

Betreff:

**Änderung des Bebauungsplans Nr. 3748 für das Gebiet zwischen Holzwiesen-, Schweinauer Hauptstraße, Vordere und Hintere Marktstraße, Lochner- und Nopitschstraße einschließlich eines Teilgebietes östlich der Lochnerstraße im Bereich der Kreuzkirche
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung**

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Die Stadt Nürnberg reagiert mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3748 auf den bereits seit längerer Zeit bestehenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Der Nürnberger Wohnungsmarkt ist aktuell weiter als angespannt anzusehen. Gemäß Wohnungsmarktbeobachtung 2019 (Herausgeber: Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat - Stab Wohnen, 31.12.2018) hat Nürnberg in den vergangenen Jahren seinen Wachstumskurs fortgesetzt und wird dies, den Bevölkerungsprognosen entsprechend, auch in den kommenden Jahren tun. Die mittlere Bevölkerungsprognose berechnet für das Jahr 2035 ein Bevölkerungswachstum um 4,4 % auf dann 559.500 Einwohner bzw. 297.400 Haushalte. Um für diese zusätzlichen Bewohner ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, den bestehenden Wohnungsmangel abzufedern und den Wohnungsbestand zu erneuern, ist der Bau von rund 27.000 Wohnungen bis zum Jahr 2035 erforderlich. Für die Jahre bis 2025 ergibt sich daraus ein Neubaubedarf von knapp 2.000 Wohnungen pro Jahr.

Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung einer Lackfabrik im Stadtteil Schweinau soll auf dem ehemaligen Betriebsgelände ein urbanes Quartier mit insgesamt ca. 425 Wohnungen und ergänzenden Nutzungen entwickelt werden. Die Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen Brachfläche (Konversion) durch die Entwicklung eines urbanen Quartiers mit ergänzenden Nutzungen folgt dabei aufgrund seiner Lage und der, im Hinblick auf öffentliche Verkehrsmittel und Radwegeverbindungen, optimalen Erschließung dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“.

Mit der Entwicklung des urbanen Gebiets soll zum einen der großen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet nachgekommen, Angebot für Gewerbeflächen geschaffen und hierbei auch durch die Herstellung geförderten Wohnraums eine soziale Durchmischung erreicht werden.

Planung

Im Vorfeld wurde zur Sicherung der städtebaulichen Qualität von den Investoren ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der erste Preis wurde an das Büro Maier Neuberger Architekten GmbH, München, vergeben. Die auf Basis des Siegerentwurfs weiterentwickelte Planung sieht drei große, vier- bis siebengeschossige Baublöcke vor, von welchen zwei geschlossen und U-förmig nach Westen geöffnet ist. Die Innenbereiche der Blöcke stehen als private Freiflächen zur Verfügung. Zwischen den Quartieren und an der Hintere Marktstraße sind öffentliche Grün- und Spielflächen vorgesehen. Der gesamte Bereich zwischen den Blockrandstrukturen ist frei von motorisiertem Verkehr, wobei Ausnahmen für besonderen Lieferverkehr (Möbel o.ä.), Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge vorgesehen sind. Die Blöcke sind in Häuser aufgeteilt, die größtenteils jeweils von außen erschlossen werden und somit eine Adressbildung ermöglichen. Eine Kindertagesstätte ist in einem fünfgeschossigen Baukörper an der Hintere Marktstraße angeordnet, ein neues Kinder- und Jugendhaus entsteht als Ersatzneubau an der Nopitschstraße. Dieses wird ein breiteres Freizeitangebot als der wegfallende Jugendtreff „Oase“ an der Hintere Marktstraße umfassen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Gebietsentwicklung zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 3748 erforderlich.

Einwände im Rahmen der Öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen im Stadtplanungsamt sechs Stellungnahmen von der Planung betroffenen Anwohnern, eine Stellungnahme von einem angrenzenden Grundstückseigentümer, zwei Stellungnahmen von Personen, die persönlich nicht direkt von der Planung betroffen sind, eine Stellungnahme von einem Verein, eine Stellungnahme von einem Vertreter einer politischen Partei und sieben Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Insgesamt gingen damit 18 Stellungnahmen ein.

Die Stellungnahmen sind inhaltlich in gekürzter Form wiedergegeben. Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan-Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort wie vorher bereits im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 502b (5. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 15.30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr) eingesehen werden kann. Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen sind zu prüfen. Das Ergebnis ist den Beteiligten mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch).

Die Stellungnahmen sind nachstehend, zusammengefasst in Themenbereiche, aufgeführt.

Mehrere Anwohner / Anwohnerinnen im Bereich des Stadtviertels sowie Personen im Stadtgebiet

Grunddienstbarkeit Wegerecht:

- Die angrenzende Eigentümergemeinschaft würde um die praktische Umsetzung der im Notariatsvertrag festgelegten Grunddienstbarkeit eines Wegerechts für die Flächen-Nr. 81/7 Gmkg. Schweinau - Hintere Marktstraße 83 bitten.

Zum Einwand – Grunddienstbarkeit Wegerecht:

- Die Notariatsvertrag und das betroffene Grundstück ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Umsetzung muss außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

Städtebauliches Konzept:

- 1 In der Nopitschstraße 20 seien bereits vier Reihenhäuser und acht weitere Wohnungen im Bau, die jedoch nicht mit in das Bebauungsplan-Änderungsverfahren einbezogen worden seien.
- 2 Insgesamt bestünden die Bedenken, dass durch die Planung eine Verschlechterung der Wohn- und Lebensverhältnisse für die Anwohner der Dorotheenstraße zu befürchten sei.
- 3 Ein weiterer Kritikpunkt sei die Unterordnung grundsätzlicher stadtplanerischer und ökologischer Aspekte gegenüber der unbedingten Zielsetzung maximaler Wohnraumschaffung. So seien in diesem Zusammenhang mehrere Planungsdefizite anzuführen. Laut des Umweltberichtes können erhebliche nachteilige Auswirkungen derzeit nicht ausgeschlossen werden. Weiter sei das Wohnraumdefizit in Nürnberg an mehreren Stellen (Ausblick auf den deutschen Wohnungsmarkt 2022, Deutsche Bank Research, Jochen Möbert) als nicht mehr valide angesehen. Das Planungsziel sollte lauten, Schweinau zu einer attraktiven Wohngegend zu machen. Massive Baukörper, die einander und die Bestandsgebäude verschatteten und gleichzeitig zur städtischen Überhitzung beitragen würden, würden diesem Ziel widersprechen.
- 4 Es sei auf eine Ausdehnung der Wohnnutzung auf der Holzriesenstraße Nr. 12 und 28 zum Zwecke der Vergrößerung des Grünflächenverhältnisses, einer geringeren Verdichtung und Vermeidung erneuter Versiegelung hinzuwirken. Weiterhin sei eine Verschiebung der Baukörper in Richtung der Feser Abstellparkplätze und deren Einbeziehung zu Gunsten der im Wohngebiet befindlichen Grünflächen zu betreiben.
- 5 Weiterhin sei bei der Ostseite des Quartier 1 hin zur Dorotheenstraße ein ausreichend verträglicher Übergang in Form einer Geschossflächenreduktion und Rücksetzung des

obersten Stockwerkes zu schaffen. Es solle zudem die Nutzung von CO₂ neutraler und lokal emissionsarmer Beheizung, sowie Photovoltaik auf den obersten Flachdächern, die nicht oder nur minimal begrünt sind, vorgeschrieben werden. Zudem seien nicht nur Flachdächer vorzuschreiben. Auch Satteldächer oder satteldachähnliche Dächer sollten möglich sein. Das Verbot von Satteldächern sei nicht nachvollziehbar.

- 6 Das Sicherheitsgefühl der Bewohner der Dorotheenstraße 4 würde durch die Bebauung des Grundstücks von Frau Nopitsch eingeschränkt werden. Das liege daran, dass lediglich ein "1. Meter Zaun" zum Grundstück Dorotheenstraße 4 geplant sei.
- 7 Bereits im Wettbewerbsverfahren 2018 der Investoren seien erhöhte städtebauliche Dichten vorgegeben und wohl zuvor mit der Stadt Nürnberg abgesprochen worden. Es sei bereits in der Auslobung eine hochverdichtete Bebauung mit vier bis sieben Geschossen als Ziel formuliert worden. Damit seien von Anfang an bewusst die städtebaulichen und sozialräumlichen Probleme der Stadtviertel Planbereich 10, Schweinau und Planbereich 11, Sündersbühl/ St. Leonhard ignoriert und eine Verschärfung in Kauf genommen worden. Vom Preisgericht sei eine Überprüfung der Verdichtung, aufgrund der Diskrepanz zu allen umliegenden Wohnbereichen empfohlen worden. Insbesondere die Anzahl der Geschosse, die Abstandsflächen sowie die Hofinnenbereiche seien im Plangebiet deutlich stärker auf eine sehr hohe Bebauungsdichte ausgerichtet als vergleichbare Gebäudestrukturen in der näheren Umgebung. Des Weiteren ließen die Baufenster erhebliche Bautiefen zu, die zum Teil durch Balkone noch um 2,50 m überragt werden dürften. Diese räumliche Enge ließe keine ausreichende Durchlüftung und Belichtung zu.
- 8 Im Stadtplanungsausschuss vom 07.06.2018 sei eine Geschossfläche von bis zu 45.000 m² und circa 350 Wohneinheiten festgelegt worden. Dem gegenüber stehe der aktuelle Stand mit einer Geschossfläche von 50.000 m² und 425 Wohneinheiten. Dies würde einer Steigerung der Dichte um 20 % entsprechen. Die festgesetzten Geschosshöhen dürften gemäß Punkt 8.6 nochmals um 3 % überschritten werden, was zu weiteren 1.500 m² Geschossflächen führen könne. Es sei davon auszugehen, dass diese 3 % für alle Gemeinschaftsflächen, Abstellräume, Tiefgaragenzufahrten und Räume für Abfallstoffe genutzt werden würden.
- 9 In der Begründung seien die Probleme der Stadtquartiere, wie die soziale Anspannung angesprochen, allerdings werde keine Strategie zum Umgang mit diesen aufgezeigt. Mit der Umsetzung des aktuellen, sehr dichten Entwurfs, würden diese Probleme noch weiter verschärft werden.
- 10 Nach Bedenken aus der Öffentlichkeit sei ein Verschattungsnachweis auf die umliegenden Gebäude erstellt worden und eine geringfügige Verschiebung vorgenommen worden. Die Verschattung der Baukörper untereinander sei dabei unberücksichtigt geblieben. Es sei davon auszugehen, dass in den Quartieren 1 und 3 keine ausreichende, Besonnung der Grünfläche erreicht werden könne.
- 11 Als angemessene Geschossfläche seien etwa 22.000 m² (GFZ 1,2) anzusehen. Dies entspräche einem allgemeinen Wohngebiet, dass mit maximal vier Geschossen ausgestattet sei und damit ohne Abstandsflächen- und Verschattungsprobleme auskäme. Zudem könnten damit genügend Freiflächen für zumindest die neuen Bewohner zur Verfügung gestellt werden.
- 12 Weiterhin sei zu kritisieren, dass zwar die Anzahl der Geschosse, nicht aber die maximale Gebäudehöhe geregelt worden sei. Zum einen sei das Gelände nicht eben, sodass mit Aufschüttungen zu rechnen sei. Weiterhin sei durch die gewerbliche Nutzung der Gebäude mit Geschosshöhen von bis zu 3 m im Erdgeschoss zu rechnen. Bei den darüberliegenden Geschossen seien Geschosshöhen von bis zu 2,75 m möglich. Damit könnten sehr hohe Gebäude, die eine Einschränkung der Besonnung begünstigen, möglich werden. Eine Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe sei im Bebauungsplan möglich gewesen. Die festgesetzte GRZ von 0,6 könne für alle unterbauten Flächen noch um 0,3 überschritten werden, dies würde zu einer Grundstücksversiegelung von über 90 % führen.

- 13 In der Begründung seien auf Seite 49/74 Punkt 1.5.1 Beherbergungsbetriebe im MU1, MU2 und MU3 zugelassen, auf der Folgeseite 50/74 dann wieder ausgeschlossen. Aufgrund der hohen Dichte und der Schaffung von Dauer-Wohnen seien Beherbergungsbetriebe auszuschließen. Dazu seien auch Ferienwohnungen zu zählen. Die Zweckentfremdungsverbotssatzung sei unbedingt einzuhalten, insbesondere bei den unteren Geschossen. Kleinere Läden, Kneipen und Büroflächen für Startups oder als coworking-places seien durchaus wünschenswert.
- 14 Auf der Grundstückfläche von 17.375 m² sollen 425 Wohneinheiten mit einer Geschossfläche von 47.500 m² entstehen. Den circa 850 Bewohnern würden dann 693 m² öffentliche Grünfläche, 3.499 m² öffentlicher Spielplatz, 344 m² naturnaher Bereich und 234 m² private Grünfläche zur Verfügung stehen. Dies sei völlig ungenügend. Auch in der Nachbarschaft stünden keine ausreichenden Flächen zur Verfügung. Im Planbereich würde es bereits heute an 57.000 m² Grün- und Freifläche und 20.595 m² Spielfläche fehlen.
- 15 Seit 2016 seien in Nürnberg die Abstandsflächen mithilfe einer Abstandsflächensatzung von 1,0 auf 0,4 reduziert worden. Im Städtevergleich mit München, wo ein Abstand von 1,0 angewendet würde, sei in Nürnberg eine deutlich höhere Verdichtung angestrebt, was zu kritisieren sei.

Zum Einwand - Städtebauliches Konzept:

- 1 Die Nopitschstraße 20 befindet sich nicht im Eigentum der Investoren und wurde aufgrund dessen in die Planung nicht mit einbezogen. Zudem ist das Plangebiet durch die Nopitschstraße deutlich vom genannten Grundstück getrennt. Es gilt der Baulinienplan Nr. 3133, der Baulinien und Baugrenzen festsetzt, in Verbindung mit § 34 Baugesetzbuch.
- 2 Durch die Planung kommt es zu keiner Verschlechterung der Wohn- und Lebensverhältnisse für die Anwohner der Dorotheenstraße. Es werden die Abstandsflächen zum Bestand eingehalten, außerdem entstehen zusätzliche Grünflächen. Zur Dorotheenstraße sind Abstand und Höhe der geplanten Bebauung (MU 1) so bemessen, dass keine relevante Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung durch die geplante Bebauung entsteht. Eine Erschließung mit PKW über die Dorotheenstraße ist auch nicht vorgesehen. Bisher liegt in direkter Nachbarschaft eine gewerbliche Brachfläche, die durch die Entwicklung eines urbanen Gebietes attraktiv umgestaltet wird.
- 3 Mit einer angemessenen hohen Dichte und ortsnahen öffentlich nutzbaren Freiflächen soll insbesondere dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ gefolgt werden. Im Wesentlichen soll der großen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet nachgekommen und hierbei auch durch geförderten Wohnraum eine soziale Durchmischung erreicht werden. Weiterhin sollen im Gebiet die Voraussetzungen geschaffen werden, dass eine starke und flexible Mischung von Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe, insbesondere in den Erdgeschossbereichen, grundsätzlich möglich ist. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde für das städtebauliche Höhenkonzept eine Belichtungs-/Beschattungsstudie erstellt. Ziel dieser Betrachtung war in besonderem Maße die angrenzenden Nachbarbebauungen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung zu untersuchen. Vor dem Hintergrund, dass es sich um einen dicht bebauten innerstädtischen Bereich handelt, entsteht keine erdrückende Wirkung durch die Neubebauung. Einer Überhitzung wirken die neu geschaffenen Grünflächen, sowie Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung entgegen. Es wurde eine 1. Fassung Umweltbericht erstellt, die allerdings im Laufe des Verfahrens nicht fortgeschrieben wurde, da es sich um ein Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch handelt. Der Umweltbericht wurde in die Begründung integriert und die Schutzgüter dort behandelt. Durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, die über den Bebauungsplan oder den städtebaulichen Vertrag gesichert sind, werden die nachteiligen Auswirkungen minimiert.
- Der Bedarf an Wohnungsneubau richtet sich nur zum Teil nach der Bevölkerungsentwicklung. Er ist zum wesentlichen Teil auch vom Nachholbedarf, dem

Substitutionsbedarf an Wohneinheiten und von gesellschaftlichen Entwicklungen abhängig. Anhaltende Preissteigerungen bei den Miet- und Immobilienpreisen, aber auch die große Zahl an Vormerkungen von berechtigten Haushalten für geförderten Wohnraum sind Indizien für einen seit Jahren angespannten Wohnungsmarkt in Nürnberg. Ein Grund dafür ist der anhaltende Bevölkerungszuwachs infolge des wirtschaftlichen Wachstums und der damit einhergehenden Attraktivität Nürnbergs. Neben dem Bedarf aufgrund von Entwicklungen der Bevölkerungszahl gibt es weitere Faktoren, die den aktuellen Wohnungsneubaubedarf in Nürnberg bestimmen. Gemäß der letzten Bedarfsermittlung besteht bis 2035 ein Wohnungsneubaubedarf von rund 27.100 Wohnungen, d.h. im Durchschnitt jährlich knapp 2.000 Wohneinheiten. Nicht einmal die Hälfte hiervon beläuft sich auf den Zusatzbedarf infolge einer weiter steigenden Einwohnerzahl. Allein bis 2025 besteht ein Nachholbedarf von rund 530 Wohnungen pro Jahr, der aus einer zu geringen Bautätigkeit in den letzten Jahren resultiert. Hinzukommen bis 2035 nochmals rund 600 Wohneinheiten pro Jahr als Substitutionsbedarf, der aufgrund der Verringerung des Wohnungsbestands durch Abriss und Zusammenlegung von Wohnungen entsteht. Auch gesellschaftliche Veränderungen, wie der Anstieg der Wohnfläche pro Kopf durch eine Zunahme an Einpersonenhaushalten, ein gesteigener Bedarf an zeitgemäßen, barrierearmen und familienfreundlichen Wohnungen tragen zur Anspannung des Nürnberger Wohnungsmarkts bei.

- 4 Die Grundstücke Holzwiesenstraße Nr. 12 und 28 sowie die Feser Abstellparkplätze befinden sich nicht im Eigentum der Investoren und somit außerhalb des Planungsbereichs. Eine Verfügbarkeit der Flächen für die Änderung des Bebauungsplanverfahrens ist nicht vorhanden. Für die planungsrechtliche Beurteilung der Grundstücke ist das derzeitige Planungsrecht ausreichend.
- 5 Die Höhe der Gebäude wurde im Rahmen einer Beschattungsstudie untersucht. Die Abstandsflächen nach Abstandsflächensatzung sind einzuhalten und können mit dem vorliegenden Bebauungsplan eingehalten werden. Ebenso ist die Belichtung und Besonnung für die Nachbargrundstücke nach DIN Normen ausreichend. Es gibt Festsetzungen für extensiv und ggfs. intensiv begrünte Flachdächer sowie Fassadenbegrünung. Flachdächer sind im Gegensatz zu Satteldächern besser für die kombinierte Nutzung von Photovoltaik und Dachbegrünung geeignet. Auch für die Pufferung des Regenwassers und somit zur Verbesserung des Klimas im Kontext der Schwammstadt tragen die Flachdächer bei. Die Wärmeversorgung des gesamten Baugebiets soll über die Fernwärmeversorgung der N-Ergie erfolgen, Photovoltaik ist grundsätzlich möglich. Die Voraussetzungen über den Bebauungsplan werden geschaffen.
- 6 Der Einwand zur Zaunhöhe betrifft ein Bauvorhaben außerhalb der Änderung des Bebauungsplans.
- 7 Vor dem Hintergrund, dass es sich um einen dicht bebauten innerstädtischen Bereich handelt, kann nicht von einer erdrückenden Wirkung durch die Neubebauung die Rede sein. Durch die Reduktion der Geschosshöhen des Quartiers 3 in Richtung Hintere Marktstraße wurde ein ausreichend verträglicher Übergang geschaffen. Der Städtebau ist für die Nachverdichtung an dieser Stelle verträglich. Die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl für urbane Gebiete sind eingehalten. Die Abstandsflächen nach Abstandsflächensatzung zum Bestand sind ebenso eingehalten, ebenso wie die Besonnung und Belichtung. Eine Belüftung ist in Nord-Süd sowie West-Ost Richtung entlang der Erschließung und den Grünflächen möglich.

Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien dürfen an den im Planteil, Beiplan 3 „Balkone und Loggien“ gekennzeichneten Fassaden durch Terrassen und Balkone überschritten werden. Im Bereich „Balkone und Loggien“ ist beides zulässig und im Bereich „Loggien“ sind ausschließlich Loggien zulässig. Hierbei sind aber Überschreitungen gerade in engen Bereichen und/oder gegenüber öffentlicher Flächen aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nicht zulässig. Zudem gibt es Beschränkungen bei der Größe der Balkone, sowie bei der Gesamtlänge je Geschoss. Es soll hier gegenüber den

Nachbarbebauungen eine bedrängende Wirkung und weiterhin eine gestalterisch und räumlich unruhig wirkende Fassade mit Wirkung in den öffentlichen Raum vermieden werden.

- 8. Das vom Stadtplanungsausschuss beschlossene Wettbewerbsergebnis wurde gemäß Auftrag aus dem Stadtplanungsausschuss überarbeitet. Die im Ergebnis enthaltenen 46.000 m² BGF wurden auf den vorgegebenen Korridor zwischen 40.000 – 45.000 m² reduziert, auf 44.380 m². Die Baumasse wurde auf die Verträglichkeit für die angrenzende Bebauung an geeigneter Stelle verringert. Insbesondere im östlichen Grundstücksbereich im Übergang zur Bebauung an der Dorotheenstraße wurde die Geschossigkeit einzelner Häuser der Quartiere 1 und 3 um jeweils ein Geschoss reduziert, ebenso im Bereich zur Bebauung an der Hinteren Marktstraße.

Zur besseren Vergleichbarkeit wurde bei den oben genannten Werten nur das ursprüngliche Wettbewerbsgebiet betrachtet, ohne Umplanung des Kinder- und Jugendhauses und Grundstückzukaufe in der Elisenstraße und Hinteren Marktstraße. Aufgrund der gewünschten Überarbeitung des Kinder- und Jugendhauses sowie eines nach dem Wettbewerb erfolgten Grundstückszukaufs im Quartier 3 ergaben sich in der überarbeiteten Rahmenplanung zwar höhere Werte (vgl. Kap.I.4.1 der Begründung, städtebauliche Kennzahlen), allerdings auch in einem größeren Plangebiet und bei geänderten Voraussetzungen.

Mit der möglichen Überschreitung der Geschossfläche um 3 % für gewissen Nutzungen wird städtebaulich das Ziel erfolgt, diese Nutzungen in die Gebäude zu integrieren und zusammenhängende und unbebaute Freiflächen zu schaffen. So ist es attraktiv Räume z.B. Räume für Abfallstoffe in die Gebäude zu integrieren. Hätte man die 3 % von Anfang an in die Grundflächen mit einbezogen, wäre dieses Ziel nicht umsetzbar. Eine Erhöhung der Geschossflächen um 3 % war im städtebaulichen Konzept berücksichtigt und ist verträglich.

- 9 Eine hohe Anzahl von neugeschaffenen Wohneinheiten führt nicht zwangsläufig zu sozialen Spannungen. Soziale Spannungen sind vielmehr auf andere Faktoren zurückzuführen, auf die im Bebauungsplanverfahren nur bedingt eingegangen werden kann. Im konkreten Fall wird hier durch die Schaffung eines neuen attraktiven Kinder- und Jugendhauses soziale Arbeit ermöglicht, die eine Identitätsstiftung für den Stadtteil – nicht nur für Kinder und Jugendliche - bewirken kann. Die mit dem Plankonzept angestrebte Mischung von gefördertem Wohnungsbau und Eigentum mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und -typologien steuert der Gefahr von sozialen Spannungen sogar entgegen, da diese typischerweise Folge einer Entmischung der Bevölkerung (Segregation), also Abschottung zwischen einkommensstärkeren und sozial schwächeren Bevölkerungsteilen sind.
- 10 Die Geschosshöhen der einzelnen Quartiere wurden bereits nach den frühzeitigen Beteiligungen einer Überprüfung unterzogen. Unter anderem wurde die Verschattungssituation zur vorhandenen Nachbarbebauung untersucht. Die Verschattungsstudie simuliert die Belichtung/Besonnung an den zwei prekären Stellen. Zum einen vom Quartier 3 zur Bestandsbebauung südlich der Hinteren Marktstraße und zum anderen vom Quartier 1 zur Bestandsbebauung westlich der Dorotheenstraße. Zur Hinteren Marktstraße wurde damals im Ergebnis eine weitere Reduktion/ Abrücken der Baukörper (Quartier 1) erforderlich, um die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung zu erfüllen. Zur Dorotheenstraße waren Abstand und Höhe der geplanten Bebauung (Quartier 1) bereits so bemessen, dass keine relevante Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung durch das Quartier 1 entsteht. Die Verschattung der neu geplanten Baukörper zueinander ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen. Es gilt bis auf wenige begründete Ausnahmen die Abstandsflächensatzung, mit der eine ausreichende Besonnung und Belichtung gegeben ist. Die Abstandsflächen sind auch zur öffentlichen Grünfläche einzuhalten.
- 11 Bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3748 war für große Teile des Geltungsbereiches der Änderung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Private- oder öffentliche Grün- und

Freiflächen waren nicht festgesetzt. Das heißt, bereits auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist in vielen Bereichen des Plangebiets eine dichtere Bebauung möglich, als in der Stellungnahme genannt.

Die hier genannte GFZ von 1,2 ist der Orientierungswert in einem allgemeinen Wohngebiet. Im Bebauungsplan ist ein urbanes Gebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete und ihre Orientierungswerte sind für Nachverdichtungsgebiete vor dem Hinblick des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht heranzuziehen. Zudem handelt es sich auch hier um Orientierungswerte und keine Grenzwerte. Der Gesetzgeber sieht für die Art der Nutzung urbanes Gebiet Orientierungswerte bei der GFZ von 3,0 vor. Auch dies sind jedoch nur Orientierungswerte und können überschritten werden. Im Plangebiet werden sowohl die Orientierungswerte der Grundflächenzahl, als auch der Geschossflächenzahl eingehalten. Die Abstandsflächen im Gebiet und zu der Nachbarbebauung sind einzuhalten und können eingehalten werden. Auch die Verschattung zu der Nachbarbebauung wurde detailliert untersucht. Für die Bebauung im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist die Belichtung und Besonnung im Bauantrag nachzuweisen.

Im Plangebiet sind private und öffentliche Spiel- und Grünflächen festgesetzt. Zudem sind über den städtebaulichen Vertrag Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplans festgelegt. Bei der Berücksichtigung der Dimensionierung der Grün- und Spielflächen ist das Bestandsbaurecht sowie der Punkt B 4.6 „Gebietsumwandlungen“ des Baulandbeschlusses zu berücksichtigen, ebenso die hohe Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet. Die Größe der Grünflächen- und Spielflächen ist auf dieser Grundlage festgesetzt.

- 12 Die Festsetzung der Höhe über die Zahl der Vollgeschosse ist im Zusammenspiel mit der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg ausreichend. Die Abstandsflächen sind auch auf die natürliche Geländehöhe, unabhängig von Aufschüttungen, zu beziehen. Das heißt, um die Abstandsflächen einzuhalten ist ggf. die Höhe zu reduzieren oder von der Baugrenze abzurücken. Durch das hohe Nutzungsspektrum im urbanen Gebiet kann die Geschossfläche variieren. Mit der Anzahl der Vollgeschosse reagiert man mit einer gewissen Flexibilität auf diese Situation. Durch die Anordnung der Abstandsflächensatzung und die detaillierte Untersuchung mit einer Belichtungs- und Besonnungsstudie ist diese Festsetzung städtebaulich ausreichend.
Die Überschreitung der Grundflächenzahl ist gesetzlich möglich. Grundsätzlich ist eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig nach Baunutzungsverordnung. Weitergehende Überschreitungen können im Bebauungsplan getroffen werden. Dies ist in diesem Fall erfolgt. Vor dem Hinblick der Nachverdichtung, Verlagerung der Stellplätze in den Untergrund und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist dies angebracht. Um die Beeinträchtigung auf Grund und Boden zu minimieren ist eine Tiefgaragenüberdeckung von 0,8 m und bei Baumstandorten von 1,2 m auf einer Mindestfläche von 100 m² festgesetzt. Ebenso sind öffentliche Grün- und Spielflächen ohne Unterbauung festgesetzt.
- 13 Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind, wie in der Satzung richtig festgesetzt, ausgeschlossen. In der Begründung wurde der Widerspruch beseitigt.
- 14 Die Größe der öffentlichen und privaten Spiel- und Grünflächen wurde unter Berücksichtigung des Baulandbeschlusses der Stadt Nürnberg, des Bestandsbaurechts, und der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet im Wettbewerb sowie im Bebauungsplanverfahren festgelegt. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren, insbesondere der hohen Nachfrage nach Wohnraum und der gewünschten doppelten Innenentwicklung, sowie der im städtebaulichen Vertrag festgelegten Aufwertungsmaßnahmen im Umfeld ist die Größe der Spiel- und Grünflächen ausreichend. Das bestehende Defizit im Gebiet kann nicht durch den Investor ausgeglichen werden.
- 15 Die Abstandsflächensatzung ist vom Stadtrat beschlossen und in Kraft.

Baumerhalt / Stadtklima / Grünflächen:

- 1 Durch die große Anzahl neuer Einwohner würde der Nutzungsdruck auf die wenigen bestehenden Grünflächen noch weiter erhöht. Auch in der Rahmenplanung sei eingeräumt worden, dass der Grünflächenbedarf nicht gedeckt werden könne und sich weiter verschlechtern würde.

Zunächst sei zu kritisieren, dass im Entwurf zu wenig Grünflächen realisiert würden. Dies würde den Zielen des Masterplans Freiraum, dem Stadtluft-Vorhaben und dem INSEK Nürnberger Süden widersprechen. Im Masterplan Freiraum 2014 sei ein Grünflächendefizit von 10 ha für den Stadtteil festgestellt worden. Durch das Stadtluftvorhaben erhöhe sich dieser Freiraumbedarf um weitere 20%. Im INSEK Nürnberger Süden sei resümiert worden, dass von weiteren Nachverdichtungen aufgrund der hohen baulichen Dichte sowie des hohen Grünflächendefizites abzusehen sei. Dies sei durch Planung komplett konterkariert worden.

Für die 850 Bewohner seien nur wenig öffentliche Grünfläche, naturnaher Bereich und private Grünfläche geplant. Die private Grünfläche würde aufgrund von Leitungstrassen sehr klein ausfallen. Zudem sei der öffentliche Spielplatz nahezu den gesamten Tag verschattet. In der Umgebung würde ebenfalls ein Grünflächendefizit bestehen. Nach aktuellem Stand würden 57.000 m² Grün- und Freifläche und 20.595 m² Spielflächen fehlen. Gemäß dem Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg seien für die 850 neuen Einwohner 17.000 m² Grün- und Freiflächen erforderlich.

- 2 Weiterhin seien Unterschiede zwischen dem Planungsstand innerhalb der Rahmenplanung und in der aktuellen Variante des Bebauungsplans deutlich geworden. So seien im Rahmenplan deutlich mehr Bäume verzeichnet als im Bebauungsplan. Weiterhin erfolgte vom Rahmenplan hin zum Bebauungsplan eine Reduzierung des Grünanteils zugunsten von einer (Fuß- und Rad-) Verkehrsfläche. Zudem würde mit dem Entwurf den erklärten Zielen der Stadt Nürnberg widersprochen werden, da die Bepflanzung als Straßenbegleitgrün umgesetzt würde und nicht als naturnahe Grünfläche mit dichter Bepflanzung. Daher sei der Streifen entlang der Flurstücke 74/31 und 74/13, anstelle einer Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün als naturnaher Grünstreifen mit Buschwerk zu gestalten. Zudem seien mehr Bäume zu pflanzen. Dies sei aufgrund der großen Abstände zwischen den Bäumen und damit der nicht bestehenden Kronenkonkurrenz möglich.
- 3 Zudem sei eine regelmäßige Pflege mit hohem Standard der Grün- und Verkehrsflächen zu sichern. Sowohl bei wenig oder nicht begrüntem oberen Ebenen, als auch bei Zwischenebenen solle eine Dachbegrünung vorgeschrieben werden.
- 4 Der Erhalt des Baumes (B36/74) sei durch die geplanten Maßnahmen in seinem Umfeld gefährdet. Es sei zu befürchten, dass der Baum die Maßnahmen nicht überstehen könne.
- 5 Eine genaue Verortung der Tiefgarage sei im Planblatt nicht vorgenommen worden. Bei einem Vergleich der Abb. 4 aus der Begründung und dem Lageplan aus dem Gutachten Sakosta, sei festzustellen, dass die Ersatzpflanzungen in den Innenhöfen fast ausschließlich auf den Tiefgaragen lägen. So hätten von 60 vorgegebenen Ersatzpflanzungen 13 Bäume in den Innenhöfen kaum eine Chance zu einer klimarelevanten Größe heranzuwachsen. Bei der Umsetzung des Projektes sei unbedingt darauf zu achten, dass für die Bäume tatsächlich die 1,2 m starke durchwurzelbare Vegetationsschicht in einer Größe von 100 m² umgesetzt würde. Ebenso sei auf die Umsetzung der Fassadenbegrünung zu achten.
- 6 Das vorliegende Versickerungskonzept sei für Laien unverständlich. Die Umsetzung scheint durch die Tiefgaragenunterbauung und einer Überschreitung der Grundfläche teilweise widersprüchlich zu sein.
- 7 Im städtebaulichen Vertrag zur B-Plan Änderung seien Regelungen zum Erwerb von Grundstück Flur-Nr. 135/8 Gemarkung Schweinau an der Lochnerstraße durch den Bauträger, zur Erweiterung des kleinen Lochner-Parks, zu treffen. Dies sei im Planungsprozess bereits mehrfach als Lösungsansatz für das Grün- und Freiflächendefizit benannt worden.

- 8 Im Klimagutachten der Stadt Nürnberg sei der Bereich als Siedlungsfläche mit hoher Einwohnerdichte und ungünstiger bioklimatischer Situation gekennzeichnet. Die Beachtung klimaökologischer Aspekte, und damit die Verbesserung der Durchlüftung und die Erhöhung des Vegetationsanteils, seien im beschlossenen Gutachten gefordert. Alle Vorgaben zur Verbesserung des Stadtklimas seien missachtet worden. Die Verdichtung sei mit Hilfe einer Gebietsausweisung als "urbanes Gebiet" maximiert. Alle geplanten Nutzungen seien auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig, bei einer klimaverträglichen Dichte. Die Durchlüftung würde durch die sechs- bis siebengeschossige Bebauung verhindert.
Der Hitzeinseleffekt würde durch die hohe Einwohnerdichte bei dem geplanten Bebauvorhaben zusätzlich verschärft.
- 9 Nahezu die gesamte vorhandene Vegetation würde gerodet werden. Von ehemals über 50 durch Verordnung geschützte Bäume würde ein Baum an der Hinteren Marktstraße und ein Baum an der Lochnerstraße erhalten bleiben. An der Nopitschstraße würden für das geplante Jugendhaus bis auf einzelne Bäume an der Grundstücksgrenze alle Großbäume entfernt werden.

Zum Einwand - Baumerhalt / Stadtklima / Grünflächen:

- 1 In Anbetracht der hohen Nachfrage nach Wohnraum, sozialen Einrichtungen und der planungsrechtlich geplanten Arrondierung durch Gewerbeflächen wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans ein urbanes Gebiet ausgewiesen. Dazu werden im Geltungsbereich der Änderung öffentliche Grün- und Spielflächen sowie private Grünflächen und unbebaute Bereiche festgesetzt. Das Ziel der doppelten Innenentwicklung sowie die „Stadt der kurzen Wege“ werden umgesetzt und erfüllt. Bei der Bestimmung der Größe der Spiel- und Grünflächen ist neben den oben genannten städtebaulichen Gründen und Nachfragen auch das bestehende Baurecht (für gewisse Flächen bestand bereits Baurecht für Wohnen) sowie der Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg, hier B 4.6. „Gebietsumwandlungen“, zu berücksichtigen. Hier ist insbesondere zu beachten, dass die Flächen bislang komplett versiegelt sind. Ein angemessener Wert für Grün- und Freiflächen wurde im Bebauungsplanverfahren definiert. Das Freiflächendefizit aus dem Wettbewerbsbeitrag wurde durch Vergrößerung der Grünräume bei gleichzeitigem Verschieben der Baukörper der Quartiere ausgeglichen bzw. die Flächenforderungen aus dem Wettbewerb mit 1.900 - 2.500 m² durch aktuell ermittelte ca. 2.460 m² Grünfläche erfüllt. Nach Abwägung aller privaten und öffentlicher Belange, städtebaulicher und grünordnerischer Ziele, aber auch die Berücksichtigung des Bestands und des Baurechts sind die Grünflächen im Gebiet im Zusammenhang mit den Maßnahmen aus dem städtebaulichen Vertrag ausreichend bemessen.
Da die vorhandenen angrenzenden Erholungsräume nicht ausreichend sind, um den durch das geplante Wohngebiet neu entstehenden Bedarf an Grün- und Spielflächen zu decken, werden zusammenhängende Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs entstehen, um ein belebtes städtisches Quartier zu schaffen. Diese Flächen beinhalten die wegebegleitende Grünverbindung mit Baumallee und naturnahem Bereich in Nord-Süd-Richtung, die Grünverbindung in West-Ost-Richtung als Verbindung zur angrenzenden Parkanlage an der Kreuzkirche an der Lochnerstraße, eine zentrale öffentliche Grünfläche, die als Spielplatz für kleinere Kinder und Treffpunkt für das Quartier fungieren soll und eine öffentliche Grünfläche im Nordwesten an der Hinteren Marktstraße, die einen kleinen öffentlichen Park an dieser von durchgängigen Häuserfronten gesäumten Straße schaffen und eine Grünverbindung nach Süden herstellen soll. Dieser wird ebenfalls für die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes genutzt. Die vorliegende Planung sieht zudem weitere, wegbegleitende Grünflächen am östlichen Rand des Änderungsbereiches vor. Darüber hinaus ist die Aufwertung und Herstellung verschiedener Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs vertraglich gesichert.

Der Änderungsbereich war bisher größtenteils versiegelt, zum einen durch Gebäude, zum anderen durch Verkehrsflächen und erfährt durch die neue Planung eine Aufwertung mit Grünflächen.

- 2 Die Planung entwickelt sich im Laufe des Bebauungsplanverfahrens weiter. Nach Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen, aus der Öffentlichkeit und den Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange, war die ursprüngliche Anzahl an Bäumen im Rahmenplan nicht realistisch und umsetzbar. Auf Grund dessen wurde die Planung angepasst. Die Abstände zwischen den Bäumen und damit auch die mögliche Anzahl der Straßenbäume an dieser Stelle orientiert sich am bundesweit anerkannten durchschnittlichen Abstandswert für Baumpflanzungen von 12-15 m. Daneben sind die städtischen Pflegestandards zu berücksichtigen. Ebenso wurde die Verkehrsplanung auf Grund breiterer Geh- und Radwege im Laufe des Verfahrens aktualisiert.

Aufgrund der verkehrlichen Planungen der Radwegeverbindung, war die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche (naturnah mit dichter Bepflanzung) an dieser Stelle nicht möglich, da hierfür eine Mindestbreite des Grüns von 15 m erforderlich ist. Das Straßenbegleitgrün wird jedoch ähnlich einer Grünfläche gestaltet. Der Belang einer sicheren autofreien Erschließung in angemessener Breite ist hier größer zu gewichten, als die Art der Grünfläche.

- 3 Die regelmäßige Pflege mit hohem Standard der Grün- und Verkehrsflächen liegt außerhalb der Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans.

Aufgrund ökologischer und stadtgestalterischer Zielsetzungen sind gemäß den Festsetzungen Flachdächer der Hauptgebäude ab einer Gesamtfläche von 50 m² extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern sie nicht von technischen Einrichtungen und Dachterrassen eingenommen werden. Auch für Dächer von Nebengebäuden wird eine Dachbegrünung verpflichtend vorgegeben, und zwar aufgrund der geringeren Gebäudegröße hier bereits ab 10 m² Dachfläche.

- 4 Für die laut Biotopkartierung ca. 260 Jahre alte Eiche (Baum Nr. 23, B36/74) wurden auf Grundlage eines Gutachtens (Grasmeier v. 03.05.2020) und eines ergänzenden Kurzgutachtens durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen und eines ergänzenden Kurzgutachtens (Grasmeier v. 17.12.2020) konkrete Baumschutzmaßnahmen geplant und mit den städtischen Behörden abgestimmt. Unter anderem wurde die Bebauung vom Bestandsbaum abgerückt. Bei optimaler Ausführung der beschriebenen vorgeschlagenen Baumpflege- und Schutzmaßnahmen wird ein Eingriff aus Sicht des Gutachters als tragbar eingeschätzt. Der Baum kann erhalten werden.

- 5 Tiefgaragen sind auf der gesamten Fläche der Baugebiete zulässig, soweit die zulässige Grundfläche der Baufelder nicht überschritten wird. Durch die Festsetzung einer Tiefgaragenüberdeckung mit einer mindestens 80 cm starken Vegetationsschicht (bei Baumpflanzungen mind. 1,2 m, auf einer Fläche von 100 m²) ist gewährleistet, dass die unterbauten Bereiche in den Baugebieten als Freiflächen nutzbar bleiben und eine gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung mit Rasenflächen, Sträuchern und (bei 1,2 m Überdeckung) Großbäumen bis Mittelgroßen Bäumen erfolgt. Um Einschränkungen der Baumgesundheit bei Baumpflanzungen über Tiefgaragen zu vermeiden, wird hier außerdem eine Mindestfläche der größeren Mindestüberdeckung festgesetzt. Dies ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Fassadenbegrünung ist im Bebauungsplan festgesetzt.

- 6 Das Versickerungskonzept wurde von einem Gutachter erstellt und von der Stadt Nürnberg geprüft und abgenommen. Das Niederschlagswasser kann vor Ort, mit Hilfe der Festsetzungen zu Gründächern, privaten Grün- und Freiflächen sowie Mulden und teils Rigolen, versickert bzw. zurückgehalten werden. Im Quartier wird der Begriff Schwammstadt somit umgesetzt. Das Versickerungskonzept ist im Detail Bestandteil des städtebaulichen Vertrags und die Umsetzung gesichert. Eine Einleitung in den Mischkanal ist nicht notwendig. Der Niederschlag seltener als 30 Jahre, darf in die öffentlichen Grünflächen eingeleitet werden. Dies ist mit der Stadtverwaltung abgestimmt.

- 7 Das erwähnte Grundstück außerhalb des Geltungsbereichs mit der Flurnummer 135/8 Gmkg. Schweinau an der Nopitschstraße befindet sich im Eigentum der Stadt Nürnberg und ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Grünfläche dargestellt. Der Aktionsplan des Masterplans Freiraum (Nr. 4.11) sieht als mittelfristiges Ziel die Entwicklung der Fläche zum Pocketpark vor. Im Masterplan Freiraum ist die Anlage eines Quartiersparks langfristig geplant.

Derzeit dient die Fläche allerdings einem benachbarten Unternehmen als Stellplatznachweis nach Bayerischer Bauordnung und solange steht sie für eine Umwandlung als Grünfläche nicht zur Verfügung. Der Mietvertrag ist gleichzusetzen mit einem Grundbucheintrag. Dies bedeutet, dass aufgrund des baurechtlich erforderlichen Stellplatznachweises eine Kündigung des Mietvertrages nicht möglich ist. Aufgrund der bereits absehbaren zeitlichen Umsetzungsdauer ist die Fläche nicht Bestandteil des B-Plan Änderungsverfahrens bzw. des städtebaulichen Vertrags.
- 8 Das Plangebiet ist im Bestand bislang komplett versiegelt und es fehlen ausreichend große klimatische Ausgleichsräume. Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Klima ist somit bislang als gering einzustufen. Durch die Entsiegelung des Gebiets, die Neuanlage von privaten und öffentlichen Spiel- und Grünflächen, die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung sowie Erhalt und Neupflanzung von Bäumen wird die Situation im Gebiet deutlich verbessert. Eine Durchlüftung von West nach Ost sowie von Nord nach Süd ist durch das Wegesystem sowie die Grün- und Spielflächen gegeben und verbessert sich gegenüber der ehemaligen Bebauung. Insgesamt ergeben sich durch die Planungen und die damit verbundene Entsiegelung von Teilbereichen gewisse Verbesserungen zum jetzigen Planungsrecht nach dem Bebauungsplan Nr. 3748. Durch die Widernutzbarmachung der Konversionsfläche in bester Lage, statt neuem Bauland am Stadtrand, wird zudem die Verkehrsbelastung mit all seinen Nachteilen reduziert.

Vergleicht man die Art der Nutzungen allgemeine Wohngebiete und urbane Gebiete nach Baunutzungsverordnung fallen deutliche Unterschiede auf. Die Aussage alle geplanten Nutzungen seien auch im allgemeinen Wohngebiet zulässig kann nicht bestätigt werden. So sind zum Beispiel die im Geltungsbereich zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe nur mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten oder auch Verwaltungen in einem allgemeinen Wohngebiet nicht oder nur ausnahmsweise zulässig. Die Festsetzung urbanes Gebiet, sowohl unter Betrachtung Art, als auch Maß der Nutzung, ist angebracht.
- 9 Alle Bestandsbäume inkl. deren Kronengröße und -Form, alle bereits erfolgten und alle in Zukunft noch erforderlichen Fällungen sind dokumentiert.

Im Zuge der Abrissarbeiten, also vor der im Rahmen des B-Plan-Änderungsverfahrens am 24.06.2019 durchgeführten Bestandsaufnahme, wurden insgesamt 10 Bäume gefällt. Darunter befand sich ein Baum mit artenschutzrechtlicher Relevanz, dessen Fällung von einem Biologen begleitet und durch CEF-Maßnahmen kompensiert wurde. Für die bereits erfolgten Baumrodungen liegen Genehmigungen der Stadt Nürnberg vor, in denen die Ersatzpflanzungen nach der städtischen Baumschutzverordnung quantifiziert sind. Diese Ersatzpflanzungen werden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans – ebenso wie große Teile der Ersatzpflanzungen für die zukünftigen Baumrodungen - über Pflanzpflichten festgesetzt.

Lufthygiene:

- Bezüglich der Luftbelastung würden es an aktuellen Daten, insbesondere zu Feinstaub durch Kraftfahrzeuge, Heizwerke, Abfallverbrennungsanlagen und Industrieprozesse des Planungsbereichs fehlen. Die bekannte Schadstoffbelastung durch Industrie und Verkehr in Schweinau würde nicht beachtet werden.
- Die Zulässigkeit von Pellet- und Hackschnitzelheizungen trotz CO₂-Neutralität angesichts der Feinstaubbelastung sei sehr fragwürdig.

Zum Einwand – Lufthygiene:

- Bei dem Plangebiet handelt es sich aktuell um eine fast vollständig versiegelte Industriebrache mit erheblichen Bodenbelastungen, welche nun einer Wohnnutzung zugeführt wird. In diesem Zuge erfolgt eine komplette Altlastensanierung, eine wesentliche Reduzierung der Flächenversiegelung, die Schaffung von neuen öffentlichen Grün- und Spielflächen sowie das Vorsehen von Dachbegrünung. Hierdurch wird insbesondere hinsichtlich Natur und Umwelt eine wesentliche Verbesserung gegenüber der vormaligen industriellen Nutzung erreicht.

Für das unmittelbare Plangebiet liegen keine Messdaten oder Modellrechnungen zur aktuellen lufthygienischen Situation vor. Die für die Ausgangssituation getroffenen Aussagen entstammen (soweit nicht anders gekennzeichnet) der Stellungnahme zum Aspekt „Lufthygiene“:

Für die lufthygienische Situation im Plangebiet ist die Nähe zu mehreren Hauptverkehrsstraßen prägend: Im Süden tangiert die Nopitschstraße (26.000 Kfz/16h, Zählung 2018 an einem Normalwerktag) lokal das Plangebiet, im Westen liegt in ca. 120 m Entfernung die ebenfalls stark frequentierte Schweinauer Hauptstraße. Für die Holzwiesenstraße wurde 2018 ein Verkehrsaufkommen von ca. 1.300 Kfz/16h ermittelt. Zur Schadstoffbelastung der Außenluft existieren für das Plangebiet keine aktuellen Messdaten. Für den Bereich der Nopitschstraße liegen jedoch Modellrechnungen zur Belastung mit verkehrsstämmigen Luftschadstoffen und Prognosen für das Jahr 2020 vor. Im Auftrag des Bayer. Landesamtes für Umwelt wurden durch den TÜV Süd für das Bezugsjahr 2013 für einen Straßenabschnitt der Nopitschstraße zwischen der Kreuzung mit der Schweinauer Hauptstraße und der Einmündung der Holzwiesenstraße NO₂-Jahresmittelwerte von ca. 41 µg/m³ errechnet. Die Prognose für das Bezugsjahr 2020 geht von ca. 33 µg/m³ NO₂ als Jahresmittelwert aus. Da sich die aus dem Flottenwechsel resultierende Emissionsminderung für NO₂ nicht wie prognostiziert vollzogen hat („Diesel-Affäre“), dürften die für 2020 prognostizierten NO₂-Konzentrationen erst später erreicht werden. Aktuell ist daher für die unmittelbar an die Nopitschstraße angrenzenden Bereiche des Plangebiets mit NO₂-Konzentrationen nur knapp unter dem Jahreshgrenzwert zu rechnen. Im übrigen Teil des Plangebiets ist von deutlich geringeren Belastungen durch Luftschadstoffe und damit von der sicheren Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV für Feinstaub PM₁₀ bzw. PM₂₅ oder für NO₂ auszugehen.

Es werden Maßnahmen zur Verbesserung der Lufthygiene festgesetzt. Unter anderem tragen Vegetationsflächen dazu bei. Dezentrale Grünflächen mit Baumbeständen kühlen durch Schattenbildung und Verdunstungskühle. Nachts kommt es in diesem Bereich zu Frischluftbildung. Durch die Pflanzung von Bäumen wird der Wandel von Kohlendioxid zu Sauerstoff gefördert. Durch extensiv und ggfs. intensiv begrünte Flachdächer sowie auch durch Fassadenbegrünung wird durch die Verdunstung von gespeichertem Wasser das direkte Umgebungsklima durch Kühlung und Luftbefeuchtung verbessert. Zudem trägt ein begrüntes Flachdach zur Filterung von Luftschadstoffen und Feinstaub bei.

- Die Wärmeversorgung des gesamten Baugebiets soll über die Fernwärmeversorgung der N-Ergie erfolgen. Richtig ist aber die Zulässigkeit alternativer Heizanlagen, vor allem im Hinblick auf die derzeitige Energiesituation. Bei Holzpellet oder Hackschnitzelheizungen sind bei den Vorgaben aus dem Bebauungsplan (mechanisch beschickte

Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse) keine erhöhten Feinstaubbelastung zu erwarten.

Lärm:

- Die massiven Lärmimmissionen auf das Baugebiet würden zu umfassenden Einschränkungen der Wohnqualität, wie die Anordnung der Aufenthaltsräume, keine Fensterlüftung der Schlafräume, Unzulässigkeit von Außenwohnbereichen ohne Schallschutzkonstruktion und einem Verbot von Balkonen an den wesentlichen Gebäudefassaden führen. Bei den Fassaden MU1 zur Nopitschstraße und Fassaden MU 2 zur Hinteren Marktstraße würde der maximale Wert von 70dB/A am Tag überschritten werden. Bei einer Vielzahl der Fassaden der Baublöcke MU2, MU3 und MU1 würden mehr als 60 dB/A in der Nacht einwirken. Der geplante Kinderspielplatz müsse zur Hinteren Marktstraße mit einer 2 m hohen durchgehenden Lärmschutzwand geschützt werden. Die DIN 18005 sei bezüglich der Grenzwerte für Lärm zu berücksichtigen.

Zum Einwand – Lärm:

- Die Lärmimmissionen auf das Baugebiet wurden gutachterlich beurteilt. Die Orientierungswerte der DIN18005 werden wie fast überall im Stadtgebiet überschritten. Auf Grund dessen werden Lärmschutzmaßnahmen in der Änderung des Bebauungsplans festgesetzt.

Lage Kinder- und Jugendhaus:

- Der Standort für das geplante Jugendhaus an der Nopitschstraße sei aufgrund der extremen Lärm- und Feinstaubbelastung abzulehnen. Die Standortalternativen Kreuzkirche und alte VAG-Bauwerkstatt seien nicht ausreichend geprüft worden. Die Kirchengemeinde würde aktuell über drei Kirchen mit entsprechenden Räumlichkeiten verfügen und müsse sich aus finanziellen Zwängen von einem Teil der Liegenschaften trennen. Dort könne ebenfalls die städtische Jugendarbeit angesiedelt werden.
- Es sei rechtsaufsichtlich zu würdigen, dass die Bauarbeiten für das geplante Jugendhaus bereits vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans ausgeschrieben waren.
- Außerdem entstünden hohe zusätzliche Kosten aufgrund der notwendigen Umverlegung eines Hauptkanals zur Baufeldfreimachung.

Zum Einwand - Lage Kinder- und Jugendhaus:

- Der Standort an der Nopitschstraße wurde lärmtechnisch im Lärmgutachten behandelt. Mit den festgesetzten Maßnahmen ist die Nutzung dort möglich. Die Belastung mit Feinstaub ist mit Sicherheit an der Nopitschstraße am höchsten. Eine Überschreitung der Grenzwerte ist vermutlich trotzdem nach gutachterlicher Stellungnahme nicht gegeben. Durch die Umstellung der KfZ Flotte, weg vom Verbrennungsmotor hin zum Elektroauto und der Festsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung der Lufthygiene, unter anderem der Vegetationsflächen, Fassadenbegründung, Dachbegründung ist mit einer Verbesserung der Situation zu rechnen. Im Bebauungsplan können keine weiteren Maßnahmen getroffen werden. Die genannten Standortalternativen Kreuzkirche und alte VAG-Bauwerkstatt liegen außerhalb des Änderungsbereichs und sind aktuell nicht verfügbar.
- Die Abwicklung der Ausschreibungen für das geplante Kinder- und Jugendhaus ist nicht Bestandteil der Änderung des Bebauungsplans.
- Die Kosten für die Umverlegung eines Hauptkanals wurden im Verfahren ermittelt. Nach der Untersuchung alternativer Standorte im Gebiet und der Kostenermittlung für die Verlegung fiel die Wahl auf den Standort an der Nopitschstraße.

Verkehrsaufkommen

- Insgesamt sei das Kfz-Aufkommen in der schmalen Hinteren Marktstraße zu hoch und gebietsunverträglich. Es sei ein häufiger Schleichwegverkehr in die Südstadt über den Dr. Luppe-Platz zu befürchten. Durch die neuen Wohneinheiten sei mit einem höheren

Verkehrsaufkommen zu rechnen. Schon heute seien die Eisenbahnunterführung und die Ampelkreuzungen überlastet.

- Es sei dringend zu prüfen inwieweit eine Sperre mit Busschleuse in der Hinteren Marktstraße nach der Einmündung der Waldaustraße und vor der Zufahrt zur TAN, die Verkehrssicherheit der Radfahrer und Anlieger verbessert und den Durchgangsverkehr auf die Hauptverkehrsstraßen verlagern würde. Somit könne eine Verringerung der Lärmbelastung an den Fassaden des MU 2 der Hinteren Marktstraße, für die geplante Kindertagesstätte und den öffentlichen Spielplatz erreicht werden. Die Lärmbelastungen des MU2 zur Hinteren Marktstraße, für die geplante Kindertagesstätte und den öffentlichen Spielplatz könnten so deutlich verringert werden.

Zum Einwand - Verkehrsaufkommen

- Für die Änderung des Bebauungsplans an der Lochnerstraße wurde durch die PB Consult GmbH ein Verkehrsgutachten erstellt (Stand 26.08.2020). Im Gutachten wurde in einer Prognose der Entwicklung des Verkehrsaufkommens für das Jahr 2030 die ehemalige Gewerbenutzung mit der geplanten Neubebauung verglichen. Durch die veränderte Nutzung (Gewerbe zu Wohnen) wird der aus dem Wirtschaftsverkehr resultierende hohe Anteil des Schwerverkehrs abnehmen. Die hauptsächlich dem Bewohnerverkehr zufallenden Pkw-Fahrten werden im Vergleich zur gewerblichen Nutzung zunehmen. Die ermittelten Verlagerungen der Verkehrsströme sind v.a. durch die Abhängung der Holzriesenstraße verursacht. Diese ist bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan so vorgesehen, wurde jedoch bisher nicht umgesetzt. Um die durch die neue Bebauung entstehenden Verkehre zu verteilen, wird nur ein Quartier über die Holzriesenstraße erschlossen, die anderen beiden Quartiere werden an die Hintere Marktstraße bzw. an die Lochnerstraße angebunden.
Insgesamt kann festgestellt werden, dass das vorhandene Verkehrsnetz ausreicht, um die zusätzlichen Fahrten zu bewältigen und trotzdem einen flüssigen und leichten Verkehrsfluss zu gewährleisten. Mit einem Verkehrschaos, wie befürchtet, ist nicht zu rechnen.
- Die Unterbrechung der Hinteren Marktstraße ist nicht vorgesehen. Sie hat eine wichtige stadteilverbindende Funktion

Öffnung der Dorotheenstraße:

Die Öffnung der Dorotheenstraße sei für die Förderung des Fuß- und Radverkehrs im neuen B-Plan Gebiet nicht zwingend notwendig. Nur wenige Meter weiter würde parallel der Weg von der Lochnerstraße zur Holzriesenstraße verlaufen.

Die aktuelle Planung würde das alltägliche Leben der Anwohnenden in der Dorotheenstraße erheblich verschlechtern. Durch die Umsetzung der aktuellen Planung sei ein gefahrloses Spielen der Kinder nicht mehr möglich, es sei das Entstehen eines Parksuchverkehrs zu befürchten, das Sicherheitsempfinden würde sich verschlechtern und es seien gefährliche Situationen durch rangierende Autos und schnell fahrende Radfahrer zu befürchten, da die Dorotheenstraße nicht ausreichend breit sei. Es bestehe zudem die Befürchtung, dass die ruhige Wohnstraße (Dorotheenstraße) durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen aufgrund der Öffnung belastet würde.

Insbesondere sehr schnell fahrende Fahrradfahrer, eine erhöhte Lärmbelastung sowie Verdreckung und Vermüllung der Dorotheenstraße seien zu befürchten.

Es entstünde eine Gefahrensituation durch die Einmündung des Radweges in den Kurvenbereich der Lochnerstraße. Weiterhin würde der Radweg durch die Dorotheenstraße keine sinnvolle Verbindung zu einem Ziel darstellen, da gegenüber der Einmündung der Dorotheenstraße nur der Parkplatz der Kirche zu erreichen sei. Südlich würde parallel zur Dorotheenstraße zudem eine sinnvollere Wegeverbindung bestehen. Durch die Öffnung des Wendehammers würde lediglich eine Wegeverkürzung zu den Haltestellen des ÖPNV und zum Kindergarten für die Anwohner der Dorotheenstraße entstehen. Die Anwohner der Dorotheenstraßen seien jedoch alle gegen eine Öffnung der Dorotheenstraße, da diese Einbußen in Bezug auf die Verkehrssicherheit befürchteten.

Es solle ein sicherer Fußgängerübergang (z.B. Zebrastreifen) über die Lochnerstraße hin zum Kindergarten Tausendfüßler geschaffen werden.

Zum Einwand - Öffnung der Dorotheenstraße:

Zu dem Wunsch der Anwohner, die Dorotheenstraße weiterhin als Sackgasse zu belassen und keine Öffnung zum neuen Quartier vorzusehen, ist anzumerken, dass diese ein Bestandteil des bestehenden öffentlichen Straßenraums ist, der dem Gemeingebrauch dient und für das öffentliche Interesse zur Verfügung stehen muss. Die Durchwegung ist von besonderer Bedeutung für den Rad- und Fußverkehr. Der geplante „Parallelweg“ durch das Gebiet (südlich des Quartiers 3) kann nicht in der erforderlichen Breite hergestellt werden. Somit ist die Dorotheenstraße eine wichtige Alternative für den angesprochenen Weg.

Eine Öffnung zum neuen Quartier für den Autoverkehr erfolgt nicht, somit ändert sich die PKW-Verkehrsführung nicht. Ein Parksuchverkehr ist nicht zu erwarten. Eine Verdreckung und Vermüllung ist nicht zu erwarten. Sollte sich die Befürchtung bestätigen, sind außerhalb des Bebauungsplans weitere Maßnahmen zu ergreifen. Grundsätzlich sind breitere Rad- und Gehwege sowie eine gute Radwegführung durch das Gebiet, wichtige Belange. Ein Radschnellweg durch das Gebiet ließ sich jedoch nicht mit der Aufenthaltsqualität der Freiflächen, der Sicherheit von Spielflächen und Zugängen zur Wohnbebauung in dem geplanten Grünzug vereinbaren. Eine Gefahr durch schnell fahrende Radfahrer ist nicht zu sehen und ist nicht Ebene der Bebauungsplanung.

In der Lochnerstraße gilt ab der Nopitschstraße eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h, sie ist Teil der Tempo-30-Zone in Schweinau. Gemäß der Richtlinien für Anlagen und Ausstattung von Fußgängerüberwegen sind diese in der Regel in Tempo-30-Zonen entbehrlich, in Einzelfällen aber möglich. Die Verwaltung wird die Gebietsentwicklung beobachten und bei Bedarf eine entsprechende Lösung erarbeiten.

Abhängen der Holzwiesenstraße:

- Die Kappung der Holzwiesenstraße und die Schließung der Zufahrt zur Holzwiesenstraße von der Nopitschstraße sei sehr problematisch. Durch die Sperrung der Einfahrt von der Nopitschstraße in die Holzwiesenstraße sei die Zufahrt zur Holzwiesenstraße und dem anliegenden Neubaugebiet nur noch über die Hintere Marktstraße sowie über den nördlichen Teil der Holzwiesenstraße möglich. Aus Richtung Dianaplatz kommende Anlieger müssten zudem einen weiten Bogen über die Schweinauer Hauptstraße fahren. Es sei demzufolge mit zusätzlicher Belastung der Anwohner zu rechnen. Daher solle die Schließung der Zufahrt zur Holzwiesenstraße von der Nopitschstraße überdacht werden.
- Die Einmündung der Holzwiesenstraße in die Schweinauer Hauptstraße würde auf Grund der Unterbindung zur Nopitschstraße gemäß B-Plan deutlich stärker befahren werden. Hier sei zwingend der Bau einer Lichtsignalanlage zur Verkehrssicherheit, insbesondere für die Fußgänger und Radfahrer, erforderlich. Entsprechende Leerrohre seien bereits bei dem Ausbau der Schweinauer Hauptstraße verlegt worden.

Zum Einwand - Abhängen der Holzwiesenstraße:

- Zur Ermittlung der Verkehrserzeugung durch die Bebauung des Areals wurde von einem externen Gutachterbüro ein Verkehrsgutachten erstellt. Dessen Ergebnis ist, dass die Abhängung der Holzwiesenstraße sowie die Bebauung in der Lochnerstraße dort zusätzlich rund 200 Kfz-Fahrten im nördlichen und rund 100 Kfz-Fahrten im südlichen Bereich erzeugt. Dieser Zuwachs entspricht dem Tagesschwankungsbereich der derzeitigen Gesamtverkehrsmenge von rd. 2.000 Kfz/24h in der Lochnerstraße und wird somit kaum bemerkbar sein.
- Die Zunahme der Gesamtverkehrsmenge wird durch das neue Planungsrecht im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht gering sein. Die Abhängung der Holzwiesenstraße war bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthalten. Im Verkehrsplanungsausschuss März 2019 wurde ein Straßenplan zur Schweinauer

Hauptstraße mit Querungshilfe beschlossen. Diese Querungshilfe ist für die Verkehrssicherheit der Fußgänger und Radfahrer ausreichend.

Stellplätze:

- Die Reduktion der KFZ-Stellplätze würde zu keiner Verkehrsreduktion führen. Durch die Reduktion der KFZ-Stellplätze sei davon auszugehen, dass es künftig zu mehr wildparkenden Fahrzeugen käme. In der Dorotheenstraße sei zu befürchten, dass es durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und Wildparker aufgrund des Parkdrucks zu vermehrten Sichtbehinderungen an der Einmündung zur Dorotheenstraße kommen könne. Zudem würde der Parksuchverkehr die Umwelt zusätzlich belasten. Weiterhin erhöhe sich durch die Elektrifizierung der PKW der Bedarf an Stellplätzen. Zum einen bedürfe es an Lademöglichkeiten am privaten Stellplatz, zum anderen würden durch die Elektrifizierung der Mobilität, insbesondere bei Eigentumswohnungen, vermutlich vermehrt Zweitwagen gehalten. Daher solle zumindest der reguläre Stellplatzschlüssel mit >361 Stellplätzen, besser jedoch ein Stellplatz je Wohneinheit, geplant werden.
- Dieser reduzierte Nachweis führe zu einer vollständigen Unterbauung der Innenhöfe und weiterer Bereiche angrenzend an die Baukörper. Dies sei ein Anzeichen für die überzogene Bebauungsdichte, welche auch eine nachhaltige Begrünung durch Baumpflanzungen mit Erdkontakt verhindern würde.

Zum Einwand - Stellplätze:

- Durch Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im städtebaulichen Vertrag werden Maßnahmen umgesetzt, die zu einer Reduzierung der PKW Verkehre beitragen. Eine gute vorhandene ÖPNV-Anbindung in Verbindung mit einem reduzierten Stellplatzschlüssel und Anwendung des im Dezember 2018 vom Verkehrsausschuss beschlossenen Mobilitätskonzeptes („Mobilitätsbaukasten“) stellen einen geringeren Pkw-Besitz im Neubaugebiet in Aussicht. Das neue Baugebiet wird zugunsten der erforderlichen Grün- und Spielflächen mit Aufenthaltsqualität im inneren Bereich autofrei gestaltet. Zusätzliche Stellplätze für Bewohner und Besucher können hier nicht geschaffen werden. Die Bewohnerparkplätze werden alle in der Tiefgarage untergebracht. Grundsätzlich ist das B-Plangebiet gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz mit Bus und U-Bahn in fußläufiger Entfernung angebunden. Zudem wird es innerhalb des Gebiets durchgängige Geh- und Radwegeverbindungen mit Anschluss an die umliegenden Wegeverbindungen geben.
Die Verwaltung beobachtet die Parksituation im öffentlichen Raum aufmerksam. Ist der Parkdruck in Wohngebieten erhöht, werden erfahrungsgemäß vorhandene Tiefgaragen automatisch genutzt. Mittelfristig ist vorgesehen, im Gebiet Schweinau Untersuchungen durchzuführen, ob dort die gesetzlichen Kriterien für eine Bewohnerparkregelung erfüllt werden.
Die Stadt Nürnberg reagiert mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3748 auf den hohen Wohnbedarf im Stadtgebiet. Durch die gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist das Gebiet für eine Wohnnutzung gut geeignet. Darüber hinaus wird im Plangebiet eine Stärkung und attraktivere alternative Mobilitätsformen gegenüber dem motorisierten Individualverkehr (MIV), durch die Anwendung des Mobilitätsbaukastens der Stadt Nürnberg, angestrebt. Hierbei wird neben der Stärkung des Fuß- und Radwegenetzes auch die Reduktion der öffentlichen und privaten KFZ-Stellplätze angedacht. Durch die Elektrifizierung der PKWs ist kein erhöhter Bedarf an Stellplätzen zu erwarten. Lademöglichkeiten sind im nachgelagerten Bauantragsverfahren oder im öffentlichen Straßenraum umzusetzen.
- Bei einer Anwendung der Stellplatzsatzung ohne Reduzierung des Stellplatzschlüssels würde es zu einer noch größeren Unterbauung kommen, da noch mehr Stellplätze in den Tiefgaragen nachgewiesen werden müssen. Durch die Festsetzung einer Tiefgaragenüberdeckung mit einer mindestens 80 cm starken Vegetationsschicht (bei Baumpflanzungen mind. 1,2 m, auf einer Fläche von 100 m²) ist gewährleistet, dass die unterbauten Bereiche in den Baugebieten als Freiflächen nutzbar bleiben und eine

gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung mit Rasenflächen, Sträuchern und (bei 1,2 m Überdeckung) Großbäumen bis Mittelgroßen Bäumen erfolgt. Um Einschränkungen der Baumgesundheit bei Baumpflanzungen über Tiefgaragen zu vermeiden, wird hier außerdem eine Mindestfläche der größeren Mindestüberdeckung festgesetzt. Die Substratschicht über den Tiefgaragen trägt außerdem zur Pufferung von Regenwasserabflüssen bei.

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

Die Einwände zum Entwässerungskonzept betreffen zu einem großen Teil die Planungen nach dem Bebauungsplan. Die Stadtverwaltung ist untereinander in einem intensiven Austausch. Zu beachten ist, dass das detaillierte Versickerungskonzept auch Bestandteil des städtebaulichen Vertrags ist. Die Umsetzung ist gesichert. Auf die vorgeschlagenen Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen wird verzichtet.

N-ergie

Bezüglich der Baumstandorte im Straßenraum wird angemerkt, dass die Standorte nur hinweislich dargestellt sind. Die Lage der Baumstandorte wird im Rahmen des Straßenausbaus mit der N-ergie abgestimmt.

Kosten

Die im Rahmen der Planung entstehenden ursächlichen Planungskosten, Planungslasten sowie sozialen Folgekosten werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) mit den Investoren geregelt. Der städtebauliche Vertrag wurde in der nicht öffentlichen Sitzung am 17.02.2022 behandelt. Der Vertrag wurde anschließend vor der öffentlichen Auslegung unterschrieben.

Bei der Stadt Nürnberg verbleibende Kosten entstehen durch den Umbau der Holzwiesenstraße mit Anlage einer Wendeanlage, der Wegeverbindung zwischen der Wendeanlage und der Einmündung Nopitschstraße sowie die Umbaumaßnahmen an der Einmündung Nopitschstraße (Zufahrt zum Kinder- und Jugendhaus sowie zum bestehenden Altenwohnheim) einschließlich Lichtsignalanlage. Diese Kosten belaufen sich auf ca. 700.000 € ohne Planungskosten. Die Kosten können nicht auf die Investoren übertragen werden, da bereits im bestehenden Bebauungsplan Nr. 3748 die Abhängung der Holzwiesenstraße festgesetzt ist und die neuen urbanen Gebiete auch ohne den Rückbau als voll erschlossen anzusehen sind. Zudem entstehen einmalige Kosten von ca. 225.000 € zur grünordnerischen Aufwertung der Amberger Straße.

Zeitliche Umsetzung

Anschließend an den Beschluss über die Stellungnahmen und den Erlass der Satzung wird die Änderung des Bebauungsplans im Amtsblatt bekannt gemacht und damit rechtsverbindlich. Mit dem Beschluss über die Stellungnahmen wird Planreife nach § 33 Baugesetzbuch erreicht. Eine zeitnahe Realisierung der Bebauung ist nach Abschluss des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 3748 gegeben, da die Investoren an einer raschen Umsetzung des Vorhabens interessiert sind. Der Bezug der neu geschaffenen Wohnungen könnte demnach 2024 bis 2027 erfolgen.

Fazit

Durch die Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau urbaner Wohnquartiere mit ergänzenden Nutzungen, Grün- und Spielflächen einschließlich sozialer Infrastruktur geschaffen. Durch die Investoren ist nach Ende des Bebauungsplanverfahrens mit einer zügigen Realisierung der Bebauung zu rechnen. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3748 soll vom Stadtplanungsausschuss als Satzung beschlossen werden.