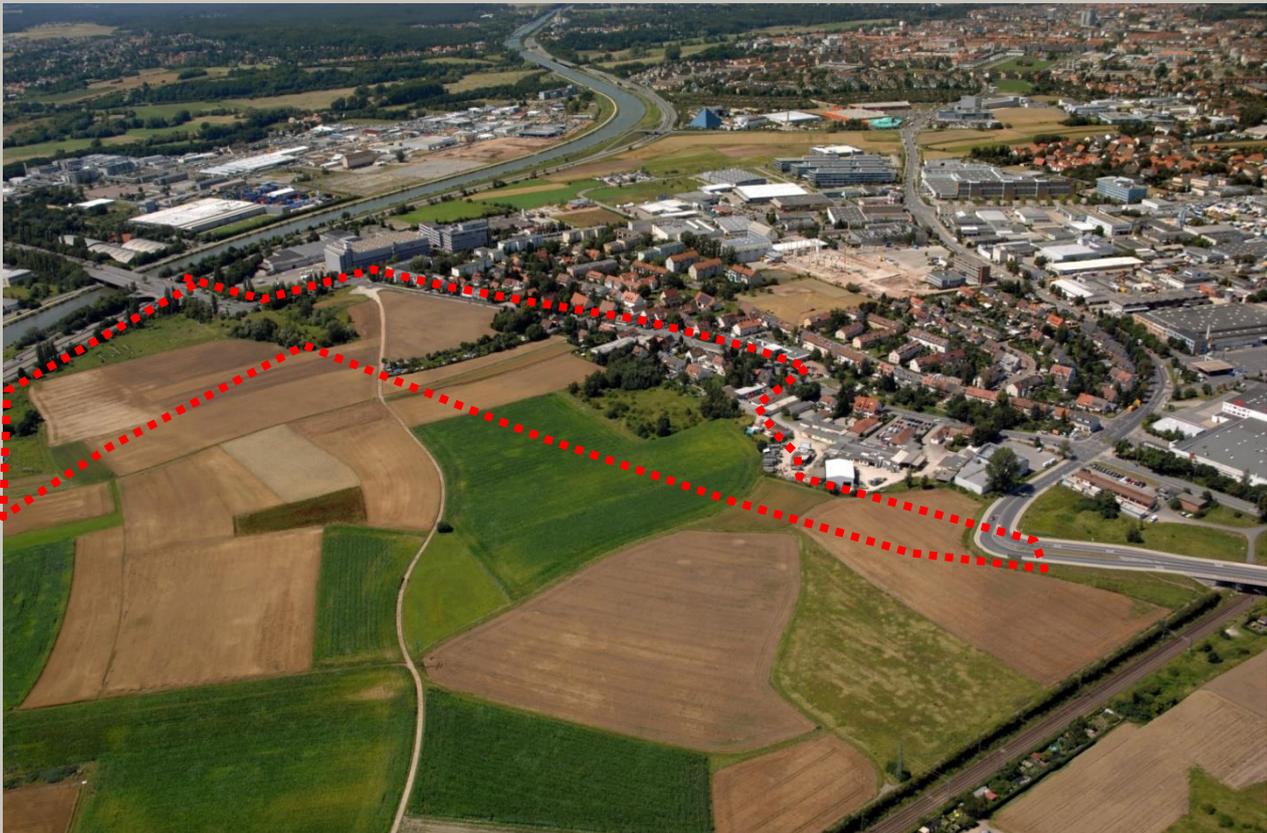


## **BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4445 A**

### **„TIEFES FELD NORDWEST“**

**für ein Gebiet südlich und östlich der Rothenburger Straße und nördlich der Neuen Rothenburger Straße und westlich der Straße Am Wirtsacker**



# BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4445 A

„TIEFES FELD NORDWEST“

für ein Gebiet südlich und östlich der Rothenburger Straße und nördlich der neuen Rothenburger Straße und westlich der Straße Am Wirtsacker

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I.</b>	<b>PLANBERICHT</b>	<b>4</b>
I.1.	ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)	4
I.2.	ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE	5
I.3.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	6
I.3.1.	ANALYSE DES BESTANDS	6
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT	13
I.4.	PLANUNGSKONZEPT TIEFES FELD GESAMT – RAHMENPLANUNG / WETTBEWERBSERGEBNIS	15
I.4.1.	NUTZUNGSKONZEPT / BAUSTRUKTUR	21
I.4.2.	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	22
I.4.3.	GENDER UND DIVERSITY	23
I.4.4.	VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG	23
I.4.5.	GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN	25
I.4.6.	IMMISSIONSSCHUTZ	28
I.5.	ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN	36
I.5.1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	36
I.5.2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	40
I.5.3.	BAUWEISE UND ÜBERBAUBAERE GRUNDSSTÜCKSFLÄCHEN	41
I.5.4.	ABSTANDSFLÄCHEN	42
I.5.5.	NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN	43
I.5.6.	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN	44
I.5.7.	SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG	44
I.5.8.	ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	45
I.5.9.	WERBEANLAGEN	45
I.5.10.	VERKEHRSFLÄCHEN	45
I.5.11.	VERSORGUNGSFLÄCHEN	46
I.5.12.	RÜCKHALTUNG UND ABFLUSS VON NIEDERSCHLAGSWASSER	46
I.5.13.	GRÜNORDNUNG	47
I.5.14.	VERMEIDUNG VON HOCHWASSER- ODER STARKREGENSCHÄDEN	51

I.5.15.	FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	51
I.5.16.	FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN I.S.D. BIMSCHG	52
I.5.17.	BEHEIZUNG	55
I.5.18.	KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	56
<b>I.6.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT</b>	<b>56</b>
<b>I.7.</b>	<b>BETEILIGUNGEN</b>	<b>58</b>
I.7.1.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB	58
I.7.2.	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB	58
I.7.3.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB	59
I.7.4.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB	59
<b>I.8.</b>	<b>PLANRECHTFERTIGUNG / AUSWIRKUNGEN / ABWÄGUNG / MASSNAHMEN</b>	<b>59</b>
I.8.1.	WOHNEN STATT GEWERBE ENTLANG DER NEUEN ROTHENBURGER STRAÙE	59
I.8.2.	BEBAUUNG LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN	60
I.8.3.	WOHNBEBAUUNG AN EINER NEUEN PLANFESTGESTELLTEN STRAÙE (LÄRMSCHUTZ)	61
I.8.4.	ABHÄNGIGKEIT DER REALISIERUNG DES ALLGEMEINEN WOHNGEBIETS WA VON DER REALISIERUNG DER LÄRMSCHUTZBEBAUUNG	61
I.8.5.	ABHÄNGIGKEITEN VON DEN PLANFESTSTELLUNGEN DER STADT NÜRNBERG (NEUE ROTHENBURGER STRAÙE)	62
I.8.6.	ENTFALL DER PLANUNG VON STRAÙENBÄUMEN ENTLANG DER BESTEHENDEN ROTHENBURGER STRAÙE	62
I.8.7.	RODUNG DES WALDES UND ERSATZAUFFORSTUNGEN.	62
<b>I.9.</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>63</b>

## **II. UMWELTBERICHT (Stand 18.10.2021) als gesonderter Textteil**

### III. QUELLENANGABEN

Fachgutachten:

- Agrarstrukturelles Gutachten „Tiefes Feld“ mit Ergänzungen zum Vorhaben „Züricher Straße“ bzw. Bebauungsplangebiet 4601, Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger, 16.12.2016
- Entwässerungskonzept, Ramböll Studio Dreiseitl, 2016
- Entwässerungskonzept, Ramböll Studio Dreiseitl, 2021
- Erschütterungstechnische Untersuchung, Möhler + Partner Ingenieure AG, Juli 2020
- Freiflächenrahmenplan Tiefes Feld Nürnberg, Adler & Olesch, Oktober 2021
- Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg, GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, 2015
- Kampfmittel Luftbildauswertung Andrea Pavic, Juni 2019
- Klimaökologische Expertise zum Bebauungsplans Nr. 4445 „Tiefes Feld“ in Nürnberg, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Mai 2021
- Konzept Energienutzungsplan Tiefes Feld, N-ERGIE, 05.03.2020
- Machbarkeitsstudie „Ökosee“, Technische Hochschule Nürnberg, Institut für Wasserbau und Wasserwirtschaft, Jahr 2020
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“, Grosser-Seeger & Partner, 01.10.2021
- Rahmenplan, AG Finkenberger, Schönle, Juni 2017
- Rahmenplan, AG Finkenberger, Schönle, Juni 2019
- Schalltechnische Untersuchung zum BP 4445a, Büro IBAS, 14.07.2021
- Strukturanalyse Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schweinau, Stadtraumkonzept GmbH, März 2020
- Untersuchung der Nahversorgungspotentiale im Bereich der Bebauungspläne Nr. 4614 Züricher Straße und Nr. 4445 Tiefes Feld in Nürnberg, Dr. Donata Acocella Stadt und Regionalentwicklung, 12.07.2016
- Verkehrsplanung, Planungsbüro Vössing, 2021

### BEGRÜNDUNG

#### ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4445 A

„TIEFES FELD NORDWEST“

für ein Gebiet südlich und östlich der Rothenburger Straße und nördlich der neuen Rothenburger Straße und westlich der Straße Am Wirtsacker

---

### I. PLANBERICHT

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

Am 29.04.1999 fasste der Stadtplanungsausschuss (AfS) den Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4445 „Tiefes Feld“ und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Diese erste Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 07.06.1999 bis 05.07.1999 statt. Nachdem sich die Stadt dazu entschloss, die Bewerbung um die Bundesgartenschau mit dem Tiefen Feld als potentiellen Standort nicht weiter zu verfolgen und die Entwicklung anderer Stadtgebiete zu diesem Zeitpunkt Vorrang hatte, ruhte das Verfahren.

Mit der Weiterentwicklung der Planungen zum Bau der U-Bahnlinie 3 und der wachsenden Bedeutung des Tiefen Feldes für die künftige Stadtentwicklung wurde das Verfahren wiederaufgenommen. Als Reaktion auf die veränderten Rahmenbedingungen beschloss der AfS am 30.10.2008 die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs im Rahmen von European10. Der Umgriff des Wettbewerbsgebiets entsprach dabei weitestgehend dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445. Im Februar 2010 fand ein Workshop mit den Preisträgern zur Überarbeitung und Verbesserung der Entwürfe statt. Im Ergebnis ihrer Sitzung am 08.06.2010 empfahl die Jury den Entwurf „urban lifecycles“ des Stuttgarter Büros SPF Schönle/Piebler/Finkenberger als Grundlage der weiteren Planungen (vertiefende Rahmenplanung und verbindliche Bauleitplanung). Dieser Empfehlung folgte der AfS mit seinem Beschluss vom 15.07.2010.

Auf der Grundlage der o.g. Beschlüsse wurde ein städtebaulicher Rahmenplan für die städtebauliche Gesamtentwicklung des Tiefen Feldes erarbeitet, der als Grundlage für die Bauleitplanung dient. Dieser Rahmenplan war die Grundlage der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 13.11.2014 bis 12.12.2014. Am 23.04.2015 wurden die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sich daraus ergebenden Problemstellungen dem AfS vorgelegt. Die Ergebnisse wurden eingearbeitet und anschließend die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 21.07.2015 bis 07.08.2015 durchgeführt.

Aus dem Bebauungsplan Nr. 4445 „Tiefes Feld“ wurden und werden in den nächsten Jahren einzelne Bebauungspläne (4445a, 4445b und 4445c) herausgelöst, die bei bestimmten Themen (Regenwasserversickerung, Grün- und Freiflächen, Lärmschutz, soziale Infrastruktur) voneinander abhängig sind. Die beiden Bebauungspläne Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ und Nr. 4445 b „Tiefes Feld Bildungseinrichtungen“ werden zeitgleich aufgestellt. Der Bebauungsplan 4445 c wird unmittelbar danach bearbeitet und soll ein Jahr nach 4445 a und 4445 b in Kraft treten.

## I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Für das nordwestliche Planungsgebiet wird auf Grundlage des Gesamtrahmenplans Nr. 4445 „Tiefes Feld“ der Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ herausgelöst, da die Baurechtschaffung in diesem Bereich unabhängig von dem östlich angrenzenden laufenden Planfeststellungsverfahren Güterzugstrecke erfolgen kann. Mit dem Planfeststellungsverfahren der Neuen Rothenburger Straße erfolgt eine enge inhaltliche Abstimmung. Das Planfeststellungsverfahren der U-Bahn ist bereits abgeschlossen und wird berücksichtigt. Ziel ist eine frühzeitige Baurechtschaffung für Teilbereiche des Tiefen Feldes, insbesondere an der bestehenden Rothenburger Straße und um den U-Bahnhof Kleinreuth bei Schweinau.

Im Geltungsbereich „Tiefes Feld Nordwest“ sollen neben Wohnungen und öffentlichen Grünflächen auch Anlagen für soziale Zwecke, Dienstleistungen und Einzelhandel im Bereich der neuen U-Bahnstation entstehen.

Nach dem Gutachten des GEWOS-Instituts für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH zum wohnungspolitischen Konzept Wohnen im Jahr 2025 beträgt der Bedarf an Flächen für den **Wohnungsbau** in Nürnberg bis zum Jahr 2025 rund 183 ha (in der mittleren Prognosevariante). Mit den im Bebauungsplan dargestellten baulichen Maßnahmen kann ein Teil dieser hohen Nachfrage gedeckt werden, wodurch ein Beitrag zur Entspannung des Nürnberger Wohnungsmarktes geschaffen wird.

Das Quartier soll von einem qualifizierten öffentlichen Raum, kurzen Wegen, einer hohen räumlichen Dichte, einer funktionalen und soziokulturellen Mischung sowie einer engen Verzahnung der verschiedenen Lebenswelten geprägt sein. Ein Kernbaustein hierfür stellt der **Quartiersplatz** dar, der vor allem mit öffentlichen Nutzungen, einem standortgerechten Einzelhandel und sozialen Einrichtungen in der Erdgeschosszone belebt wird und damit eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist. Der zusätzliche tägliche Bedarf im Planungsgebiet kann so fußläufig befriedigt werden.

Die Ziele der Stadt der kurzen Wege und der doppelten Innenentwicklung werden auch durch die Festsetzung der **öffentlichen Grünfläche** unterstützt. In unmittelbarer Nähe zum Wohn- und Arbeitsplatz ist ein Grünzug mit hoher Aufenthaltsqualität von West nach Ost durch das Gebiet geplant. Er bietet zwei Spielplätze und fungiert darüber hinaus als Teil des oberflächennahen Regenwasserkonzepts.

Das Geh- und Radwegekonzept, die neue U-Bahn-Station sowie die Neugestaltung der bestehenden Rothenburger Straße und der Neubau der Neuen Rothenburger Straße in unmittelbarer Nähe sorgen für eine optimale **Anbindung des Gebiets** – auch und vor allem für den Geh- und Radwegeverkehr werden durch das Planungsrecht mögliche Voraussetzungen geschaffen. Um dem hervorragenden ÖPNV-Anschluss gerecht zu werden, ist eine verdichtete Bauweise im Plangebiet das klare Ziel.

Planungsziel ist zudem die Realisierung eines **oberflächennahen klimagerechten Regenwasserentwässerungskonzeptes**, welches sich konzeptionell über die drei Bebauungsplangebiete des Tiefen Feldes erstreckt.

Südlich der Neuen Rothenburger Straße befinden sich eine **Regenwasser-Retentionsfläche**, eine Fläche für Lärmschutzmaßnahmen sowie ein Bestandsbiotop im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4445a. Räumlich und gestalterisch ist dieser Bereich vor allem mit den Planungen im Tiefen Feld südlich der Neuen Rothenburger Straße, also den Bebauungsplänen Nr. 4445b und Nr. 4445c verknüpft und ist auch Teil der Freiflächenrahmenplanung für das Tiefe Feld. Die Retentionsfläche muss jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4445a liegen, da sie die oberflächennahe Niederschlagsentwässerung aller dortigen Baugebiete sammelt und die Einleitung in das städtische Ableitungssystem nicht ohne sie funktioniert.

Die **Lärmschutzmaßnahmen entlang der Südwesttangente** sind primär zum Schutz der künftigen Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4445b notwendig. Sie wurden in den Bebauungsplan Nr. 4445a mit aufgenommen, weil eine Realisierung der Maßnahmen rechtzeitig vor der Bebauung im BP Nr. 4445b ermöglicht werden soll. Dieses zeitliche Planungsziel konnte aufgrund der Abhängigkeiten zur Planfeststellung der Neuen Rothenburger Straße nicht erreicht werden, wodurch nunmehr ein zeitlicher Gleichklang mit dem Bebauungsplan Nr. 4445b Tiefes Feld erfolgt.

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

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

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

Das Plangebiet Tiefes Feld Nordwest besitzt eine Gesamtfläche von ca. 13 ha. Es liegt ca. 4,5 km westlich vom Stadtzentrum Nürnberg entfernt. Es wird im Norden vom Stadtteil Kleinreuth, im Westen durch die Autobahn bzw. Südwesttangente und den Main-Donau-Kanal sowie im Osten, durch die die Bestandsbebauung begrenzt.

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

Das Gebiet ist im Bereich des Tiefen Feldes Nordwest unbebaut, wobei etwa 28 % der Fläche des Geltungsbereichs landwirtschaftlich genutzt werden. Baumbestand ist nur vereinzelt an den Rändern vorhanden. Durch die Sicht auf die Autobahn und die Bahnlinie Nürnberg-Fürth, die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die fehlenden Geh- und Radwege wird das Gebiet für Freizeit und Erholung derzeit kaum genutzt. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich auf städtischen Flächen (circa 4.000 m<sup>2</sup>) eine Kleingartenanlage. Diese ist keine Kleingartenanlage im Sinne des Gesetzes.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets sowie im Ortsteil Kleinreuth ist die bestehende Nutzung von einer kleinteiligen, dörflichen Siedlungsstruktur sowie einzelnen gewerblichen Nutzungen geprägt. Eine räumliche Trennung vom Ortskern Kleinreuth ergibt sich durch die bestehende Rothenburger Straße. Die aktuellen Probleme des bestehenden Siedlungsgebiets sind die Belastungen aus dem Durchgangsverkehr der bestehenden Rothenburger Straße, die Lärmbelastung der Südwesttangente, die ungeordnete Ansiedlung von heterogenen Gewerbeflächen, eine geringe soziale Infrastruktur, eine schwache Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und die fehlenden Freiraumverbindungen.

Zusammen mit der Trennwirkung von Südwesttangente, Kanal, Bahnlinie und der bestehenden Rothenburger Straße führt dies zu einer isolierten Lage innerhalb der Stadt. Die Bedeutung des Planungsgebiets für die Gesamtstadt ist im derzeitigen Zustand eher gering. Für die Landwirtschaft im Südwesten Nürnbergs hat das Gebiet eine große Bedeutung.

### **I.3.1.3. Verkehr**

Die im Norden des Plangebiets verlaufende bestehende Rothenburger Straße bildet die Verkehrerschließung, die das gesamte Gebiet derzeit mit der Region und der Innenstadt verbindet. Das städtebauliche Entwicklungsgebiet Tiefes Feld soll künftig über die Neue Rothenburger Straße erschlossen und an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen werden. Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ kann zunächst ausschließlich über die bestehende Rothenburger Straße erschlossen werden, so lange die Neue Rothenburger Straße noch nicht realisiert ist. Auf Grund der Verkehrs- und Lärmzunahme durch das neue Baugebiet ist aber ein ausreichender Rechtsstand (Offenlage der Planfeststellung) der künftigen Neuen Rothenburger Straße notwendig, so dass diese Erschließung und die zusätzliche Belastung der bestehenden Rothenburger Straße nur über einen begrenzten Zeitraum benötigt wird.

### **I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur**

#### Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Als Entscheidungshilfe für eine gute Nahversorgung und damit zusammenhängende Belange der Stadtentwicklung wurde am 23.10.2013 im Stadtrat das Einzelhandelskonzept beschlossen. Ebenso wurde im März 2020 die Strukturanalyse Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schweinau abgeschlossen. Das Einzelhandelskonzept untersucht die räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots nach Standorttypen und bildet die Grundlage für die Planungen im Stadtgebiet. Die Strukturanalyse baut darauf auf und betrachtet Kleinreuth b. Schweinau näher. So bestehen sowohl für die Sortimente des Nahversorgungsbereichs (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke sowie Drogerie- und Parfümeriewaren), als auch für zentrenrelevante Sortimente (z.B. Textil/Bekleidung, Elektronikartikel, Bücher) hohe Verkaufsflächenanteile an nicht integrierten Sonderstandorten im Stadtgebiet.

Zu einem solchen Sonderstandort zählt auch der Bereich nordöstlich des Planungsgebiets, der im Einzelhandelsgutachten zusammen mit einem weiteren Elektronikfachmarkt an der Rothenburger Straße als Sonderstandort „Kleinreuth 1“ abgegrenzt wurde. Als standortprägend werden das SB-Warenhaus und die zwei Elektrofachmärkte gesehen. Dabei entfällt nahezu die gesamte vorhandene Verkaufsfläche auf das Sortiment des Nahversorgungsbereichs und der zentrenrelevanten Sortimente. Das Einzelhandelsangebot des Sonderstandorts „Kleinreuth 1“ besteht aus elf Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 17.625 m<sup>2</sup>.

„Kleinreuth 1“ wird als etablierter, aber nicht integrierter Sonderstandort gesehen, der sich grundsätzlich für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten eignen würde. Das Gutachten empfiehlt daher, das sehr umfangreiche nahversorgungs- und zentrenrelevante Angebot nicht auszubauen, sondern vielmehr langfristig zurückzubauen, soweit dies planungsrechtlich möglich wäre.

In der detaillierten Strukturanalyse geht der Gutachter sogar noch weiter und empfiehlt bis auf eine reine Nahversorgung keinerlei Einzelhandel. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass die Ausweisung neuer Gewerbeflächen aufgrund der Flächenknappheit und Flächenkonkurrenz stadtwweit äußerst schwierig ist und im gesamten Stadtgebiet keine Fläche mit GI-Ausweisung uneingeschränkt zur Verfügung steht, sollen die als GE und GI ausgewiesenen Gewerbeflächen gegenüber anderen Nutzungen gesichert werden. Der Gewerbestandort ist als zusammenhängendes Gebiet zu bewahren, um die GE-Bereiche als Pufferzone zum GI-Bereich zu erhalten und vor Verdrängung durch eindringende Fremdnutzung zu schützen. Erwünscht sind die Stärkung und Ansiedlung klassischer Gewerbe- und Produktionsbetriebe. Eine Einzelhandelsnutzung – mit Ausnahme reiner Nahversorgung – ist nicht erwünscht.

Aus diesem Grunde wurden die Bebauungspläne Nr. 4544 „Virnsberger Straße“ und 4611 „Tevi alt“ eingeleitet, mit der Zielsetzung die Einzelhandelssituation am Standort planungsrechtlich zu regeln. Zur Entwicklung einer tragfähigen städtebaulichen Konzeption und zur Etablierung eines standortgerechten Einzelhandels wurde eine Untersuchung der Nahversorgungspotenziale im Hinblick auf die künftigen Festsetzungen zum Einzelhandel in den Bebauungsplänen Nr. 4445 „Tiefes Feld und Bebauungsplan Nr. 4614 „Züricher Straße“ beauftragt. Diese liegt mit Stand 12.07.2016 vor. Dabei wurde ermittelt, welche Betriebsform bzw. Betriebsformenkombination der Grund- und Nahversorgung auch vor dem

Hintergrund des im Umfeld bestehenden Angebots einerseits wettbewerbsfähig und andererseits bedarfs- und standortgerecht sinnvoll ist. Für den Standort Tiefes Feld wurden sortimentsweise die Verkaufsflächenobergrenzen ermittelt und darauf basierend mögliche Betriebsformenkombinationen dargestellt. Bei den Obergrenzen wurde auch die Kaufkraftbindung im Sonderstandort „Kleinreuth 1“ berücksichtigt, der von den befragten Betreibern als negativ für die künftige städtebauliche Entwicklung im Tiefen Feld gesehen wird.

Das Gutachten kommt für den Einzelhandelsstandort Tiefes Feld zu folgendem Ergebnis: Es wird die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts (Supermarkt oder Discounter) und eines Drogeriemarkts empfohlen. Zu favorisieren ist die Ansiedlung eines Supermarkts der ein breites und tiefes Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel sowie ein ergänzendes und stetiges Angebot in weiteren grund- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten schaffen würde. In der Gesamtbetrachtung mit dem östlich angrenzenden Planungsgebiet Züricher Straße Bebauungsplan Nr. 4614 und den in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen Betrieben kommt das Gutachten in seiner Vorzugsvariante zu folgenden im Bebauungsplan zu sichernden Verkaufsflächenobergrenzen:

#### 6.4.5 Variante E) Züricher Straße: kleiner Discounter, Tiefes Feld: Supermarkt und Drogeriemarkt

Variante E) enthält am Standort **Züricher Straße** einen kleineren **Discounter**. Am Standort **Tiefes Feld** ein **Supermarkt** und ein **Drogeriemarkt** vorgesehen.

Tab. 14: Verkaufsflächen (in m<sup>2</sup>) nach Sortimentsgruppen - Variante E)

Sortimentsgruppe	Züricher Straße		Tiefes Feld		Gesamt. VKF	Gesamt. Umsatz
	kleiner Discounter	Supermarkt	Drogeriemarkt			
Nahrungs-/ Genussm.	720	1.270	70		2.060	10,1
Drogerie/ Parfümerie	50	140	520		720	3,5
PBS; Zeitungen/ Zeitschr.	-	30	-		30	0,1
Blumen/ Zoo	10	50	30		80	0,4
sonst. Randsortimente	20	60	30		110	0,6
<b>Gesamt</b>	<b>800</b>	<b>1.550</b>	<b>650</b>		<b>3.000</b>	<b>14,8</b>

VKF = Verkaufsfläche; PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik  
Verkaufsfläche auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen  
Umsatz in Mio. €

Quelle: eigene Erfahrungswerte; eigene Berechnungen; weitere Quellen wie z.B. Angaben des EHI, vgl. [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de).

1

Im Sinne eines umfassenden Grund-/Nahversorgungsangebots sollten, neben dem Supermarkt/Discounter und einem Drogeriemarkt am Standort Tiefes Feld, arrondierende Einzelhandels- und publikumswirksame Dienstleistungsbetriebe - empfohlen wird eine Bäckerfiliale, eine Apotheke, ein kioskähnliches Geschäft, ein Blumenladen, ein Lebensmittelgeschäft, eine Metzgereifiliale und ein Optiker - angesiedelt sowie ein Wochenmarkt, installiert werden. Dieses Angebot sollte sich um den neuen Quartiersplatz konzentrieren und befindet sich damit im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“. Am Standort Tiefes Feld wird auf Grund der Großflächigkeit des Lebensmittelbetriebs (Supermarkt oder Discounter) ein Kerngebiet mit zwei Teilbaugebieten (MK 1 und MK 2) festgesetzt, in deren Erdgeschoss Einzelhandel zulässig ist.

<sup>1</sup> Abbildung: Standortgerechte Verkaufsflächen im Bebauungsplan Tiefes Feld; Quelle: Untersuchung der Nahversorgungspotentiale im Bereich der Bebauungspläne Nr. 4614 „Züricher Straße“ und Nr. 4445 Tiefes Feld in Nürnberg (Dr. Acocella) vom 12.07.2016

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

Der Bereich „Tiefes Feld“ gehört zu den wenigen noch unbebauten Freiflächen Nürnbergs. Der Großteil der Fläche wird derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet, ist allerdings vergleichsweise klein parzelliert. In den Randbereichen grenzen Baumreihen, Sträucher sowie Gehölz bestandene Böschungen die Fläche von benachbarten Nutzungen (insbesondere den Verkehrsstrassen) ab. Trotz des geringen Anteils gliedernder Strukturelemente entsteht, durch die randlichen Brachflächen und Gehölzbestände sowie die eher extensiv genutzten Bereiche, eine gewisse Vielfalt an unterschiedlichen Lebensräumen. Nur wenige Äcker liegen schon länger brach. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets, wo bereits der Damm für die spätere Durchbindung der Rothenburger Straße aufgeschüttet wurde, befinden sich einige großflächige Ruderalbereiche, teilweise mit flächigem Gehölzbewuchs. Hervorzuheben sind vor allem die Vorkommen der gefährdeten Ackerwildkrautarten. Darüber hinaus gibt es keine Erkenntnisse über das Vorkommen seltener, gefährdeter oder geschützter Pflanzenarten. Im Ortsbereich ist zum Teil noch alter, erhaltenswerter Baumbestand (v.a. Eichen und Linden) vorhanden.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 4445 sowie für den Bebauungsplan Nr. 4445 a wurden erstellt, ebenso wie die saP zum Bebauungsplan Nr. 4445 b. Der Ausgleich von Beeinträchtigungen des Artenschutzes und des Naturhaushaltes der Bebauungspläne und der Neuen Rothenburger Straße (Planfeststellungsverfahren) soll ganzheitlich geleistet werden. Für jedes Verfahren wird in einer eigenständigen saP über den Eingriff und die nötigen Maßnahmen geschildert.

Von hoher Bedeutung sind hier insbesondere die bodenbrütenden Vogelarten Kiebitz, Rebhuhn, Feldlerche und Wiesen-Schafstelze, von denen auch Brutnester im Gebiet nachgewiesen werden können. Im Planungsgebiet sind die Biotop N-12335-001 und Biotop Nr. 1233-001 nach dem bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatschG) teilweise betroffen. Darüber hinaus sind im südlichen Teilbereich ein nach dem Arten und Bodenschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP) sog. regional bedeutsamer Lebensraum vorhanden, sowie östlich des Planungsgebiets ein sog. lokal bedeutsamer Lebensraum.

Auf den städtischen Grundstücken Fl. Nr. 473, 473/5 und 473/6 Gmkg. Großreuth b. Schweinau besteht eine Kleingartenanlage. In diesem Bereich sind künftig Wohnnutzung, öffentliche Grünfläche und Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Aus diesem Grund kann der Standort langfristig nicht mehr für die Nutzung als Kleingartenanlage zur Verfügung stehen. Es handelt sich hier jedoch nicht um Kleingärten im Sinne des Kleingartengesetzes, sondern um sogenannte Erholungsgärten. Diese sind mit einer Kündigungsfrist von ein bis maximal drei Monaten verpachtet. Gegebenenfalls können diese Kleingärtner in umliegende Anlagen untergebracht werden. Darüber hinaus wäre es wünschenswert, mittelfristig im Bereich Kleinreuth / Großreuth einen weiteren Standort für Kleingartenanlagen zu schaffen. Dieser Ersatz / Bedarf kann aber nicht im Tiefen Feld gedeckt werden.

Auf den Fl. Nr. 478/2, 478/3, 484/1 (teilweise), 483/0 (teilweise), 512/0, 513/0, 514/0, 515/0, 516/0 und 517/0 Gmkg. Großreuth bei Schweinau befindet sich zudem Wald nach Waldgesetz. Für diesen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Fläche an anderer Stelle aufgeforstet.

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

#### Verkehrslärm

Maßgebend auf das Plangebiet einwirkende Straßen sind die im Südwesten angrenzende Südwesttangente, die im nördlichen Bereich verlaufende bestehende Rothenburger Straße sowie die Neue Rothenburger Straße, die Sigmundstraße und die Virnsberger Straße. Die in Ansatz gebrachten Parameter sowie die berechneten Emissionspegel für die einzelnen Straßen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 1: Ausgangsdaten und Emissionspegel der Straßen nach Inbetriebnahme der neuen Rothenburger Straße und Teilbebauung im Plangebiet, Prognosejahr 2035 (Quelle: IBAS, Schalltechnische Untersuchung, Juli 2021)

Straße, Abschnitt	durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke  DTV [Kfz/24h]	stündl. Verkehrsstärke		zul. Geschw.  v [km/h]	Anteil Lkw1		Anteil Lkw2		Anteil Motorrad  [%]	längen- bezogener Schall- leistungs- pegel  L <sub>w</sub> ' [dB(A)]	
		M [Kfz/h]			p1 [%]		p2 [%]			L <sub>w</sub> ' [dB(A)]	
		Tag	Nacht		Tag	Nacht	Tag	Nacht		Tag	Nacht
Rothenburger Straße (alt)	2.000	115	20	30	2	1	1	1	0	71,1	63,4
Südwesttangente südl. AS Kleinreuth	77.000	4.331	963	80	4	6	5	8	0	93,8	88,0
Südwesttangente nördl. AS Kleinreuth	71.000	3.994	888	80	4	6	5	8	0	93,5	87,7
Auf-/Abfahrt- rampen Süd	10.000	563	125	80	5	3	2	2	0	84,4	77,6
Auf-/Abfahrt- rampen Nord	10.500	591	131	80	5	3	2	2	0	84,6	77,8
Sigmundstraße	26.000	1.479	293	50	6	4	4,5	3	0	86,6	79,1
Virnsberger Straße	10.500	604	105	50	4	3	4	2	0	82,4	74,4
Neue Rothenburger Str. West und Ost	21.000	1.208	210	50	5	3	4	3	0	85,5	77,6
Neue Rothenburger Str. Mitte	21.500	1.236	215	50	5	3	4	3	0	85,6	77,7
Rothenb.-Str. zwischen Sigmundstr. und Neue Rothenb.-Str.	26.000	1.495	260	50	6	5	5	3	0	86,6	79,1

Die vorgenannten Prognosewerte und Emissionsdaten beziehen sich auf die Situation nach Fertigstellung der Neuen Rothenburger Straße. Über diese wird zukünftig die Erschließung des Tiefen Feldes erfolgen. Die bestehende Rothenburger Straße (alt) wird zurückgebaut, abgehängt und wird zukünftig ausschließlich von den Anwohnern genutzt. Dies führt zu einer deutlichen Abnahme der Verkehrsmenge auf der bestehenden Rothenburger Straße (alt).

Neben dem Fall nach Inbetriebnahme der Neuen Rothenburger Straße soll auch der Fall betrachtet werden, wenn die zusätzliche Wohnbebauung bereits existiert, die Neue Rothenburger Straße aber noch nicht hergestellt ist und der zusätzliche Verkehr der neuen Bebauung auch über die bestehende Rothenburger Straße abgewickelt werden muss. Um die Auswirkungen sowohl auf die neu geplanten Gebäude südlich der bestehenden Rothenburger Straße (alt), als auch auf die Bestandsbebauung im Norden beurteilen zu können, werden die zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen in einer zusätzlichen Variante berechnet. Gemäß einer Verkehrszählung vom 2.1.2016 ist eine Verkehrsbelastung der bestehenden Rothenburger Straße von derzeit 15.000 KfZ/24h zu Grunde zu legen. Im Falle der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 4445 a ohne die Neue Rothenburger Straße als Entlastung ist in der bestehenden Rothenburger Straße (alt) ein Anstieg der Verkehrsbelastung auf 16.500 KfZ/24h im Zuge der Neubebauung zu erwarten.

Da dieser Fall zu einer Erhöhung der Lärmbelastung auf die Bestandsbebauung nördlich der bestehenden Rothenburger Straße führt, ist vor der Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans ein Planstand der Neuen Rothenburger Straße abzuwarten, bei dem mit Sicherheit mit einer Realisierung der Neuen Rothenburger Straße zu rechnen ist. Dieser Planfall tritt somit nur in einer Übergangszeit bis zur Inbetriebnahme der „Neuen Rothenburger Straße“ als zukünftige Haupterschließung des Baugebietes ein. Zudem tritt der Fall auch nur ein, wenn das Baugebiet im Geltungsbereich Tiefes Feld Nordwest vollständig entwickelt ist und kein Verkehr über die Neue Rothenburger Straße erfolgen kann. Die entsprechenden Verkehrsbelastungen, Parameter und die berechneten Emissionspegel sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

*Tabelle 2: Ausgangsdaten und Emissionspegel der Rothenburger Straße (alt), Prognosejahr 2035, Variante vor Inbetriebnahme der Rothenburger Straße (neu), ohne und mit Zusatzverkehr aus dem Plangebiet (Quelle: IBAS, Schalltechnische Untersuchung, Juli 2021)*

<b>Straße</b>	<b>Durchschnittl. Verkehrsstärke DTV<sup>2</sup> [Kfz/24h]</b>	<b>Stündl. Verkehrsstärke Tag/Nacht M [Kfz/h]</b>	<b>zulässige Geschwindigkeit v [km/h]</b>	<b>Lkw-Anteil 1 Tag / Nacht p1 [%]</b>	<b>Lkw-Anteil 2 Tag / Nacht p2 [%]</b>	<b>Längenbezogener Schallleistungspegel Tag / Nacht Lw [dB(A)]</b>
<b>Rothenburger Straße (alt) ohne Zusatzverkehr aus dem Plangebiet</b>	15.000	863 / 150	50	4,5 / 2	3,5 / 3	83,9 / 76,0
<b>Rothenburger Straße (alt) mit Zusatzverkehr aus dem Plangebiet</b>	16.500	949 / 165	50	4,5 / 2	3,5/3	84,3 / 76,4

<sup>2</sup> DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke in Kfz/24h

## Schienerverkehr

Im Osten grenzt die Bahnstrecke 5950 (Güterzugstrecke) an das Plangebiet an. Für den Ausbau der Güterzugstrecke - um zwei weitere Gleise Bahnstrecke 5955 - wurde im Jahr 1993 ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet. Die Unterlagen der 4. Änderung der Planfeststellung wurden im Juni 2021 an die Regierung von Mittelfranken übergeben. Ein zügiger Abschluss des Verfahrens ist geplant. Die Entwicklung des Tiefen Feldes soll – bis auf den Bau eines Schulzentrums südlich der neuen Rothenberger Straße - zunächst von Nordwesten her erfolgen. Der Einfluss des Schienenverkehrs ist im Bereich Tiefes Feld Nordwest gegenüber dem Straßenverkehr von untergeordneter Bedeutung.

## Gewerbelärm

Nördlich des Plangebietes grenzt ein Gewerbegebiet an die bestehende Wohnbebauung entlang der bestehenden Rothenberger Straße an. Weitere gewerblich genutzte Flächen befinden sich westlich des Main-Donau-Kanals. Die jeweils nächstgelegenen Gewerbeflächen liegen im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne. Überwiegend sind Gewerbe-/bzw. Sondergebiete festgesetzt. Teilbereiche des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 3589 sind als Industriegebiet festgesetzt. Die Bebauungspläne der umliegenden Gewerbegebiete datieren mit Ausnahme des Bebauungsplans Nr. 3958 aus den 60er und 70er Jahren. Diese enthalten keine Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz, etwa in Form von flächenbezogenen Schallemissionspegeln.

Für die Berechnung der Gewerbelärmeinwirkungen auf die Wohnbebauung im Plangebiet sind die Emissionsansätze für die Bestandsbetriebe anhand der vorliegenden Genehmigungsunterlagen abzuleiten. Die Genehmigungen wurden überwiegend zwischen 1960 und 1990 erteilt und enthalten nur teilweise Auflagen zum Lärmschutz. Dabei wurde in den Bescheiden überwiegend die Ausschöpfung der Richtwerte für die jeweils benachbarten Gebietskategorien zugestanden, Vorhaltemaße wurden seinerzeit nicht berücksichtigt. Eine Ausnahme stellen Betriebe dar, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigt sind. Hier sind in den Bescheiden konkrete Richtwertanteile und Immissionsorte genannt. Für die nordwestlich des Plangebietes unmittelbar an der Sigmundstraße gelegene Semikron Elektronik GmbH & Co. KG nennt der Änderungsbescheid vom 02.11.2017 folgende Immissionsrichtwerte:

*Tabelle 3: Immissionsorte für die Beurteilung des Gewerbelärms (Quelle: IBAS, Schalltechnische Untersuchung, Juli 2021)*

<b>Nr.</b>	<b>Immissionsort</b>	<b>Gebiet</b>	<b>IRWA tags dB(A)</b>	<b>IRWA nachts dB(A)</b>
IO 1	Wohngebäude Sigmundstraße 209 (Flur-Nr. 440), West-Fassade I, EG bis 3. OG	WA (Gemengelage)	54	39
IO 2	Wohngebäude Sigmundstraße 209 (Flur-Nr. 440), West-Fassade II, EG bis 3. OG	WA (Gemengelage)	54	39
IO 3	Wohngebäude Sigmundstraße 203 (Flur-Nr. 440), West-Fassade I, EG bis 3. OG	WA (Gemengelage)	54	39
IO 4	Wohngebäude Sigmundstraße 203 (Flur-Nr. 440), West-Fassade II, EG bis 3. OG	WA (Gemengelage)	54	39

Die Ableitung von Emissionsansätzen für die vorhandenen Gewerbebetriebe erfolgt aus den Genehmigungsbescheiden in Verbindung mit betriebstypischen Erfahrungswerten für die jeweilige Nutzung. In Anlehnung an die DIN 18005 wird für die umliegenden Gewerbegebiete von einem Emissionsansatz von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> für den flächenbezogenen Schalleistungspegel ausgegangen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die bestehenden Betriebe die Immissionsrichtwerte der TA Lärm gelten. Der Emissionsansatz für die Nachtzeit wurde um 10 dB reduziert. An die nördlich des Plangebiets liegenden Gewerbeflächen grenzt bestehende Wohnbebauung (allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete) zum Teil unmittelbar an. Auf die Wohngebiete wirken Gewerbelärmimmissionen ein, die die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebiets teilweise überschreiten. Diese Situation wird in den bestehenden Genehmigungsbescheiden durch Berücksichtigung einer Gemengelage abgebildet. Demnach sind hier im Randbereich höhere Immissionsrichtwerte von 60 / 45 dB(A) tags/nachts an den Bestandsgebäuden zu berücksichtigen, die den Werten eines Mischgebiets entsprechen.

Um die Bestandssituation (Gemengelage) abzubilden, wird für die unmittelbar westlich und nördlich des Plangebietes gelegenen Gewerbegebiete von einem Emissionsansatz von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> zur Tagzeit und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> zur Nachtzeit ausgegangen. Damit werden in den Randbereichen der angrenzenden Wohngebiete Immissionswerte von 60/45 dB(A) tags/nachts erreicht.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet liegt westlich der Sigmundstraße das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Vedes. Die Nachnutzung der Gebäude erfolgt derzeit durch den SIG 220 Businesspark, der flexible Büro,- Lager,- und Logistikflächen vermietet. Auf dem Gelände stehen ca. 300 Pkw-Stellplätze zur Verfügung, davon 62 unmittelbar westlich der Rothenburger Straße, in einem Abstand von 40 bis 50 m zur neu geplanten Bebauung. Zur Ermittlung der Lärmemissionen aus diesem Bereich wird der Parkplatzlärm der unmittelbar benachbarten 62 Pkw-Stellplätze für ein Worst-Case-Szenario berechnet.

### I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

#### I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

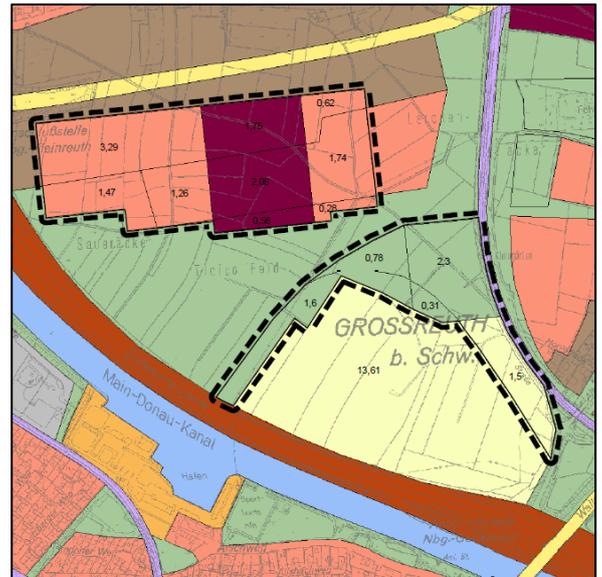
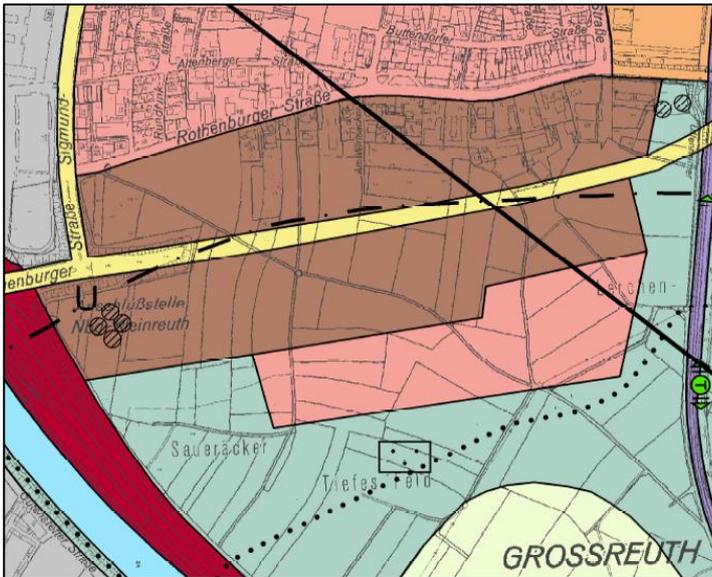
##### Raumordnung (LEP-Ziele der Raumordnung, Regionalplan Region Nürnberg)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ liegt im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen. Auf der Grundlage des Regionalplans der Region Nürnberg soll der Verdichtungsraum als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt gestärkt und funktionsfähig erhalten werden (Ziel A II 3.1.1). Hinsichtlich der Neuerrichtung von Wohnungen soll gemäß Regionalplan auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg / Fürth / Erlangen hingewirkt werden (Ziel B II 2.2). Zudem ist ein Grundsatz des Regionalplans, die Landwirtschaft auch im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen zu erhalten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird momentan landwirtschaftlich genutzt. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist südlich des Geltungsbereichs auf einer Fläche von circa 15 ha aber weiterhin möglich. Die Zuwegung für die landwirtschaftlichen Flächen wird im Bebauungsplan Nr. 4445b zunächst provisorisch von Norden her und im Bebauungsplan Nr. 4445c dann von Süden her abschließend gesichert.

##### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar. Mit dem allgemeinen Wohngebiet, dem urbanen Gebiet, dem Kerngebiet und den Gemeinbedarfsflächen entsteht Baurecht für eine gemischte Nutzung. Eine Entwicklung aus der gemischten Baufläche im FNP ist gegeben. Die Retentionsfläche südlich der Neuen Rothenburger Straße ist auf Grund der Nutzung für die Bebauung aus der dargestellten Mischgebietsfläche des FNPs entwickelt. Die Lage der Neuen Rothenburger Straße ist im Flächennutzungsplan bereits dargestellt. Die künftige Trasse der U-Bahnlinie 3 wird entsprechend ihrem planfestgestellten Verlauf dargestellt.

Aufgrund des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4445b findet aktuell die 16. Änderung des FNP statt. Diese bezieht sich nur auf den Bereich südlich der Neuen Rothenburger Straße.



3

### Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich derzeit im nordöstlichen Gebiet im Bereich der bestehenden Bebauung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Im westlichen und südlichen Bereich des Planungsgebiets im Bereich der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

### **1.3.2.2. Fachplanungsrecht**

Im Geltungsbereich bzw. an diesen angrenzend befinden sich zwei Planfeststellungsverfahren, das Verfahren zur Neuen Rothenburger Straße und zur U-Bahn. Die Planfeststellung der DB zur Güterzugstrecke östlich des Planungsgebiets liegt außerhalb des Geltungsbereichs und hat keine Auswirkungen auf diesen Bebauungsplan.

### Neue Rothenburger Straße

Das Planfeststellungsverfahren zur Neuen Rothenburger Straße hat großen Einfluss auf das Bebauungsplanverfahren Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“. Neben der künftigen Erschließung des Baugebiets über die Neue Rothenburger Straße, ist diese bei der Betrachtung des Lärmschutzes für das Baugebiet zu berücksichtigen und beeinflusst somit die städtebauliche Struktur. Gleichzeitig muss der Fall „ohne Neue Rothenburger Straße“ untersucht werden. Die Verfahren Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ und die Planfeststellung Neue Rothenburger Straße werden zeitlich aufeinander abgestimmt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 4445 a wird erst durchgeführt, wenn die Planfeststellung einen Verfahrensstand hat, bei dem man von einer Realisierung ausgehen kann. Es wird jedoch ggf. eine Übergangszeit geben, in dem bereits Teile der Wohnbebauung realisiert sind, die Neue Rothenburger Straße aber noch nicht fertiggestellt ist. Das heißt, es muss untersucht werden, wie sich der zusätzliche Verkehr (allgemeine Verkehrsprognose und zusätzliche Bebauung) der bestehenden Rothenburger Straße auf die Bestandsbebauung und die neue Bebauung auswirkt. Die Unterlagen zur Planfeststellung wurde im August 2021 bei der Regierung von Mittelfranken eingereicht.

### Verlängerung der U-Bahn

Für die U-Bahnanlage im Bereich des Tiefen Feldes ist das Planfeststellungsverfahren nach dem Personenbeförderungsgesetz abgeschlossen. Der Planfeststellungsbeschluss liegt mit Beschluss der Regierung von Mittelfranken vom 30.11.2016 vor. Zur Planfeststellung vorgelegt wurde der Bauabschnitt

<sup>3</sup> Abbildung links: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg, Ausschnitt Bereich Tiefes Feld; Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg.

Abbildung rechts: 16. Änderung des Flächennutzungsplans; Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg.

2.2 der U3, Gebersdorf - Großreuth bei Schweinau. In diesem Bauabschnitt befindet sich im Bereich des Tiefen Feldes der U-Bahnhof Kleinreuth bei Schweinau mit den anschließenden Tunnelstrecken. Der Bauabschnitt ist Teil der Gesamtstreckenführung der U3. Die Festlegung des gesamten Linienvverlaufs für den südwestlichen Abschnitt der U3 und für den Bauabschnitt 2.2 mit der Lage der Bahnhöfe Kleinreuth bei Schweinau und Gebersdorf erfolgte mit den Beschlüssen der zuständigen Stadtratsausschüsse vom 17.07.1997 und 14.05.2013. Die U-Bahnlinie 3 erschließt den südwestlichen und nordwestlichen Sektor des Stadtgebiets und schafft die notwendige attraktive ÖPNV-Verbindung aus diesen Bereichen in das Stadtzentrum und die Verknüpfung mit dem übrigen U-Bahn-, dem S-Bahn- und dem Straßenbahnnetz.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum planfestgestellten Neubau der U-Bahnlinie U3 Südwest ergeben sich für das Plangebiet bis zu einem Abstand von 18 m zu den Außenwänden der Tunnelbauwerke der U-Bahn relevante Immissionen aus Erschütterungen und Sekundärluftschall im Beurteilungszeitraum nachts. Die Höhe dieser Emissionen hängt dabei neben dem Belegungsprogramm insbesondere auch von den Übertragungseigenschaften des Baugrunds sowie der Erschütterungsempfindlichkeit der jeweiligen Baukörper ab.

### **1.3.2.3. Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen im Planungsgebiet sind im Eigentum von unterschiedlichen Eigentümern, ca. 70 % der Gesamtflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445 a sind davon im Besitz der Stadt Nürnberg.

## **1.4. PLANUNGSKONZEPT TIEFES FELD GESAMT – RAHMENPLANUNG / WETTBEWERBS- ERGEBNIS**

Im Bereich der U-Bahn Haltestelle entsteht ein neues städtisches Zentrum, welches räumlich die Schnittstelle zwischen lokalen und gesamtstädtischen Strukturen bildet. Der Stadtteilplatz bildet einen wichtigen Anknüpfungspunkt an die bestehenden Strukturen von Kleinreuth und ist zentraler Bestandteil der Freiraumverbindung, welche sich von Norden nach Süden bis in den Landschaftspark erstreckt. Entlang dieser Verbindung liegen auch die städtischen Einrichtungen, wie z.B. Bürgerzentrum, Grundschule, weitere soziale Infrastruktureinrichtungen sowie Einzelhandel und Nahversorgung.

Entlang der künftigen neuen Rothenburger Straße ist insbesondere straßenseitig Geschosswohnungsbau vorgesehen. Entsprechend sind hier die Gebäude überwiegend 3 bis 5-geschossig ausgebildet. Die Bebauung dient hier gleichzeitig als Lärmschutzbebauung zur Neuen Rothenburger Straße hin.

Im gesamten Planungsgebiet entstehen nun insgesamt vier neue Wohnquartiere. Jeweils im Zentrum der Quartiere befinden sich Bausteine mit öffentlichen oder gemeinschaftlichen Nutzungen. Eine Typologie möglichst unterschiedlicher Wohnformen wird den vielfältigen Anforderungen einer heterogenen Bewohnerschaft gerecht.

Durch eine kompakte Bauweise mit relativ hoher Dichte bleibt der Flächenverbrauch für die Siedlungsfläche im Tiefen Feld relativ gering. Die klar ablesbare Bebauungsstruktur findet ihr Pendant in einer zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche. Zwischen den einzelnen Wohnquartieren, die aus streifenförmigen Baufeldern bestehen, werden durchgängige Grünverbindungen aus dem nördlichen Kleinreuth in den südlich gelegenen Landschaftspark geschaffen.

Die wichtigste Erschließung des Stadtteils wird zukünftig die neue U-Bahn Haltestelle Kleinreuth an der Linie U 3 sein. Die Ausbildung der Neuen Rothenburger Straße als „städtischer Boulevard“ mit den U-Bahn Aufgängen an zentraler Stelle ermöglicht eine fußläufige Erschließung der angrenzenden Quartiere. Zusätzliche Buslinien mit Haltestellen am Stadtteilplatz sichern zudem weitere Verbindungen in die angrenzenden Stadtteile abseits der U-Bahnlinie.

Die Haupteerschließung des Neuen Stadtteils erfolgt über die Neue Rothenburger Straße, wobei die Lage und der Querschnitt der Straße für ca. 2\*13.500 KFZ/24h ausgelegt sind. Durch eine kammartige Struktur von Sammelstraßen über Wohnstraßen zu Mischverkehrsflächen werden die einzelnen Baufelder erschlossen, welche größtenteils an den jeweiligen Enden über Schlaufen verknüpft sind. Im

Zuge des Neubaus der Neuen Rothenburger Straße kann die bestehende Rothenburger Straße verkehrsberuhigt und zu einer Dorfstraße umgestaltet werden. Die bestehende Rothenburger Straße wird abgehängt und eine Durchfahrt zur Sigmundstraße ist nicht mehr möglich.

Die künftige Bebauung entlang der Neuen Rothenburger Straße wird so festgesetzt, dass die künftigen Gebäude entlang der Neuen Rothenburger Straße den aktiven Lärmschutz der südlich angrenzenden Baugebiete gewährleisten. Der Lärmschutz der Bebauung entlang der künftigen Neuen Rothenburger Straße selbst wird über passive Lärmschutzmaßnahmen (Orientierung der Grundrisse, sowie Anforderungen an die Bauteile) sichergestellt.

Ziel ist es, den öffentlichen Raum weitgehend von ruhendem Verkehr freizuhalten. Private Stellplätze werden auf den Baugrundstücken in Tiefgaragen nachgewiesen. Die Parkierung für die öffentlichen Nutzungen am Platz sollen über eine zentrale Tiefgarage erfolgen. Die Tiefgaragen im Planungsgebiet sind dabei nur eingeschossig zulässig. Beidseitig ausgewiesene Radwege entlang der Neuen Rothenburger Straße bilden neben ihrer lokalen Erschließungsfunktion ein wichtiges Teilstück der übergeordneten Freiraumverbindung im Stadtteil.

Zusätzlich verknüpfen ein ausgewiesener Radweg in Ost-West Richtung entlang des urbanen Gebiets sowie ein zentral gelegener Platz in Nord-Süd Richtung die Bestandsstrukturen von Kleinreuth mit dem neuen Stadtteil und dem Landschaftspark.

Eine Gehweg- und Radschnellweganbindung des Tiefen Feldes an die umgebenden Stadtteile über Bahntrasse und Südwesttangente/ Main-Donau-Kanal soll langfristig durch den Bau von Brücken realisiert werden. Diese Brückenbauten sind jedoch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu regeln. Verkehrsberuhigte Straßen und Wege, die für parallelen Geh- und Radverkehr dimensioniert sind, sichern die interne Fahrraderschließung der neuen Baustrukturen.

Jeweils an gut erreichbaren Stellen innerhalb der Quartiere, angrenzend an öffentliche und gemeinschaftliche Nutzungen sowie an zentralen Verkehrs- und Versorgungsknotenpunkten werden entsprechend dem Bedarf überdachte Fahrradabstellplätze angeboten.

Das Fußwegenetz bietet neben straßenbegleitenden Gehwegen auch alternative Verbindungen durch die Grünräume an. Den jeweiligen Straßentypen angepasste Gehwegbreiten, eine barrierefreie Gestaltung des Straßenraums sowie Querungshilfen priorisieren die fußläufige Erschließung.

Im Zuge der Umgestaltung der bestehenden Rothenburger Straße, soll der zentrale Bereich von Kleinreuth langfristig aufgewertet. Die straßenbegleitenden Grünräume sollen zudem langfristig weiter ausgebaut und teilweise durch öffentliche Nutzungen und freiraumplanerischen Maßnahmen ergänzt werden. Um die Schnittstelle zwischen Kleinreuth und der offenen Landschaft zu sichern, wird die Bestandsbebauung mit der neuen Stadtstruktur durch mehrere Wege- und Grünraumverbindungen und Querungsmöglichkeiten über die Neue Rothenburger Straße verknüpft. Neue Gebäude werden in ihrer Höhe dem Kleinreuther Bestand angepasst.



4

4 Abbildung: Rahmenplan Bebauungsplan Nr. 4445 Tiefes Feld Gesamt, Stand 2017; Quelle: AG Finkenberger/Schönle; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

## Städtebauliches Konzept Bebauungsplan Nr. 4445 a

Im Nordwesten wird der erste Teilbereich der Gesamtmaßnahme Tiefes Feld im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage des bestehenden Gesamtkonzepts konkretisiert.

Zentrales Element der ersten Teilentwicklung ist ein öffentlicher Grünzug in Ost-West Richtung mit einer Wegeverbindung in das künftige Quartierszentrum. Der Grünzug dient neben der Nutzung als öffentliche Grünfläche, teilweise mit der Zweckbestimmung Spielplatz, auch der Oberflächenentwässerung des Baugebiets.



5

Zum Grünzug hin orientieren sich entlang der bestehenden Rothenburger Straße drei bis vier geschossige Punkthäuser als Geschosswohnungsbauten. Entlang der Neuen Rothenburger Straße entsteht bis zu fünf geschossiger Geschosswohnungsbau, der gleichzeitig als Lärmschutz für die rückwärtige Wohnbebauung und Freilächennutzung dient.

Die neue Baustruktur fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur ein und vermittelt zwischen der kleinteiligen bestehenden Baustruktur nördlich und südlich der bestehenden Rothenburger Straße sowie den künftigen Geschosswohnungsbauten der neuen Baugebiete südlich der Neuen Rothenburger Straße. Südlich der Neuen Rothenburger Straße wird ein Teilbereich in den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4445a mit aufgenommen. Dieser Teilbereich ist Bestandteil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes zum Landschaftspark Tiefes Feld und soll bereits frühzeitig planungsrechtlich gesichert werden. Dies ist insbesondere notwendig, um die Oberflächenentwässerung für das Plangebiet sicherzustellen.

### Städtebauliche Kennzahlen

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 13,1 ha. Aus dem vorliegenden Planungskonzept ergeben sich damit folgende Flächen im Einzelnen:

Baugebiet	Fläche	
Nettobauland Allgemeines Wohngebiet Bestand (teils WA 3, WA 5 - WA 9)	17.343 m <sup>2</sup>	1,73 ha
Nettobauland Allgemeines Wohngebiet Neu (WA 1 - WA 4)	12.211 m <sup>2</sup>	1,22 ha
Nettobauland Kerngebiet MK	6.241 m <sup>2</sup>	0,62 ha
Nettobauland Urbanes Gebiet MU	11.980 m <sup>2</sup>	1,20 ha
Nettobauland Gemeinbedarfsflächen	2.506 m <sup>2</sup>	0,25 ha
Verkehrsflächen Bestand	9.742 m <sup>2</sup>	0,97 ha

<sup>5</sup> Abbildung: Rahmenplan Bebauungsplan Nr. 4445 Tiefes Feld Gesamt, Bereich Bebauungsplan Nr. 4445a Tiefes Feld, Stand 2017; Quelle: AG Finkenberger/Schönle; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Baugebiet	Fläche	
Verkehrsflächen neu	13.563 m <sup>2</sup>	1,36 ha
Flächen für Ver- und Entsorgung	857 m <sup>2</sup>	0,09 ha
Öffentliche Grünflächen inkl. Spielplatzflächen	56.205 m <sup>2</sup>	5,62 ha
Retentionsflächen	11.996 m <sup>2</sup>	1,20 ha
Biotopfläche	16.263 m <sup>2</sup>	1,63 ha
<b>Gesamt</b>	<b>130.648 m<sup>2</sup></b>	<b>13,06 ha</b>

Der Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ setzt ein allgemeines Wohngebiet mit den Teilbaugebieten WA 1 - WA 9 gemäß § 4 BauNVO fest. Zur Sicherung urbaner Strukturen mit Wohnen, Einzelhandels, Dienstleistungsnutzungen werden zudem ein Kerngebiet mit den Teilbaugebieten MK 1 und MK 2, ein urbanes Gebiet mit den Teilbaugebieten MU 1 - MU 4 sowie zur Sicherung von Infrastrukturnutzungen Gemeinbedarfsflächen (Mehrgenerationen- und Bürgerzentrum) festgesetzt. Die Freifläche des Mehrgenerationenzentrums beträgt ca. 780 m<sup>2</sup>.

Die Flächen für neu entstehende Wohnnutzung (ohne bestehendes Baurecht, bzw. bestehende Bebauung) sowie der entsprechende Stellplatznachweis im Plangebiet stellen sich auf der Grundlage der Berechnung der städtebaulichen Rahmenplanung wie folgt dar:

Gebiet	Grundstück	GFZ	Bruttogeschossfläche		
			Gesamt	Wohnen	Nicht-Wohnen
WA 1	3.179 m <sup>2</sup>	1,3	4.266 m <sup>2</sup>	4.266 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
WA 2	1.485 m <sup>2</sup>	1,4	2.073 m <sup>2</sup>	2.073 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
WA 3	3.563 m <sup>2</sup>	1,2	4.266 m <sup>2</sup>	4.266 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
WA 4	3.984 m <sup>2</sup>	1,3	5.322 m <sup>2</sup>	5.322 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>WA Gesamt</b>	<b>12.211 m<sup>2</sup></b>		<b>15.927 m<sup>2</sup></b>	<b>15.927 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>
MU 1	4.006 m <sup>2</sup>	1,7	6.768 m <sup>2</sup>	6.313 m <sup>2</sup>	455 m <sup>2</sup>
MU 2	2.745 m <sup>2</sup>	1,7	4.763 m <sup>2</sup>	4.378 m <sup>2</sup>	385 m <sup>2</sup>
MU 3	2.941 m <sup>2</sup>	1,5	4.332 m <sup>2</sup>	3.222 m <sup>2</sup>	1.110 m <sup>2</sup>
MU 4	2.287 m <sup>2</sup>	4,0	9.148 m <sup>2</sup>	1.830 m <sup>2</sup>	7.318 m <sup>2</sup>
<b>MU Gesamt</b>	<b>11.979 m<sup>2</sup></b>		<b>25.011 m<sup>2</sup></b>	<b>15.743 m<sup>2</sup></b>	<b>9.268 m<sup>2</sup></b>
MK 1	2.194 m <sup>2</sup>	3,7	8.050 m <sup>2</sup>	1.600 m <sup>2</sup>	6.450 m <sup>2</sup>
MK 2	4.048 m <sup>2</sup>	3,3	13.400 m <sup>2</sup>	2.680 m <sup>2</sup>	10.720 m <sup>2</sup>
<b>MU Gesamt</b>	<b>6.241 m<sup>2</sup></b>		<b>21.450 m<sup>2</sup></b>	<b>4.280 m<sup>2</sup></b>	<b>17.170 m<sup>2</sup></b>
GM Familienzentrum	1.671 m <sup>2</sup>	1,2	2.010 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	1.110 m <sup>2</sup>
GM Bürgerzentrum	870 m <sup>2</sup>	3,6	3.130 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3.130 m <sup>2</sup>
<b>GM Gesamt</b>	<b>2.540 m<sup>2</sup></b>		<b>5.140 m<sup>2</sup></b>	<b>900 m<sup>2</sup></b>	<b>4.240 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>				<b>38.920 m<sup>2</sup></b>	<b>29.838 m<sup>2</sup></b>
<i>Anzahl Wohneinheiten (105 m<sup>2</sup> / WE): 371</i>					

Auf der Grundlage der möglichen Geschossflächen wird die Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner sowie die erforderliche Anzahl der Stellplätze und die Richtwerte für die Ausstattung des Plangebiets mit öffentlichen Grün- und Spielflächen ermittelt. Bezüglich der Ermittlung der Anzahl der Wohneinheiten geht der Entwurf von heute zeitgemäßen Wohnflächen von ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Wohneinheit, dies entspricht einer Bruttogeschossfläche von ca. 105 m<sup>2</sup>, sowie 2,0 Einwohner je Wohneinheit aus. Dies entspricht den üblichen Wohnungsgrößen der Stadt Nürnberg in anderen aktuellen Baugebieten.

Der städtebauliche Entwurf geht weiterhin davon aus, dass in den Gebieten MU 1 und MU 2 im Erdgeschoss und in den Gebieten MU 3 und MU 4 im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ausschließlich Nichtwohnnutzung (gewerbliche Nutzung und Parken) zulässig sein wird. Ausnahmsweise ist Wohnnutzung zulässig. Darüber hinaus wurden bei der Berechnung der Geschossflächen die Bruttogeschossflächen der „Terrassengeschosse“ in den Wohngebieten mit einbezogen. Im Kerngebiet wird Wohnnutzung ebenfalls in den Erdgeschossen sowie 1. und 2. Obergeschoss ausgeschlossen.

Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ unter den o.g. Vorgaben nach derzeitigem Planungsstand auf der Grundlage der Rahmenplanung sowie unter Berücksichtigung eines entsprechenden Anteils an Nichtwohnnutzung im urbanen Gebiet die Herstellung von ca. 380 neuen Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau für ca. 760 Einwohner (2 Einwohner je Wohneinheit).

Auf der Grundlage der möglichen Anzahl der Wohneinheiten wird die erforderliche Anzahl der privaten Stellplätze ermittelt. Die Ermittlung basiert auf der Richtzahlenliste zur Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg sowie der Festsetzung in der Bebauungsplansatzung. Durch den geänderten Stellplatzschlüssel in der Satzung dürfen nur 50 % der erforderlichen privaten Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden. Zusätzlich ist im öffentlichen Straßenraum eine Mindestanzahl an Besucherstellplätzen vorgesehen. Durch die Ziele der Stadt Nürnberg (Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs, CO<sub>2</sub> und der im Geltungsbereich hervorragenden Anbindung durch den ÖPNV (Bus und U-Bahn), ist diese Mindestanzahl städtebaulich sinnvoll.

Die Ermittlung der für die sonstigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze basiert ebenfalls auf der o.g. Richtzahlenliste in Verbindung mit der Bebauungsplansatzung.

Somit ist die Herstellung von insgesamt ca. 190 Stellplätzen für die neuen Wohngebiete und ca. 300 Stellplätze für Nichtwohnnutzung (Einzelhandel, Büro, Gemeinbedarf) sowie Besucherstellplätzen erforderlich. Die Berechnungen beziehen sich auf die städtebauliche Rahmenplanung und sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren auf die einzelnen Bauvorhaben entsprechend den Festsetzungen der zu den Stellplätzen hin zu konkretisieren.

Auf der Grundlage der künftigen Einwohnerzahl wird die erforderliche Größe der öffentlichen Grün- und Spielflächen ermittelt (20 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche, davon 3,4 m<sup>2</sup> öffentliche Spielfläche je Einwohner im Geschosswohnungsbau). Dementsprechend ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ die Errichtung von insgesamt ca. 15.320 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche erforderlich, davon ca. 2.604 m<sup>2</sup> öffentliche Spielfläche.

Die Größe der öffentlichen Grünfläche im Planumgriff nördlich der Neuen Rothenburger Straße beträgt ca. 10.678 m<sup>2</sup>, wovon die Spielflächen ca. 1.710 m<sup>2</sup> ausmachen. Damit ist der Bedarf an öffentlicher Grünfläche im Bereich der Bebauung lediglich zu ca. 70 %, bzw. der Spielflächenanteil zu 66 % gedeckt. Allerdings werden südlich der Neuen Rothenburger Straße im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ weitere 17.295 m<sup>2</sup> Grünflächen festgesetzt, die jedoch zu einem Großteil aus Böschungsflächen bestehen. Die Retentionsflächen im Norden umfassen 3.974 m<sup>2</sup>, im Süden 8.022 m<sup>2</sup>.

Diese Flächen dienen zwar vor allem zur Entwässerung des Baugebietes, können aber in Teilbereichen ebenfalls zum Freiflächennachweis mit herangezogen werden. Darüber hinaus sollen arrondierende Einzelhandels- und publikumswirksame Dienstleistungsbetriebe - empfohlen wird ein Lebensmittelmarkt (Supermarkt oder Discounter), eine Bäckerfiliale, eine Apotheke, ein kioskähnliches Geschäft, ein Blumenladen, ein Lebensmittelfachgeschäft, eine Metzgereifiliale und ein Optiker – angesiedelt werden.

#### I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT / BAUSTRUKTUR

Im Hinblick auf den Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4445 „Tiefes Feld“ zum Zeitpunkt des Wettbewerbsergebnisses hat sich das Nutzungskonzept weiterentwickelt und verändert. Auf die ursprünglich vorgesehenen Gewerberiegel entlang der künftigen Neuen Rothenburger Straße wird verzichtet, stattdessen ist dort nun ein urbanes Gebiet (MU) geplant. Dies ist notwendig, da die Nachfrage nach Wohnraum für verschiedene Einkommensgruppen im Stadtgebiet im Verlauf des Planungsprozesses deutlich zugenommen hat. Mit dem urbanen Gebiet kann die durch die zentrale Lage zur U-Bahn-Station gewünschte städtebauliche Dichte und ein gewisser Anteil an Gewerbe, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen sowie Wohnen erfüllt werden.

Durch geeignete Grundrisse und weitere Lärmschutzmaßnahmen sind die Lärmimmissionen zu bewältigen.

Zudem hat sich der Anteil an Geschosswohnungsbauten gegenüber dem Einfamilienhausanteil im Geltungsbereich deutlich erhöht. Durch die hervorragende Anbindung an den ÖPNV wird eine möglichst dichte Bebauung an dieser Stelle angestrebt. Insbesondere die momentane und künftig hohe Nachfrage nach Wohnraum hat die Weiterentwicklung des Rahmenplans beeinflusst.

Die Planung folgt dem Ziel, ein attraktives, städtisches Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohnungstypologien im Geschosswohnungsbau zu errichten (siehe Abb. 11 gelb). Die Flächen im Bereich des künftigen Stadtteilzentrums sollen mit entsprechenden Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Infrastrukturnutzungen belebt werden (siehe Abb. 11 blau, orange). Dabei sollen im Kerngebiet im Bereich des Stadtteilzentrums ab dem zweiten Obergeschoss auch Wohnnutzungen bzw. im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Mehrgenerationenzentrum Sonderwohnformen zugelassen werden.

##### Dimensionierung des Einzelhandels

Für den Nahversorgungsstandort Tiefes Feld wurden mehrere Betriebstypen-Kombinationen mit größeren Verkaufsflächen untersucht. Wichtig am Standort Tiefes Feld ist die Ansiedlung eines attraktiven, d.h. vor allem eines breiten Angebotsmix der verschiedenen Nahversorgungssortimente. Dabei wird am Standort Tiefes Feld die Variante mit der Ansiedlung eines Supermarktes im Sortiment Nahrungs-/Genussmittel mit Verkaufsflächen in Höhe von ca. **1.550 m<sup>2</sup>** und eines Drogeriemarktes mit Verkaufsflächen in Höhe von ca. **650 m<sup>2</sup>** empfohlen.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts wurden dabei folgende Sortimente empfohlen:

	<b>MK 1 Drogeriemarkt</b>	<b>MK 2 Supermarkt</b>
Nahrungs- und Genussmittel	70 m <sup>2</sup>	1.270 m <sup>2</sup>
Drogerie / Parfümerie	520 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
Papier; Zeitungen	-	30 m <sup>2</sup>
Blumen, Zooartikel, sonstige Randsortimente	30 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
Sonstige Randsortimente	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
<b>Gesamte VK</b>	<b>650 m<sup>2</sup></b>	<b>1.550 m<sup>2</sup></b>

Unabhängig von den gewählten Betriebsformen (Supermarkt oder Discounter mit Drogeriemarkt) sollte das Angebot über die Ansiedlung der dargestellten Betriebe hinaus von flankierenden, kleinflächigen Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ergänzt werden. Denkbar sind vor allem Betriebe des Lebensmittelhandwerkes und Apotheken, sowie kleinere Blumen- oder Zeitschriftenfachgeschäfte. Kleine Lebensmittelgeschäfte wie z.B. ein Obst- und Gemüse-Laden sowie ein Optiker sind als Abrundung des Nahversorgungsangebotes ebenfalls empfehlenswert. Die Verkaufsflächen je Sortiment und Standort sollten dabei 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Für den Standort Tiefes Feld errechnet sich inklusive Supermarkt und Drogeriemarkt eine Gesamtverkaufsfläche von ca. **2.850 m<sup>2</sup>** und eine Nutzfläche von ca. **3.725 m<sup>2</sup>**.

Diese Verkaufsflächen können detailliert nur privatrechtlich über Kaufverträge sichergestellt werden. Dies setzt allerdings dann ein städtisches Grundeigentum der künftigen Einzelhandelsflächen voraus. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens sind diese zentralen Grundstücke am Platz möglichst der Stadt zuzuteilen, um die künftigen Nutzungen über Kaufverträge sicherzustellen.

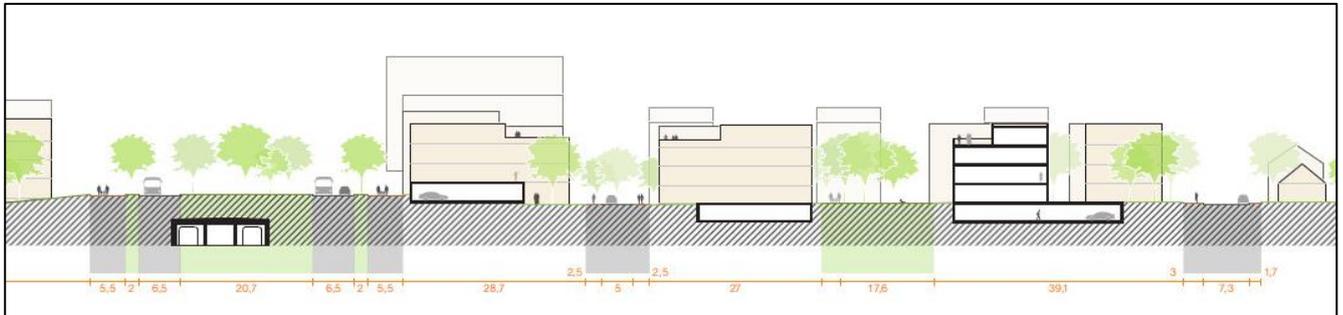
#### I.4.2. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll vorerst über die bestehende Rothenburger Straße erschlossen werden. Das Plangebiet ist somit zwar zeitlich an die Planfeststellung der Neuen Rothenburger Straße, nicht aber an den konkreten Zeitpunkt der Herstellung gebunden. Für die Betrachtung des Verkehrslärms wurden daher unterschiedliche Fälle betrachtet.

Mit Fertigstellung der Neuen Rothenburger Straße soll das „Tiefe Feld Nordwest“ an die Neue Rothenburger Straße angeschlossen werden. Langfristig ist dann ein „Rückbau“ der Erschließung von der bestehenden Rothenburger Straße zu Gunsten der öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Die bestehende Rothenburger Straße soll langfristig als Stichstraße von Osten her mit Wendeanlage an der Sigmundstraße ausgebaut werden.

Die neuen Baugebiete werden dann mit einer Stichstraße mit Wendemöglichkeit von der Neuen Rothenburger Straße, sowie die Gebiete WA 1 und WA 3 von der bestehenden Rothenburger Straße erschlossen. Lediglich für Feuerwehrfahrzeuge und ggf. Müllfahrzeuge soll im Westen des Plangebiets eine öffentliche Überfahrt in die bestehende Rothenburger Straße ermöglicht werden.

Der Nachweis der privaten Stellplätze erfolgt ausschließlich in Tiefgaragen. In den Gebieten MU 1 bis MU 3 entlang der Neuen Rothenburger Straße erfolgt der Nachweis der privaten Stellplätze in von der Erschließungsstraße anzufahrenden erdgeschossigen Gemeinschaftsgaragen. Hierdurch kann der Höhenversprung von der Neuen Rothenburger Straße in das Baugebiet durch ein entsprechendes „Sockelgeschoss“ genutzt werden, alle anderen Tiefgaragen innerhalb des Baugebietes liegen unterhalb der Geländeoberfläche (siehe Abbildung 12).



6

Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen Bürgerzentrum und Mehrgenerationenzentrum ist eine gemeinsame Tiefgarage unter der öffentlichen Platzfläche vorgesehen (siehe Abbildung 10). Die öffentlichen Besucherstellplätze werden im Bereich der internen Erschließungsstraße in den öffentlichen Verkehrsflächen nachgewiesen.

<sup>6</sup> Abbildung: Schnitt Tiefgaragen Nr. 4445 a Tiefes Feld, Stand 2015. Quelle: AG Finkenberger/Schönle; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung



7

### I.4.3. GENDER UND DIVERSITY

Die einzelnen Baufelder ermöglichen ein differenziertes Angebot an Wohnungstypologien für unterschiedliche Zielgruppen. Durch die unmittelbare Nähe zum künftigen U-Bahnhof werden diese Wohneinheiten auch für Bewohnerinnen und Bewohner attraktiv, die nicht auf ein Auto angewiesen sein wollen.

Der zentrale Platz mit direkter Nähe zum U-Bahnhof wird durch die Gebäude gefasst, in deren Erdgeschosszone Einzelhandel, Gastronomie und soziale Einrichtungen vorgesehen sind. Diese Nutzungen sorgen für eine Belebung und soziale Kontrolle des Platzraums, sodass keine Angsträume für einzelne Bevölkerungsgruppen entstehen. Die öffentlichen und halböffentlichen Räume sind überschaubar und bieten attraktive Gemeinschaftsflächen an. Durch eine entsprechende Ausgestaltung der Freiflächen und des zentralen öffentlichen Platzes sind die Voraussetzungen für ein belebtes und sicheres Quartier gegeben.

Die zusammenhängende Grünfläche im Süden des Tiefen Felds, die sich in unmittelbarer Nähe zum „Tiefes Feld Nordwest“ befindet, besitzt auf Grund ihrer räumlichen Dimension eine hohe Aufenthaltsqualität. Für Kinder und Jugendliche werden in dem Park die Rahmenbedingungen für großzügige Spielplätze geschaffen.

### I.4.4. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG

Für die Niederschlagsentwässerung wurde ein Entwässerungskonzept auf der Grundlage des überarbeiteten Rahmenplans Nr. 4445 „Tiefes Feld“ erstellt. Der Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ ist in diesem Konzept enthalten.

Die Weiterleitung der Oberflächenwässer ist folgendermaßen geregelt: Die Gebiete MU 1 bis MU 3 leiten die Niederschlagswässer in eine zwischen Grundstück und Gehweg verlaufende öffentlich Rinne, die die Straße querend in die Retentionsfläche M1.4 einmündet. Die Gemeinbedarfsflächen und die Flächen des Gebiets MK 2 liegen direkt an der öffentlichen Grünfläche mit den Retentionsmulden und

<sup>7</sup> Abbildung: Mögliche Erschließung gemäß Rahmenplan, teilweise überholt, Stand 2015. Quelle: AG Finkenberger/Schönle; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

können dahin entwässern. Die Gebiete MK 1 und MU 4 entwässern unter Querung der Straße mit Rinnen oder Mulden in die Retentionsflächen.

Die geplanten Retentionsmulden nördlich der Neuen Rothenburger Straße wurden für ein 5-jährliches Überlaufereignis bis 30 cm Einstau und einem Gesamtdrosselabfluss von 40 l/s dimensioniert. Der Rohrdurchlass, welcher den Nordwesten des Tiefen Feldes mit der südlichen Retentionsfläche verbindet, kann mit dem Durchmesser von DN 600 und 1% Gefälle ein 30-jähriges Regenereignis von 10 Minuten Dauer nach Süden ableiten. Von dort wird das anfallende Regenwasser in den verrohrten Diebsgraben geleitet und dann gedrosselt über eine Druckleitung (Düker) nach Westen in die Rednitz abgeleitet.



8

Das Regenwasser wird also von allen befestigten Flächen gesammelt und den Retentionsflächen als zentrale Elemente der Regenwasserbewirtschaftung und Voraussetzung für die Bebauung zugeführt,

<sup>8</sup> Lageplan Entwässerung, Stand 09/2021, Quelle: Ramböll Studio Dreiseitl; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung.

wo es verdunsten und teilweise versickern kann. Die Retentionsflächen sollen als multifunktionale, auch der Erholung dienende Grünflächen gestaltet werden. Nach der temporären Speicherung des Regenwassers in der Retentionsmulde im öffentlichen Grünzug wird es zusammen mit dem Wasser der offenen Straßenrinnen in die große Retentionsfläche südlich der Neuen Rothenburger Straße abgeleitet. An der Neuen Rothenburger Straße ist ein Durchlass vorzusehen, um die gesammelten Niederschläge von den nördlich gelegenen Flächen in die südlichen Bereiche gedrosselt abzuleiten. Die für die Überleitung und Verbindung der einzelnen Sickerflächen anzulegenden Gräben und Durchlässe sind entsprechend der Topografie anzulegen und zu dimensionieren. Die Mulden werden durch flache Böschungen und artenreiche Bepflanzung mit Wechselfeuchte tolerierenden Gräsern, Stauden und Kräutern in die Grünflächen eingebunden und randlich mit Gehölzen bepflanzt. Dadurch gelangt das Regenwasser verzögert in den Diebsgraben. Der Entwässerungsgraben soll renaturiert und als Retentionsaue ausgebildet werden, wodurch Speichervolumen zur Verfügung gestellt werden kann, bevor das Wasser der Rednitz zugeleitet wird.

Im Freiflächenrahmenplan des Büros Adler & Olesch wurden die Grundideen des Entwässerungskonzeptes übernommen und weiter unter Einbeziehung des geplanten Stadtteilparks ausgearbeitet.

#### I.4.5. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

##### I.4.5.1. Grünordnerisches Konzept

Der Grünzug im Baugebiet ist Teil des grünordnerischen Gesamtkonzepts, das im Weiteren den zukünftigen Landschaftspark mit öffentlichen Grün- und Spielflächen, die Retentions- und Ausgleichsflächen und eine Auenlandschaft entlang des Diebsgrabens beinhaltet. Langfristig ist auch die durchgängige Herstellung einer Freiraumverbindung vom Westpark, über den von der Züricher Straße ausgehenden Grünzug zum Landschaftspark „Tiefes Feld“ und weiter über die Südwesttangente und den Main-Donau-Kanal nach Gebersdorf bzw. Hainberg angedacht. Eine Realisierung ist aber nicht absehbar.

Der Grünzug soll als strukturreicher Freiraum mit Treffpunktcharakter und unterschiedlichen Erholungsnutzungen gestaltet sowie mit wohnungsnahen Spielflächen ausgestattet werden. Für Jugendliche werden im Landschaftspark südlich der Neuen Rothenburger Straße entsprechende Angebote vorgesehen. Somit werden über das Quartier hinaus neue Geh- und Radwegeverbindungen und Qualitäten als Baustein im übergeordneten Freiflächenverbund geschaffen. Der zentrale Stadtplatz im künftigen Stadtteilzentrum ist Teil der Freiraumsequenz und dient als Verbindungsachse zwischen der Bestandsbebauung in Kleinreuth bei Schweinau und der geplanten Bebauung sowie dem Landschaftspark. Der Platz soll als vielfältig nutzbarer Raum, strukturiert durch die Überstellung mit Bäumen als kurzzeitiger Aufenthaltsraum sowie sozialer Treffpunkt gestaltet werden. Ergänzend werden in den Straßen klimangepasste Baumarten gepflanzt.

Das Regenwasser wird von allen befestigten Flächen gesammelt und den Retentionsflächen als zentrale Elemente der Regenwasserbewirtschaftung und Voraussetzung für die Bebauung zugeführt, wo gedrosselt abgeleitet wird. Die große Retentionsfläche befindet sich südlich der Neuen Rothenburger Straße. Der Diebsgraben soll renaturiert und als Retentionsaue ausgebildet werden, wodurch Speichervolumen zur Verfügung steht, bevor das Wasser der Rednitz zugeleitet wird.

Für die verlorengehenden Erholungsgärten südlich von Kleinreuth bei Schweinau soll langfristig im Bereich Klein-/ Großreuth bei Schweinau ein Ersatzstandort gesucht werden.

##### I.4.5.2. Gebot der Vermeidung, Verminderung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Plangebiet liegen keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellten Objekte bzw. Gebiete (NSG, LSG, gLB und/oder ND) oder Wasserschutzgebiete (WSG) vor.

Keiner der im Untersuchungsgebiet festgestellten Biotoptypen stellt einen geschützten Lebensraum nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (Bay-NatSchG) oder einen Lebensraum nach Anhang I der FFH-Richtlinie dar.

Im Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 1996 wurde an lokal bedeutsamen Lebensräumen im Geltungsbereich die Lebensräume Nr. 536 und 588 erfasst, als regional bedeutsam der Lebensraum Nr. 537. Es handelte sich hier um Magerwiesen, Brachen, Gehölzbestände und auch um bebautes Gebiet mit strukturreichen Freiflächen und/oder hohem Gehölzanteil.

Im Geltungsbereich befinden sich keine als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes eingestuftes Gehölzbestände.

Die Maßnahmen zur Vermeidung (Erhalt des überwiegenden Teils des Gehölzbestandes der Ausgleichsfläche der Planfeststellung sowie einzelner Gehölze im Bereich der zukünftigen Grünflächen) sowie die Verminderungsmaßnahmen (Maßnahmen der Grünordnung, Entwässerungskonzept) werden im Umweltbericht ausführlich dargestellt.

Die Realisierung der Planung ist mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbunden. Somit besteht ein Ausgleichserfordernis der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB. Zur Ermittlung des Ausgleichsumfanges wird ein Punktwertverfahren benutzt. Dieses Verfahren dient dazu, eine möglichst gleichartige Behandlung der Ausgleichsthematik in allen Bebauungsplänen sicherzustellen. Die sich ergebenden Punktwerte lassen aber nur eine quantitativ vergleichende Betrachtung über die Bewältigung der Eingriffsregelung im Bebauungsplan zu.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt in Anwendung der Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a – 135 c BauGB (KostenErstS, Stand: 21.07.2006). Bei der Ermittlung des Bestands- und Planungswertes wird der schon bebaute Bereich im Nordosten nicht berücksichtigt, da für diesen als Innenbereich nach § 34 BauGB bereits Baurecht besteht. Hier erfolgen durch den Bebauungsplan keine Veränderungen der planungsrechtlichen Zulässigkeit.

Zunächst werden die betroffenen Biotoptypen flächenmäßig erfasst, in einer Karte dargestellt und den nach der Anlage 2 der KostenErstS vorgegebenen „ökologischen Wertfaktoren (Bestand)“ zugeordnet. Aus der Multiplikation der Fläche (in m<sup>2</sup>) und dem Wertfaktor ergibt sich der Bestandwert der Fläche.

Dem wird der zukünftige Wert des Planungsbereichs entgegengesetzt, indem analog zu oben die Planung flächenmäßig getrennt nach Biotop-/Nutzungstypen ermittelt und diesen der „ökologische Wertfaktor (Entwicklung)“ zugeordnet wird. Die Differenz zwischen Planungs- und Bestandwert ergibt den auszugleichenden Biotopwert. Basis für diese Ermittlung ist der aktuell vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes.

Folgende Annahmen werden der Bilanzierung des Planungswertes zugrunde gelegt:

- Im Bereich der künftigen Neuen Rothenburger Straße wurde in der Bilanzierung nur das Baufeld der zukünftigen Straße berücksichtigt, welches die Bebauungspläne 4445 a und 4445 b überlagert. Gemäß des Landschaftspflegerischen Begleitplans zum Feststellungsentwurf St 2245 Rothenburger Straße (21.06.2021) werden diese Flächen nach Abschluss der Bauarbeiten temporär mit einer Blütmischung angesät und als Grünflächen entlang von Verkehrswegen hinterlassen. Dies entspricht dem Biototyp 5.6 "Extensiv gepflegte Straßenränder" (Biotopwert 0,3) gem. der Kostenbeitragsersatzung der Stadt Nürnberg.
- Die übergangsweise notwendige Erschließung der Baugebiete über die bestehende Rothenburger Straße (im Plan gekennzeichnet) wird nach Fertigstellung der neuen Rothenburger Straße zu Gunsten der öffentlichen Grünfläche mit Wegeverbindung zurückgebaut. Bilanziert wird aus diesem Grund der Endzustand „Strukturreiche Grünfläche“ (Nutzungstyp 5.2).
- Es werden Dachbegrünungen auf Flachdächern festgesetzt. Hierzu wurde ein Anteil von 70 % der im Rahmenplan angesetzten Gebäudeflächen als begrünte Dachflächen angesetzt. Die übrigen 30 % wurden als versiegelte Flächen, die über Trennsystem abgeleitet werden (Nutzungstyp 8.3) bilanziert.
- Bezüglich des Gesamtanteils überbauter Flächen (Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten und Wege) wird von der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ausgegangen, sowie der nach BauNVO zulässigen Überschreitung um 50 % nach § 19 Abs. 4 BauNVO oder abweichend davon im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Die Restflächen auf diesen Baugrundstücken wurden als strukturarme Hausgärten (Nutzungstyp 5.3) bilanziert.

- Zu pflanzende Bäume wurden entsprechend dem Plan in die Bilanz eingestellt, soweit sie sich in Verkehrsflächen oder auf Plätzen befanden. Zum Ansatz kamen je Baum 20 m<sup>2</sup> durch die Krone übertraufte Fläche.
- Bei den öffentlichen Grünflächen im Quartier wurde von der Herstellung strukturreicher Grünflächen (Nutzungstyp 5.2) ausgegangen, bei den öffentlichen Grünflächen im Südwesten von großen, strukturreichen Grünanlagen (Nutzungstyp 5.1).
- Für die Retentionsflächen in den öffentlichen Grünflächen im Quartier (Nutzungstyp 8.2) wurde aufgrund des Nutzungsdrucks ein Biotopwert von 0.4 angesetzt.
- Für die Retentionsflächen im Westen (Nutzungstyp 8.1) wurde ein etwas höherer Biotopwert (0,55) angesetzt, da hier randlich auch mit Bepflanzungen gerechnet wird, die die Biotopausstattung erhöhen.
- Bei der Lärmschutzmaßnahme entlang der Südwesttangente wird von einer 1,70 m breiten Lärmschutzwand (Nutzungstyp 8.3) ausgegangen. Der Weg zwischen Südwesttangente und Lärmschutzwand wird mit 3,5 m Breite ebenfalls als versiegelte Fläche, die über Trennsystem abgeleitet wird (Nutzungstyp 8.3), bilanziert. Der Pflweg sowie die Böschung in Richtung Park wird als Teil der öffentlichen Parkanlage (Nutzungstyp 5.1) bewertet.

Folgende Bilanzierung ergibt sich bei der Ermittlung der Differenz zwischen Bestandwert abzüglich des Planungswertes:  $47.398 - 38.665 = 8.733$  Biotopwertpunkte. Die zu Grunde gelegten Bestandsaufnahmen sowie die Bilanzierung sind dem Umweltbericht beigelegt. Das Kompensationsdefizit wird auf in der Satzung festgesetzten Flächen aus dem städtischen Ökokonto ausgeglichen. Zusammen mit den grünordnerischen Maßnahmen im Baugebiet können die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes rechnerisch nahezu (zu 94 %) ausgeglichen werden. Dies entspricht dem Ziel der Stadt, durch die Ausweisung von Baugebieten entstehende Eingriffe weitgehend und möglichst im Stadtgebiet auszugleichen, um eine gute Naturausstattung beibehalten und weiter entwickeln zu können.

Fachlich können die Eingriffe wie folgt beurteilt werden: Bei dem verlorengehenden Lebensraum handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie um Wiesenbrachen, Feldgehölze und Hecken. Die überplanten Lebensräume können durch die Entwicklung von extensiven Wiesen, darunter auch Feuchtwiesen, Ruderalfluren sowie Gehölzbeständen, Gebüsch, und Ufergehölzsäumen auf stadteigenen Flächen aus dem Ökokonto ausgeglichen werden.

Durch die Neuanlage der strukturreichen, öffentlichen Grünfläche mit extensiv gepflegten Randbereichen und dem naturnahen Ausbau des Diebsgraben werden neue Lebensräume für weit verbreitete, weniger störanfällige Tierarten geschaffen.

Ergänzende grünordnerische Maßnahmen wie die Pflanzung von Straßenbäumen, die Anlage von privaten Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünung sowie ein auf das Baugebiet abgestimmtes Entwässerungskonzept wirken eingriffsmindernd und tragen im vorliegenden Baugebiet zu einer ausgeglichenen Bilanz zwischen Bestands- und Entwicklungswert nach Anlage 2 der Kostenerstattungsbeitragsatzung bei.

Die funktionalen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes können somit durch die vorgesehenen Maßnahmen und Flächen im Plangebiet weitgehend ausgeglichen werden.

§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB ermächtigt den Satzungsgeber dazu, Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Baugebiet durch eine Zuordnungsfestsetzung den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zuzuordnen. Nach § 135a Abs. 3 Satz 2 BauGB erhebt die Gemeinde zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen Kostenerstattungsbetrag von den Eigentümern.

Die Ausgleichsmaßnahmen auf stadteigenen Flächen aus dem Ökokonto werden prozentual den einzelnen Abschnitten der öffentlichen Verkehrsflächen, den Ver- und Entsorgungsflächen und den Bauflächen des Baugebietes zugeordnet soweit die Eingriffe in den Naturhaushalt durch Erschließung und Bebauung verursacht werden Ausgenommen sind bereits vorhandene Verkehrsflächen und bebauten Bereiche bzw. Bereiche mit bestehendem Baurecht sowie Verkehrs- und Bauflächen, wo die Eingriffe in Natur und Landschaft im Straßenbereich bzw. Gebiet selbst ausgeglichen werden können.

Die städtebauliche und grünordnerische Anforderlichkeit ergibt sich bei der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen nicht aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, sondern aus der erforderlichen grünen Infrastruktur (Spiel- und Grünflächen) für die neu entstehenden und angrenzenden Wohngebiete. Hierbei wird einer intensiven Erholungsnutzung (z.B. Spielflächen, Bolzplätze, Ballspiel- und Liegewiesen) der Vorrang vor ökologischen Qualitäten gegeben. Bei wechselndem Nutzerverhalten wird die Ausstattung von Grünflächen entsprechend angepasst. Ausgleichsflächen, die einen extensiven Charakter (ohne Möblierung und Spielgeräte) aufweisen, würden dabei ein Hindernis darstellen. Diese Gegebenheiten bedingen eine enorme Kostendifferenz zwischen Ausgleichsflächen in der landwirtschaftlichen Flur und intensiv gestalteten Grünanlagen. Parkanlagen erhalten demgemäß nach der Nürnberger Werteliste (Anlage 2 der Kostenerstattungsbeitragssatzung) einen Punktwert von 0,5. Ausgleichsmaßnahmen sollten jedoch nach Punkt 11.1 der Werteliste mindestens einen Wert von 0,6 erreichen.

#### Ausgleichsfläche der Planfeststellung zur Verlegung der Rothenburger Straße zwischen Virnsberger und Regelsbacher Straße (2002)

Zur Realisierung eines Abschnitts der oberflächennahen Entwässerung und dem Bau der Lärmschutzwand an der Südwesttangente ist eine anteilige Überplanung der Ausgleichsfläche nicht vermeidbar. Dabei handelt es sich um eine 1.950 m<sup>2</sup> große langgestreckte Fläche entlang der Südwestseite des Biotops.

Das Ausgleichserfordernis nach der in Bebauungsplanverfahren angewendeten Kostenerstattungsbeitragssatzung der Stadt Nürnberg ist bei der oben dargestellten Bilanzierung enthalten.

Zusätzlich dazu erfolgt ein flächenhafter Ausgleich im Verhältnis 1:1 nach dem damals für den LEP angewendeten Grundsätzen für die Ermittlung von Ausgleich und Ersatz nach Art. 6 und 6a Bay-NatSchG bei staatlichen Straßenbauvorhaben unter Berücksichtigung der jeweilig im LBP angesetzten Abschläge. Nach Reduzierung bzw. Abschlag verbleibt ein Ausgleichsäquivalent von 644 m<sup>2</sup>, das extern auszugleichen ist. Der Ausgleich erfolgt auf einer in der Satzung festgesetzten, vorgehaltenen Fläche aus dem städtischen Ökokonto. Die Entwicklung von Ufergehölzsäumen mit feuchten Bereichen auf dieser Fläche entspricht den Biototypen, die überplant werden.

### **I.4.6. IMMISSIONSSCHUTZ**

#### **I.4.6.1. Lärmimmissionsschutz**

Bei der Beurteilung der Lärmauswirkungen im Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ ist von folgenden Rahmenbedingungen auszugehen:

- Bei der Konkretisierung des Lärmgutachtens wurden die Immissionspegel für den Verkehrslärm bzw. die Verkehrslärmzunahme durch die Neubebauung für den Bestand auch ohne die Herstellung der Neuen Rothenburger Straße ermittelt. Die Erschließung des Plangebiets würde in diesem Falle über die bestehende (alte) Rothenburger Straße erfolgen.
- Für den Fall, dass die Neue Rothenburger Straße noch nicht realisiert ist, müssten auch für die Baufelder, v.a. an der bestehenden Rothenburger Straße, die Emissionen aus der bestehenden Rothenburger Straße berücksichtigt werden. Aus diesem Grunde soll die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ erst erfolgen, wenn die Verfestigung der Planung, bzw. das Planfeststellungsverfahren Neue Rothenburger Straße eine derartige Prognose zulässt. Dieser Zustand ist inzwischen erreicht (Stand Okt. 2021).

#### **I.4.6.2. Bewertungsmaßstäbe**

##### Schallschutz im Städtebau DIN 18005

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind in der Bauleitplanung u.a. die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Der Lärmschutz als wichtiger Teil wird für die Praxis durch die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, konkretisiert. Danach sind in den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebieten, sonstigen Flächen) folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel im Plangebiet anzustreben:

Gebietsart	Orientierungswert in dB(A) für Verkehrs- und Gewerbelärm	
	tags (06:00 – 22:00)	nachts (22:00 – 06:00)
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	40 <sup>9</sup> /45
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55
Sonstige Schutzgebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65
Urbane Gebiete (MU) (Richtwerte Mischgebiete)	60	50

Nach vorgenannter Norm ist die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigung zu erfüllen. Die vorgenannten Werte sind demnach keine Grenzwerte, sondern Orientierungswerte. Bei Berücksichtigung und stärkerer Gewichtung weiterer Themenfelder können die Werte überschritten werden.

Mit der zwischenzeitlich erfolgten Änderung der BauNVO wurde die Gebietskategorie urbanes Gebiet (MU) eingeführt, für die in der ebenfalls geänderten TA Lärm Immissionsrichtwerte genannt werden. In den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1, fand das urbane Gebiet bislang keine Berücksichtigung. Für die Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen werden daher, in Ermangelung entsprechender Orientierungswerte in der DIN 18005 im urbanen Gebiet (MU) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 63/45 dB(A) tags/nachts zur Grunde gelegt. Für Verkehrslärmimmissionen werden für die Beurteilung die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60/50 dB(A) tags/nachts herangezogen.

#### Verkehrslärmschutz im Verkehrswegebau (16. BImSchV)

Für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen (Bundesfernstraßen und anderen Straßen, soweit das Landesrecht mit dem Bundesrecht übereinstimmt) ist die 16. BImSchV zu Grunde zu legen. Für die städtebauliche Planung ist die 16. BImSchV nicht unmittelbar anwendbar, die dort genannten Regelungen und Werte können aber ggf. im Rahmen der städtebaulichen Abwägung eine Rolle spielen.

Gebietsart	Immissionsgrenzwert in dB(A)	
	tags (06:00 – 22:00)	nachts (22:00 – 06:00)
in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	59	49
in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	64	54
in urbanen Gebieten	64	54

<sup>9</sup> Die 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete usw. beziehen sich auf den Gewerbelärm.

### Lärmsanierungswerte (VLärmSchR 97)

Seit dem 1.10.2010 gelten für die Lärmsanierung folgende Auslösewerte, die zwar nicht unmittelbar anwendbar sind und hilfsweise zur Information dienen. Gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts werden diese Werte jedoch als Grenze für die Gesundheitsgefährdung Beurteilungspegel von tags 70-75 dB(A) und nachts 60-65 dB(A) angesehen.

Gebietsart	Immissionsgrenzwert in dB(A)	
	tags (06:00 – 22:00)	nachts (22:00 – 06:00)
in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	67	57
in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	69	59
in Urbanen Gebieten	69	59

### Verkehrslärm außerhalb des Bebauungsplans (Auswirkungen auf die bestehende Bebauung)

Durch die Urteile des Bundesverwaltungsgerichts BVerwG 4A 18.04 vom 17.3.2005 und BVerwG 3C 18.07 vom 13.03.2018 wurden Verkehrszuwächse und deren Verkehrslärmerhöhungen, die durch ein anderes Bauvorhaben induziert werden, beurteilt. Hierbei geben diese Beurteilungsmaßstäbe vor, bei denen Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen bestehen kann. Als Kriterien werden hier angegeben:

- Eine Erhöhung des Pegels auf mindestens 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts oder eine weitere Erhöhung bei bereits vorliegender Überschreitung vorgenannter Pegel.
- Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für Dorf- und Mischgebiete der 16. BImSchV (64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts) und erhebliche Auswirkung der Planung durch eine Erhöhung des Beurteilungspegels für Verkehrslärm um 3 dB.

Wird keines der o.g. Kriterien erreicht kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den zusätzlichen Verkehrslärm resultieren.

### **I.4.6.3. Ergebnisse und Beurteilung Verkehrslärm**

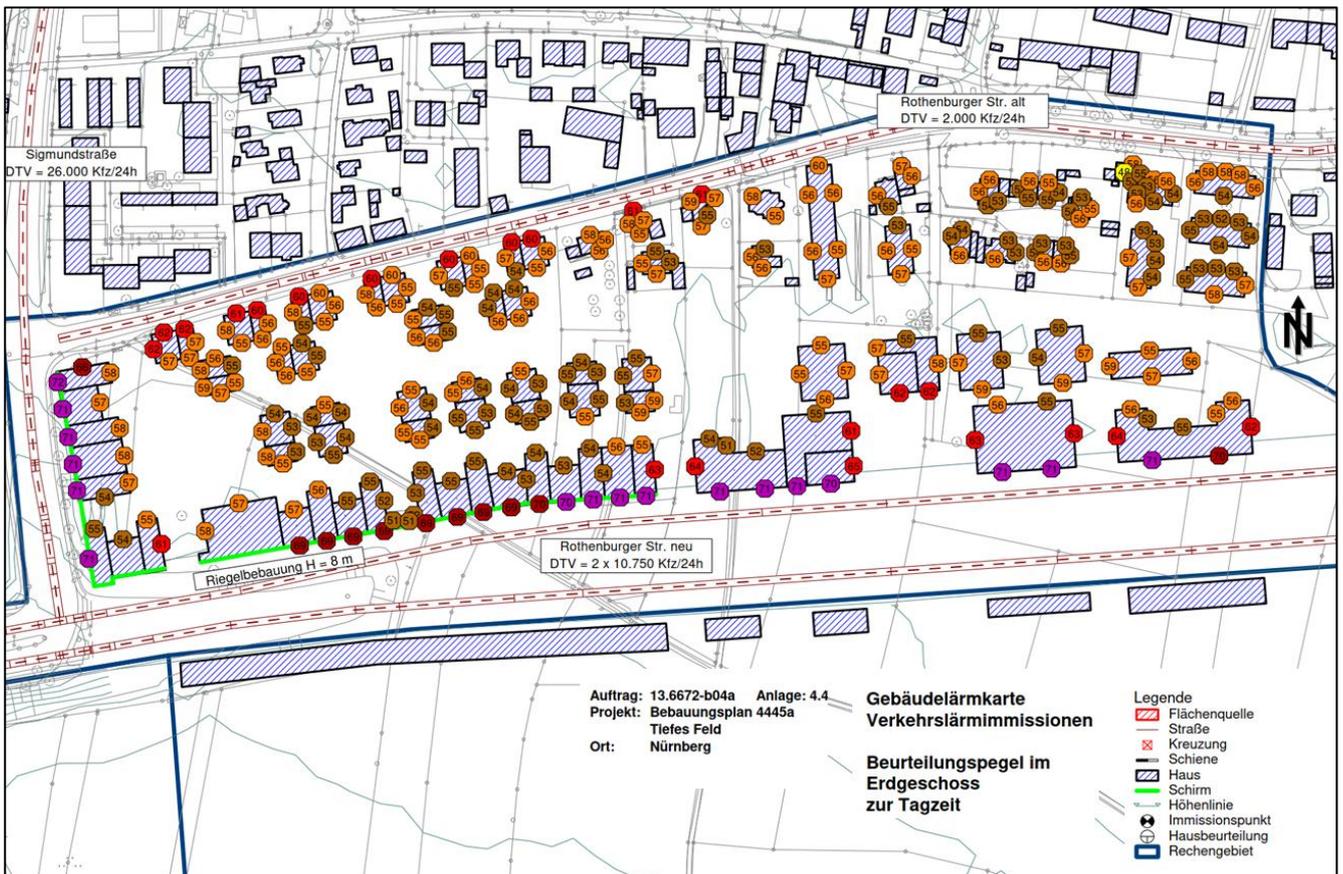
#### Endausbau mit Rothenburger Straße (neu)

##### *Tagzeit*

Die Ergebnisse zeigen, dass in den geplanten allgemeinen Wohngebieten zur Tagzeit der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) an den straßenabgewandten Fassaden in den Erdgeschossen weitgehend eingehalten bzw. nur leicht überschritten wird (siehe Abb. 14). In den oberen Stockwerken liegen die Beurteilungspegel mit Werten bei 57 bis 61 dB(A), d.h. 2 – 6 dB(A) über dem Orientierungswert. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) wird teilweise um 2 dB(A) überschritten.

An den Straßenfassaden werden an den maßgebenden, d.h. am höchsten belasteten Geschossen Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) an der bestehenden Rothenburger Straße (alt) erreicht. Diese Maximalwerte resultieren aus den Verkehrsemissionen der Sigmundstraße und der bestehenden Rothenburger Straße. In Folge dessen werden nur in der Nähe dieses Kreuzungsbereichs diese Überschreitungen erreicht. Die Beurteilungspegel liegen hier um bis zu 8 dB über dem Orientierungswert. Damit wird auch der höher liegende Grenzwert der 16. BImSchV (tags 59 dB(A)) an einzelnen wenigen Fassaden um bis zu 4 dB überschritten.

Im Außenwohnbereich sind Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) in den abgeschirmten Bereichen zu erwarten. Diese liegen damit bis knapp über dem Orientierungswert der DIN 18005. Die Beurteilungspegel im Bereich der weniger abgeschirmten Flächen zwischen den Gebäuden erreichen Werte von bis zu 62 dB(A).

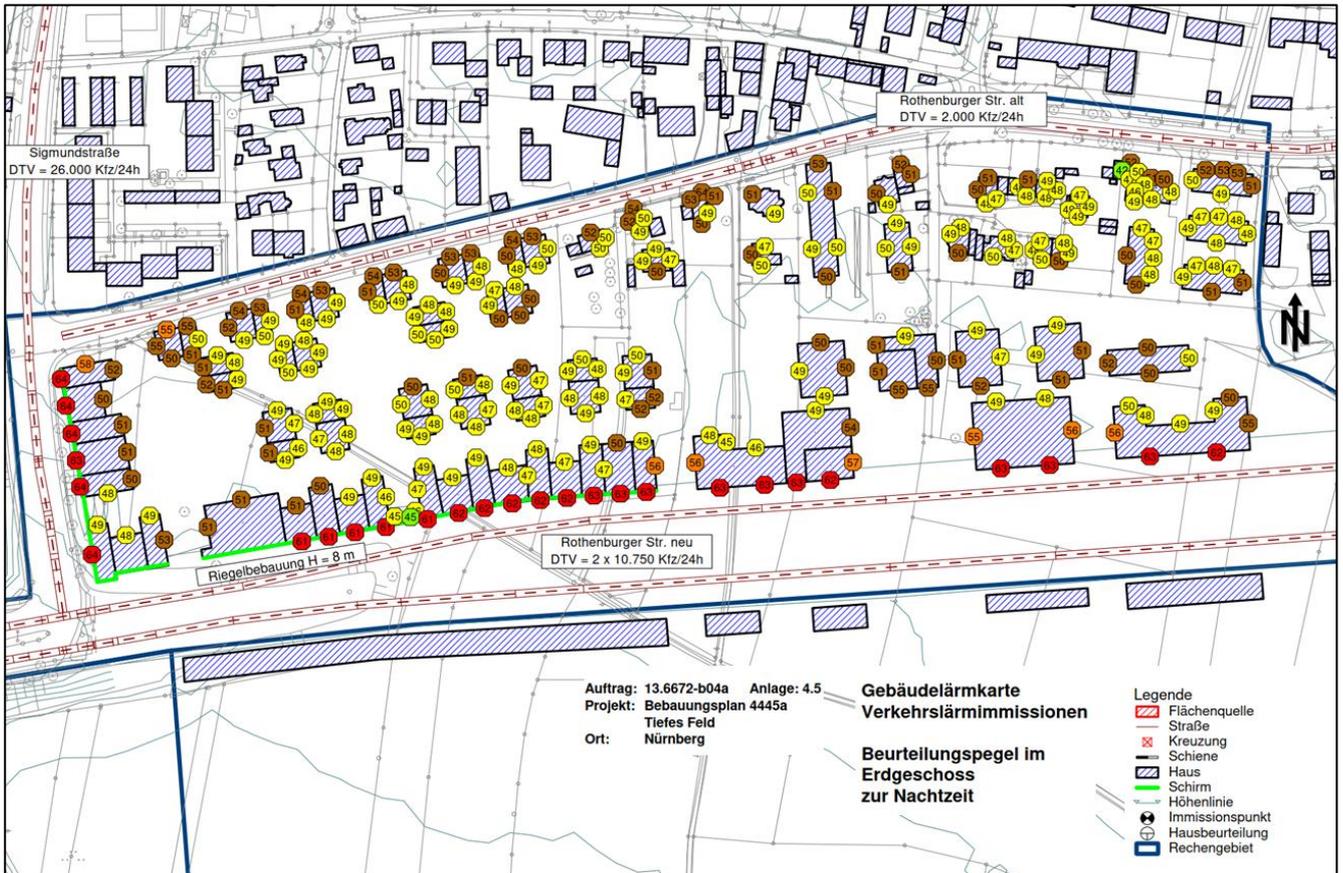


10

Im Kerngebiet und urbanen Gebiet entlang der Neuen Rothenburger Straße resultieren zur Tagzeit maximale Beurteilungspegel an den straßenabgewandten Fassaden, die die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) für Kerngebiete und von 60 dB(A) für Mischgebiete (analog zu den urbanen Gebieten) unterschreiten bzw. einhalten. An den Straßenfassaden werden Beurteilungspegel von bis zu 71 dB(A) erreicht. Im Bereich der Straßenkreuzungen sind Werte von bis zu 73 dB(A) zu erwarten. Die Beurteilungspegel liegen im urbanen Gebiet um bis zu 13 dB über dem Orientierungswert für ein Mischgebiet von 60 dB(A). Damit wird auch der höher liegende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (tags 64 dB(A)) um bis zu 9 dB überschritten. Im Kerngebiet werden Beurteilungspegel von bis zu 71 dB(A) erreicht. Diese liegen um 6 dB über dem Orientierungswert und dem Immissionsgrenzwert von 65 dB(A).

Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, die zur Tagzeit bei Pegeln von 70- 75 dB(A) gesehen wird, wird an den Straßenfassaden am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes erreicht.

<sup>10</sup> Abbildung Gebäudelärmkarte Verkehrslärmimmissionen Beurteilungspegel Erdgeschoss zur Tagzeit, Quelle IBAS; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung



11

In der Nachtzeit sind im Bereich des allgemeinen Wohngebietes an den straßenabgewandten Fassaden Beurteilungspegel von 49-51 dB(A) in den Erdgeschossen und bis zu 54 dB(A) in den maßgebenden Obergeschossen zu erwarten. Der Orientierungswert von 45 dB(A) wird in weiten Teilen überschritten. Die ermittelten Beurteilungspegel liegen zumeist auch über dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A).

An den Straßenfassaden werden Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) an der bestehenden Rothenburger Straße erreicht. Die Beurteilungspegel liegen hier um bis zu 9 dB über dem Orientierungswert. Damit wird auch der höher liegende Grenzwert der 16. BImSchV (nachts 49 dB(A)) an einzelnen Fassaden um bis zu 5 dB überschritten.

Im Kerngebiet und urbanen Gebiet entlang der Neuen Rothenburger Straße bzw. Sigmundstraße resultieren zur Nachtzeit Beurteilungspegel an den straßenabgewandten Fassaden, die den Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) für Kerngebiete unterschreiten bzw. einhalten. Der Orientierungswert für Mischgebiete/urbane Gebiete von 50 dB(A) wird um bis zu 5 dB überschritten. An den Straßenfassaden werden Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) erreicht. Im Bereich der Straßenkreuzungen sind Werte von bis zu 65 dB(A) zu erwarten. Die Beurteilungspegel liegen im urbanen Gebiet um bis zu 15 dB über dem Orientierungswert für ein Mischgebiet von 50 dB(A). Damit wird auch der höher liegende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (nachts 54 dB(A)) um bis zu 11 dB überschritten. Im Kerngebiet werden Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) erreicht. Diese liegen um 8 dB über dem Orientierungswert von 55 dB(A). Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, die zur Nachtzeit bei Pegeln von 60-65 dB(A) gesehen wird, wird an den Straßenfassaden am südlichen und westlichen Rand des Plangebiets erreicht.

<sup>11</sup> Abbildung Gebäuelärmkarte Verkehrslärmimmissionen Beurteilungspegel maßgebendes Geschoss zur Nachtzeit, Quelle IBAS; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

## Variante ohne Neue Rothenburger Straße

Mit Fertigstellung der Neuen Rothenburger Straße wird die bestehende Rothenburger Straße deutlich entlastet. Der derzeit bestehende Durchgangsverkehr wird dann fast vollständig über die Neue Rothenburger Straße geführt. Die beiden Verfahren Bebauungsplan und Planfeststellung werden inhaltlich und zeitlich aufeinander abgestimmt. So kann die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans erst dann durchgeführt werden, wenn die Planfeststellung der Neuen Rothenburger Straße einen Planungsstand erreicht hat, bei dem die Realisierung der Planfeststellung bereits angenommen werden kann. Da aber derzeit nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Bebauung bereits beginnt, wenn die Neue Rothenburger Straße noch nicht fertiggestellt ist, wurde diese Variante zusätzlich untersucht.

16.500 KFZ/24h – Umsetzung Planung ohne Neue Rothenburger Straße (nachts)



12

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Verkehrs-lärmimmissionen an den straßenzugewandten Nordfassaden zur bestehenden Rothenburger Straße hin um 10-11 dB höher liegen, als bei der Variante mit dem Ausbau der Neuen Rothenburger Straße.

Zur Tagzeit werden die Beurteilungspegel von bis zu 72 dB(A) an den neu geplanten Häusern entlang der bestehenden Rothenburger Straße erreicht. Diese liegen um 17 dB über dem Orientierungswert von 55 dB(A). Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) wird um 12 dB überschritten.

In der Nachtzeit ist mit Beurteilungspegeln von bis zu 64 dB(A) an den Straßenfassaden zu rechnen. Diese liegen mit 19 dB über dem Orientierungswert von 45 dB (A). Der Immissionsgrenzwert wird um 15 dB überschritten.

<sup>12</sup> Gebäudelärmkarte Verkehrs-lärmimmissionen Beurteilungspegel maßgebendes Geschoss zur Nachtzeit bestehende Bebauung, Quelle IBAS; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Für eine gewisse Übergangszeit – wenn bereits die Bebauung im Geltungsbereich ohne die Fertigstellung der Neuen Rothenburger Straße realisiert sein sollte – besteht die Möglichkeit, dass sich die Belastung auf der bestehenden Rothenburger Straße durch das neue Baugebiet erhöht.

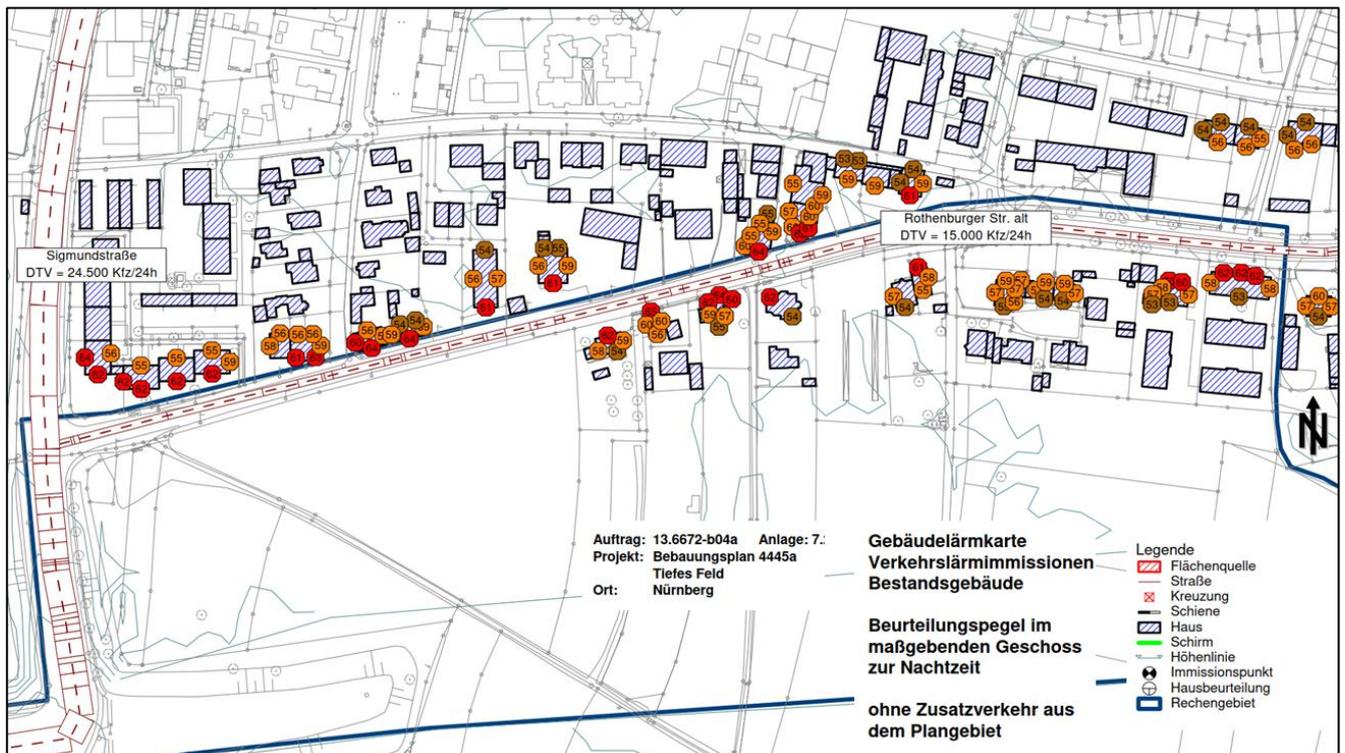
### Verkehrslärm bezogen auf die Bestandsbebauung

Die bauliche Entwicklung des Plangebiets soll zunächst im nördlichen Bereich beginnen, damit die Erschließung unabhängig vom Baufortschritt der Neuen Rothenburger Straße zunächst an die bestehende Rothenburger Straße (alt) erfolgen kann. In der Übergangszeit bis zur Fertigstellung der Neuen Rothenburger Straße ist daher mit einem steigenden Verkehrsaufkommen auf der bestehenden Rothenburger Straße (alt) durch das neue Baugebiet zu rechnen.

Um die Auswirkungen auf die Bestandsbebauung im Norden beurteilen zu können, wurden die zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen für diesen Planfall berechnet:

Hier sind die Verkehrslärmimmissionen an der Bestandsbebauung unter Berücksichtigung des Zusatzverkehrs aus dem Plangebiet kaum höher als bei der derzeit bestehenden Situation ohne Zusatzverkehr. Aufgrund der derzeit bereits bestehenden hohen Verkehrszahlen (15.000 KFZ/24h) wird auch ohne den zusätzlichen Verkehr durch das neue Baugebiet (insgesamt dann 16.500 KFZ/24h) die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB (A) nachts teilweise erreicht bzw. überschritten.

15.000 KFZ/24h – Status Quo (nachts)



13

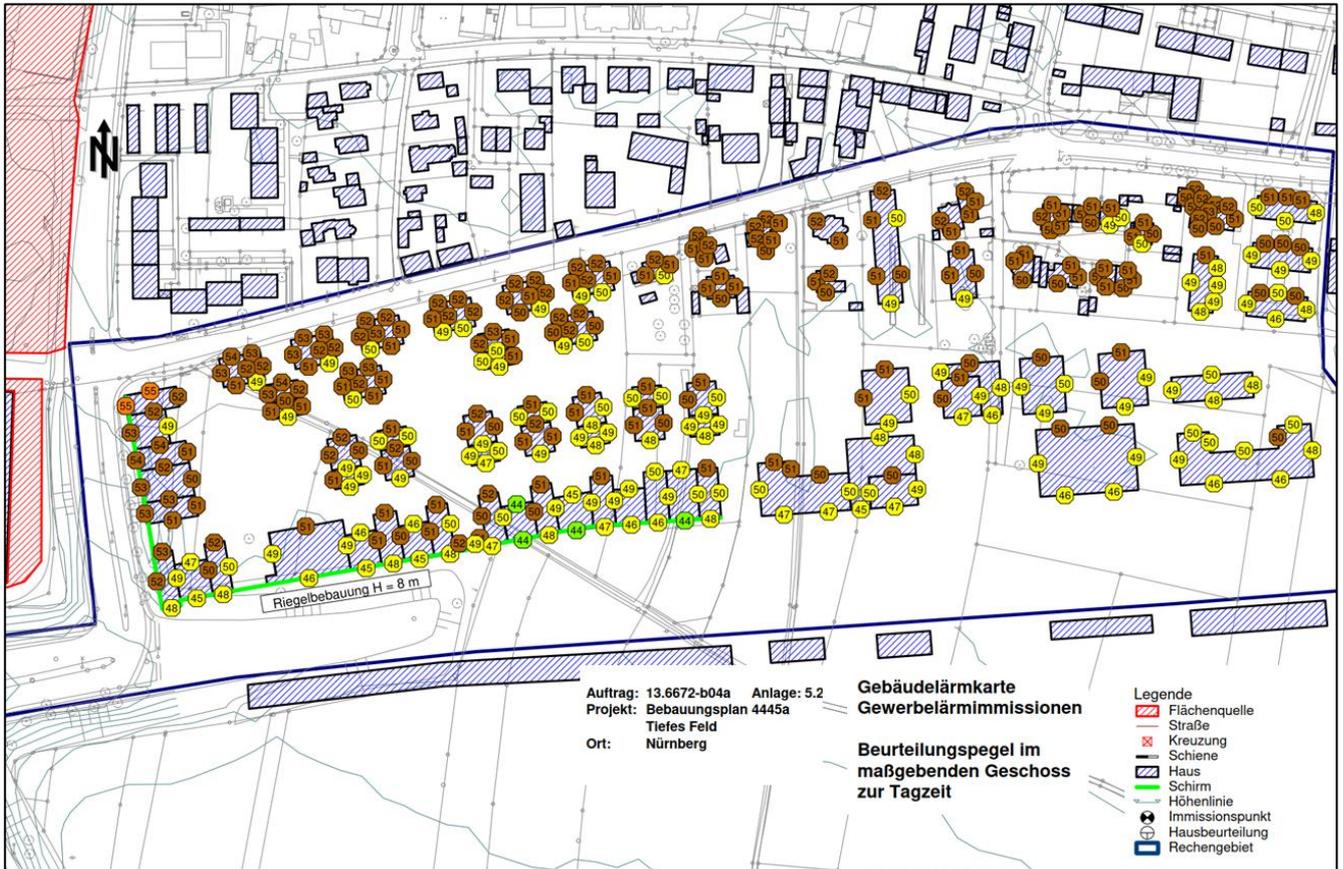
Mit der planinduzierten Pegelerhöhung ist somit kaum eine Erhöhung bei bereits vorliegender Überschreitung der o.g. Schwellenwerte zu erwarten. Gemäß den Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts kann jedoch bei den im Einzelnen betroffenen Gebäuden der Anspruch auf (Lärmschutz-) Maßnahmen dem Grunde nach gegeben sein. Allerdings ist in die Bewertung auch einzubeziehen, dass sich durch den Neubau der Rothenburger Straße mittelfristig wieder eine Verbesserung der Verkehrslärmsituation einstellen wird.

<sup>13</sup> Gebäudelärmkarte Verkehrslärmimmissionen Beurteilungspegel maßgebendes Geschoss zur Nachtzeit bestehende Bebauung, Quelle IBAS; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

## Ergebnisse und Beurteilung Gewerbelärm

### Tagzeit

Vergleicht man die berechneten Beurteilungspegel zur Tagzeit mit den Orientierungswerten der DIN 18005/Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (55 dB(A)) sowie die Werte für ein Mischgebiet (urbanes Gebiet (60 dB(A))), so zeigt sich, dass diese an allen Fassaden im Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten werden (siehe Abb. 14).



14

### Nachtzeit

An den zum Businesspark orientierten Westfassaden im Gebiet MU 1 werden nachts Beurteilungspegel von bis zu 48 dB(A) prognostiziert. Maßgebliche Schallquelle ist hier der Pkw-Parkplatz auf dem westlich angrenzenden Betriebsgelände. Damit sind Orientierungswerten der DIN 18005/Immissionsrichtwerte der TA Lärm 45 dB(A) im MU 1 um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Am nördlichen Rand des Gebiets WA 1 sind an drei Gebäuden Beurteilungspegel zu erwarten, die an den (jeweils dem Gewerbegebiet zugewandten) Nord- und Westfassaden Beurteilungspegel von bis zu 42 dB(A) erreichen. Diese liegen damit um bis zu 2 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005/Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 40 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet.

<sup>14</sup> Gebäuelärmkarte Gewerbelärmimmissionen Beurteilungspegel maßgebendes Geschoss zur Tagzeit, Quelle IBAS; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung



15

#### I.4.6.4. Erschütterungsschutz

Durch den künftigen Betrieb der U-Bahn ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ keine Einschränkung zu erwarten, da der Abstand der Bebauung zur Tunnelröhre ausreichend ist.

### I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

#### I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das allgemeine Wohngebiet, das urbane Gebiet und das Kerngebiet im Planungsgebiet sind hinsichtlich des Gebietscharakters jeweils gleichartig. Die Nummerierung bezieht sich lediglich redaktionell auf Teilbaugebiete.

#### Allgemeines Wohngebiet (WA 1- WA 9)

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4445 a unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsziele ein allgemeines Wohngebiet (WA 1- WA 9) festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet ist als ein allgemeines Wohngebiet mit Teilbaugebieten (im weiteren Text kurz ‚Gebiet‘) WA 1 bis WA 9 zu sehen. Im allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Mit diesen Arten der Nutzung werden die bestehenden Nutzungen in Kleinreuth b. Schweinau aufgenommen und fortgeführt. Allgemeine Wohngebiete

<sup>15</sup> Gebäudelärmkarte Gewerbelärmimmissionen Beurteilungspegel maßgebendes Geschoss zur Nachtzeit, Quelle IBAS; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

dienen vorwiegend dem Wohnen. Die planungsrechtliche Möglichkeit zur Ansiedlung der weiteren Nutzungen sorgt für eine gewünschte Durchmischung im Gebiet und ergibt sich aus der Lage an der neuen U-Bahnstation und der vorhandenen Bebauung.

Darüber hinaus soll in diesen Gebieten ein geringer Anteil sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden, um das Gebiet zu durchmischen. Im allgemeinen Wohngebiet sind daher Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Die Nutzungsarten Anlagen für Verwaltung und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind Nutzungen, die das Wohnen nicht beeinträchtigen. Aufgrund des neu entstehenden zentralen Platzes und der verdichteten urbanen Wohnbebauung sind diese Nutzungen zur Arrondierung der Wohnnutzung gewünscht.

Zu Sicherung der angestrebten Wohnqualität (u.a. kein Durchgangsverkehr möglich, Mischverkehrsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität) und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sind in oben genannten allgemeinen Wohngebieten Anlagen für kirchliche Zwecke, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen der Fremdwerbung nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig, bzw. auch ausnahmsweise nicht zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, dass gebietsfremder Ziel- und Quellverkehr, der bei den ausgeschlossenen Nutzungen in größerem Umfang zu erwarten wäre, weitgehend vermieden wird. Diese ausgeschlossenen Nutzungen sollen sich um das Zentrum des neuen Platzes ansiedeln und nicht in den weiter entfernten allgemeinen Wohngebieten.

#### Urbanes Gebiet (MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4)

Das urbane Gebiet ist als ein urbanes Gebiet mit vier Teilbaugebieten (MU 1 bis MU 4) zu sehen. In den Gebieten MU 1 und MU 2 sind im Erdgeschoss Geschäfts- und Büroräume, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Mit diesen Nutzungen mit Publikumsverkehr im Erdgeschoss soll erreicht werden, dass zu der künftigen Mischverkehrsfläche hin mit Verbindung zum künftigen Zentrum im Tiefen Feld kleinteilige „urbane“ Nutzungen ermöglicht werden und die Erdgeschosszone beleben. Im Erdgeschoss sind Wohnungen ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme für die Zulässigkeit von Wohnnutzung im Erdgeschoss resultiert aus der hohen Nachfrage nach Wohnnutzung. Die urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 sollen zwar einerseits die oben beschriebene kleinteilige Nutzungsvielfalt ermöglichen, andererseits soll hier durch die gegenüber den urbanen Gebieten MU 3 und MU 4 weitere Entfernung vom Zentrum eine Wohnnutzung zumindest ausnahmsweise im Erdgeschoss ermöglicht werden. In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind ab dem ersten Obergeschoss nur Wohnungen zulässig. In den urbanen Gebieten MU 3 und MU 4 sind im Erdgeschoss Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke sowie nicht störendes Gewerbe zulässig. Mit diesen Nutzungen mit Publikumsverkehr im Erdgeschoss soll erreicht werden, dass zu der künftigen Mischverkehrsfläche hin mit Verbindung zum künftigen Zentrum im Tiefen Feld kleinteilige „urbane“ Nutzungen ermöglicht werden und die Sockelzone belebt wird. Im Unterschied zu den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 befinden sich die urbanen Gebiete MU 3 und MU 4 nahe am neuen Quartiersplatz. Auf Grund dessen sollen Wohnungen nur im 1. Obergeschoss ausnahmsweise zulässig sein. In der Erdgeschosszone soll hier aufgrund der Nähe zum Quartiersplatz keine Wohnnutzung ermöglicht werden. Ab dem 2. Obergeschoss sind nur Wohnungen zulässig.

Die Begrenzung auf sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (statt sonstige Gewerbebetriebe) ergibt sich aus der zwingend festgesetzten Wohnnutzung in den Obergeschossen, die durch sonstige störende Gewerbebetriebe nicht beeinträchtigt werden soll.

Anlagen für kirchliche Zwecke, sonstige Gewerbebetriebe, Vergnügungsstätten sowie Tankstellen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, dass gebietsfremder Ziel- und Quellverkehr, der bei den ausgeschlossenen Nutzungen in größerem Umfang zu erwarten wäre, weitgehend vermieden wird. Sonstige Gewerbebetriebe würden lärmintensive Gewerbenutzungen ermöglichen, die auf Grund der angrenzenden Wohnbebauung und Wohnnutzung in den Obergeschossen im urbanen Gebiet vermieden werden sollen. Zudem soll der negative Effekt von Vergnügungsstätten auf die angrenzende Wohnbebauung vermieden werden.

### Kerngebiet (MK 1 und MK 2)

Das Kerngebiet besteht aus den Gebieten MK 1 und MK 2. Darin sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

In den Gebieten MK 1 und MK 2 sind im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> zulässig.

Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind Wohnungen zulässig.

Im Bereich der künftigen öffentlichen Platzfläche im städtebaulichen Entwicklungsgebiet Tiefes Feld werden Flächen festgesetzt, die vorwiegend durch Handelsbetriebe, zentrale Einrichtungen von Wirtschaftsunternehmen und -verbänden sowie durch Verwaltungen und Kultureinrichtungen bebaut und genutzt werden sollen.

Um Nutzungskonflikte im Kerngebiet zu vermeiden, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig. Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. Ebenso nicht zulässig sind Sex Shops, Bordelle, Lagerplätze, Lagerhallen und ähnliches. Da das Kerngebiet an ein allgemeines Wohngebiet angrenzt, sollen die Außenwirkung des Quartierszentrums, zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr und Emissionen (Luft, Staub, Lärm) die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der angrenzenden Wohngebiete nicht einschränken. Zudem würde die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume durch gebietsfremden Ziel- und Quellverkehr vermindert.

#### *Festsetzung von Flächen für den Einzelhandel im Kerngebiet:*

Großflächige Einzelhandelsbetriebe gehören zum Wesen von Kerngebieten und sind in den Gebieten MK 1 und MK 2 zulässig. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben kann im Kerngebiet auf der Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO im Hinblick auf die angebotenen Warensortimente differenziert werden.

Am Standort Tiefes Feld wird die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts (Supermarkt oder Discounter) mit insgesamt ca. 1.550 m<sup>2</sup> VK und eines Drogeriemarkts mit ca. 650 m<sup>2</sup> VK empfohlen. Zu favorisieren ist die Ansiedlung eines Supermarkts der ein breites und tiefes Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel sowie ein ergänzendes und stetiges Angebot in weiteren grund- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten schaffen würde. Idealerweise eignet sich das Gebiet MK 1 für einen Drogeriemarkt und das Gebiet MK 2 für einen Lebensmittelmarkt. Im Bebauungsplan ist in den Erdgeschossen der Gebiete MK 1 und MK 2 je ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im MK 1 mit einer Verkaufsfläche von 650 m<sup>2</sup> und im MK 2 mit einer Verkaufsfläche von 1.550 m<sup>2</sup> zulässig und möglich. Durch die Beschränkung auf das Erdgeschoss wird die optimale Verkaufsfläche für das Gebiet erreicht.

Darüber hinaus sollen im Kerngebiet ergänzende arrondierende Einzelhandels- und publikumswirksame Dienstleistungsbetriebe - empfohlen wird eine Bäckerfiliale, eine Apotheke, ein kioskähnliches Geschäft, ein Blumenladen, ein Lebensmittelfachgeschäft, eine Metzgereifiliale und ein Optiker - angesiedelt sowie ein Wochenmarkt installiert werden. Auf Grund dessen sind zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche bis 400 m<sup>2</sup> zulässig. Dieses Angebot sollte sich um den neuen Quartiersplatz konzentrieren und befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tiefes Feld Nordwest“.

#### *Festsetzung von Wohnnutzung im Kerngebiet*

Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind Wohnungen zulässig. Bei der Festsetzung zur Zulässigkeit des Wohnens in Kerngebieten können auch die in § 1 Abs. 7 und Abs. 8 BauNVO enthaltenen Möglichkeiten der vertikalen Gliederung des Baugebiets genutzt werden. Auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet sollen ab dem 3. Obergeschoss Wohnungen baurechtlich zugelassen werden. Die zentrale Lage ist für bestimmte Bevölkerungsgruppen ein großer Standortvorteil. Es ist

davon auszugehen, dass die Zweckbestimmung des Kerngebiets aufgrund des hohen Anteils von Einzelhandelsnutzungen und Geschäft-, Büro- und Verwaltungsnutzungen im Erdgeschoss und dem 2. Vollgeschoss gewahrt bleibt. Diese repräsentativen Geschosse sind somit mit publikumsintensiven Nutzungen belegt, die zur Belebung des zentralen Platzes beitragen. Die Wohnnutzung in den oberen Geschossen stört diese Nutzungen nicht und entspricht dem städtebaulichen Ziel der Stadt der kurzen Wege im Plangebiet. Durch diese vertikale Gliederung bleibt die Zweckbestimmung der Gebiete MK 1 und MK 2 gewahrt. Die zentrale Funktion des Kerngebiets mit vielfältigen Nutzungen und einem urbanen Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Besucher der Stadt und für die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereichs ist erfüllt.

#### Gemeinbedarfsfläche Mehrgenerationenzentrum

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung einer zeitgemäßen wohnortnahen Kinderbetreuungsversorgung wird im östlichen Plangebiet eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Mehrgenerationenzentrum“ entsprechend den städtischen Bedarfen an Kinderkrippenplätzen und Kindergartenplätzen festgesetzt. Hier soll die Nutzung als Mehrgenerationenzentrum mit Kinderkrippe, Kindergarten sowie Betreutes Wohnen und sonstige Einrichtungen, die der Betreuung von Kindern und Jugendlichen dienen ermöglicht werden. Seniorenwohnen ist ab dem zweiten Obergeschoss zulässig. Als Seniorenwohnen wird hier ausdrücklich ein Seniorenwohnen durch einen sozialen Träger angestrebt. Auch soziale Einrichtungen für die Pflege von Senioren sind ab dem zweiten Obergeschoss zulässig.

Um den erforderlichen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen im Plangebiet Rechnung zu tragen und für die geplante Nutzung einen zeitgemäßen und ausreichend großen Baukörper errichten zu können, wird auf der Fläche für Gemeinbedarf ein Baufeld mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossfläche (GF) von max. 2.100 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die maximale Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen, Stellplätze, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis einer GRZ von 1,0 gem. § 19 Abs. 4 BauGB überschritten werden.

#### Gemeinbedarfsfläche Bürgerzentrum

Als zentraler Baustein im Bereich der künftigen öffentlichen Platzfläche wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung für „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Bürgerzentrum“ festgesetzt.

Städtebauliches Ziel dieser Gemeinbedarfsfläche ist die öffentliche Nutzung als zentrale Schnittstelle im künftigen Stadtteil. Die künftige öffentliche Platzfläche bildet den Übergang zwischen den zentralen Nord-Süd und Ost-West Verbindungen, ist Verkehrsknotenpunkt sowie gesellschaftliches und ökonomisches Zentrum auf lokaler und gesamtstädtischer Ebene. Durch die Verknüpfung mit dem Ortsteil Kleinreuth können die bestehenden Siedlungsstrukturen an wichtigen öffentlichen Nutzungen im neuen Quartierszentrum angebunden werden. Als zentraler Baustein ist ein Bürgerzentrum mit Stadtteilbüro vorgesehen, welches neben Kulturangeboten, Ausstellungsflächen und nutzungsoffenen Räumen auch öffentlichkeitswirksame Freizeit- und Gewerbenutzungen beinhalten. Um dieses Bürgerzentrum realisieren zu können, muss das Grundstück mit der Festsetzung Gemeinbedarfsfläche Bürgerzentrum im Rahmen der Umlegung in städtischen Besitz übergehen. Anderenfalls ist eine Realisierung nach städtischen Wünschen nicht möglich.

Folgende Nutzungsverteilung innerhalb des Bürgerzentrums wurden im Zuge der Rahmenplanung vorgeschlagen:

<b>Nutzung</b>	<b>Bruttogeschossfläche</b>
Ausstellung, Foyer Information Veranstaltung	450 m <sup>2</sup>
Gastronomie	260 m <sup>2</sup>
Stadtteilbibliothek	810 m <sup>2</sup>
Büros, Vereine, Multifunktion	1.610 m <sup>2</sup>

## I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Aufgrund der Bedeutung des Tiefen Feldes als neuem Stadtteil im Nürnberger Westen mit hervorragenden ÖPNV Anschluss und der hohen Nachfrage nach Wohnraum wird insgesamt eine städtebaulich und architektonisch anspruchsvolle und verdichtete Bauweise angestrebt.

### Festsetzung der Grundflächen bzw. Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Gebiet	Grundstück	GRZ 1	GRZ 2
WA 1	3.475,00 m <sup>2</sup>	0,4	0,8
WA 2	1.485,00 m <sup>2</sup>	0,4	0,8
WA 3	3.649,00 m <sup>2</sup>	0,4	0,8
WA 4	3.985,00 m <sup>2</sup>	0,4	0,8
WA Gesamt	12.594 m <sup>2</sup>	0,4	0,8
WA 5	3.698,00 m <sup>2</sup>	0,40	0,80
WA 6	1.143,00 m <sup>2</sup>	0,40	0,80
WA 7	851,00 m <sup>2</sup>	0,40	0,80
WA 8	795,50 m <sup>2</sup>	0,40	0,80
WA 9	9.564,15 m <sup>2</sup>	0,40	0,80
MU1	4.219 m <sup>2</sup>	0,8	1,0
MU 2	2.865 m <sup>2</sup>	0,8	1,0
MU 3	3.313 m <sup>2</sup>	0,8	1,0
MU 4	1.333 m <sup>2</sup>	0,8	1,0
MK 1	2.195,00 m <sup>2</sup>	1,00	
MK 2	5.353,00 m <sup>2</sup>	1,00	
GM1	1.669 m <sup>2</sup>	0,4	1,0
GM2	960 m <sup>2</sup>	1,0	1,0

Die Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl (GRZ) für allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4, bzw. 1,0 im Kerngebiet (MK) und 0,8 im urbanen Gebiet (MU) wird in allen Baugebieten eingehalten. Die Orientierungswerte der GRZ gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (unter Berücksichtigung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen, Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) von 0,8 in den Wohngebieten bzw. 1,0 in den Kerngebieten und in den urbanen Gebieten sind eingehalten.

### Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse

Nach § 16 Abs. 4 BauNVO können Mindestmaße und Höchstmaße für die Bestimmung der Zahl der Geschosse festgelegt werden. Diese Möglichkeit wird genutzt, um das Gebiet flächensparend zu entwickeln, die Versiegelung zu reduzieren und eine dem Standort eines Quartierzentrums angemessene Bebauungsdichte zu erreichen. Weiterhin sind im Bereich entlang der künftigen Neuen Rothenburger Straße sowie der Sigmundstraße die Gebäudehöhen für die Bewältigung des aktiven Lärmschutzes relevant.

Die Planung sieht in Gebieten MU 1 - MU 3 eine mindestens drei bis maximal fünfgeschossige Bebauung als Lärmschutzbebauung vor. Im südlichen Bereich des Gebiets MU 1 soll ein einzelner Baukörper mit einer bis zu acht geschossigen Bebauung als städtebauliche „Dominante“ ermöglicht werden. Im Gebiet MU 4 ist eine III bis IV geschossige Bebauung vorgesehen. In den Gebieten WA 1- WA 4 ist eine III- und IV-geschossige Bebauung vorgesehen. Die Geschossigkeit orientiert sich hier zur bestehenden kleinteiligeren Bebauung nördlich der Rothenburger Straße. Durch den Wechsel zwischen drei und vier Geschossen soll insbesondere eine städtebauliche Gliederung und ein Übergang zu den öffentlichen Freiflächen und Verkehrsflächen erreicht werden. In den Gebieten WA 6 und WA 8 ist lediglich eine drei geschossige Bebauung vorgesehen, da hier in der Höhe und in der Einhaltung der Abstandsflächen der künftigen Baukörper auf die östlich und westlich angrenzende bestehende Nachbarbebauung reagiert werden soll.

In den bestehenden Gebieten WA 5, WA 7 und WA 9 wird die Geschossigkeit mit II-III Geschossen der bestehenden, bereits baurechtlich genehmigten Bebauung angepasst.

Für das Gebiet MK 1 ist eine mindestens III- bis VIII-geschossige Bebauung vorgesehen. Für das Gebiet MK 2 ist eine III-VI geschossige Bebauung vorgesehen. Zum öffentlichen Platz hin kann eine Geschossigkeit von bis zu VII Geschossen als städtebauliche Dominante umgesetzt werden. Darüber hinaus ist im Bereich der Rothenburger Straße der Lärmschutz über die Gebäudehöhe zu gewährleisten. Durch die Staffelung der Geschosse soll zum „urbanen“ Quartiersplatz hin ein städtebaulich abwechslungsreicher Baukörper entstehen.

### Festsetzung der Höhe des Erdgeschossfußbodens

Durch die maximale Höhenfestsetzung des Erdgeschossfußbodens von 0,30 m über den jeweiligen Höhenbezugspunkten sollen die Gebäudehöhe und die Sockelhöhe aus städtebaulichen Gründen begrenzt werden.

## **1.5.3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBAERE GRUNDSSTÜCKSFLÄCHEN**

### **1.5.3.1. Bauweise**

Im allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, um Bebauungs- und Freiraumstrukturen mit vielen Wegen untereinander zu vernetzen. Im urbanen Gebiet wird eine geschlossene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich neben städtebaulichen Aspekten vor allem in der Sicherstellung des aktiven Lärmschutzes. An die südliche und westliche straßenseitige Baulinie muss entweder in einer Höhe von 8 m über alle Geschosse herangebaut werden oder es ist eine Lärmschutzwand in Höhe von 8 m herzustellen.

Im Kerngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baukörper mit einer Länge von bis zu 176 m zulässig. Sie definieren die Bereiche zum künftigen öffentlichen Quartiersplatz, bzw. zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Neuen Rothenburger Straße, können aber in den oberen Geschossen hinsichtlich der Gebäudehöhe variieren.

Die lichte Höhe des Erdgeschosses muss in den Gebieten MU 3 und MU 4, sowie dem Kerngebiet mindestens 3,50 m betragen. Hierdurch soll in diesen Baugebieten die Nutzung entsprechend den in diesen Bereichen städtebaulich notwendigen Nichtwohnnutzungen unterstützt werden. Die Ausbildung dieser Sockelzone und die Belebung des öffentlichen Raums durch die Nutzungen ist ein wichtiges städtebauliches Ziel am künftigen Quartiersplatz und in dessen Umgebung.

Damit die Baumstandorte und der Freiflächencharakter einer Parkanlage in den öffentlichen Grünflächen nicht beeinträchtigt werden, sind Feuerwehrezufahrten und Sparten für die Gebäude in den öffentlichen Grünflächen ausgeschlossen. Insofern ist der Brandschutz entweder durch ein zweites Treppenhaus oder durch Zufahrten und Anleiterflächen auf den nicht überbauten Grundstückflächen bzw. von der Straßenverkehrsfläche aus zu lösen.

### **I.5.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen**

Baulinien sind an den Stellen festgesetzt, an denen übergeordnete Raumbezüge vor allem aus städtebaulichen Gründen erwünscht sind. Im Bereich des urbanen Gebiets und des Kerngebiets bilden sie eine zusammenhängende Raumkante zur künftigen Neuen Rothenburger Straße. Darüber hinaus wird durch diese Raumkante der Lärmschutz für die rückwärtige Wohnbebauung gewährleistet.

Des Weiteren soll durch die Baulinien im Kerngebiet die künftige Quartiersplatzfläche städtebaulich gefasst werden.

In allen anderen Fällen werden in den Baugebieten Baugrenzen festgesetzt, die unterschiedliche Baukörper ermöglichen. Die Baufelder wurden dabei großzügig gewählt, so dass zusammen mit der Anzahl der Vollgeschosse, sowie den festgesetzten Geschossflächen innerhalb der Baufelder unterschiedliche Gebäudetypologien entstehen können. Dies ist insbesondere im Bereich entlang der Neuen Rothenburger Straße von Bedeutung, da hier innerhalb der Gebäudetypologie auf die Anforderungen des passiven Lärmschutzes reagiert werden muss. Eine zu enge Festsetzung von Baufeldern würde hier den Spielraum im Rahmen der Umsetzung der Gebäude einschränken. Lediglich im Bereich der Gemeinbedarfsflächen wurden enge an die künftigen Baukörper angepasste Baugrenzen festgesetzt. Hier sollen öffentliche, städtebaulich prägnante Baukörper und Nutzungen zur künftigen Quartiersplatzfläche umgesetzt werden. Die Baugrenzen können durch Terrassen für Erdgeschosswohnungen in einer Tiefe von 3,0 m und einer Länge von 4,0 m je Wohneinheit überschritten werden. Hierdurch soll die Möglichkeit wohnortnaher privater Freiflächen sichergestellt werden.

### **I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN**

Im Geltungsbereich gelten die Festsetzungen des Art. 6 BayBO in Verbindung mit § 1 der Abstandsflächensatzung (AFS) der Stadt Nürnberg. Die Einhaltung von 0,4 H mind. 3 m ist mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Anzahl an Vollgeschossen in den Baugebieten ohne Probleme möglich (siehe Abstandsflächenplan).

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Bürgerzentrum zum künftigen Gebiet MK 1 nach Süden hin sowie zum Gebiet MK 2 nach Osten hin sind die Abstandsflächen geringfügig überschritten. Diese Überschreitung beruht auf der Ausschöpfung der maximalen Traufhöhe, kann aufgrund der Nutzungen und der Geringfügigkeit aber hingenommen werden.

Die Baufenster in diesen Baugebieten lassen ausreichend Spielraum, die Gebäude und die Grundrisse von Wohn-, Büro- und Geschäftsräumen so zu gestalten, dass jeweils ausreichende Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten notwendiger Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen gegeben sind.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht beeinträchtigt.

Im Planteil ist die mögliche Bebauungsvariante des Rahmenplans unter Einhaltung der Abstandsflächen als Hinweis mit aufgenommen (teilweise überholt).

Die Festsetzung der Abstandsflächen zwischen den Gebieten MU 1 und MU 2 soll bewirken, dass sich dort nicht zwingend durchgängig Schallschutzwände bis zur Zackenlinie ergeben müssen. Durch Gebäudevorsprünge kann in Teilbereichen eine städtebaulich anspruchsvolle Gestaltung der Durchwegung mit dem Geh- und Radweg geschaffen werden, ohne dass die Belüftung und Belichtung von Aufenthaltsräumen beeinträchtigt wird.

Der nachfolgende Abstandsflächenplan entspricht dem Rahmenplan zum Bebauungsplan aus dem Jahr 2016 und ist aufgrund von Planungsänderungen im Bebauungsplan-Verfahren nicht mehr vollständig aktuell, sondern dient dem grundsätzlichen Überblick.



16

### I.5.5. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Spiel, Freizeit und Erholung, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Herstellung von privaten Kinderspielflächen, für Lärmschutzmaßnahmen und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern) zulässig. Die Nebenanlagen für die Müll- und Wertstoffentsorgung sind in die Gebäude zu integrieren. Für Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 7° zulässig. Die Gesamthöhe darf 2,50 m nicht überschreiten.

Diese Einschränkung erfolgt, um das Wohngebiet nicht durch eine Vielzahl unterschiedlicher Nebenanlagen zu verdichten und um eine einheitliche Gestaltung des Orts- und Straßenbilds zu erreichen. Mit diesen Festsetzungen soll außerdem der Erhaltung des geplanten Gebietscharakters Rechnung getragen werden. Rechtsgrundlage hierfür bildet § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO.

Nebenanlagen für den Lärmschutz sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen - z.B. zur Verringerung der Lärmemissionen aus den Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten - zulässig. Im gesamten Plangebiet sind auf Grund eines einheitlichen Erscheinungsbildes Gartenhäuser ausgeschlossen. In den Baugebieten sind Einfriedungen nur in Form von mit Hecken hinterpflanzten Metallzäunen (z.B. Maschendrahtzäune) zulässig. Metallzäune sind ausschließlich auf der Innenseite der Schnitthecken bis zu einer Höhe von 1,2 m und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig. Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Höhe ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche. Diese Festsetzung dient einem einheitlichen Gesamtbild der Freiräume, die sich an wichtigen öffentlichen Wegen zwischen den künftigen öffentlichen Freiflächen, sowie der internen öffentlichen Erschließung befinden. Mit der Festlegung einer Höhe von max. 1,2 m soll die Einfriedung für einen ausreichenden Schutz der Privatsphäre sorgen. Gleichzeitig soll aber eine Ausbildung von Rückseiten in Form von „grünen Mauern“ entlang der öffentlichen Wege verhindert werden. Bei der Errichtung von Einfriedungen ist auf durchlaufende Sockel zu verzichten, weil diese für Kleintiere ein unüberwindbares Hindernis darstellen.

<sup>16</sup> Abbildung: Abstandsflächen Bebauungsplan Nr. 4445a Tiefes Feld, Stand 2015 Quelle: AG Finkenberger/Schönle; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

In den Vorgärten sowie im gesamten urbanen Gebiet, dem Kerngebiet sowie in der Gemeinbedarfsfläche Bürgerzentrum sind Einfriedungen ausgeschlossen. Diese Baugebiete orientieren sich zur künftigen internen öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sowie zum künftigen Quartiersplatz. Die Vorgärten aller Gebiete sollen sich nicht durch Einfriedungen abschotten. Insbesondere vor den Nutzungen der Erdgeschosszonen dieser Baugebiete für kleinteiliges Gewerbe, Dienstleistung und Handel, sowie öffentlicher Infrastruktur würden Einfriedungen der gewünschten „urbanen Atmosphäre“ widersprechen.

#### I.5.6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN

Stellplätze sind gemäß Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg im Plangebiet nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind auf der gesamten Fläche der Baugebiete zulässig, soweit nachbarschaftliche Belange und Leitungsrechte nicht beeinträchtigt sind und die zulässige Grundfläche der Baugebiete bzw. Teilgebiete nicht überschritten wird. Eine weitere Tiefgarage ist unterhalb der Platzfläche für die Flächen für soziale Bedarfe, Mehrgenerationenhaus und Bürgerzentrum, festgesetzt.

In den Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 sind private KfZ-Stellplätze gemäß Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg nur im Erdgeschoss innerhalb der im Planteil festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit dieser Festsetzung soll die Möglichkeit eröffnet werden, den im Plangebiet im Bereich der Erdgeschosszonen vorhandenen Geländesprung für die Herstellung der pflichtigen Stellplätze in der Erdgeschosszone zu nutzen.

Im Plangebiet sind nur maximal 50 % der nach der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg notwendigen KfZ-Stellplätze nachzuweisen. Diese Festsetzung ist durch den direkten Anschluss der Baugebiete an den künftigen U-Bahnhof möglich. Der gesamte Geltungsbereich ist künftig hervorragend an den ÖPNV (U-Bahn und Bus) angeschlossen. Zudem sind Mobilitätspunkte zur Förderung des autofreien Verkehrs im Tiefen Feld geplant. Ziel ist eine deutliche Reduzierung des MIVs.

Die privaten Fahrradstellplätze im Geltungsbereich sind innerhalb der Gebäude nachzuweisen, maximal 20 % dürfen in den Tiefgaragen untergebracht werden. Die Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein. Für eine hohe Akzeptanz des Radverkehrs ist dieser zu fördern. Abstellräume, die über Treppen zugänglich sind, lassen die Akzeptanz der Fahrradnutzung in der Bevölkerung stark sinken. Die gute Zugänglichkeit der Fahrradabstellplätze ist auch ein Kriterium, um die Stellplätze für KfZ zu verringern. Um den Anteil am Motorisierten Individualverkehr zu reduzieren, muss der Anteil des Radverkehrs steigen. Darüber hinaus sollen mindestens 20 % der Fahrradabstellplätze ebenerdig und überdacht in der Nähe der Hauseingänge realisiert werden. Fahrräder werden tagsüber gerne oberirdisch in Hauseingangsnähe geparkt. Erst nach der letzten Fahrt am Tag werden diese in der Tiefgarage verstaut.

#### I.5.7. SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG

Durch die hohe Nachfrage nach Wohnraum, die steigenden Grundstückspreise und die gestiegenen Baukosten hat für viele Bürgerinnen und Bürger bezahlbarer Wohnraum einen wachsenden Stellenwert. Des Weiteren werden in den nächsten Jahren viele Wohnungen aus den Förderprogrammen ausscheiden. Auf Grund dessen ist es wichtig, in Neubaugebieten eine gewisse Anzahl an geförderten Wohnungen auszuweisen.

Beim BP Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ eignen sich alle Baufelder für den geförderten Wohnungsbau. Die günstige Erreichbarkeit der Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen, sowie die fußläufige Erreichbarkeit des U-Bahnhofs sind hier die wesentlichen Vorteile.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist eine Verpflichtung für die Errichtung von geförderten Wohnungen über einen städtebaulichen Vertrag nicht möglich. Auf den Flächen sind 30 % der Geschossfläche für Wohnnutzung so zu errichten, dass diese gefördert werden könnten. Ob eine Förderung tatsächlich realisiert wird, hängt vom Eigentümer und dessen Bereitschaft ab. Festgesetzt ist, dass in jedem der Baufelder 30 % der Geschossfläche für Wohnnutzung

so zu errichten ist, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Eine soziale Durchmischung im gesamten Gebiet soll dadurch erreicht werden. Die Stadt Nürnberg kann auf ihren Flächen über Kaufverträge den geförderten Wohnungsbau sicherstellen.

Ausnahmsweise kann die Fläche für geförderten Wohnungsbau reduziert werden, wenn diese bereits an anderer Stelle realisiert oder gesichert wurde.

#### 1.5.8. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 7°, die hinter der Attika nicht sichtbar werden, zulässig, um ein überwiegend einheitliches Erscheinungsbild der Neubauten im Quartier sicherzustellen und eine Ansammlung an unterschiedlichen Dachformen zu vermeiden. Auf Grund der unterschiedlichen Gebäudehöhen bekommt das Dach im Plangebiet als 5. Fassade eine besondere gestalterische Bedeutung. Die Ausbildung eines Flachdachs ermöglicht es, die Dächer mit einer extensiven oder sogar intensiven Dachbegrünung auszuführen. Die Dachbegrünung ist Bestandteil des Entwässerungs- und Grünordnungskonzeptes sowie des ökologischen Eingriffs- und Ausgleichskonzeptes.

Technische Einrichtungen auf Dächern, wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Funkantennen müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden. Zudem dürfen diese in ihrer Höhe die der Attika um max. 2,50 m überschreiten und die Geschossfläche von 20 % des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig, um aus gestalterischen Gründen ungewollte optische Wirkungen von technischen Geräten zu begrenzen. Diese Beschränkungen sollen die gewünschte hohe städtebauliche Qualität und eine zusammenhängende Erscheinungsform der Gebäude sichern. Die hohe städtebauliche Qualität ist auch auf Grund der Nähe zur neuen U-Bahn-Station gewünscht.

#### 1.5.9. WERBEANLAGEN

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig. Sie sind oberhalb des Brüstungsbereichs des ersten Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur und das Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich diesen unterordnen. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegenden Werbeanlagen, Laserstrahlen, Fahnenmasten, Pylonen, Werbestelen von mehr als 3 m und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig. Dies gilt ebenso für Großprojektionen und Spanntücher. Sie würden zu einer optischen Beeinträchtigung des gewünschten Ortsbilds führen.

Besonders im direkten Umfeld der Wohnbebauung ist die Abwertung des Straßenraums zu vermeiden und der explizite Ausschluss von Werbeanlagen städtebaulich gerechtfertigt. Rechtgrundlage bilden hier § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB (Gestaltung des Ortsbildes). Als besondere städtebauliche Gründe sind die exponierte Lage des Gebietes an einer U-Bahn-Haltestelle, die angestrebte hochwertige Gebietsstruktur und die Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu nennen.

#### 1.5.10. VERKEHRSFLÄCHEN

Die Einbindung des Plangebietes in das gesamtstädtische System ist über die künftige Neue Rothenburger Straße sowie die bestehende alte Rothenburger Straße gewährleistet. Von dort wird das Gebiet über eine verkehrsberuhigte Erschließungsstraße erschlossen. Da zum Zeitpunkt der Bebauung ggf. die Neuen Rothenburger Straße noch nicht fertiggestellt ist, soll die Erschließung des Gebiets zunächst über die bestehende Rothenburger Straße über Stichstraßen östlich der Gebiete WA 1 und WA 2 erfolgen. Dies ist als bedingende zeitlich begrenzte Festsetzung im Planteil, Beiplan A auf Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, Nachdem die Einmündungsbereiche für Kraftfahrzeuge in diese Straße freigehalten werden müssen, sind im Übergangszeitraum die geplante Verengung der vorhandenen

Rothenburger Straße und der Baum in der südlichen Erschließungsstraße noch nicht realisierbar. Nach Realisierung der Anbindung an die Neue Rothenburger Straße soll die Interimslösung dann zu einer öffentlichen Wege- und Freiraumverbindung – wie im Bebauungsplan dargestellt - innerhalb der öffentlichen Grünfläche zurückgebaut werden.

Bezüglich der Entsorgung mit dem städtischen Abfallbetrieb (ASN) wird der Wendehammer östlich des Gebiets MU 1 nicht unbedingt zum Wenden benötigt, wenn wie geplant eine Durchfahrt zur bestehenden Rothenburger Straße über den geplanten Geh- und Radweg vorgesehen werden kann. Der Wendehammer am Gebiet MU 4 wird für ASN ebenso nicht benötigt, da die Abfallentsorgung von der Neuen Rothenburger Straße erfolgen kann.

#### 1.5.11. VERSORGUNGSFLÄCHEN

Im Bereich des Gebiets MU 1 ist derzeit im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen eine Gasverteilerstation. Diese Gasverteilerstation soll langfristig auf eine Fläche westlich des Gebiets WA 1 verlagert werden. Dafür sind im Bebauungsplan entsprechende Versorgungsflächen festgesetzt. Dies ist notwendig, da nur durch die Herstellung der Gebäude im Gebiet MU 1 als geschlossener Riegelbebauung, der im Plangebiet notwendige Schallschutz sichergestellt werden kann. Die Herstellung der Gebäude im Gebiet MU 1 ist die Voraussetzung für die Errichtung des im Lärmschatten liegenden Wohngebiets.

Die Versorgungsfläche für Abwasser umfasst die öffentliche Ableitungsrinne zur Sammlung für die in den Gebieten MU 1 bis MU 3 anfallenden Regenwässer, und Weiterleitung in die Retentionsflächen.

Für die Traföhäuschen werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Gebiete WA 1 und WA 3, im Bereich Mehrgenerationenhaus und im Gebiet MU 4 insgesamt vier Standorte festgesetzt. Sie werden zwischen den im Rahmenplan vorgesehenen Gebäuden mit ausreichendem Abstand zu den Fassaden situiert. Durch die Situierung können die Gebäudefluchten eingehalten werden und die Vorgärten bleiben unberührt.

#### 1.5.12. RÜCKHALTUNG UND ABFLUSS VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Gemäß § 55 Abs. 2 (Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. 07.06.2010) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt in eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser eingeleitet werden.

Unbelastetes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und Dachflächen ist vor Ort entweder auf den privaten Grundstücken entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik schadlos dezentral zu versickern oder auf den dafür ausgewiesenen Retentionsflächen in Überlagerung mit öffentlichen Grünflächen. Die Planung ist so vorzunehmen, dass durch die Rückhaltung des Niederschlagswassers die benachbarten Grundstücke und Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

Nachdem im Planungsgebiet nur eine geringe Versickerungsdurchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser besteht, soll dieses kaskadenartig gedrosselt abgeleitet werden. Für die oberflächennahe Entwässerung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das die gesamte Fläche der zu überplanenden Gebiete der drei Bebauungspläne Tiefes Feld umfasst. Den für die Gebietsentwässerung beschränkenden Faktor stellt der bestehende Düker unter der Südwesttangente dar, der mit 300l/s ein beschränktes Durchlassvermögen aufweist.

Das Ableitungs- und Retentionskonzept sieht vor, private Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten oberflächennah, auf kurzem Weg in die öffentlichen Entwässerungsanlagen (Ableitungsmulden, Ableitungsrinnen, Straßenquerungen mit Rinnen, Kaskade mit Retentionsmulden) zu entwässern.

Damit bereits hinsichtlich einer Regenwasserdrosselung auf den privaten Grundstücken ausreichend Regenwasser zurückgehalten werden kann, um das Gesamtsystem nicht zu überlasten, wird die Rückhaltekapazität des Regenwassers entsprechend der Teilbaugebiete pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt. Dieser Wert wurde folgendermaßen ermittelt: Je nach Festsetzung der Grundflächenzahl wurde die entsprechend mögliche Größe der Dachfläche angenommen. Für die Dachfläche wurde ein Re-

tentionsdach WRB 85 und eine extensive Dachbegrünung auf 70% der Dachfläche angenommen. Hierbei wurde von einem Rückhaltevolumen von 80 Liter/m<sup>2</sup> Dachfläche ausgegangen. Diese Volumina wurden pro Teilbaugebiet auf die zugrunde gelegte Grundstücksfläche umgerechnet, damit jedes Teilbaugebiet prinzipiell gleichbehandelt wird. Der Rückhaltewert L/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wird in den textlichen Festsetzungen festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind WA 7 und WA 9, die auch weiterhin an die bestehende Kanalisation angeschlossen sind. Zur Erreichung des Rückhaltewerts sind alternativ auch andere Rückhaltemaßnahmen, wie z.B. Zisternen, Mulden, Fassadenbegrünung usw. möglich. Fehlendes Volumen kann ggf. abgegolten werden, sofern anderweitig, z.B. auf anderen Grundstücken, ein entsprechender Ausgleich geschaffen wird.

Die o.g. Vorgaben werden u.a. durch die Festsetzung, dass das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken und Gemeinbedarfsflächen über private Entwässerungsmulden oder -rinnen oberirdisch zu den öffentlichen Entwässerungsmulden oder straßenbegleitenden Entwässerungsrinnen bzw. direkt in die „Flächen für Retention“ innerhalb der öffentlichen Grünflächen einzuleiten ist, erfüllt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ sind nördlich der Neuen Rothenburger Straße 3.974 m<sup>2</sup> und südlich 8.022 m<sup>2</sup> Retentionsfläche festgesetzt. Im Bereich der Retentionsflächen kann das Regenwasser verdunsten und teilweise versickern. Die Retentionsflächen sollen als multifunktionale, auch der Erholung dienende Grünflächen gestaltet werden. Die für die Überleitung und Verbindung der einzelnen Retentionsflächen anzulegenden Gräben und Durchlässe sind entsprechend der Topografie anzulegen und zu dimensionieren. Die Mulden werden durch flache Böschungen und artenreiche Bepflanzung mit Wechselfeuchte tolerierenden Gräsern, Stauden und Kräutern in die Grünflächen eingebunden und randlich mit Gehölzen bepflanzt. Durch die naturnahe Gestaltung gelangt das Regenwasser verzögert in den Diebsgraben. Der Entwässerungsgraben soll renaturiert und als Retentionsaue ausgebildet werden, wodurch Speichervolumen zur Verfügung gestellt werden kann, bevor das Wasser der Rednitz zugeleitet wird.

Um spätere Konflikte in der Ausführung zu vermeiden, wurde zudem festgesetzt, dass geringfügige Verschiebungen der „Flächen für Retention“ ausnahmsweise unter Beibehaltung der erforderlichen Rückhaltevolumina zulässig sind, wenn dies aus fachlichen (d.h. technischen oder naturschutzfachlichen) oder gestalterischen Gründen notwendig wird. Konflikte können z.B. auftreten durch Baumpflanzungen, Geländeversprünge oder die gestalterische Konzeption.

Die Entwässerung der Neuen Rothenburger Straße ist in der Planfeststellung der Straße nachgewiesen. Das Wasser der Straße wird in eine Sedipipe-Anlage geleitet, die direkt südlich an der Neuen Rothenburger Straße im Umgriff von BP Nr. 4445a und BP Nr. 4445b liegt. Dort wird das Wasser gereinigt und anschließend in einem Kanal nach Südwesten in den verrohrten Diebsgraben geleitet.

Die Entwässerung der Südwesttangente erfolgt derzeit auf der stadtauswärts verlaufenden Fahrbahnseite die Böschung hinunter in den Diebsgraben. Durch den Bau der Schallschutzwand ist die Entwässerung technisch anzupassen und die Wasserreinigung zu lösen, Das Entwässerungskonzept hat hier zwei Varianten vorgesehen, von denen die Variante der Anlage einer Entwässerungsmulde angrenzend an den nordöstlichen Pflegeweg nur aus zwingenden Gründen und möglichst nicht zum Tragen kommen sollte, da dann die Anlage von Bäumen in den steileren Böschungen nicht mehr realisiert werden könnte.

### 1.5.13. GRÜNORDNUNG

#### Zu pflanzende Bäume

Zur Gliederung und Gestaltung des Straßenraumes der künftigen internen Erschließungsstraße werden großkronige, standortgerechte Laubbäume festgesetzt um den langfristigen Erhalt der Neupflanzungen zu sichern. Außerdem werden Parkplätze mit Bäumen überstellt. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist fix, der Standort ist an die bei Realisierung der Planung bestehenden Umstände anzupassen (u.a. Lage von Zufahrten). In der bestehenden Rothenburger Straße sind jeweils zwei Bäume im Bereich des Wendehammers und im Bereich der Straßenverengung zu pflanzen. Die anderen in der Rothenburger Straße hinweislich dargestellten Bäume sind nicht festgesetzt, da sie über bestehenden Gas- hochdruck- und anderen Leitungen liegen, deren kostenintensive Verlegung derzeit nicht absehbar ist.

Die Bäume sind mit den festgesetzten Qualitäten zu pflanzen, wodurch ein gutes Anwachsen gewährleistet und eine schnelle Raumwirkung erzielt werden soll. Die Vitalität und die Lebensdauer eines Baumes in befestigten Flächen steht in direktem Zusammenhang mit der Größe seiner bodenoffenen Baumscheibe und des ihm zur Verfügung stehenden Wurzelraumes. Da die Neupflanzung eines Baumes beträchtliche Kosten verursacht und eine größere Baumscheibe darüber hinaus die Selbstversorgung mit Wasser und Nährstoffen fördert und auf diese Weise die Pflegekosten reduziert werden, wird eine Mindestgröße von 16 m<sup>2</sup> bodenoffener Baumscheibe pro Baum für notwendig erachtet. Da die Lebensdauer von Bäumen in befestigten Flächen dennoch nur ca. 30 - 60 Jahre beträgt, ist auch die Fläche von 16 m<sup>2</sup> ein Kompromiss und die Herstellung größerer Baumscheiben wünschenswert.

Baumpflanzungen im Straßenraum sind wesentlich problematischer als in Parkanlagen. Es werden daher Arten gepflanzt, die eine hohe Trockenheitsresistenz und große Temperaturtoleranz besitzen, dazu gehören auch Arten aus anderen Regionen, die bei uns nicht vorkommen. Standortgerechte, stadtklimaverträgliche Arten für Straßenbäume (z. T. in der Erprobung) sind z.B.: *Acer campestre* 'Elsrijk' (Feld-Ahorn Elsrijk), *Acer platanoides* 'Fairview' (Rotgrüner Feldahorn Fairview), *Acer platanoides* 'Cleveland' (Spitzahorn Cleveland), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Corylus colurna* (Baumhasel), *Ginkgo biloba* 'Fastigiata' (Ginkgo Fastigiata), *Parrotia persica* (Eisenholzbaum), *Fraxinus ornus* (Blumen-Esche), *Gleditsia triacanthos* 'Skyline' (Gleditschie Skyline), *Mangolia kobus* (Kobushi-Magnolie), *Ostrya carpinifolia* (Hopfen-Buche), *Quercus frainetto* (Ungarische Eiche).

### Öffentliche Grünfläche – Parkanlage

Mit dem östlichen grünen Korridor entlang der Uffenheimer Straße soll eine Verbindung zwischen Schweinau und der geplanten Bebauung südlich der Neuen Rothenburger Straße hergestellt werden. Er soll für die kurzzeitige Erholung eine hohe Aufenthaltsqualität und Angebote für die aktive und passive Erholung aufweisen und als Nachbarschaftstreffpunkt fungieren. Von dort sollen in Grünzügen verlaufende Wegeverbindungen zum Landschaftspark führen. Während der Grünzug im Norden das unmittelbar angrenzende Quartier mit Grün versorgt, wirkt der Landschaftspark über den neuen Stadtteil hinaus als übergeordneter Erholungsraum mit vielfältigen Freizeit- und Spielmöglichkeiten, Ruheräumen und naturnahen Bereichen.

Ein Teilbereich des Landschaftsparks ist bereits im Geltungsbereich des Teilbebauungsplans Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ enthalten. Dieser Teil umfasst den Bereich mit der großen Retentionsfläche im Westen südlich der neuen Rothenburger Straße, die als Teil des Entwässerungskonzepts für den Bebauungsplan Nr. 4445a hergestellt werden muss, die Ausgleichsfläche für die Planfeststellung zur Verlegung der Rothenburger Straße zwischen Virnsberger und Regelsbacher Straße (2002), die Fläche für die Lärmschutzwand entlang der Südwesttangente, wodurch die Aufenthaltsqualität im Park wesentlich erhöht wird, sowie nördlich und südöstlich angrenzende schmale Streifen, die in den vorrangig der Erholung dienendem Landschaftspark integriert werden. Der Landschaftspark wird in einem späteren Schritt zusammen mit den südlich der Neuen Rothenburger Straße entstehenden Wohngebieten hergestellt

Vorhandener Gehölzbestand soll soweit möglich erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden. In öffentlichen Grünflächen soll je 200 m<sup>2</sup> und auf Kinderspielplätzen sowie Retentionsflächen je 400 m<sup>2</sup> ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung gepflanzt werden. Auch im Bereich von Spielplätzen ist es von Bedeutung durch Bäume beschattete Bereiche für heiße Tage anzulegen. Die Retentionsflächen sollen als multifunktionale, auch der Erholung dienenden Grünflächen gestaltet und durch flache Böschungen und artenreiche Bepflanzung mit Wechselfeuchte tolerierenden Gräsern, Stauden und Kräutern in die Grünflächen eingebunden und randlich mit Gehölzen bepflanzt werden

In großen Parkanlagen sollten überwiegend heimische, standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden, da die Bäume hier bessere Wuchsbedingungen als in Straßen vorfinden. Da Grünanlagen in erster Linie der Erholung dienen, ist die Verwendung eines bestimmten Anteils „exotischer“ Arten mit besonderer Wuchsform oder Blühaspekt vertretbar.

Damit die Baumstandorte und der Freiflächencharakter einer Parkanlage in den öffentlichen Grünflächen nicht beeinträchtigt werden, sind Feuerwehrezufahrten und Sparten für die Gebäude in den öffentlichen Grünflächen ausgeschlossen. Insofern ist der Brandschutz entweder durch ein zweites Treppenhaus oder durch Zufahrten und Anleiterflächen auf den nicht überbauten Grundstückflächen zu lösen.

Durch die Schaffung von ca. 1,1 ha öffentlicher Grünfläche im Norden zwischen den geplanten Baugebieten kann der ermittelte Grünflächenbedarf der dortigen Einwohner von ca. 1,5 ha<sup>17</sup> annähernd gedeckt werden. Der Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen von ca. 0,26 ha kann durch die im Westen und Osten des geplanten Grünzugs vorgesehenen Spielflächen mit insgesamt ca. 0,17 ha zumindest übergangsweise gedeckt werden.

Die zukünftig nutzbaren Flächen des Landschaftsparks stehen aber zusätzlich zur Verfügung, sodass die neu entstehenden sowie ein Teil der bestehenden Bedarfe der angrenzenden Wohngebiete an Grün- und Spielflächen gedeckt werden können.

### Öffentliche Grünfläche mit Retentionsfläche

Retentionsflächen zur oberflächlichen Verdunstung, Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser in Grünflächen haben aufgrund ihrer vielseitigen Synergien hinsichtlich des Mikroklimas, der Artenvielfalt sowie der Attraktivitätssteigerung positive Auswirkungen auf den Erholungswert der Grünfläche. Sie können naturschutzfachlich wertvolle Kleinbiotope im Siedlungsraum darstellen, wenn sie mit Hochstaudenfluren aus regionalen Wildpflanzen begrünt und extensiv bewirtschaftet werden. Anzustreben ist die Entwicklung artenreicher Pflanzengesellschaften aus krautigen, Pflanzen (Einjährige, Zweijährige, Stauden inkl. Gräser), die in Kombination mit Initialpflanzungen eingesät werden. Grundsätzlich werden wechselfeuchte Hochstaudenfluren angestrebt, vergleichbar mit Bachrändern, Grabenböschungen, Sumpfwiesen. Eine Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden. Die Begrünung der Retentionsflächen soll direkt nach deren Errichtung möglichst flächendeckend ohne Lücken erfolgen, um Erosion, Auswaschungen und Verschlammung zu vermeiden.

Die vegetationstechnisch adäquate Pflege besteht in einer ein- bis zweimaligen Mahd mit Abtransport des Mähguts. Geeignete Zeitpunkte sind der Herbst oder der Spätwinter vor dem Neuaustrieb. In den Randbereichen und Böschungen sollen artenreiche Wiesen mit heimischen Sträuchern und Bäumen erhalten und entwickelt werden.

Standortgerechte Gehölze mit Überflutungstoleranz sind z. B.: *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Betula* (in Arten) (Birke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus* (in Arten) (Hartriegel), *Populus* (in Arten) (Pappel), *Quercus palustris* (Sumpfeiche), *Salix* (in Arten) (Weide), *Alnus* (in Arten) (Erle), *Fraxinus* (in Arten) (Esche), *Ulmus* (in Arten) (Ulme).

### Öffentliche Grünfläche – Naturnaher Bereich

Auf den Fl. Nrn. 513 bis 517, Gemarkung Großreuth bei Schweinau wurden 2006 Ausgleichsmaßnahmen für den Ausbau der Rothenburger Straße zwischen Virnsberger und Regelsbacher Straße (Planfeststellungsbeschluss vom 01.07.2002) umgesetzt. Hier wurden auf damals überwiegend Ackerflächen die Drainagen stillgelegt, um die Fläche zu vernässen, sowie in einem Teilbereich Tümpel angelegt. Es erfolgten auch initiale Pflanzungen von Bäumen sowie Hecken. Durch die Sukzession ist im Laufe der Jahre ein großflächiges Feldgehölz mit einigen noch offenen Bereichen entstanden, darunter auch einige ältere Eichen, das eine hohe Bedeutung als Rückzugs-, Brut- und Nahrungsraum, insbesondere für Heckenvögel hat.

### Private Grünflächen

Als Ergänzung werden auf den privaten Grünflächen zur Durch- und Eingrünung des Wohngebietes weitere standortgerechte Laubbäume festgesetzt.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Dabei zählen nur mit unterirdischen Anlagen bebaute Flächen als nicht überbaut. Da die Stellplatzzahl innerhalb des Geltungsbereichs möglichst geringgehalten werden soll, wird fast ausschließlich die Anlage von Tiefgaragen erfolgen. Um eine angemessene gärtnerische Durchgrünung der Bauflächen sicherzustellen sowie aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes, wird eine Verpflichtung zum Anpflanzen von Laubbäumen auf den Baugrundstücken festgesetzt. In den Bauflächen ist je 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Fläche ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Artenauswahl wird nicht vorgegeben. Durch die

---

<sup>17</sup> ca. 380 Wohneinheiten à 2,0 Einwohner; 20 m<sup>2</sup> Grünflächenbedarf/ Einwohner; davon 3,4 m<sup>2</sup> als Spielplatzfläche

Festsetzungen wird die erforderliche Nutzungs- und Gestaltungsfreiheit gewahrt. Die festgesetzte Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 18/20 cm Stammumfang stellt sicher, dass die Freiraumgestaltung qualitativ hochwertig und schnell zur Geltung kommt. Die Versiegelung soll auf ein Mindestmaß begrenzt werden.

### Unterbaute Flächen

Durch Festsetzung der Tiefgaragenüberdeckung mit einer mindestens 80 cm starken Vegetationsschicht ist gewährleistet, dass die unterbauten Bereiche als Freiflächen nutzbar bleiben und die Anlage von Mietergärten möglich ist. Für eine Baumpflanzung ist auf 100 m<sup>2</sup> eine mind. 1,2 m starke Vegetationsschicht vorzusehen (Überlappungen bei mehreren Bäumen sind möglich). Unter diesen Voraussetzungen kann eine intensive Begrünung der Tiefgaragendecken mit Sträuchern und Bäumen erfolgen, Fundamente für Bänke, Spielgeräte etc. untergebracht und eine 10 % -ige Speicherung der Niederschläge erzielt werden

### Versickerungsfähige Beläge

Für die Stellplätze wird die Herstellung einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Fugenpflaster mit mindestens 10 mm Fugenbreite, Schotterrasen) festgesetzt, um im Wohngebiet die Auswirkung der Versiegelung auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt zu reduzieren.

Mit zunehmender Bautätigkeit nimmt die Versiegelung von Flächen zu und verhindert den natürlichen Anschluss des Untergrundes an Wasser und Luft. Durch wasserdurchlässige Beläge werden die Niederschläge dem Wasserhaushalt wieder zugeführt und die Ableitung in die Kanalisation verringert. Hierzu muss als Filterzone für Niederschlagswasser unter der offenen Befestigung eine mindestens 20 cm dicke, durchwurzelungsfähige Bodenschicht angelegt werden. Für die Tragschicht und zur Fugenverfüllung sind Baumaterialien zu verwenden, die eine langfristige Wasserdurchlässigkeit gewährleisten.

### Dachbegrünung

Flachdächer sind aufgrund ökologischer und stadtgestalterischer Zielsetzungen zu begrünen. Zudem sind begrünte Dächer ein wesentlicher Bestandteil des Entwässerungskonzepts und können zusätzlich mit PV-Paneelen kombiniert werden.

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 (für Gründächer: FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen DIN 18320, DIN 18338) können Bauschäden ausgeschlossen werden. Auch das Brandschutzverhalten extensiv begrünter Dächer genügt bei der Auswahl geeigneter Baustoffe den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Gebäudedächer sind auf mindestens 70 % ihrer Fläche mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung mit mind. 15 cm starken Substratschicht auszustatten. Die Zwischenspeicherung von Regenwasser auf Flachdächern (50-100 mm), kann bereits als Retentionseffekt zur schadlosen Rückhaltung von 30 – 100 jährlichen Extremregen genutzt werden. Zusätzliche Speicherung in der Drainageschicht oder mit Retentionsboxen aus Kunststoff sowohl unter begrüntem als auch befestigten Dachflächen ermöglicht eine höhere Verdunstungsrate durch die Kapillarwirkung des Gründachs. Voraussetzung hierfür ist jedoch die Ausbildung des Dachs mit 0°-Gefälle, sodass sich das Wasser in der Dränschicht einstauen und kontrolliert über höher liegende Dachabläufe ablaufen kann.

Fassadenbegrünung: Die Eingrünungsmaßnahmen an den Baukörpern werden aus gestalterischen sowie stadtökologischen Gründen, wie z.B. Klimaverbesserung festgesetzt. Aber auch bauphysikalische Auswirkungen wie Verbesserung des sommerlichen Wärme- und winterlichen Kälteschutzes und Schutz vor Witterungseinflüssen sprechen für eine Begrünung. Um eine rasche Wirksamkeit der Maßnahme zu sichern, ist an fensterlosen Fassaden ab 5 m Länge alle 1,5 m eine Kletterpflanze zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Soweit keine technischen Gründe, Pflege-

und Kontrollmaßnahmen oder konkurrierende Pflanzungen dagegensprechen, soll nach Möglichkeit auch die Lärmschutzwand entlang der Südwesttangente abschnittsweise begrünt werden.

Geeignete Arten sind z.B. Hedera helix (Efeu), Wisteria sinensis (Glyzinie), Parthenocissus spec. (Wilder Wein), Polygonum aubertii (Knöterich). Bei der Verwendung von Selbstklimmern, wie z. B. Efeu oder Wilder Wein kann auf die Anbringung von Kletterhilfen verzichtet werden.

Eine angemessene Berücksichtigung der Standortansprüche ist bei Kletterpflanzen ein entscheidender Faktor für das Wachstum. Da viele der hier verwendungsfähigen Kletterpflanzen aus feuchten Auwaldbereichen oder kühl/niederschlagsreichen Schluchtwäldern stammen, sollen die Pflanzbeete mindestens 0,5 m<sup>2</sup> groß und mindestens 0,5 m tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m<sup>3</sup> betragen. Nach Möglichkeit sind durchgehende Pflanzstreifen zu erstellen.

Bei Beachtung der einschlägigen technischen Normen (FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen, DIN-Normen) können Schäden am Bauwerk ausgeschlossen werden.

#### I.5.14. VERMEIDUNG VON HOCHWASSER- ODER STARKREGENSCHÄDEN

Im Entwässerungskonzept wurde innerhalb der Straßenräume eine Überflutung durch das 100-jährige Niederschlagsereignis berechnet und nachgewiesen, dass dieses Starkregenereignis innerhalb der Straßenbegrenzungslinien in den Straßenverkehrsflächen abgeleitet werden kann. Um Hochwasser- oder Starkregenschäden darüber hinaus zu vermeiden, sind Tiefgaragenzufahrten (Oberkante Tiefgaragenschwelle) und sonstige Zugänge zu tiefliegenden Räumen im gesamten Planungsgebiet mindestens 0,15 m über dem Niveau der wasserführenden Straßenrinne auszubilden. Unterschreitungen der Schwellenhöhen in Tiefgaragenzufahrten und sonstigen Zugängen sind nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn dadurch keine erhöhte Überflutungsgefahr besteht oder zusätzliche Maßnahmen für den Objektschutz getroffen werden. Der Ausnahmetatbestand ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB nachzuweisen und mit dem Bauantrag einzureichen. Zudem wird aus dem gleichen Grund festgesetzt, dass straßenzugewandte Gebäudezugänge, -schächte und -fenster über dem Höhenniveau der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie anzuordnen sind.

#### I.5.15. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Die artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen für das Tiefes Feld waren (auch nach Vorgabe der Höheren Naturschutzbehörde) für den gesamten Umgriff zu ermitteln. Dazu wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Rahmenplan Nr. 4445 erstellt. Deren Ergebnisse wurden anschließend auf die (Teil-) Bebauungspläne Nr. 4445 a und 4445 b sowie die Neue Rothenburger Straße (Planfeststellungsverfahren) in separaten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen übertragen und den jeweiligen Geltungsbereichen und Verfahren so zugeordnet, dass die einzelnen Verfahren auch unabhängig voneinander rechtsverbindlich werden können.

Die FCS-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen werden in den Satzungen der Bebauungspläne Nr. 4445 a, Nr. 4445 b und 4445 c festgesetzt, die Artenschutzmaßnahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Neuen Rothenburger Straße werden im Rahmen des Planfeststellungsbeschlusses gesichert.

Für das gesamte Tiefe Feld wird ein Maßnahmenkonzept als Anlage zur Begründung für alle betroffenen Tierarten erstellt und die einzelnen Maßnahmen den entsprechenden Verfahren zugeordnet.

Zur Sicherung des Erhaltungszustands ist folgende FCS-Maßnahmen als fachliche Ausnahmenvoraussetzung des § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG wildlebender Tiere entsprechend der saP und dem Maßnahmenkonzept zu ergreifen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu unterhalten:

Neupflanzung von Heckenbereichen mit standortheimischen Gehölzen für heckenbrütende Vogelarten:

Auf den Flurstücken mit den Nrn. 577, 619 und 887 Gmkg. Neunhof sind im Umfang von ca. 1.880 m<sup>2</sup> Gehölzfläche Heckenpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen mit einer Breite von 6 – 10 m als

Brutplatzangebote für heckenbrütende Vogelarten zu pflanzen und vorhandene Waldsäume entsprechend mit Gehölzpflanzungen aufzuwerten.

In der saP und im Umweltbericht werden die Vorkehrungen zur Vermeidung von Gefährdungen geschützter Tierarten ausführlich dargestellt. Insbesondere zu nennen sind:

Durchführung einer Umweltbaubegleitung, Durchführung von Gehölzfällung außerhalb der Vogelbrutzeiten und der Wochenstubenzeiten der Fledermäuse, die Überprüfung von Gebäuden auf Gebäudebrüter und Fledermäuse vor dem Abriss, die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln bei Außenbeleuchtungsanlagen und die Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen durch die Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas) oder der Anbringung flächiger, außenseitiger Markierungen (mindestens 25 % Deckungsgrad) und der Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (maximal 15 %).

#### 1.5.16. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN I.S.D. BIMSCHG

##### 1.5.16.1. Verkehrslärm

###### Aktive Maßnahmen

Zum Schutz der Wohnbebauung ist entlang der Neuen Rothenburger Straße sowie im Bereich östlich der Sigmundstraße eine weitgehend geschlossene Riegelbebauung zur Abschirmung der Verkehrslärmeinwirkungen der Sigmundstraße und der Neuen Rothenburger Straße festgesetzt. Diese Riegelbebauung, bzw. die Lärmschutzwände im Bereich der Gebäudelücken müssen mindestens 8 m hoch sein. Entsprechend wurde hier eine mindestens 3-geschossige Bebauung festgesetzt. Zwischen der Bebauung, die im Rahmenplan im urbanen Gebiet zur Erstellung lärmtechnisch günstiger Ost-West ausgerichteter Wohnungen kammartig angeordnet wird, ist eine 8 m hohe Lärmschutzwand zu erstellen. Die Lärmschutzwände sollen die Bebauung der Rothenburger- und Sigmundstraße jedoch nicht dominieren und sind deshalb auf 60 % der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßenlänge begrenzt. Aus städtebaulichen Gründen zur Vermeidung von unübersichtlichen Bereichen und von sog. „Angsträumen“, sowie zur besseren Belichtung der dahinterliegenden Freiräume sind die Lärmschutzwände zu mindestens 70% transparent herzustellen.

Entlang der Südwesttangente ist planerisch eine 3 - 6 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt. Diese Wand ist in dem Bebauungsplan Nr. 4445a aufgenommen, um bereits frühzeitig die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung sicherzustellen. Ebenso ist der Übergang der benötigten Grundstücke in das Eigentum der Stadt Nürnberg sicherzustellen. Die Lärmschutzwand ist für die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445a noch nicht notwendig. Für die weiteren Bebauungspläne südlich der Neuen Rothenburger Straße ist die Wand aber erforderlich.

Die Lärmschutzwand ist in etwa 788 m lang und 6 m hoch (über Fahrbahnoberkante). Die Höhe der Lärmschutzwand verringert sich am nördlichen Ende abstufend von 6 m auf vier 4 m dann auf 3 m über Fahrbahnoberkante. Die 4 m hohe, parallel zur Ausfahrt von der Südwesttangente verlaufende Wand ist in einer Länge von etwa 123 m und die 3 m hohe Wand ist in einer Länge von 11 m zu realisieren. Diese Schallschutzwände sind hochabsorbierend auszuführen.

Weitere aktive Schallschutzmaßnahmen sind städtebaulich nicht vertretbar. Die Straße soll städtebaulich einen großstädtischen Charakter aufweisen. Auch um das Baugebiet platzsparend zu entwickeln, eine ausreichende Anzahl an Wohneinheiten und einen Grünflächenanteil im Gebiet unterzubringen kann entlang der Neuen Rothenburger Straße kein Lärmschutzwall und auch keine Lärmschutzwand untergebracht werden.

## Passive Maßnahmen

### *Bauliche Anforderungen*

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen“ sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ entsprechend der im Planteil dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'w,ges$  gem. DIN 4109 erfüllen:

<b>Anforderung gem. DIN 4109</b>	<b>Für Aufenthaltsräume in Wohnun- gen, Übernachtungsräume in Be- herbergungsstätten, etc.</b>	<b>Für Büroräume und ähnliches</b>
<b>gesamtes bewertetes Bau-Schall- dämm-Maß <math>R'w,ges</math> in dB</b>	$L_a = 30$	$L_a = 35$

Entlang der Hauptstraßen (Rothenburger Straße, Neue Rothenburger Straße, Sigmundstraße) müssen an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R'w, res$  nach DIN 4109, Ausgabe Januar 2018) von mindestens 30 dB aufweisen, die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R'w, res$  nach DIN 4109:2018) von mindestens 35 dB aufweisen.

### *Belüftung von Schlafräumen*

Bei Schlafräumen ab einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel  $L_a \geq 62$  dB(A) (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts  $\geq 49$  dB(A) außen vor dem Fenster) zur Nachtzeit sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen nicht vorgesehen sind. Entsprechende Textausgaben der DIN 4109 – Teil 1 und 2 liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit. Mit der Orientierung an dem Grenzwert der 16.BImSchV wird der hohen Grundbelastung im Planungsgebiet Rechnung getragen, die eine Einhaltung der Orientierungswerte kaum ermöglicht, teilgeöffnete Fenster haben zudem eine Dämmwirkung von ca. 15 dB(A), so dass mit teilgeöffneten Fenster der gesundheitlich noch nicht bedenkliche Pegel von 35 dB(A) für Innenräume noch unterschritten wird.

### *Grundrissorientierung*

Entlang der bestehenden Rothenburger Straße und der Neuen Rothenburger Straße sind die Orientierungswerte der DIN 18005 weit überschritten. Auf Grund dessen sind neben den baulichen Anforderungen inklusive Belüftung von Schlafräumen weitere Maßnahmen zur Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse notwendig. Durch die Orientierung mindestens eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums auf eine lärmabgewandte Fassadenseite ist für die künftigen Bewohner und Bewohnerinnen mindestens ein ruhiger Aufenthaltsraum gegeben. Über diesen ist bei einem offenen oder teilgeöffneten Fenster zumindest in den unteren Geschossen nachts ein weitgehend ungestörtes Schlafen möglich. Mindestens ein Aufenthaltsraum muss somit zu den Fassaden, außerhalb der Festsetzung Gebäudefassaden mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes orientiert sein.

Ausnahmsweise kann in den Kreuzungsbereichen Sigmundstraße / bestehende Rothenburger Straße und Sigmundstraße / Neue Rothenburger Straße abgewichen werden. An diesen Ecken ist auf Grund der Lärmbelastung von zwei unterschiedlichen Seiten eine Grundrissorientierung nicht sinnvoll umsetzbar.

## *Außenwohnbereich*

Auch bei Außenwohnbereichen und Freiflächen sind tagsüber gewisse Pegelgrenzen nicht zu überschreiten. Die öffentlichen Grün- und Spielflächen befinden sich in der Mitte des Gebiets und im Lärm-schatten der Gebäude. Durch die geschlossene mindestens 8 m hohe Bebauung entlang der Neuen Rothenburger Straße und den Abstand zu den Hauptverkehrsstraßen ist ein ruhiger Aufenthalt in den öffentlichen Grün- und Spielflächen möglich. Auch Balkone, Loggien und ähnliches haben aber einen Schutzanspruch. Durch geeignete Schallschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel von 60 dB(A) nicht überschritten wird. Bis 60 dB(A) ist eine akzeptable Aufenthaltsqualität gewährleistet. Eine ungestörte Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler, allenfalls leicht angehobener Sprechlautstärke ist möglich.

### **I.5.16.2. Gewerbelärm**

Zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen ist der Gebäuderiegel am westlichen Rand des Plangebietes im Gebiet MU 1 so zu errichten, dass sich an den Westfassaden keine Fenster von zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 befinden.

Die Nord- und Westfassaden der Wohngebäude im Gebiet WA 1 sind entlang der Linie zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen, so zu errichten, dass sich an den Nord- und Westfassaden keine offenbaren Fenster von zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen befinden.

Von den o.g. Anforderungen kann abgewichen werden, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der dahinterliegenden Aufenthaltsräume Beurteilungspegel von 40 dB(A) in der Nacht im allgemeinen Wohngebiet (WA) und 45 dB(A) in der Nacht im urbanen Gebiet (MU) eingehalten werden.

Eine Abstandsvergrößerung zur den Lärmquellen ist städtebaulich nicht vertretbar. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet und die hervorragende verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung erfordern eine angemessene Dichte, die mit dem Entwurf erreicht wird. Zudem ist eine lockere Bebauung und damit ein Abstand zum Bestandsgewerbe an dieser Stelle im Stadtgebiet wirtschaftlich nicht vertretbar. Eine Verbesserung der Lärmsituation wird mit dem Gebiet MU 1 geschaffen, das als Pufferzone und Riegelbebauung unter anderem für das Gebiet WA 1 dient. Da es sich um Gewerbebetriebe im Bestand und außerhalb des Bebauungsplans handelt, sind Maßnahmen an der Quelle oder Festsetzung von Lärmkontingenten für das Gewerbe nicht möglich. Schallschutz durch Grundrissorientierung und passive Maßnahmen inklusive Belüftung der Schlafräume sind auch auf Grund des Verkehrslärms festgesetzt. Die getroffenen Maßnahmen mindern die Beeinträchtigungen des Gewerbelärms.



18

### I.5.16.3. Tiefgaragen Zu- und Abfahrten

Die Lärmbelastung im Gebiet, vor allem an künftigen Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen, soll verringert werden. Zum einen wird es die Möglichkeit mehrerer Tiefgaragenzu- und -abfahrten geben, um die Verkehrsströme zu verteilen. Zum anderen sollen auch im Umfeld dieser Zu- und Abfahrten die Auswirkungen reduziert werden. Aus diesem Grund werden Festsetzungen getroffen, die Tiefgaragenzu- und -abfahrten grundsätzlich einzuhausen bzw. in die Gebäude zu integrieren und schallabsorbierend auszubilden.

### I.5.17. BEHEIZUNG

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgasfahnen und zur Vermeidung von schädlichen Luftemissionen wird festgesetzt, dass zur Beheizung von Neubauten feste und flüssige, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen. Dies entspricht dem städtischen Bestreben einer CO<sub>2</sub>-Reduzierung („Klimafahrplan 2010/2020“ der Stadt Nürnberg) und den Zielen des Energienutzungsplans (FfE 2011) sowie dem im Umweltausschuss vorgestellten Klimaschutzkonzept der Stadt Nürnberg. Nachhaltige bzw. nicht fossile Brennstoffe werden ausdrücklich erlaubt.

Künftigen Bauherrinnen und Bauherren wird empfohlen, entsprechende Energiekonzepte zu entwickeln. Gemäß den Vorgaben des Umweltausschusses vom 23.01.2013 sind dabei verschiedene Alternativen einer nachhaltig CO<sub>2</sub>-neutralen Energieversorgung zu prüfen, insbesondere der Anschluss an die Fernwärmeversorgung, die Verwendung regenerativer Energien und die Möglichkeiten der Kraft-Wärme-Kopplung. In die Überlegungen zur energetischen Versorgung des Plangebietes sind die gesteigerten Anforderungen durch die Novellierung der EnEV zu berücksichtigen.

<sup>18</sup> Abbildung Gebäudelärmkarte Gewerbelärmemissionen Beurteilungspegel maßgebendes Geschoss zur Tagzeit, Quelle IBAS; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde in Zusammenarbeit mit der N-Ergie ein klimaneutrales Energiekonzept erstellt, das im Stadtplanungsamt einsehbar ist. Das Konzept sieht als Energieversorgung die Nahwärme vor. Hierzu wird idealerweise der Standort für das BHKW in einer Tiefgarage am Platz vorgesehen.

#### I.5.18. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die planfestgestellte Trasse zur Verlängerung der U-Bahnlinie 3 wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Parallel zum Bebauungsplan wird das Planfeststellungsverfahren zur Neuen Rothenburger Straße vorangetrieben. Die Planfeststellungsunterlagen wurden im Juli 2021 bei der Regierung eingereicht.

### I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Auf Grundlage des Gesamtrahmenplans zum B-Planverfahren Nr. 4445 „Tiefes Feld“ wurde der B-Plan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ herausgelöst, da in diesem Bereich Baurecht unabhängig von den laufenden Planfeststellungsverfahren für die Güterzugstrecke und die „Neue Rothenburger Straße“ erfolgen kann. Der B-Plan 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ umfasst ca. 13,1 ha und ist in zwei Teil-Geltungsbereiche aufgliedert. In unmittelbarer Nähe zur neuen U-Bahn-Haltestelle „Kleinreuth bei Schweinau“ und einem neuen Quartierszentrum sollen Wohnraum für mehr als 700 Einwohner sowie öffentliche Grün- und Spielflächen entstehen. Der südliche Geltungsbereichsteil dient der planungsrechtlichen Sicherung von Lärmschutz-einrichtungen (Lärmschutzwand) sowie von Grünflächen zur Retention bzw. zum (weitestgehenden) Erhalt einer planfestgestellten Ausgleichs-/Ersatzfläche.

Im Umweltbericht werden alle Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB hinsichtlich der Bedeutung der Bestandssituation sowie der zu erwartenden Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung untersucht. Grundlage hierfür stellt der vorliegende Entwurf des B-Plans dar.

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

<b>Umweltbelang / Schutzgut</b>	<b>Bewertung der Auswirkungen</b>
Fläche	<b>erheblich nachteilig</b>
Boden	<b>erheblich nachteilig</b>
Wasser	<b>erheblich nachteilig</b>
Pflanzen	<b>erheblich nachteilig</b>
Tiere	<b>erheblich nachteilig</b>
Biologische Vielfalt	<b>erheblich nachteilig</b>
Landschaft	nicht erheblich
Menschliche Gesundheit	
Erholung	nicht erheblich
Lärm	<b>erheblich nachteilig</b>
Erschütterungen, Sekundärluftschall	nicht erheblich
Störfallvorsorge	nicht betroffen
Luft	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich
Abfall und Abwasser	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Auswirkungen auf Natur und Landschaft bestehen im Wesentlichen durch die Überbauung der bisherigen, insb. landwirtschaftlich genutzten Freiflächen und der damit einhergehenden Versiegelung und Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser.

In Bezug auf das Schutzgut Tiere sind im Wesentlichen Nahrungs- und Bruthabitate von bodenbrütenden Vogelarten betroffen, es erfolgen aber auch Eingriffe in Lebensräume von heckenbrütenden Vogelarten sowie von Zauneidechsen. Die Eingriffe sind erheblich nachteilig, auch wenn der B-Plan nur in Randbereiche des Gesamtgebiets „Tiefes Feld“ eingreift. Durch weitere Kulisseneffekte sind aber mehr Brutpaare betroffen. Eingriffsnahe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht möglich, daher werden externe FCS-Maßnahmen sowie ein artenschutzrechtliches Monitoring notwendig. Für alle im „Tiefen Feld“ vorgesehenen Maßnahmen, die durch die Bebauungspläne Nr. 4445a und 4445b sowie die Planfeststellung der „Neuen Rothenburger Straße“ ausgelöst werden, wird jedoch ein gemeinsames Maßnahmenkonzept erstellt, das eine koordinierte Umsetzung aller Maßnahmen ermöglicht und gleichzeitig die Zuordnung des Ausgleichs zu den einzelnen Planungen darstellt.

Für das Schutzgut Pflanzen erfolgen aufgrund der Inanspruchnahme von Gehölz-, Brach- und Sukzessionsflächen erhebliche Beeinträchtigungen. Durch die Pflanzungen von Bäumen und Gehölzgruppen sowie die Herstellung von strukturreichen Grünanlagen werden jedoch neue Habitatstrukturen geschaffen. Aufgrund der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen bestehen auch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt.

Für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind Auswirkungen durch Verkehrslärmimmissionen zu erwarten. Trotz aktiver (Schallschutzbebauung) und passiver Schallschutzmaßnahmen werden die verbleibenden Auswirkungen als erheblich für die im Gebiet bereits wohnenden und zukünftig dort lebenden Menschen nachteilig erachtet, da die grundsätzliche Immissionssituation nicht geändert werden kann. Die Maßnahmen zum Schallschutz ergeben beim Aufenthalt im Gebäude einen ausreichenden Schutz, dieser kann aber nicht für die Außenbereiche gewährleistet werden. Insbesondere auch die öffentlichen Grünflächen sind nur in Teilbereichen vor Lärm geschützt.

Auf das Schutzgut Landschaft ist keine erhebliche Auswirkung zu erwarten, da bereits eine Überprägung des Planungsbereichs besteht, und zudem eine Durchgrünung des geplanten Baugebietes vorgesehen ist.

Die Schutzgüter Luft und Klima werden nicht erheblich beeinträchtigt, da das Gebiet innerhalb des B-Planes Nr. 4445a weiterhin über einen funktionierenden Luftaustausch über die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verfügen wird und die negativen Auswirkungen der Planung begrenzt sind. Im Hinblick auf die Wärme- und Stromversorgung wurde für den Bereich des B-Plans Nr. 4445a sowie für einen Teilbereich des B-Plans Nr. 4445b ein Energiekonzept mit dem Ziel einer CO<sub>2</sub>-neutralen Energieversorgung der Neubauten erstellt. Die Umsetzung der hier empfohlenen Maßnahmen (Blockheizkraftwerk, Solarthermie-Anlage etc.) sind auf Vorhabenebene weiter zu verfolgen. Im Zuge der Umsetzung des B-Plans entstehen keine besonderen Arten oder Mengen von Abfall. Entstehende Abwässer können nach Errichtung der entsprechenden Kanäle ins städtische Kanalsystem eingeleitet und der städtischen Kläranlage zugeleitet werden.

Der B-Plan Nr. 4445a "Tiefes Feld Nordwest" ist nicht isoliert zu betrachten, sondern in Zusammenhang mit benachbart vorgesehenen Planungen im „Tiefen Feld“ selbst und in Bereichen östlich der Bahnlinie. In der Summe erfolgen größere Flächeninanspruchnahmen und damit quantitativ größere Auswirkungen auf die Teilfunktionen der Schutzgüter (z.B. Flächenversiegelung, verringerte Grundwasserneubildung), aber keine sich gegenseitig verstärkenden. Bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sind auch teils andere Lebensräume und Tierarten betroffen, als beim B-Plan Nr. 4445a. Für das Schutzgut Fläche stellt die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen dagegen einen kumulativen Effekt dar, aber keinen sich gegenseitig verstärkenden. Der Verlust ungenutzter Fläche nimmt mit jeder Inanspruchnahme zu. Es wird hierzu auf die in der Begründung zum B-Plan erfolgte Darlegung dieser Sachverhalte verwiesen.

Bei der Realisierung der Planung können verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden, die eine effektive Verringerung der Eingriffe darstellen. Eine Reihe von konfliktmindernden Maßnahmen wird über Festsetzungen im B-Plan geregelt; weitere Maßnahmen sind auf Vorhabenebene zu prüfen und möglichst umzusetzen.

Die Bilanzierung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB wurde anhand eines Vergleichs der Planungssituation mit der Ausgangssituation durchgeführt. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 8.733 Punkten, welches über das städtische Ökokonto ausgeglichen werden kann.

Aufgrund der Entfernung des Geltungsbereiches des B-Plans zum Europäischen Vogelschutzgebiet DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ und zum FFH-Gebiet DE 6432-301 „Sandheiden im mittelfränkischen Becken“ und fehlender funktionaler Beziehungen sind keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele dieser Gebiete des Netzes NATURA 2000 zu erwarten.

Hinsichtlich der Prüfung von Planungsalternativen fand für das gesamte Areal des „Tiefen Feldes“ bereits 2009/10 ein städtebaulicher Wettbewerb statt. Die Siegerentwürfe wurden im Rahmen eines Workshops im Februar 2010 überarbeitet und optimiert. Diese wurden erneut im Hinblick auf die Kriterien städtebauliche Qualität, Verkehrserschließung, Freiräume, Nutzungen und Realisierbarkeit geprüft. Mit Ausnahme des Kriteriums der Freiräume erfolgte also keine eigentliche Prüfung umweltrelevanter Belange.

Zur Entwässerung wurden verschiedene Optionen geprüft, die auch eine mögliche Versickerung beinhalteten. Aufgrund der ungünstigen Verhältnisse im Gebiet wurde aber letztendlich das nun verfolgte Entwässerungskonzept mit Retention in der Fläche und Ableitung über den Diebsgraben favorisiert. Zu einem früheren Zeitpunkt der Planung sollte zudem ein Natursee mit integriert werden; hierzu wurden unterschiedliche Varianten sowie die Machbarkeit geprüft. Diese Planung wurde u.a. zur Vermeidung weiterer Flächeninanspruchnahmen nicht weiterverfolgt.

## **I.7. BETEILIGUNGEN**

### **I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 13.11.2014 bis 12.12.2014 im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4445 „Tiefes Feld“ statt. In dieser Zeit gingen zahlreiche Stellungnahmen ein, die in die jeweiligen Bebauungspläne sowie die Überarbeitung des Rahmenplans einfließen. Eine erneute frühzeitige Behördenbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ ist auf Grund der Ende 2014 erfolgten nicht erforderlich.

### **I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 4445 „Tiefes Feld“ wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 21.07.2015 vor Ort, in deren Anschluss die Bürgerinnen und Bürger bis 07.08.2015 die Möglichkeit hatten eine Stellungnahme abzugeben, durchgeführt. Die Veranstaltung fand am Dienstag, den 21.07.2015 in der Henry-Dunant-Schule im Stadtteil Großreuth bei Schweinau statt. Anwesend waren circa 150 Bürgerinnen und Bürger. Bereits im Vorfeld wurden die landwirtschaftlichen Betriebe mit Grundeigentum im Planungsgebiet bzw. die Interessensgemeinschaft „Grundstückseigentümer Agrarland Tiefes Feld“ zu einem Informationsabend am 08.07.2015 in das Stadtplanungsamt eingeladen. In dieser Zeit gingen zahlreiche Stellungnahmen ein, die in die jeweiligen Bebauungspläne eingearbeitet werden. Eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ ist auf Grund der Ende 2014 für den Gesamtrahmenplan erfolgten frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nicht erforderlich.

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

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen für die Planung relevante Stellungnahmen ein.

Das **Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Donau MDK (WSA)** konnte zu dem Zeitpunkt keine abschließende Stellungnahme, vor allem im Hinblick auf den geplanten Ökosee und die Entnahme von Wasser aus dem Main-Donau-Kanal geben. Nachdem der Ökosee im Tiefen Feld nicht realisiert werden soll und auch planungsrechtlich nicht gesichert wird, haben sich die Einwände des WSA hierzu erledigt. Die anderen Einwände betrafen den Düker, der das gesammelte und gepufferte Niederschlagswasser unter der Südwesttangente und dem Main-Donau-Kanal in den nächsten Vorfluter leitet. Zum damaligen Zeitpunkt war unsicher, ob die Standsicherheit des Dükers noch sichergestellt ist und ggf. der Abflussquerschnitt sich künftig reduziert. Dies bestätigte sich nicht, so dass vom vorhandenen Querschnitt ausgegangen werden konnte. Zudem wurde der Unterhalt der Diebsgrabenverrohrung per Wasserrechtsbescheid der Stadt übertragen.

Das **Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (AELF)** stellte im Bereich des Tiefen Felds mehrere Waldflächen nach Waldgesetz fest. Für diese Flächen wurden Ersatzaufforstungen gesucht und gefunden. Die Flächen zur Aufforstung sind in der Satzung festgesetzt und werden durch die Stadt umgesetzt.

Der **Bayerische Bauernverband (BBV)** befand sich bereits vor der Beteiligung in Gesprächen mit der Stadtverwaltung und verzichtete zu diesem Zeitpunkt auf eine Stellungnahme.

Die **Regierung von Mittelfranken (höhere Naturschutzbehörde)** nahm Stellung zu den artenschutzrechtlichen Belangen. Diese wurden im Bebauungsplanverfahren eingearbeitet. Ersatzmaßnahmen wurden festgelegt und gesichert.

Der **Bund Naturschutz (BUND)** nahm Stellung zum Artenschutz, dem hohen Versiegelungsgrad in den Vorgärten, Pflanzvorschlägen und Dachbegrünung. Diese Themen wurden in der Bebauungsplansatzung berücksichtigt. Die Thematik der höheren Bebauung und das hinterfragen des Wachstums der Stadt konnten im Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt werden. Die Geschossigkeit im Bebauungsplan ist städtebaulich ausreichend bemessen. Eine noch höhere Bebauung würde vor allem in Bezug auf die Bestandsbebauung entlang der Rothenburger Straße Probleme bereiten. Die grundsätzliche Entwicklung im Tiefen Feld ist bereits im FNP 2006 enthalten. Das Wachstum der Stadt an dieser Stelle mit U-Bahn Anschluss ist als sinnvoll anzusehen. Eine Verbesserung der Durchlässigkeit für Radfahrer in Nord-Süd Richtung im östlichen Bereich des Bebauungsplans kann auf Grund der Bestandssituation nicht berücksichtigt werden. Durch die zahlreichen Querungsmöglichkeiten von der bestehenden Rothenburger Straße zur Neuen Rothenburger Straße ist dem Anliegen ausreichend Rechnung getragen.

Der **Landesbund für Vogelschutz (LBV)** wies vor allem auf die artenschutzrechtlichen Belange hin. Diese wurden soweit eine Steuerung über den Bebauungsplan möglich ist umgesetzt.

Mit der öffentlichen Auslegung werden die Träger öffentlicher Belange nochmals zum Entwurf der Planung gehört.

### 1.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 1.8. PLANRECHTFERTIGUNG / AUSWIRKUNGEN / ABWÄGUNG / MASSNAHMEN

### 1.8.1. WOHNEN STATT GEWERBE ENTLANG DER NEUEN ROTHENBURGER STRASSE

Im städtebaulichen Wettbewerb und den Unterlagen zu den frühzeitigen Beteiligungen des Rahmenplans war nördlich und südlich der neuen Rothenburger Straße die Ausweisung von Gewerbeflächen angedacht. Städtebaulich war die Ansiedlung von Gewerbe an einer künftig stark befahrenen Straße

zum Schutz der sich dahinter ansiedelnden Wohnbebauung ideal. Bei der Überarbeitung des Rahmenplans wurden unter anderem die derzeitigen Bedarfe im Stadtgebiet berücksichtigt. Die Nachfrage nach Wohnraum im Nürnberger Stadtgebiet (steigender Bedarf an Wohnungsgrößen, kleinere Haushaltsgrößen, gewisser Puffer im Leerstand) übersteigt hier die Nachfrage nach gewerblicher Nutzung, so dass das Konzept für die direkt angrenzenden Flächen südlich und nördlich der Neuen Rothenburger Straße überarbeitet wurde. Im überarbeiteten Rahmenplan für das Gesamtgebiet ist nun beidseitig der neuen Rothenburger Straße zum großen Teil eine Mischnutzung vorgesehen. Hier wird die neue Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ festgesetzt. Diese ermöglicht neben den gewerblichen und sozialen Nutzungen einen höheren Anteil an Wohnnutzung, der zudem auf bestimmte Geschosse begrenzt werden kann. Im Bebauungsplan Nr. 4445 a sind somit neben einem allgemeinen Wohngebiet auch ein urbanes Gebiet und ein Kerngebiet festgesetzt. Eine reine Wohnnutzung um den zentralen Platz ist städtebaulich nicht gewünscht. Vor allem im Erdgeschoss sind publikumsintensive Nutzungen wünschenswert.

### I.8.2. BEBAUUNG LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ werden circa 5 ha landwirtschaftliche Flächen der Wohnbebauung zugeführt. Die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet kann mit dieser Maßnahme verringert werden. Die Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2006 als Wohnbauflächen dargestellt. Es werden zwar landwirtschaftliche Flächen bebaut, dennoch handelt es sich hier nicht um einen typischen Außenbereich im ländlichen Raum, da die Flächen innerhalb des Stadtgebiets liegen und direkt an die vorhandene Bebauung grenzen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ wird eine vom Gesetz empfohlene Nachverdichtung bzw. eine Maßnahme der Innenentwicklung in noch städtisch geprägten Randbereichen mit hervorragender direkter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch die geplante U-Bahnlinie vollzogen. Dies zusammen mit der vorhandenen und geplanten Infrastruktur ermöglicht eine Nachverdichtung gemäß dem Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“. Eine Wohnbebauung ist an dieser Stelle sinnvoller als in den eher ländlich geprägten Gebieten am Rande des Stadtgebiets. Die Nähe zur Innenstadt mit allen Vorteilen überwiegt in diesem Fall die landwirtschaftlichen Belange.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Rahmenplan haben Landwirte Existenzgefährdung angemeldet. Berücksichtigt werden muss an dieser Stelle auch das Bebauungsplanverfahren Züricher Straße, da die beiden Landwirte auch durch die Bebauung in der Züricher Straße eingeschränkt werden. Wird ein Landwirt in seiner Existenz gefährdet, kann dieser nicht mit Geld entschädigt werden, sondern es müssen ihm Ersatzflächen in gleicher Qualität (Bodengüte, Größe, Entfernung zum Hof) bereitgestellt werden. Um die genauen Auswirkungen auf die Landwirte hinsichtlich der Existenzgefährdung zu untersuchen, wurde ein agrarstrukturelles Gutachten beauftragt. Das Gutachten kommt zu der Erkenntnis, dass ein Landwirt in seiner Existenz gefährdet ist und ein weiterer stark beeinträchtigt wird.

Für den erstgenannten landwirtschaftlichen Betrieb, der seine Flächen in der Züricher Straße bereits veräußert hat muss die Stadt nach jetzigem Stand Ersatzflächen in gleicher Qualität bereitstellen. Diese können außerhalb des Bebauungsplans Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ im südlichen Bereich des Tiefen Feldes nachgewiesen werden.

Für den zweitgenannten Landwirt ist eine Existenzgefährdung nicht erkennbar, da der Betrieb nicht geeignet ist, den Lebensunterhalt einer Familie oder einen wesentlichen Anteil am Gesamteinkommen einer Familie zu gewährleisten. Ferner ist nicht erkennbar, dass Gewinne erwirtschaftet werden, die eine Eigenkapitalbildung ermöglichen. Allerdings ergibt sich im Verlauf beider Vorhaben (Tiefes Feld; Züricher Straße) ein Totalverlust der Eigentumsfläche für diesen Nebenerwerbslandwirt. Auf Grund dessen wird versucht im Tiefen Feld, in dem im südlichen Teil auch weiterhin Landwirtschaft möglich ist, entsprechende Ersatzflächen bereitzustellen. Hierzu werden in einem späteren Bebauungsplanverfahren 4445c circa 15 ha landwirtschaftliche Flächen planungsrechtlich festgesetzt.

### I.8.3. WOHNBEBAUUNG AN EINER NEUEN PLANFESTGESTELLTEN STRAÙE (LÄRM-SCHUTZ)

In vielen Bereichen des Plangebiets werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Es werden im Geltungsbereich sowohl aktive, als auch passive Maßnahmen festgesetzt. Trotz der Überschreitungen ist die geplante Bebauung an dieser Stelle eine für die Stadt nachhaltige Entwicklung.

Das Plangebiet liegt zwischen der bestehenden und künftig Neuen Rothenburger Straße und ist durch den Motorisierten Individualverkehr sehr gut erschlossen. Über die neue U-Bahnstation Großreuth bei Schweinau wird das Plangebiet hervorragend an den ÖPNV angeschlossen und das Zentrum der Stadt ist schnell und ohne umzusteigen erreichbar. Durch die Verkehrsanbindung ist das Plangebiet sehr gut an das Zentrum angeschlossen, wirkt zentrumsnah und eine dichte Wohnbebauung entlang der bestehenden Rothenburger Straße sowie im Lärmschatten des urbanen Gebiets ist eine gute und nachvollziehbare Lösung an dieser Stelle. Die vom Gesetzgeber gewünschte Nachverdichtung wird durch diesen Bebauungsplan ebenso erfüllt wie das Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ sowie das Motto „Stadt der kurzen Wege“. Es werden zwar landwirtschaftliche Flächen umgenutzt, diese Flächen grenzen aber direkt an bestehende Wohnbebauung und eignen sich hervorragend für eine Bebauung. Die zentrale Lage in der Stadt mit den kürzesten Wegen zu allen Einrichtungen, die auch durch die Ausweisung von Misch- und Wohngebieten gegeben ist, stellt einen Standortvorteil dar, den viele Stadtbewohnerinnen und Stadtbewohner zu schätzen wissen. Dass diese innerstädtischen Qualitäten regelmäßig nicht unterhalb der Werte der DIN 18005 zu haben sind, ist weiten Teilen der Stadtbevölkerung vertraut.

In die Auseinandersetzung mit der Immissionsbelastung ist daher auch einzustellen, dass der Wohn- und Arbeitskomfort im Bebauungsplangebiet durch gut wärme- und schallgedämmte Neubauten, einer öffentlichen Grünfläche, einem verkehrsberuhigten Bereich, private Grünflächen und Tiefgaragen hoch ist. Darüber hinaus kommt es durch den Bau der Neuen Rothenburger Straße zu einer Entlastung der derzeit bestehenden Verkehrsbelastung im Bereich der alten Rothenburger Straße, so dass hier langfristig eine Verbesserung der Lärmbelastung erreicht wird. Übergangsweise müssen im Bereich der alten Rothenburger Straße ggf. bis zur Fertigstellung der Neuen Rothenburger Straße erhöhte Lärmwerte für die bestehende und die Neubebauung hingenommen werden.

Des Weiteren reagiert der Bebauungsplan auf den vorhandenen Wohnungsdruck und die hohe Nachfrage nach Wohnungen in der Stadt Nürnberg. Durch den Mangel an Wohnraum, das Interesse am Wohnungsbau und an einem hohen Anteil an städtischen Grundstücken ist eine schnelle Bebauung möglich. Zudem sind zusätzliche Steuereinnahmen durch neue Dienstleistungen und durch die neuen Bewohner des Gebiets kurzfristig zu erwarten.

Diese Vorteile und die Festsetzungen zum Lärmschutz ermöglichen die festgesetzten Nutzungen an dieser lärmbelastenden Stelle im Stadtgebiet.

### I.8.4. ABHÄNGIGKEIT DER REALISIERUNG DES ALLGEMEINEN WOHNGEBIETS WA VON DER REALISIERUNG DER LÄRMSCHUTZBEBAUUNG

Aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung des Planungsgebiets wird die Realisierung der Wohnbebauung von der Fertigstellung der Lärmschutzbebauung entlang der Rothenburger Straße und der Sigmundstraße abhängig gemacht. Die Erstellung des Gebiets MU 1 ist zudem zum Schutz vor Gewerbelärm erforderlich, da dieser bereits 50 cm außen vor dem Fenster gewährleistet sein muss.

Die Abhängigkeit von der Lärmschutzbebauung wirkt sich möglicherweise zeitlich hinderlich für die Realisierbarkeit der Wohnbebauung aus. Um diesen für die zukünftigen Eigentümerinnen und Eigentümer nachteiligen Umstand zu mindern bzw. auszugleichen, kann dieser bei der Bewertung im Rahmen der Umlegung wertmindernd in Ansatz gebracht werden. Weiterhin sollen die Grundstücke mit der geplanten Lärmschutzbebauung weit möglichst der Stadt zugeteilt werden, die mit dem Verkauf wiederum zeitliche Auflagen zur Realisierung der Lärmschutzbebauung als Baugebot vereinbaren kann.

#### I.8.5. ABHÄNGIGKEITEN VON DEN PLANFESTSTELLUNGEN DER STADT NÜRNBERG (NEUE ROTHENBURGER STRAÙE)

Neben der neuen U-Bahn-Station und den baulichen Entwicklungen im "Tiefen Feld" wird der Bau der Verbindungsspanne, die den Ortsteil Kleinreuth bei Schweinau mit seinen engen und unzureichenden Straßen umgeht, dringend erforderlich. Mit Beschluss des AfV vom 28.04.2016 wurde die Verwaltung beauftragt, die Unterlagen für die Planfeststellung zu erstellen. Die Haushaltsmittel für den Grunderwerb wurden damals bereits eingestellt, ebenso die Planungsmittel. Auch im Bestand sind die Anschlüsse für die Neue Rothenburger Straße bereits vorhanden. Ebenso wurde die Neue Rothenburger Straße bereits bei der U-Bahn Planung, vor allem bei der Planung der Aufgänge und Notausstiege berücksichtigt. Am 23.09.2021 wurde im Verkehrsausschuss die Unterbrechung der bestehenden Rothenburger Straße östlich der Sigmundstraße nach Fertigstellung der Neuen Rothenburger Straße beschlossen. Dieser Beschluss verdeutlicht die verfestigten Absichten der Stadt Nürnberg.

Das Planfeststellungsverfahren wurde im August 2021 an die Regierung übergeben. Mit der Vorlage der Planung wurden der Wille der Stadt zum Bau der Neuen Rothenburger Straße untermauert.

Die Regierung hat die die Unterlagen geprüft. Für die Offenlage der Planfeststellung werden derzeit noch kleinere Ergänzungen für Gutachten angefertigt. Prinzipiell steht der Planfeststellung von Seiten der Regierung nichts im Wege.

Insgesamt kann damit zum jetzigen Stand bereits von einer Realisierung der Neuen Rothenburger Straße ausgegangen werden, da die noch ausstehenden Planungsschritte und –inhalte überwindbar sind und zeitnah bearbeitet und abgeschlossen werden können.

#### I.8.6. ENTFALL DER PLANUNG VON STRAÙENBÄUMEN ENTLANG DER BESTEHENDEN ROTHENBURGER STRAÙE

Die geplanten Baumstandorte im westlichen Bereich der bestehenden Rothenburger Straße können leider nur teilweise realisiert werden. Am nördlichen Straßenrand befindet sich eine Gasmitteldruckleitung sowie eine Wasserleitung und am südlichen Rand der Straße eine Gashochdruckleitung sowie eine Kabelleitungstrasse. Eine Verlegung am nördlichen oder südlichen Straßenrand ist aber für Baumpflanzungen unabdingbar. Da eine jeweilige Verlegung mit circa 500.000 Euro geschätzt wird, sind die Straßenbäume in der bestehenden Rothenburger Straße aber nicht realisierbar. Im künftigen Wendehammer und an der Straßenverengung sind jedoch jeweils zwei Baumstandorte an der städtebaulich markantesten Stelle vorgesehen. Statt den Bäumen im Straßenraum sind südlich der bestehenden Rothenburger Straße in den Vorgärten Baumpflanzungen festgesetzt, um eine Begrünung der künftig verkehrsberuhigten Straße sicherzustellen.

#### I.8.7. RODUNG DES WALDES UND ERSATZAUFFORSTUNGEN.

Durch die Schaffung von Baurecht auf den Fl. Nr. 478/2, 478/3, 484/1 (teilweise), 483/0 (teilweise), 512/0, 513/0, 514/0, 515/0, 516/0 und 517/0 Gmkg. Großreuth b. Schweinau werden die Grundlagen für eine Rodung dieser Waldflächen nach Waldgesetz geschaffen. Diese Fläche muss an anderer Stelle wiederaufgeforstet werden. Die Wiederaufforstung findet auf den Fl. Nr. 106/0, Gemarkung Atzelsberg, Gemeinde Marloffstein statt. Dort wird eine Teilfläche (1,8 ha) der o.g. Flurnummer für den Eingriff im Tiefen Feld aufgeforstet. Die Aufforstung ist vertraglich gesichert. Eine Aufnahme der Ersatzaufforstung in die Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht möglich, da die Maßnahmen nicht im Stadtgebiet durchgeführt werden und außerhalb des Stadtgebiets keine Festsetzungen möglich sind.

Die Aufforstung ist spätestens drei Jahre nach Baurechtsschaffung durchzuführen.

## **I.9. KOSTEN**

Für die Erschließung, Lärmschutzmaßnahmen, Grünflächen und den zentralen Platz sind die jeweiligen Maßnahmen durch die entsprechenden Dienststellen für das BIC-Verfahren angemeldet bzw. werden angemeldet. Für die städtischen Bedarfe auf den Gemeinbedarfsflächen sowie die Verlegung der Gasdruckstation sind nach genauer Definition der Nutzungen und des Raumprogramms die Kosten im Zuge des BIC-Verfahrens zu ermitteln.

Durch die Umlegung und den hohen Anteil an städtischen Flächen kann ein Anteil der städtischen Kosten refinanziert werden. Genaue Angaben sind erst nach dem Abschluss der Umlegung möglich.

Nürnberg, den 18.10.2021

i.V.

gez.

Faßbender  
Stv. Leiter Stadtplanungsamt