Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG ZUR 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

Stand: August 2022



© Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG ZUR
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

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 5

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 5

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 6

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 11

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 11

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 21

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 23

I.4. PLANUNGSKONZEPT 25

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 25

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR 27

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 27

I.4.4. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG 30

I.4.5. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN 31

I.4.6. GENDER UND DIVERSITY 42

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ 43

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 47

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 47

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 50

I.5.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN 51

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN 52

I.5.5. NEBENANLAGEN 53

I.5.6. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE / TIEFGARAGENEIN- UND AUSFAHRTEN, FAHRRADSTELLPLÄTZE 54

I.5.7. EINFRIEDUNGEN 54

I.5.8. WERBEANLAGEN 55

I.5.9. GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU 55

I.5.10. VERKEHRSFLÄCHEN 55

I.5.11. VERSORGUNGSFLÄCHEN 56

I.5.12. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN 56

I.5.13. MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN 56
I.5.14. GRÜNORDNUNG 56
I.5.15. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 60
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 61
I.5.17. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN, EINFRIEDUNGEN 63
I.5.18. MASSNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ 63

I.6. UMWELTBERICHT 64

I.7. BETEILIGUNGEN 64

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 64
I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 64
I.7.3. 2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 66
I.7.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 68
I.7.5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 68

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN: 69

I.9. KOSTEN 73

II. QUELLEN

- Schalltechnische Untersuchungen zum Immissionsschutz, 05.10.2020 (überarbeitet: 08.10.2021) - Kurz & Fischer
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), BV Lochnerstraße 90441 Nürnberg, Dipl.- Biol. (Univ.) Oliver Wolfgang Fehse, 18.08.2021
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), BV Jugendzentrum Nopitschstraße, 90441 Nürnberg, Dipl.- Biol. (Univ.) Oliver Wolfgang Fehse, 02.02.2021
- Artenschutzrechtliche Relevanz von Baumfällungen Akzo-Nobel-Areal, Stadt Nürnberg, 16.02.2018 - Grosser-Seeger & Partner
- Einschätzung der artenschutzrechtlichen Relevanz zur Baufeldfreimachung des Akzo-Nobel-Areals, BP Nr. 3748 Stadt Nürnberg, 12.04.2019 - Grosser-Seeger & Partner
- Einschätzung der artenschutzrechtlichen Relevanz eines Gebäudeabrisses Elisenstraße 27/29, Stadt Nürnberg, 30.04.2019 - Grosser-Seeger & Partner
- Orientierende Untersuchung und Detailuntersuchung gem. Bundesbodenschutzgesetz / Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchG/V), 2015 - Arcadis
- Baugrunduntersuchung für den Neubau eines Kinder- und Jugendhauses mit Spielmobil Stützpunkt in Nürnberg Nopitschstraße 23; GBH GmbH, 24.11.2020
- Sanierungsuntersuchungs-Konzept, SakostaCAU 2017
- Baugrundgutachten: Geotechnischer Bericht zum Projekt „NLO“ Stadtluft Lochnerstraße 12, Hintere Marktstraße, Elisenstraße, Holzwiesenstraße, Nürnberg, 26.11.2019, SakostaCAU
- Orientierende Bodenuntersuchung, Institut für Grundwasser und Bodenschutz GbR 2015
- Baumbestandsplan, Grosser-Seeger 01.12.2017
- Versickerungskonzept mit Überflutungsnachweis, Stautner & Schäf mit IB Maierhofer GbR, München, 05.07.2020
- Erläuterungsbericht zum Grundwasseraufstau beim Einbringen von Gründungselementen für eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15, BayWG, Quartiersentwicklung Lochner Straße 12, 90441 Nürnberg, SakostaCAU 22.09.2020
- Quelluntersuchung einer Grundwasserbelastung mit PFC, Ehemaliges Betriebsgelände der Akzo Nobel GmbH, 90441 Nürnberg, Lochnerstraße 12 (Flur Nrn. 73, 75, 79, 80 Gem. Schweinau), Sakosta CAU 17.11.2020
- Verkehrsgutachten Quartiersentwicklung Lochnerstraße, PB Consult GmbH, 26.08.2020
- BV „NLO" 1 Stadtluft - Lochnerstraße 12, Hintere Marktstraße, Elisenstraße, Holzwiesenstraße, Nürnberg / Fl.Nr. 73, 73/2, 74/14, 74/15, 75, 75/7, 76, 77, 78, 79, 79/2, 80, 81/3, 97 tlw. Eiche Nr. 23 Lochnerstraße; Voruntersuchung zum geplanten Bauvorhaben (Bauverträglichkeitsgutachten) und allgemeine Zustandsbeurteilung bei der vorgenannten Eiche; W. Grasmeier, SV- Büro Willibald Grasmeier, 3.05.2020
- BV „NLO" 1 Stadtluft - Lochnerstraße 12, Eiche Nr. 23. Wurzelsuchgraben und Beurteilung des vorgefundenen Wurzelwerks im nördlichen Kronentraufbereich. Kurzgutachten Nr. 201211; M. Grasmeier, SV- Büro Willibald Grasmeier, 17.12.2020
- BV Nürnberg, Hintere Marktstraße 77-79 / Baumbestand. Voruntersuchung zum geplanten Bauvorhaben / Bauverträglichkeitsgutachten. Gutachten Nr. 160626; W. Grasmeier, SV- Büro Willibald Grasmeier, 26.06.2016
- Baumerfassungsbogen für die Bäume Nr. 38, 39, 41, 42, 43 und 44, Treetop Baumpflege GmbH, 24.11.2020
- Baugrunduntersuchung für den Neubau eines Kinder- und Jugendhauses, GBH GmbH, 24.11.2020

III. ANLAGEN

- Anlage 1: Plan 1.2.0: Bestandsplan, Baumbestand und Rodungen
- Anlage 2: Baumliste zu Bestandsplan und Baumbestandsplan

BEGRÜNDUNG ZUR 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

I. PLANBERICHT

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

Für das Gebiet zwischen Holzwiesen-, Schweinauer Hauptstraße, Vordere und Hintere Marktstraße, Lochner- und Nopitschstraße einschließlich eines Teilgebiets östlich der Lochnerstraße im Bereich der Kreuzkirche gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3748, der seit dem 28.01.1970 rechtverbindlich ist. Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Nürnberg im Stadtteil Schweinau und umfasst eine Fläche von ca. 8,3 ha.

Der Bebauungsplan soll geändert werden, der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 2,65 ha (Abb.1). Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das BauGB und die aufgrund § 9a dieses BauGB erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Stadt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13a BauGB geregelt.

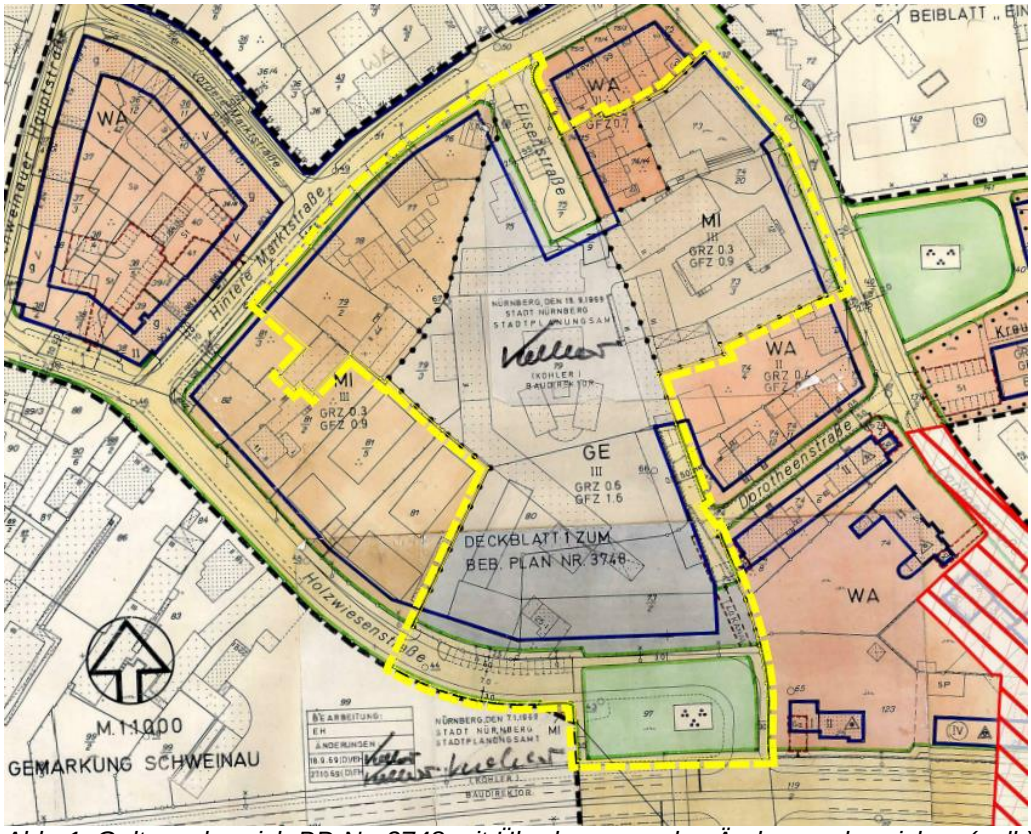


Abb. 1: Geltungsbereich BP-Nr. 3748 mit Überlagerung des Änderungsbereiches (gelb)
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg

Das Bebauungsplan – Änderungsverfahren soll nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a

des BauGB ist im vorliegenden Fall möglich, da die angestrebte Planung als „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB einzuordnen ist. „*Die Wiedernutzbarmachung von Flächen beschreibt insbesondere die Überplanung brachgefallener Flächen mit aufgegebener Vornutzung. (…) In Betracht kommen hierfür die sog. Konversionsflächen wie z.B. Gewerbe- und Industriebrachen, (…), die einer neuen baulichen und sonstigen Nutzung zugeführt werden sollen.“* (aus Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, BauGB Kommentar, § 13a, Rdnr. 28).

Nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Der gesamte Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,65 ha. Die geplanten Bauquartiere werden eine Grundstücksgröße von etwa 19.000 m² umfassen. Damit ist eine Grundfläche absehbar, welche einen Wert weit niedrigerer als 20.000 m² umfassen wird, sodass das Verfahren im Hinblick auf § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässig ist.

Die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange von Natur und Landschaft finden durch integrierte grünordnerische Festsetzungen bzw. einen integrierten Grünordnungsplan im Bebauungsplan Berücksichtigung. Weiterhin wurde eine Prüfung einer Beeinträchtigung sämtlicher Schutzgüter nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Form einer „1. Fassung“ eines Umweltberichts gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB vorgenommen. Die Inhalte dieser ersten Fassung des (aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht weiter fortgeschriebenen) Umweltberichts wurden zur aktuellen Planfassung in die vorliegende Begründung eingearbeitet und – wo nötig – aktualisiert. Mittels einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird ermittelt, ob Eingriffe in die Populationen nach europäischem Recht geschützter Tierarten zu erwarten sind.

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

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Das Betriebsgelände der ehemaligen Lackfabrik Akzo Nobel im Stadtteil Schweinau soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen Brachfläche (Konversion) durch die Entwicklung eines urbanen Gebiets, in welchem alle wesentlichen Nutzungen (Wohnen, Dienstleistungen / Gewerbe, Gemeinbedarf mit sozialer und kultureller Infrastruktur) zulässig sind. Mit einer angemessenen hohen Dichte und ortsnahen öffentlich nutzbaren Freiflächen soll dabei 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. In einem Teilgebiet des Bebauungsplans wird durch verbindliche Regelungen gesichert, dass in diesem Teil Wohnen nicht zulässig ist und somit ein wesentlicher Nichtwohnanteil gesichert werden kann.

Im „Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“ (Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat; erstellt durch GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg, September 2015) wird aufgezeigt, dass die wachsende Nachfrage nach Wohnraum in Nürnberg in den vergangenen Jahren nicht befriedigt werden konnte. Aufgrund der nicht vorhandenen Reserven im Wohnungsbestand und einer nicht bedarfsgerechten Neubautätigkeit sind in der Konsequenz die Wanderungsverluste gegenüber der Gesamtregion Nürnberg deutlich gestiegen. Da sich viele Haushalte bei der Wohnungssuche nicht ausschließlich auf Nürnberg fokussieren, besteht die Gefahr einer verstärkten Abwanderung. Vor diesem Hintergrund ist ein zusätzliches Wohnungsangebot erforderlich, welches sowohl quantitativ als auch qualitativ den Anforderungen der Nachfrage entspricht.

Das Ziel „Mehr Wohnungen für Nürnberg“ ist darüber hinaus wesentlich, um einer dynamischen Mietpreisentwicklung entgegenzuwirken. Daher verfolgt der Bebauungsplan auch das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dies wird hier durch den geplanten Anteil an gefördertem Wohnungsbau erreicht. Die Mietpreissteigerungen in Nürnberg sowie die generelle Zunahme der Baukosten sind zum Teil Ausdruck eines deutlichen Nachfragezuwachses in den letzten Jahren. Diesem Nachfragezuwachs sollte durch eine entsprechende Angebotsausweitung Rechnung getragen werden.

Die Stadt Nürnberg reagiert mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3748 auf den hohen Wohnbedarf im Stadtgebiet sowie unter anderem auch der planungsrechtlichen Bereitstellung an Gewerbeflächen und Anlagen für soziale Zwecke. 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 Attraktivierung alternativer 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.

Wettbewerbsverfahren

Im Vorfeld wurde zur Sicherung der städtebaulichen Qualität von den Eigentümern, der KIB-Gruppe und dem Evangelischen Siedlungswerk (ESW) ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Die Preisgerichtssitzung fand hierzu am 12.09.2018 statt, in der, nach eingehender Diskussion, der erste Preis an Maier Neuberger Architekten GmbH, München vergeben wurde. Am 13.12.2018 wurde im Stadtplanungsausschuss über das Wettbewerbsergebnis berichtet, gleichzeitig wurden wesentliche Eckpunkte, die in der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen sind, beschlossen. Das gemäß den Eckpunkten und dem Preisgerichtsprotokoll überarbeitete Konzept bildet als Rahmenplan die planerische Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans.

Folgende Eckpunkte waren die Grundlage für die Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses:

1. Verträglichkeit der Baumassen überprüfen, besonders zur Nachbarschaft Dorotheenstraße (hier: BGF/ Bruttogeschossfläche)
   Die zu hohe Baumasse wurde in den in Frage stehenden Bereichen reduziert und zwar von einem Wert von ca. 46.000 m² BGF (Wettbewerb) auf einen Wert von ca. 44.380 m² und bewegt sich damit innerhalb des in der Auslobung vorgegebenen Korridors von 40.000 - 45.000 m². Die Baumasse wurde insbesondere in Hinblick auf die Verträglichkeit für die angrenzende Bebauung an geeigneter Stelle verringert, siehe auch 2. Eckpunkt.

   Zur besseren Vergleichbarkeit wurde bei den oben genannten Werten nur das ursprüngliche Wettbewerbsgebiet betrachtet, ohne Umplanung des Kinder- und Jugendhauses. Aufgrund der gewünschten Überarbeitung des Kinder- und Jugendhauses (siehe Eckpunkt 4) sowie eines nach dem Wettbewerb erfolgten Grundstückszukaufs im Quartier 3 ergaben sich in der überarbeiteten Rahmenplanung zwar höhere Werte (vgl. Kap.I.4.1,

städtebauliche Kennzahlen), jedoch tangiert dies die geforderte Baumassenreduzierung zur Nachbarschaft Dorotheenstraße nicht.

2. Partielle Reduktion der Geschossigkeit für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
   Insbesondere im östlichen Grundstücksbereich im Übergang zur Bebauung an der Dorotheenstraße wurde die Geschossigkeit einzelner Häuser der Quartiere 1 und 3 (vgl. Plan in Abb. 2) um jeweils ein Geschoss reduziert, ebenso im Bereich zur Bebauung an der Hinteren Marktstraße.

3. Erhalt der Eiche an der Dorotheenstraße und Nutzung der Dachflächen
   Bei der vorliegenden Rahmenplanung ist der Erhalt der großen Eiche an der Lochnerstraße gesichert, die Bebauung wurde entsprechend vom Bestandsbaum abgerückt. Die Dachflächen werden alle mindestens mit extensiver Begrünung ausgeführt, ggf. wird zusätzlich für Teile der Dachflächen die Anlage von Dachgärten mit Bepflanzung bzw. einer intensiven Begrünung vorgesehen.

4. Platzierung und Höhenentwicklung des Baukörpers des Kinder- und Jugendhauses und der Kindertagesstätte
   Die überarbeitete Planung sah zunächst eine Integration von Kinder- und Jugendhaus mit Kindertagesstätte in die straßenbegleitende Blockrandbebauung des Quartiers 2 vor, mit einer entsprechend höheren Geschossigkeit als im Wettbewerbsergebnis dargestellt. Zwischenzeitlich wurde der Standort des Kinder- und Jugendhauses an die Nopitschstraße verlegt), während die Kindertagesstätte weiterhin in der Blockrandbebauung an der Hinteren Marktstraße integriert ist.

5. Ausformulierung des zentralen Freiraums mit besonderem Augenmerk auf die Wegeführung in diesem Bereich (Ausweitung des Nord - Süd orientierten Weges zum Zentrum / Stärkung des Mittelpunktes)
   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 m^2 Grünfläche erfüllt.

6. Vorgaben für die gewerblich nutzbaren Gebäudeteile (in den Erdgeschosszonen)
   Die bereits in der Auslobung abgestimmten Mindestgeschosshöhen (2,75 m) für die optional mit Gewerbe belegbaren Erdgeschosse werden weiter eingehalten und umgesetzt.

7. Erstellung eines Entwässerungskonzeptes
   Das Entwässerungskonzept liegt inzwischen vor (Versickerungskonzept mit Überflutungsnachweis vom 05.07.2020, Stautner & Schäf mit IB Maierhofer GbR, München). Es sieht eine kaskadenförmige Entwässerung mit den Stufen extensive Dachbegrünung, Tiefgaragendecke und Versickerung in Mulden (bzw. teils Rigolen) vor.

8. Einhaltung der Mindestgröße öffentlicher Spielplätze
   Die Mindestgröße für die Spielplatzflächen von 500 m² je Spielfläche als Bestandteil der öffentlichen Grünflächen wird bei beiden öffentlichen Spielflächen deutlich überschritten.



Abb. 2: Rahmenplan 1 – Stand: September 2019
Quellen: Maier Neuberger Architekten mit Stautner und Schäf/ Plandarstellung Büro Vogelsang
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

<u>Fortentwicklung Rahmenplan nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / Träger öffentlicher Belange</u>

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen ergaben sich wesentliche Anpassungen am Rahmenplan hinsichtlich der Verortung von Nutzungen als auch zur Lage und maximalen Höhe von Baukörpern.

- Städtebauliches Konzept

Die Geschoßhöhen der einzelnen Quartiere wurden 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 im Ergebnis eine weitere Reduktion/ Abrücken der Baukörper (Quartier 3) 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.

- Lage von Kinder- und Jugendhaus und Grün- und Spielflächen

Unter anderem auch aufgrund der vorgebrachten Bedenken und der befürchteten Konfliktsituation zwischen Nachbarbebauung und den Nutzern des Kinder- und Jugendhauses einerseits sowie der unbefriedigenden Lage des angestrebten neu zu schaffenden Spielplatzes an der Nopitschstraße andererseits wurde eine Umplanung des Konzepts vorgenommen.
Im Zuge der Plankonkretisierung hatte sich herausgestellt, dass ein möglicher Spielplatz an der Nopitschstraße nicht den städtischen Anforderungen an öffentliche Spielflächen würde

genügen können. Erste Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung ergaben die Notwendigkeit einer 5,50 m hohen Lärmschutzwand. Die städtebauliche Prägnanz einer solchen Wand stünde in keinem Verhältnis zu der weiterhin nicht optimalen Lage des Spielplatzes. Da weder im Gebiet selbst noch in der näheren Umgebung adäquate Ersatzstandorte für Spielflächen zur Verfügung stehen, wurde der Standort des Kinder- und Jugendhauses an die Nopitschstraße verlegt, wo es in Form einer lärmabschirmenden Bebauung die nötigen Voraussetzungen findet für eine störungsfreie Nutzung. An der Hinteren Marktstraße entsteht ein „Westentaschenpark“ in Form eines öffentlichen Spielplatzes. Dieser Standort für eine Spielfläche hat gegenüber dem ursprünglichen Standort mehrere Vorteile. Die Lärm- und Luftbelastung am neuen Standort ist deutlich geringer, er liegt zentraler im Gebiet und ist zudem für die bestehende Bebauung besser zu erreichen.

Durch die Schaffung der neuen Grünfläche im Bereich Hintere Marktstraße wird die Grünflächenversorgung für den gesamten Bereich weiter verbessert. Der neue Standort für das Kinder- und Jugendhaus an der Nopitschstraße ist aufgrund der Abhängung der Holzwiesenstraße sehr gut an das Gebiet angebunden und integriert, da eine Erreichbarkeit ohne Straßenquerung möglich ist. Das Kinder- und Jugendhaus besitzt an der Nopitschstraße neben einer wesentlich höheren Wahrnehmbarkeit auch – auf den gesamten Einzugsbereich bezogen - eine deutlich zentralere Lage (zwischen Jakob-Muth-Schule und Georg-Paul-Amberger-Schule). Bei Ausrichtung des Eingangsbereichs für Veranstaltungen hin zur lärmzugewandten Seite an der Nopitschstraße sind mögliche Lärmbelastungen bei Veranstaltungen in den Abendstunden deutlich weniger kritisch zu bewerten als dies an der Hinteren Marktstraße der Fall war. Die Freifläche des Jugendhauses wird durch das Gebäude selbst vom Verkehrslärm abgeschirmt und ist an dieser Stelle aufgrund der Lage zur lärmzugewandten Seite der Wohnbebauung (Lärmschutzfenster), besser und intensiver nutzbar, da weniger Konfliktpotenzial mit benachbarter Wohnnutzung als in der Hinteren Marktstraße zu erwarten ist.

Darüber hinaus wurden auch Anpassungen am Geltungsbereich vorgenommen. Der Wendehammer im Bereich der Holzwiesenstraße (Teilfläche aus Fl. Nr. 97, Gmkg. Schweinau) wurde in den Geltungsbereich mit aufgenommen, im Bereich der Dorotheenstraße wurde der bestehende Wendebereich (Teilfläche aus Fl. Nr. 73/2, Gmkg. Schweinau) aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Im Bereich der Hinteren Marktstraße wurde der Geltungsbereich geringfügig zurückgenommen, da hier eine Verbesserung der Gehwegsituation mit einem durchgehend breiten Gehweg erreicht werden sollte.



Abb. 3: Rahmenplan 2 – Stand: September 2020
Quellen: Maier Neuberger Architekten mit Stautner und Schäf/ Plandarstellung Büro Vogelsang
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Westen von Nürnberg im Stadtteil Schweinau. Er umfasst ca. 2,66 ha. Das Plangebiet liegt nördlich der Nopitschstraße, zwischen der Lochnerstraße, der Holzwiesenstraße und der Hinteren Marktstraße.

Das Gelände ist aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung und der damit verbunden gewesenen Bebauung und Versiegelung recht eben und liegt etwa zwischen 311 m. ü. NN und 312 m. ü. NN.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Seit Anfang 2019 wird das Baufeld geräumt. Die Bestandsgebäude auf dem ehemaligen Akzo Nobel-Areal und ein angrenzendes Doppelhaus wurden bereits abgerissen; außerdem wurden bereits umfangreiche Bodensanierungsmaßnahmen durchgeführt. Aktuell sind das ehemalige Firmengelände, die Grundstücke der beiden bereits abgerissenen Doppelhaushälften und die Grundstücke Hintere Marktstraße 77-79 als aktive Baustelle zu bezeichnen. Alle bestehenden Gebäude im Geltungsbereich mit Ausnahme des Jugendtreffs wurden bereits abgerissen.

Im Norden/Nordwesten schließt an den Änderungsbereich vorwiegend Wohnnutzung an. Hierbei handelt es sich um vier- bis fünfgeschossigen Geschosswohnungsbau in klassischer Blockrandbebauung. Östlich des Änderungsbereichs befindet sich das denkmalgeschützte

Gebäude der evang.-luth. Kreuzkirche, welches jedoch seit 2008 aufgrund statischer Mängel nicht genutzt wird, und weiterführend die Jakob-Muth-Schule (Förderschule mit Förderschwerpunkt geistige Entwicklung des Lebenshilfe Nürnberg e.V.). Noch innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3748 aber außerhalb des Änderungsbereichs liegt nordöstlich und südöstlich Wohnbebauung (Reihen- und Doppelhäuser). Südlich grenzt an den Änderungsbereich eine Seniorenwohnanlage („Villa Nopitschpark“) mit insgesamt etwa 60 Wohneinheiten an. Westlich befinden sich gewerbliche Nutzungen (Lebensmitteldiscounter, Autohaus).

I.3.1.3. Verkehr

I.3.1.3.a. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist im Süden über die Holzwiesenstraße, von Osten über die Lochnerstraße und von Norden über die Hintere Markstraße sowie die Elisenstraße erschlossen. Die Holzwiesenstraße mündet im Süden derzeit in die Nopitschstraße, welche der südliche Teil der Ringstraße (B 4R) im Stadtgebiet Nürnberg ist und östlich (etwa 1 km entfernt) an den Frankenschnellweg (A 73) anbindet.

I.3.1.3.b. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

An den ÖPNV ist das Plangebiet durch Haltestellen der S-Bahn, der U-Bahn sowie verschiedener Buslinien im Umkreis von maximal 500 m sehr gut angebunden. Südwestlich befindet sich die U-Bahn-Haltestelle „Hohe Marter“ (ca. 400 m entfernt) und nördlich die U-Bahn-Haltestelle „Schweinau“ (ca. 200 m entfernt). Über diese Haltestelle ist das Gebiet direkt an den Plärrer (5 Minuten), den Hauptbahnhof Nürnberg (7-8 Minuten) sowie den Flughafen Nürnberg (21 Minuten) angebunden. Die S-Bahn-Haltestelle „Sandreuth“ (S2 Roth-Nürnberg Hbf-Altdorf) liegt ca. 400 m in östlicher Richtung und die S-Bahn-Haltestelle „Schweinau“ (S4 Nürnberg Hbf-Dombühl) ca. 400 m in nördlicher Richtung. Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind die Haltestellen „Jaeckelstraße“ (Linie 65; ca. 200 m südöstlich), „Waldaustraße“ (Linien 65 und 97; ca. 400 m nordöstlich) und „Hohe Marter Nord“ (Linien 35, 65 und 97; ca. 300 m südwestlich).

I.3.1.3.c. Geh- und Radwegeverbindungen

Gehwege sind grundsätzlich an allen angrenzenden Straßen vorhanden. Nördlich des Plangebiets verläuft in der Hinteren Marktstraße eine übergeordnete Radwegeverbindung. Darüber hinaus verlaufen entlang der sich nordwestlich des Änderungsbereiches anschließenden Schweinauer Hauptstraße sowie entlang der südlich gelegenen Nopitschstraße beidseitig teilweise separate Radwege oder zumindest gemeinsame Geh-Radwege.
In unmittelbarer Nähe des Plangebiets ist die Radschnellverbindung Nürnberg-Schwabach geplant, durch welche zukünftig für den Radverkehr eine wichtige Anbindung in hoher Qualität in Richtung Innenstadt sowie Schwabach erreicht werden kann.

I.3.1.4. Sozialstruktur

Dem statistischen Monatsbericht der Städte Nürnberg und Fürth vom Mai 2018 zufolge ist der Stadtteil St. Leonhard/Schweinau überwiegend als sozial angespanntes Quartier eingestuft. Charakteristisch für sozial angespannte Quartiere sind der stark überdurchschnittliche Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund bzw. ausländischer Haushalte und v.a. die markant über dem gesamtstädtischen Mittel liegenden Indikatoren zur sozialen Anspannung (z.B. Bedarfsgemeinschaften mit Kindern). Weiterhin handelt es sich bei diesen Gebieten überwiegend um stark verdichtete urbane Räume entlang bzw. inmitten großer Verkehrsachsen. Neben dem hohen Migrationsanteil ist auch der Anteil Arbeitsloser in diesen Quartieren überdurchschnittlich hoch. Der Wohnungs- und Gebäudebestand besteht überwiegend aus älterer Bausubstanz.

Im statistischen Monatsbericht vom September 2018 wurde das Sicherheitsgefühl in Nürnberg dargelegt. Im Stadtteil St. Leonhard/Schweinau sehen 10 % ein großes und 32 % ein ziemliches Kriminalitätsproblem. Besonders im Nachtzeitraum wird ein hohes Unsicherheitsgefühl in der Wohnung und in der Wohngegend gesehen. Demgegenüber wird aber auch die Polizeipräsenz im Gebiet als hoch beurteilt.

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

Vorhandene Nutzungsarten und Vegetationstypen sowie die vorhandenen Bäume mit Angaben zu Art, Stammumfang und Kronendurchmesser sind im Bestandsplan / Baumbestandsplan (vgl. Anlage) dargestellt.

I.3.1.5.a. Fläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,66 ha. Das Planungsgebiet ist überwiegend Siedlungsfläche, zu geringen Teilen Verkehrs- und Grünfläche. Fast das gesamte Plangebiet ist zwischenzeitlich durch den vollständigen Abbruch des vorher fast vollständig versiegelten Areals von Akzo Nobel, eines Doppelhauses an der Elisenstraße und der Gebäude an der Hinteren Marktstr. 77-79 bereits beräumt. Der Versiegelungsgrad im Planungsgebiet ist deswegen gering, es besteht allerdings über den rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 3748 Baurecht mit Grundflächenzahlen zwischen 0,3 und 0,6.
Es wird bestehende Siedlungsfläche umgenutzt und erneut bebaut. Die Durchführung der Planung entspricht der Vorgabe nach § 1 Abs. 5 BauGB und ist als Maßnahme der Innenentwicklung zu bewerten.

I.3.1.5.b. Boden, Wasser

Gemäß der Geologischen Karte von Bayern liegt im Bereich des Plangebietes Blasensandstein als Schicht des Mittleren Keupers vor. Bei den Sondierungen, die im Rahmen des Konzeptes zur Sanierungsuntersuchung des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Akzo Nobel durch das Büro SakostaCAU durchgeführt wurden, wurden anthropogene Auffüllungen, quartäre Mittel- bis Grobsande und darunter Blasensandsteine mit eingeschalteten bunten Lettenlagen oder verfestigten Tonsteinen aufgeschlossen.
Außerdem liegt ein Geotechnischer Bericht des Büros SakostaCAU zum gesamten Plangebiet vor (26.11.2019). Darin werden Aussagen zur Wasserdurchlässigkeit der Böden auf Grundlage des Grundwasserberichts der Stadt Nürnberg und der im Jahr 2015 durch die Arcadis GmbH durchgeführten Pumpversuche gemacht. Diese Versuche ergaben für die im Plangebiet mehr als 20 m mächtigen Schichten des Blasensandsteins kf-Werte über 1,0 x 10-5 m/s, also im Bereich eines durchlässigen Poren-/Kluftgrundwasserleiters. Die darüber liegenden quartären Deckschichten sind als Porengrundwasserleiter mit einer guten Wasserdurchlässigkeit einzustufen. Eine horizontale Trennung zum Blasensandstein durch wasserundurchlässige Schichten ist laut SakostaCAU (26.11.2019) nicht vorhanden.
Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden. Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind im Untersuchungsgebiet nicht ausgewiesen. Vor den Abrissarbeiten war der Geltungsbereich stark versiegelt (s.o.), so dass die Grundwasserneubildung im Gebiet fast vollständig unterbrochen war.
Das Grundwasser im Geltungsbereich ist nach derzeitigem Kenntnisstand aus dem seit März 2019 laufenden Grundwassermonitoring (Büro Sakosta CAU) in Tiefen (Flurabstand) von ca. 1,5 bis 3,0 m anzutreffen. Die Fließrichtung mit einem mittleren Grundwassergefälle von ca. 0,4 % ist nach Osten bzw. Nordosten gerichtet.
Die Versickerungsfähigkeit der Böden (s. Kap. 2.2) ist grundsätzlich ausreichend für eine gezielte Versickerung der Oberflächenwasserabflüsse, sofern die Sohle der Versickerungsmulde ausreichend Abstand zum Grundwasserhorizont aufweist.

I.3.1.5.c. Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

Der Änderungsbereich war bis zum Beginn der Abrissarbeiten größtenteils versiegelt, zum einen durch Gebäude, zum anderen durch Verkehrsflächen. Ein Großteil des Baufeldes (v.a. das ehemalige Akzo Nobel-Firmengelände) wurde bereits freigeräumt, d.h. es herrschen großflächige Rohbodenflächen (meist kiesig und sandig) im Planungsgebiet vor. Dichte Vegetationsbestände mit Laubbäumen standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (24.06.2019) im Norden des Plangebiets an der Hinteren Marktstraße, auf der Grünfläche im Süden zwischen Nopitschstraße und Holzwiesenstraße sowie solitäre Laubbäume. Der Baumbestand auf dem Grundstück „Hintere Marktstraße 77“ wurde im Februar 2021 gefällt, ebenso wie die zu fällenden Bäume auf der Grünfläche zwischen Nopitschstraße und Holzwiesenstraße. Auf kleineren Bereichen findet sich meist dichte krautige Ruderalvegetation und kleinflächig ein häufig gemähter Wiesenbereich.
Alle Bestandsbäume inkl. deren Kronengröße und -Form, alle bereits erfolgten und alle in Zukunft noch erforderlichen Fällungen sind im Plan Nr. 1.2.0 (Bestand, Baumbestand und Rodungen) gekennzeichnet. Die zugehörigen Baumarten sowie Angaben zu Stammumfang und Vitalität sind der zugehörigen Tabelle zu entnehmen.
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 (vgl. artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Grosser-Seeger & Partner, 16.02.2018). Es handelte sich dabei um eine Linde an der Lochnerstraße 12 mit einem Stammumfang von 260 cm, für deren Fällung am 22.02.2018 durch die Regierung von Mittelfranken eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG erteilt wurde. Im Rahmen der CEF-Maßnahmen wurden 2 Nistkästen für Höhlenbrüter und 2 Fledermaushöhlen an den Bäumen Nr. 23, 25 und 26 aufgehängt. Aufgrund späterer Baumfällungen wurden diese Kästen mittlerweile vollständig im Baum Nr. 23 installiert. Da dieser Baum aber an die Stadt übergeht, werden diese Kästen im Herbst an Bestandsbäumen auf den Grundstücken Lochnerstr. Nr. 25 bis 35 verhängt. Alle anderen gefällten Bäume hatten gemäß den vorliegenden Gutachten keine artenschutzrechtliche Bedeutung (artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zur Baufeldfreimachung Akzo-Nobel und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Gebäudeabriss Elisenstraße 27/29, Grosser-Seeger & Partner, 30.04.2019).
Für die bereits erfolgten Baumrodungen liegen Genehmigungen der Stadt Nürnberg vor, in denen die Ersatzpflanzungen nach der städtischen Baumschutzverordnung quantifiziert sind (Bescheide vom 26.02.2018, vom 25.01.2019, vom 22.01.2021 und vom 17.02.2021. Diese Ersatzpflanzungen werden im Rahmen des B-Plans – ebenso wie große Teile der Ersatzpflanzungen für die unten beschriebenen zukünftigen Baumrodungen - über Pflanzpflichten festgesetzt.
Auf der öffentlichen Grünfläche an der Nopitschstraße wurden im Zuge der Baufeldfreimachung zum Bau des neuen Kinder- und Jugendhauses bereits die notwendigen Fällungen vorgenommen. Der artenschutzrechtliche Ausgleich für die dort entfallenden Bäume erfolgte durch die Installation von zwei Fledermausflachkästen an Baum Nr. 54 und eines Vogelnistkastens an Baum Nr. 56.
Wie im Baumbestandsplan (Anlage 1) ersichtlich, waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme nur im Nordwesten und Süden des Geltungsbereichs noch Vegetationsbestände mit Laubbäumen zu finden (insgesamt 49 über die städtische Baumschutzverordnung geschützte Bäume). Es handelte sich dabei vor allem um die Grundstücke des bestehenden Jugendtreffs (Fl.Nr. 76 und 77, hier dichter Baumbestand mittleren Alters) und die öffentliche

Grünfläche an der Nopitschstraße (hainartiger Baumbestand). Hinsichtlich der Erhaltungswürdigkeit wurden 3 Bäume im Geltungsbereich als besonders erhaltenswert,[1] 38 als erhaltenswert, 3 zwischen erhaltenswert und bedingt erhaltenswert eingestuft.[2] Das entspricht über 80 % des Baumbestands. Insgesamt 5 Bäume waren schwer geschädigt.[3]
Im Osten des Geltungsbereichs an der Lochnerstraße steht eine Eiche, die erhalten bleiben soll und in der Stadtbiotopkartierung als Biotop-Nr. N-1358-07 erfasst und folgendermaßen beschrieben ist: „Bäume in Schweinau (hier:) Stiel-Eiche (75 cm) auf kleiner Grünfläche zwischen Haus und Straße, Wurzelraum zu 85 % versiegelt; Zustand mäßig“. Die benachbarte Linde, die in der Biotopkartierung als Biotop-Nr. N-1358-06 (Baum mit schlechtem Zustand) vermerkt ist, wurde mittlerweile gefällt. Weiterhin standen an der Hinteren Marktstraße ein mittelgroßer Spitz-Ahorn an der Kreuzung Elisenstr. (Baum Nr. 6), zwei große Spitz-Ahorne (Bäume Nr. 38 und 39, Biotop-Nummern N-1358-04 und -05; beide zwischenzeitlich gefällt), eine Birke (Nr. 40; zwischenzeitlich gefällt) sowie eine den Straßenraum optisch prägende Baumreihe aus 3 Ahornen und einer Säulenpappel (Nr. 41 bis 44; zwischenzeitlich gefällt). Im Genehmigungsbescheid für diese Fällungen vom 22.01.2021 werden die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) aufgeführt; die demnach erforderlichen Brutvogel- und Fledermauskästen wurden bereits verhängt (Lochnerstr. 25-35 und Webersgasse 21).
Die sonstigen Vegetationsflächen waren eine häufig gemähte Wiese im Bereich der Grünfläche an der Nopitschstraße sowie einige über den gesamten Geltungsbereich verteilte kleinere Bereiche mit meist dichter krautiger Ruderalvegetation (vgl. Bestandsplan). Es handelt sich dabei meist um Vegetation nährstoffreicher Standorte sowie (auf den Böschungen am Rand des Baufeldes) Pioniervegetation auf Rohbodenstandorten.
Innerhalb des Planungsgebiets und in dessen Wirkungsbereich sind keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Vegetationsbestände vorhanden.

Im Jahr 2019 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt (Urheber: Dipl.-Biol. Oliver Fehse). Die saP wurde mit Stand vom 18.08.2021 von der Fachbehörde freigegeben.
Im Rahmen der saP wurden schwerpunktmäßig die Artvorkommen von Fledermäusen, europäischen Vögeln sowie Zauneidechsen untersucht.
Es wurden potenzielle Fledermausquartiere begutachtet und nächtliche Detektor-Begehungen durchgeführt. Potenzielle Fledermausquartiere sind an den zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden an Fassaden und Dachstrukturen vorhanden. Besiedelungsspuren wurden nicht festgestellt. Ein als Quartier geeigneter Höhlenbaum (Baum Nr. 38) befindet sich auf dem Grundstück Hintere Marktstraße 77. Der ebenfalls dort befindliche Spitzahorn (Nr. 39) zeigt keine geeigneten Habitatstrukturen für Fledermäuse. Nachgewiesen wurde der Große Abendsegler, die Mückenfledermaus, die Zweifarbfledermaus und die Zwergfledermaus. Als potenziell vorkommende Arten sind das Graue Langohr und das Große Mausohr zu berücksichtigen.
Für die Artenerfassung von Vögeln wurden vier Ortsbegehungen zwischen Ende Juni und Mitte August für eine Feststellung von möglichen Brutplätzen (Gebäude- und Höhlenbrüter) durchgeführt. Die beräumten Flächen von Akzo Nobel und dem Doppelhaus in der Elisenstraße sind auf Vorkommen der Zauneidechse überprüft worden.
Das Planungsgebiet wies durch die nahezu vollständige Überbauung und Versiegelung nur im Bereich der Hinteren Marktstraße und in geringerem Umfang an der Nopitschstraße geeignete Strukturen (Nahrung, Brutmöglichkeit etc.) für den Großteil der Vogelarten auf, die im Stadtgebiet vorkommen könnten. Es wurden fast ausschließlich Vertreter sog. Allerweltsarten beobachtet, fast alle als Nahrungsgäste. Sichere Brutnachweise im Planungsgebiet bestehen nur für Amsel und Ringeltaube. Bäume und Gebüschbereiche, die an das Planungsgebiet angrenzen, dienen hauptsächlich als Brutreviere. Das Planungsgebiet hat als

[1] Ein vierter besonders erhaltenswürdiger Baum (Nr. 28) steht außerhalb des Geltungsbereichs

[2] Ein vierter zwischen erhaltenswert und bedingt erhaltenswert eigestufter Baum (Nr. 34) steht außerhalb des Geltungsbereichs

[3] Ein sechster schwer geschädigter Baum (Nr. 33) steht außerhalb des Geltungsbereichs

Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse aufgrund der generell geringen Verfügbarkeit von Nahrungshabitaten im Stadtgebiet eine mittlere Bedeutung. Für andere Artgruppen (Amphibien, Käfer, etc.) fehlen essentielle Lebensraumstrukturen und können für das untersuchte Gebiet ausgeschlossen werden. Das wirkt sich nachteilig auf das Artenspektrum der Fauna aus.

Insgesamt wird die Bedeutung des B-Plangebiets für die Tierwelt als eher gering, für das Schutzgut Vegetation aufgrund der im Verhältnis zur Gebietsgröße nur kleinflächigen Bewuchsflächen grundsätzlich ebenfalls als gering eingestuft. Der oben angesprochene Baumbestand ist jedoch von mittlerer bis großer Bedeutung, die drei biotopkartierten Einzelbäume haben eine große Bedeutung.

I.3.1.5.d. Landschaft

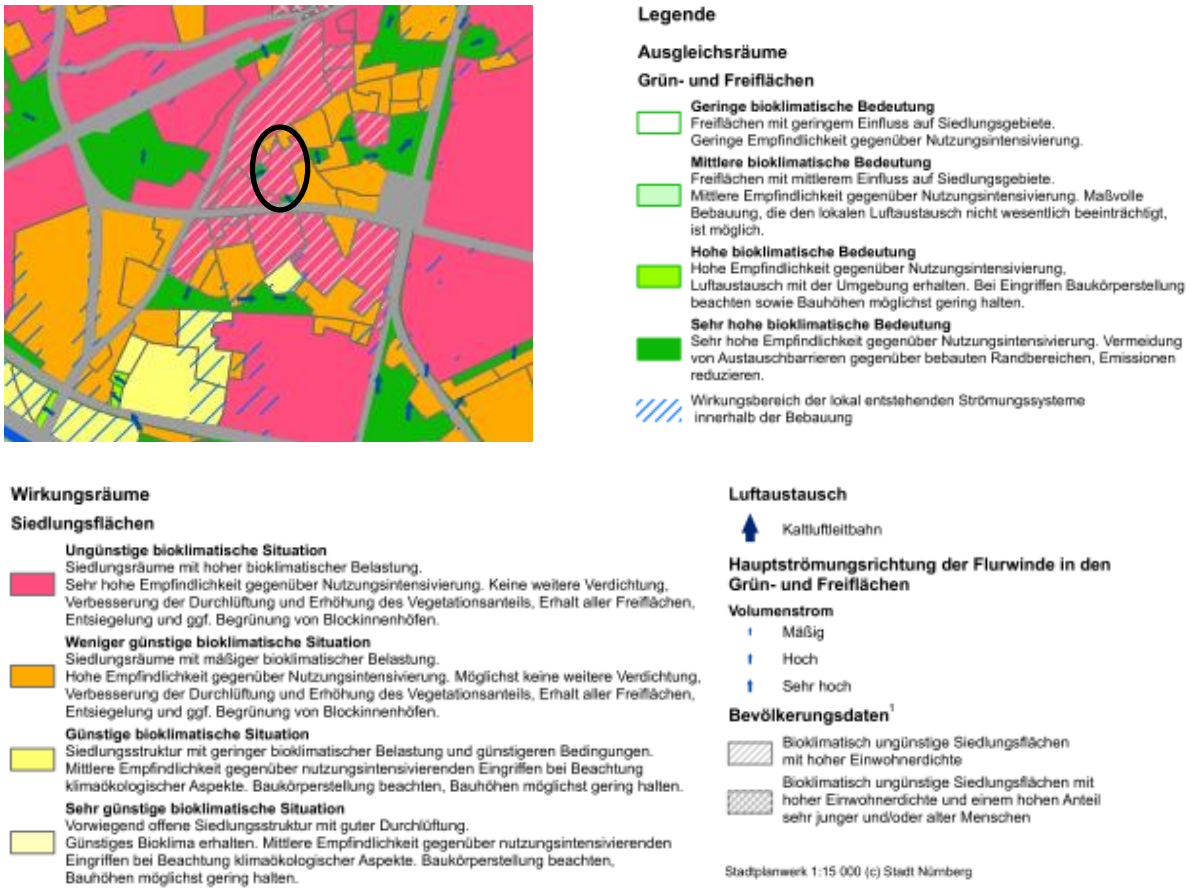
Der Planbereich liegt im innenstädtischen Siedlungsbereich. Das Ortsbild der Umgebung ist durch heterogene Wohnbebauung aus unterschiedlichen Epochen sowie durch die südlich angrenzende Nopitschstraße als breite Hauptverkehrsachse geprägt. Das Plangebiet selbst ist relativ eben und liegt etwa zwischen 311 m. ü. NN und 313 m. ü. NN.
Im Geltungsbereich sind aufgrund der ehemaligen Nutzungen und der bereits großflächig durchgeführten Baufeldräumung nur wenige, das Untersuchungsgebiet prägende Einzelbäume, Gehölzbestände und Vegetationsstrukturen vorhanden. Hierbei sind hauptsächlich die Orts- und Straßenbild prägende Eiche (Biotop-Nr.: N-1358-07) an der Lochnerstraße, der Baumbestand im Bereich des Jugendtreffs „Oase“ im Norden des Geltungsbereichs, die Bäume auf den Grundstücken westlich davon und die Grünfläche mit Einzelbäumen an der Holzwiesenstraße im Süden des Geltungsbereiches zu nennen. Die Bedeutung des Plangebietes für das Orts- bzw. Landschaftsbild ist insgesamt als gering einzustufen.

I.3.1.5.e. Menschliche Gesundheit: Erholung

Aufgrund fehlender Grünflächen ist eine Erholungsnutzung - bis auf den Bereich des Jugendtreffs - im Planungsgebiet derzeit nicht möglich. Innerhalb des Geltungsbereichs soll jedoch wieder eine solche Einrichtung an anderer Stelle entstehen.
Angrenzend verlaufen jedoch ein Radweg auf der Hinteren Marktstraße und ein Wanderweg auf der Lochnerstraße (vom Fußweg an der Kreuzkirche kommend entlang der Lochnerstr. nach Süden). Der Radweg ist Teil des städtischen Netzes und verbindet Schweinau mit der Südstadt. Bei dem Wanderweg handelt es sich um den Mittelfränkischen Jakobsweg (Pilgerweg nach Santiago de Compostela, Abschnitt Nürnberg-Rotheburg ob der Tauber). Von beiden Wegen aus ist das geplante Baugebiet einsehbar.
In der Karte Freiraumstruktur Nürnberg des Gesamtstädtischen Freiraumkonzeptes Nürnberg ist der Geltungsbereich als bebaute Fläche dargestellt. Im gültigen Bebauungsplan, der mit vorliegender Planung geändert werden soll, ist der Geltungsbereich festgesetzt als Misch-, allgemeines Wohn- und Gewerbegebiet. Die Fläche an der Nopitschstraße und die Fläche vor der Kreuzkirche sind dort als Grünflächen (Parkanlage) festgesetzt. Östlich der Lochnerstr. im Bereich um die Kirche ist eine weitere großflächige Grünanlage (ca. 14.000 m^2) vorhanden, in der auch ein größerer Spielplatz liegt. In der Karte Grünflächenversorgung des o.g. Freiraumkonzeptes ist der Geltungsbereich als Industrie- und Gewerbegebiet dargestellt. Die umliegenden Wohngebiete sind als Siedlungsflächen eingestuft, welche unterversorgt mit öffentlichen Grünflächen sind.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanänderungsverfahrens liegt im Planungsbereich 10 (Schweinau) und weist laut Gesamtstädtischem Freiraumkonzept ein Grünflächendefizit von 5,7 ha auf. Der Planungsbereich ist somit mit Grünflächen unterversorgt (unterste von 4 Kategorien der Unterversorgung laut Gesamtstädtischem Freiraumkonzept). Die überplanten Flächen befinden sich seit 2008 im Stadterneuerungsgebiet St. Leonhard/Schweinau. Ein Ziel der Stadterneuerung ist es, lebenswerte Quartiere zu schaffen, sowie das öffentliche und private Wohnumfeld, insbesondere in dicht besiedelten Bereichen, aufzuwerten und zukunftsfähige neue Wohnquartiere zu schaffen. Die wichtigsten Ziele im Sanierungsgebiet St. Leonhard/Schweinau sind die Aufwertung des öffentlichen und privaten Wohnumfelds, Verbesserung in den Bereichen Bildung und Gesundheit sowie der Ausbau der sozialen Infrastruktur für Kinder und Jugendliche.

I.3.1.5.f. Klima

Das Plangebiet wird in der Klimafunktionskarte des Stadtklimagutachtens Nürnberg aufgrund des hohen Versiegelungsgrades (ca. 80 %) als Wirkungsraum überwiegend mit ungünstiger bioklimatischer Situation bewertet und als bioklimatisch ungünstige Siedlungsfläche mit hoher Einwohnerdichte eingestuft. Es zählt ebenso wie die im Westen, Süden und Norden angrenzenden Flächen zu den am stärksten überwärmten Bereichen im Stadtgebiet. Der Grünfläche an der Nopitschstraße und dem mittlerweile gerodeten Baumbestand an der Hinteren Marktstraße wird eine hohe Bedeutung als bioklimatischer Ausgleichsraum zugewiesen.



Ausschnitt aus Planungshinweiskarte (Stadtklimagutachten Nürnberg, 2014)

Insgesamt ist die Bedeutung des Plangebiets, aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung und des Fehlens von ausreichend großen klimatischen Ausgleichsräumen, als gering einzustufen. Es bestehen aber hohe Anforderungen an die Planung, um die klimatische Situation für die zukünftigen Bewohner nicht weiter zu verschlechtern.

I.3.1.5.g. Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich gemäß Auswertung der Angaben im Bayernatlas/ Bayerischer Denkmal-Atlas (Landesamt für Denkmalpflege, geoportal.bayern.de, 24.07.2019) keine Baudenkmäler und keine Bodendenkmäler. Auch abgesehen von den Belangen des Denkmalschutzes liegen im Geltungsbereich keine Kultur- oder Sachgüter (d.h. keine Wertigkeit bezüglich dieses Kriteriums).

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

I.3.1.6.a. Boden

Vor Abbruch der ehemaligen Firmengebäude von Akzo Nobel war das Planungsgebiet fast vollständig versiegelt und die Bodenfunktionen waren kaum intakt. Ausnahmen bildeten die Grünfläche im Süden des Planungsgebiets sowie einzelne Flurstücke im Norden entlang der Hinteren Marktstraße (baurechtlich zulässig dort jedoch GRZ 0,3, s.o.). Seit dem Abbruch von Akzo Nobel präsentiert sich das Planungsgebiet in weiten Teilen unversiegelt. Der Boden war bereits vor dem Abbruch in seiner Schichtenabfolge irreversibel verändert und wurde aufgrund der notwendigen Sanierungsmaßnahmen nach dem Abbruch weiter anthropogen überformt, sodass sich die natürlichen Bodenfunktionen durch den Abbruch nicht wesentlich verbessert haben.

Altlastensituation:
Auf dem Produktionsstandort der Firma Akzo Nobel Hilden GmbH, Werk Nürnberg wurden seit ca. 1924, zunächst von Vorgängergesellschaften, Farben und Lacke hergestellt. Bei Untersuchungen in den Jahren 1991 bis 1994 wurden Schadstoffbelastungen mit aromatischen Kohlenwasserstoffen (Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylole, im Folgenden: BTEX) und untergeordnet mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (im Folgenden: LHKW) in der Bodenluft und im Grundwasser festgestellt. Von 1995 bis 2002 erfolgten eine hydraulische Sanierung und eine gleichzeitige Bodenluftabsaugung.
Von der Stadt Nürnberg wurde 2005 entschieden, dass die Sanierungsmaßnahmen aufgrund ihrer wirtschaftlichen Unverhältnismäßigkeit (technischer/monetärer Aufwand vs. erzielter Schadstoffaustrag) eingestellt und das parallel zur Sanierung durchgeführte Grundwasser-Monitoring beendet werden kann.
Im Rahmen des geplanten Verkaufs des Firmengeländes wurde 2017 ein detailliertes Sanierungsuntersuchungs-Konzept von SakostaCAU erstellt (06.06.2017).
Im Jahr 2018 wurde mit den Abrissarbeiten und der Bodensanierung gem. des Sanierungsuntersuchungskonzepts begonnen. Die Verunreinigungen in den Belastungsschwerpunkten (hot spots) wurden im Rahmen der Sanierungsarbeiten 2018 und 2019 entfernt (siehe Sanierungsbericht der SakostaCAU vom 28.02.2020). Die bei den vorhergehenden Untersuchungen festgestellte punktuell starke Grundwasserbelastung mit BTEX konnte nicht mehr festgestellt werden. Hier wird sich in dem vorgegebenen Grundwassermonitoring zeigen, ob noch Maßnahmen erforderlich sind. Belastungen durch PFC (per- und polyfluorierte Chemikalien) sollten gemäß Bescheid des Umweltamtes der Stadt Nürnberg zur Bauwasserhaltung mit Beweissicherung vom 11.04.2018 im Rahmen der Abfalldeklaration untersucht werden.
Im Bereich des ehemaligen AkzoNobel – Firmengeländes wurden die Bodenverunreinigungen bereits durch Aushub saniert. Nach der Sanierung lag nur noch punktuell eine PFC-Restbelastung über dem Sanierungszielwert vor. Im Ergebnis der festgelegten Sanierungsmaßnahmen stellt sich die Altlastensituation im Jahr 2020 mit Vorlage des Sanierungsberichts (Stand: 28.02.2020) wie folgt dar:

- Entfernung der Bodenverunreinigungen in den Belastungsschwerpunkten (hot spots);
- keine relevante Belastung des Grundwassers mit BTEX (aromatische Kohlenwasserstoffe);
- starke Belastung des Grundwassers an einer Messstelle mit PFC (per- und polyfluorierte Chemikalien), im Wesentlichen 4H-Perfluoroctansulfonsäure über dem Stufe-2-Wert, aber geringe Fracht.
- Das Grundwassermonitoring soll weitergeführt werden.

Wegen der lokal hohen PFC-Grundwasserbelastung wurden weitere Bodenuntersuchungen auf PFC vorgenommen und im Umfeld der Messstelle B8_neu ein weiterer Bodenaustausch zur Sanierung der PFC-Bodenverunreinigung vorgenommen. Dabei wurden auf eine Fläche von 1.120 m² etwa 3.000 m³ Boden ausgehoben und entsorgt. Alle Beweissicherungsproben halten den Sanierungszielwert ein.

Für die Grundstücke in der Hinteren Marktstr. Nr. 77-79 (Flurnummer 79/2 und 81/3) wurde im Jahr 2015 vom Institut für Grundwasser und Bodenschutz GbR eine Orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt. Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung wird das Gelände in der Altlastendatenbank der Stadt Nürnberg geführt und als Altlastenverdachtsfläche eingestuft. In den im Rahmen der Orientierenden Bodenuntersuchung durchgeführten Bodenluftproben lagen die gemessenen Werte für BTEX und LHKW jedoch unter dem jeweilig vorgegebenen Hilfswert. Es besteht also grundsätzlich keine Gefahr einer erheblichen Verunreinigung. In zwei untersuchten Bodenproben auf den o.g. Grundstücken wurden erhöhte Kupferkonzentrationen oberflächennah gemessen. Laut dem Gutachten ist die Verunreinigung durch erhöhte Kupferwerte jedoch vertikal abgegrenzt (bis ca. 0,7 m unter GOK). In zwei Bohrungen auf den o.g. Grundstücken wurden erhöhte MKW- und PAK-Gehalte nachgewiesen. Die Schäden sind jedoch auch hier vertikal abgegrenzt (0,1 m bis 0,7 m Tiefe und bis in 2,0 m Tiefe). Die Schäden wurden im Zuge des Gebäudeabbruchs in Absprache mit den Umweltbehörden mittels Aushub bereits entfernt.

Die Bedeutung des Schutzguts Boden ist somit gering.

I.3.1.6.b. Wasser

Durch die Vornutzung des Areals mit Gewerbenutzung waren erhebliche Bodenbelastungen und Grundwasserbelastungen vorhanden (MKW, PAK, BTXE sowie größere Tankanlagen), die bereits größtenteils entfernt wurden.
Aufgrund der bekannten Altlastenvorkommen wurde bereits zwischen 1995 und 2002 eine hydraulische Sanierung durchgeführt. Mit der Grundwassersanierung wurden BTEX und PAK ausgetragen. Bei einem Monitoring von 2003 wurde eine Rücklösung an BTEX nachgewiesen. Gemäß den Ergebnissen des Grundwassermonitorings ist die hohe BTEX-Belastung des Grundwassers bei einer Grundwassermessstelle wiederholt seit März 2018 nicht mehr nachweisbar, stattdessen tritt dort seit Oktober 2018 eine starke Belastung des Grundwassers mit PFC (im Wesentlichen 4H-PFOS) auf.
Nach der erweiterten Bodensanierung (vgl. Schutzgut Boden) ist dort die Belastung mit 4H-PFOS stark zurückgegangen.
Das seit Beginn der Sanierungsmaßnahme verdichtete Grundwassermonitoring wird im Rahmen der Nachsorge bis zum Beginn der Neubaumaßnahme fortgesetzt.
Aufgrund der Baufeldräumung des ehem. Firmengeländes von Akzo Nobel hat sich der Versiegelungsgrad deutlich reduziert, die Rahmenbedingungen zur Grundwasserneubildung haben sich dadurch gegenüber dem früheren Zustand verbessert.
Aufgrund des vor der Baufeldräumung bestehenden hohen Versiegelungsgrades und der o.g. Vorbelastungen hat das Plangebiet hinsichtlich des Schutzgutes Wasser eine geringe Bedeutung.

I.3.1.6.c. Abfall

Das Plangebiet ist durch Altablagerungen geprägt, die aber bereits zum Teil entfernt wurden (s.o.).

I.3.1.6.d. Lärm

Auf das Plangebiet wirken Gewerbe- und Verkehrslärm ein.

Für den Gewerbelärm ist die TA Lärm einschlägig, in der das urbane Gebiet seit seiner Einführung als § 6a in der BauNVO als eigene Kategorie mit Immissionsrichtwerten von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts aufgenommen wurde.

Hinsichtlich des einwirkenden Verkehrslärms ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen, die Orientierungswerte enthält. Das urbane Gebiet ist in der DIN 18005 noch nicht aufgenommen. Hilfsweise werden die Orientierungswerte für Mischgebiete berücksichtigt, da Mischgebiete sowohl gewerbliche Nutzungen als auch Wohnnutzungen enthalten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete betragen 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Lärmimmissionen von gewerblichen Betrieben gehen von verschiedenen Nutzungen in der Holzwiesenstraße (Discounter, Autohaus, sowie Gewerbefläche) aus. Diese Lärmquellen wurden in der schalltechnischen Untersuchung betrachtet und es wird nachgewiesen, dass die vorhandenen Emissionen der Ausweisung eines urbanen Gebiets nicht entgegenstehen, sondern die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm eingehalten werden.

Verkehrslärm wirkt durch Straßenverkehrslärm aus allen Richtungen von der Lochnerstraße, der Hinteren Marktstraße und der Nopitschstraße auf das Plangebiet ein. Darüber hinaus wurde ebenfalls der Schienenverkehr verschiedener Hauptverbindungszugstrecken berücksichtigt.

Die Verkehrsbelastung auf der Nopitschstraße beträgt gemäß den Angaben des Schallgutachtens von Kurz + Fischer bis zu 27.815 Kfz/24 h (DTV), auf der Hinteren Marktstraße bis zu 8.090 Kfz/24 h (DTV). Für die Lochnerstraße ist die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) mit ca. 1.917 Kfz/24 h deutlich niedriger.

Die hohe Lärmbelastung in diesem Bereich des Stadtgebiets ist bekannt: Der betroffene Abschnitt der Nopitschstraße ist im Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg als Untersuchungsgebiet und die Hintere Markstraße als Beobachtungsgebiet ausgewiesen.
Die Untersuchungsgebiete zählen im Stadtgebiet zu den besonders kritischen Bereichen hinsichtlich der Lärmeinwirkungen. Laut Fortschreibung des Lärmaktionsplans von 2019 ist in der Nopitschstraße auf Höhe des Plangebietes bereits ein lärmreduzierter Fahrbahnbelag eingebaut.

I.3.1.6.e. Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Störfallvorsorge i.S.d. § 50 Satz 1 BImSchG:
Der Änderungsbereich befindet sich nicht im Einwirkbereich von Störfallbetrieben (Betriebsbereiche i.S. von §3 Abs. 5a BImSchG). Durch die Planung sind Belange der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge nicht betroffen.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen:
Nach derzeitigem Kenntnisstand ist in Anlehnung an den Muster-Einführungserlass[4] v. 28.09.2017 ist eine bau- oder betriebsbedingte Anfälligkeit des Plangebietes hinsichtlich schwerer Unfälle und Katastrophen nicht gegeben.

I.3.1.6.f. Luft

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“ aus der Stadtverwaltung:
Für die lufthygienische Situation im Plangebiet ist die Nähe zu mehreren Hauptverkehrsstraßen prägend: lm 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.
lm 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 $N0_2$-Jahresmittelwerte von ca. 41 µg/m^3 errechnet. Die Prognose für das Bezugsjahr 2020 geht von ca. 33 µg/m^3 $N0_2$ als Jahresmittelwert aus. (Quelle: Stadt Nürnberg)

[4] s. auch BauGBÄndG 2017 – Mustererlass Nr. 2.2.2.3 Anfälligkeit der Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Da sich die aus dem Flottenwechsel resultierende Emissionsminderung für $N0_2$ nicht wie prognostiziert vollzogen hat („Diesel-Affäre“), dürften die für 2020 prognostizierten $N0_2$-Konzentrationen erst später erreicht werden. Aktuell ist daher für die unmittelbar an die Nopitschstraße angrenzenden Bereiche des Plangebiets mit $N0_2$-Konzentrationen nur knapp unter dem Jahresgrenzwert zu rechnen. lm 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 $N0_2$ auszugehen.

I.3.1.6.g. Kampfmittel

Im Rahmen der Orientierenden Untersuchung und Detailuntersuchung gem. Bundesbodenschutzgesetz / Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchG/V) (Arcadis, 2015) wurde eine Luftbildauswertung Stufen 1 und 2 zur Kampfmittelvorerkundung durchgeführt. Für den Standort konnte im Ergebnis eine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden. Es wurden Bombentrichter und beschädigte Bausubstanz, sowie drei Blindgängerverdachtspunkte identifiziert und kartiert. Dementsprechend wurden die geplanten Ansatzpunkte bzw. die Detailuntersuchungen durch die WST GmbH, Eppelheim kampfmitteltechnisch freigemessen. Durch die Messungen konnte der Kampfmittelverdacht für die geplanten Ansatzpunkte ausgeräumt werden. Im Rahmen der durch einen Sachkundigen gem. Sprengstoffgesetz begleiteten Sanierung wurden an anderer Stelle Kampfmittel (Stabbrandbomben) gefunden und fachgerecht entschärft. Trotz der bereits durchgeführten Bodensanierung sind grundsätzlich weitere Funde von Kampfmitteln in größerer Tiefe auf dem gesamten Gelände möglich, daher ist bei weiteren Aushubarbeiten eine Kampfmittelsondierung der Fläche oder die Anwesenheit von Personal mit Befähigungsschein nach § 20 Sprengstoffgesetz (SprengG) erforderlich.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

Das am 1. September 2013 in Kraft getretene LEP (inklusive der am 01.01.2020 in Kraft getretenen Teilfortschreibung) definiert u.a. folgende Ziele, an die die Bauleitplanung anzupassen ist:

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

Zudem sollen Planungen insbesondere folgende Grundsätze berücksichtigen:

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

Regionalplan Region Nürnberg (RP 7)

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

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

Die Bebauungsplanänderung wird unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt (§ 1 Abs. 4 BauGB).

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg ist der Änderungsbereich gegenwärtig als gemischte Baufläche dargestellt. Die südlich angrenzende Nopitschstraße ist als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die östlich an den Änderungsbereich angrenzende Wohnbebauung stellt der FNP als Wohnbaufläche dar. Überlagernde Darstellungen sind im FNP für den Änderungsbereich nicht enthalten.
Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des wirksamen FNPs, so dass dieser im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt wird. Infolgedessen ist weder eine Änderung noch eine Berichtigung des FNP infolge der Bebauungsplanänderung erforderlich.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3748 der seit dem 28.01.1970 rechtsverbindlich ist und hier als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet, Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Im südlichen Bereich ist zwischen der Holzwiesenstraße und der Nopitschstraße noch eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.
Östlich grenzen die Bebauungspläne Nr. 3614 (allgemeines Wohngebiet), Nr. 3810 (allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) und Nr. 4192 (Schule, Dauerkleingärten und allgemeines Wohngebiet) an. Südlich grenzt noch der Bebauungsplan Nr. 3771 (allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) an.

Veränderungssperren bestehen aktuell nicht.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Der gesamte Änderungsbereich liegt im Bebauungsplan Nr. 3748, somit richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Festsetzungen gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz/ Wasserschutz

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete und FFH- oder SPA-Gebiete sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Innerhalb des Planungsgebiets sind insgesamt 4 Einzelbäume (Biotop-Nr. N-1358-07, -06, -05, -04 in der Stadtbiotopkartierung vermerkt, die jedoch bis auf einen (Baum Nr. 23 / Eiche an der Lochnerstr.) mittlerweile mit Genehmigung gefällt wurden. Diese Bäume sind nicht nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützt. Auch im Wirkungsbereich des Plangebiets sind keine der o.g. Schutzgebiete vorhanden.
Eingriffe in Gehölzbestände sind im auf Bauantragsebene gemäß der Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg zu bilanzieren. Eine erste Grob-Bilanz ist dem Kapitel I.4.5.1 zu entnehmen.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Das Plangebiet ist in die soziale Infrastruktur eingebunden. An Infrastruktureinrichtungen befindet sich in der Lochnerstraße ein Kindergarten (Kita Tausendfüßler) und ca. 250 m entfernt ist der Hort der Jakob-Muth-Schule. Im weiteren Umfeld in bis zu 750 m Entfernung finden sich darüber hinaus noch weitere Kindertageseinrichtungen (Kindergarten als Ort der Familien Olgastraße, SOS-Kinderhort, Haus für Kinder, Katholischer Kindergarten St. Wolfgang).

Die zum Gebiet zugehörige Grundschule ist die Georg-Paul-Amberger-Schule in der Ambergerstraße bzw. den Mittelschulsprengel betreffend die Robert-Bosch-Mittelschule. Bei ca. 425 hinzukommenden Wohneinheiten wären 23 Schüler im Grundschul- und 8 Schüler im Mittelschulalter zu erwarten. Zum Zeitpunkt des Bezugs der neuen Wohnquartiere genügen die Raumkapazitäten an den betroffenen Sprengelschulen.
Weitere weiterführende Schulen sind über die Bus- und U-Bahnlinien der VAG erreichbar. Die nächstgelegenen, weiterführenden Schulen sind die Mittelschule St. Leonhard sowie das Pirckheimer Gymnasium und das Sigena Gymnasium.

Im Umfeld befinden sich Sportvereine, die den einen erhöhten Bedarf aus Bevölkerungszuwächsen u.U. auffangen können, für Ballsportarten sind die städtischen Hallen in der Umgebung jedoch zu 100 % ausgelastet.

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich direkt fußläufig erreichbar an der Nopitschstraße sowie entlang der Schweinauer Hauptstraße.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Grünfläche Kreuzkirche mit einem Kinderspielplatz. Etwas weiter entfernt im Süden liegt der Spielplatz Hohe Marter (Kleinkinderspielplatz, Kinderspielplatz, Aktionsfläche für ältere Kinder und Jugendliche) sowie der Schulspielplatz der Georg-Paul-Amberger-Schule.

Laut Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ besteht im Planungsbereich Schweinau (Nr. 10) derzeit ein ungedeckter Bedarf an ca. 20.315 m² öffentlicher Spielplatzfläche. Auch der direkt angrenzende Planungsbereich St. Leonhard / Sündersbühl (Nr. 11) weist ein Defizit von 21.851 m² auf.

Seit 2007 ist im Gebäude des Alten Rathaus (Schweinauer Hauptstraße 31) das Mehrgenerationenhaus Schweinau eingerichtet – eines der ersten Mehrgenerationenhäuser bundesweit, gefördert vom BMFSFJ. Hier werden Angebote für Alt und Jung – von der Kinderinsel über den offenen Mittagstisch bis zu Seniorenangeboten – gestaltet, Beratung und Unterstützung geleistet, Nachbarschaft gelebt. Das Mehrgenerationenhaus Schweinau trägt viel zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts im Stadtteil bei. Bereits jetzt ist der lebendige Nachbarschaftstreffpunkt voll ausgelastet.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Der Großteil des Änderungsbereiches (ca. 82 %) befindet sich im Eigentum der Investoren. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die ehemaligen Flächen der Akzo Nobel. Die verbleibenden knapp 18 % der Fläche sind im Eigentum der Stadt Nürnberg.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / Sonstige Stadtratsbeschlüsse

<u>Baulandbeschluss</u>
Der Baulandbeschluss vom 07.06.2017 wurde am 14.06.2017 erstmalig im Amtsblatt bekannt gemacht und dient der Baulandmobilisierung. Es gilt derzeit die geänderte Fassung vom Februar 2020. Planerische Entscheidungen der Stadt, die zu einer Neubegründung, Erweiterung oder Änderung von Baurecht führen, sollen davon abhängig gemacht werden,

dass der Planungsbegünstigte die vom Bauvorhaben ausgelösten Kosten und Lasten übernimmt, sich am geförderten Wohnraum beteiligt und sich zur zügigen Umsetzung der Planung verpflichtet.
Der Baulandbeschluss enthält für den Bereich Wohnungs- und Gewerbebau Vorgaben zu Verfahrensweg, Folgekostenregelung, gefördertem Wohnungsbau, Eingriff/Ausgleich und Grünflächenausstattung, sozialen Einrichtungen und Erschließung. Insbesondere für das vorliegende Verfahren sind folgende Vorgaben zu beachten:

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

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Nürnberger Süden (INSEK Nürnberger Süden, 2012)
Seit 2008 ist der Ortsteil Schweinau inkl. der Änderungsfläche im Programm „Soziale Stadt“ der Städtebauförderung enthalten. Als allgemeine Ziele für den Stadtteil definiert das INSEK u.a.: „(…) den für die Gesamtstadt wichtigen Wohnstandort in seiner Vielfalt zu erhalten, zu qualifizieren, aber vor allem mit neuen Wohnprojekten und Wohnformen attraktiver zu machen. Besonders dichte Teilbereiche sollten nicht weiter städtebaulich verdichtet werden. Der energetischen Sanierung, (…) gilt unter Beachtung sozialverträglicher Lösungen das Hauptaugenmerk.“

Masterplan Freiraum, Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg (2013/2014)
Im Rahmen des Gesamtstädtischen Freiraumkonzeptes wurden Entwicklungs- und Maßnahmenvorschläge (z.B. Grüner Weg zum Faberwald, Zwischennutzung Nopitschstraße) für angrenzende Bereiche gemacht. Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Umgrenzung des Freiraumkonzeptes auf Stadtteilebene (Abschnitt Südstadt); dieses wurde bisher aber noch nicht erstellt. Ansonsten werden keine genaueren Aussagen getroffen.

Machbarkeitsstudie Radschnellverbindungen Nürnberg – Fürth – Erlangen – Herzogenaurach – Schwabach und umgebende Landkreise der Stadt Nürnberg (2017)
In der Machbarkeitsstudie ist in der Nähe des Änderungsbereiches eine Detailmaßnahme vorgesehen. Demnach sollte der Weg zwischen Lochnerstraße und Hinterer Marktstraße ca. 170 m östlich des Änderungsbereiches im Standard einer Radhauptverbindung ausgebaut werden. Über diese Verbindung ist das Plangebiet dann an das übergeordnete Wegenetz angebunden. Die Radschnellverbindung nach Schwabach verläuft im Weiteren dann in der Ambergerstraße.

Mobilitätsbaukasten für Bauvorhaben in Nürnberg
Der Mobilitätsbaukasten listet Maßnahmen auf, die multimodales Verkehrsverhalten unterstützen. Ziel ist es, die Verkehrsmittelwahl und damit das zukünftige Verkehrsaufkommen sowohl der Bewohner als auch der Beschäftigten und Besucher eines Areals zu beeinflussen. Die Wahl des Verkehrsmittels variiert situationsbedingt, wenn entsprechende Bedingungen sowohl in Form von Angeboten als auch in Form von Restriktionen für die Nutzung verschiedener Verkehrsmittel gegeben sind. Zentrales Ziel des Mobilitätsbaukastens ist die Situation für ÖPNV-Nutzende, Fußgängerinnen und Fußgänger sowie für Radfahrende zu verbessern sowie konkret die Anzahl neu erzeugter Kfz-Fahrten zu reduzieren. Dabei sollen möglichst viele Fahrten auf den Umweltverbund verlagert werden und zu einem umwelt- und stadtgerechten Mobilitätsverhalten beitragen.
Der Verkehrsausschuss beschloss in der Sitzung vom 13.12.2018, dass bei der Entwicklung neuer Bauvorhaben das von der Verwaltung vorgelegte Mobilitätskonzept auch unter Abweichung von der Stellplatzsatzung zur Anwendung kommen soll. Dabei ist, wie im Mobilitätskonzept beschrieben, im Einzelfall zu prüfen, welche Maßnahmen im Rahmen der zugehörigen Städtebaulichen Verträge umgesetzt werden sollen.

I.3.3.4. Leitungstrassen

Im Geltungsbereich befindet sich eine Trafostation auf dem Grundstück westlich der Elisenstraße (heutiges Kinder- und Jugendhaus). Diese Station soll in den Bereich der Elisenstraße verlegt werden.
Im Bereich der Holzwiesenstraße im Süden liegt eine Gashochdruck- sowie eine Gasniederdruckleitung. Die Gashochdruckleitung ist außer Betrieb und kann zurückgebaut werden. Die Gasniederdruckleitung muss voraussichtlich verlegt werden. Weiterhin verläuft eine Wasserversorgungsleitung quer durch das zukünftige Teilgebiet MU 4. Diese kann im Wendehammer Holzwiesenstraße und an der Nopitschstraße getrennt werden und ausgebaut werden. Der bestehende Schmutzwasserkanal, welcher quer durch das zukünftige Gebiet MU 4 verläuft, wird verlegt und soll dann zukünftig im Bereich nördlich des Fuß- und Radweges verlaufen. Zwischen Wendehammer Holzwiesenstraße und Nopitschstraße verläuft noch eine stillgelegte Stromleitung, die ausgebaut werden kann. Zwischen Wendehammer und Nopitschstraße verläuft eine Kabeltrasse der Telekom, die voraussichtlich verlegt werden muss.
Im Bereich der Elisenstraße befindet sich noch eine Wasserversorgungsleitung, welche grundsätzlich verbleiben kann und zukünftig zur Versorgung der Baufelder dienen soll.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Änderung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplan Nr. 3748 von gewerblicher Nutzung zu urbanem Gebiet für die Errichtung von drei Quartieren mit ca. 425 Wohneinheiten (einschließlich 30 % gefördertem Wohnungsbau, ca. 128 Wohneinheiten). Vorgesehen ist eine Nutzungsmischung mit überwiegendem Wohnen, Dienstleistungen/ Gewerbe, Gemeinbedarf (mit sozialer und/oder kultureller Infrastruktur) und öffentlich nutzbaren Freiräumen, Kindertagesstätte sowie einem Kinder- und Jugendhaus. Das Kinder- und Jugendhaus soll im Süden an der Nopitschstraße angesiedelt werden. Als Ersatz für die an dieser Stelle bisher verortete öffentliche Grünfläche, die aufgrund des Straßenlärms keinerlei Aufenthaltsqualität besitzt, wird im Nordwesten des Änderungsbereiches an der Hinteren Marktstraße eine Spielfläche/ Westentaschenpark geschaffen. Der bestehende Jugendtreff „Oase“ wird im Rahmen der Baumaßnahme rückgebaut und als Ersatz das Kinder- und Jugendhaus an der Nopitschstr. im Süden des Geltungsbereichs neu errichtet. Auch die Spielmobile „Ratz“ und „Mobbl“ erhalten hier einen neuen Standort. Der Betrieb des Jugendtreffs „Oase“ ist auch während der Bauzeit kontinuierlich gewährleistet.
Bei den Wohngebäuden sollen die Erdgeschossebenen mit einer größeren Raumhöhe ausgestattet werden, um eine variable Nutzungsstruktur, sowohl für Wohn- als auch Nicht-Wohnnutzung zu ermöglichen.
Das Plangebiet ist als ein urbanes Gebiet vorgesehen und wird in fünf Teilbaugebiete (MU 1, MU 2.1, MU 2.2, MU 3 und MU 4) unterteilt. In den Teilbaugebieten MU 1 bis MU 3 sind grundsätzlich alle wesentlichen Nutzungen des urbanen Gebietes im Sinne der BauNVO zulässig, so dass eine Nutzungsmischung sowohl horizontal als auch vertikal möglich ist. Zur Sicherung eines Mindestanteils an Nichtwohnen wurde im Teilbaugebiet MU 4 Wohnen ausgeschlossen.

Der auf Basis des Siegerentwurfs fortgeführte Rahmenplan sieht drei große vier bis zu siebengeschossige Baublöcke vor, von welchen zwei geschlossen (MU 1 und MU 3) und einer U-förmig nach Westen geöffnet ist (MU 2.1/2.2). Das Quartier 3 bildet nun, im Vergleich zum Wettbewerbsentwurf, einen geschlossenen Block, da an der Elisenstraße 2 weitere Grundstücke erworben werden konnten. Die Blöcke sind in Häuser aufgeteilt, die größtenteils jeweils von außen erschlossen werden und somit eine Adressbildung ermöglichen. Hierdurch ist eine klare Raumkategorisierung der öffentlichen und privaten Bereiche möglich. Der öffentliche Grünraum erstreckt sich vom Nordwesten (Hintere Markstraße) zentral durch das

Plangebiet weiterführend nach Osten sowie nach Süden in Richtung Nopitschstraße. Im Osten leitet er zum Park der Kreuzkirche über.
Die Kindertagesstätte ist in einem fünfgeschossigen Baukörper südlich der Hinteren Marktstraße (MU 2.1) angeordnet, erstreckt sich dabei über zwei Geschosse und wird über die Hintere Markstraße erschlossen.

Städtebauliche Kennzahlen

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 26.517 m². Aus dem vorliegenden Planungskonzept ergibt sich die folgende Verteilung hinsichtlich Bau-, Grün- und Verkehrsflächen:

Gebietstyp	**Größe**	**Anteil**
Urbanes Gebiet	19.195 m²	72 %
- MU 1	6.407 m²	
- MU 2.1	2.002 m²	
- MU 2.2	3.901 m²	
- MU 3	5.065 m²	
- MU 4	1.819 m²	
Öffentliche Verkehrsfläche	3.530 m²	13,5 %
- öffentliche Verkehrsfläche	1.045 m²	
- Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Geh- und Radweg)	1.728 m²	
- Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)	757 m²	
Private Grünfläche	234 m²	0,75 %
Öffentliche Grünfläche	3.499 m²	13,5 %
- Zweckbestimmung: Spielplatz	2.462 m²	
- ohne Zweckbestimmung	693 m²	
- Zweckbestimmung: Naturnaher Bereich	344 m²	
d.h. öffentlich nutzbare Grünflächen gesamt		14,3 %
Fläche für Ver- und Entsorgung (Trafostation)	53 m²	0,25 %
Gesamtgröße Änderungsbereich Bebauungsplan	**26.510 m²**	**100 %**

Auf Grundlage der möglichen Geschossflächen für Wohnen (Geschossfläche der Gebiete MU 1, MU 2.1, MU 2.2 und MU 3 abzüglich der Geschossfläche für die Kindertagesstätte sowie Annahme einer Aufteilung der EG-Zone mit 50 % für Wohnen) ergeben sich auf Basis der städtischen Berechnungsgrundlagen (für Ermittlung der Wohneinheiten und Einwohner werden 100 m² Geschossfläche und 2,0 Einwohner je Wohneinheit im Geschosswohnungsbau angenommen) folgende Wohneinheiten / Einwohner:

Nutzung	**GF**	**WE**	**EW**
Geschosswohnungsbau	ca. 26.074 m²	261	522
gefördertes Wohnen	ca. 12.761 m²	128	256
EG-Zone mit flexibler Nutzung (Annahme 50% Wohnen / 50 % Nicht-Wohnen)	ca. 7.400 m²	37	74
Kindertagesstätte	ca. 1.265 m²	-	-
Jugendhaus	ca. 2.500 m²	-	-
Insgesamt:	ca. 50.000 m²	426	852

GF=Geschossfläche; WE=Wohneinheit; EW=Einwohner

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Für das Plangebiet wird eine verdichtete und klassische Blockbebauung mit drei Blockquartieren als städtebauliches Konzept vorgesehen. Die Geschossigkeit reicht hierbei von drei bis sieben Geschossen. Innerhalb der Blöcke werden die Geschosse gestuft vorgesehen, so dass eine gegliederte Höhenentwicklung mit Ausbildung städtebaulicher Hochpunkte im Bereich des öffentlichen Grünraums erreicht wird.

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet soll grundsätzlich autofrei (bis auf Lieferverkehr, Rettungswägen sowie Paketdienste und Umzugswagen) vorgesehen werden, so dass keine verkehrliche Erschließung für den MIV in das Gebietsinnere erforderlich ist. Die geplanten Blöcke liegen an den bestehenden umliegenden Straßen und werden über diese erschlossen. So ist das MU 1 von Süden über die Holzwiesenstraße, das MU 2 von Norden über die Hintere Marktstraße und das MU 3 von Osten über die Lochnerstraße angebunden. An diesen Anbindungen befindet sich auch die Zufahrten in die jeweiligen Tiefgaragen, über welche der komplette ruhende Verkehr im Gebiet abgewickelt wird. Für das MU 2 ist auch eine Tiefgaragenzufahrt von Osten über die Elisenstraße möglich. Oberirdische private Stellplätze sind im Änderungsbereich mit Ausnahme der Stellplätze für das Kinder- und Jugendhaus nicht vorgesehen. Öffentliche Stellplätze sind im Bereich der Elisenstraße neu geplant sowie in den sonstigen angrenzenden öffentlichen Straßen vorhanden.
Die Innenbereiche des Plangebiets und die hier gelegenen Gebäudeeingänge sind über Geh- und Radwege erschlossen, so dass hier kein motorisiertes Verkehrsaufkommen entsteht und insgesamt ruhige und verkehrsfreie (ohne MIV) Verhältnisse erreicht werden können. Zum Teil dienen die Wege auch als Feuerwehrzufahrt.
Weiterhin wird über diese Wege eine attraktive öffentliche Durchgängigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer auf entsprechend gewidmeten Wegen außerhalb der Innenhöfe erreicht. Die Grünfläche und der Spielplatz an der Kreuzkirche sind zukünftig aus dem Gebiet fußläufig erreichbar, dabei muss allerdings die Lochnerstraße gequert werden.
An das übergeordnete Radwegenetz (Verbindung Schweinau und Südstadt) soll das Plangebiet durch eine Verbindung zwischen der Lochnerstraße über den zentralen Grünraum nach Süden an die Nopitschstraße anbindend, angeschlossen werden - wobei es sich im städtischen Radwegenetz um eine untergeordnete Verbindung handelt, während die geplante Radschnellverbindung nicht durch das Baugebiet, sondern östlich davon durch die Lochnerstraße geführt werden soll und im weiteren durch Amberger Straße verläuft.

Aktuell mündet die Holzwiesenstraße im Süden in die Nopitschstraße. Diese Verbindung soll für den KFZ Verkehr abgehängt werden, so wie bereits jetzt im Bebauungsplan Nr. 3748 festgesetzt, wobei eine Rad-/Fußwegeverbindung bestehen bleibt. Am östlichen Ende soll die Holzwiesenstraße eine Wendeanlage erhalten. Die Seniorenwohnanlage (Nopitschstraße 25) sowie das Gebiet MU 4 werden von Süden über eine kleine Zufahrt von der Nopitschstraße erschlossen. Daher ist es erforderlich, die bestehende Lichtsignalanlage an der Einmündung Nopitschstraße zu erhalten.

Zur Änderung des Bebauungsplans und dem damit verfolgten Planungskonzept wurde ein Verkehrsgutachten durch das Büro PB Consult erstellt (Stand: 26.08.2020). Die in den zuvor beschriebenen Absätzen dargelegten verkehrlichen Rahmenbedingungen des neuen Planungskonzeptes sind die Ausgangsbasis für das Verkehrsgutachten. Das Gutachten hatte als Zielsetzung zu untersuchen, wie sich das neue Planungskonzept verkehrlich auswirkt. Hierzu wurde die verkehrliche Situation des Planungskonzepts als s.g. „Planfall“ der früheren Nutzung als s.g. „Nullfall“ gegenübergestellt. Die Prognose des Verkehrs wurde dabei gemäß der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebieten“ (HSVG) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) ermittelt. Der erzeugte Verkehr wird u.a. durch Einwohner, Kunden, Mitarbeiter und Besucher verursacht. Um Verkehrsmengen und Modal-Split abzuschätzen, wurde die durchschnittliche Wegeanzahl und der MIV-Anteil für das Stadtgebiet aus den Ergebnissen der kontinuierlichen Mobilitätserhebung

entnommen. Die detaillierten Grundlagen und Annahmen zur Berechnung der Verkehrserzeugung sind im Verkehrsgutachten in Kapitel 3 erläutert.

Im Ergebnis stellte sich für den Planfall dar, dass der Bewohnerverkehr mit 530 Fahrten den größten Teil der Wege (Gesamtwege des MIV-Wege/Tag: 823) ausmacht. Entsprechend ist für die Verteilung des MIV im Tagesverlauf die Tagesganglinie des Bewohnerverkehrs bestimmend.

Der Nullfall beschreibt den Fall ohne Änderung des Bebauungsplans und mit der bisherigen/vorherigen gewerblichen Nutzung des Geländes. Auch die genauen Annahmen zur Berechnung der Verkehrserzeugung des Nullfalls können dem Gutachten (Kapitel 3.2) entnommen werden. Im Nullfall setzt sich der Verkehr, aufgrund der gewerbliche Nutzung, zentral aus dem Beschäftigungs- und dem Wirtschaftsverkehr zusammen. Insgesamt ergeben sich für den Nullfall dabei 493 MIV-Wege/Tag.

Während im Nullfall insgesamt weniger Verkehr erzeugt wird, ist der Wirtschaftsverkehr mit doppelt so vielen Fahrten im Nullfall deutlich stärker ausgeprägt als im Planfall. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass der Wirtschaftsverkehr im Nullfall überwiegend Schwerverkehr ist. Somit kommt es im Planfall gegenüber dem Nullfall zu einer Abnahme des Schwerverkehrs. Der PKW-Verkehr nimmt aufgrund der neu entstehenden Wohnquartiere (Bewohnerverkehre) wesentlich zu, so dass es im Ergebnis zu einem absoluten Zuwachs von etwa 300 Fahrten pro Tag kommt.

Aufbauend auf diesem erzeugten Verkehr untersuchte das Gutachten die zu erwartende Verkehrsumlegung. Die genauen Annahmen und Grundlagen für diese Modellrechnung können dem Kapitel 4 des Gutachtens entnommen werden. In der Zielsetzung sollten die Auswirkungen der Abhängung der Holzwiesenstraße sowie des planungsinduzierten Mehrverkehrs untersucht werden.
Die Verkehrsumlegung wurde für den Prognosenullfall in zwei Varianten modelliert. Dabei liegt dem Nullfall die Annahme zugrunde, dass die Holzwiesenstraße noch bis zur Nopitschstraße durchgebunden ist. Die Abhängung der Holzwiesenstraße ist dann die zweite Variante des Prognosenullfalls. Für den Planfall ergeben sich für das Plangebiet drei Anbindungen, jeweils für jedes Quartier, welches jeweils auch den Tiefgaragenzufahrten entspricht. Über diese drei Anbindungen werden die in der ermittelten 800 MIV-Fahrten zu gleichen Teilen ins Netz eingespeist und entsprechend umgelegt. Während im Prognosenullfall die insgesamt 500 Fahrten/Tag über die Füllknoten Holzwiesenstraße und Elisenstraße ins Netz eingespeist hatten, verteilt sich nun das Delta der 300 Fahrten/Tag auf die drei Anbindungen bzw. Füllknoten des Gebietes.

Im Ergebnis zeigen sich folgende verkehrlichen Wirkungen im Zuge des neuen Planungskonzepts gegenüber der früheren gewerblichen Nutzung:

- Abnahme des hohen Anteils des Schwerverkehrs
- Zunahme der Bewohnerverkehre mit mehr PKW-Fahrten
- Die zusätzlichen 300 Fahrten/Tag werden primär an der Lochnerstraße eingespeist und hier umgelegt
- Durch das Abhängen der Holzwiesenstraße für den MIV verlagern sich die Verkehre primär auf Routen über die Nopitschstraße und die Schweinauer Hauptstraße

Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens mit der Verteilung des entstehenden Mehrverkehrs durch die Planung wurden im Zuge des Lärmgutachtens zur Betrachtung des Verkehrslärms herangezogen.

Der Mobilitätsbaukasten der Stadt Nürnberg wurde im Zuge des Bebauungsplans berücksichtigt und abgehandelt. Konkret wurden hieraus folgende Maßnahmen für das Plangebiet vorgesehen:

- Vorsehen eines guten Fußwegenetzes mit komfortablen Wegen, welche direkt in benachbarte Stadtteile führen
- Förderung der Herstellung von Abstellräumen von Kinderwägen in den Häusern durch Regelung im Bebauungsplan
- Vorsehen von kleinen Plätzen und Grünflächen für Ruheräume im direkten Wohn-/Arbeitsumfeld
- Realisierung von „belebten“ EG-Zonen wird durch Regelungen des Bebauungsplans möglich bzw. begünstigt (Festsetzung der lichten Höhe der EG-Zonen)
- Herstellung von wohnortnahen Spielflächen
- Umsetzung einer interessanten Abfolge von Straßen und Plätzen durch Aufweitungen und Engstellen sowie Räume und Sichtbeziehungen
- Bebauungsplan fördert die Herstellung von komfortablen und sicheren Abstellmöglichkeiten für Fahrräder
- Gute Anbindung des Gebietes an das umliegende Wegenetz (insbesondere Anbindung an das übergeordnete Radwegenetz)
- Gute Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV
- Stellplatzreduktion: in Abweichung von der Satzung der Stadt Nürnberg über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS-StS) sind für
  - Wohnungen mit einer Wohnfläche (WF) von ≤ 30 m² nur 25 %
  - Wohnungen mit einer WF von > 30 m² mindestens 50 % und höchstens 75 %
  - geförderte Mietwohnungen mindestens 50 % und höchstens 60 %
  - gewerbliche Nutzungen (Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräume, Läden, Verkaufsstätten, Schank- und Speisewirtschaften) nur 40 %

  der in der Richtzahlenliste hierfür vorgesehenen Anzahl vorzusehen.
- Schaffung eines Carsharing-Stellplatzes in der Elisenstraße
- Einrichtung von 2 E-Ladesäulen in der Elisenstraße
- keine oberirdischen privaten Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs, mit Ausnahme der für das Kinder- und Jugendhaus notwendigen (2 Spielmobile, Äkschnbus, Mitarbeiter)

Basierend auf der berechneten Anzahl der Wohneinheiten wird die erforderliche Anzahl der privaten Stellplätze ermittelt. Die Ermittlung erfolgt unter Anwendung der Richtzahlenliste zur Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg, Stand 14.12.2007, zuletzt geändert durch die Satzung vom 15.12.2016. Demnach ist für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 50 m² bis max. 130 m² jeweils ein (privater) Stellplatz und für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche über 130 m² zwei (private) Stellplätze erforderlich. Demnach wären nach den aktuellen Kennzahlen entsprechend der Richtzahlenliste 362 Stellplätze für Wohnnutzungen erforderlich.
Zur Reduktion des Verkehrsaufkommens und der Stärkung alternativer Mobilitätsformen soll im hiesigen Änderungsbereich eine individuelle und auf die Lage des Plangebietes passende Reduktion der Stellplätze durch abweichende Regelungen im Bebauungsplan vorgesehen werden. Dabei erfolgt eine Reduktion für „Wohnnutzungen“, „Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräume“, „Läden, Verkaufsstätten“, „Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe“ und „Gewerbliche Anlagen“. Eine Reduktion der Fahrradabstellplätze erfolgt nicht. Diese sind vollständig entsprechend der Richtzahlenliste vorzusehen und nachzuweisen.
Für freifinanzierte und geförderte Wohnungen wird jeweils ein Korridor festgesetzt, durch welchen sich eine Mindestanzahl zu erbringender Stellplätze als auch eine Maximalanzahl zu erbringender Stellplätze ergibt. Hier wurde die Festsetzungsweise eines Korridors gewählt, da der damit verbundene Spielraum eine wichtige Flexibilität im Kontext der laufenden Verkehrswende ist. Somit kann auf sich ändernde Gegebenheiten und Rahmenbedingungen einfach und gezielt reagiert werden, ohne dass Befreiungen vom Bebauungsplan erforderlich werden.
Bei Wohnungen mit einer Wohnfläche über 30 m² wurde eine Reduktion gegenüber der Stellplatzsatzung von mindestens 25 % und maximal 50 % und für geförderte Wohnungen eine Reduktion von mindestens 40 % und maximal 50 % vorgesehen. Für s.g. Kleinstwohnungen

bzw. Microappartements wurde eine individuelle und darüberhinausgehende Reduktion getroffen. In den letzten Jahren und aktuell zeigt sich, dass diese Wohnformen in erheblichem Maße realisiert werden. Bei Realisierung dieser Wohnform sind dann auf Basis der gültigen Stellplatzsatzung eine große Anzahl von Wohneinheiten in einem Baufeld oder Gebäude vorzusehen. Die Satzung sieht hier je Wohneinheit einen Stellplatz vor. Um diese hohe Stellplatzanzahl in Bezug auf die realisierte Wohnfläche zu reduzieren und damit auch das Verkehrsverhalten und -aufkommen vor dem Hintergrund der angestrebten Verkehrswende positiv zu beeinflussen, wird für Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 30 m² eine Reduktion um 75 % gegenüber der Stellplatzsatzung vorgesehen. Demnach sind und dürfen hier nur 25 v. H. der Stellplätze nach Stellplatzsatzung nachgewiesen werden.

Das Plangebiet liegt in der Zone 1 § 2 (4) der Stellplatzsatzung, innerhalb welcher eine Reduktion um 20 % für alle Nutzungen vorzusehen ist. Diese 20 %-Reduktion wird durch die abweichenden Festsetzungen des Bebauungsplans ersetzt und ist somit nicht mehr anzuwenden.

In nachfolgender Tabelle wurde für die EG-Zonen ein 50 %-Anteil Nicht-Wohnen angenommen und weiterführend die Annahme zugrunde gelegt, dass sich diese Geschossfläche auf Büro-/Geschäfts-/Praxisräume (GF: 3.000 m²) sowie Läden, Verkaufsstätten (GF: 700 m²) aufteilt. Maßgeblich für die Anzahl der Stellplätze ist bei diesen Nutzungen die Nutzfläche (NUF), dabei wurde zur Umrechnung von GF zu NUF für Büro-/Geschäfts-/Praxisräume ein Faktor von 0,8 angenommen.

Nutzung	**GF**	**WE**	**EW**	**St**	**ASt**
Geschosswohnungsbau	ca. 26.074 m²	261	522	131-196	522
gefördertes Wohnen	ca. 12.761 m²	128	256	32-38	128
EG-Zone mit flexibler Nutzung (Annahme 50% Wohnen / 50 % Nicht-Wohnen)	ca. 7.400 m²	37	74	50-60	108
Kindertagesstätte	ca. 1.265 m²	-	-	4	4
Jugendhaus	ca. 2.500 m²	-	-	4	24
Insgesamt:	ca. 50.000 m²	426	852	221-302	782

GF=Geschossfläche; WE=Wohneinheit; EW=Einwohner; St=Kraftfahrzeugstellplatz; ASt.= Fahrradabstellplatz

Anmerkung: die Gesamtgeschossfläche liegt mit 50.000 m² über dem laut Eckpunkte Papier (AfS vom 13.12.2018) geforderten Korridor von 40.000 bis 45.000 m² (vgl. Kap.I.2, Eckpunkt Nr.1), dies liegt zum einen an der Umplanung des Standorts Kinder- und Jugendhaus (Mehrung ca. 1.400 m²) und zum anderen an dem Grundstückszukauf im Quartier 3 (Mehrung ca. 3.300 m²).

Auf Basis der Annahmen sind für das Plangebiet nach Stellplatzsatzung (Reduktion nach Zone 1 um 20 %) ca. 360 Kraftfahrzeugstellplätze für die vorgesehenen Nutzungen erforderlich. Durch die in der Änderung des Bebauungsplans vorgesehenen Reduktionen sind insgesamt ca. 221 bis 302 Kraftfahrzeugstellätze vorzusehen. Dies entspricht einer Reduktion gegenüber der vollen Stellplatzsatzung um ca. 33 bis 49 %. Abhängig von der tatsächlichen späteren Nutzungsverteilung sowie der konkreten Hochbauplanung können sich in der Realität leicht veränderte Stellplatzzahlen ergeben.

I.4.4. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG

Ein Konzept zur Oberflächenwasserversickerung mit Überflutungsnachweis liegt vor (Büro Stautner + Schäf, München) und ist mit der Stadt Nürnberg abgestimmt. Gemäß dem Versickerungskonzept (Stautner + Schäf / Ingenieurbüro Maierhofer 2020) ist vorgesehen, dass das Niederschlagswasser zunächst über die Dachbegrünung gepuffert wird und überschüssiges Regenwasser oberflächlich über mit Stauden und Gräsern bepflanzte Sickermulden versickert. Lediglich in den Teilbaugebieten MU 2.1 und MU 2.2 müssen Teilbereiche über Sickerrigolen entwässert werden. Der Mindestabstand zum Mittleren Grundwasserstand von mind. 1,0 m kann in allen Bereichen eingehalten werden, deshalb muss keine gesonderte

Genehmigung eingeholt werden. Die Versickerung darf ausschließlich über sanierte Bodenbereiche erfolgen. Sollten die aktuell in einem relativ kleinen Teilbereich noch vorhandenen PFC-Belastungen des Grundwassers (vgl. Kap. I.3.1.6.b) wider Erwarten auch nach der demnächst durchzuführenden Bodensanierung noch bestehen, wäre dies bei der Versickerung zu berücksichtigen.
Es muss kein Oberflächenwasser in den Mischkanal abgeleitet werden. Für Starkregenereignisse über dem Grenzwert des 30-jährigen Regenereignisses sollen die öffentlichen Grünflächen als Überflutungsflächen zum Teil herangezogen werden. Dies ist mit den zuständigen städtischen Stellen bereits abgestimmt.
Grundsätzlich soll die Entsorgung des auf Dachflächen anfallenden Regenwassers laut dem Versickerungskonzept in zwei Stufen erfolgen:

1. Pufferung auf den Dachflächen (intensive oder extensive Dachbegrünung mit mindestens 15 cm Substrat)
2. Ableitung des Regenwassers von den Dächern zu ca. 1/3 in die Innenhöfe und zu ca. 2/3 nach außen, jeweils in Pflanzflächen, die als flache Sickermulden ausgebildet werden. Das Oberflächenwasser in diesen Mulden versickert direkt in den Untergrund. In den Innenhöfen versickert das Oberflächenwasser auf die TG- Decke; das etwaig verbleibende Restwasser entwässert in Aussparungen der Tiefgarage.

Im MU 2 müssen Teilflächen eventuell über Rigolen in den Untergrund versickert werden. Der Quartiersplatz am Ende der Elisenstraße wird entweder ebenfalls über Sickermulden oder über eine Reinigungsanlage und Sickerrigolen entwässert.
Das Versickern von Niederschlagswasser aus dem künftigen Baugebiet bedarf einer wasserrechtlichen beschränkten Erlaubnis gem. § 9 WHG, Art. 15 Bayer. Wassergesetz – BayWG. Die Grundsätze einer geordneten Niederschlagswasserbeseitigung sind dabei zu beachten.
Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes wurde geprüft, ob temporäre und/ oder dauerhafte Eingriffe in den Grundwasserkörper zu erwarten sind. Im Rahmen eines Fachgutachtens (Sakosta CAU, 22.9.2020) wurde untersucht, ob eine Beeinflussung des Grundwasserkörpers durch die Baumaßnahmen oder die Baukörper gegeben ist, weil z.B. Baukörper nahezu quer zur Fließrichtung des Grundwassers stehen und/oder tief in das Grundwasser eingreifen. Laut dem Gutachten, für das die Ergebnisse des laufenden Grundwassermonitorings verwendet wurden, ist die Grundwasserfließrichtung nach Osten bzw. Nordosten gerichtet. Eine Bauwasserhaltung wird demnach erforderlich werden, in den meisten Teilen der Baustelle aber kein Baugrubenverbau. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die zu erwartende Grundwasserbeeinflussung (Umströmung und Unterströmung) durch die Gebäude einen Grundwasseraufstau von etwa 9 bis 10 cm verursachen kann. Diese geringfügige Aufhöhung stuft der Gutachter unter Berücksichtigung der natürlichen Grundwasserstandsschwankung als unbedenklich für die Umgebungsbebauung in der Hinteren Marktstraße und in der Holzwiesenstraße ein.
Die oben erwähnte Bauwasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Gebäude mit Unterkellerungen oder andere unterirdische Bauvorhaben (z.B. die geplanten Tiefgaragen) müssen entsprechend sicher errichtet werden (z.B. durch weiße Wanne).

I.4.5. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.5.1. Grünordnerisches Konzept

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines gut durchgrünten städtischen Quartiers mit gemischten Nutzungen und öffentlich zugänglichen Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität. Die öffentlichen Grünflächen sollen die neuen Bewohner mit ausreichenden Erholungs- und Spielflächen versorgen. Zudem werden private Grünbereiche in den Innenhöfen mit Aufenthaltsbereichen, Rasenflächen und Gehölzpflanzungen angelegt. Weiterhin sind zahlreiche Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Raum des Baugebiets sowie weitere Baumpflanzungen in den privaten Freiflächen vorgesehen. Für die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind Dachbegrünungen vorgesehen. Die Orts- und Straßenbild prägende sowie biotopkartierte Eiche (Baum Nr. 23, Biotop-Nr.: N-1358-07) an der Lochnerstraße bleibt erhalten.

Insgesamt werden durch die Planung netto ca. 4.041 m² neue öffentliche bzw. öffentlich nutzbare Grünflächen (davon 2 öffentliche Spielflächen), 1.400 m² Verkehrsflächen (in Nord-Süd Richtung und zwischen Kinder- und Jugendhaus und Gebiet MU 1) mit teils als Blühwiese und teils als Baumallee geplanten Wegebegleitgrünflächen sowie ca. 7.000 m² Dachbegrünung auf Hauptgebäuden geschaffen.

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 Geltungsbereiches 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. Sie wird ebenfalls für die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes zur Erfüllung der Vorgaben des Baulandbeschlusses herangezogen. Die vorliegende Planung sieht zudem weitere, wegbegleitende Grünflächen am östlichen Rand des Änderungsbereiches vor.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass durch die Umnutzung des Gebietes für Wohnzwecke ein großer zusätzlicher Bedarf an privaten und öffentlichen Erholungsflächen für ca. 850 Einwohner generiert wird. Die Versorgungssituation im Planungsbereich 10 - Schweinau wird sich daher trotz der Schaffung neuer Grün- und Freiflächen und der Schaffung von begrünter Dachfläche (ca. 7.000 m² bei Begrünung von 80 % der Dachfläche der Hauptgebäude) weiter verschlechtern.

Hinsichtlich der gemäß Baulandbeschluss zu ermittelnden Grünflächenbedarfe sind 20 m² je Einwohner anzusetzen. Es entsteht also für das Gebiet ein rechnerischer Gesamtbedarf von 17.000 m².
Da dem Investor nur für das zusätzlich hinzukommende Baurecht Folgekosten übertragen werden können, sind die von bestehendem Baurecht ausgelösten Bedarfe nach Baulandbeschluss zu berechnen und anschließend mit den Bedarfen aus dem neu hinzukommenden Baurecht zu verrechnen. Im vorliegenden Fall ergeben sich dabei 4.040 m² aus dem aktuell bestehenden Baurecht, die von dem ermittelten Bedarf von 17.000 m² abzuziehen sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der durch den Zuzug von 850 EinwohnerInnen neu entstehende Bedarf an öffentlichen Grünflächen mit der vorliegenden Rahmenplanung nicht gedeckt werden kann. Das rechnerische Grünflächendefizit beträgt ca. 8.087 m². In Folge des Defizits wird im städtebaulichen Vertrag geregelt, dass ein angemessener Ausgleich durch Herstellung/ Aufwertung von Grünflächen außerhalb des Geltungsbereiches, jedoch in engem räumlichem Zusammenhang, geschaffen wird. Diese Grünflächen, die im Bereich Amberger Straße geschaffen werden, kommen auch dem Gebiet und den Bewohnern zugute.

Hinsichtlich des Spielflächenbedarfs nach Baulandbeschluss (3,4 m² pro Einwohner) entsteht aufgrund des realen Nachweises im Gebiet (2.462 m²) und der Anrechenbarkeit des bestehenden Baurechts (im vorliegenden Fall 578 m²) kein Defizit im Vergleich zum durch die Planung entstehenden Bedarf gemäß Baulandbeschluss (3,4 m² x 850 EW = 2.890 m²).

Die Wegeführung entlang der öffentlichen Grünflächen gewährleistet die Durchgängigkeit und Erschließung des Quartiers für Fußgänger und Radfahrer und stellt eine Verbindung in Nord-Süd Richtung von der Hinteren Marktstraße bis zur Nopitschstraße dar. Hinzu kommen Grünverbindungen von der zentralen Grünfläche nach Nordwesten zur Hinteren Marktstraße und nach Osten zur Kreuzkirche.

Im südlichen Randbereich des Änderungsbereichs entsteht das neue städtisches Kinder- und Jugendhaus. Die zugehörigen Freiflächen werden größtenteils unversiegelt mit entsprechender Bepflanzung (Gehölze und Rasen) gestaltet, zudem bleibt ein Teil des dort vorhandenen Baumbestands erhalten. Der Gehölzbestand auf dem Grundstück des bestehenden Jugendtreffs „Oase“ an der Hinteren Marktstraße und auf den westlich daran angrenzenden Grundstücken muss vollständig gerodet werden.

Sämtliche bereits im Rahmen der Baufeldräumung durchgeführten Baumrodungen sind im Baumbestandsplan/ Genehmigungsplanung des Büros Großer Seeger & Partner, Nürnberg vom 01.12.2017 dokumentiert. Die bereits durchgeführten Rodungen und die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen sind oben beschrieben und nicht Gegenstand der vorliegenden B-Plan-Änderung.
Im Zuge der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans geht aufgrund der geplanten Bebauung ein Großteil des Baumbestands verloren, darunter auch alle Bäume auf den Grundstücken des bestehenden Jugendtreffs und die meisten Bäume auf der Grünfläche an der Nopitschstraße. Einige dieser Fällungen wurden zwischenzeitlich bereits durchgeführt (Hintere Marktstraße 77, Grünfläche an der Nopitschstr.). Eine Quantifizierung der Eingriffe in den Baumbestand und eine entsprechende Bilanzierung nach Baumschutzverordnung mit Angabe der zu leistenden Ersatzpflanzungen ist in Abbildung 4 dargestellt und wird außerdem im städtebaulichen Vertrag geregelt. Eine endgültige Konkretisierung erfolgt auf Ebene der Genehmigungsplanung (Bauanträge). Nach derzeitigem Planungsstand müssen im Geltungsbereich insgesamt 40 Laubbäume und 2 Nadelbäume gerodet werden, die aufgrund ihres Stammumfangs (> 80 cm) unter die Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg fallen. Für die noch anstehenden Fällungen sind entsprechende Fällanträge im Rahmen der Erschließungsplanung zu stellen. Für die Rodungen auf den Grundstücken Nr. 79/2 und 81/3 an der Hinteren Marktstraße ist dies bereits erfolgt, eine Rodungsgenehmigung vom 22.01.2021 liegt bereits vor, in der auch die Anzahl der dafür erforderlichen Ersatzpflanzungen definiert ist.

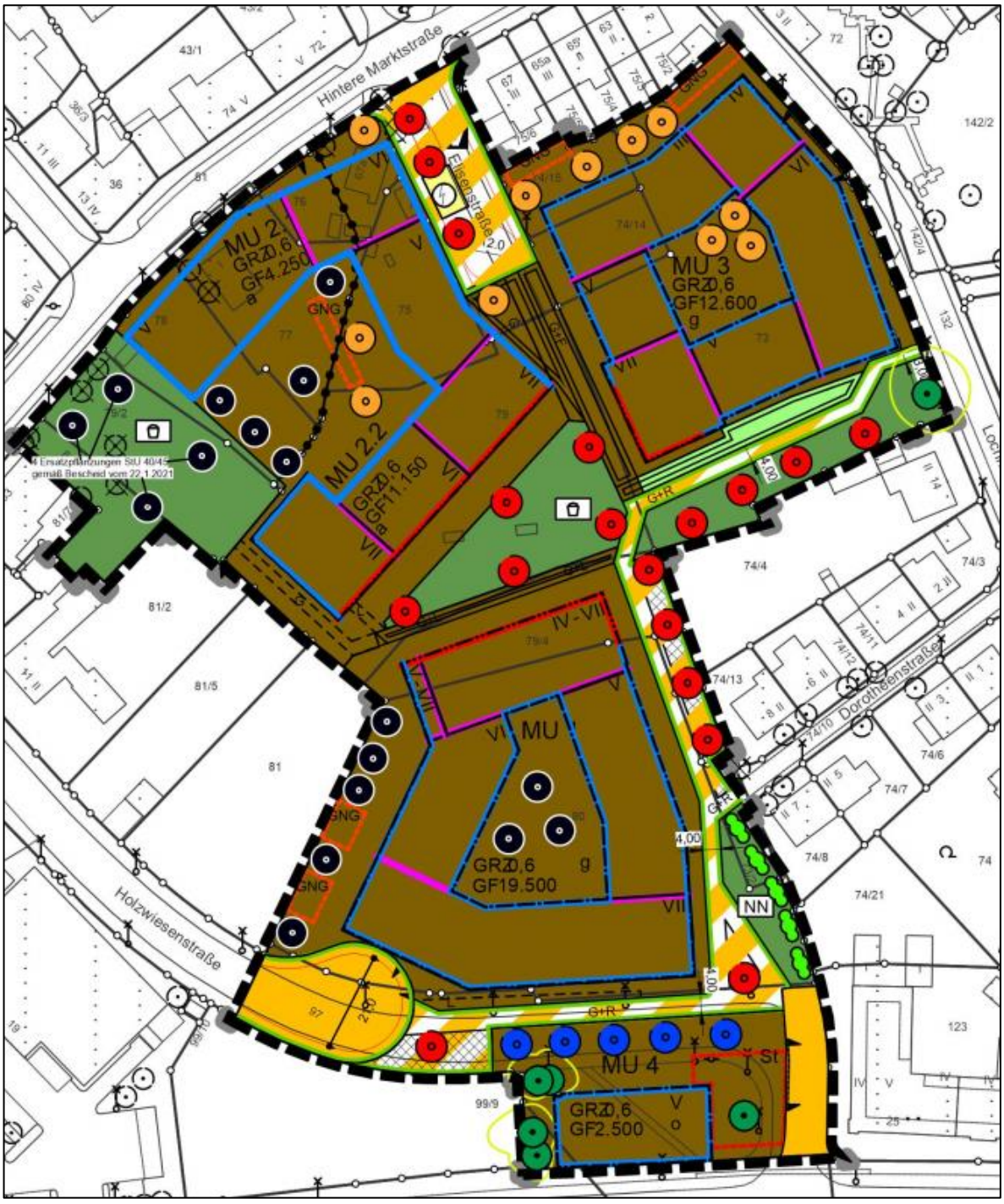


Abb.4: Zuordnung Ersatzpflanzungen - Verursacher
Quellen: Landschaftsplanung Klebe / Plandarstellung Büro Vogelsang/ Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Zuordnung	**Bedarf an Ersatzpflanzungen für bereits erfolgte und zukünftige Fällungen**			**Summe Ersatzbedarf**	**Pflanzung im Plangebiet**	**Differenz**
KIB (gelb)	Flurn. 73, 75, 79, 80: **7**	Elisenstr.: **2**	Flurn. 74/14: **2**	**11**	**11**	**0**
ESW (schwarz)	Flurn. 73, 75, 79, 80: **7**	Elisenstr.: **1**	Flurn. 78, 79/2, 81/3 **9**	**17**	**17**	**0**
Stadt (rot)	Flurn. 76, 77: **24**			**24**	**18**	**-6**
wbgK (blau)	Flur. 97: **8**			**8**	**5**	**-3**

Die Bilanz beinhaltet bereits die Ersatzpflanzungen gemäß Bescheiden der Stadt Nürnberg vom 26.02.2018 und 25.01.2019 und vom 22.01.2021. Nicht im Plangebiet nachgewiesene Ersatzpflanzungen erfolgen in räumlicher Nähe in der neu zu schaffenden Grünfläche Amberger Straße.
Die Bäume (Stammumfang > 80 cm) auf den unmittelbar an den Eingriffsbereich angrenzenden Grundstücken (unter anderem am Parkplatz des Autohauses Feser) wurden aufgrund ihrer Nähe zum Bauvorhaben im Baumbestandsplan mit Wurzelschutzbereichen (Kronendurchmesser plus 1,5 m) aufgenommen. Nach aktuellem Planungsstand können sie mit einer Ausnahme (Baum Nr. 66) erhalten bleiben.

Die biotopkartierte Eiche am Ostrand (Nr. 23 im Baumbestandsplan) bleibt erhalten, nicht jedoch die beiden anderen biotopkartierten Bäume. Für die laut Biotopkartierung ca. 260 Jahre alte Eiche (Baum Nr. 23) 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.
Bei der Eiche handelt es sich um den einzigen verbleibenden Bestandsbaum auf dem ehemaligen Akzo Nobel-Gelände. Um eine irreversible Schädigung des Baumes durch die geplanten Eingriffe (Verlegung einer Fernwärmetrasse und Bau eines Fuß- und Radweges) auszuschließen, ist während der Baumaßnahmen die Wasserversorgung der Eiche, insbesondere vor dem Hintergrund der im bundesdeutschen Vergleich relativ trockenen Verhältnisse in Nürnberg sicherzustellen. Um negative Einflüsse durch Abwärme der geplanten Fernwärmeleitung in Kombination mit der bereits abnehmenden Vitalität der Eiche zu vermeiden, wurde der geplante Verlauf der Fernwärmeleitung im Planungsprozess nach Norden verlegt. Bei optimaler Ausführung der unten beschriebenen vorgeschlagenen Baumpflege- und Schutzmaßnahmen wird ein Eingriff aus Sicht des Gutachters M. Grasmeier als tragbar eingeschätzt. Für den Rückschnitt der Baumkrone und des Wurzelwerks an der Eiche aufgrund der Verlegung der Fernwärmeleitung liegt bereits ein Bescheid seitens der Stadt vom 21.01.2021 vor, in der auch die konkreten Baumschutzmaßnahmen definiert sind. Zusätzlich wird die Umsetzung der Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt. Gemäß den genannten Gutachten und den daraus resultierenden Auflagen des bereits vorliegenden Genehmigungsbescheids über den Rückschnitt sind die folgenden Baumschutzmaßnahmen zwingend durchzuführen:

- Auffüllung mit sandigem Oberboden (max. 15 cm)
- Fachgerechter Wurzelrückschnitt in ca. 6,75 m Entfernung nördlich des Stammes, Einbau eines Wurzelvorhangs an dieser Stelle
- Verlegung einer Erdwärmeleitung nördlich dieses Wurzelvorhangs, Verfüllung des Leitungsgrabens mit wärmeleitfähigem Flüssigboden
- Errichtung eines Schutzzauns um den Kronentraufbereich zzgl. 1,5m abzüglich der Fläche nördlich des Wurzelvorhangs
- Tiefenvorratsdüngung
- Standortverbesserung durch Tiefenbelüftung

Die beiden in der Stadtbiotopkartierung verzeichneten Spitz-Ahorne (Baum Nummern 38 und 39 laut Baumbestandsplan) haben Stammumfänge von 310 und 280 cm, weisen jedoch gemäß einem Sachverständigengutachten aus 2016 (W. Grasmeier 26.06.2016) und einem aktuellen Kurzgutachten (Treetop Baumpflege GmbH 2020) deutliche Schäden und eine stark eingeschränkte Vitalität auf. Die Grünfläche an der hinteren Marktstraße soll als Kinderspielfläche ausgebaut werden. Da die Bruch- und Standsicherheit der beiden biotopkartierten Ahornbäume gemäß den genannten Gutachten nicht mehr gegeben ist und die Bäume Stammschäden und erhebliche Vitalitätsmängel aufweisen (vgl. Begründung im Bescheid der UNB vom 22.01.2021), können sie aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht in Kinderspielflächen, nicht gehalten werden.

Durch die geplanten Baumpflanzungen kann ein großer Teil der planungsbedingten Rodungen im Sinne der städtischen Baumschutzverordnung kompensiert werden: Nach Baumschutzsatzung in Kombination mit den Auflagen der bereits vorliegenden Rodungsgenehmigungen sind für die oben beschriebenen Rodungen insgesamt ca. 58 Ersatzpflanzungen[5] mit einem Mindest-Stammumfang von 18/20 cm und 4 Ersatzpflanzungen[6] mit einem Mindest-Stammumfang von 40/45 cm zu leisten. Gemäß den Festsetzungen des B-Plans sind insgesamt mindestens 60 Bäume zu pflanzen, davon mindestens 9 Straßenbäume mit einem Mindest-Stammumfang von 25/30 cm, mindestens 47 Bäume mit einem Mindest-Stammumfang von 20/25 cm und mindestens 4 Bäume mit einem Mindest-Stammumfang von 40/45cm.

I.4.5.2. Artenschutz

Bereits im April 2019 wurden vom Büro Grosser-Seeger & Partner (Nürnberg) zwei Einschätzungen der artenschutzrechtlichen Relevanz der Gebäudeabrisse in der Elisenstr. 27/29 und zur Baufeldfreimachung des Akzo-Nobel-Areals durchgeführt. Zudem wurde im Februar 2019 die artenschutzrechtliche Relevanz von Baumfällungen vom Büro Grosser-Seeger & Partner untersucht. Die in den Gutachten geforderten Artenschutzmaßnahmen wurden im Vorfeld der Baufeldräumung erfüllt. Dazu wurden Rodungen von Gehölzen (z.T. mit naturschutzfachlicher Fällbegleitung) im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar durchgeführt. Weiterhin wurden im Geltungsbereich insgesamt je zwei Vogelnistkästen und Fledermauskästen an geeigneten Bäumen als Ersatzhabitat aufgehängt. Die Standorte der Bäume sind im Bestandsplan mit Baumbestandsplan (s. Anlage 1) gekennzeichnet.
Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung auf dem Grundstück des geplanten Kinder- und Jugendhauses an der Nopitschstraße wurden durch eine gesonderte artenschutzrechtliche Untersuchung ermittelt und bewertet (Urheber: Dipl.-Biol. Oliver Fehse, vom 02.02.2021). Für alle anderen Grundstücke im Geltungsbereich liegt ebenfalls eine von der zuständigen städtischen Fachbehörde freigegebene saP vor (vgl. Kap. I.3.1.5.c).
Die Planung hat den weitgehenden Verlust des vorhandenen Baumbestands zur Folge. Es werden auch Bäume gefällt, an denen bereits CEF-Maßnahmen als Ersatz für den Verlust von Baumhöhlen umgesetzt worden sind: Bäume Nr. 25 und Nr. 26 – Ersatzmaßnahmen für die Fällung der Linde im Rahmen der Baufeldräumung von Akzo Nobel, Bäume Nr. 38 bis 44 – Ersatzmaßnahmen für geplante Rodungen im Geltungsbereich. Die an diesen Bäumen bereits installierten Nistkästen sind umzuhängen. Um eine Beeinträchtigung während der weiteren Baufeldfreimachung zu vermeiden, ist eine Bauzeitensteuerung erforderlich und als Vermeidungsmaßnahme festgelegt.
Da Gebäudebrüter nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, sind Nistkästen als CEF-Maßnahmen vorgesehen.
Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen sind gemäß der saP zum B-Plan (Fehse, 31.01.2021) erforderlich, um artenschutzrechtliche Konflikte durch den Verlust potenzieller Fledermausquartiere beim Abbruch der Gebäude zu vermeiden:

- V1: Rodungen von Hecken und Gehölzen sowie Fällungen von Bäumen außerhalb der in § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut- und Jungenaufzuchtzeit von Vögeln (d.h. Arbeiten nur in der Zeit vom 01.10. – 28.02.)
- V2: Fällungen von Bäumen und Baufeldräumung außerhalb der Wochenstuben- und Winterruhezeiten von Fledermäusen durchzuführen (d.h. Arbeiten nur in der Zeit von 31.08. – 01.11.); vor Beginn der Abbruchmaßnahmen Überprüfung von als Quartiere geeigneten Strukturen an den zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden (Verkleidungen, Rollladenkästen, Fensterbleche u.Ä.) auf Besatz mit Fledermäusen; Begleitung aller Maßnahmen durch eine sachkundige Person
- V3: Ökologische Baubegleitung

[5] 14 davon aufgrund von Rodungen auf den Grundstücken im Eigentum von ESW und KIB sowie dem Straßengrundstück Elisenstraße

[6] alle 4 aufgrund von Rodungen auf den Grundstücken im Eigentum von ESW und KIB

Parallel sind laut der o.g. saP die folgenden CEF-Maßnahmen zu ergreifen, welche die kontinuierliche ökologische Funktionalität gewährleisten:

- CEF1: Installation von je 15 Nisthilfen für Gebäude- und Halbhöhlenbrüter sowie 10 Nisthilfen für Höhlenbrüter - vorgesehen auf den Flurstücken Nr. 135/1, 135/16, 135/17, 135/18 und 135/19 (Lochnerstr. 25-35) sowie Nr. 37/12, 37/16 und 37/18 (Webersgasse 21), regelmäßige Wartung und jährliche Überprüfung auf Besiedelung über mindestens 25 Jahre
- CEF2: Installation von 20 Fledermausflachkästen (davon 10 Fassadeneinbaukästen), 5 Fledermausrundhöhlen und 3 Fledermausfassaden-Winterkästen - vorgesehen im Geltungsbereich (Fledermaus-Fassadenkästen) sowie auf den Flurstücken Nr. 135/1, 135/16, 135/17, 135/18 und 135/19 (Lochnerstr. 25-35) sowie Nr. 37/12, 37/16 und 37/18 (Webersgasse 21), regelmäßige Wartung und jährliche Überprüfung auf Besiedelung über mindestens 25 Jahre

Hinzu kommen die folgenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen gemäß der saP zur Planung auf dem Grundstück des geplanten Kinder- und Jugendhauses an der Nopitschstraße. Diese saP liegt bereits in einer mit der UNB abgestimmten Fassung vor und der artenschutzrechtliche Ausgleich wurde auf der Fläche des zukünftigen Kinder- und Jugendhauses an den zu erhaltenden Bäumen bereits erbracht:

- V1: Rodungen von Hecken und Gehölzen sowie Fällungen von Bäumen außerhalb der in § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut- und Jungenaufzuchtzeit von Vögeln (d.h. Arbeiten nur in der Zeit vom 01.10. – 28.02.)
- V2: Fällungen von Bäumen außerhalb der Wochenstuben- und Winterruhezeiten von Fledermäusen durchzuführen (d.h. Arbeiten nur in der Zeit von 31.08. – 01.11.); Begleitung aller Maßnahmen durch eine sachkundige Person
- V3: Ökologische Baubegleitung
- CEF1: Installation von einer Nisthilfe für Höhlenbrüter – bereits durchgeführt auf der Fläche des zukünftigen Kinder- und Jugendhauses, regelmäßige Wartung und jährliche Überprüfung auf Besiedelung über mindestens 25 Jahre
- CEF2: Installation von 2 Fledermausflachkästen aus Holz – bereits durchgeführt auf der Fläche des zukünftigen Kinder- und Jugendhauses, regelmäßige Wartung und jährliche Überprüfung auf Besiedelung über mindestens 25 Jahre

Im Rahmen der Umsetzung der Planung werden neue Freiflächen angelegt und Gehölze gepflanzt. Dadurch werden potenziell neue Lebensräume geschaffen, welche zwar langfristig hinsichtlich der Vegetation und der biologischen Vielfalt eine Aufwertung des Gebiets bedeuten, aufgrund ihrer geringen Größe nur eine eingeschränkte Lebensraumfunktion erfüllen können. Die festgesetzten Baumpflanzungen schaffen zwar langfristig neue Lebensräume für baumbrütende Vogelarten und (mit stärkerem zeitlichem Versatz) auch für Fledermäuse, die Neupflanzungen können jedoch erst nach vielen Jahren eine ähnliche ökologische Funktion erfüllen wie die im Rahmen der Planung zu rodenden Bäume.

Bei Durchführung der in den speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen festgelegten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände für Vogel- und Fledermausarten erfüllt.
Die Ergebnisse der saP`s sind in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen, soweit diese sich aus Eingriffen auf den Grundstücken von ESW und KIB ergeben.

I.4.5.3. Klimaschutz

Lokalklima

Die Planung sieht eine dichte, überwiegend fünf- bis siebengeschossige Bebauung vor, mit zwei geschlossenen sowie einem nach Südwesten geöffneten Baublöcken. Durch die Anordnung von Grünzügen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung wird eine Durchlüftung des Planungsgebietes ermöglicht, deren Wirkung ohne stadtklimatologische Modellierung nicht näher beurteilt werden kann. Durch die geplante Bebauung gehen klimatisch wertvolle (Alt-) Baumbestände im Norden und ein Teil der Grünfläche im Süden für den Bau des Kinder- und Jugendhauses verloren.

Durch die Schaffung neuer Grünflächen und Grünzüge und die Begrünung der Dächer kommt es zu einer Reduzierung der Versiegelung, die zumindest eine gewisse Verbesserung die bioklimatische Situation im Plangebiet hervorrufen wird. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass es durch die überwiegend fünf- bis siebengeschossigen Riegelbauten und die geschlossenen Blockinnenbereiche der Quartiere 1 und 3 zu Beeinträchtigungen des Luftaustausches kommt. Dies kann in Zeiten großer Hitzeentwicklung zur Ausbildung gesundheitlich belastender sogenannter Wärmeinseln und Tropennächte führen. Die Temperaturen, die dabei erreicht werden, können deutlich höher liegen als im Außenbereich.

Klimaschutz

Der ehemalige Gebäudebestand wird vollständig durch Neubauten ersetzt. Neben einem hohen Wohnanteil sollen auch Nicht-Wohnnutzungen und Dienstleistungen/ Gewerbe auf der Fläche entstehen. Die Nutzung führt grundsätzlich zu einem hohen Energiebedarf (Wärme, Klimatisierung, Strom), der nach aktuellem Stadtratsbeschluss (2019) durch eine CO_2-neutrale Wärmeversorgung gedeckt werden soll. Der vorgesehene Anschluss an das Fernwärmenetz entspricht den Anforderungen.

Die geplante Nutzung führt grundsätzlich zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in dem Stadtgebiet. Positiv ist dabei die Innenstadtlage im Vergleich zu einer Bebauung im Außenbereich zu bewerten (Pendlerströme), da durch eine gute Anbindung an den ÖPNV und ein attraktives Radverkehrsnetz ein hohes Potenzial der Verlagerung des Verkehrsaufkommens auf den Umweltverbund besteht.

Klimaanpassung

Aufgrund der allgemein zu erwartenden klimatischen Veränderungen sind bereits ohne Planung Auswirkungen auf das Gebiet zu erwarten. Die Klimaveränderungen betreffen vor allem die Zunahme von heißen und trockenen Sommern mit Hitzetagen und Tropennächten sowie Extremwetterlagen. Durch die Planungen, vor allem die Neuschaffung von Grünflächen und die damit einhergehenden Entsiegelungen, aber auch durch Dachbegrünung kommt es zu Minderungen der Auswirkungen des Klimawandels im Plangebiet.

Durch weitere, auf Bauantragsebene zu definierende Maßnahmen am Hochbau, wie z.B. Verwendung heller Materialien und Farben auf Boden- und Wandbereichen könnte eine Temperaturerhöhung bodennaher Luftschichten gemindert werden. Je nach Ausgestaltung und Nutzbarkeit der begrünten Dachflächen könnte zudem mehr Grün-/ Freiraum für die zukünftigen Bewohner geschaffen werden.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung und die damit verbundene Entsiegelung von Teilbereichen gewisse Verbesserungen im Vergleich zu der durch deutliche Vorbelastungen gekennzeichneten Situation vor den bereits erfolgten Gebäudeabrissen und Entsiegelungen. Aufgrund der Lage in einem Wirkungsraum mit ungünstiger bioklimatischer Situation können aber verbleibende negative Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden, da die begrünten Bereiche im Zusammenhang mit dem oben beschriebenen Grünflächendefizit wahrscheinlich nur bedingt einen klimatischen Ausgleich herstellen können.

I.4.5.4. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die möglichen Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) der Umweltauswirkungen auf.

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**(vorgeschlagene / geplante) Maßnahme**	**Nr. (Art*)**	**positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umwelt- belang/e**	**Umsetzung / Sicherung (z.B. textl. /zeichn. Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)**
Überbauung und technische Überprägung eines stark versiegelten und vorbelasteten Bereiches mit teilweise untergenutzten Gewerbegebäuden	Flächenrecycling, Entsiegelung, trotzdem verdichtete Bauweise mit entsprechend flächensparendem Effekt	Vm	Fläche	BBP (zeichn. und textl. Festsetzung)
Baubedingte Auswirkungen: Veränderung der Bodenzusammensetzung und der vorhandenen Bodenprofile (hier aber Vorbelastung durch bestehende großflächige Versiegelung, künstl. Auffüllungen und Altlasten)	Verbesserung der Situation hinsichtlich umweltrelevanter Auffüllungen und Schadstoffbelastungen durch detaillierte Untersuchung und größtenteils bereits durchgeführte fachgerechte Entsorgung abfallrechtlich relevanter Aushubmassen; oberflächiger Versiegelungsgrad im Planungsfall deutlich geringer als Bestand, jedoch Bau von Tiefgaragen (mit darüber liegender Begrünung); Anlage von Dachbegrünungen	Vr	Boden, Wasser, Mensch Gesundheit	BBP (textl. Und zeichn. Festsetzung), städtebaulicher Vertrag
Beeinträchtigung der biotopkartierten Eiche	Frühzeitige Umsetzung von Baumsicherungsmaßnahmen (Wurzelvorhang, umfangreiche Standortverbesserung, abgestimmtes Baumsubstrat bei Auffüllung, Kronenschnitt etc.)	Vm	Pflanzen, Tiere, Klima, Mensch, Landschaft	BBP (textl. Und zeichn. Festsetzung), städtebaulicher Vertrag
Baubedingte Auswirkungen: Verringerung des Versiegelungsgrades, gleichbleibende Beeinträchtigung von Wasserspeicher- und Filterfunktion, Grundwasserneubildung (hier aber Vorbelastung durch großflächige Versiegelung, künstl. Auffüllungen und Altlasten sowie Grundwasserbelastungen)	Verbesserung der Situation hinsichtlich umweltrelevanter Schadstoffbelastungen des Grundwassers durch detaillierte Untersuchung und bereits durchgeführte Altlastensanierung, Weiterführen des Grundwassermonitorings und Durchführen von lokalem Bodenaustausch zur PFC-Sanierung; Schaffung unversiegelter Teilbereiche in den Außenanlagen, Trennsystem: Pufferung der anfallenden Regenwassermengen auf Dächern (Dachbegrünungen) und in Pflanzflächen über Tiefgaragen, Versickerung in den MUs	Vr	Boden, Wasser, Klima	BBP (textl. und zeichn. Festsetzung), städtebaulicher Vertrag

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**(vorgeschlagene / geplante) Maßnahme**	**Nr. (Art*)**	**positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang/e**	**Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textl. /zeichn. Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)**
Baubedingte Auswirkungen: Verlust von kleinflächigen Gehölzbeständen	Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Neuanlage von Rasenflächen in öffentlichen und privaten Grünflächen, Erhalt von fünf Bäumen, dort besonderer Schutz während der Bauphase	Vr	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Klima	BBP (textl. und zeichn. Festsetzung), städtebaulicher Vertrag
Baubedingte Auswirkungen: Beeinträchtigung bzw. Zerstörung von Lebensräumen	Konfliktvermeidende und CEF-Maßnahmen für Fledermaus- und Vogelarten im Geltungsbereich und der näheren Umgebung	Vm, A	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	BBP (textl. und zeichn. Festsetzung), städtebaulicher Vertrag, saP
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen Überbauung und technische Überprägung eines stark versiegelten und vorbelasteten Bereiches mit sanierungsbedürftigen Gewerbegebäuden	optische Aufwertung und Gliederung durch neue Gebäude und Grünflächen mit zahlreichen Baumpflanzungen	Vr	Landschaft, Klima	BBP (textl. Und zeichn. Festsetzung), städtebaulicher Vertrag
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen Überbauung und technische Überprägung eines stark versiegelten und vorbelasteten Bereiches mit sanierungsbedürftigen Gewerbegebäuden	Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Geltungsbereich durch Schaffung von durchgängigen, öffentlich zugänglichen, begrünten Aufenthaltsbereichen zwischen den Baukörpern	Vr	Menschliche Gesundheit – Erholung, Klima	BBP (zeichn. und textl. Festsetzung), städtebaulicher Vertrag
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen Grün- und Erholungsräume im geplanten Quartier unter den abgestimmten Flächenvorgaben	Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Geltungsbereiches in den öffentlichen Grünflächen, fußläufige Verbindung zwischen Hinterer Marktstraße und Nopitschstr., Radwegeverbindung zwischen Nopitschstr. und Lochnerstr.	A	Menschliche Gesundheit – Erholung, Klima	BBP (zeichn. und textl. Festsetzung), städtebaulicher Vertrag

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**(vorgeschlagene / geplante) Maßnahme**	**Nr. (Art*)**	**positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang/e**	**Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textl. /zeichn. Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)**
Betriebsbedingte Auswirkungen Lärmeinwirkungen von außen auf das Gebiet aus verschiedenen Quellen	Eingriffe nicht erheblich bei Umsetzung der im Schallschutzgutachten empfohlenen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen	Vr	Menschliche Gesundheit - Lärm	BBP (textl. Festsetzungen)
Betriebsbedingte Auswirkungen Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft durch die im Geltungsbereich geplanten Nutzungen	Eingriffe nicht erheblich bei Umsetzung der im Schallschutzgutachten empfohlenen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen	Vr	Menschliche Gesundheit - Lärm	BBP (textl. Festsetzungen)
Betriebsbedingte Auswirkungen Erhöhung der Schadstoff-emissionen durch den neu entstehenden Verkehr	Reduzierung des neu entstehenden Autoverkehrs durch Maßnahmen zur Reduzierung des Autoverkehrs inkl. Stellplatzreduzierung	Vr	Menschliche Gesundheit Lärm, Luft	
Baubedingte Auswirkungen keine Kultur- und Sachgüter vorhanden, keine Bodendenkmäler bekannt	Falls im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden: Benachrichtigung der Stadt Nürnberg und des Landesamts für Denkmalpflege und Abstimmung des weiteren Vorgehens	Vm	kulturelles Erbe	gesetzliche Vorgaben
Betriebsbedingte Auswirkungen Anfall von Hausmüll und Müll aus Büro- und Geschäftsnutzungen	Vorsehen geeigneter Zufahrten und Müllsammelstellen (ansonsten Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben)	Vr	Abfälle / Beseitigung	gesetzliche Vorgaben
Energieverbrauch	gesetzliche Vorgaben einschl. EnEV und EE-WärmeG werden eingehalten Versorgung des Gebiets über Anschluss an das Fernwärmenetz ggf. weitere Maßnahmen wie z.B. BHKW, Photovoltaik,	Vr	Klima	gesetzliche Vorgaben; im Zuge der Baugenehmigungs- und Erschließungsplanung

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**(vorgeschlagene / geplante) Maßnahme**	**Nr. (Art*)**	**positiv für Schutzgut/-güter bzw. Umweltbelang/e**	**Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textl. /zeichn. Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)**
Auswirkungen zukünftig zu erwartender Klimaveränderungen	Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Feuerwehrzufahrten	Vr	Boden, Wasser	BBP (textl. Festsetzung)
	Durchgrünung des gesamten Planungsgebietes mit Bäumen, Sträuchern und Wiesenflächen, damit unterschiedliche Mikroklimate entstehen	Vr	Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Luft, Klima, Mensch, Landschaft	BBP (zeichn. und textl. Festsetzung)
	Verwendung von klimaangepassten Pflanzen (hohe Hitze- und Trockenheitsresistenz)	Vr	Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Mensch (Gesundheit), Landschaft, Klima	BBP (Vorschlagsliste für die MUs in der Begründung), bzgl. öffentlicher Bäume Artauswahl durch Stadt
	Schattenplätze durch Vegetation und durch bauliche Elemente	Vr	Klima, Mensch (Gesundheit/Erholung)	BBP (zeichn. und textl. Festsetzung)
	Verwendung heller Farben an Fassaden und heller Baumaterialien auf Straßen und Plätzen (Albedo-Effekt)	Vr	Klima, Mensch (Gesundheit)	ggf. im Zuge der Baugenehmigungs- und Erschließungsplanung
	Fassadenbegrünung auf 20% der Länge (Abwicklung) von Hauptgebäuden sowie auf 50% der Fassadenfläche von Nebengebäuden	Vr	Klima, Landschaft, Mensch (Gesundheit), Tiere, biologische Vielfalt	BBP (textl. Festsetzung)

Tabelle: Konfliktmindernde Maßnahmen (* Art der Maßnahme: Vermeidung Vm, Verringerung Vr, Ausgleich A)

I.4.6. GENDER UND DIVERSITY

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

Im Plangebiet ist ein urbanes Quartier vordringlich mit Wohnen sowie öffentlicher und sozialer Infrastruktur vorgesehen. Weiterhin wird ein zentraler öffentlicher Grünraum zur Attraktivierung des Gebietes geschaffen. In der Gesamtbetrachtung wird ein belebtes und sicheres Quartier geplant, welches ebenfalls unterschiedliche Wohnformen und Wohnungstypologien

ermöglicht. Die Wohnnutzungen werden als geförderter und frei finanzierbarer Wohnungsbau geplant, um hierdurch die Belange aller Bevölkerungsschichten und Altersgruppen zu berücksichtigen.

Die öffentlichen und halböffentlichen Räume sind überschaubar angelegt und werden an die bestehenden Wegeverbindungen und die anliegenden Bestandsgebiete sowie Nutzungen angebunden.

Durch die Nähe zu U-Bahn- und S-Bahn-Haltestellen ist eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel geboten.

In der Planung wird die Entwicklung eines städtebaulich integrierten und gut erschlossenen Gebietes angestrebt. Dabei soll das Gebiet verkehrlich von außen erschlossen und somit im Innenbereich autofrei bleiben. Auf diese Weise gewinnen auch die neu geschaffenen Freiräume wesentlich an Attraktivität und laden alle Bevölkerungsgruppen durch verschiedene Angebote und Zonen zum Verweilen, Kommunizieren und Spielen ein.

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

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.7.1. Lärmimmissionsschutz – Ergebnisse und Beurteilung

Auf den Änderungsbereich wirkt maßgeblich Gewerbe- und Verkehrslärm ein. Dabei ist der Verkehrslärm im vorliegenden Fall die überwiegende Lärmquelle.

Gewerbelärm
Im Rahmen der immissionsschutztechnischen Untersuchung durch das Büro Kurz+Fischer (Stand: 19.02.2021) wurden die Einwirkungen durch Anlagenlärm vorhandener Gewerbegebiete bzw. Betriebe auf das Gebiet überprüft. Dem Gutachten können dabei die berücksichtigten Lärmquellen detailliert entnommen werden. Hier wurde der Gewerbelärm betrachtet, der von außen auf das Plangebiet einwirkt. Für die vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet sind entsprechend der gutachterlichen Ergebnisse keine Maßnahmen erforderlich, da die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein urbanes Gebiet (63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) eingehalten werden.

Als Art der baulichen Nutzung wird im Änderungsbereich ein urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) festgesetzt. Entsprechend sind in diesem Gebiet auch verschiedene gewerbliche Nutzungen grundsätzlich zulässig. Dabei sind Störungen innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen, da dieses vollständig als urbanes Gebiet festgesetzt ist. Inwieweit gewerbliche Vorhaben im Einzelfall im Plangebiet mit den an den Änderungsbereich grenzenden Wohnnutzungen verträglich sind, ist im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben zu prüfen. Hier ergibt sich dann, ob ein konkretes Vorhaben zulässig ist bzw. Einschränkungen zur Zulässigkeit erforderlich werden könnten.

Verkehrslärm
Neben dem Anlagenlärm wurde im Gutachten des Büros Kurz+Fischer auch der Verkehrslärm betrachtet. Dabei wurden die Geräuscheinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr auf das Plangebiet, die schalltechnischen Auswirkungen des durch die Planung induzierten Mehrverkehrs im bestehenden Straßennetz sowie die Geräuschauswirkungen durch die Tiefgaragenverkehre betrachtet. Grundsätzlich führt die Stellung der Baufelder und Gebäude sowie die Positionierung der öffentlichen und privaten Freiflächen im Zentrum des Gebietes bzw. in den Innenhöfen dazu, dass diese Flächen gut abgeschirmt werden und grundsätzlich ruhig sind.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Prognosewerte für 2030 berücksichtigt, die auf den Verkehrskenndaten aus der Verkehrsuntersuchung der PB-Consult GmbH (Stand vom 26.08.2020) basieren. Für den Prognosenullfall werden die Verkehrsmengen des Prognosehorizonts 2030 ohne den zu erwartenden Verkehr des Plangebiets, für den Prognoseplanfall werden die Verkehrsmengen für denselben Prognosehorizont mit dem Verkehr des Plangebiets zugrunde gelegt. Nähere Details zu den angenommenen Grundlagen sowie der Aufteilung des Gesamtverkehrs können der Schallimmissionsprognose (Kurz und Fischer, 19.02.2021) entnommen werden.

Die lautesten Bereiche durch den Eintrag von Verkehrslärm sind dann entlang der öffentlichen Straßen vorzufinden. Hier ist der Eintrag durch die Nopitschstraße am höchsten, so dass hier im Gebiet MU 4 in den lautesten Stockwerken Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts an den Südfassaden erreicht werden. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (hilfsweise Betrachtung) um bis zu 13 dB(A) tags und 15 dB(A) nachts überschritten. Im nördlich anschließenden Gebiet MU 1 treten an Süd- und Westfassade Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) tags und bis zu 59 dB(A) nachts auf. Vgl. Anlagen 2.6 - 2.7 zum Schallgutachten.

Damit werden im Gebiet MU 4 die Schwellenwerte zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum überschritten. Diese sind bei 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts anzusetzen. Diese Werte werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen (z. B. Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 13.03.2008 (7 D 34/07)). Dabei geht das Gutachten von einer freien Schallausbreitung aus, berücksichtigt also keine Abschirmwirkungen von geplanten Gebäuden, die aufgrund einer abschnittsweisen Bebauung entstehen können. Für das hier gelegene Gebiet MU 4 ist daher eine Wohnnutzung auszuschließen.

Im Gebiet MU 1 ist die Situation besser, wobei auch hier die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete tagsüber noch um bis zu 6 dB(A) und nachts um bis zu 9 dB(A) überschritten werden.

Entlang der Lochnerstraße liegen keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 vor.

Im Bereich der Hinteren Markstraße liegen im Gebiet MU 2.1 Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 5 dB(A) am Tag und bis zu 6 dB(A) in der Nacht vor.

In den Blockinnenbereichen werden im Gebiet MU 1 sowohl am Tag als auch in der Nacht an allen Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 am lautesten Stockwerk eingehalten. Im Gebiet MU 2.1, MU 2.2 und MU 3 liegen in den Blockinnenbereichen an wenigen Immissionspunkten geringe Überschreitungen von 1 dB(A) in der Nacht vor.
Da eine Überschreitung im Tagzeitraum in keinem Blockinnenbereich gegeben ist, sind die Außenwohnbereich unbelastet und können ohne besondere Vorkehrungen oder Maßnahmen genutzt werden.

Der Kinderspielplatz im Zentrum des Plangebiets weist im Tagzeitraum Beurteilungspegel bis maximal 51 dB(A) auf und liegt somit deutlich unterhalb eines maximalen Orientierungswertes von 60 dB(A), welcher für Freiwohnbereiche und Spielflächen als maximaler Abwägungsrahmen festgelegt wurde. Der öffentliche Spielplatz entlang der Hinteren Marktstraße weist Beurteilungspegel direkt an der Grenze zum Gehweg von bis zu 64 dB(A) in der freien Schallausbreitung in einer Höhe von 2 m auf. Eine Unterschreitung des Beurteilungspegels von 60 dB(A) wird hier erst nach 10-12 m erreicht. Es sind daher Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich (siehe I.5.16.1.b)

Im Zuge einer umfassenden Abwägung der Auswirkungen des Plangebiets wurde im Schallgutachten ebenfalls die Zunahme des Verkehrslärms aufgrund zusätzlicher Verkehrsmengen

bzw. Reflexionen an den geplanten Gebäuden sowie den umliegenden Wohngebäuden untersucht. Durch den Mehrverkehr und die Reflexionen an den geplanten Gebäuden ergeben sich an den Fassaden der umliegenden Wohngebäude Pegelerhöhungen von 0,0 bis 1,9 dB. Da die Höhe der Pegelzunahme weniger als 2 dB beträgt und Beurteilungspegel von weniger als 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts vorliegen, können die Pegelzunahmen im Sinne der hilfsweise zur Beurteilung herangezogenen 16. BImSchV als nicht wesentlich und somit zumutbar eingestuft werden.

Umsetzbarkeit eines Kinder- und Jugendhauses
In einem urbanen Gebiet ist ein Kinder- und Jugendhaus neben einer Vielzahl weiterer Nutzungsmöglichkeiten grundsätzlich allgemein zulässig. Die genaue Zulässigkeit einer Nutzungsart würde sich generell erst im Rahmen der Einzelfallzulassung ergeben. Da im vorliegenden Fall die konkrete Nutzung sowie wesentliche Detailangaben bekannt sind, sollte bereits im Zuge der schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan geprüft werden, ob das geplante Kinder- und Jugendhaus aus lärmtechnischer Sicht städtebaulich verträglich im MU 4 realisierbar ist.

Die genauen Annahmen und Grundlagen dieser Betrachtung können dem Gutachten in Kapitel 7 entnommen werden. Zur Beurteilung der Verträglichkeit werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV herangezogen.

Das Ergebnis zeigt, dass im Tagzeitraum außerhalb der Ruhezeiten und im Nachtzeitraum die zulässigen Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden. Dabei können aufgrund der Lagebeziehung für die südliche Nachbarschaft an der Nopitschstraße ähnliche Auswirkungen, wie auf die östliche Nachbarschaft angenommen werden. Weiterhin werden die zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen der 18. BImSchV im Tagzeitraum sicher eingehalten. Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Gesetzes über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) kann von einer generellen Verträglichkeit der geplanten Kinder- und Jugendspieleinrichtung mit der vorhandenen und geplanten Umgebungsbebauung ausgegangen werden.

Bei dem tatsächlich zur Errichtung gelangenden Kinder- und Jugendhaus ist die Verträglichkeit auf Grundlage des Gesetzes über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Maßgeblich ist hier insbesondere die unmittelbare Nachbarschaft.

I.4.7.2. Lärmimmissionsschutz – Schallschutzmaßnahmen

In weiten Teilen des Plangebiets werden die maßgeblichen Orientierungswerte nach DIN 18005 durch den einwirkenden Verkehrslärm überschritten, so dass hier entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu prüfen und im Bebauungsplan planungsrechtlich festzusetzen sind. Im Teilgebiet MU 4 kommt es entlang der Nopitschstraße zur Überschreitung der Werte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts. Diese Werte werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen.

I.4.7.2.a. Nutzungszonierung

Das Teilgebiet MU 4 im Süden des Plangebietes wird erheblich durch Lärm beeinträchtigt. Die Belastung ist dabei an der Südfassade derart hoch, dass gesunde Wohnverhältnisse nur mit erheblichem Aufwand erreicht werden könnten. Da im vorliegenden Fall primär auch keine Wohnnutzung in diesem Bereich vorgesehen werden soll, ist ein kompletter Ausschluss von Wohnnutzung für dieses kleinste Teilgebiet des urbanen Gebietes möglich und aus lärmschutztechnischer Sicht eine wichtige Maßnahme. Auch der Schallgutachter empfahl im Zuge seines Gutachtens den Ausschluss der Wohnnutzung für das Teilgebiet MU 4. Da alle sonstigen Nutzungen, welche im urbanen Gebiet zulässig sind, keine Schlafräume umfassen, können diese bei Umsetzung verschiedener Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm, zugelassen werden.

Die nördlich dahinterliegenden Teilgebiete MU 1, MU 2.1, MU 2.2. und MU 3 liegen alle außerhalb des Schwellenwertes zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum, so dass hier kein Ausschluss von Wohnnutzung vorgesehen bzw. erforderlich ist.

I.4.7.2.b. Aktive Schallschutzmaßnahmen

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wurde die Wirksamkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände oder -wälle) entlang den Straßen in Bezug auf die Gebäude nicht untersucht. Prinzipiell kann aufgrund der geringen Distanz für mehrgeschossige Gebäude nur von einer geringen Wirkung ausgegangen werden, weiterhin wäre kein ausreichender Platz für die Errichtung dieser Maßnahmen vorhanden. Geeignete aktive Maßnahmen wären im vorliegenden Fall mit einer erheblichen Höhe verbunden, welche städtebaulich nicht vertretbar und erstrebenswert wäre. Weiterhin würde dadurch eine weitere Abriegelung des Gebietes erfolgen, was insbesondere negative klimatische Auswirkungen mit sich führen würde.
Aktive Maßnahmen sind somit nicht geeignet im vorliegenden Fall einen Schallschutz zu erreichen und werden entsprechend nicht vorgesehen.

I.4.7.2.c. Grundrissorientierung

Bei der Errichtung oder Änderung der Gebäude sind die Grundrisse der Gebäude vorzugsweise so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn- und Schlafräume, Büroräume o. ä.) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Entlang der Nopitschstraße, mit der Überschreitung der Schwellenwerte, sind an die Grundrissorientierung noch höhere Maßstäbe anzusetzen. So sind bei der Errichtung oder Änderung der Gebäude die Grundrisse der Gebäude vorzugsweise so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume jeweils mindestens ein Fenster aufweisen, welches zu einem Bereich geöffnet werden kann, in welchem durch technische oder bauliche Maßnahmen sichergestellt wird, dass die Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden. Dies kann beispielsweise durch eine entsprechende Grundrissorientierung zu einer lärmabgewandten Fassade (durchgesteckte Grundrisse) oder durch entsprechende bauliche Maßnahmen wie z. B. schallgedämmte Vorbauten (z. B. verglaste Loggien/Balkone, Prallscheiben, o. Ä.) erfolgen.

I.4.7.2.d. Passive Schallschutzmaßnahmen

Im Zuge des Fachgutachtens wurde dargelegt, dass bei Aufenthaltsräumen im gesamten Plangebiet, während der Nachtstunden an Fassaden mit Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswertes für Mischgebiete nach DIN 18005, fensterunabhängig für einen ausreichenden hygienischen Luftwechsel zu sorgen ist, da ansonsten selbst bei teilgeöffneten Fenstern ein störungsfreier Nachtschlaf nicht mehr uneingeschränkt gewährleistet werden kann. Alternativ kann der ausreichende hygienische Luftwechsel bei den betreffenden Räumen auch über Fassaden erfolgen, an welchen der nächtliche Orientierungswert für Mischgebiete nach DIN 18005 eingehalten wird.

I.4.7.2.e. Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche sollten im gesamten Plangebiet zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Entlang der Hinteren Marktstraße und der Nopitschstraße, sind Beurteilungspegel von mehr als 60 dB(A) am Tag vorhanden, so dass an den betreffenden Fassaden keine ungeschützten Freibereiche zulässig sind. Alternativ können die Außenwohnbereiche an den betreffenden Fassaden durch geeignete aktive Schallschutzmaßnahmen (Verglasungen o. Ä.) geschützt werden, so dass Beurteilungspegel 60 dB(A) am Tag in den Außenwohnbereichen sichergestellt werden.

I.4.7.2.f. Schallschutzmaßnahmen für öffentliche Spielflächen

Die öffentliche Spielfläche im Bereich der Hinteren Marktstraße ist ebenfalls wesentlichen Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr ausgesetzt. So liegen in den ersten 10-12 m der Fläche Überschreitungen von 60 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Boden) vor. Dieser Konflikt kann durch eine Lärmschutzwand entlang des Gehweges gelöst

werden. Um die städtebauliche Verträglichkeit einer solchen Wand im Straßenraum der Hinteren Marktstraße zu gewährleisten und eine kindgerechte Gestaltung ohne „Einmauerungseffekt“ zu erreichen, sollen die gemäß Baulandbeschluss zu leistenden Mittel für Kunst im öffentlichen Raum an dieser Stelle zum Einsatz kommen.

Auch bei Ansiedlung eines Kinder- und Jugendhauses im Teilgebiet MU 4 sind wesentliche Überschreitungen in der Fläche gegeben, so dass hier für eventuelle Außenbereiche dann Maßnahmen vorgesehen werden müssten.

I.4.7.2.g. Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Anlagenlärm

Für das Plangebiet sind keine Maßnahmen zum Schutz vor Anlagenlärm von Vorhaben oder Anlagen von außerhalb des Plangebiets erforderlich, da hier keine erheblichen Einwirkungen vorhanden sind.

Die geplanten Tiefgaragenzufahrten führen jedoch dazu, dass im Umfeld dieser Zufahrten im Plangebiet Überschreitungen nach TA-Lärm erreicht werden. Im Zuge der schallschutztechnischen Untersuchung wurden verschiedene Schallschutzmaßnahmen angenommen, welche im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Dabei handelt es sich um verschiedene Maßnahmen, durch welche die Emissionen durch die Tiefgarage reduziert werden können (vgl. Kapitel 10 des Schallgutachtens), u.a. Auskleidung der Seitenwände mit absorbierendem Material, Vordachkonstruktion, Oberfläche ohne Riffelung, lärmarme Ausführung von Entwässerungsrinnen.

Die angeführten Maßnahmen reichen jedoch nicht aus, um die Emissionen ausreichend zu reduzieren. So liegen weiterhin Überschreitungen im Nachtbereich rund um die Tiefgaragenzufahrten an den geplanten Gebäuden vor. Entsprechend ist für diese Bereiche vorzusehen, dass hier keine Aufenthaltsräume vorgesehen werden dürfen.

Im Bereich der Hinteren Marktstraße außerhalb des Plangebiets kommt es im Nachtzeitraum aufgrund der Geräuscheinwirkung der Tiefgarage durch kurzzeitige Geräuschspitzen zu Überschreitungen des gemäß TA Lärm zulässigen Richtwerts von 60 dB(A) um bis zu 3 dB. Die Geräuscheinwirkungen wurden durch die o.g. Schallschutzmaßnahmen bereits auf ein Mindestmaß beschränkt. Da die maßgeblichen Pegelspitzen erst im Zufahrtsbereich vor der geschlossenen Rampe auftreten, sind weitere technische Schallschutzmaßnahmen zur Senkung der Geräuschemissionen nicht möglich. Es existieren auch keine Gebäudebereiche, die eine Situierung der Zufahrt mit deutlich größeren Schutzabständen ermöglichen würden.

Die gegebenen Schutzabstände entsprechen den typischen innerstädtischen Abständen zwischen Straßenverlauf und Gebäudefassade. Bei regulären Pkw-Vorbeifahrten auf angrenzenden Straßen sind regelmäßig vergleichbare kurzzeitige Geräuschspitzen zu erwarten. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Tiefgaragen, deren Stellplatzanzahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnen geprägten Bereich keine erheblichen unzumutbaren Störungen hervorrufen.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung wird das Plangebiet als urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Dieser Gebietstyp wurde hier vorgesehen, da hierdurch im Zuge der Innenentwicklung das übergeordnete Leitbild einer nachhaltigen Stadt umgesetzt werden kann. Nachhaltig umfasst dabei einen kompakten, integrierten und umweltfreundlichen Städtebau mit kurzen Wegen zwischen Arbeit, Freizeit und Wohnen. Weiterhin wird eine effiziente Nutzung der Siedlungsfläche vor dem Hintergrund des anhaltend knappen Wohnraums im Stadtgebiet

bei gleichzeitiger Errichtung von Freiflächen verfolgt. Im urbanen Gebiet sollen möglichst viele Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung räumlich eng beieinanderliegen. Für diesen Nutzungsmix eignet sich die vorliegende Gewerbebrache in besonderer Weise aufgrund der verkehrlich günstigen Lage im Stadtgebiet sowie der den bereits vorzufindenden umgebenden Nutzungen.

Das urbane Gebiet stellt sich als Gebietstyp grundsätzlich recht flexibel und breit hinsichtlich der zulässigen Nutzungen dar. Im Sinne der BauNVO dient das urbane Gebiet dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die keine wesentlich störenden Auswirkungen auf die Wohnnutzung haben. Entsprechend dieser Formulierung und Definition wird deutlich, dass die Wohnnutzung eine zentrale Funktion im urbanen Gebiet besitzt und als überwiegende bzw. vorwiegende Nutzungsart anzusehen ist. Gegenüber dem Mischgebiet zeichnet sich das urbane Gebiet ebenfalls dadurch aus, dass keine Gleichgewichtigkeit der unterschiedlichen Nutzungen erforderlich ist. Diese Flexibilität hat jedoch darin ihre Grenzen, dass keine der drei Hauptnutzungsarten vollständig im Gebiet ausgeschlossen werden darf. Eine Nutzungsmischung, wenn auch in ungleichmäßiger Art, ist das charakteristische Merkmal des urbanen Gebietes und muss daher gewahrt bleiben. Entsprechend ist der Gebietscharakter noch gewahrt, wenn eine der Hauptnutzungsarten einen überwiegenden Anteil im Gebiet umfasst, die anderen mitprägenden Nutzungen aber vorhanden sind.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht eine entsprechende Nutzungsmischung vor. Zentral im Vordergrund steht in diesem Konzept die Wohnfunktion und soll den größten Nutzungsanteil ausmachen. Als soziale und kulturelle Nutzungen sind im urbanen Gebiet eine Kindertagesstätte sowie ein Kinder- und Jugendhaus vorgesehen. Die Kindertagesstätte wird durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag abgesichert und das Kinder- und Jugendhaus wird durch die Stadt Nürnberg errichtet und betrieben. Ergänzend sind die überwiegenden Erdgeschosszonen (bis auf das Teilgebiet für das Kinder- und Jugendhaus) mit einer höheren lichten Raumhöhe zu errichten, so dass hier flexible Nutzungen möglich sind. Entsprechend stehen diese Flächen dann auch für nicht störende Gewerbenutzungen zur Verfügung.

In den Teilgebieten MU 1, MU 2 und MU 3 sind abschließend folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe, welche nur nahversorgungsrelevante Sortimente der Nürnberger Sortimentsliste gemäß Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg, Tab.6) aufweisen.

Nicht zulässig im urbanen Gebiet sind:

- Vergnügungsstätten
- Bordelle
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Anlagen zur Fremdwerbung

Im Teilgebiet MU 4 sind gegenüber den Teilgebieten MU 1 bis MU 3 Wohngebäude nicht zulässig.

Ausschluss von Wohnnutzung im Teilgebiet MU 4

Der Ausschluss von jeglicher Wohnnutzung im MU 4 ergibt sich in Folge der hier vorhandenen Lärmsituation. Das Baufeld ist sehr stark durch Lärmemissionen beeinträchtigt und liegt fast vollständig im Bereich der lärmtechnischen Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung. Somit ist für diese Fläche eine Wohnnutzung im Sinne der sensibelsten Nutzungsform nicht als vertretbar zu positionieren. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass in der Gesamtbetrachtung des urbanen Gebietes (Teilbaugebiete MU 1 - MU 4) die weiter nördlich liegenden Baufelder und somit der Großteil der realisierbaren Geschossflächen (ca. 95 % der geplanten Geschossflächen) in wesentlich ruhigeren Bereichen unterhalb der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung liegen. Infolgedessen erfolgte die horizontale Nutzungsgliederung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO mit dem Ausschluss der Wohnnutzung im Teilgebiet MU 4. Der Ausschluss einer Hauptnutzungsart des urbanen Gebietes für ein kleines Teilgebiet (< 5 %) wahrt weiterhin den Gebietscharakter des urbanen Gebietes im Sinne des § 6a BauNVO, da weiterhin eine ausreichende Nutzungsmischung im Gesamtgebiet möglich ist.

Einzelhandel, Tankstellen

Die Entwicklung eines gebietsversorgenden Einzelhandels im Plangebiet entspricht den Grundsätzen des am 23. Oktober 2013 im Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzepts der Stadt Nürnberg. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist dieses Einzelhandelskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB zu berücksichtigen. In diesem Konzept wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht als Zentren- bzw. Nahversorgungsstandort eingestuft. Grundsätzlich kann der Planbereich als sonstiger integrierter Standort angesehen werden. Um negativen Auswirkungen für den Einzelhandel in anderen Teilen des Stadtgebiets vorzubeugen und dem bestehenden im Umfeld vorhandenen Einzelhandel Rechnung zu tragen, werden für den Planbereich hierfür Festsetzungen getroffen. Der Standortkatalog nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung empfiehlt für einen sonstigen integrierten Standort, wie hier an der Lochnerstraße, eine Beurteilung des Einzelfalls.

Eine umfassende Einzelhandelsnutzung ist nicht vorrangiges Ziel für das Gebiet Lochnerstraße. Ein kompletter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen soll jedoch nicht erfolgen, da gerade kleinflächige Einzelhandelskonstellationen zur wohnortnahen Versorgung des Gebietes möglich und aus städtebaulicher Sicht auch gewünscht sind. Diese könnten die qualitative Versorgungsstruktur im Gebiet und Umfeld maßgeblich verbessern. Im vorliegenden Fall sind großflächige Einzelhandelskonstellationen auch aufgrund der angestrebten und festgesetzten Baustruktur grundsätzlich nicht möglich und städtebaulich nicht gewollt. Ebenfalls wären derartige Einzelhandelsnutzungen mit erheblichem Mehrverkehr verbunden, welche mit den städtebaulichen Zielen eines verkehrsreduzierten Quartiers und ruhigen hinter liegenden Wohnbereichen nicht vereinbar wären. Entsprechend einem Urbanen Gebiet sind nur kleinere Einzelhandelsnutzungen (bis 800 m² Verkaufsfläche) zulässig. Diese sollen vorrangig der Versorgung der angrenzenden und im Gebiet befindlichen Mischquartiere dienen. Infolgedessen wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nur mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment gemäß Tab. 6 des Nürnberger Einzelhandelskonzepts zulässig sind. Demzufolge werden sonstige zentrenrelevante (d.h. nicht nahversorgungsrelevante) und nicht zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen, da es sich bei dem Plangebiet weder um ein Zentrum noch um einen etablierten nicht integrierten (Sonder-) Standort handelt.

Durch den Ausschluss von Tankstellen soll sichergestellt werden, dass sich im Gebiet keine Betriebe ansiedeln, die auf Grund ihrer Nutzungsart und ebenfalls dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen Probleme für die hier geplanten Wohnnutzungen verursachen sowie mit ihrem Flächenbedarf die angestrebte städtebauliche Verdichtung verhindern.

Bordelle, bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten

Bei Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben handelt es sich erfahrungsgemäß um Betriebe mit geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke. Ein Gebiet verliert erfahrungsgemäß an Attraktivität für konventionelle Gewerbebetriebe, sobald sich eine oder gar mehrere dieser Nutzungen angesiedelt haben („Trading-Down-Effekt"). Einer solchen Entwicklung soll durch die Nutzungseinschränkungen vorgebeugt werden.

Darüber hinaus hat der Stadtrat der Stadt Nürnberg am 26.10.2016 das gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzept beschlossen. Dieses stellt ein städtebauliches Konzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und soll transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung schaffen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Erkenntnissen aus dem Konzept und setzt dieses in konkretes Planungsrecht um.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Im gesamten urbanen Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen und somit nicht zulässig. Dieser Ausschluss ist erforderlich, da das Gebiet mit Fokus auf dauerhaftes Wohnen, gefördertes Wohnen und ergänzende gewerbliche Nutzungen ausgelegt werden soll. Der Standort, die Lage sowie die städtebauliche Quartiersstruktur, als Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs, werden nicht als geeignet für die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben gesehen. Weiterhin soll durch den Ausschluss solcher Betriebe einem Verdrängen von Dauerwohnnutzungen entgegengewirkt werden. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet, mit hervorragender Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz sowie den ÖPNV, könnte sonst eine schleichende Umwidmung von Wohnraum erfolgen, welche einerseits Störungen nach sich zöge und andererseits dem Ziel bezahlbaren Wohnraum zu schaffen entgegenstünde (siehe I.2).

Anlagen der Fremdwerbung sind im urbanen Gebiet aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nicht zulässig (hierzu I.5.8).

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in allen Teilgebieten des urbanen Gebiets grundsätzlich durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer Geschossfläche sowie der Zahl der Vollgeschosse als Mindes- und/oder Höchstmaß festgesetzt. Dabei werden die Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO insgesamt eingehalten und nicht überschritten.

Die Oberkante des Fertigfußbodens darf in allen Teilgebieten des urbanen Gebiets 0,50 m ober oder unter der Höhe von 312,25 m über NHN liegen. Hierdurch wird eine ausreichende Flexibilität für die Hochbauplanung erreicht sowie eine eindeutige und bestimmte Definition des unteren Bezugspunktes zu Ermittlung der Gebäudehöhe. Die bestehende Geländehöhe ist in der Planzeichnung als zeichnerischer Hinweis in Form von Höhenlinien (Abstandsraster 1 m) enthalten. Die maximale Höhe der Gebäude ergibt sich durch die maximale Ausnutzung der zulässigen Geschossigkeit in Kombination mit den nachzuweisenden Abstandsflächen.

Im Zentrum des Plangebiets sowie an den Außenseiten entlang der Straßen sind die baulichen Hochpunkte vorgesehen. Nach innen sowie gegenüber den Nachbarbebauungen erfolgen dann Abstufungen in der Höhe.

Legt man die Planzeichnung mit den festgesetzten Grundflächenzahlen sowie Geschossflächen zugrunde, erhält man folgende Nutzungskennziffern:

Bereich	MU 1	MU 2.1	MU 2.2	MU 3	MU 4	
Größe Teilgebiet Urbanes Gebiet (in m²)	6.407	2.002	3.901	5.065	1.819	**19.202**

überbaute Fläche (geplante Hauptgebäude) (in m²)	3.217	918	1.889	2.663	809	**9.496**
zulässige Geschossfläche (in m²)	19.500	4.250	11.150	12.600	2.500	**50.000**
GRZ	0,50	0,46	0,48	0,53	0,44	**0,49**
GFZ	3,0	2,1	2,9	2,5	1,4	**2,6**

Die Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO sind für ein urbanes Gebiet: GRZ von 0,8 und GFZ von 3,0. Beide Werte werden in den jeweiligen Teilgebieten des urbanen Gebiets sowie in der Gesamtbetrachtung eingehalten.

Hinsichtlich der „erweiterten GRZ“ gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass diese in den Teilgebieten MU 1, MU 2.1, MU 2.2. und MU 3 durch unterirdische Bebauung bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf. Da diese Baufelder recht eng sind und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ausschließlich in Tiefgaragen erfolgen soll und weiterhin zu den jeweiligen Wohneinheiten auch Kellerräume vorgesehen werden sollen, ist eine Unterbauung bis zu dieser Größe für die angeführten Baufelder erforderlich.

In den zentralen Baufeldern MU 1 bis MU 3 wurde geregelt, dass die lichte Höhe der Erdgeschosse mindestens 2,75 m betragen muss. Hierdurch soll eine bauliche Flexibilität erreicht werden, welche verschiedenste Nutzungen grundsätzlich ermöglicht. So kann hier sowohl Wohnen als auch Einzelhandel, Büros und sonstige Nutzungen theoretisch vorgesehen werden. Diese Flexibilität soll insbesondere dem Gebietstypus des urbanen Gebietes gewährleisten. Eine noch konkretere Festsetzung oder Eingrenzung von Nutzungen ist im vorliegenden Fall nicht praktikabel, da hierfür keine konkreten Planungen oder Nutzungskonzepte vorliegen. Bei einer zwingenden Festlegung von Nichtwohn-Nutzungen im EG könnten die Leerstände von morgen geschaffen werden und somit auch städtebauliche Missstände. Weiterhin besteht ein erheblicher Mangel an Wohnraum im Stadtgebiet, so dass diese eventuellen Leerstände aus gesamtstädtebaulicher Sicht nicht vertretbar wären.

Zur Stärkung alternativer Mobilitätsformen sowie zur Sicherung der Barrierefreiheit sollen Abstellräume für Fahrräder, Mobilitätshilfen sowie Kinderwägen als auch Räume zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe in erheblichem Anteil in den Ergeschossflächen vorgesehen werden. Um hierfür einen deutlichen Anreiz zu schaffen, wurde eine sog. Bonusregelung aufgenommmen, nach welcher die festgesetzte Geschossfläche bis maximal 3 % durch Gemeinschaftsräume überschritten werden darf. Weiterhin können die in das Gebäude zu intergrierenden Zufahrten zur Tiefgarage in der Bonusregelung angesetzt werden.

I.5.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Geltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien. Aus städtebaulichen Gründen werden Baulinien im Zentrum des Gebiets zur Schaffung der Eckbereiche bzw. Raumkanten vorgesehen. Hierdurch sollen die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Raumkanten, als zentrales Entwurfselement des Entwurfs, gesichert und umgesetzt werden. Darüber hinaus zeichnet sich das städtebauliche Konzept durch verschiedene Vor- und Rücksprünge sowie Höhenversprünge aus. Auch diese wurden durch Versprünge von Baugrenzen und Abgrenzungen unterschiedlicher Geschosszahlen vorgesehen.

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 Überschreitungen gerade in engen Bereichen und/oder gegenüber öffentlicher Flächen aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nicht zulässig. 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.

Baulinien und Baugrenzen dürfen durch Vordächer von Hauseingängen und Tiefgaragenzu- und -abfahrten um bis zu 1,5 m überschritten werden. Dabei dürfen diese jedoch nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand des Gebäudes in Anspruch nehmen. Ergänzend wurde festgesetzt, dass Vordächer, welche in öffentliche Flächen ragen eine lichte Höhe von mindestens 2,50 m über der Geländeoberkante (in diesem Falle die Gehwegoberkante) aufweisen müssen. Diese Regelung ist erforderlich, da eine Entsorgung der Gehwege durch technische Maschinen (insbesondere Kehrmaschinen) sichergestellt werden muss und hierfür eine Mindesthöhe erforderlich ist.

Für die Teilgebiete MU 1 und MU 3 wurde eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Hier soll ein klassischer Blockrand geschaffen werden. Die Teilgebiete MU 2.1 und MU 2.2 sind in abweichender Bauweise bebaubar. Abweichend vorliegend in dieser Form, dass eine Länge der Gebäude von 50 m überschritten werden darf. Dies ist hier erforderlich, da eine Öffnung des Blocks in Richtung der öffentlichen Grünfläche vorgesehen werden soll und weiterhin der Freispielbereich der Kindertagesstätte nicht in einem geschlossenen Innenhof vorgesehen werden soll. Für das Teilgebiet MU 4 erfolgte keine Regelung einer abweichenden Bauweise, da dies aufgrund der eng festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen städtebaulich nicht erforderlich ist, es gilt die offene Bauweise.

Bei der Berechnung der Gebäudehöhen ist die Oberkante der Gebäude (oberster Dachabschluss) als oberer Bezugspunkt und als unterer Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF) heranzuziehen. Die OKF ist dabei in Bezug auf die Normalhöhe von 312.25 m über NHN herzustellen.

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN

Für alle Teilgebiete des urbanen Gebiets gilt die Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg in der aktuellen Fassung vom 11.07.2016 (Amtsblatt S. 219). Entsprechend ist eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H, mindestens drei Meter vorzusehen. Eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H weist die Schutzziele der Abstandsflächen (Belichtung, Belüftung und Besonnung) nach.

Abweichend von der Festsetzung der Einhaltung der Abstandsflächentiefe 0,4 H wird für die Südseite des MU 1 festgesetzt, dass hier die Tiefe der Abstandsflächen nur 0,25 H, mindestens drei Meter betragen muss, damit wird sichergestellt, dass die Abstandsflächen bis zur Mitte des öffentlichen Geh- und Radweges zu liegen kommen. Die Reduktion unterhalb einer Tiefe von 0,4 H ist in diesem Bereich möglich, da auch weiterhin eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung erreicht wird. Im Teilgebiet MU 4 wird eine Bebauung nur im südlichen Bereich zugelassen. Somit liegen die überbaubaren Grundstücksflächen des Teilgebietes MU 1 und MU 4 hier in einem Abstand von ca. 23 Meter.

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. Dabei wurden zwei prekäre Situationen untersucht. Zum einen vom MU 3 zur Bestandsbebauung südlich der Hinteren Marktstraße und zum anderen vom MU 1 zur Bestandsbebauung westlich der Dorotheenstraße. Zur Hinteren Marktstraße wurde im Ergebnis eine weitere Reduktion (von IV auf III Geschosse) sowie ein Abrücken (von bis zu drei Metern) der Baukörper erforderlich, um die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung zu erfüllen. Zur Dorotheenstraße waren Abstand und Höhe der geplanten Bebauung (MU 1) bereits so bemessen, dass keine relevante Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung durch die geplante Bebauung entsteht. Vor dem Hintergrund,

dass es sich um einen dicht bebauten innerstädtischen Bereich handelt, entsteht keine erdrückende Wirkung durch die Neubebauung. Durch die erfolgte Reduktion der Geschoßhöhen im MU 3 in Richtung Hintere Marktstraße wird ein ausreichend verträglicher Übergang geschaffen.

I.5.5. NEBENANLAGEN

Grundsätzlich soll die Bebauung im Plangebiet sowie sonstige versiegelte Bereiche auf ein Minimum zugunsten der Freiraumqualität reduziert werden. Weiterhin sind bestimmte Arten von Nebenanlagen als städtebaulich weniger attraktiv im Kontext eines qualitativ hochwertigen Freiraums zu bewerten. Entsprechend wurden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässige Nebenanlagen auf wenige zulässige Anlagen beschränkt. Dabei werden insbesondere Nebenanlagen und Einrichtungen zugelassen, welche für Spiel, Freizeit und Erholung erforderlich sind. Diese Nutzungen sollen primär den Innenhof prägen und somit ist hier die Errichtung entsprechender Anlagen essenziell. Darüber hinaus sollen auch zur Stärkung alternativer Mobilitätsformen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder im Innenhof möglich sein. Hierdurch wird die Bereitschaft zur Nutzung entsprechender Verkehrsmittel erhöht, da eine praktikable und alltagstaugliche Nutzung bzw. Abstellbarkeit erleichtert wird. Auch für verschiedene technische Einrichtungen können Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich sein. Dies umfasst in erster Linie Erschließungen, welche für die Nutzbarkeit der Innenhöfe erforderlich sind (bspw. Treppen, Zuwegungen, Rampen), da ohne diese die zuvor angeführten Anlagen und Einrichtungen nicht nutzbar sind. Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung der Baufelder sind, je nach Bebauungs- und Nutzungskonzept, Aufstellflächen für Müllbehälter am Abholtag erforderlich. Hierbei handelt es sich dann um Flächen, welche nur temporär an den Abholtagen genutzt werden. Dauerhaft sind hier keine Müllbehältnisse verortet. Auch Einrichtungen und Anlagen zur Ableitung und Speicherung von Niederschlagswasser sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die maximal zulässige Überbaubarkeit der Baufelder durch Nebenanlagen ergibt sich durch die zulässige und festgesetzte GRZ unter Berücksichtigung der maximalen Überschreitbarkeit nach BauNVO.

Weiterhin sind Nebenanlagen und Einrichtungen für Müll- und Wertstoffentsorgung grundsätzlich eingangsnah in die Erd- oder Untergeschosse zu integrieren. Die eingangsnahe Lage soll eine für die Bewohner optimierte Lage dieser Räumlichkeiten und somit eine bessere Nutzbarkeit gewährleisten. Ebenfalls wird die vordringliche Integration in das Gebäude aus städtebaulichen Gründen vorgesehen, da derartige Einrichtungen im Freibereich städtebaulich wenig attraktiv und somit negativ für das Orts- und Landschaftsbild sind. Als hiervon abweichende Ausnahme wurde in jedem Baufeld auch eine Fläche für Nebenanlagen außerhalb der Gebäude und der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen. Diese Flächen sollen die Flexibilität zur Unterbringung dieser Einrichtungen sowie als mögliche Bereitstellungsfläche für den Abholtag vorgesehen werden können. Diese Standorte können somit ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine ortsbildverträgliche Lage und Errichtung vorgesehen wird.

Trafoanlagen sind Einrichtungen, welche sowohl hinsichtlich ihrer Gestaltung als auch bezüglich eventueller Emissionen nicht an jeder Stelle zugelassen werden sollten. Entsprechend wurden im Plangebiet feste Standorte im öffentlichen Straßenraum der Elisenstraße verbindlich festgesetzt. Außerhalb dieser Standorte sind Trafoanlagen nicht zulässig. Weiterhin sind die Trafoanlagen an zwei Seiten mit Hecken zu begrünen, so dass aus gestalterischer Sicht ein verträglicheres Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild erreicht wird.

Nebenanlagen sollen hinsichtlich ihrer Höhe möglichst niedrig sein, so dass diese nicht zu dominant im Freiraum wirken und somit keine erheblichen Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erreichen. Entsprechend wurde die Gesamthöhe dieser Anlagen geregelt sowie eine Dachform gewählt, welche eine optimale Begrünung zulässt.

I.5.6. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN, EIN- UND AUSFAHRTEN, FAHRRADSTELLPLÄTZE

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrads im Plangebiet und zur Erhöhung der Grünanteile bzw. Freibereiche und somit einer Steigerung der Aufenthaltsqualität sind Stellplätze in Tiefgaragen / Gemeinschaftstiefgaragen herzustellen. Im Gebiet MU 4 sind hiervon abweichend nur oberirdische Stellplätze zulässig. Eine differenzierte Abgrenzung von Flächen, innerhalb welcher Tiefgaragen zulässig sind, erfolgte im Bebauungsplan nicht. So sind diese in den Teilgebieten des urbanen Gebiets uneingeschränkt (und somit in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig. Dabei sind jedoch die einschränkenden Festsetzungen zur Überschreitung der GRZ nach der Satzung zu berücksichtigen. In den Tiefgaragen sollen Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge vorgesehen werden.

Grundsätzlich sollen im Plangebiet entsprechend der generellen Zielsetzungen der Stadt Nürnberg zum Thema Mobilität alternative Mobilitätsformen im Plangebiet gegenüber dem MIV wesentlich gestärkt und gefördert werden (Umsetzung von Maßnahmen aus dem sog. Mobilitätsbaukasten der Stadt Nürnberg). Ebenfalls soll das Verkehrsaufkommen durch den MIV reduziert werden. Dabei wurde eine individuelle und für das Plangebiet passende Reduktion der erforderlichen Stellplatzzahlen vorgesehen. Der detaillierte Ansatz und Umfang der Reduktion kann Kapitel I.4.3 entnommen werden.

In den einzelnen Teilgebieten des urbanen Gebiets werden Ein- und Ausfahrtsbereiche für Tiefgaragen festgesetzt. Somit dürfen die Ein- und Ausfahrten auch nur innerhalb dieser Bereiche liegen. Die Lage dieser Bereiche wurde u.a. aufgrund lärmtechnischer Anforderungen konkretisiert. So wurden diese Bereiche im Rahmen des Lärmgutachtens untersucht und sind bei Umsetzung und Einhaltung verschiedener Maßnahmen zur Reduktion der Lärmimmissionen verträglich (aus Sicht der geplanten Nutzungen sowie der angrenzenden Nachbarschaft) realisierbar.

Die Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind in die oberirdischen Gebäude zu integrieren. Durch die Integration in die Gebäude soll insbesondere eine effiziente und möglichst gering versiegelte Bauweise gefördert und negative Auswirkungen (z.B. Lärmemissionen, Abgasemissionen) auf die unmittelbare Umgebung reduziert werden. Weiterhin sollen freistehende und städtebaulich mit massiver Raumwirkung verbundene Zufahrtsbereiche vermieden werden, durch welche eine wesentliche ästhetische Beeinträchtigung des öffentlichen Raums verbunden sein könnte. Aus schallschutztechnischen Gründen ist eine auskragende Überdachung mit bestimmten baulichen Anforderungen für die Zufahrtsbereiche vorzusehen (vergleiche hierzu die Ausführungen der Begründung zum Thema Lärmschutz).

Die Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze ergibt sich ebenfalls entsprechend der Richtzahlenliste der Stadt Nürnberg, wobei hier keine Reduktion erfolgte, so dass die volle Anzahl nach Satzung mindestens zu erbringen ist. Fahrradstellplätze sind, außer im Teilgebiet MU4, grundsätzlich innerhalb der Gebäude nachzuweisen, dabei ist eine gute und verkehrssichere Zugänglichkeit von öffentlichen Flächen in ebenerdiger Weise oder über Rampen bzw. Treppen mit Rampen vorzusehen. Dabei dürfen jedoch nur maximal 50 % der Stellplätze in Tiefgaragen vorsehen werden. Weiterhin sind mindestens 15 % der erforderlichen Stellplätze außerhalb der Wohngebäude ebenerdig herzustellen. Hierdurch sollen gut erreichbare Stellplätze für Besucher sowie zur schnellen Abstellung am Tag geschaffen werden. Da im Teilgebiet MU4 ein Kinder- und Jugendhaus realisiert werden soll, ist hier die Anordnung der Fahrradstellplätze primär im Außenbereich sinnvoll. Zu Wahrung einer Flexibilität entsprechend den individuellen Bedürfnissen dieser geplanten Einrichtung wurden für die Anordnung der Fahrradabstellplätze keine expliziten Regelungen bzw. Vorgaben in den Festsetzungen des Bebauungsplans getroffen.

I.5.7. EINFRIEDUNGEN

Im gesamten urbanen Gebiet sind Einfriedungen nur zur Absicherung privater oder öffentlicher Kinderspielplätze, der Freispielfläche von Kindertagesstätten und sonstigen Kinder- und Jugendeinrichtungen (u.a. eines Kinder- und Jugendhauses) und nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Im Teilgebiet MU 4 darf die Höhe 2,0 m betragen, da dies nach

aktueller Planung für das hier beabsichtige Kinder- und Jugendhaus erforderlich sein wird. Alle Einfriedungen müssen auf mind. 60 % der Zaunlänge pro Seite eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm aufweisen. Dieser Mindestabstand zum Boden ist aus Gründen des Artenschutzes zur Gewährleistung der Durchlässigkeit (insbesondere für Kleintiere) erforderlich.
Zur Abgrenzung privater Freiflächen (bspw. Terrassenbereiche im Innenhof) zueinander sind Einfriedungen bis zu einer Tiefe von maximal 2,5 m, jedoch nicht mehr als die maximal zulässige Terrassentiefe, und einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

I.5.8. WERBEANLAGEN

Im Änderungsbereich sollen Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig sein. Entsprechend sind Anlagen zur Fremdwerbung nicht zulässig. Fremdwerbung ist zumeist Werbung mit wechselnden Inhalten. Sie bevorzugen Fassadenflächen an den Obergeschossen oder stehen auf Freiflächen, von denen sie möglichst weiträumig wahrgenommen werden können. Durch ihr typisches Erscheinungsbild treten Werbeanlagen außerhalb der Stätte ihrer Leistung in Konkurrenz zur Eigenwerbung eventuell ansässiger Ladengeschäfte mit ihren, i.d.R. situationsgerechten Werbeauftritten. Damit beginnt ein Wettlauf um die Aufmerksamkeit des Betrachters, welcher in immer größeren und grelleren Werbeauftritten mündet. Darüber hinaus gehen von beleuchteten Werbeanlagen u.U. Störungen für die Wohnbebauung durch Lichteinwirkung aus. Bei Zulassung derartiger Werbeanlagen wären Konflikte mit der Wohnnutzung sowie mit dem Ortsbild zu befürchten.

I.5.9. GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

Entsprechend dem Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg werden Festsetzungen zum sozialen Wohnraum im Plangebiet getroffen, damit soll u.a. Gentrifizierungsprozessen entgegengewirkt werden. Es wurde im hiesigen Bebauungsplan festgesetzt, dass mindestens 54 % der Geschossfläche der Teilbaugebiete MU 1 und MU 2.1 so zu errichten sind, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Dies entspricht 30 % der Geschossfläche für Wohnen im Plangebiet. Wenn in Folge der Umsetzung eine Änderung der Flächenzuweisung erforderlich wird, kann dies als Ausnahme entsprechend der Festsetzung ermöglicht werden. Bedingung für diese Ausnahme wäre jedoch, dass die Herstellung des förderfähigen Wohnraums bereits an anderer Stelle erfolgt bzw. dessen Herstellung gesichert ist.

Weiterführende Vereinbarungen zum geförderten Wohnungsbau werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

I.5.10. VERKEHRSFLÄCHEN

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt im Straßenbereich der Holzwiesenstraße sowie dem Anschluss Nopitschstraße im Südosten des Änderungsbereichs undifferenziert als öffentliche Verkehrsfläche. Die weitere Unterteilung der Straßenräume in Gehwegbereiche, Grünstreifen im Straßenraum (mit Baumstandorten), öffentliche Stellplatzbereiche und Straßenflächen erfolgt in der konkretisierenden Erschließungsplanung, welche auf den Zielen und Planungen des Rahmenplans / Wettbewerbs sowie des Bebauungsplans anknüpft.

Die öffentliche Hauptwegeverbindung für Fuß- und Radfahrer von Osten kommend und nach Süden fortführend sowie nach Westen an die Holzwiesenstraße anbindend ist als Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung („Geh- und Radweg“) festgesetzt. Auch die Elisenstraße ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Verkehrsberuhigter Bereich“) festgesetzt. Die Elisenstraße hat zukünftig lediglich den Charakter und die Funktion einer Anwohnerstraße zur Erschließung der Baugebiete mir vorwiegender Wohnnutzung.

Öffentliche Parkplätze (Besucherstellplätze) sind lediglich im Bereich der Elisenstraße vorgesehen und sollen teilweise als Parkplätze mit E-Ladestation ausgebaut werden. Ein Carsharing Stellplatz soll ebenfalls in der Elisenstraße das öffentliche Angebot ergänzen.

I.5.11. VERSORGUNGSFLÄCHEN

Im Bereich der Elisenstraße ist eine Fläche für Versorgung zur Errichtung einer Trafostation festgesetzt. An diesen Standort wird die bereits existierende Trafostation, welche derzeit in unmittelbarer Nähe westlich im Bereich des bestehenden Jugendtreffes liegt, verlegt.

I.5.12. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im innerstädtischen Bereich soll die vorhandene Qualität der Straßen und Freiräume in ihrer Wirkung als Gesamtraum erhalten und verbessert werden. Daher wird die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen ausgeschlossen. Eine oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbilds. Aufgrund der kompletten Neuverlegung von Leitungstrassen im gesamten Plangebiet ist eine entsprechende Umsetzung auch grundsätzlich als unproblematisch zu bewerten.

I.5.13. MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Um eine öffentliche Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer nach Norden sowie nach Westen durch das urbane Gebiet hinweg sicherzustellen, sind hier dinglich zu sichernde Flächen festgesetzt. Diese Flächen werden mit Geh- und Radfahrrechten bzw. nur Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit belegt und sollen somit die Durchlässigkeit für die Öffentlichkeit und wichtige Wegeverbindungen sichern. Weiterhin wird eine neue Fernwärmeleitung zur Versorgung der Baugebiete verlegt, welche auch in Teilbereichen durch das urbane Gebiet verläuft. Zur dinglichen Sicherung dieser Leitungstrasse wurde ebenfalls in zwei Bereichen ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Für die Stadt Nürnberg ist ein Fahrtrecht für die Zufahrt zum öffentlichen Kinderspielplatz im Gebietszentrum (südliche Verlängerung Elisenstraße) festgesetzt.

I.5.14. GRÜNORDNUNG

Lage, Größe und Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen dienen der Umsetzung des in Kap. I.4.5.1 beschriebenen grünordnerischen Konzepts. Daher erhalten die Grünfläche an der Hinteren Marktstraße und die zentrale Grünfläche die Zweckbestimmung „Spielplatz“. Die Grünverbindung in Richtung Osten (ohne Zweckbestimmung) stellt eine großzügig begrünte Anbindung an die Grünflächen um die Kreuzkirche her und ermöglicht den Erhalt einer alten Eiche an der Lochnerstraße (Baum Nr. 23 laut Baumbestandsplan).
Ein kleiner Teil der Grünverbindung, nämlich die schmale Fläche zwischen der Südfassade des Gebiets MU 3 und dem geplanten Fuß- und Radweg, wird als private Grünfläche mit einem Geh- und Leitungsrecht festgesetzt, da hier eine unterirdische Fernwärmeleitung verläuft. Durch die mittels Dienstbarkeiten zu sichernden Rechte unterscheidet sich die Nutzung der Fläche nicht von der öffentlichen Grünfläche, lediglich die Pflege obliegt damit den Eigentümern.
Die öffentliche Grünfläche im Südosten des Geltungsbereichs wird als naturnaher Bereich festgesetzt. Da hier eine unterirdische Leitungstrasse mit entsprechenden Schutzstreifen verläuft, können im größten Teil dieser Fläche keine Bäume gepflanzt werden. Daher soll die Fläche zur Förderung der Biodiversität genutzt und als artenreiche Blühwiese angelegt werden.

Die Vorgabe, nicht überbaute Flächen im urbanen Gebiet zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten, verhindert unnötige Versiegelungen, Überbauungen und Überschüttungen, z.B. durch die Anlage so genannter Stein- und Kiesgärten.

Neupflanzungen von Bäumen

Zur Gliederung und Gestaltung der Straßenräume, der öffentlichen Grünflächen und der privaten Freibereiche werden Pflanzpflichten für großkronige, standortgerechte und damit klimaangepasste Laubbäume der Wuchsklasse I oder II festgesetzt, und zwar über textliche Festsetzungen, die sich auf die im Plan hinweislich dargestellten Bäume beziehen. Zusätzlich wird eine räumliche Verschiebbarkeit der konkreten Standorte der Bäume festgesetzt, um zwar die Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume in jeder Fläche einheitlicher Nutzungsart verbindlich zu machen, gleichzeitig aber eine ausreichende Flexibilität in nachfolgenden Planungsschritten zu ermöglichen (u.a. Reaktion auf die konkrete Lage von Zufahrten, Leitungen, etc.).
Durch die Festsetzung von Mindest-Pflanzqualitäten für die zu pflanzenden Bäume wird eine frühzeitige räumliche Wirkung der Pflanzungen erreicht und die Anrechenbarkeit als Ersatzpflanzungen nach der städtischen Baumschutzverordnung sichergestellt.
Eine Festsetzung zur verpflichtenden Nachpflanzung im Falle von abgängigen Baumpflanzungen gewährleistet den dauerhaften Fortbestand der geplanten Durchgrünung des Baugebiets.
Die folgende Artenliste dient als Richtschnur für die Auswahl der Strauch- und Baumarten für die festgesetzten Pflanzpflichten in den urbanen Gebieten[7]:

Pflanzenliste für die Artauswahl

Standortgerechte, stadtklimaverträgliche Arten für die festgesetzten Baumpflanzungen im MU 1-4 (Wuchsklasse I):
Acer platanoides 'Fairview' (Rotgrüner Spitzahorn Fairview)
Acer platanoides 'Cleveland' (Spitzahorn Cleveland)
Alnus x spaethii (Purpur-Erle)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Gingko biloba 'Fastigiata' (Gingko Fastigiata)
Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Gleditschie Skyline)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Quercus rubra (Amerikanische Eiche)
Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
Robinia pseudoacacia (Robinie, Schein-Akazie)
Sophora japonica 'Regent' (Perlschnurbaum)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia tomentosa 'Brabant' (Silberlinde)
Ulmus 'Rebona' (Ulme Rebona)

Standortgerechte, stadtklimaverträgliche Arten für die festgesetzten Baumpflanzungen im MU 1-4 (Wuchsklasse II):
Aesculus x briothii (Scharlach-Kastanie)
Alnus cordata (Herzblättrige Erle)
Fraxinus ornus (Bluimen-Esche)
Ostrya carpinifolia (Hopfen-Buche)
Prunus serrulata (Japanische Blütenkirsche)
Prunus yedoensis (Tokyo-Kirsche)
Quercus cerris (Zerr-Eiche)
Quercus frainetto (Ungarische Eiche)

Heimische Gehölze für Heckenpflanzungen in den Innenhöfen:
Acer campestre (Feld- Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornellkirsche)

[7] Auf eine Pflanzliste für die öffentlichen Grünflächen hingegen kann verzichtet werden; die dort zu pflanzenden Bäume werden nach städtischen Kriterien ausgewählt.

Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
Ribes alpinum (Alpenbeere)
Salix purpurea Nana (Zwergpurpurweide)
Rosa in Arten und Sorten (Strauchrose)

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung an Haupt- und Nebengebäuden (Rankhilfe erforderlich):
Akebia quinnata (Akebie)
Campsis radicans (Trompetenblume)
Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
Aristolochia tomentosa (Pfeifenwinde)
Clematis in Arten und Sorten (Waldrebe)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Lonicera in Arten und Sorten (Geißblatt)
Rosa in Arten und Sorten (Kletterrose)

Wurzelraum

Die Vitalität und die Lebensdauer eines Baumes in befestigten Flächen stehen in direktem Zusammenhang mit der Größe seiner bodenoffenen Baumscheibe und dem ihm zur Verfügung stehenden Wurzelraum. Da eine größere Baumscheibe die Selbstversorgung mit Wasser und Nährstoffen fördert und auf diese Weise auch die Pflegekosten reduziert, wird eine Mindestgröße der bodenoffenen Baumscheibe von 16 m² pro Baum festgesetzt. Um Einschränkungen der Baumgesundheit durch zu flache Pflanzgruben zu vermeiden, wird hier außerdem eine Mindesttiefe festgesetzt.

Zu pflanzende Straßenbäume

Bezüglich der genauen Lage der einzelnen, hinweislich dargestellten Baumpflanzungen in den Verkehrsflächen wird eine Festsetzung aufgenommen, die zusätzliche Flexibilität zur Gewährleistung ausreichender Abstände von vorhandenen Leitungstrassen und geplanten Hauseingängen, Zu- und Durchfahrten bietet. Außerdem wird die Festsetzung zur Mindestqualität für Straßenbäume so getroffen, dass die Höhe des Kronenansatzes der gepflanzten Bäume ein für den Straßenraum ausreichendes Lichtraumprofil bietet.

Erhaltenswerter Baumbestand

Sechs Bäume im Geltungsbereich werden als zu erhalten festgesetzt. Es handelt sich dabei um einen Feld-Ahorn, eine Sommer-Linde und zwei Spitz-Ahorne auf dem Grundstück des geplanten Kinder- und Jugendhauses an der Nopitschstraße (Bäume Nr. 53, 54, 56 und 57 im Baumbestandsplan) sowie um eine große, laut Stadtbiotopkartierung ca. 260 Jahre alte, stadtbildprägende Stiel-Eiche an der Lochnerstraße (Baum Nr. 23 im Baumbestandsplan). Um den Erhalt der genannten Bäume sicherzustellen, werden in einer textlichen Festsetzung in Anlehnung an die DIN 18920 weitere Vorgaben definiert, die sich auf den Schutz des im Plan hinweislich dargestellten Kronentraufbereichs bzw. des darunterliegenden Wurzelkörpers beziehen. Die Einschränkung, dass unter Berücksichtigung der im Bescheid der UNB vom 21.01.2021 festgelegten Maßgaben in den Kronentraufbereich bei Baum Nr. 23 eingegriffen werden darf, ermöglicht die dauerhafte Sicherstellung der Baumgesundheit trotz der im nördlichen Randbereich der dortigen Kronentraufe geplanten Verlegung einer Fernwärmeleitung und dem ebenfalls an dieser Stelle geplanten Bau eines Fuß- und Radweges. Die dafür konkret zulässigen Maßnahmen und die parallel erforderlichen Vorkehrungen zum Baumschutz werden ebenfalls textlich festgesetzt; Grundlage hierfür bilden ein Baumschutzgutachten (W. Grasmeier 03.05.2020) mit Konkretisierung in einem ergänzenden Kurzgutachten (M. Grasmeier 17.12.2020) sowie die Auflagen aus dem Genehmigungsbescheid des Umweltamtes vom 21.01.2021 für die Rückschnittmaßnahmen. Die Umsetzung der Baumschutzmaßnahmen ist über diesen Bescheid sichergestellt.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Entwässerung der Oberflächenwasserabflüsse aus den Gebieten MU 1 bis MU 3 soll über gezielte Versickerung in Mulden in den MUs bewerkstelligt werden. Um Konflikte zwischen den technischen Voraussetzungen der Versickerung und der Bepflanzung auszuschließen, wird die Bepflanzung dieser Mulden über eine textliche Festsetzung näher definiert.
Die Entwässerung im Gebiet MU 4 erfolgt ebenfalls im Trennsystem. Das Regenwasser kann auch hier auf dem Baugrundstück versickert werden; dazu ist im Rahmen der parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgenden Erschließungsplanung eine Rigole unter dem Parkplatz geplant.

Unterbaute Flächen

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 (Wuchsklasse I und II) erfolgt. Für die Freibereiche, die in den MUs, aber außerhalb der Innenhöfe liegen (d.h. die Flächen zwischen den Hauswänden und den geplanten Wegen bzw. Straßen) wird eine geringere Mindestüberdeckung (60 cm) zugelassen, da dort alle Flächen außerhalb von Wegen (für die die Mindestüberdeckung ohnehin nicht gilt) als Sickermulden vorgesehen sind, innerhalb derer gemäß Festsetzung Nr. 11.9 nur Stauden und Gräser gepflanzt werden dürfen, wofür ein 60 cm starker Wurzelraum ausreicht. Um Einschränkungen der Baumgesundheit bei Baumpflanzungen über Tiefgaragen zu vermeiden, wird hier außerdem eine Mindestfläche der größeren Mindestüberdeckung festgesetzt. Bei der konkreten Ausführung sollte darauf geachtet werden, dass die flächigen Erhöhungen topographisch so geformt werden, dass Oberflächenwasser nicht vom Baum weggeleitet wird.
Die Substratschicht über den Tiefgaragen trägt außerdem zur Pufferung von Regenwasserabflüssen bei.

Versickerungsfähige Beläge

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. Daher wird für private Stellplätze und Feuerwehrzufahrten die Herstellung einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Fugenpflaster mit mindestens 10 mm Fugenbreite, bzw. Schotterrasen bei den Feuerwehrzufahrten in öffentlichen Grünflächen) festgesetzt, um die Auswirkungen der Versiegelung, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt zu reduzieren. Um sicherzustellen, dass das Wasser auch tatsächlich versickern kann, werden auch Vorgaben zur Wasserdurchlässigkeit der Tragschichten und zur Fugenverfüllung gemacht.

Fassadenbegrünung

Um die Fassaden von Hauptgebäuden ansprechend zu gestalten, die aus räumlichen Gründen teilweise fehlenden Pflanzungen von Straßenbäumen zu kompensieren und um einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas zu leisten, wird ein Mindestanteil der Fassadenlänge (=Abwicklung) festgesetzt, der mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen ist. Um eine gewisse Flexibilität bei der Fassadengestaltung zu gewährleisten, kann dieser Anteil innerhalb jedes einzelnen urbanen Gebiets frei auf die verschiedenen Fassaden verteilt werden. Durch Mindestvorgaben zu Größe und Volumen der Pflanzbeete werden ausreichende Standortbedingungen für die Kletterpflanzen und somit eine dauerhafte optische Wirkung der Fassadenbegrünung sichergestellt.
Durch eine weitere, ähnlich aufgebaute Festsetzung wird die Begrünung von Nebengebäuden mit Kletter- und Rankpflanzen sichergestellt; hier liegt jedoch aufgrund der besseren

Möglichkeiten (weniger Fassadenöffnungen wie Fenster etc.) der zu begrünende Mindestanteil deutlich höher als bei den Hauptgebäuden. Dadurch wird die optische Wirkung von Müllhäuschen, Fahrradabstellhäuschen etc. und damit auch die Aufenthaltsqualität in den privaten Freiflächen verbessert.

Begrünung von Lärmschutzwänden

Lärmschutzwände, die nicht aus transparenten Materialien hergestellt werden, müssen zur Verbesserung des Kleinklimas und der optischen Wirkung im Stadtbild mit Kletter- bzw. Rankpflanzen begrünt werden. Auch hier wird ein Mindestanteil der Wandfläche festgesetzt, der auch noch eine zumindest einseitig oder in Teilbereichen bespielbare Gestaltung der Wände (z.B. als Kletterwände) oder eine künstlerische Gestaltung („Kunst im öffentlichen Raum“) ermöglicht.

Dachbegrünung

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. Eine Nutzung begrünter Flachdächer zur Energiegewinnung ist bei aufgeständerter Bauweise von Photovoltaikmodulen problemlos möglich; hier entstehen sogar wünschenswerte Synergieeffekte, z.B. durch die Auflast der Vegetationstragschicht.
Aufgrund ökologischer und stadtgestalterischer Zielsetzungen sind daher 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. Um die Möglichkeit für artenreiche Bepflanzungen auf den Dächern (z.B. Stauden oder Gräser) zu schaffen und die Wasserspeicherfähigkeit zu erhöhen, muss die Begrünung mit einem Mindestaufbau von 15 cm ausgeführt werden. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen wird untersagt, um eine fachgerechte und dauerhaft funktionsfähige Begrünung zu erreichen und die Herstellbarkeit anspruchsvollerer Bepflanzungen nicht in Frage zu stellen.
Auch für Dächer von Nebengebäuden wird eine Dachbegrünung verpflichtend vorgegeben, und zwar aufgrund der geringeren Gebäudegröße hier bereits ab 10 m² Dachfläche. Hier wird jedoch eine klassische extensive Ausführung für ausreichend befunden und daher eine geringere Mindestdicke der Vegetationstragschicht festgesetzt. Die gleiche Regelung gilt für die ausnahmsweise zulässigen Dachaufbauten für Zugänge zu Dachterrassen, da diese Mindestgrößen von 50 m² für zu begrünende Dachflächen per se nicht einhalten dürfen.

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

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, werden keine Ausgleichsflächen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich. Auch darüber hinaus werden keine Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (z.B. keine CEF-Flächen für den Artenschutz, s. dazu Kap. I.5.18).

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

I.5.16.1.a. Beheizung

Die Wärmeversorgung des gesamten Baugebiets soll über die Fernwärmeversorgung der N-Ergie erfolgen. Vorsorglich wird jedoch zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgasfahnen festgesetzt, dass im Plangebiet zur Beheizung von Neubauten feste die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen. Dazu gehören nicht Holzpellets oder Hackschnitzel soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanisch (d.h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagetechnik eingehalten werden.

I.5.16.1.b. Lärmimmissionsschutz

Der Bebauungsplan trifft für das Plangebiet Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrs-/ Gewerbelärm. Diese Festsetzungen sind notwendig, da aufgrund der in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen Vorbelastungen durch Verkehrslärm ein ausreichender Schutz der sensiblen Nutzungen nicht durch räumliche Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen erreicht werden kann. In den Kapiteln I.3.1.6.d und I.4.7 wurden die vorhandenen Lärmbelastungen, welche auf das Plangebiet wirken, sowie verschiedene mögliche Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen dargelegt. Aufbauend hierauf werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet erreicht werden können. Das Regelungskonzept zum Lärmschutz umfasst die Dämmung von Außenbauteilen, Belüftung von Schlafräumen, Anordnung und Anforderungen für Außenwohnbereiche, Anordnung von Aufenthaltsräumen sowie bauliche Anforderungen bei Tiefgaragenzufahrten.

Schutz vor Verkehrslärm

In Folge des Verkehrslärms sind Überschreitungen im Bereich des öffentlichen Kinderspielplatzes an der Hinteren Marktstraße zu erwarten. Nach Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung treten hier in den ersten 10-15 Metern Überschreitungen des festgelegten Grenzwertes von 60 dB(A) auf. Für eine vollständige Nutzbarkeit der öffentlichen Spielplatzfläche, unter Einhaltung des gesetzten Grenzwertes, ist als aktive Lärmschutzmaßnahme eine Lärmschutzwand entlang der Spielplatzgrenze in Richtung der Hinteren Markstraße mit einer Höhe von 2 m erforderlich. Diese Wand muss durchgehend in Anschluss an die geplanten Gebäude vorgesehen werden. Weitere technische Anforderungen zur Wand können den Festsetzungen oder dem Lärmgutachten entnommen werden. Für eine Erreichbarkeit der Fläche zur Pflege und Unterhalt ist von Seiten der Hinteren Markstraße eine Zugangsmöglichkeit erforderlich. Dies wäre bspw. durch ein Tor möglich, welches die Anforderungen an den Schallschutz berücksichtigt und aufrechterhält. Alternativ wären auch andere Möglichkeiten (bspw. rückversetzte Schleuse, etc.) denkbar, wenn hierdurch ein gleichwertiger Lärmschutz erreicht werden kann.

Aufgrund der zu erwartenden Außenlärmpegel sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mit einer entsprechenden Mindestschalldämmung zu versehen. Hierzu wurde in der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm der resultierende maßgebliche Außenlärmpegel auf Grundlage der DIN 4109:2018 berechnet. Im Bebauungsplan wurde der maßgebliche Außenlärmpegel im Beiplan 2 aufgeführt. Entsprechend des Außenlärms ergibt sich nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7 das resultierende Schalldämm-Maß, welches für die Außenbauteile dann entsprechend vorzusehen ist.
Im Zuge einer abschnittsweisen Bebauung oder durch andere Möglichkeiten der Abschirmung können geringere Außenlärmpegel auftreten und somit geringere Anforderungen an den Lärmschutz entstehen.

Für verschiedene Fassadenbereiche liegt im Nachtzeitraum eine Überschreitung der Werte der DIN 18005 (vgl. Beiplan 1 zum Bebauungsplan) vor. Wenn in diesen Bereichen Schlafräume vorgesehen werden sollen, dann ist entweder fensterunabhängig ein ausreichender hygienischer Luftwechsel vorzusehen oder es muss eine Lüftungsmöglichkeit zu einer ruhigen Seite ohne Überschreitung bestehen. Durch die Regelung soll sichergestellt werden, dass gesunde Wohnverhältnisse im Nachtzeitraum für einen erholsamen Schlaf mit ausreichendem Luftwechsel gegeben sind. Die dargelegten Maßnahmen sind nicht erforderlich, wenn durch eine abschnittsweise Bebauung oder durch andere Möglichkeiten der Abschirmung geringe Werte und somit keine Überschreitung der DIN 18005 im Nachtzeitraum mehr gegeben ist.

Der Beiplan 1 des Planteils legt ebenfalls Gebäudeseiten dar, an welchen ein Beurteilungspegel über 60 dB(A) am Tag vorliegt. In diesen Bereichen sind Außenwohnbereich nicht ohne weiteres zulässig. In diesen überschrittenen Bereichen sind Schallschutzkonstruktionen (bspw. Loggien) vorzusehen, durch welche ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag unterschritten wird, so dass eine Nutzung im Kontext gesunder Wohnverhältnisse möglich ist.
Aufgrund der Überschreitung der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung sind an Aufenthaltsräume entlang der Nopitschstraße (Teilgebiet MU 4) besondere Anforderungen zu stellen. Im Beiplan 1 zum Bebauungsplan sind auch die Fassadenbereiche mit Überschreitungen des Schwellenwertes dargestellt. Werden hier Aufenthaltsräume vorgesehen, müssen diese Räume entweder durchgesteckt sein, also ein Fenster zur Lüftung an einer leisen Seite (ohne Überschreitung der Schwellenwerte) vorgesehen werden, oder anderweitig ein ausreichender Lärmschutz in Kombination mit einer ausreichenden Belüftung erreicht werden. Die Belüftung wäre dann fensterunabhängig mit Hilfe von technischen Lüftungssystemen sicherzustellen.

Schutz vor Anlagenlärm

Der ruhende Verkehr wird im Plangebiet für die Baufelder MU 1, MU 2.1, MU 2.2 und MU 3 vollständig in Tiefgaragen abgewickelt. Die damit verbundenen Tiefgaragenzu- und ausfahrten führen im vorliegenden Fall zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den geplanten Gebäuden selbst. Betroffen sind dabei das direkt über der Zufahrt gelegene Stockwerk sowie die Fassadenbereiche beidseitig des Zufahrtsbereichs.

Zum Schutz vor diesem Anlagenlärm wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass direkt angrenzend an die Tiefgaragenzu- und -ausfahrten im Erdgeschoss in einem Bereich von jeweils 5 m links und 5 m rechts keine Aufenthaltsräume nach DIN 4109 vorgesehen werden dürfen. Von dieser Regelung kann jedoch abgewichen werden, wenn aufgrund der konkreten Planung oder Gegebenheiten die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm erreicht und nachgewiesen werden kann.

Zur Reduktion der Lärmemissionen im Bereich der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten wurden im Gutachten verschiedene Maßnahmen bereits angesetzt, welche im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden. Die Rampen der Tiefgaragen sind in geschlossener Weise sowie innenseitig sowohl an den Seitenwänden als auch im Deckenbereich vollflächig absorbierend herzustellen (Richtqualität Absorber: Heraklith Tektalan A2-TK, d ≥ 50 mm) sind. Die genauen technischen Anforderungen und Werte wurden dabei mit in die Festsetzung aufgenommen. Weiterhin ist oberhalb der Zufahrtsöffnungen der Tiefgaragen ein mindestens 1 m auskragendes Vordach vorzusehen, welches fugendicht und vollflächig absorbierend herzustellen ist. Auch hier sind die genauen Anforderungen in der Festsetzung enthalten. Das Vordach dient insbesondere dazu die Lärmausbreitung in die oberen Stockwerke wesentlich zu reduzieren.
Der Zufahrtsbereich der Tiefgaragen ist in ebener Oberfläche ohne Riffelung auszuführen und die Entwässerungsrinnen nach dem Stand der Lärmminderungstechnik herzustellen, so dass auch hier keine erhöhten Fahrgeräusche entstehen können.

I.5.17. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN, EINFRIEDUNGEN

Im Plangebiet sind nur Flachdächer zulässig. Mit dieser Regelung soll ein einheitliches Erscheinungsbild der Neubauten im Änderungsbereich erreicht werden und eine Ansammlung unterschiedlicher Dachformen vermieden werden. Weiterhin wurde diese Dachform zugelassen, da hierdurch die bereits hohe Bebauung nicht durch ein steiles Dach noch wesentlich höher und massiver wird. Darüber hinaus basiert die Festsetzung und Auswahl der Dachform auf den Ergebnissen und Zielen des Rahmenplans / Wettbewerbs, in welchem diese Dachform bereits vorgesehen wurde. Die Flachdächer bzw. flachgeneigten Dächer ermöglichen es weiterhin, die Dächer optimal mit einer Dachbegrünung auszuführen.

Zur Reduzierung der Wahrnehmbarkeit von technischen Aufbauten auf den Dächern sind diese mindestens um das Maß ihrer Höhe von der nächsten Traufkante zurückzuversetzen. Weiterhin dürfen diese Anlagen die realisierte Wandhöhe um maximal 1,50 m überschreiten. Diese Überschreitung ist aufgrund der zur Errichtung dieser Anlagen erforderlichen baulichen Höhe erforderlich. Für technische Aufbauten wurde ebenfalls eine maximale Fläche festgelegt, welche von diesen auf dem Dach ausgenutzt werden darf. Hierdurch soll insbesondere sichergestellt werden, dass die Dachflächen ausreichend Flächen zur Dachbegrünung bereithalten und nicht zu massiv mit technischen Anlagen bebaut werden.

Wenn Dachflächen begehbar und somit nutzbar gemacht werden sollen, dann sind höhere Aufbauten zur Erschließung erforderlich. Diese dürfen maximal um 2,50 m die realisierte Attika überschreiten.

Entlang der Nordfassade des Gebiets MU 3, also in Richtung der angrenzenden Wohnbebauung südlich der Hinteren Marktstraße, wurde einschränkend geregelt, dass Balkone je Geschoss nur in einer Gesamtlänge von maximal 12 m zulässig sind. Hierdurch soll die Größe und Anzahl der Balkone in unmittelbarer Nähe der Freibereiche der bestehenden Wohnnutzungen gering gehalten werden.

Im gesamten urbanen Gebiet sind Einfriedungen nur zur Absicherung privater oder öffentlicher Kinderspielplätze, der Freispielfläche von Kindertagesstätten und sonstigen Kinder- und Jugendeinrichtungen (u.a. eines Kinder- und Jugendhauses) und nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Im Teilgebiet MU 4 darf die Höhe 2,00 m betragen, da dies nach aktueller Planung für das hier beabsichtige Kinder- und Jugendhaus erforderlich sein wird. Alle Einfriedungen müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 8 cm aufweisen. Dieser Mindestabstand zum Boden ist aus Gründen des Artenschutzes zur Gewährleistung der Durchlässigkeit (insbesondere für Kleintiere) erforderlich.
Zur Abgrenzung privater Freiflächen (bspw. Terrassenbereiche im Innenhof) zueinander sind Einfriedungen („Terrassentrennwände“) bis zu einer Tiefe von maximal 2,5 m, jedoch nicht mehr als die maximal zulässige Terrassentiefe, und einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Ansonsten sind Einfriedungen in den Innenhöfen der Teilgebiete des Urbanen Gebietes nur zulässig als Hecken oder Metallgitterzäune mit Hinterpflanzung. Durch diese zulässigen Einfriedungsarten soll eine Mindestqualität in den Innenhöfen hinsichtlich Begrünung und Freiraum gefördert werden.

I.5.18. MASSNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ

Die laut der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen können aus planungsrechtlichen Gründen nicht über Festsetzungen des B-Plans sichergestellt werden (fehlender Bezug zur Bodennutzung bzgl. der geplanten Vogel- und Fledermauskästen). Regelungen dazu werden daher im städtebaulichen Vertrag getroffen, der vor der öffentlichen Auslegung unterschrieben wird. Die Maßnahmen werden auf Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt (Lochnerstr. 25-33 35 und Webersgasse 21).

I.6. UMWELTBERICHT

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3748 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Daher kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (Verfügbarkeit und Art der umweltbezogenen Informationen) sowie der Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens wurde ein 1. Entwurf Umweltbericht (zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung) erarbeitet und zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung (zur 2. Fassung des Rahmenplans vom 03.09.2020) fortgeschrieben. Die Bestandsanalyse der Umweltbelange, die Auswirkungen der Planungen auf diese sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich lagen als Grundlage für die weitere Planungsphase vor. Der Umweltbericht wurde im weiteren Verfahren nicht fortgeschrieben, die Ergebnisse der Umweltprüfung und insbesondere die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und -minimierung sind jedoch in den weiteren Planungsprozess eingeflossen und in die vorliegende Begründung eingearbeitet worden.

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 fand in der Zeit vom 18.11.2019 bis 20.12.2020 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden eingehend geprüft und soweit erforderlich in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 02.12.2019 bis einschließlich 10.01.2020 statt. Außerdem fand am 16.12.2019 zusätzlich zur laufenden formellen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Informationsveranstaltung vor Ort für interessierte Bürgerinnen und Bürger statt. Insgesamt wurden im oben genannten Zeitraum 15 schriftliche Stellungnahmen (14 aus der Öffentlichkeit und eine von einem Verband) abgegeben. Einzelne Bürgerinnen und Bürger informierten sich persönlich während der Öffnungszeiten bzw. im Rahmen von Terminen im Stadtplanungsamt.

Die Stellungnahmen sind nachstehend, zusammengefasst in Themenbereiche, aufgeführt.

<u>Städtebauliches Konzept</u>

Baumasse/ Bauhöhe
Die Bauhöhe habe eine erdrückende Wirkung, die ebenfalls die neu geschaffene Grünfläche im Zentrum erdrücken würde. Es werde zumindest im direkten Umfeld ein Angleichen der Baumasse an den Bestand gefordert. Eine Abstufung zum Umfeld würde die bedrohliche massive Wirkung abmildern. Dies sei am besten durch Reduzierung der Bauhöhe zum Bestand hin sowie zusätzlich durch Staffelgeschosse zu erreichen. Ein Abrücken von der Bestandsbebauung in Richtung Westen würde zu mehr Raumgefühl und Belichtung für die Wohngebäude an der Dorotheenstraße führen. Eine Überprüfung der Verschattung (auch von Gärten) und der erforderlichen Belichtung sei erforderlich. Die Verschattung führe zu einem Verlust von Lebensqualität und ein Wertverlust sei zu befürchten. Die hohe Dichte sei zudem ein Eingriff in die Privatsphäre. Das Quartier 1 sei daher auf der gesamten östlichen Seite auf maximal III bis IV Geschosse zu reduzieren. Insgesamt seien III Vollgeschosse für das Wohnquartier angemessen.

Gebietstypus urbanes Gebiet
Die Entwicklung eines urbanen Gebiets sei nicht schlüssig und diene nur der Erzielung einer hohen Verdichtung und höherer Lärmwerte. Alle Nutzungen seien auch im WA oder MI zulässig.

Anzahl der Wohneinheiten
Durch die hohe Baudichte und Anzahl der Wohneinheiten würde es zu sozialen Spannungen kommen. Eine Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten sei angebracht.

Lage Kinder- und Jugendhaus

Die Freifläche des Kinder- und Jugendhauses würde direkt an die bestehende Wohnbebauung grenzen. Dadurch seien Störungen durch Lärmbelästigung gegeben. Ein friedliches Nebeneinander sei schwer vorstellbar. Es sei ein anderer Standort im Geltungsbereich zu suchen.

Lage/ Größe der Grün- und Spielflächen im Gebiet
Die Lage der Spielplätze an der Nopitschstraße sei zu überdenken, es seien Störungen (durch feiernde Jugendliche) am Abend und in der Nacht zu befürchten. Die Lage des Spielplatzes an der Nopitschstraße sei auch für Kinder gefährlich. Eine Situierung beim Kinder- und Jugendhaus würde das Problem verhindern.

Es bestehe bereits jetzt keine Möglichkeit für Freizeiterholung und Joggen.

Verkehr und Erschließung

Allgemein
Aufgrund der hohen Anzahl an Wohneinheiten sei ein Verkehrschaos und verstärkter Parksuchverkehr zu befürchten.

Wegeführung im Gebiet
Eine optische Trennung von Rad- und Fußwegen sei für ältere Menschen sehr wichtig. Die Radschnellwegverbindung von Nürnberg nach Schwabach sei von der Amberger Straße kommend durch das Gebiet zu führen und nicht wie vorgesehen über die Nopitsch- und Lochnerstraße. Dadurch würde sich die Strecke verkürzen und die Führung entlang einer hochbelasteten Bundesstraße entfallen.

Öffnung der Dorotheenstraße
Eine Öffnung der Dorotheenstraße zum neuen Wohnquartier hin werde abgelehnt, ein gefahrloses Spielen der Kinder sei sonst nicht mehr möglich. Es gäbe zudem Parksuchverkehr in der Dorotheenstraße. Das Sicherheitsempfinden würde sich verschlechtern und es sei zu befürchten, dass sich ein Drogen- und Müllproblem aus dem umliegenden Stadtteil in die Dorotheenstraße hineinzieht. Eine Beibehaltung der derzeitigen Innenhofsituation durch die Sackgasse werde gefordert.

Abhängen der Holzwiesenstraße
Die Beruhigung und Umgestaltung der Holzwiesenstraße werde begrüßt. Es sei unklar, wo der Verkehr abfließen solle und ein Verkehrschaos sei zu befürchten. Es würde eine zusätzliche Belastung der anderen Straßen entstehen.

Ruhender Verkehr
Eine geplante Reduzierung des Stellplatzschlüssels im Hinblick auf die angestrebte Erhöhung des ÖPNV Anteils sei spekulativ und zu optimistisch. Es würde bereits jetzt ein Defizit an Parkmöglichkeiten bestehen. Es seien ausreichend Tiefgaragenplätze und Besucherstellplätze nachzuweisen.

Natur und Umwelt

Das Grünflächendefizit würde durch die zusätzlichen Bewohner noch verschärft werden. Eine Verbesserung der Grünausstattung und eine Reduzierung der Flächenversiegelung werde gefordert. Die Grünflächen an den Zuwegungen seien ungenügend und das Gestaltungselement "Wasser" würde völlig fehlen.
Das Neubauprojekt würde den Empfehlungen von Wissenschaftlern und Naturschützern entgegenlaufen, durch mehr Grün und Luftzirkulation einer weiteren Erhitzung der Städte entgegen zu wirken.
Gegenüber der Hinteren Marktstraße 74 würde sich eine Grünoase mit mindestens 30 Bäumen befinden, die Lebensraum für zahlreiche Arten biete und im Sommer für einen Temperaturausgleich sorge. Der Grünbestand sei zu erhalten, auch vor dem Hintergrund, dass fünfgeschossige Wohngebäude entstehen. Der Entwurf sei im Hinblick auf den Verlust des wertvollen Baumbestandes zu überarbeiten.

Einbeziehung von weiteren Grundstücken in das Änderungsverfahren
Die beiden Grundstücke an der Holzwiesenstraße Fl. Nr. 81 und 81/5 Gemarkung Schweinau seien in den Geltungsbereich miteinzubeziehen. Die Autoabstellflächen würden einen städtebaulichen Missstand darstellen.
Das Grundstück an der Lochnerstraße Fl. Nr. 74/4 Gemarkung Schweinau sei in den Geltungsbereich einzubeziehen, um die Bebauung und Erschließung zu regeln.

I.7.3. ZWEITE FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Die zweite, verkürzte Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 16.10.2020 bis einschließlich 03.11.2020 statt. Insgesamt wurden im oben genannten Zeitraum 8 schriftliche Stellungnahmen (5 aus der Öffentlichkeit und 3 von Verbänden) abgegeben. Einzelne Bürgerinnen und Bürger informierten sich persönlich während der Öffnungszeiten bzw. im Rahmen von Terminen im Stadtplanungsamt.

Die Stellungnahmen sind nachstehend, zusammengefasst in Themenbereiche, aufgeführt.

Städtebauliches Konzept/ Baumasse/ Bauhöhe

Die Dichte sei überzogen und zu reduzieren, die Forderungen aus Wettbewerb und Eckpunkte Beschluss seien nicht umgesetzt worden. Im Vergleich zur Umgebungsbebauung seien die Geschoßhöhen und auch die angestrebte Geschoßflächenzahl zu groß, es werde daher eine Reduzierung der Geschoßfläche mit derzeit knapp 50.000 m² im Sinne eines ausgewogenen Gemeininteresses gefordert.
Es bestehen erhebliche Bedenken zur Bebauung Richtung Dorotheenstraße und entlang der Lochnerstraße in Bezug auf Einhalten der Abstandsfläche bis zur Straßenmitte bei VI- geschossiger Bebauung. Die vorliegende Planung führe zur Verschattung von Nachbargärten und es wird bemängelt, dass die Verschattungsstudie nicht von einem unabhängigen Gutachter erstellt wurde und eine Studie von unabhängigem Gutachter werde gefordert. Aufgrund der geringen Bauabstände und großen Bauhöhen wird ein Eingriff in die Privatsphäre befürchtet (Präsentierteller–Effekt). Die erdrückende Wirkung hin zur Dorotheenstraße wurde durch vorgenommene Änderungen nicht verringert, die Geschosshöhe des Quartiers 1 hin zur Dorotheenstraße sei daher analog der erfolgten Reduzierung Quartier 3 hin zur Hinteren Marktstraße zu reduzieren. Quartier 1 sei außerdem weiter nach Westen zu verschieben, um eine bessere Belichtung des Bebauungsbestandes in der Dorotheenstrasse sowie ein höheres Maß an Privatsphäre weiterhin zu gewährleisten.
Eine vielfältige Gestaltung der Fassade und Baustruktur zur optischen Auflockerung der Masse sei anzustreben.

Die Regelung der Abstandsflächensatzung in Nürnberg von 0,4 H wird kritisiert, dadurch würden keine nutzbaren Grün- und Freiflächen entstehen und das Stadtbild negativ beeinflusst;

Kinder- und Jugendhaus

Die Argumente für die Verlegung seien nicht nachvollziehbar, die bestehenden Bäume seien dabei zu berücksichtigen und der Baukörper entsprechend zu situieren. Die entfallende Grünfläche solle im Planungsgebiet zu den erforderlichen Grün- und Freiflächen addiert werden.
Die Höhenentwicklung Kinder- und Jugendhaus könne durchaus höher sein, um eine Abschirmfunktion hin zur Nopitschstraße zu erzielen

Lage/ Größe der Grün- und Spielflächen im Gebiet

Die Grünflächenausstattung für bis zu 850 neue Bewohner wird als zu gering bemängelt, auch sei die Aufenthaltsqualität der Grünflächen unattraktiv und schlecht nutzbar.

Der neu geplante Spielplatz an der Hinteren Marktstraße wird begrüßt.

Es wird auf die gemäß Baulandbeschluss fehlenden Grünflächen hingewiesen, die das bestehende Grünflächendefizit im Planungsbereich 10 von 57.000 m² noch verschärfen. Auch wird darauf hingewiesen, dass die zur Kompensation genannte Grünfläche (der sogenannte Lochnerpark mit 14.000 m²), von den dortigen Anliegern in den 1980er Jahren finanziert wurde und als Kompensation für bereits durchgeführte Baumaßnahmen diente und daher nicht erneut als Kompensationen veranschlagt werden kann

Verkehr und Erschließung

Wegeführung im Gebiet:
Es wird bemängelt, dass die Wegeführung durch das Gebiet nur eine Breite von 3 m aufweist und daher keine getrennten Wege für Fußgänger und Radler möglich sind, dadurch wird ein zügiger Radverkehr beeinträchtigt, Konfliktpotential geschaffen, die Aufenthaltsqualität im Gebiet vermindert und die Chance vergeben, die Radschnellwegverbindung Nürnberg-Schwabbach über diese Verbindung zu führen

Öffnung Dorotheenstraße
Die geplante Öffnung der Dorotheenstraße wird abgelehnt, die Beibehaltung der derzeitigen Innenhofsituation durch die Sackgasse werde aus folgenden Gründen gefordert

- ein gefahrloses Spielen der Kinder sei sonst nicht mehr möglich
- es wird Parksuchverkehr in der Dorotheenstraße befürchtet
- das Sicherheitsempfinden würde sich verschlechtern
- es werden gefährliche Situationen zwischen rangierenden Autos und schnell fahrenden Radfahrern aufgrund nicht ausreichender Breite befürchtet, die durch o.g. Parksuchverkehr weiter verschärft würden
- Wendehammer am Ende der Straße läge direkt in dem geplanten Wege-Kreuzungsbereich, befürchtet Wegfall der Wendemöglichkeit mit entsprechenden Folgen

Abhängen der Holzwiesenstraße
durch die Abhängung der Holzwiesenstraße von der Nopitschstraße werde der Verkehr zwangsläufig auf die Lochnerstraße verlagert, mit entsprechenden Beeinträchtigungen für die Anwohner

Ruhender Verkehr
Es wird bezweifelt, dass die Tiefgaragen genutzt werden, vielmehr sei mit vermehrtem Parkdruck auf den öff. Parkplätzen zu rechnen

Grüner Weg
Die übergeordnete Fahrradroute (von Schwabacher Straße über Pferdemarkt -Anlage, Alte Allee, Manuela Straße, Grünanlage an der Kreuzkirche zur Holzwiesenstraße und weiter am Schweinauer Buck vorbei nach Röthenbach-Ost mit vielen Kreuzungen über vielbefahrene Straßen) wird kritisiert, diese sei für ein rasches Vorankommen nicht geeignet, Spazierengehen sei dann auf der Route auch nicht mehr möglich; die hierfür vorgesehenen Fuß-

und Radwege seien sowohl im Bestand nördlich der Lochnerstraße wie auch im Planungsbereich viel zu schmal

Natur und Umwelt

Eine Ausdehnung der Wohnnutzung auf das Grundstück Holzwiesenstr. 28 zum Zwecke der Vergrößerung des Grünfächenverhältnisses und Vermeidung erneuter Versiegelung wird vorgeschlagen. Eine Verschiebung der Baukörper in Richtung des Feser Abstellparkplatzes und dessen Einbeziehung zu Gunsten der im Wohngebiet befindlichen Grünflächen wird vorgeschlagen. Es wird gefordert, bei der Dachbegrünung besonderen Wert nicht nur auf die obere Ebene, sondern auch Lösungen auf Zwischenebenen / Einrückungen festzuschreiben. Bei der Grünflächengestaltung wird ein möglichst hoher Anteil an Baumpflanzungen gefordert.

Wirtschaftliche Belange

Es wird ein schleichender Einzug von Wohnen in Gewerbegebiete befürchtet, der langfristig zu einem kompletten Wegfall der Gewerbeflächen in zusammenhängenden Siedlungsbereichen führe mit der Konsequenz, dass klassisches Gewerbe keine ausreichenden Erweiterungsflächen in der Stadt mehr finde und letztlich abwandern oder ganz aufgeben müsse; Es wird regt angeregt bei Wegfall von Gewerbeflächen zugunsten des Wohnens Alternativen für Gewerbe aufzuzeigen, um zu verhindern, dass Neuausweisungen von Wohngebieten zu Lasten bestehender Betriebe und der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung der Region fallen;

Nachbargrundstücke

Es wird die Befürchtung geäußert, dass auf Flur-Nr.99/9 zwischen Holzwiesenstraße und Nopitschstraße ein weiterer Autoabstellplatz entsteht und angefragt, warum die Stadt nicht solche Schlüsselgrundstücke im Rahmen ihres Vorkaufsrechts oder mit Hilfe anderer Instrumente des Baugesetzbuches übernehme. Es wird hier ein Planungsbedürfnis gesehen

Grundsätzliches

Es wird bemängelt, dass das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren durchgeführt wird, ein Regelverfahren als Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB sei durchzuführen

I.7.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 24.03.2022 bis 02.05.2022 auf Grundlage des Entwurfes durchgeführt, der durch das Büro Vogelsang erstellt wurde. Die Stellungnahmen wurden eingehend geprüft und soweit möglich und erforderlich in den Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet.

I.7.5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

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 im Stadtgebiet wohnen, eine Stellungnahme von einem Verein und eine Stellungnahme von einem Vertreter einer politischen Partei ein.
Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtplanungsausschuss geprüft und darüber beschlossen. Dem gebilligten Entwurf ist Vorrang einzuräumen.

Thematisch haben sich die Stellungnahmen mit verkehrlichen Themen wie der Öffnung der Dorotheenstraße und der Anzahl der Stellplätze, der Bebauungsdichte und den Gebäudehöhen, sowie mit der Lärmbelastung und Luftschadstoffen beschäftigt. In der Entscheidungs-

vorlage zur Prüfung der Stellungnahmen und dem Erlass der Satzung und unter I.8. Planrechtfertigung / Auswirkungen / Abwägung / Maßnahmen ist dezidiert dargelegt, wie mit den Stellungnahmen umgegangen wurde.

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

Die Stellungnahmen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen setzen sich teilweise mit öffentlichen Belangen auseinander. Die Ausstattung mit Grün- und Spielflächen, die Lage der Spielflächen, die Auswirkungen auf das Lokalklima durch die Bebauung, der Baumschutz und die verkehrliche Erschließung werden kritisiert und eine andere Gewichtung dieser Belange im Hinblick auf die Planungsentscheidungen gefordert. Private Belange wurden von den Verfasserinnen und Verfassern der Stellungnahmen vor allem im Hinblick auf das Heranrücken der Bebauung an die eigenen Grundstücke, die Befürchtung von Lärmbelästigungen durch Jugendliche sowie die Befürchtung der Verschlechterung der eigenen Wohnsituation durch das Erschließungskonzept sowie der Gebäudehöhen und die allgemeine Zunahme des Verkehrs im Umfeld der geplanten Bebauung vorgebracht.

Städtebauliches Konzept

Die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung für die Grundflächen- sowie Geschossflächenzahl der urbanen Gebiete sind eingehalten. Im Gebiet selber sind bis auf wenige begründete Ausnahmen die Abstandsflächen eingehalten, zum Bestand sind sowohl die Abstandsflächen eingehalten, als auch eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Grundstücke. Dies wurde in einem Gutachten im Bebauungsplanverfahren nachgewiesen.
Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum, der doppelten Innenentwicklung im Gebiet, der festgesetzten Grün- und Spielflächen im Gebiet bzw, außerhalb über den städtebaulichen Vertrag gesicherten sowie der Einhaltung der Orientierungswerte und bis auf wenige Ausnahmen der Abstandsflächen ist die Dichte im Gebiet akzeptabel.
Die Geschoßhöhen der einzelnen Quartiere wurden einer Überprüfung unterzogen. Unter anderem wurde die Verschattungssituation zu den vorhandenen Nachbargrundstücken und -bebauung 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 im Ergebnis eine weitere Reduktion/ Abrücken der Baukörper (Quartier 3) 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. Gleichwohl wurde der VII geschossige Hochpunkt des Quartiers an der zentralen Grünfläche aus Abstandflächengründen in Richtung Osten (Dorotheenstraße) etwas zurückgenommen.

Vor dem Hintergrund, dass es sich um einen dicht bebauten innerstädtischen Bereich handelt, ist die Höhenentwicklung durchaus als angemessen zu betrachten. Durch die Reduktion der Geschoßhöhen des Quartiers 3 in Richtung Hintere Marktstraße wird ein verträglicher Übergang geschaffen.

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.

Gebietstypus urbanes Gebiet

Im Kapitel I.5.1 sind die näheren städtebaulichen Gründe für die Festsetzung eines urbanen Gebiets angeführt. Unter anderem soll dadurch im Zuge der Innenentwicklung die Umsetzung des übergeordneten Leitbildes einer nachhaltigen Stadt erfolgen. Wobei die Nachhaltigkeit dabei einen kompakten, integrierten und umweltfreundlichen Städtebau umfasst mit kurzen Wegen zwischen Arbeit, Freizeit und Wohnen. Weiterhin wird eine effiziente Nutzung der Siedlungsfläche vor dem Hintergrund des anhaltend knappen Wohnraums im Stadtgebiet bei gleichzeitiger Errichtung von Freiflächen verfolgt.

Lage Kinder- und Jugendhaus

Unter anderem auch aufgrund der vorgebrachten Bedenken und der befürchteten Konfliktsituation zwischen Nachbarbebauung und den Nutzern des Kinder- und Jugendhauses einerseits sowie der unbefriedigenden Lage des neu zu schaffenden Spielplatzes an der Nopitschstraße andererseits wurde eine Umplanung des Konzeptes vorgenommen. Der Standort des Kinder- und Jugendhauses wurde an die Nopitschstraße verlegt, wo es durch seine Bebauung einen Lärmschutz zur Nopitschstraße für die zugehörigen Freiflächen bildet. Das Gebäude soll einen zweiten Zugang zur „lauten Seite“ an der Nopitschstraße erhalten, wodurch bei Veranstaltungen in den Abendstunden eine Belästigung für die Anwohner vermieden werden kann. Des Weiteren kann durch die neue Lage des Kinder- und Jugendhauses eine neue attraktive Grünfläche an der Hinteren Marktstraße geschaffen werden.

Lage/ Größe der Grün- und Spielflächen im Gebiet

Durch die Verlegung des Kinder- und Jugendhauses an die Nopitschstraße entsteht an der Hinteren Marktstraße ein attraktiver Quartiersspielplatz, der gleichzeitig den Bewohnern als Westentaschenpark dient. Diese Lage des Spielplatzes hat gegenüber dem ursprünglich vorgesehenen Standort mehrere Vorteile. Die Lärm- und Luftbelastung am neuen Standort ist deutlich geringer, er liegt zentraler im Gebiet und ist zudem für die bestehenden Wohnlagen besser zu erreichen.

Das neue Baugebiet wird zugunsten der erforderlichen Grün- und Spielflächen mit Aufenthaltsqualität im inneren Bereich autofrei gestaltet. Durch die Vernetzung der Rad- und Fußwege mit dem überörtlichen Rad- Fußwegenetz ergeben sich neue Möglichkeiten rasch in benachbarte Stadtteile zu gelangen. Gleichwohl wird dadurch das bereits vorhandene Grünflächendefizit im Stadtteil nicht verbessert, weshalb derzeit verschiedene Möglichkeiten für einen Grünflächen Ausgleich - zwar außerhalb des Plangebiets, aber in Quartiersnähe – geprüft werden, die im weiteren Verfahren zu konkretisieren sind.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte ein Hinweis auf einen ehemals offenen Graben im Gebiet. Der Graben konnte in alten historischen Karten nachgewiesen werden ist aber nicht mehr vorhanden, auch nicht im verrohrten Zustand, und kann somit nicht in die Planung integriert werden.

Verkehr und Erschließung

Allgemein
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 Holzwiesenstraße 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 Holzwiesenstraße 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.

Gleichwohl wird angestrebt, durch Festsetzungen im Bebauungsplan und durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag Maßnahmen umzusetzen, 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

Es ist aufgrund der hervorragenden Anbindung des B-Plan-Gebiets an den öffentlichen Nahverkehr sowie der guten Nahversorgung in fußläufiger und Radverkehrsentfernung im Interesse der Stadt Nürnberg, möglichst wenig neue Kfz-Fahrten durch die Entwicklung zu erzeugen. Maßnahmen hierfür sollen im Zuge der Gebietsentwicklung auf jeden Fall umgesetzt werden.

Wegeführung im Gebiet
Grundsätzlich sind breitere Rad- und Gehwege sowie eine gute Radwegeführung 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 den geplanten Grünflächen vereinbaren. Es konnte jedoch der Kompromiss zwischen grünordnerischen und verkehrlichen Belangen erzielt werden, dass die Wegeverbindung auf 4,0 m verbreitert wurde. Dadurch entsteht eine neue Radhauptverbindung durch das Gebiet mit wichtiger Erschließungsfunktion für die geplante Bebauung und für das gesamtstädtische Radwegenetz.

Öffnung der Dorotheenstraße
Die Öffnung der Dorotheenstraße ist zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs, zur Herstellung eines durchgängigen Wegenetzes und zur Erschließung des B- Plan-Areals unentbehrlich. Die Dorotheenstraße dient als Bestandteil des bestehenden öffentlichen Straßenraums, dem Gemeingebrauch. 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. Auch soll die Dorotheenstraße nicht zur Fahrradstraße entsprechend des Fahrradstraßenkonzeptes der Verwaltung umgewidmet werden. Sie ist dafür nicht geeignet, da sie in den Rad-/Gehweg des Baugebiets mündet und der Vorteil einer Fahrradstraße, nämlich der Bevorrechtigung in Kreuzungsbereichen aufgrund der fehlenden Einmündungen auf der kurzen Länge der Straße nicht zum Tragen kommt. Der Radverkehr in der Dorotheenstraße stellt für spielende Kinder in der Regel ein geringeres Sicherheitsrisiko dar als die Park- und Wendevorgänge von Autos.
Das allgemeine Interesse an dieser Wegeverbindung über öffentlichen Grund überwiegt das Partikularinteresse der Anwohnenden aus der Dorotheenstraße, die als einzige von einer weiterhin geschlossenen Straße profitieren würden. Dies kann nicht das Ziel gemeinwohlorientierter Planung sein.

Abhängung der Holzwiesenstraße
Das Ergebnis des o.g. Verkehrsgutachtens zeigt, dass durch Abhängung der Holzwiesenstraße und Neubebauung in der Lochnerstraße zusätzlich rund 200 Kfz-Fahrten im nördlichen und rund 100 Kfz-Fahrten im südlichen Bereich erzeugt werden. Dieser Zuwachs entspricht dem Tagesschwankungsbereich der derzeitigen Gesamtverkehrsmenge von rund 2000 Kfz/ 24h in der Lochnerstraße und wird somit kaum bemerkbar sein.

Ruhender Verkehr
Seitens Stadtverwaltung wird die Parksituation im öffentlichen Raum aufmerksam beobachtet. 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 Reduzierung des Stellplatzschlüssels ist durch die in der Begründung ausreichend beschriebenen Maßnahmen möglich und für eine künftig lebenswerte Stadt notwendig.

Grüner Weg
Beim Grünen Weg zum Faberwald handelt es sich um ein Konzept zum Ausbau einer durchgängigen übergeordneten Freiraumverbindung vom Plärrer bis zum Faberwald. Der Weg soll in einer Art und Weise ausgestaltet werden, dass er zugleich als attraktive Wegeverbindung, als auch als Freiraum wahrgenommen und genutzt wird. Er soll gleichermaßen für Radfahrende und Zufußgehende nutzbar sein. Wo möglich wird versucht, die Wege so zu gestalten, dass potentielle Konflikte reduziert werden. Der Weg führt größtenteils durch Grünanlagen, z.T. mit stark frequentierten Spielangeboten. Eine durchgängige Wegeverbreiterung und Abtrennung der Geh-, Radwege wird in der Abwägung der Belange von Zufußgehenden, Radfahrenden, Naturschutz, Erholungsnutzung und generell Freiraumqualität als nicht sinnvoll und durchführbar erachtet. Radfahrende müssen auf der Route stets mit angepasster Geschwindigkeit unterwegs sein, gegenseitige Rücksichtnahme ist von allen Verkehrsteilnehmenden - so wie auch auf vielen anderen Wegen und Freiraumverbindungen im Stadtgebiet - notwendig.

Natur und Umwelt

Bei dem Plangebiet handelt es sich 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.

Die klimatischen Auswirkungen der Neubebauung auf die Umgebung werden in der ersten Fassung des Umweltberichts grundsätzlich beschrieben, in der überarbeiteten Fassung wird noch detaillierter auf die Auswirkungen auf Lokal – und Globalklima eingegangen. Maßnahmen, die das Lokalklima verbessern, wie z.B. Dachbegrünungen und die Neuschaffung zusammenhängender Grünflächen und Grünzüge sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan vorgesehen und bei der o.g. Beschreibung der Auswirkungen auf das Klima im Sinne von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen berücksichtigt.

Wasser als Gestaltungselement war weder Gegenstand der Wettbewerbsauslobung noch drängt sich dieses auf, da im Gebiet keine verrohrten Gewässer, die offengelegt werden könnten, vorhanden sind. Reine Gestaltungselemente wie z.B. Brunnen, Trinkbrunnen, Wasserspielgeräte etc. sind nicht im Bebauungsplanverfahren zu regeln.

Dem Verlust des Baumbestandes an der Hinteren Marktstraße steht die Neuschaffung einer Grün- und Spielfläche im weiteren Straßenverlauf Richtung Südwesten gegenüber. Da die Neupflanzungen allerdings erst nach vielen Jahren eine vergleichbare Qualität erreichen werden wie der zu rodende dichte Baumbestand, sind erhebliche Eingriffe bzgl. der Schutzgüter Pflanzen und Tiere zu erwarten. Für alle wegfallenden Bäume sind grundsätzlich Ersatzpflanzungen nach der städtischen Baumschutzverordnung zu leisten. Diese können nach derzeitigem Kenntnisstand vollständig über die im Rahmenplan bereits eingezeichneten und im weiteren Verfahren dann zeichnerisch und textlich festzusetzenden Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden.

Wirtschaftliche Belange

Die Sicherung eines bedarfsgerechten Angebots an Gewerbeflächen ist der Stadt Nürnberg ein großes Anliegen - auch und gerade im Bewusstsein der starken Nutzungskonkurrenzen um das immer knapper werdende Gut Fläche. Eine nachhaltige und resiliente Stadtentwicklung muss jedoch immer die unterschiedlichen Nutzungsansprüche an den Raum klug gegeneinander abwägen und in einen guten Ausgleich bringen. Dies kann im konkreten Einzelfall auch bedeuten, einen bis dato gewerblich genutzten Standort in ein gemischtes urbanes Quartier umzuwandeln.

Für die Versorgung der Unternehmen mit geeigneten Gewerbeflächen spielen insbesondere die bestehenden Gewerbegebiete in Nürnberg eine maßgebliche Rolle. Sie bieten mit Hilfe von Nachverdichtungs- und Revitalisierungsmaßnahmen erhebliche Potenziale zur Deckung der Nachfrage nach Ansiedlungs- und Erweiterungsflächen für Unternehmen. Dies wurde

zuletzt auch durch eine entsprechende Schwerpunktsetzung im Masterplan Gewerbeflächen bekräftigt. Bei der in Rede stehenden Fläche handelt es sich jedoch nicht um ein Grundstück innerhalb eines gewerblichen Bestandsgebiets, sondern um eine historisch entstandene gewerbliche Streulage, die überwiegend von Wohnnutzungen umgeben ist. Neben der direkten Nachbarschaft zu Wohnen spricht auch der für eine gewerbliche Nutzung schwierige Zuschnitt der Fläche für eine Wohnentwicklung auf diesem Grundstück. Unter sorgfältiger Abwägung aller Belange wurde daher einer Umwidmung dieser Fläche zugunsten von Wohnnutzungen zugestimmt.

Einbeziehung von weiteren Grundstücken in das Änderungsverfahren

Die genannten Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, das vorhandene Planungsrecht ist zur Beurteilung ausreichend, es besteht daher kein Planungserfordernis.

I.9. KOSTEN

Die im Rahmen der Planung entstehenden ursächlichen Planungskosten, Planungslasten sowie sozialen Folgekosten werden mittels eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Investor geregelt. Der städtebauliche Vertrag wurde vor der Auslegung unterschrieben.

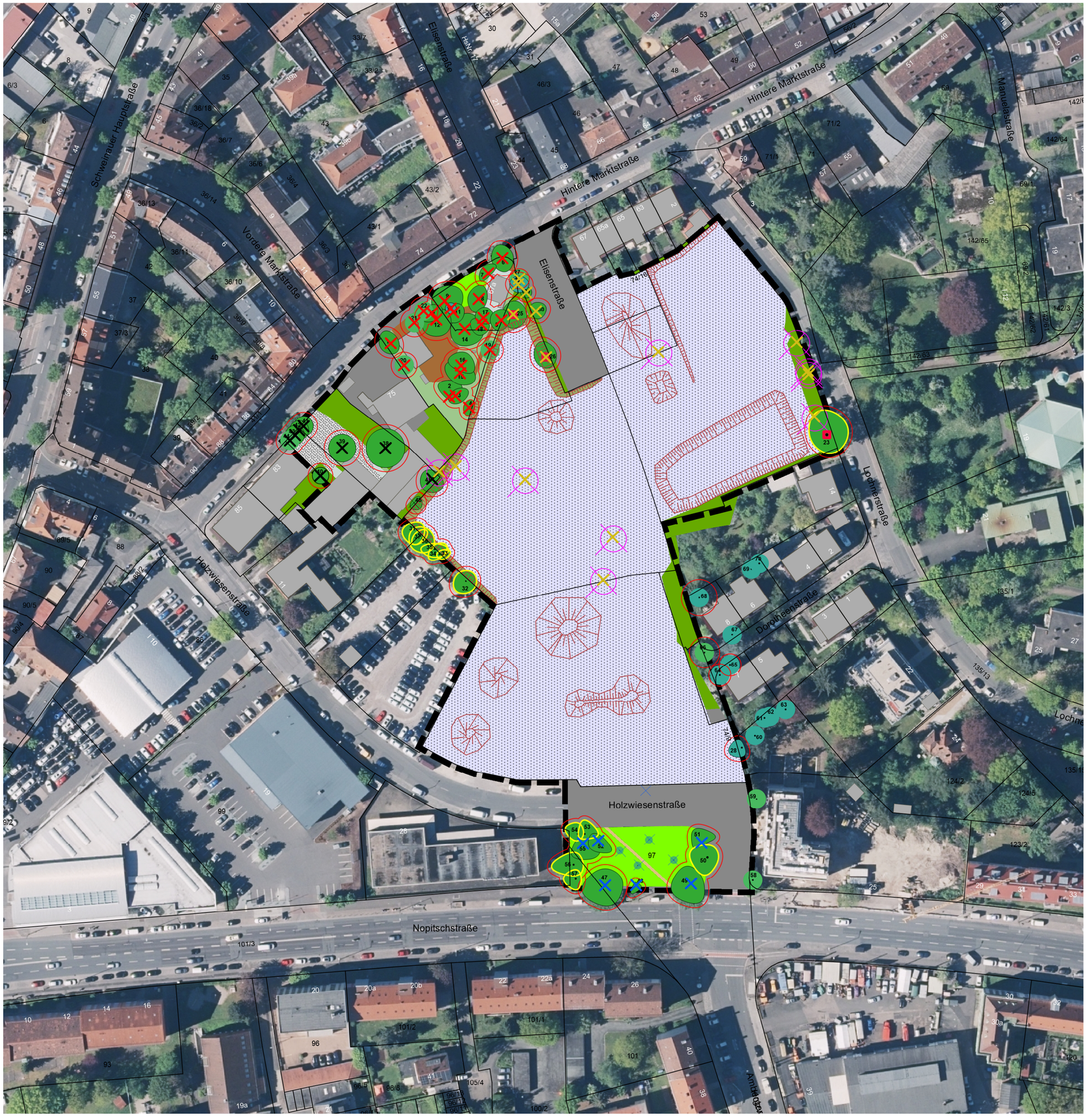
Bei der Stadt Nürnberg verbleibende Kosten entstehen durch den Umbau der Holzwiesenstraße mit Anlage einer Wendeanlage, der Wegeverbindung zwischen der Wendeanlage und der Einmündung Nopitschstraße sowie den Umbaumaßnahmen an der Einmündung Nopitschstraße (Zufahrt zum Kinder- und Jugendhaus sowie zum bestehenden Altenwohnheim) einschließlich Lichtsignalanlage. Die Kosten belaufen sich auf ca. 700.000.-€ ohne Planungskosten. Die Kosten können nicht auf die Investoren abgewälzt 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.

Nürnberg, den 16.08.2022
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Anlage 1 zur Begründung



Legende

- Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Nr. 3748 "Lochnerstraße"
- Rasen/ Wiese
- Dichte Ruderalflur
- Lückige Ruderalflur
- Strauchunterwuchs
- Offener Boden
- Baufeld (v.a. sandiges Substrat)
- Gebäude
- Vollversiegelte Fläche (Asphalt)
- Pflaster
- Schotter
- Sandweg
- Böschung

Vorhandene Laub- und Nadelbäume gemäß Baumbestandsplan/ Genehmigungsplanung (Büro Grosser-Seeger & Partner, Stand: 01.12.2017, geändert/ ergänzt: 28.03.2018) sowie Ergänzungen aus Bestandsaufnahme Büro Klebe, 2019

- nach Baumschutzverordnung geschützter Laubbaum mit eingemessener Krone (mit Nr. siehe Baumliste)
- nach Baumschutzverordnung geschützter Nadelbaum mit eingemessener Krone (mit Nr. siehe Baumliste)
- nach Baumschutzverordnung geschützter Laubbaum ohne eingemessene Krone (mit Nr. siehe Baumliste)
- nach Baumschutzverordnung geschützter Nadelbaum ohne eingemessene Krone (mit Nr. siehe Baumliste)
- Wurzelschutzbereich nach DIN 18920 (Kronentraufe + 1,5 m)
- Baum mit Nisthöhle bzw. Fledermauskasten als Ersatzhabitat (bereits durchgeführte CEF-Maßnahme zur artenschutzfachlichen Stellungnahme zu den bereits erfolgten Gebäudeabrissen)
- nicht nach Baumschutzverordnung geschützter Laubbaum

Eingriffe

- gemäß aktueller Planung zu erwartende Baumrodungen - wbgK
- gemäß aktueller Planung zu erwartende Baumrodungen - KIB / ESW
- gemäß aktueller Planung zu erwartende Baumrodungen - nur ESW
- gemäß aktueller Planung zu erwartende Baumrodungen - Stadt (ohne wbgK)
- bereits gefällter Baum
- zu erhaltender Baum

Quelle Luftbild: Stadt Nürnberg 2018

Projekt:
Stadt Nürnberg
Änderung des Bebauungsplans Nr. 3748

Plan:
Bestandsplan, Baumbestand und Rodungen

Plan-Nr.: **1.2.0**

Vorhabenträger:
KIB Projekt GmbH
Frankenstraße 148
90461 Nürnberg

Maßstab:
1 : 1000

Gez: sk

Datum:
15.08.2019

Geändert:
22.10.2019
27.05.2020
28.08.2020
03.02.2021
05.03.2021
24.06.2021

Landschaftsplanung Klebe
Sebastian Klebe · Landschaftsarchitekt
Glockenhofstr. 28 · 90478 Nürnberg
Fon 0911/33 19 96 · Fax 0911/33 19 68
info@landschaftsplanung-klebe.de
www.landschaftsplanung-klebe.de

Anlage 2 zur Begründung

Baumliste zu Bestandsplan & Baumbestandsplan Änderung BBP-Nr. 3748

Vorhandene Laub- und Nadelbäume gemäß Baumbestandsplan/ Genehmigungsplanung (Büro Grosser-Seeger & Partner, Stand: 01.12.2017, geändert/ ergänzt: 28.03.2018)
sowie Ergänzungen Büro Klebe, 2019

Stand Fällungsbilanz: 16.07.2021

Jugendhaus (innerhalb Plangebiet)
Flurnummern 76, 77

Baumnummer	Baumart	Höhe (m)	Kronendurchmesser (m)	Stammumfang (cm)	Baumschutzsatzung	Gesundheitszustand	Erhalt	Plakettennummer	Hinweise	Fällung	Ersatzpflanzungen
1	Betula pendula	15	9	102	x	LG	+	62	Astungswunden und Paule am Stamm, Totholz, Rindenschaden in der Krone, Leckstellen am Stamm	ja	1
2	Acer platanoides	14	8	84	x	LG	-	36	Efeu am Stamm, Krone einseitig, Schrägwuchs, Zwiesel am Stamm	ja	1
3	Acer platanoides	13	8	81	x	LG	+	29	Rindenschaden am Stamm, starke Stockaustriebe, Verwachsung in der Krone	ja	1
4	Acer platanoides	13	5	87	x	LG	+	23	Kappungsstellen, Totholz, direkt an Mauer, Zwiesel in der Krone	ja	1
5	Acer platanoides	12	8	96	x	SG	--	10	massiver Rindenschaden am Stamm, Pilz, Astungswunde, hohe Wurzeln, Fäule am Stamm, Krone einseitig	ja	1
6	Acer platanoides	9	10	99	x	G	+	1	Zwiesel am Stamm, hohe Wurzeln, nah am Zaun	ja	1
7	Betula pendula	10	8	80	x	LG	+	6	Efeubewuchs, Totholz, Astungswunden	ja	1
8	Betula pendula	11	10	96	x	LG	+	9	Astungswunden in der Krone, Totholz, lichte Krone	ja	1
9	Aesculus hippocastaneum	13	12	148	x	G	+	53	Astungswunden in der Krone, KE durchgeführt, Krone recht einseitig, Leckstelle am Stamm	ja	1
10	Picea abies	15	4	94	x	LG	-	51	lichte Krone, Riss am Stamm, Kronenspitze abgestorben	ja	1
11	Aesculus hippocastaneum	12	8	114	x	LG	+	50	Fehlentwicklung in der Krone, hohe Wurzeln, Zwiesel in der Krone, Astungswunden am Stamm und in der Krone, Totholz	ja	1
12	Populus alba	22	11	227	x	LG	+/-	57	Stamm- und Stockaustriebe, Totholz, Astungswunden in der Krone, wurde eingekurzt	ja	2
13	Acer platanoides	10	9	81	x	G	+	56	Astungswunden am Stamm, U-Zwiesel am Stamm	ja	1
14	Acer platanoides	11	12	160	x	LG	+	47	hohe Wurzeln, Rindenschaden, Astungswunden in der Krone, U-Zwiesel in der Krone, Totholz	ja	2
15	Acer platanoides	12	12	86	x	G	+	42	hohe Wurzeln, Efeu, Zwiesel in der Krone, Totholz	ja	1
16	Acer platanoides	11	10	95	x	LG	+/-	40	Efeu, einseitige Krone, Pehlentwikclung in der Krone, Totholz, hohe Wurzeln	ja	1
17	Acer platanoides	14	7	85	x	G	+	13	Astungswunden am Stamm	ja	1
18	Acer platanoides	13	7	95	x	G	+	12	Totholzbildung, Zwiesel in der Krone, Astungswunden am Stamm	ja	1
19	Acer platanoides			82	x		+			ja	1
20	Acer platanoides			88	x		+			ja	1
21	Betula pendula			80	x		-		zweistämmig, in Schotterfläche	ja	1
22	Acer platanoides			119	x		+			ja	1
										Summe	**24**

Lochnerstraße (innerhalb Plangebiet - Eigentum KIB+ESW)
Flurnummern 73, 75, 79, 80

Baumnummer	Baumart	Höhe (m)	Kronendurchmesser (m)	Stammumfang (cm)	Baumschutzsatzung	Gesundheitszustand	Erhalt		Hinweise	Fällung	Ersatzpflanzungen
23	Quercus robur	18	16	310	x	G	++		Efeu,Totholz, Stammmaustriebe, Astungswunden in der Krone	nein	0
24	Larix decidua	14	7	121	x	LG	+		Efeu bis Krone, Zwiesel in der Krone, Kappungen, Fehlentwicklung in der Krone	ja	1
25	Acer platanoides	14	10	ca. 120	x	G	+		hohe Wurzeln, Zwiesel in der Krone, Fehlentwicklung in der Krone	ja	1
26	Acer platanoides	10	10	110	x	G	+		Astungswunden in der Krone	ja	1

Summe 3

zzgl. Ersatzpflanzungen für frühere Fällungen gemäß Bescheid vom 26.02.2018: 11

Summe AkzoNobel-Grundstück (KIB+ESW) 14

daraus 50% KIB 7

daraus 50% ESW 7

Elisenstraße
Flurnummer 75/7

Baumnummer	Baumart	Höhe (m)	Kronendurchmesser (m)	Stammumfang (cm)	Baumschutzsatzung	Gesundheitszustand	Erhalt		Hinweise	Fällung	Ersatzpflanzungen
27	Acer platanoides			88	x	LG	-			ja	1
29	Acer platanoides	10	6	90	x	LG	+/-		Rindenschäden am Stamm, Zwiesel, hohe Wurzeln, Astausbrüche, Totholz, Pfeiler wächst ein	ja	1
30	Acer platanoides	10	10	82	x	G	+		Astungswunden in der Krone	ja	1

Summe 3

Summe Elisenstr (KIB+ESW) 3

daraus 50% KIB 1,5

daraus 50% ESW 1,5

Parkplatz (außerhalb Plangebiet)
Flurnummern 81, 81/5

Baumnummer	Baumart	Höhe (m)	Kronendurchmesser (m)	Stammumfang (cm)	Baumschutzsatzung	Gesundheitszustand	Erhalt		Hinweise	Fällung	Ersatzpflanzungen
31	Carpinus betulus	16	8	ca. 110	x	LG	+		Krone einseitig, Zwiesel in der Krone, Astungswunden, Stock- und Stammaustriebe	nein	0

32	Salix caprea	10	9	125	x	LG	+		Astungswunden, Rindenschaden am Stamm, Zwiesel am Stamm und in der Krone	nein	0
33	Carpinus betulus	10	5	92	x	SG	--		Zwieselausbruch [halber Bauml. Fäule, Zwiesel am Stamm	nein	0
34	Carpinus betulus	11	8	94	x	LG	+/-		Fäule, Kappungen	nein	0
35	Carpinus betulus	16	8	138	x	LG	+		Astungswunden in der Krone, Paule, Totholz, Zwiesel in der Krone	nein	0
36	Carpinus betulus	16	9	150/95/125	x	LG	+		Fäulen am Stamm, Rindenschäden, Totholz, Ausbrüchel Zwiesel am Stamm	nein	0
37	Carpinus betulus	16	7	109	x	LG	+		Zwiesel am Stamm und in der Krone, Astungswunden in der Krone, Stammaustriebe	nein	0
										Summe	**0**

Arrondierungsflächen (innerhalb Plangebiet - Eigentum ESW)
Flurnummern 78, 79/2, 81/3

Baumnummer	Baumart	Höhe (m)	Kronendurchmesser (m)	Stammumfang (cm)	Baumschutzsatzung	Gesundheitszustand	Erhalt		Hinweise	Fällung	Ersatz-pflanzungen
38	Acer platanoides	17	9	310	x	G	++		biotopkartiert,	genehmigt	3
39	Acer platanoides	18	6	280	x	LG	++		biotopkartiert, Schieflage	genehmigt	
40	Betula pendula		6	120	x					ja	1
41	Ahorn		8	112	x	LG	+		Ersatzpflanzung 40/45 gemäß Bescheid vom 22.1.2021	genehmigt	4
42	Ahorn		7	123	x	LG	+		Ersatzpflanzung 40/45 gemäß Bescheid vom 22.1.2021	genehmigt	
43	Ahorn		7	122	x	LG	+		Ersatzpflanzung 40/45 gemäß Bescheid vom 22.1.2021	genehmigt	
44	Populus nigra 'Italica'		4	251	x	SG	-		zweistämmig; Ersatzpfl. 40/45 gem. Besch. v. 22.1.21	genehmigt	
45	Betula pendula	21	9	136	x	LG	+		Efeu am Stamm, Totholz, Astungswunden, einseitige Krone	ja	1
46	Malus	5	5	41		SG	-		Fäule, entfernter Stammling, Totholz,	ja (Obst)	0
										Summe	**9**

Grünfläche an der Nopitschstr. (innerhalb Plangebiet) (wbgK)
Flurnummer 97

Baumnummer	Baumart	Höhe (m)	Kronendurchmesser (m)	Stammumfang (cm)	Baumschutzsatzung	Gesundheitszustand	Erhalt		Hinweise	Fällung	Ersatz-pflanzungen
47	Acer platanoides		15	204	x	G	+			ja	2
48	Acer platanoides		4,5	103	x	SG	--			ja	1
49	Acer platanoides		14	182	x	SG	-			ja	2
50	Acer platanoides		10	166	x	G	+			nein	0
51	Acer platanoides		8	125	x	LG	+			ja	1
52	Carpinus betulus		9,5	100	x	G	+			ja	1
53	Acer campestre		6,6	94	x	G	+			nein	0
54	Tilia cordata		6,6	147	x	G	+			nein	0
55	Acer campestre		8	103	x	G	+			ja	1
56	Acer campestre		11,5	172	x	G	+			nein	0
57	Acer campestre		7,2	94	x	G	+			nein	0
										Summe	**8**

Angrenzender Privatgrund (außerhalb Plangebiet)

Baumnummer	Baumart	Höhe (m)	Kronendurchmesser (m)	Stammumfang (cm)	Baumschutzsatzung	Gesundheitszustand	Erhalt		Hinweise	Fällung	Ersatz-pflanzungen
28	Pinus sylvestris	8	6	160	x	G	++			nein	0
58	Acer platanoides									nein	0
59	Acer platanoides			140	x	nb	nb			nein	0
60	Pinus nigra			142	x	nb	nb			nein	0
61	Picea abies			58		nb	nb			nein	0
62	Pinus nigra			128	x	nb	nb			nein	0
63	Picea abies			75		nb	nb			nein	0
64	Picea pungens			125	x	nb	nb			nein	0
65	Picea pungens			229	x	nb	nb			nein	0
66	Betula pendula			125	x	nb	nb			nein	0
67	Cedrus spec.			210	x	nb	nb			nein	0
68	Picea abies					nb	nb			nein	0
69	Picea abies					nb	nb			nein	0
70	Picea abies					nb	nb			nein	0
										Summe	**0**

zzgl. Ersatzpflanzungen für frühere Fällung auf Flur Nr. 74/14 gemäß Bescheid vom 25.01.2019 (KIB): ***2***

Ersatzpflanzungen - KIB	**11**
Ersatzpflanzungen - ESW	**18**
Ersatzpflanzungen - Stadt	**24**
Ersatzpflanzungen wbgK	**8**
GESAMTSUMME ERSATZPFLANZUNGSBEDARF	**61**

Stammumfang gemessen in 1 m Höhe ab Stammfuß
G - gesund / LG - leicht geschädigt / SG - stärker geschädigt / nb = nicht bewertet
``++ = besonders erhaltenswert / + = erhaltenswert / - = bedingt erhaltenswert / -- = nicht erhaltenswert / nb = nicht bewertet