein begrüßt.

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB

Die **Untere Denkmalschutzbehörde** sieht den Eindruck des denkmalgeschützten Jugendstilhaus Keßlerplatz 1 in Zusammenschau mit der Gebäudehöhe und Abformung des geplanten Gebäudes gemäß Vorbescheidsantrag gestört. Eine gegenüber dem Vorbescheidsantrag geänderte Gebäudeabformung mit Festsetzung der max. Wandhöhe des 6. Obergeschosses und darüber liegendem zurückgesetzten Staffelgeschoss wird nun seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde als adäquate denkmalgerechte Gebäudeabformung angesehen, da sie mit dem Knick des Mansarddaches des Jugendstilhauses korrespondiert (vgl. Kap. I.5.8).

Das **Wasserwirtschaftsamt Nürnberg** gibt redaktionelle Hinweise zu Satzung und Begründung, denen gefolgt wird. So wird ein Satzteil der Festsetzung unter Punkt Nr. 8 der Satzung gestrichen, da sie eine dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entgegenstehende Formulierung enthält.

Das **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege** (BLfD) äußert Bedenken auf die gelante Kubatur und Größe des Gebäudes in Nachbarschaft zum Baudenkmal, es wird auf die Abstimmungspflicht mit den Denkmalbehörden hinwiesen. Die Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde ist bereits auf Ebene der Bauleitplanung erfolgt, im Genehmigungsverfahren ist diese ebenfalls einzubinden.

I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Die öffentliche Auslegung fand vom 23.04.2020 bis 25.05.2020 statt. Es ging eine Stellungnahme zur Grünordnung ein, über die der Stadtplanungsausschuss beschlossen hat. Änderungen an der Planung sind dadurch nicht veranlasst. Es wird auf die Entscheidungsvorlage zum Satzungsbeschluss für den Stadtplanungsausschuss am 09.07.2020 verwiesen.

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN

In diesem Bebauungsplanverfahren ist gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) der öffentliche Belang der Parknutzung und Gestaltung des Cramer-Klett-Parks im südlichen Bereich mit dem privaten Belang der Ausschöpfung eines bestehenden Baurechts gegeneinander abzuwägen.

Der jetzige Eigentümer hat die Grundstücke im Jahr 2017 von der Post AG erworben und beabsichtigte, das bestehende Baurecht auszuschöpfen. Zwei entsprechende Anträge auf Vorbescheid liegen vor, wurden jedoch aufgrund der Planungsziele der Stadt Nürnberg gemäß eingeleitetem Bebauungsplan Nr. 4647 zurückgestellt, zudem wurde eine Veränderungssperre erlassen.

Zur Umsetzung ihrer planerischen Ziele kann die Stadt auch bereits eingeräumte Baurechte wieder zurück zu nehmen, sie könnte einen entsprechenden Bebauungsplan aufstellen, die zum Aufstellungsbeschluss verfolgte planerischen Zielsetzung des vollständigen Erhalts des südlichen Parkeingangs in gestalterisch, klimatisch, grünordnerisch und naturschutzfachlich gesehen angemessener Ausformung und Breite umsetzen und den Eigentümer mit Ablauf der 7-Jahres-Frist nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 3421 vom 19.08.1958 gemäß § 42 BauGB auf der Basis der ausgeübten Nutzung entschädigen. Dies setzt jedoch eine Abwägung zwischen den betroffenen privaten und öffentlichen Belangen gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch voraus. Der gemäß § 14 Grundgesetz bestehende besondere Schutz des Eigentums ist in die Abwägung einzustellen.
Für einen fast vollständigen Entzug des Planungsrechts sind die Gründe der Schaffung einer öffentlichen Grünfläche, auch mit den an dieser besonderen Situation des südlichen Parkeingangs gelegenen Bedeutung für Naturschutz, Grünordnung und Stadtgestalt voraussichtlich nicht ausreichend gewichtig. Um langwierigen gerichtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden wurde dem Eigentümer ein Kompromiss angeboten, den er in einem vorliegenden Vorbescheidsantrag konkretisiert hat. Die Gebäudeabformung dieses Vorbescheidsantrags liegt dem Bebauungsplan zugrunde. Lediglich die Dachabformung wurde aus denkmalfachlichen und städtebaulichen Belangen heraus modifiziert.
Der weitere ausgehandelte Kompromiss besteht darin, dass die Grünfläche privat bleibt und eine öffentliche Nutzung auf der Oberfläche des Geländes über die Festsetzung eines Geh- bzw. Geh- und Fahrtrechts festgesetzt wird. Die Unterbauung durch eine Tiefgarage dient den privaten Interessen des Investors.
Dieser Kompromiss beinhaltet eine Reduzierung der Geschossfläche um ca. 1700 m² und eine kompaktere Gebäudeabformung, die weit weniger in den Grünraum eingreift und den Baumbestand schont.
Die verbleibende Beeinträchtigung der privaten Belange wird als zumutbar erachtet, da das eingeräumte Baurecht des Bebauungsplans Nr. 3421 das Ergebnis des Ausgleichs zweier öffentlicher Interessen, nämlich derjenigen öffentlichen Institution der Post mit den fachlichen Belangen der Grünversorgung in der Stadt war. Die Abwägung des Interesses an der Beibehaltung des Baurechts in privatem Interesse mit dem fortbestehenden Interesse an der Grünausstattung kann daher zu einem anderen Ergebnis führen. Zudem wurden beim bisherigen Baurecht die grünordnerischen, naturschutzfachlichen, klimatischen Belange weit weniger in der Planung berücksichtigt, als dies zum gegenwärtigen Zeitpunkt erfolgen muss. Im Ergebnis ist der gefundene Kompromiss, wie er im Plan niedergelegt ist, ein sinnvoller Ausgleich der gegenläufigen privaten und öffentlichen Interessen

.

I.9. KOSTEN

Es fallen voraussichtlich keine Kosten für die Stadt an.

Nürnberg, den 08.06.2020

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt