Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses

22.09.2022

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Tagesordnung -öffentlich- 3

Nachreichung öffentlich 6

Vorlagendokumente

* TOP Ö 4 Bebauungsplan Nr. 4666 "Von-der-Tann-Straße" für ein Gebiet zwischen Dottenheimer Straße, Von-der-Tann-Straße und Markt Erlbacher Straße

Sitzungsvorlage Stpl/045/2022 8

Entscheidungsvorlage Stpl/045/2022 12

Übersichtsplan Stpl/045/2022 15

Entwurf der Satzung Stpl/045/2022 16

Entwurf der Begründung Stpl/045/2022 25

* TOP Ö 5 Bebauungsplan Nr. 4445a "Tiefes Feld Nordwest" für ein Gebiet südlich und östlich der Rothenburger Straße, nördlich der Neuen Rothenburger Straße und westlich der Straße Am Wirtsacker, Prüfung der Stellungnahmen und Erlass

Sitzungsvorlage Stpl/043/2022 26

Entscheidungsvorlage Stpl/043/2022 30

Übersichtsplan Stpl/043/2022 47

Satzung Stpl/043/2022 48

Begründung Stpl/043/2022 63

Umweltbericht Stpl/043/2022 131

* TOP Ö 7 Änderung des Bebauungsplans Nr. 3748, Lochnerstraße, Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung

Sitzungsvorlage Stpl/042/2022 206

Entscheidungsvorlage Stpl/042/2022 210

Übersichtsplan Stpl/042/2022 227

Satzung zur Änderung Stpl/042/2022 228

Begründung zur Änderung Stpl/042/2022 238

* TOP Ö 11 Neue Mitte Boxdorf

Sitzungsvorlage Stpl/044/2022 316

Entscheidungsvorlage Stpl/044/2022 320

* TOP Ö 12 Umgestaltung der Rothenburger Straße im Umfeld des Volksbades

Sitzungsvorlage Stpl/041/2022 326

Entscheidungsvorlage Stpl/041/2022 330

Gestaltungsplan Stpl/4-1/2/2021 Stpl/041/2022 333

TAGESORDNUNG

Sitzung
Sitzung des Stadtplanungsausschusses

Sitzungszeit
Donnerstag, 22.09.2022, 15:00 Uhr

Sitzungsort
Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. **Wohnraumförderung** — Beschluss
Förderung im Programmjahr 2022 — Ref.VII/007/2022

Fraas, Michael, Dr.

2. **Wohnungsmarktbeobachtung 2021** — Bericht
Ref.VII/008/2022

Sachverständiger: Herr Colin Beyer, Institut Quaestio - Forschung und Beratung GmbH

Fraas, Michael, Dr.

3. **Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)** — Gutachten
31. Änderung: Bereich Virnsberger Straße — Stpl/031/2022
Einleitung des Änderungsverfahrens und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Ulrich, Daniel

4. **Bebauungsplan Nr. 4666 "Von-der-Tann-Straße" für ein Gebiet zwischen Dottenheimer Straße, Von-der-Tann-Straße und Markt Erlbacher Straße** — Beschluss
Billigung — Stpl/045/2022

Ulrich, Daniel
(Beilagen werden nachgereicht)

5. **Bebauungsplan Nr. 4445a "Tiefes Feld Nordwest" für ein Gebiet südlich und östlich der Rothenburger Straße, nördlich der Neuen Rothenburger Straße und westlich der Straße Am Wirtsacker**
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass

Beschluss Stpl/043/2022

Ulrich, Daniel
(Beilagen werden nachgereicht)

6. **Bebauungsplan Nr. 4634 "Umspannwerk Gebersdorf"**
für ein Gebiet östlich der Gebersdorfer Straße, nördlich und westlich der Bibertstraße
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung

Beschluss Stpl/040/2022

Ulrich, Daniel

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

Beschluss Stpl/042/2022

Ulrich, Daniel
(Beilagen werden nachgereicht)

8. **Änderung des Bebauungsplans Nr. 4506 "Dorfäcker-Ost"**
für das Gebiet südlich der Wetzendorfer Straße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Ost und östlich der Dorfäckerstraße
Erlass

Beschluss Stpl/037/2022

Ulrich, Daniel

9. **Entfällt!**

10. **Bebauungsplan Nrn. 4439, 4446, 4458, 4469, 4474, 4476, 4483 sowie 4491**
Einstellung der Verfahren

Beschluss
Stpl/039/2022

Ulrich, Daniel

11. **Neue Mitte Boxdorf**
- Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit hochbaulichem Ideenteil -

Beschluss
Stpl/044/2022

Ulrich, Daniel
(Beilagen werden nachgereicht)

12. **Umgestaltung der Rothenburger Straße im Umfeld des Volksbades**

Beschluss
Stpl/041/2022

Ulrich, Daniel
(Beilagen werden nachgereicht)

13. **Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS - StS)**

Gutachten
Stpl/036/2022

Ulrich, Daniel

14. **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 07.07.2022, öffentlicher Teil**

Stadt Nürnberg - Rathausplatz 2 - 90403 Nürnberg

An die Mitglieder
des Stadtplanungsausschusses

E-Mail: obm@stadt.nuernberg.de
Internet: www.nuernberg.de
Datum: 12.09.2022

NACHREICHUNG
ZUR SITZUNG
DES STADTPLANUNGSAUSSCHUSSES AM 22.09.2022

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,

im Nachgang zur bereits zugestellten Einladung/Tagesordnung übermittle ich die Unterlagen zu

Öffentliche Sitzung

4. **Bebauungsplan Nr. 4666 "Von-der-Tann-Straße" für ein Gebiet zwischen Dottenheimer Straße, Von-der-Tann-Straße und Markt Erlbacher Straße**
Billigung — Beschluss

Ulrich, Daniel

5. **Bebauungsplan Nr. 4445a "Tiefes Feld Nordwest" für ein Gebiet südlich und östlich der Rothenburger Straße, nördlich der Neuen Rothenburger Straße und westlich der Straße Am Wirtsacker**
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass — Beschluss

Ulrich, Daniel

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

Ulrich, Daniel

11. **Neue Mitte Boxdorf** Beschluss
- Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit hochbaulichem Ideenteil -

Ulrich, Daniel

12. **Umgestaltung der Rothenburger Straße im Umfeld des Volksbades** Beschluss

Ulrich, Daniel

Mit freundlichen Grüßen



Marcus König
Oberbürgermeister

Beschlussvorlage
Stpl/045/2022

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	22.09.2022	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4666 "Von-der-Tann-Straße" für ein Gebiet zwischen Dottenheimer Straße, Von-der-Tann-Straße und Markt Erlbacher Straße
Billigung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Entwurf der Satzung
Entwurf der Begründung

Sachverhalt (kurz):

Um Baurecht für einen höheren Anteil an Wohnnutzung zu schaffen, soll für den Geltungsbereich ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Bebauungsplan Nr. 4666 "Von-der-Tann-Straße" umfasst einen Geltungsbereich mit einer Fläche von ca 2,75 ha. Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein ehemals gewerblich genutztes Gebäude mit Tiefgarage und Stellplätzen, dessen Abbruch bereits begonnen hat.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines neuen Stadtquartieres im Westen der Stadt Nürnberg als allgemeines Wohngebiet (WA) auf einer bislang im Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) festgesetzten Fläche. Mit den circa 350 neuen Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau kann die derzeit sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet gemindert werden. Darüber hinaus wird im städtebaulichen Vertrag und im Bebauungsplan die Umsetzung des sozialen Wohnungsbau gesichert. So werden 30% der Geschossfläche im geförderten Wohnungsbau realisiert. Ebenso wird eine KiTa realisiert. Im Süden ist eine öffentliche Grünfläche mit einer Fläche von ca. 5.000 m² im Zuge des Rückbaus der bestehenden Tiefgarage vorgesehen, die an den Westpark anschließt und in diesen integriert werden soll.

Um das Vorhaben realisieren zu können, ist die Durchführung dieses Bebauungsplans sowie eine Folgekostenvereinbarung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags erforderlich. Die frühzeitigen Beteiligungen wurden bereits Ende 2019 durchgeführt. Die relevanten Stellungnahmen wurden in der Planung berücksichtigt bzw. in die Begründung eingearbeitet. Der Bebauungsplan Nr. 4666 soll im Stadtplanungsausschuss gebilligt und anschließend öffentlich ausgelegt werden. Auf die Behandlung des städtebaulichen Vertrags im nicht öffentlichen Teil wird verwiesen.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

siehe Kapitel "I.4.3. Gender und Diversity" in der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☒ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4666 "Von-der-Tann-Straße" für ein Gebiet zwischen Dottenheimer Straße, Von-der-Tann-Straße und Markt Erlbacher Straße so erweitert wird, wie es sich aus dem Bebauungsplan-Entwurf vom 26.08.2022 ergibt.

2. Der Stadtplanungsausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4666 "Von-der-Tann-Straße" für ein Gebiet zwischen Dottenheimer Straße, Von-der-Tann-Straße und Markt Erlbacher Straße vom 26.08.2022 unter Hinweis auf den beigefügten Entwurf der Begründung vom 26.08.2022.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4666 "Von-der-Tann-Straße" ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.

Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4666 "Von-der-Tann-Straße" für ein Gebiet zwischen Dottenheimer Straße, Von-der-Tann-Straße und Markt Erlbacher Straße
Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Für die bezeichneten Flächen soll der Bebauungsplan Nr. 4666 „Von-der-Tann-Straße“ aufgestellt werden. Der bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3503 sieht hauptsächlich ein Mischgebiet und eine mit einer Tiefgarage unterbaute private Grünfläche vor.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es die bisherige gemischte Baufläche komplett einer Wohnbebauung zuzuführen. Die neuen Planungen für den Bereich sehen mehrere Geschosswohnungsbauten mit insgesamt ca. 350 Wohneinheiten vor. Ebenso wird im Gebiet eine KiTa realisiert. Die Umsetzung ist über den städtebaulichen Vertrag gesichert. Darüber hinaus wird im städtebaulichen Vertrag und im Bebauungsplan die Umsetzung des sozialen Wohnungsbaus gesichert. 30% der Geschossfläche werden im geförderten Wohnungsbau realisiert. Neben der gewünschten sozialen Durchmischung im Quartier wird auch die hohe Nachfrage nach geförderten Wohnungen im Stadtgebiet gemindert. Dazu ist im Gebiet eine verdichtete Bebauung geplant. Entlang der Von-der-Tann-Straße ist eine geschlossene Gebäudezeile mit fünf bis acht Geschossen vorgesehen, die für die rückwärtigen Bereiche eine schützende Funktion übernimmt, um ruhigere Bereiche innerhalb des Quartiers zu schaffen.

Im Süden des Plangebiets befindet sich mit dem Westpark eine öffentliche Grünfläche, die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erweitert wird. Es werden somit neue öffentliche Grün- und Spielflächen geschaffen, die ins Stadteigentum übergehen. Zwischen den Baukörpern sind private Grünflächen angeordnet.

Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Quartiers sowie die derzeitigen Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtviertels können fußläufig die neue, öffentliche Grünfläche erreichen. Neben den Wohneinheiten werden somit auch die dringend benötigten öffentlichen Spiel- und Freiflächen im künftigen Plangebiet gesichert.

Einwände im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:
Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die vom 18.11.2019 bis 20.12.2019 durchgeführt und durch eine Veranstaltung vor Ort ergänzt wurde, gingen vor allem Stellungnahmen zur Dichte der Bebauung, dem Abstand zur Bestandsbebauung und dem Verkehr ein.

Abstand zur Bestandsbebauung
Der Abstand zur Bestandsbebauung wurden im weiteren Planungsprozess anhand eines Abstandsflächenplan überprüft. Die Abstandsflächen gemäß Abstandsflächensatzung zur Bestandbebauung sind einzuhalten, dies wurde auch textlich festgesetzt.

Zudem wurde im Nachgang zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Verschattungsstudie erstellt, um die Auswirkung der Bebauung auf das Tageslicht in den Innenräumen besser beurteilen zu können. Auf Grundlage dieser Ergebnisse wurde die Gebäudehöhe im allgemeinen Wohngebiet WA 1 in den nördlichen Baufenstern reduziert und so eine der Bestandsbebauung angemessene Variante entwickelt. Über die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Gebäudehöhe in den nördlichen Baufenstern über eine maximale Wandhöhe begrenzt und so eine ausreichende Belichtung der Bestandsbebauung sichergestellt und damit den nachbarschützenden Belangen Genüge getan.

Größe der Grünflächen und Dichte der Bebauung
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden zu Beginn verschiedene Konzepte von Seiten des Investors erstellt und in Zusammenarbeit mit der Stadt Nürnberg weiterentwickelt. Ein Ziel war von Anfang an die Erweiterung des Westparks und eine Begrenzung der Bebauung auf die versiegelte Fläche.

Grundlage für die Grünflächen war somit das zusammen erarbeitete städtebauliche Konzept in Verbindung mit dem Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg sowie der Berücksichtigung des Bestandsbaurechts. Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3503 wäre bereits durch das festgesetzte Mischgebiet ein gewisser Anteil an Wohnungen zulässig. Bei der Umwandlung von bereits bestehenden beplanten Gebieten im Innenbereich werden zudem unter der Berücksichtigung des Ziels der doppelten Innenentwicklung angemessene Werte für die Grünflächen im Einzelfall definiert (siehe Baulandbeschluss B 4.6).

Der Investor baut die private Tiefgarage zurück und führt diesen Teil dem Westpark zu. Es entstehen somit öffentliche Grün- und Spielflächen, die ins Eigentum der Stadt Nürnberg übergehen. Zudem entstehen private Spiel- und Grünflächen im Gebiet.

Durch die momentan hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Nürnberg wird unter anderem das Instrument der Nachverdichtung genutzt um den Bedürfnissen nach Wohnraum nachzukommen. An der Von-der-Tann-Straße wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Orientierungswerte für die Grundflächenzahl werden minimal überschritten. Die Orientierungswerte für die Geschossflächenzahl werden deutlich überschritten. Das abgestimmte städtebauliche Konzept und die Maßnahmen im Geltungsbereich (u.a. öffentliche und private Grünflächen) rechtfertigen diese Überschreitungen. Dadurch kann es bei den ausgeformten Hochpunkten des Baukörpers auf bis zu acht Geschosse kommen, welche sich als städtebaulich verträglich in der gesamten Planungsphase herausgestellt haben. Im Gegenzug dazu gibt es ausreichend Grünflächen direkt vor Ort, wie beispielsweise die verzahnt gestalteten Innenhöfe innerhalb des Quartiers, die südlich gelegene Parkanlage und der anschließende Westpark mit seiner erweiterten Grünfläche inklusive Spielplatz.

Verkehrskonzept
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Reduzierung des Stellplatzschlüssels diskutiert und ein Konzept für die Reduzierung erarbeitet. Der Klimawandel und die angestrebte Verkehrswende im Zusammenspiel mit dem Mobilitätsbaukasten fliesen in die Festsetzung ein. Die Realisierung von Maßnahmen des Mobilitätsbaukastens, insbesondere Förderung des Radverkehrs, soll dazu beitragen ein autofreies Quartier zu entwickeln. Somit wird auch die Aufenthaltsqualität des Viertels maßgeblich positiv beeinflusst. Gemäß dazu, wurde der Stellplatzschlüssel auf 0,7 reduziert.

Aufgrund der Lage des Plangebiets, direkt angrenzend an die Zone 1 gemäß Stellplatzsatzung, wo ohnehin eine reduzierte Anzahl an Stellplätzen vorgesehen ist, sowie der guten Anbindung an den ÖPNV und der Förderung des Radverkehrs ist dies gerechtfertigt. Darüber hinaus sind im Plangebiet nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen von Verwaltungen ausgeschlossen, die im Vergleich zur Wohnnutzung eine höhere Verkehrsinduktion zu Folge hätten.

Kosten
Mit dem Vorhabenträger wird vor der öffentlichen Auslegung ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich der Investor zur Übernahme der verursachten Kosten.

Der städtebauliche Vertrag wird parallel in der nicht öffentlichen Sitzung behandelt.

Zeitliche Umsetzung
Der Bebauungsplan Nr. 4666 soll gebilligt werden. Die öffentliche Auslegung wird im Amtsblatt bekannt gemacht und anschließend durchgeführt.

Fazit
Im Vorfeld des Bebauungsplans wurde eine Variantenuntersuchung vorgeschaltet, um das bestmögliche städtebauliche Konzept als Grundlage für die Bebauung sicherzustellen. Der nun ausgewählte Entwurf reagiert auf die schwierige Lärmsituation und berücksichtigt auch andere Aspekte, wie die Kaltluftschneise des Westparks oder die soziale Infrastruktur und setzt die Belange des Baulandbeschlusses wie beispielsweise öffentlich geförderter Wohnraum, öffentliche Grünflächen sowie öffentliche Spielflächen um.

Der Bebauungsplan Nr. 4666 soll gebilligt und anschließend öffentlich ausgelegt werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4666 "VON DER TANN STRASSE"

für ein Gebiet zwischen Dottenheimer Straße, Von-der-Tann-Straße und Markt Erlbacher Straße.

NÜRNBERG

Ö 4



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4666 „VON-DER-TANN-STRASSE“

für ein Gebiet zwischen Dottenheimer Straße, Von-der-Tann-Straße und Markt Erlbacher Straße

Vom .....

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom ..... auf Grund von

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. S. 1353), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362), Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4666

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet zwischen Dottenheimer Straße, Von-der-Tann-Straße und Markt Erlbacher Straße wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil und die Beipläne 1 bis 3 sind Bestandteil der Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil und den Beiplänen 1 bis 3 getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Im allgemeinen Wohngebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) WA 1 und WA 2 sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2. Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Erdgeschoss zulässig.

1.3. Im Gebiet WA 2 sind innerhalb des Baufensters a folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Ist die Errichtung eines Betriebs des Beherbergungsgewerbes im Baufenster a aus betrieblichen Gründen nicht möglich, ist dieser in Baufenster b ausnahmsweise zulässig.

1.4. In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind folgende Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus den durch Baugrenzen oder Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

2.2. Terrassen sind je erdgeschossiger Wohneinheit bis zu einer Größe von 20 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und über die in Punkt 2.1 zulässige Grundfläche hinaus zulässig, dies gilt jedoch nicht für den Bereich der im Planteil festgesetzten Baulinie entlang der Von-der-Tann-Straße.

2.3. In den Gebieten WA 1 und WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2.4. Die maximal zulässige Geschossfläche in den Gebieten WA 1 und WA 2 beträgt 35.400 m².

2.5. In den Gebieten WA 1 und WA 2 kann die festgesetzte Geschossfläche für die Realisierung von

- Gemeinschaftsräumen sowie
- ebenerdigen Räumen zur Aufbewahrung von Fahrrädern, Kinderwagen und Mobilitätshilfen sowie
- ebenerdigen Müllräumen

um die Fläche der Räume einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände überschritten werden.

3. Bauweise

In den Gebieten WA 1 und WA 2 gilt eine abweichende Bauweise. Es ist eine Gebäudelänge von max. 230 m zulässig. Im WA 2 ist durchgängig und lückenlos an die Baulinie anzubauen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1. Im Gebiet WA 2 wird ein Vortreten von Gebäudeteilen gegenüber den umlaufenden straßenseitigen Baulinien ab dem 1. Obergeschoss ausschließlich für Lärmschutzmaßnahmen zugelassen. Dies ist z.B. in Form von Erkern und Prallscheiben bis zu einem Maß von 0,6 m möglich, sofern die Breite der vortretenden Gebäudeteile jeweils 2,5 m nicht überschreitet und ihr Anteil an der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes insgesamt die Hälfte nicht überschreitet.

4.2. In den im Planteil festgesetzten Flächen für Balkone gilt: Die Summe der Balkonlängen ist auf die Hälfte der Außenwandlänge des jeweiligen Gebäudes zu beschränken. Die maximale Tiefe der Balkone beträgt 2,5 m. Diese Balkone sind ohne seitliche Grenzabstände zulässig.

4.3. Vor die Baulinien und die Baugrenzen dürfen Vordächer über Hauseingängen mit einer Breite von maximal 3,0 m und einer Tiefe von maximal 2,0 m hervortreten. Ihr Anteil an der Außenwandlänge darf maximal ein Drittel betragen.

4.4. Die Abgrenzungslinie zwischen zwei Gebäudeteilen mit unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse darf gegenüber der zeichnerischen Festsetzung um bis zu 2,0 m abweichen.

5. Abstandsflächen

5.1. Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg einzuhalten.

5.2. Abweichend von Punkt 5.1 wird entlang der Baulinie im Gebiet WA 2 für Baufenster a und Baufenster h die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,1 H, mindestens 3 m festgesetzt. Entlang der Baulinie an der Von-der-Tann-Straße ist vom südlichen Ende aus gemessen auf einer Länge von 4,5 m und bis zu 4 m Höhe, gemessen ab Geländeoberkante, die Anordnung von zur Belichtung und Belüftung notwendiger Fenster unzulässig. Für Lärmschutzwände wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,2 H, mindestens 1 m festgesetzt.

6. Nebenanlagen

6.1. In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen nur zulässig für:

- Spiel, Freizeit und Erholung
- das Abstellen von Fahrrädern und Kinderwägen sowie Mobilitätshilfen
- die Herstellung von privaten Kinderspielplätzen
- Zuwegungen, Treppen und Rampen für die Gebäudeerschließung
- Müllaufstellflächen
- Anlagen für Tiefgaragenlüftung und Terrassenflächen
- Ableitung und Speicherung von Niederschlagswasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern)

7. Einfriedungen

7.1. Einfriedungen sind in den Gebieten WA 1 und WA 2 mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Einfriedungen sind nur ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mind. 12 cm zulässig. Einfriedungen sind angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche der Von-der-Tann-Straße unzulässig.

7.2. Im Anschluss an die durch Planzeichen festgesetzten, zu pflanzenden Hecken sind zu den privaten Freiflächen bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen hin sichtdurchlässige Metallzäune (zum Beispiel Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 1,0 m, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 12 cm zulässig.

8. Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten

8.1. Tiefgaragen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8.2. Die zulässige Breite der Tiefgarageneinfahrt und Tiefgaragenausfahrt beträgt maximal 7,0m.

8.3. Abweichend von der Satzung der Stadt Nürnberg über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS-StS) beträgt die Anzahl der erforderlichen Kraftfahrzeugstellplätze maximal 70 % der in der Richtzahlenliste vorgesehenen Anzahl. Die Ermittlung der nach vorstehenden Regelungen zulässigen Anzahl der Stellplätze hat entsprechend der StellplatzS in der Fassung vom 14.12.2007 (Amtsblatt S. 457, ber. 2008 S. 15), zuletzt geändert durch Satzung vom 15.12.2016 (Amtsblatt S. 436), zu erfolgen.

Die Kfz-Stellplätze sind in den Tiefgaragen nachzuweisen.

8.4. Die Tiefgaragenrampen sowie die Notausgänge der Tiefgaragen sind in die Baukörper zu integrieren.

8.5. Mindestens 30% der nachzuweisenden Fahrradabstellplätze sind ebenerdig außerhalb von Gebäuden nachzuweisen. Mindestens 5 % der nachzuweisenden Fahrradabstellplätze sind ebenerdig baulich in die Gebäude zu integrieren. Die Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein.

Darüber hinaus notwendige Fahrradabstellplätze sind in den Untergeschossen und Tiefgaragen nachzuweisen und über eine eigene Fahrradrampe zu erschließen.

9. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Örtliche Bauvorschriften

9.1. Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer max. Dachneigung von 5° zulässig.

9.2. Technische Aufbauten auf Dächern sind nur für Aufzugsschächte, Lüftungs- und Solaranlagen, Schornsteine und Haus- bzw. Haussatellitenantennen zulässig.

Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Antennen und Schornsteine müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der nächsten Traufkante zurückversetzt werden. Sie dürfen die Wandhöhe um maximal 1,5 m überschreiten.

Die Grundfläche der Dachaufbauten darf maximal 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung.

Technische Dachaufbauten, die höher als 1,0 m sind - bezogen auf die Oberkante der Dachhaut - sind blickdicht einzuhausen und seitlich zu begrünen. Ausgenommen sind Solaranlagen.

Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. den vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.

Je Gebäudeteil sind Dachaufbauten zur Erschließung begehbarer Dachflächen mit einer Grundfläche bis zu 35 m² zulässig. Ihre Höhe darf maximal 2,5 m über Oberkante des obersten Geschosses liegen. Pergolen in maximal 2,5 m Höhe und Umwehrungen von begehbaren, gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen sind zulässig, soweit sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der nächsten Traufkante zurückversetzt werden.

10. Grünordnung – öffentliche Flächen

10.1. Baum, zum Erhalt festgesetzt

Bei zum Erhalt festgesetzten Bäumen ist die Bodenfläche im Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten, auch Veränderungen des Geländeniveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nicht zulässig. Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Laubbaum mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) und 3-4x verpflanzt zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist innerhalb der Grünfläche vorzunehmen.

10.2. Zu pflanzende Bäume, Baumreihe an Lärmschutzwand

Entlang der festgesetzten Lärmschutzwand sind mindestens 5 standortgerechte, großkronige Laubbäume der Wuchsklasse I oder II als Baumreihe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Für die Pflanzungen sind Alleebäume oder Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) und 4-5 x verpflanzt, zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Laubbaum derselben Pflanzqualität wie bei Neupflanzung zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5 m vom abgängigen Baum entfernt, vorzunehmen.

10.3. Zu pflanzende Bäume

In der öffentlichen Grünfläche sind mindestens 8 standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Für die Pflanzungen sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) und 3-4x verpflanzt zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Laubbaum derselben Pflanzqualität wie bei Neupflanzung zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5 m vom abgängigen Baum entfernt, vorzunehmen.

10.4. Wurzelraum

Im Bereich befestigter Flächen sind Baumstandorte mit mindestens 16 m² großen bodenoffenen Baumscheiben herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Der durchwurzelbare Bodenraum muss spartenfrei sein und darf ein Volumen von 16 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationsschicht muss mindestens 1 m stark sein. Darüber hinaus muss die Baumscheibe eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen. Im Ausnahmefall kann die bodenoffene Fläche auf 6 m² reduziert werden, unter der Voraussetzung, dass 16 m³ luft- und wasserdurchlässiges überpflasterbares Baumsubstrat einschließlich Belüftungssystem angrenzt.

10.5. Fläche zur Erhaltung und zur Entwicklung von Bäumen und Sträuchern

Die Fläche zur Erhaltung und zur Entwicklung von Bäumen und Sträuchern ist als eine der Eingrünung dienende Gehölzstruktur zu erhalten und zu entwickeln. Ein Gräser- und Staudensaum ist durch ein geeignetes Mähregime zu entwickeln.

11. Grünordnung – private Flächen

11.1. Zu pflanzender Laubbaum, schmalkronig

Die 9 im Planteil festgesetzten, zu pflanzenden Bäume entlang der Von-der-Tann-Straße zwischen Baulinie und Straßenbegrenzungslinie sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die genaue Lage kann durch andere Erfordernisse, wie Hauseingänge, Sparten etc. von der Planzeichnung abweichen. Dabei ist ein möglichst gleichmäßiger Rhythmus entlang der Von-der-Tann-Straße anzustreben. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf nicht unterschritten werden.

Für die Pflanzungen sind standortgerechte Laubbäume mit einer Endwuchshöhe von mehr als 10 m als Alleebäume mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, 4-5x verpflanzt zu verwenden.

Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Alleebaum mit gleicher Pflanzqualität standortnah, max. 5 m vom abgängigen Baum entfernt zu ersetzen.

11.2. Zu pflanzender Laubbaum, großkronig

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke ist pro Wohnhof ein standortgerechter großkroniger Laubbaum mit einer Endwuchshöhe von mindestens 15 m zu pflanzen und zu unterhalten.

Es werden folgende Anzahl an Bäumen festgesetzt:

- Gebiet WA 1: 2 Stück
- Gebiet WA 2: 3 Stück

Sind im Einzelfall die Baumpflanzungen der großkronigen Laubbäume am im Planteil festgesetzten Ort nicht durchführbar, sind diese möglichst ortsnah, maximal 10 m vom festgesetzten Standort entfernt umzusetzen.

Für die Pflanzungen sind standortgerechte Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, 4-5x verpflanzt zu verwenden. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen

standortgerechten Baum, gleicher Qualität, standortnah, max. 5 m vom abgängigen Baum entfernt, zu ersetzen.

11.3. Sonstige Bäume und Großsträucher

Zusätzlich zu den im Planteil festgesetzten standortgerechten, großkronigen, Laubbäumen sind

- im WA 1 12 Stück
- im WA 2 10 Stück

standortgerechte Laubbäume oder Großsträucher der Wuchsklasse 1-3 zu pflanzen.

Für die Pflanzung von Laubbäumen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, 3-4x verpflanzt, zu verwenden. Für die Pflanzung von Großsträuchern ist folgende Pflanzqualität zu verwenden: Solitäre mit einer Höhe von mindestens 200 bis 250 cm, 3-4x verpflanzt. Bei Abgängigkeit eines Baumes oder Großstrauchs ist dieser durch einen standortgerechten Baum oder Großstrauch, gleicher Qualität, standortnah, max. 5 m vom abgängigen Baum oder Großstrauch entfernt, zu ersetzen.

11.4. Wurzelraum für Bäume in befestigten Flächen

Im Bereich befestigter Flächen sind Baumstandorte mit mindestens 16 m² großen bodenoffenen Baumscheiben herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Der durchwurzelbare Bodenraum muss spartenfrei sein und darf ein Volumen von 16 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationsschicht muss mindestens 1 m stark sein. Darüber hinaus muss die Baumscheibe eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen. Im Ausnahmefall kann die bodenoffene Fläche auf 6 m² reduziert werden, unter der Voraussetzung, dass 16 m³ luft- und wasserdurchlässiges überpflasterbares Baumsubstrat einschließlich Belüftungssystem angrenzt.

11.5. Tiefgaragendecken

Tiefgaragendecken sind, soweit sie nicht überbaut werden, als Grünflächen anzulegen und die Begrünung auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 80 cm betragen. Innerhalb der Grünflächen sind Wege, z. B. zur Erschließung der Gebäude, Kinderspielflächen, zulässige Nebenanlagen und Platzbereiche zulässig. Im Bereich von Durchgängen und Retentionsmulden kann von der Mindestüberdeckung abgewichen werden, 50 cm dürfen jedoch nicht unterschritten werden.

Bei der Pflanzung der festgesetzten großkronigen Laubbäume muss für jeden Baum auf einer Fläche von mind. 100 m² eine durchwurzelbare Vegetationsschicht von mind. 1,2 m Dicke zur Verfügung stehen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der Tiefgarage zu berücksichtigen.

11.6. Versickerungsfähige Beläge – Feuerwehrzufahrten

Feuerwehrzufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, soweit sie sich nicht mit Fuß- oder Radwegen, Zufahrts- oder Anlieferungsbereichen und Platzflächen überschneiden.

11.7. Dachbegrünung von Gebäuden

Flachdächer und Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung bis zu 5° sind ab einer Gesamtfläche von 50 m² mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen und technischen Einrichtungen mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung). Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Sedum-/Gräser-/Kräutermischung anzusäen und/oder mit

standortgerechten Stauden zu bepflanzen. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig.

Flachdächer von Carports, Garagen, Müllgebäuden, Gartenhäusern und sonstigen Nebengebäuden sowie Tiefgaragenzufahrten sind ab einer Dachfläche von 10 m² ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein. Die Begrünungen sind auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen

11.8. Fassadenbegrünung

Fassadenabschnitte von Hauptgebäuden ohne Fenster- oder Türöffnungen ab 3 m Breite sind mit ausdauernden und hochwüchsigen Kletter- bzw. Rankgehölzen zu begrünen, wobei Pflanzbeete mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein müssen. Der durchwurzelbare Bodenraum je Pflanze muss mindestens 1 m³ betragen. Alle 1,5 m ist ein Kletter- bzw. Rankgehölz zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Nebengebäude und -anlagen (z.B. Carports, Garagen, Müllgebäude, Gartenhäuser und sonstige Nebengebäude) sind auf mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche mit ausdauernden Kletter- bzw. Rankgehölzen zu begrünen. Alle 1,5 m ist ein Kletter- bzw. Rankgehölz zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

11.9. Zu pflanzende Hecke

Im Gebiet WA 1 sind die durch Planzeichen festgesetzten Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind als 1,2 m bis 1,5 m hohe Hecken aus Laubgehölzen auszubilden. Der Pflanzstreifen muss eine Breite von mindestens 1,2 m aufweisen. Unterbrechungen der Hecke für erforderliche Zugänge sind zulässig.

12. Artenschutz

Folgende flächenbezogene Maßnahmen sind durchzuführen, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden:

Für Gebäudebrüter sind 1 Koloniekasten für Sperlinge (oder alternativ 3 einzelne Kästen) sowie zusätzlich 3 weitere Nistkästen für Nischenbrüter an geeigneter Stelle in die Fassade der neuen Gebäude in den Gebieten WA 1 und WA 2 zu integrieren bzw. vorzuhängen.

13. Schutz vor Gewerbelärm- und Verkehrslärmimmissionen

13.1. Die Aufnahme der Wohnnutzung darf in den Gebieten WA 1 und WA 2 erst erfolgen, wenn die Bebauung der Baufenster a, b, d, e, g, h und i, in der festgesetzten Mindestgeschossigkeit von 5 Vollgeschossen im Rohbau und mit allen Fenstern, im Sinne eines schalldicht, komplett geschlossenen Riegels, errichtet worden ist, vgl. Beiplan 2.

13.2. Gewerbelärm

Die Anordnung von zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinn der DIN 4109-1:2018 ist an folgenden Fassaden nicht zulässig:

- Im Gebiet WA 2, Riegelbebauung an der Von-der-Tann-Straße
  - Ostfassade entlang der Baulinie
  - Südfassade entlang der öffentlichen Grünfläche auf einer Länge von 15 m, gemessen ab der Baulinie
  - Nord- und Südfassaden der Gebäudeteile in den Baufenstern b, e, g und h oberhalb des 5. OG.

Ausnahmen sind möglich, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie. z.B. vorgesetzte geschlossene Schallschutzkonstruktionen, Wintergärten, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein

Gewerbelärm-Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

13.3. Verkehrslärm

13.3.1. Grundrissorientierung

Entlang der Baulinie an der Von-der-Tann-Straße und einem 60 m tiefen Bereich westlich der Baulinie sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen, sofern auf der lärmzugewandten Seite die Auslösewerte für Lärmsanierung von 64/54 dB(A) tags/nachts überschritten werden. Dies gilt nicht, wenn

- durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien, verglaste, nicht nutzbare Vorbereiche oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern der dahinterliegenden Aufenthaltsräume Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden, oder
- schutzbedürftige Aufenthaltsräume an lärmzugewandten Fassaden durch Fenster an lärmabgewandten Fassaden ausreichend belüftet werden, an denen die Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

13.3.2. Passive Schallschutzmaßnahmen

In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-2 2018-01 auszubilden, vgl. Beipläne 2 und 3.

13.3.3. Belüftung von Schlafräumen

Es ist durch schallgedämmte Lüftungssysteme sicher zu stellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten wird, soweit der Verkehrslärm-Beurteilungspegel im Nachtzeitraum von 49 dB(A) überschritten wird. Eine Belüftung der zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume kann alternativ über eine schallabgewandte Fassade, an der der Beurteilungspegel von 49 dB(A) nachts eingehalten wird, sichergestellt werden.

13.3.4. Außenwohnbereiche

In einer Tiefe von 75 m westlich entlang der Von-der-Tann-Straße ist durch geeignete Schutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass in Außenwohnbereichen der Beurteilungspegel den Wert von 59 dB(A) am Tag nicht überschreitet.

13.3.5. Tiefgaragenzufahrten

Zur Minderung der Schallabstrahlung der Öffnungsflächen sind die Wände und die Decke der Tiefgaragenzufahrten im Öffnungsbereich bis zu einer Tiefe von 4 m schallabsorbierend zu verkleiden (Absorptionskoeffizienten von $\alpha \geq 0{,}6$ bei $f \geq 500$ Hz).

13.3.6. Lärmschutzwand an der Von-der-Tann-Straße

An der öffentlichen Grünfläche und dem Gebiet WA 2 entlang der Von-der-Tann-Straße ist die im Planteil als LSW festgesetzte Lärmschutzmaßnahme als transparente Lärmschutzwand von mindestens 4 m Höhe über Gradiente Straße herzustellen. Das bewertete Schalldämmmaß der Wand muss mindestens 25 dB betragen.

Durchgänge in der festgesetzten Lärmschutzwand sind zulässig, wenn diese so ausgeführt werden, dass unter Berücksichtigung der Durchgänge ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 60 dB(A) tagsüber auf dem Spielplatz eingehalten wird, z.B. in Form von versetzten, sich

überlappenden Lärmschutzwandabschnitten. Die festgesetzte Höhe ist dabei für alle Wandabschnitte einzuhalten.

14. Soziale Wohnraumförderung

In den im Beiplan 1 festgesetzten „Flächen für soziale Wohnraumförderung“ sind Wohnungen einschließlich der Erschließungsflächen auf mindestens 80% Geschossfläche so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn der öffentlich geförderte Wohnungsbau bereits an anderer Stelle im Geltungsbereich hergestellt worden ist oder dessen Herstellung anderweitig gesichert wurde.

15. Versorgungsleitungen

15.1. Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

15.2. Nebenanlagen für die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Energie sind in die Hauptgebäude zu integrieren oder mit anderen zulässigen Nebenanlagen zusammen zu fassen.

16. Umgang mit Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und Dachflächen ist vor Ort auf den privaten Grundstücken entsprechend den anerkannten Regeln der Technik dezentral zu versickern.

17. Beheizung

Zur Beheizung dürfen feste und flüssige, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu gehören nicht Holzpellets oder Hackschnitzel, bzw. Heizöl EL soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanisch (d.h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagetechnik eingehalten werden.

§ 3
Hinweise

Die DIN 4109 kann über das Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, 90402 Nürnberg in der Planauflage sowie beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen werden. Sie kann auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

§ 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig tritt für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. 3503 genehmigt mit R.E. vom 28.04.1972 Nr. II/8-2601e406/71 (Amtsblatt Nr. 28 vom 14.07.1972, S. 444) außer Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister



Zur optimalen Anzeige dieses PDF-Portfolios sollte es in Acrobat oder Adobe Reader ab Version X geöffnet werden.

Adobe Reader jetzt herunterladen

Beschlussvorlage
Stpl/043/2022

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	22.09.2022	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4445a "Tiefes Feld Nordwest" für ein Gebiet südlich und östlich der Rothenburger Straße, nördlich der Neuen Rothenburger Straße und westlich der Straße Am Wirtsacker
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Satzung
Begründung
Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):
Als erster Bebauungsplan wurde im Jahr 2017 der Bebauungsplan Nr. 4445a "Tiefes Feld Nordwest" aus dem großen Bebauungsplan Nr. 4445 "Tiefes Feld" herausgelöst und vordringlich bearbeitet. Ziel war eine frühzeitige Baurechtsschaffung. Auf Grund der Abhängigkeiten zur Planfeststellung der Neuen Rothenburger Straße konnte der Bebauungsplan bislang noch nicht beschlossen werden. Durch den Fortschritt bei der Planfeststellung der Neuen Rothenburger Straße ist der Erlass des Bebauungsplans anzustreben.

Mit Hilfe des Bebauungsplans kann die hohe Nachfrage nach Wohnen im Stadtgebiet bedient werden. In unmittelbarer Nähe zur neuen U-Bahn-Haltestelle und dem neuen Quartierszentrum entsteht unter anderem dringend benötigter Wohnraum. Gemäß dem "Prinzip Stadt der kurzen Wege" sind am Quartiersplatz Dienstleistungen, Einzelhandel mit standortgerechter Dimensionierung und soziale Einrichtungen vorgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden auf Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 4445a "Tiefes Feld Nordwest" vom 14.12.2021 bis 31.01.2022 durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein, die in in der Entscheidungsvorlage ausgeführt und behandelt werden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☒ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☒ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
siehe Entscheidungsvorlage

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Siehe Kapitel I.4.3. in der Begründung zum Bebauungsplan.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☒ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:
1. Der Stadtplanungsausschuss prüft die vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4445a "Tiefes Feld Nordwest" für ein Gebiet südlich und östlich der Rothenburger Straße, nördlich der Neuen Rothenburger Straße und westlich der Straße am Wirtsacker vom 18.10.2021 mit folgendem Ergebnis:

Der gebilligte Bebauungsplan wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange mit der Zielsetzung der städtebaulichen Planung unter Hinweis auf die Darstellungen in der Entscheidungsvorlage durch die Deckblätter 1 und 2 vom 24.08.2022 geändert.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 4445a "Tiefes Feld Nordwest" für ein Gebiet südlich und östlich der Rothenburger Straße, nördlich der Neuen Rothenburger Straße und westlich der Straße Am Wirtsacker vom 18.10.2021 mit letzten Änderungen vom 24.08.2022 sowie mit der Begründung vom 24.08.2022 und dem Umweltbericht vom 18.10.2021 unter Hinweis auf die Darstellungen in der Entscheidungsvorlage als Satzung.

Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4445a "Tiefes Feld Nordwest" für ein Gebiet südlich und östlich der Rothenburger Straße, nördlich der Neuen Rothenburger Straße und westlich der Straße Am Wirtsacker
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Planung:
Für das nordwestliche Planungsgebiet wurde auf Grundlage des Gesamtrahmenplans Nr. 4445 „Tiefes Feld“ der Bebauungsplan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ herausgelöst, da die Baurechtschaffung in diesem Bereich unabhängig von dem laufenden Planfeststellungsverfahren Güterzugstrecke und der Realisierung der Neuen Rothenburger Straße erfolgen kann. Mit dem Planfeststellungsverfahren der Neuen Rothenburger Straße erfolgt eine enge inhaltliche Abstimmung. Ziel ist eine frühzeitige Realisierung für Teilbereiche des Tiefen Feldes, insbesondere an der bestehenden Rothenburger Straße und um den U-Bahnhof Kleinreuth bei Schweinau. Im Geltungsbereich sollen neben circa 380 Wohneinheiten und öffentlichen Grünflächen auch Anlagen für soziale Zwecke, Dienstleistungen und Einzelhandel im Bereich der neuen U-Bahnstation entstehen.

Die öffentliche Auslegung wurde vom 14.12.2021 bis 31.01.2022 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Sowohl von den externen Behörden, also auch aus der Öffentlichkeit gingen relevante Stellungnahmen ein. Sie sind inhaltlich in gekürzter Form wiedergegeben. Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan-Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort eingesehen werden kann. Bereits vor dem Ausschuss ist eine Einsicht im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 502a (5. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8:30 Uhr bis 15:30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr) möglich.

Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen zu prüfen und das Ergebnis den Beteiligten mitzuteilen.

Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung von Seiten der Bürgerinnen und Bürger sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Erschließung der Grundstücke MU 1 bis 3
Im Rahmen der Vorbereitung der Umlegung wurde thematisiert, dass die Gebiete MU 1 bis MU 3 durch die Festsetzung Versorgungsfläche von der öffentliche Verkehrsfläche Straße West getrennt seien. Da die Grundstücke nicht unmittelbar an der Verkehrsfläche liegen würden, wäre eine potentielle Bebaubarkeit nicht gegeben.

Zum Einwand - Erschließung der Grundstücke MU 1 bis 3
Die Überfahrt über das städtische Grundstück, die Entwässerungsmulde, kann auch rechtlich ermöglicht werden. Es ist im nachfolgenden Verfahren der Umlegung die Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Rechtsträgers, der Bauordnungsbehörde, erforderlich.

Zusätzlich werden im Bebauungsplan Flächen festgesetzt, die mit Geh- und Fahrtrechten (Querung) zum Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen und Leitungsrechten zur Erschließung der Grundstücke (Ver- und Entsorgung) zu belasten sind.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Auswirkungen der Planungen auf die Landwirtschaft
Der Verlust der Anbauflächen sei im Interesse der Aufrechterhaltung der regionalen Produktion und mit Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit regional erzeugten Nahrungsmitteln auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Es würde sich hier zudem um Erzeugungsflächen mit durchschnittlicher und überdurchschnittlicher Bodenfruchtbarkeit handeln. Zudem sei gemäß Landesentwicklungsprogramm der Flächenverbrauch in Bayern zu verringern.

Es bestünde die Gefahr, dass landwirtschaftliche Betriebe auf Grund der Betrachtung des gesamten Tiefen Feldes in ihrer Existenz bedroht sind. Perspektiven zur Überlassung von landwirtschaftlichen Existenzen müssten entwickelt werden. Ein erneutes agrarstrukturelles Gutachten sei zu erstellen.

Auch während der Bauphasen müsse die Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet bleiben. Eine Beeinträchtigung, auch durch parkende Fahrzeuge, sei zu vermeiden.

Sollten Ausgleichsflächen im weiteren Verfahren auf landwirtschaftlichen Flächen zu liegen kommen, müsse auf die agrarstrukturellen Belange Rücksicht genommen werden.

Zum Einwand - Auswirkungen der Planungen auf die Landwirtschaft
Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche wird auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen beschränkt. Die Entscheidung zur Entwicklung im Tiefen Feld ist bereits vor langer Zeit auf Ebene des Flächennutzungsplans gefallen. Die Planfeststellungen der U-Bahn sowie der Neuen Rothenburger Straße bauen auf die bereits 2006 dargestellten Wohnbauflächen auf. Baurecht wird jetzt über den Bebauungsplan geschaffen. Landwirtschaft im Tiefen Feld ist im Süden weiterhin auf rund 15 Hektar möglich. Damit wird dem Belang Landwirtschaft Rechnung getragen. Eine regionale Landwirtschaft ist damit sowohl im Tiefen Feld, als auch im Knoblauchsland weiterhin möglich.

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren Nr. 4614 und Nr. 4445 wurde ein agrarstrukturelles Gutachten angefertigt. Hintergrund der Betrachtung beider Gebiete war die Summenwirkung beider Bebauungspläne auf die Landwirte, da in beiden Verfahren landwirtschaftliche Flächen zu Gunsten von Wohnbauflächen überplant werden. Durch den räumlichen Zusammenhang der Bebauungspläne waren in beiden Gebieten die gleichen Landwirte betroffen. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass eine Landwirtin in ihrer Existenz gefährdet ist und bei einer weiteren die Existenzgefährdung nicht ausgeschlossen werden kann. Auf Grund dessen wurde im weiteren Planungsprozess festgelegt, dass circa 15 Hektar landwirtschaftliche Fläche im Tiefen Feld weiterhin festgesetzt werden sollen. Diese Flächen befinden sich südlich der Grünfläche und eine Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen findet über den Bebauungsplan Nr. 4445c statt.
Eine Existenzgefährdung durch die Planungen an der Züricher Straße und im Tiefen Feld, wie zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens, kann mittlerweile ausgeschlossen werden. Die Stadt Nürnberg ist hier weiterhin im engen Kontakt mit den Landwirten. Durch Grundstücksverkäufe der ehemals existenzgefährdeten Personen und Grundstückstäusche der Stadt Nürnberg mit den Betroffenen sind die ca. 15 Hektar mittlerweile mehr als ausreichend. Neben Flächen für die existenzgefährdeten Landwirte können auch Flächen für Landwirte ohne Existenzgefährdung angeboten werden.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen wird über den Bebauungsplan (Uffenheimer Straße) gesichert. Im Bebauungsplan Nr. 4445c wird zudem die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen von Süden sichergestellt. Weitere Maßnahmen wie Parkverbote sind nicht über den Bebauungsplan umsetzbar. Die Erschließung der landwirtschaftlichen

Flächen in der Bauphase wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Realisierung sichergestellt. Hierzu sieht der Bebauungsplan Nr. 4445 b eine entsprechende temporäre Festsetzung vor.

Maßnahmen zum Ausgleich (ökologischer Ausgleich und Artenschutz) finden nicht auf den landwirtschaftlichen Flächen im Tiefen Feld statt, um die verbliebenen Flächen nicht weiter einzuschränken. Der ökologische Ausgleich wird im Gebiet und über das Ökokonto der Stadt Nürnberg erbracht, der artenschutzrechtliche Ausgleich findet außerhalb des Gebiets statt. Auf Grund der geplanten Bebauung und der intensiven Landwirtschaft sind sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet nicht unterzubringen.

Auswirkungen der Planungen auf den Wald
Durch den Bebauungsplan sei Wald nach Waldgesetz betroffen. Zudem müsse die Bezeichnung Feldgehölz auf Seite 50 in der Begründung auf Wald abgeändert werden.

Der Abstand zur Wohnbebauung im FNP würde unter 30 m betragen und läge im Fällbereich. Dies müsse im Zuge des Genehmigungsprozesses berücksichtigt werden.

Ebenso seien offene Feuerstätten mit einem Abstand unter 100 m zum Wald genehmigungspflichtig.

Durch Bewirtschaftungserschwernisse oder regelmäßige Sicherheitsbegänge würde sich ein erhöhter Aufwand für die Waldbesitzer ergeben.

Zum Einwand - Auswirkungen der Planungen auf den Wald
In der Begründung wird der Begriff Feldgehölz durch Wald ersetzt. Die Auswirkungen der Planung auf den Wald wurden ausreichend berücksichtigt. Für die zu rodenden Flächen wurde bereits der Waldausgleich festgelegt, die Flächen stehen zur Verfügung.

Bis auf die Flächen des Biotops /Fl. N. 512 bis 517 Gmkg. Großreuth bei Schweinau werden keine Flächen für Wald nach Waldgesetz im Bebauungsplangebiet erhalten. Vom Rand des Biotops bis zur nächstliegenden Baugrenze im Bebauungsplan Nr. 4445b beträgt der Abstand 25 m. Die Baumfallzone wird somit minimal unterschritten, dies ist aber möglich, da die vorhandenen Bäume deutlich kleiner sind. Die Flächen des Biotops sind im städtischen Eigentum, so dass der Unterhalt und die Pflege der Stadt Nürnberg unterliegt und eine Verkehrssicherungspflicht für künftig angrenzende Grün- und Spielflächen sowie Baugebiete sichergestellt ist. Das Biotop ist zudem eine Ausgleichsmaßnahme der Planfeststellung der neuen Rothenburger Straße. Die Entwicklungs- bzw. Erhaltungsziele des Biotops sind kein Wald nach Waldgesetz. Durch Pflege und Kontrolle der Stadt Nürnberg ist keine Gefährdung gegeben.

Die Erlaubnispflicht offener Feuerstätten wird zur Kenntnis genommen. Auf Bebauungsplanebene können hier keine Festsetzungen getroffen werden.

Ein erhöhter Aufwand durch die Sicherheitsbegehungen des Waldgebiets betrifft auf Grund der Eigentümerstruktur nur die Stadt Nürnberg und wird zur Kenntnis genommen. Wald nach Waldgesetz auf allen anderen Grundstücken ist nach Umsetzung des Bebauungsplans nicht mehr vorhanden. Dieser wird wie in der Begründung beschrieben außerhalb des Bebauungsplans durch Aufforstung ausgeglichen.

Eisenbahn Bundesamt und Deutsche Bahn Netz AG

Beeinträchtigung des Bahnbetriebs
Grundsätzlich sei der Ausbau der Güterzugstrecke im Bebauungsplan berücksichtigt. Es werde aber auf die Gültigkeit der Veränderungssperre des Güterzugtunnels hingewiesen.

Zum Einwand - Beeinträchtigung des Bahnbetriebs
Der Hinweis auf die Veränderungssperre der Deutschen Bahn wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ ist, im Gegensatz zu den anderen Bebauungsplänen, nicht von den Planungen der Deutschen Bahn betroffen und liegt außerhalb der Veränderungssperre der Deutschen Bahn.

Wasserwirtschaftsamt und Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

Entwässerungskonzept
Die Einwände zum Entwässerungskonzept betreffen zu einem großen Teil die Planungen nach dem Bebauungsplan. Die Stadtverwaltung ist untereinander in einem intensiven Austausch. Im Anschluss an den Bebauungsplan wird eine Genehmigungsplanung, deren Ausschreibung die Belange der Einwände enthält, vergeben. Diese Genehmigungsplanung wird noch vor der Ausführungsplanung erstellt.

Im Entwässerungskonzept vom November 2021 sei der Düker Diebsgraben ausnahmslos mit der Dimension DN 700 bzw. DN 600 dargestellt. Der Innendurchmesser würde jedoch durch Sanierungsmaßnahmen nur geringer als DN 500 sein. Es müsse geprüft werden, welche Dimension bei der Berechnung verwendet wurde.

Es würden die qualitativen Nachweise für die Retentionsaue, die der Entwässerung des Gebiets, der Südwesttangente und der Neuen Rothenburger Straße dienen würde, fehlen. Eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers aus Flächen mit unterschiedlichen Verschmutzungspotentialen sei vor einer Vermischung zu erfolgen.

Anstelle der Signatur „Fläche für Retention“, die eher für Rückhalte und Retentionsräume für Flusshochwasser gedacht sei, wäre eine Bezeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB „Regenwasserrückhalte- und Versickerungsflächen“ oder „Flächen zur oberirdischen Rückhaltung und Ableitung sowie Versickerung von Niederschlagswasser“ zu verwenden.

In der Satzung unter der Festsetzung 11.1 sei in der Tabelle bei Gebiet WA 4 ein Übertragungsfehler enthalten. Die Formel zur Berechnung wäre richtig. Allerdings wurde beim Übertrag der Grundstücksfläche eine zu geringe Fläche angenommen. Die Fläche für Retention vergrößert sich auf Grund dessen.

Zum Einwand – Entwässerungskonzept
Im Entwässerungskonzept wurde von einem freien Durchmesser im Bestand von DN 500 ausgegangen der für 300 l/s nachgewiesen wurde. Die 300 l/s setzen sich zusammen aus den geplanten 270 l/s aus dem Baugebiet Tiefes Feld und Bereich des künftigen Bebauungsplans 4601 „Sommerstraße“ und weiteren 30 l/s als Drosselabfluss aus einem erforderlichen Regenrückhaltebecken für die Südwesttangente. Die 300 l/s sind hydraulisch verträglich für den Zulaufkanal zum Düker.

Der qualitativen Nachweise für die Retentionsaue, die der Entwässerung des Gebiets, der Südwesttangente und der Neuen Rothenburger Straße dient wird im Rahmen der Genehmigungsplanung erstellt. Die Vorbehandlung des Niederschlagswasser mit unterschiedlichen Verschmutzungspotentialen erfolgt vor einer Durchmischung.

Der Hinweis zur Festsetzung „Fläche für Retention“ wird zur Kenntnis genommen und eine Umsetzung in künftigen Verfahren geprüft.

Der Hinweis mit der zu geringen Grundstücksgröße ist korrekt. Das Retentionsvolumen in der Satzung wurde angepasst. Auswirkungen auf dritte oder Alternativen im Rahmen der Niederschlagsentsorgung sind nicht gegeben.

Schmutzwasserbeseitigung
Die Beseitigung des Schmutzwassers sei sicherzustellen. Neubauflächen könnten erst ausgewiesen werden, wenn die ordnungsgemäße Entwässerung für Schmutzwasser und Niederschlagswasser sichergestellt ist.

Durchlässig gestaltete Oberflächen seien nur für Hofflächen, PKW Parkplätze ohne häufigen Fahrzeugwechsel sowie wenig befahrene Verkehrsflächen geeignet.

Zum Einwand - Schmutzwasserbeseitigung
Die Beseitigung des Schmutzwassers sowie des Niederschlagswassers kann sichergestellt werden. Dies ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Versickerungsfähige Beläge sind nur für die dafür geeigneten Verkehrsflächen festgesetzt.

Wasserwirtschaftliche Hinweise
Es würden geringe Grundwasserflurabstände herrschen. Unterirdische Gebäudeteile und Anlagen seien wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Eine dauerhafte Wasserhaltung und Grundwasserdrainage sei nicht zulässig. Ebenso die Verwendung von RC-Materialien. Würden im Aushub organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, sei die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Zum Einwand - Wasserwirtschaftliche Hinweise
Das Thema dauerhafte Wasserhaltung und Grundwasserdrainage, sowie die Verwendung von RC Materialien oder organoleptische Auffälligkeiten sind auf Ebene der Baugenehmigung zu beachten.

Fußgängerbrücke
Die Brücke sei mit der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSA) abzustimmen, da die Dammstrecke und der Bauhof des WSA betroffen sind.

Zum Einwand - Fußgängerbrücke
Die Brücken, sowohl im Westen über den Main-Donau-Kanal, als auch im Osten über die Bahnstrecke, sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Sie befinden sich zudem außerhalb des Geltungsbereichs. Die Planung der Brücken und ggf. Kontaktaufnahme mit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung hat auf Ebene der nachfolgenden Planungen zu erfolgen.

<u>Landesbund für Vogelschutz</u>

Es würde mit Freude festgestellt werden, dass ein Großteil der Forderungen der Naturschutzverbände aus dem bisherigen Verfahren übernommen seien.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen
Des Weiteren seien aber, unabhängig der rechtlichen Notwendigkeit, die Neubauten mit angepassten Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse auszustatten.

Ebenso würde ein Verzicht auf hochbordige Bordsteine sinnvoll erscheinen, um diese Barriere für verschiedene Tierarten auszuschließen. Ebenso seien Schachtdeckel auf dem Gelände kleintiersicher zu gestalten.

Zudem sei ein Monitorzeitraum von 25 Jahren und die Pflicht zur Nachbesserung verbindlich festzusetzen.

Zum Einwand – Artenschutzrechtliche Maßnahmen
Die rechtlich notwendigen Maßnahmen zum Artenschutz sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie der Bebauungsplanbegründung beschrieben und in der Satzung des Bebauungsplans festgesetzt oder über Verträge mit den Grundstückeigentümern festgelegt. Für die angepassten Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse an den Neubauten fehlt der Nachweis der Notwendigkeit.

Im Bebauungsplan ist nur die gelbe Verkehrsfläche festgesetzt. Die weitere Detailplanung obliegt der Straßenplanung. Für die Festsetzung kleintiersicherer Schachtdeckel ist keine Rechtsgrundlage vorhanden.

Der Monitoringzeitraum sowie die Überwachung der Maßnahmen kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Dies ist in den Verträgen mit den Eigentümern festgelegt. Damit ist eine fachlich saubere Umsetzung der Maßnahmen sichergestellt.

<u>Bürgerinnen und Bürger des Stadtteils bzw. Eigentümer und Eigentümerinnen</u>

Abhängung / Unterbrechung der bestehenden Rothenburger Straße zur Sigmundstraße
Durch die Sperrung der bestehenden Rothenburger Straße zur Sigmundstraße würde es zu unnötigen Verkehrsaufkommen (inklusive erhöhter Umweltbelastung), an den Bestandsgebäuden und dem WA 1, WA 3 und WA 5 kommen. Anwohner mit Sitz an der westlichen Seite des Stadtteils, welche aus westlicher Richtung ihren Wohnbereich erreichen wollen, würden einen erheblichen Umweg zurücklegen müssen. Der Individualverkehr würde nunmal größtenteils Richtung Westen zur Südwesttangente, Gebersdorf, Oberasbach, Zirndorf, Fürth und Frankenschnellweg entstehen. Die Abhängung sei auch aus Umweltgründen nicht nachvollziehbar. Die zusätzliche Strecke würde maximal 1,6 km betragen.
Darüber hinaus würde die Altenberger Straße, Rundfunkstraße und Äußere Buttendorfer Straße als Schleichwege genutzt werden. Es sei anzunehmen, dass sich nicht viele an die Verkehrszeichen (z.B. Anlieger frei, gesperrt für Krafträder) halten. Hinzukommen würden zudem Situationen mit Gegenverkehr.

Auch für Schwerlastverkehre, Lastwägen mit Anhänger oder Sattelaufliegern und Krankenwägen sei die Abhängung der bestehenden Rothenburger Straße ein deutlicher Nachteil. Wendemöglichkeiten wären nicht gegeben und die Anfahrtszeiten für Rettungsdienste würden zunehmen. Ebenso würde das Unfallrisiko durch die Wendemanöver steigen.

Die angesiedelten Unternehmen hätten ein berechtigtes Interesse einer unternehmensfreundlichen Gestaltung der bisherigen Rothenburger Straße. Die optimale Erreichbarkeit der Firmen sei von außerordentlicher Bedeutung, sowohl für Speditionen, als auch Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen. Eine Sperrung der bestehenden Rothenburger Straße sei in allen Fällen nicht möglich. Es fänden tägliche bzw. wöchentliche Fahrten zwischen den Betriebsstätten statt. So würde die Anfahrt aus Wilhermsdorf und Bechhofen und auch aus Tschechien über die Kreuzung Sigmundstraße erfolgen. Eine Sperrung würde zu einem erheblichen Umweg und zu deutlich höheren Kosten führen. Zudem würde am Standort auch der weltweite Versand abgewickelt werden. Täglich würden 8 bis 10 Anfahrten von Speditionen, von kleineren Lieferfahrzeugen bis Sattelschleppern, erfolgen. Die Sattelschlepper würden so anfahren, dass diese nach dem Laden in die gleiche Richtung weiterfahren könnten. Bei einer Sperrung sie ein Wenden erforderlich. Die gegenwärtige Beschaffenheit der Straße wäre dafür nicht ausgelegt. Idealerweise wäre die bestehende Rothenburger Straße auch künftig komplett durchgängig befahrbar. Eine 30er-Zone oder Anlieger frei sei denkbar, so lange der Lkw-Verkehr nicht eingeschränkt werden würde. Die künftige Gestaltung der bestehenden Rothenburger Straße sei ein bedeutender Standortfaktor und die unternehmerischen Interessen seien in die Planung einzubeziehen.

Als einzige Zufahrt im Osten zur bestehenden Rothenburger Straße würde die Virnsberger Straße verbleiben. Hier gäbe es aber keine Linksabbieger Spur. Zudem seien die neu erschlossenen Flächen südlich der bestehenden Rothenburger Straße mit anzubinden.

Des Weiteren sei kein Vorrang für Fußgänger und Radfahrer im Plan erkennbar.

Vielmehr sollte die bestehende Rothenburger Straße auf Höhe Rothenburger Straße 482 oder 500 geteilt werden, wie es ursprünglich vorgesehen gewesen sei. Dies sei Stadteilentwicklung. Die Anliegerverkehre würden halbiert werden und die Zufahrtswege der Anlieger im Westen würden erheblich verkürzt werden. Dies würde auch ein Zusammenwachsen des Ortskerns unterstützen. Ebenso wäre ein Kreisverkehr an der Einmündung Buttendorfer Straße, Am Wirtsacker als Ende der „östlichen Rothenburger Straße“ denkbar.

Zum Einwand - Abhängung / Unterbrechung der bestehenden Rothenburger Straße zur Sigmundstraße
Der Verkehrsausschuss des Nürnberger Stadtrats hat am 23.09.2021 die Unterbrechung der Rothenburger Straße östlich der Sigmundstraße beschlossen. Der Beschluss soll umgesetzt werden, sobald die neue, großzügig ausgebaute Rothenburger Straße hergestellt ist. Ziel der beschlossenen Verkehrsführung ist die Verhinderung von gebietsfremdem und überregionalem Durchgangsverkehr über die bestehende Rothenburger Straße, die weder über durchgehende Gehwege noch über Radverkehrsinfrastruktur verfügt. Für die Unterbrechung der Rothenburger Straße und die neue Verkehrsführung sind im Bebauungsplan Flächen für eine ausreichend dimensionierte Wendekehre vorgesehen. Ziel- und Quellverkehr kann weiterhin von Osten zu- und in dieselbe Richtung abfahren.
Mit der neuen Rothenburger Straße, der Virnsberger Straße und der Sigmundstraße stehen leistungsfähige direkte Verbindungen zur Südwesttangente zur Verfügung, so dass nicht mit gebietsfremdem Durchgangsverkehr in Kleinreuth/Schw. zu rechnen ist. Auch der Ziel- und Quellverkehr der östlichen Bereiche von Kleinreuth/Schw. und der neuen Wohnbebauung südlich der Rothenburger Straße wird vorwiegend die Hauptverkehrsstraßen nutzen, da die Fahrt durch das Wohngebiet aufgrund der geltenden Tempo 30-Regelung und der eher engen Straßenverhältnisse deutlich unattraktiver ist. Zumindest für den Verkehr aus den Bereichen WA 1 und WA 3 wäre die Fahrt zur Altenberger Straße rückläufig, so dass die Weiterfahrt auf den leistungsfähigen Straßen die schnellere Variante darstellt. Darüber hinaus ist die Ausfahrt von der Äußeren Buttendorfer Straße in die Sigmundstraße unsignalisiert, was das Linkseinbiegen über zwei stärker befahrene Fahrspuren mit Lkw-Verkehr sehr unattraktiv macht. Sollte sich zeigen, dass sich gebietsfremder Durchgangsverkehr durch das Wohngebiet einstellt, können Änderungen zur Verhinderung der Durchfahrt geprüft werden. Beschränkungen der Durchfahrt werden aber auch die Anlieger des Gebiets treffen.
Die durch die Unterbrechung der Rothenburger Straße notwendigen Umwege sind nur für Fahrten aus und in Richtung Westen etwas länger. Insbesondere bei überregionalen und langen An- und Abfahrten wird der Umweg nicht ins Gewicht fallen. Unter Berücksichtigung aller Umstände - die Verkehrsberuhigung der bestehenden Rothenburger Straße, dem Bau der Neuen Rothenburger Straße, dem Bau der U-Bahn und der Entwicklung einer Bebauung im Tiefen Feld - ist die neue Straßenführung eine wichtige und richtige Maßnahme.
Die durch die Unterbrechung der Rothenburger Straße notwendigen Umwege für den motorisierten Individualverkehr sind je nach Start- und Zielpunkt im Gebiet unterschiedlich lang bzw. kurz. Für Radfahrer, Fußgänger und Nutzer des ÖPNV entstehen keine Umwege sondern es ergeben sich neue Wegeverbindungen. Mit der Verlängerung der U-Bahn und der Anpassung der Buslinien ist das Gebiet zukünftig hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, so dass für viele Wege kein Auto erforderlich ist.

Feuerwehr und Rettungswägen können im Notfall weiterhin von der Sigmundstraße über die Fußgängerfurt in die bestehende Rothenburger Straße einfahren. Ein Zeitverlust ist nicht gegeben. Schwerlastverkehre können im neuen geplanten Wendehammer wenden.

Für ein betroffenes Unternehmen ergibt sich ein zusätzlicher Weg von maximal 1,1 km über die neue Rothenburger Straße zum Standort in der Rothenburger Straße 500. Aus Richtung Norden und Nordwesten beträgt der Umweg über die Virnsberger Straße zum Standort in der Rothenburger Straße ca. 350 m. Für Fahrten aus oder in Richtung Osten und Innenstadt bleibt die Streckenlänge dieselbe wie heute. Mit der Verlängerung der U-Bahn und der Anpassung der Buslinien verbessert sich für Beschäftigte sowohl aus Nürnberg als auch aus dem Umland die Erschließung mit dem öffentlichen Nahverkehr, so dass manche nicht zwangsläufig mit dem Auto kommen müssen.

Nach verkehrstechnischer Untersuchung der Schleppkurven von Sattelschleppern ist ein sicheres Ein- und Ausfahren auf das gewerbliche Grundstück an der Rothenburger Straße 500 möglich. Im Bebauungsplan sind Verkehrsflächen für einen Straßenausbau der Bestandsstraße im östlichen Bereich gesichert, so dass dem Lieferverkehr ausreichend Flächen zum Ein- und Ausfahren zur Verfügung stehen. Zudem wird sich durch die Unterbrechung an der Sigmundstraße der Verkehr reduzieren, was das Rangieren für größere Transportfahrzeuge erleichtert. Grundsätzlich ist das gewerbliche Liefern und Laden nur sehr beschränkt im öffentlichen Straßenraum zulässig, vielmehr sind Be- und Entladen auf privaten Grund abzuwickeln.

Eine Linksabbiegespur von der Virnsberger Straße in die bestehende Rothenburger Straße gibt es bereits im jetzigen Ausbauzustand nicht. Die jetzige hohe Verkehrsbelastung ist aber mit der vorhandenen Spur abzuwickeln. Bei der reduzierten Verkehrsmenge nach dem Neubau der Neuen Rothenburger Straße ist die fehlende Abbiegespur für den Abbiegeverkehr somit auch nicht problematisch. Die Mehrbelastung durch eine Bebauung in der Übergangszeit, so lange die Neue Rothenburger Straße noch nicht fertiggestellt ist, ist kein Problem. Zum einen ist die Übergangszeit begrenzt, die Bebauung vermutlich in Teilen noch nicht vorhanden, und zum anderen ist mit der bereits erfolgten Eröffnung der U-Bahn eine attraktive Alternative vorhanden.

Für Radfahrende und Fußgänger stehen zukünftig im Plangebiet zahlreiche Wegeverbindungen zur Verfügung. Der neue Quartiersplatz ist zu Fuß und per Rad ideal von der bestehenden Rothenburger Straße erreichbar. Zudem können beide Verkehrsteilnehmer auch weiterhin von der bestehenden Rothenburger Straße auf die Sigmundstraße gelangen. Zum einen wird das gesamten Plangebiet zur Tempo 30-Zone, in diesem Bereich sind keine gesonderten Radverkehrsanlagen zwingend notwendig. Zum anderen sind zahlreiche kombinierte Geh- und Radwege im Landschaftspark vorgesehen, deren Mindestbreite beträgt 3,5 m. Dies entspricht den bundesweit gültigen Richtlinien und Empfehlungen für Radverkehrsanlagen. Die landwirtschaftlichen Erschließungswege im Osten und Westen des B-Plangebietes werden für den Rad- und Fußgängerverkehr freigegeben; der geplante Straßenquerschnitt ermöglicht einen sicheren Begegnungsverkehr von Radfahrenden und landwirtschaftlichen Fahrzeugen. Im Süden des Landschaftsparks wird ein übergeordneter, breiter Radweg realisiert. Entlang der neuen Rothenburger Straße sind auf beiden Seiten getrennte Geh- und Radwege geplant. Diese Flächen südlich der neuen Rothenburger Straße sind über zahlreiche Fuß- und Radwege, sowie die Erschließungsstraßen angebunden. Vom bestehenden Ortskern ist ein Zugang für Fuß- und Radfahrer über den Quartiersplatz, die Ampelanlagen der Neuen Rothenburger Straße in das neue Gebiet möglich.

Die Unterbrechung in der Mitte der bestehenden Rothenburger Straße war nie vorgesehen. In den Rahmenplänen der frühzeitigen Beteiligung war die bestehende Rothenburger Straße noch durchgehend ohne Wendehammer enthalten, im Bereich des künftigen Dorfplatzes war ein Belagswechsel in den Plänen angedeutet, jedoch keine Abhängung bzw. ein Wendehammer. Die Abhängung der bestehenden Rothenburger Straße kam erst auf Grund der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungen und dem verkehrspolitischen Willen (siehe Beschluss des Verkehrsausschusses) ins Verfahren. Bei einer Unterbrechung der Rothenburger Straße in Höhe der Hausnummern 482, 485 und 484 wäre der Kfz-Verkehr in Richtung Osten und Innenstadt gezwungen, immer über die Sigmundstraße an- und abzufahren. Außerdem wären mit der mittigen Unterbrechung der Rothenburger Straße auf beiden Seiten der Sperrstelle

Wendemöglichkeiten erforderlich. Der Platzbedarf ist nicht zu rechtfertigen. Zudem steht der Platz durch die Bestandsbebauung nicht zur Verfügung. Für Pendler aus dem angrenzenden Umland würde eine Möglichkeit entstehen, direkt und ohne Umwege Parkplätze im westlichen Abschnitt der Rothenburger Straße anzufahren und mit der U-Bahn in die Innenstadt zu fahren. Park&Ride soll im Wohngebiet vermieden werden.

Für die Unterbrechung der bestehenden Rothenburger Straße und die geänderte Verkehrsführung sind im vorliegenden Bebauungsplan 4445a ausreichend Flächen für eine Wendeanlage vorgesehen. Die Wendeanlage wird zur Sigmundstraße von zwei Baumstandorten und Pollern abgegrenzt. Eine Durchfahrtsbreite von 3,5 m für Fußgänger- und Radverkehr sowie für die Feuerwehr, Rettungswagen bleibt erhalten. Im Rahmen der Baumaßnahmen zur Neuen Rothenburger Straße ist im direkten Anschluss an die Unterbrechung bestehende Rothenburger Straße/Sigmundstraße eine Querungshilfe für Zufußgehende und Radfahrende vorgesehen. Eine Straßenlaterne ist im direkten Zufahrtsbereich derzeit nicht geplant.

Parkplätze entlang der bestehenden Rothenburger Straße
Im Bereich der bestehenden Rothenburger Straße 495/496 bis 520 wären keine Parkplätze auszuweisen bzw. es sei ein Verbot zu erlassen. Die vielen Anwohner des Tiefen Feldes würden sich sonst die vorgesehenen Tiefgaragenstellplätze sparen und in der alten Ortstraße parken. Ebenso sei die Gefahr groß, dass Pendler aus den Landkreisen Fürth, AN und NEA in diesem Bereich ihre Autos abstellen und auf die U-Bahn umsteigen würden. Statt Parkplätze seien Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Zum Einwand - Parkplätze entlang der bestehenden Rothenburger Straße
Im Bebauungsplan ist nur die gelbe Verkehrsfläche zwischen den Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die Straßenaufteilung ist im Bebauungsplan hinweislich übernommen.

Mit dem Bau des U-Bahnhofs Kleinreuth, neuen Bushaltestellen an der Neuen Rothenburger Straße sowie zahlreichen Geh- und Radwegen stehen zukünftig im Tiefen Feld attraktive Alternativen zum Kfz-Verkehr zur Verfügung. Dennoch wird es auch zukünftig Bedarf an Kfz-Stellplätzen geben, da nicht alle Wege oder Besorgungen zu Fuß, mit dem Rad oder den öffentlichen Nahverkehrsmitteln zu erledigen sind. Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den privaten Grundstücken vorzusehen, der Stellplatznachweis wird über die Satzung des Bebauungsplans geregelt. Dennoch ist ein vollständiger Verzicht auf öffentliche Stellplätze nicht zielführend. Es wird zukünftig Besucherinnen und Besucher, wie bspw. Handwerksbetriebe, Dienstleistungsunternehmen, etc. geben, die für eine gewisse Zeit ihr Fahrzeug abstellen müssen. Um zu vermeiden, dass die Fahrzeuge in unzulässigen Bereichen oder den angrenzenden Straßen abgestellt werden, sind für das Baugebiet einige Längsparkstände entlang der neuen Wohnbebauung vorgesehen.

Zu pflanzende Straßenbäume entlang der bestehenden Rothenburger Straße 495/496 und 520
In diesem Bereich wäre die ursprüngliche Baumallee wieder herzustellen – auch im Hinblick auf die in der heutigen Situation erforderliche Klimaverbesserung und die zugesagten Baumpflanzvorhaben in der Stadt. Diese Allee wäre in den siebziger und achtziger Jahren zur Verbreiterung der Fahrbahn ohne Ersatz beseitigt worden. Es sei heute nur noch ein Baum dieser Allee vorhanden.

Zum Einwand - Zu pflanzende Straßenbäume entlang der bestehenden Rothenburger Straße 495/496 und 520
Im Bebauungsplan ist nur die öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. D.h. die Festsetzung bezieht sich auf den Umfang der Straßenverkehrsflächen. Die genaue Ausgestaltung der Straßenverkehrsfläche ist hinweislich im Bebauungsplan übernommen. Grundlage hierfür ist ein Straßenplan, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet wurde. Der Straßenplan liegt bislang für den westlichen Bereich der bestehenden Rothenburger Straße vor. Hier ist auf

der Südseite der Straße eine Baumreihe vorgesehen. Für den restlichen Bereich der bestehenden Rothenburger Straße gibt es noch keine Detailplanung.

Grundsätzlich ist der planerische Wille, die bestehende Rothenburger Straße mit möglichst vielen Straßenbäumen auszustatten. Allerdings werden die Möglichkeiten für künftige Baumpflanzungen durch folgende Faktoren eingeschränkt: fehlende Platzverhältnisse durch Bestandsbebauung im Norden und im südöstlichen Bereich sowie der Verlauf von Sparten. Die ursprünglich geplanten Baumstandorte im westlichen Bereich der bestehenden Rothenburger Straße können leider nur teilweise realisiert werden. Am nördlichen Straßenrand befindet sich eine Gasmitteldruckleitung sowie eine Wasserleitung und am südlichen Rand der Straße eine Gashochdruckleitung sowie eine Kabelleitungstrasse. Eine Verlegung an den nördlichen oder südlichen Straßenrand ist aber für Baumpflanzungen unabdingbar. Da eine solche Verlegung mit jeweils circa 500.000 Euro geschätzt wird, sind die Straßenbäume in der bestehenden Rothenburger Straße nur unter großem und unverhältnismäßigem Aufwand realisierbar. Im künftigen Wendehammer und an der Straßenverengung sind jedoch jeweils zwei Baumstandorte an der städtebaulich markantesten Stelle vorgesehen. Statt den Bäumen im Straßenraum sind südlich der bestehenden Rothenburger Straße in den Vorgärten Baumpflanzungen festgesetzt, um eine Begrünung der künftig verkehrsberuhigten Straße sicherzustellen.

Auf Grund dessen ist an der nördlichen Seite der bestehenden Rothenburger Straße vor Hausnummer 520 kein Straßenbaum möglich. Eine Straßenplanung für den Bereich Rothenburger Straße 495/496 liegt noch nicht vor.

Verkehrsberuhigung bestehende Rothenburger Straße und Dorfplatz
Die bestehende Rothenburger Straße mit ihren Nahversorgungs- und Gewerbestrukturen würde das Zentrum von Kleinreuth bilden. Dies sei in die strategische Überlegung zur Entwicklung des Tiefen Feldes einzubinden. In der Strukturplanung 2013 wäre von einem Dorfplatzcharakter gesprochen worden. Die Stadtplaner hätten diesen Platz mit Gastronomie, Metzger, Bäckerei etc. aufwerten wollen. Die offene Werkstatt wäre nie umgesetzt worden. Es hätte seit dem 3. Februar 2015 keine weiteren Gespräche gegeben. Die Planung sei nicht abgestimmt und abgewogen. Der entsprechende Dorfplatz sei wieder einzuplanen.

Zum Einwand - Verkehrsberuhigung bestehende Rothenburger Straße und Dorfplatz
Im Bebauungsplan ist nur die öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. D.h. die Festsetzung bezieht sich auf den Umfang der Straßenverkehrsflächen. Die genaue Ausgestaltung der Straßenverkehrsfläche ist hinweislich im Bebauungsplan übernommen. Grundlage hierfür ist ein Straßenplan, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet wurde. Der Straßenplan liegt bislang für den westlichen Bereich der bestehenden Rothenburger Straße vor. Hier sieht der Straßenplan und der Beschluss des Verkehrsausschusses eine Abhängung der bestehenden Rothenburger Straße vor. Diese Abhängung und die Planfeststellung der Neuen Rothenburger Straße bilden die Grundlage für die Verkehrsberuhigung. Die weitere Planung mit einem möglichen Dorfplatz muss im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Für den mittleren und östlichen Bereich liegt noch keine Detailplanung vor. Diese wird zu gegebener Zeit durch die Stadtverwaltung erstellt. Im Bebauungsplan und in der Planfeststellung der Neuen Rothenburger Straße werden durch die Verkehrsberuhigung aber die Grundlagen für den Dorfplatz geschaffen. Der Dorfplatz, im Rahmenplan als Rothenburger Platz gekennzeichnet, ist im Plan der Wettbewerbssieger als Platz nördlich der bestehenden Rothenburger Straße dargestellt. Auf Grund der vorhandenen Eigentümerstruktur ist der damals geplante Platz im Bestand derzeit nicht umsetzbar. Die Umsetzung ist im späteren Verfahren zur Verkehrsberuhigung der bestehenden Rothenburger Straße zu prüfen.

Das neue Zentrum, in dem auch die angesprochenen Dienstleistungen (Bäcker, Metzgerei, Einzelhandel) untergebracht werden sollen, ist fußläufig an den Bestand angeschlossen. Der Bestand und das neue Quartier werden so bestmöglich miteinander verbunden. Das Zentrum liegt zentral an der neuen U-Bahn Station. Der Standort war bereits im Wettbewerb vorgesehen.

Das Format der offenen Planungswerkstatt wurde wie von den Bürgerinnen und Bürgern bemängelt nach einer Startphase nicht mehr weiterverfolgt. Im Rahmen der Planungswerkstätten kristallisierte sich eine überwiegend ablehnende Haltung gegen die Bebauung heraus, so dass die Werkstätten wenig Gewinn bringend für die Planung waren. Trotzdem ging die Beteiligung der Öffentlichkeit weit über das nach BauGB vorgeschriebene hinaus. So gab es im Oktober 2012 eine Eigentümerversammlung als Auftaktveranstaltung zum weiteren Vorgehen. Im Februar 2013 gab es anschließend eine offene Werkstatt für Interessierte. Ein Termin mit den Landwirten und - wirtinnen sowie weiteren Personen vor Ort fand im Juli 2015 im Stadtplanungsamt und im Dezember 2015 in der Sportgaststätte der damaligen SG Nürnberg Fürth 1883 e.V. statt. Für alle Interessierten fand zudem im Julia 2015 eine Öffentlichkeitsveranstaltung in der Henry-Dunant-Schule statt, in deren Anschluss Stellungnahmen im Stadtplanungsamt abgegeben werden konnten.

Zusätzliche Lärmbelastung aus der vorübergehenden Erschließung
Die vorübergehende Erschließung des neuen Baugebiets würde zu einer unzumutbaren Belastung des Bestands in Kleinreuth führen. Die Lärmbelastung sei bereits jetzt für ein Wohngebiet überdurchschnittlich hoch. Eine Fertigstellung der Neuen Rothenburger Straße und ein Ende der vorübergehenden Erschließung sei in den nächsten Jahren nicht abzusehen.

Zum Einwand - Zusätzliche Lärmbelastung aus der vorübergehenden Erschließung
Mit Fertigstellung der Neuen Rothenburger Straße wird die bestehende Rothenburger Straße deutlich entlastet. Der derzeit bestehende Durchgangsverkehr wird dann fast vollständig über die Neue Rothenburger Straße geführt. Die beiden Verfahren Bebauungsplan und Planfeststellung werden inhaltlich und zeitlich aufeinander abgestimmt. Die Planfeststellung der Neuen Rothenburger Straße wurde bereits an die Regierung übergeben und das Verfahren eingeleitet. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist vom 07.04.2022 bis 06.05.2022 erfolgt. Ebenso wird die Realisierung der Bebauung auf das Planfeststellungsverfahren abgestimmt. Da aber derzeit nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Bebauung bereits beginnt, wenn die Neue Rothenburger Straße noch nicht fertiggestellt ist, wurde diese Variante zusätzlich untersucht.

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

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

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

Ebenso ist in die Beurteilung der Zeitpunkt der Herstellung der Bebauung und dem Bau der Neuen Rothenburger Straße zu berücksichtigen. Der Bau der Wohnbebauung ist erst ab ca. 2026 geplant. Hintergrund des langen zeitlichen Abstands zwischen Rechtsverbindlichkeit und Beginn der Bautätigkeiten ist vor allem die Abwicklung des Umlegungsverfahren, das erst nach Rechtsverbindlichkeit aller drei Teilbebauungspläne durchgeführt werden kann sowie die aufwändige Herstellung der Erschließung bestehend aus den Verlegungen der Sparten, dem Straßenbau und der Gewährleistung der Gebietsentwässerung. Zudem muss bei der Erschließung in einigen Teilen mit Provisorien gearbeitet werden. Die Eröffnung der Neuen

Rothenburger Straße ist für 2028 geplant. Auf Grund dieser zeitlichen Entwicklung ist von einer geringen Überschneidung der Verkehre auf der bestehenden Rothenburger Straße auszugehen.

Errichtung von Carports und Garagen
Die Festsetzung im Bebauungsplan „Die Errichtung von Carports und Garagen ist nicht zulässig“ würde zu unbegründeten Baubeschränkungen im Bestand Kleinreuth führen.

Zum Einwand - Errichtung von Carports und Garagen
Die bestehende Bebauung genießt Bestandsschutz. Für künftige Bauvorhaben wird auf Grund der hervorragenden Lage zum ÖPNV und der angestrebten Dichte im Gebiet die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen festgesetzt. In Anbetracht des angestrebten sparsamen Umgangs mit Fläche und Boden und der daraus resultierenden geringer Versiegelung ist die Festsetzung angebracht und notwendig.

Von den Festsetzungen kann jedoch im Rahmen der Baugenehmigung befreit werden. Diese Voraussetzungen hierfür sind in § 31 Abs. 2 BauGB genannt und liegen bspw. vor, wenn am Gebäudebestand Veränderungen stattfinden oder sich die Wohneinheiten nicht oder nur geringfügig erhöhen. Auch beim Neubau von Stellplätzen oder der Änderungen von Stellplätzen, z.B. von Carports in Garagen, können Befreiungen möglich sein.

Querung der Neuen Rothenburger Straße / Fußläufige Achse zwischen Quartiersplatz und Kleinreuth Mitte
Im Wettbewerb wäre eine fußläufige Achse zwischen Quartiersplatz und Kleinreuth Mitte dargestellt. Der Bebauungsplan träfe keine Aussage wie die Neue Rothenburger Straße zu Fuß und mit dem Rad schnell und gefahrenlos gequert werden könne. Das Verkehrskonzept würde vielmehr Doppelfahrten durch die Schleifenanordnung erzeugen. Dazu würden die vermutlich geplanten Ampeln zu Schleichfahrten führen. Des Weiteren würden Schulkinder versuchen die Straße auf dem kürzesten Weg gefahrvoll zu überqueren.

Zum Einwand - Querung der Neuen Rothenburger Straße / Fußläufige Achse zwischen Quartiersplatz und Kleinreuth Mitte
Die neue Rothenburger Straße wird südlich parallel zur bestehenden Rothenburger Straße verlaufen. Von ihr werden Stichstraßen zur Erschließung der zukünftigen Bebauung im Tiefen Feld abgehen. Es sind je zwei Kfz-Fahrspuren pro Richtung sowie ausreichend breite Rad- und Gehwege mit einem Grünstreifen entlang der Kfz-Fahrbahnen vorgesehen. In der Mittellage entsteht der Zugang zum neuem U-Bahnhof Kleinreuth und neue Bushaltestellen. Die aktuelle Planung sieht sowohl im Bereich des neuen U-Bahnhofs Kleinreuth als auch an den beiden Kreuzungsbereichen Rothenburger Straße/Virnsberger Straße und Rothenburger Straße/Sigmundstraße je einen mit Lichtsignalanlagen gesteuerten Knotenpunkt vor. Hier können Zufußgehende und Radfahrende zukünftig sicher die neue Rothenburger Straße überqueren.

Nutzung der Uffenheimer Straße für Anliegerverkehr
Es sei zu prüfen, ob die Uffenheimer Straße nicht für Anlegerverkehre genutzt werden könne. Die Bürger der Stadtteile würden auf die stark überlasteten Verkehrswege z.B. Südwesttangente, Rothenburger Straße angewiesen sein. Es wäre auch eine Vignettenregelung oder Kennzeichenerfassung eine Möglichkeit der Überprüfung. Im Bebauungsplan wäre die Erschließung der Sportanlage nur für Rettungsfahrzeuge und Berechtigte vorgesehen.

Zum Einwand - Nutzung der Uffenheimer Straße für Anliegerverkehr
Die Zulassung des Anliegerverkehrs in der Uffenheimer Straße für Fahrten von der Rothenburger Straße zur Wallensteinstraße würde unerwünschten Durchgangs- und Abkürzungsverkehr verursachen und wird deshalb abgelehnt. Eine Beschränkung nur auf Anlieger ist über den Bebauungsplan nicht umsetzbar.

Erreichbarkeit der Ackerflächen
Der Bebauungsplan zeige keine Übergangslösung für die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen. Es sei nicht aufgezeigt, dass bei Fahrzeugbreiten von bis zu 3,50 m die Zufahrt gewährleistet ist. Ein Verkehrsgutachten zur Vermeidung von Konflikten zwischen Pkw, Radfahrer, Fußgänger und landwirtschaftlichen Verkehr wäre erforderlich. Der Bebauungsplan würde Nutzungsrechte beschränken ohne Abwägung und Ersatz.

Zum Einwand - Erreichbarkeit der Ackerflächen
Die Erreichbarkeit der Ackerflächen ist künftig über die Uffenheimer Straße mit einer Mindestbreite von 5,0 m sichergestellt. In einigen Teilen beträgt die Breite auch 6 m bzw. 7,50 m. Zudem ist eine Ausweichstelle in ausreichender Breite vorgesehen. Die Straße ist im Bebauungsplan Nr. 4445b festgesetzt. Damit werden die Ackerflächen in ausreichender Breite erschlossen. Eine Erschließung von Nordwesten über den Weg entlang der Südwesttangente ist nicht mehr möglich. Die Planfeststellung der Neuen Rothenburger Straße und die neue Verkehrsführung sind zwingende Gründe gegen eine Erschließung. Zudem befindet sich hier künftig eine Lärmschutzwand, die neben dem neuen Gebiet auch die Bestandsbebauung vor den Lärmeinwirkungen der Südwesttangente schützt und die Flächen für die Retention der Neuen Rothenburger Straße sowie der Südwesttangente, der Ackerflächen und des Baugebiets. Auf Grund dieser Flächenbedarfe und der Notwendigkeit der Flächen an dieser Stelle, Lärmschutz an der Lärmquelle, Retentionsflächen in der Nähe der zu entwässernden Flächen, ist eine Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen von Nordwesten nicht möglich. Auch der Erhalt des Biotops verhindert eine Erschließung der Ackerflächen von Westen.

Im Bebauungsplan Nr. 4445c wird zudem die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen von Süden festgesetzt. Die Erschließung der Flächen ist damit planungsrechtlich gesichert.

Eine Interimserschließung während der Bauzeit wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens sichergestellt.

Grenzverlauf Neue Rothenburger Straße
Die neue Rothenburger Straße würde teilweise auf einem privaten Grundstück verlaufen. Es läge keine Information zur beabsichtigten Nutzung des Grundstücks vor. Auf welcher rechtlichen Grundlage würde die Planung des Grundstücks laufen?

Zum Einwand - Grenzverlauf Neue Rothenburger Straße
Die rechtliche Grundlage für diesen Straßenneubau erfolgt über einen Planfeststellungsbeschluss. Für diesen führt die Regierung von Mittelfranken ein Planfeststellungsverfahren durch. Die Stadt Nürnberg hat hierfür die entsprechenden Unterlagen bei der Regierung eingereicht, das Verfahren läuft derzeit. Die öffentliche Auslegung fand vom 07.04.2022 bis 06.05.2022 statt.

Die Planfeststellungsunterlagen enthalten umfassende schalltechnische Untersuchungen mit Angaben der untersuchten Gebäude und entsprechenden Maßnahmen.

Mit dem Eigentümer wurde bislang von Seiten der Stadt noch nicht gesprochen. Das Grundstück ist nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Eine rechtliche Grundlage für den Erwerb tritt erst nach dem Planfeststellungsbeschluss der Neuen Rothenburger Straße ein.

Lärmschutz / Sichtschutz für Wohngebäude
Auf den Fl. Nr. 256/7 und 254/2 Gmkg. Großreuth bei Schweinau würden sich 2 Einfamilienhäuser mit nach Süden ausgerichteter Terrasse und Garten befinden. Es seien keine Lärmschutzmaßnahmen entlang der neuen Rothenburger Straße zu erkennen. Das MU 4 würde den Lärm nur teilweise abschirmen. Ein Lärmschutz sei unumgänglich.

Es stelle sich zudem die Frage nach einem Sicht- und Lärmschutzkonzept zur geplanten öffentlichen Grünfläche. Ebenso erhalte das viergeschossige Gebäude im MU 4 mit einer

Gebäudehöhe von 15 m ungehinderten Einblick in bestehende Wohngebäude. Welche Sichtschutzmaßnahmen seien hier geplant und welchen Einfluss habe das Gebäude auf die Sonneneinstrahlung im Winter. Die Abstandsflächen würden sehr gering erscheinen.

Zum Einwand - Lärmschutz / Sichtschutz für Wohngebäude
Der Lärmschutz der neuen Rothenburger Straße ist über das Planfeststellungsverfahren sicherzustellen.

Im Bebauungsplan sind die Abstandflächen nach Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg angeordnet. Dies ist in der Satzung zum Bebauungsplan unter 5.1. festgesetzt. Die Abweichungen unter 5.2. für die Gebiete MU 1 und MU 2 sind ausreichend begründet und betreffen nicht das Grundstück des Einwandes. Das heißt dass im Gebiet MU 4 die Abstandsflächen bis maximal zur Mitte der öffentlichen Grünflächen zu liegen kommen dürfen. Es kann somit durchaus sein, dass bei einer Ausnutzung der Vollgeschosse von der Baugrenze abgerückt werden muss bzw. bei einem Ausnutzen des Baufensters vier Vollgeschosse nicht möglich sind.

Die Besonnung und Belichtung ist für das Bestandsgrundstück ausreichend vorhanden. Zum südlichen gelegenen Gebiet MU 4 sind die Abstandsflächen eingehalten und vor allem westlich des Bestandsgrundstück ist keine Bebauung vorgesehen und eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, so dass deutlich mehr als das Minimum der nach DIN 5034-1 notwendigen Belichtung und Besonnung erfüllt wird.

Die Ausgestaltung der öffentlichen Grünfläche und des öffentlichen Spielplatzes obliegt der Stadt Nürnberg und erfolgt in einem nächsten Schritt. Bei der Ausgestaltung der Grünfläche ist geplant die Öffentlichkeit zu beteiligen, wie es allgemein bei der Stadt üblich ist. Um Konflikte mit der benachbarten Bestandsbebauung vorzubeugen, ist eine Rahmenpflanzung als Sichtschutz zu den privaten Grundstücken im weiteren Verfahren durchaus vorstellbar. Da es sich um eine öffentliche Grünfläche handelt und die Umsetzung der Stadt obliegt, wird auf Bebauungsplanebene hier keine Festsetzung getroffen.

Verbindung der bestehenden Struktur mit der neuen Wohnbebauung
Bei dem prämierten Architektenvorschlag und der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2010/11 sei von der Stadt herausgestellt worden, dass zwischen der bestehenden Struktur von Kleinreuth b. Schweinau und dem neuen Wohngebiet ein gleitender Übergang mit entsprechend Grünraum und Platzflächen geschaffen werden würde. Davon wäre nichts mehr übrig. Die neuen Wohneinheiten seien direkt an die bestehende Straße herangerückt und die drei bis viergeschossigen Gebäude würden keine Übergang mehr darstellen, sondern würden sich wie eine Wand aufbauen. Die denkmalgeschützten Jahrhunderte alten Bauernhäuer würden erdrückt werden. Der ursprünglich vorgesehen Dorfplatz sein nicht mehr enthalten.

Zum Einwand - Verbindung der bestehenden Struktur mit der neuen Wohnbebauung
Der Rahmenplan 2011 sah für die Bebauung entlang der bestehenden Rothenburger teilweise III bzw. III bis IV geschossige Geschosswohnungsbauten sowie II bis III geschossige Stadthäuser vor. Entlang der Neuen Rothenburger Straße war zur damaligen Zeit noch Gewerbe geplant.

Auf Grund der Änderung der Bedarfe seit 2011 in Richtung Wohnen, wurde die Planung im Planungsprozess sukzessive angepasst. So ist zum einen der Gewerberiegel entlang der Neuen Rothenburger Straße zu einem urbanen Gebiet geworden, es wurde eine zentrale durchgängige, größere Grünfläche von Osten nach Westen eingeplant und auch die Bebauung an der bestehenden Rothenburger Straße hat sich geringfügig verändert. Entlang der Sigmundstraße sind künftig III bis V geschossige Gebäude zulässig, in der bestehenden Rothenburger Straße III bis IV bzw. II bis III geschossige Gebäude. Hier hat sich der Anteil der III bis IV geschossigen Gebäude zum Rahmenplan geringfügig erhöht. Hintergrund ist hier die Nähe zur neuen U-Bahn Station und die hohe Nachfrage nach Wohnraum. Eine II geschossige Bebauung an dieser Stelle ist aus den oben genannten Gründen, aus städtebaulichen Gründen sowie den Gründen des

sparsamen Umgangs mit Grund und Boden abzulehnen. Es ist festzuhalten, dass die Orientierungswerte der BauNVO in fast allen Baufeldern eingehalten werden, lediglich im Gebiet WA 1 ist eine GFZ von 1,3 festgesetzt, die auch nur geringfügig über den Orientierungswerten liegt. Ebenso sind die Abstandflächen nach Abstandsflächensatzung einzuhalten. Von einem harten Riegel bzw. Übergang zwischen Bestandsbebauung und Bebauungsplan kann nicht gesprochen werden. Auch der Umbau der bestehenden Rothenburger Straße mit Parkstreifen und Gehweg trägt zur Verbindung des neuen Quartiers bei.

Mit der Baugrenze können die Gebäude näher an die bestehende Rothenburger Straße heranrücken, müssen aber nicht. Viele der Bestandsgebäude befinden sich in einem ähnlichen Abstand zur bestehenden Rothenburger Straße. Ziel war auch die bestehende Rothenburger Straße zu fassen, eine geringe Vorgartenzone zu schaffen und dafür eine größere, öffentliche Grünfläche im hinteren Bereich zu ermöglichen. Zudem entsteht an der bestehenden Rothenburger Straße eine neue Straßenaufteilung mit Gehweg und Parkstreifen, die die Gebäude von der Fahrbahn trennen.

Im Bebauungsplan 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ ist ein ausreichende Versorgung an Grün- und Spielflächen gegeben. Zudem wird in unmittelbarer Nähe, südlich der Neuen Rothenburger Straße, der neue Landschaftspark entstehen, der nicht nur die Bedarfe der neuen Bebauung deckt, sondern auch das Defizit der vorhandenen Bebauung mindert.

Klimagerechte Stadtplanung
Ein weicher Übergang wäre auch aus klimatechnischen Gesichtspunkten notwendig. Die Klimaökologische Expertise zum Bebauungsplan aus dem Mai 2021 wäre bislang nicht berücksichtigt worden. Eine wandartige/riegelartige Bebauung sei zu vermeiden.

Zum Einwand - Klimagerechte Stadtplanung
Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4445 „Tiefes Feld Gesamtareal“ wurde im Jahr 2014 die damalige Planung durch das Fachbüro GEO-NET Umweltconsulting GmbH (Hannover) im Hinblick auf die klimaökologischen Auswirkungen begutachtet. Eine erneute Überprüfung der seitdem erfolgten, zahlreichen Planungsänderungen im Gesamtareal „Tiefes Feld“ erfolgte im Rahmen der Aufstellung und Konkretisierung der Bebauungspläne Nr. 4445a und 4445b (auch unter Berücksichtigung des abschließenden Bebauungsplans Nr. 4445c) im Jahr 2021. Gemäß der fachgutachterlichen Expertise stellen sowohl die geplante Bebauungsstruktur als auch die erforderlichen Lärmschutzwände an der Südwesttangente sowie entlang der Güterzugstrecke im Vergleich mit der heutigen Ist-Situation grundsätzlich ein Strömungshindernis dar und führen zu einer Umlenkung und Kanalisierung des Kaltluftvolumenstroms im Bereich der Neuen Rothenburger Straße. Gekoppelt mit der, aus Flächenspargründen gewählten, relativ dichten Bebauungsstruktur wird dadurch auch die Wärmebelastung erhöht, vor allem in den nordöstlich gelegenen Bestandsgebieten,.

Die im vorliegenden Fall zu treffende Abwägung zwischen dem notwendigen Lärmschutz (zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse) einerseits und einer Anpassung an klimatische Anforderungen andererseits stellt hier einen Zielkonflikt dar, welcher in vorliegender Planung vorwiegend zu Gunsten des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen aus Schallimmissionen aufgelöst werden musste, um das, bereits im geltenden Flächennutzungsplan dargestellte, grundsätzliche Planungsziel der Stadtentwicklung im Bereich Tiefes Feld (mit überwiegendem Fokus auf Wohnbebauung sowie auch auf soziale Einrichtungen) überhaupt erreichen zu können.

Die Planung wird zwar laut Expertise aus fachlicher Sicht insgesamt nicht unkritisch gesehen, die nachteiligen Auswirkungen aber in der Zusammenschau aller relevanten Parameter nicht als erheblich nachteilig eingestuft (siehe auch zusammenfassende Bewertung bzgl. des Schutzgutes Klima in den gutachterlich erstellten Umweltberichten zu B-Plan Nr. 4445a und Nr. 4445b). Die Umsetzung einiger in der Fachexpertise genannten Planungshinweise, bspw. im Hinblick auf Dach-/Fassadenbegrünung, Durchgrünung und Baumpflanzungen, ist über den jeweiligen

Bebauungsplan mittels Festsetzungen verbindlich geregelt. Weitere Klimaanpassungsmaßnahmen (wie z.B. die Verwendung heller Farben / Albedo-Effekt) sowie auch die Umsetzung einer CO_2-neutralen Energieversorgung sind auf Vorhaben-/Genehmigungsebene im Realisierungsprozess zu beachten und können bei entsprechender Berücksichtigung zu einer weiteren, nachhaltigen Verringerung der Auswirkungen beitragen.

Fehlender Landschaftspark
Die öffentlichen Grünflächen im Bebauungsplan Nr. 4445a seien zu gering dimensioniert. Der Bedarf der Bebauung an öffentlichen Grünflächen wäre lediglich zu 70 %, der Bedarf an Spielflächen zu 66 % gedeckt. Dadurch würde kein Landschaftspark / Erholungsraum mit vielfältigen Freizeit- und Spielmöglichkeiten entstehen, den Kleinreuth dringend brauchen würde. Retentionsflächen seien keine qualitätsvollen Elemente zur Gestaltung eines Parks und zudem sehr pflegeaufwendig. Die Grünflächen südlich der Neuen Rothenburger Straße würden zu einem Großteil aus Böschungsflächen bestehen.

Zum Einwand - Fehlender Landschaftspark
Es ist zutreffend, dass der Nürnberger Westen stark von Umweltbelastungen sowie Grün- und Spielflächendefiziten betroffen ist. Aus diesem Grund wird südlich der Neuen Rothenburger Straße ein großzügiger Landschaftspark angelegt, durch den die neu entstehenden sowie ein Teil der bestehenden Bedarfe der angrenzenden Wohngebiete an öffentlichen Grün- und Spielflächen gedeckt werden können.

Dieser Landschaftspark ist nicht im Bebauungsplan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ enthalten, aber im Bebauungsplan Nr. 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“. Insgesamt können im Tiefen Feld 20 ha Grünflächen nachgewiesen werden. Grundsätzlich sind die Bebauungspläne des Tiefen Feldes im Zusammenhang zu sehen. Es wird somit Baurecht für Grün- und Spielflächen in ausreichender Größe geschaffen.

Flächen und Maßnahmen zum Ersatz und Ausgleich
Gegen die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen würde Widerspruch eingelegt werden. Bereits im Stadtgebiet vorhandene Grünflächen als Ausgleich vorzusehen wäre absoluter Nonsens. Weder Tiere, Bürgern noch dem Klima würde so geholfen werden. Flächen in Neunhof oder Großgründlach anzubieten würde niemanden helfen. Es seien Ersatzflächen im Bereich Großreuth und Kleinreuth zu schaffen oder der Bebauungsplan sei weniger dicht und mit mehr Grünfläche aufzustellen. Der Nürnberger Westen sei der durch Industrie, Verkehr und Lärm am stärksten belastete Stadtteil.

Zum Einwand - Flächen und Maßnahmen zum Ersatz und Ausgleich
Es ist zutreffend, dass der Nürnberger Westen stark von Umweltbelastungen sowie Grün- und Spielflächendefiziten betroffen ist. Aus diesem Grund wird südlich der Neuen Rothenburger Straße ein großzügiger Landschaftspark angelegt, durch den die neu entstehenden sowie ein Teil der bestehenden Bedarfe der angrenzenden Wohngebiete an öffentlichen Grün- und Spielflächen gedeckt werden können. Der Park selbst stellt keine Maßnahme zum Ausgleich der Beeinträchtigungen und Eingriffe in den Naturhaushalt dar, sondern ist aus städtebaulicher und grünordnerischer Sicht für eine grüne Infrastruktur erforderlich. Aufgrund der hohen Defizite an öffentlichen Grün- und Spielflächen wird einer intensiven Erholungsnutzung mit Ausnahme der Randbereiche der Vorrang vor naturnahen Bereichen gegeben. Der Gehölzbestand der Ausgleichsfläche der Planfeststellung zur Verlegung der Rothenburger Straße zwischen Virnsberger und Regelsbacher Straße (2002) wird jedoch fast vollständig erhalten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf Flächen aus dem städtischen Ökokonto ausgeglichen. Dies entspricht dem Ziel der Stadt, durch die Ausweisung von Baugebieten entstehende Eingriffe weitgehend und möglichst im Stadtgebiet auszugleichen, um eine gute Naturausstattung beibehalten und weiterentwickeln zu können. Dabei wird in erster Linie nach Flächen gesucht, die sich möglichst in der Nähe des Bebauungsplangebietes befinden. Leider stehen bei diesem Vorhaben im direkten Umfeld keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Das

Bundesnaturschutzgesetz und auch das Baugesetz (§1a Abs.3 BauGB) erlauben es jedoch, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren, indem die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise wieder hergestellt werden. Das Plangebiet liegt im Naturraum Nr. 113 „Mittelfränkisches Becken“, das eine Fläche von 2.200 Quadratkilometern umfasst. Die nördliche Grenze liegt nördlich von Nürnberg, im Osten etwa auf einer Linie von Röthenbach an der Pegnitz nach Freystadt, im Süden auf Höhe Gunzenhausen und im Westen etwas westlich von Ansbach. Bei dem verlorengehenden Lebensraum handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie um Wiesenbrachen, Feldgehölze und Hecken. Die überplanten Lebensräume können durch die Entwicklung von extensiven Wiesen, darunter auch Feuchtwiesen, Ruderalfluren sowie Gehölzbeständen, Gebüschen, und Ufergehölzsäumen auf stadteigenen Flächen aus dem Ökokonto zusammen mit den grünordnerischen, eingriffsmindernden Maßnahmen im Bebauungsplangebiet ausgeglichen werden.

Es erfolgt somit zum einen Ausgleich im Plangebiet, der mit 38.655 Biotopwertpunkten den größten Anteil ausmacht, sowie zum anderen ein Ausgleich im Stadtgebiet mit 8.733 Biotopwertpunkten. Damit können die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nahezu komplett (94 %) ausgeglichen werden. Der Ausgleich ist ausreichend, insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass im Plangebiet hochwertige Grünflächen geschaffen werden, die nicht als Ausgleichsfläche herangezogen werden. Dies entspricht dem Ziel der Stadt, durch die Ausweisung von Baugebieten entstehende Eingriffe weitgehend und möglichst im Stadtgebiet auszugleichen, um eine gute Naturausstattung beibehalten und weiter entwickeln zu können.

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

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

Zeitliche Umsetzung
Nach dem Erlass des Bebauungsplans wird dieser im Amtsblatt bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird damit rechtsverbindlich. Im Anschluss daran wird das Umlegungsverfahren durchgeführt.

Fazit
Über die Stellungnahmen, die im Rahmen der Öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger eingegangen sind, soll entschieden werden. Im Anschluss daran soll der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Durch den Bebauungsplan wird das Baurecht für die Bebauung nördlich der Neuen Rothenburger Straße geschaffen und zum anderen schafft der Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Entwässerung und den Lärmschutz für die Bebauung südlich der Neuen Rothenburger Straße.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4445 A "TIEFES FELD NORDWEST"

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

NÜRNBERG

Ö 5



GMKG: GROSSREUTH B. SCHWEINAU
ohne Maßstab

PLANNAME: 4445a_ENTW_20211015_Kr_sr_UTM-UE

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG
NR. 4445 a „TIEFES FELD NORDWEST“

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

vom .....

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom ..... auf Grund von

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. S. 1353), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362), Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

folgende:

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4445 a

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet südlich und östlich der Rothenburger Straße, nördlich der Neuen Rothenburger Straße und westlich der Straße Am Wirtsacker wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil einschließlich der Beipläne A, B und C sind Bestandteil der Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA 1 – WA 9)

1.1. Im allgemeinen Wohngebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) WA 1 bis WA 9 sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

1.2. Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

1.3. Anlagen für kirchliche Zwecke, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen der Fremdwerbung nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht – auch nicht ausnahmsweise - zulässig.

Urbanes Gebiet (MU 1 – MU 4)

1.4. Im urbanen Gebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) MU 1 und MU 2 sind im Erdgeschoss Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

1.5. In den Gebieten MU 1 und MU 2 sind Wohnungen nur ab dem ersten Obergeschoss zulässig. Ausnahmsweise sind auch im Erdgeschoss Wohnungen zulässig

1.6. In den Gebieten MU 3 und MU 4sind im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

1.7. In den Gebieten MU 3 und MU 4 sind Wohnungen nur ab dem zweiten Obergeschoss zulässig. Ausnahmsweise sind auch im ersten Obergeschoss Wohnungen zulässig.

1.8. Nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig sind Anlagen für kirchliche Zwecke, sonstige Gewerbebetriebe, Vergnügungsstätten sowie Tankstellen.

Kerngebiet (MK 1 – MK 2)

1.9. Im Kerngebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) MK 1 und MK 2 sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

1.10. Im Erdgeschoss sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Läden mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind bis zu einer Größe von maximal 400 m² Verkaufsfläche zulässig.

Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste der Stadt Nürnberg sind: Arzneimittel, Blumen, Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch-/Putzmittel, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost, Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitungen/Zeitschriften, Zooartikel - Tiernahrung und Pflegemittel.

Zentrenrelevante Sortimente sind: Antiquitäten und Kunstgegenstände, Bastelartikel, Briefmarken, Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse, Bücher, Devotionalien, Elektrogeräte, Nähmaschinen, Fahrräder, Feinmechanische Erzeugnisse, Foto, Fotozubehör, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren, Jagd- und Angelbedarf, Lederwaren, Kürschnerware, Galanteriewaren, Musikinstrumente, Musikalien, Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus-/ Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, orthopädische und medizinische Produkte, Personalcomputer, Schuhe, Spielwaren, Sportartikel, Campingartikel, Uhren, Schmuck, Unterhaltungselektronik und Waffen.

Nicht zentrenrelevante Sortimente sind: Autozubehör, -teile, -reifen, Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse, Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Boote und -zubehör, Brennstoffe, Holz und Holz-materialien, Kohle, Mineralölerzeugnisse, Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisationsmittel, Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge, Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen, Leuchten, Möbel, Küchen, Zooartikel - Tiere, Tiermöbel.

1.11. Oberhalb des zweiten Obergeschosses sind Wohnungen allgemein zulässig.

1.12. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind nicht zulässig. Ebenso nicht zulässig sind Sex Shops, Bordelle, Lagerplätze, Lagerhallen und ähnliches. Tankstellen, die nicht im

Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Fläche für Gemeinbedarf „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Mehrgenerationenzentrum“

1.13. Die Fläche dient dem Betrieb familiennaher Dienste. Zulässig sind Einrichtungen zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen sowie ein Mehrgenerationentreffpunkt.

1.14. Ab dem zweiten Obergeschoss sind Seniorenwohnen und Einrichtungen zur Pflege zulässig.

Fläche für Gemeinbedarf „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Bürgerzentrum“

1.15. Die Fläche dient dem Betrieb eines Bürgerzentrums. Zulässig sind Büronutzungen, Stadtteilbibliothek, Ausstellungsflächen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Veranstaltungsräume.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Planteil festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse oder aus der festgesetzten Geschossfläche (GF) bzw. Geschossflächenzahl (GFZ).

2.2. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 Nummer 1 bis 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

2.3. Im urbanen Gebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 Nummer 1 bis 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

2.4. In den Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 sind bei der Berechnung der zulässigen GF die Flächen für Parken im Erdgeschoss nicht zu berücksichtigen.

2.5. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der zu den internen Erschließungsstraßen im Geltungsbereich orientierten Gebäude darf maximal 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen. Als EFH gilt die Oberkante des Rohfußbodens.

2.6. Der Bezugspunkt für die EFH ist die Oberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche der zugehörigen Erschließungsstraße an der Mitte der Längsseite des Grundstücks.

2.7. Als Erschließungsstraße gilt diejenige Straße, von der die verkehrliche Haupterschließung des Grundstücks erfolgt.

3. Bauweise

3.1. Es gilt die offene Bauweise.

3.2. Abweichend von 3.1 wird im urbanen Gebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.3. Abweichend von 3.1 sind im Kerngebiet Gebäude mit einer Länge von maximal 176 m zulässig.

3.4. Die lichte Höhe des Erdgeschosses im urbanen Gebiet sowie im Kerngebiet muss mindestens 3,5 m betragen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1. Die Baugrenzen können durch Terrassen für Erdgeschosswohnungen in einer Tiefe von 3,0 m und einer Länge von 4,0 m je Wohneinheit überschritten werden.

5. Abstandsflächen

5.1. Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO i.V.m. der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg einzuhalten.

5.2. Abweichend von Nummer 5.1 ist die Tiefe der Abstandsflächen der Bebauung der Gebiete MU 1 und MU 2 entlang des Geh- und Radwegs, im Bereich der Zackenlinie „Gebäudefassaden mit Vorkehrungen zum Schutz vor Einwirkungen im Sinne des Immissionsschutzes“ soweit sich dort keine für die Belüftung und Belichtung notwendigen Fenster von ständigen Aufenthaltsräumen befinden, auf die Tiefe festgesetzt, die sich durch den Abstand der Baugrenzen von der Mitte der Verkehrsfläche ergibt.

6. Nebenanlagen und Einfriedungen

6.1. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Spiel, Freizeit und Erholung, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Herstellung von privaten Kinderspielplätzen und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern) zulässig.

6.2. Die Nebenanlagen für Müll- und Wertstoffentsorgung sind ebenerdig in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder in den Tiefgaragen unterzubringen.

6.3. Gartenhäuser sind nicht zulässig.

6.4. Für Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 7° zulässig. Die maximale Höhe darf 2,5 m nicht überschreiten.

6.5. Einfriedungen sind nur als mit Hecken hinterpflanzte Metallzäune (z.B. Maschendrahtzäune) zulässig. Die Metallzäune sind ausschließlich auf der Innenseite der Schnitthecken bis zu einer Höhe von 1,2 m ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig. Einfriedungen der Vorgärten sind unzulässig. Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Höhe ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

6.6. Im urbanen Gebiet und im Kerngebiet sowie in der als Gemeinbedarfsfläche „kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen – Bürgerzentrum“ festgesetzten Bauflächen sind Einfriedungen ausgeschlossen.

7. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

7.1. Private Kfz-Stellplätze sind im allgemeinen Wohngebiet, im Gebiet MU 4, in den Gemeinbedarfsflächen und im Kerngebiet nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Für sie kann die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet auf bis zu 0,8 und in den Gemeinbedarfsflächen sowie im Gebiet MU 4 bis 1,0 überschritten werden. Dabei ist ein Abstand der Tiefgaragen zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ von mindestens 1 m einzuhalten. Tiefgaragen sind nur eingeschossig zulässig.

7.2. Die Errichtung von Carports und Garagen ist nicht zulässig.

7.3. In den Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 sind private Kfz-Stellplätze in der Erdgeschosszone innerhalb der im Planteil festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.4. Im Plangebiet sind maximal 50 % der nach der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg notwendigen Kfz- Stellplätze nachzuweisen.

7.5. Notwendige barrierefreie Kfz-Stellplätze in den Gemeinbedarfsflächen sind oberirdisch zulässig.

7.6. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sowie deren Notausgänge sind – mit Ausnahme des Mehrgenerationenzentrums – in die Gebäude zu integrieren.

7.7. Die notwendigen Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Gebäude nachzuweisen, davon nur maximal 20 % in Tiefgaragen. Mindestens 20 % der erforderlichen Fahrradabstellplätze sind außerhalb der Wohngebäude ebenerdig und in überdachter Bauweise herzustellen

8. Soziale Wohnraumförderung

8.1. Im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet sind in Gebäuden 30 % der Geschossfläche für Wohnnutzung so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Hiervon kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn und soweit die notwendige Geschossfläche für den geförderten Wohnraum bereits an anderer Stelle im Plangebiet hergestellt worden oder gesichert ist.

9. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

9.1. Es sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 7°, die hinter der Attika nicht sichtbar werden, zulässig.

9.2. Technische Einrichtungen auf Dächern wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Funkantennen müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden.

9.3. Technische Einrichtungen auf Dächern wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen und Funkantennen, dürfen die Attika um maximal 2,5 m überschreiten und 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.

10. Werbeanlagen

10.1. Im gesamten Geltungsbereich sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig.

10.2. Im gesamten Geltungsbereich sind Werbeanlagen oberhalb des Brüstungsbereichs des ersten Obergeschosses nicht zulässig.

10.3. Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur und das Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich diesen unterordnen.

10.4. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegende Werbeanlagen, Laserstrahlen und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig. Dies gilt ebenso für Großprojektionen und Spanntücher. Das teilweise oder vollständige Verschließen von Fenstern / Schaufenstern / Auslagen durch Platten oder Klebefolien für Werbezwecke ist nicht zulässig.

10.5. Die Errichtung von Fahnenmasten, Pylonen oder Werbestelen von mehr als 3 m ist grundsätzlich unzulässig.

11. Umgang mit Niederschlagswasser

11.1. Durch Regenrückhaltemaßnahmen, wie z.B. Dachbegrünung, Anlage von Retentionsflächen ebenerdig bzw.auf Dachflächen oder durch Zisternen, ist für die Begrenzung der Einleitung von Regenwasser von Baugrundstücken in die öffentlichen Entwässerungsanlagen (Mulden, Rinnen, Retentionsflächen) eine Mindestrückhaltung einzuhalten. In den Teilbaugebieten werden pro m² Grundstücksfläche folgende Rückhaltevolumina festgesetzt:

Teilbaugebiet	GRZ	Fläche [m²]	Rückhaltevolumen	
			gesamt [L]	L / m² Grundstücksfläche
Bürgerzentrum	1,0	870	48.720	56,0
Mehrgenerationenzentrum	0,4	1.668	37.363	22,4
MK 1	1,0	2.193	122.808	56,0
MK 2	1,0	4.047	226.632	56,0
MU 1	0,8	4.141	185.517	44,8
MU 2	0,8	2.851	127.725	44,8
MU 3	0,8	3.063	137.222	44,8
MU 4	1,0	2.347	131.432	56,0
WA 1	0,4	3.218	72.083	22,4
WA 2	0,4	1.485	33.264	22,4
WA 3	0,4	4.752	106.445	22,4
WA 4	0,4	3.984	89.242	22,4
WA 5	0,4	3.706	83.014	22,4
WA 6	0,5	1.018	28.504	28,0
WA 8	0,4	1.064	23.834	22,4

11.2. Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken und Gemeinbedarfsflächen über private Entwässerungsmulden oder –rinnen oberirdisch zu den öffentlichen Entwässerungsmulden oder straßenbegleitenden Entwässerungsrinnen zu leiten bzw. direkt in die „Flächen für Retention“ innerhalb der öffentlichen Grünflächen einzuleiten.

11.3. Ausnahmsweise sind geringfügige Verschiebungen der „Flächen für Retention“ unter Beibehaltung der erforderlichen Rückhaltevolumina zulässig, wenn dies aus technischen, naturschutzfachlichen oder gestalterischen Gründen notwendig wird.

12. Grünordnung

12.1. Im gesamten Geltungsbereich sind sämtliche Anpflanzungen fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängigkeit eines Baumes oder Strauches ist dieser durch einen standortgerechten Baum oder Strauch zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

Zu pflanzende Straßenbäume

12.2. Die im Planteil mittels Hinweis zur Pflanzung vorgesehenen Bäume sind zu pflanzen, soweit vorhandene unterirdische Leitungen und/oder geplante Hauseingänge bzw. Zu- und Durchfahrten dem nicht entgegenstehen. Sind im Einzelfall aus o.g. Gründen die Baumpflanzungen nicht durchführbar, sollen diese möglichst ortsnah erfolgen. Die Anzahl der dargestellten Bäume darf nicht unterschritten werden.

12.3. In der bestehenden Rothenburger Straße sind abweichend von 12.2.1. jeweils 2 Bäume im Bereich des Wendehammers und im Bereich der Straßenverengung zu pflanzen.

12.4. Für Pflanzungen im Straßenraum sind standortgerechte Laubbäume als Alleebaum aufgeschulte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, 4-5 x verpflanzt, zu verwenden.

12.5. Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb von befestigten Flächen sind mindestens 16 m² große, spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumscheiben mit einer Mindestbreite von 2,5 m und einer Mindesttiefe von 1,2 m vorzusehen.

12.6. An Standorten, an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, muss die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigem Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² mit einer Mindestbreite von 2,5 m und einer Mindesttiefe von 1,2 m haben.

Neupflanzungen in öffentlichen Grünflächen

12.7. Innerhalb der im Planteil festgesetzten, öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte, zu mindestens 2/3 heimische Laubbäume mit mindestens 20-25 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, 4-5 x verpflanzt, zu pflanzen.

12.8. Zur Schaffung strukturreicher Grünflächen sind je 200 m² begrünter Fläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Im Bereich der Retentions- und Spielplatzflächen sind je 400 m² Fläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1 oder 2 Ordnung zu pflanzen. Die Bäume können mit Sträuchern gruppiert, als Baumreihen oder Solitär gepflanzt werden. Dabei sind mindestens zur Hälfte heimische Arten zu verwenden.

Zu erhaltende Bäume im Biotop

12.9. Zur Erhaltung der festgesetzten Bäume ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich 2 m von jeglichen Beeinträchtigungen freizuhalten. Veränderungen des Geländeniveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen) dürfen nicht erfolgen.

Neupflanzungen auf privaten Grünflächen

12.10. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke ist pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dabei anrechenbar. Für die Pflanzungen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, 3-4 x verpflanzt, zu verwenden. Innerhalb der Gebiete WA 1 und WA 2 sind die durch Planzeichen festgesetzten Bäume im Vorgarten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Pflanzgebote sind kleinkronige oder alternativ säulenförmige Laubbäume der Wuchsklasse I als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm (gemessen in 1 m über dem Erdboden) und 3-4x verpflanzt zu verwenden.

Unterbaute Fläche

12.11. Die Vegetationsschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mindestens 80 cm stark sein. Bei Baumpflanzungen ist auf einer Fläche von 100 m² je Baum (wobei Gruppierungen möglich sind) eine mindestens 1,2 m starke Vegetationsschicht herzustellen. Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

Versickerungsfähige Beläge

12.12. Ebenerdige private Flächen wie Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Fugenpflaster mit mindestens 10 mm Fugenbreite) herzustellen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

12.13. Feuerwehrzufahrten in den privaten Grünflächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, soweit sie sich nicht mit Fußwegen, Zufahrts- oder Anlieferungsbereichen und Platzflächen überschneiden. Das Material für die Tragschicht unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

Fassadenbegrünung

12.14. Fensterlose Fassaden von Gebäuden sind ab 5 m Länge flächig und Fassaden von Nebengebäuden (z.B. Garagen, Carports und Nebengebäuden wie Müll- und Wertstoffsammelstellen, Fahrradhäuser etc. sowie Tiefgaragenzufahrten) sind auf mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen.

12.15. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Durchgehende bodengebundene Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 50 cm sind anzustreben. Alle 1,5 m ist ein Kletter- bzw. Rankgehölz zu pflanzen.

Dachbegrünung

12.16. Dächer von Gebäuden, die als Flachdächer oder mit einer Neigung von oder unterhalb 7° ausgeführt sind, sind ab einer Gesamtfläche von 50 m² unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen) mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung (Kraut- und/oder Grasvegetation, standortgerechte Stauden) auszuführen, konstruktiv entsprechend auszubilden und auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

12.17. Flachdächer von Nebengebäuden (z.B. Carports, Garagen, Müllgebäude, Gartenhäuser) oder Anlagen sowie Tiefgaragenzufahrten sind ab einer Gesamtfläche von 10 m² ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein.

12.18. Bei Errichtung von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung auf Dächern sind nur Bauweisen zulässig, die eine Kombination mit Dachbegrünung ermöglichen (z.B. Aufständerung, Südausrichtung).

13. Vermeidung von Hochwasser- oder Starkregenschäden

13.1. Im gesamten Planungsgebiet sind Tiefgaragenzufahrten (Oberkante Tiefgaragenschwelle) und sonstige Zugänge zu tiefliegenden Räumen mindestens 15 cm über dem Niveau der wasserführenden Straßenrinne auszubilden. Unterschreitungen der Schwellenhöhen in Tiefgaragenzufahrten und sonstigen Zugängen sind nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn dadurch keine erhöhte Überflutungsgefahr besteht oder zusätzliche Maßnahmen für den Objektschutz getroffen werden.

13.2. Straßenzugewandte Gebäudezugänge, -schächte und -fenster sind im gesamten Planungsgebiet über dem Höhenniveau der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.

14. Abgrabungen und Aufschüttungen

14.1. Das Gelände ist an das angrenzende Niveau der Verkehrsflächen anzugleichen. Abweichungen von 0,2 m nach oben und unten sind zulässig.

14.2. Zu den angrenzenden Grundstücken und Grünflächen ist das Gelände im Verhältnis 1:2 und flacher abzuböschen.

15. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (FCS-Maßnahmen)

15.1. Folgende Maßnahmen sind zur Sicherung des Erhaltungszustands als fachliche Ausnahmevoraussetzung des § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG wildlebender Tiere entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und dem Maßnahmenkonzept zu ergreifen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu unterhalten*:*

FCS 1: Neupflanzung von Heckenbereichen mit standortheimischen Gehölzen für heckenbrütende Vogelarten

Auf den Flurstücken mit den Nummern 577, 619 und 887 Gmkg. Neunhof sind im Umfang von ca. 1.880 m² Gehölzfläche Heckenpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen mit einer Breite von 6 – 10 m als Brutplatzangebote für heckenbrütende Vogelarten zu pflanzen und vorhandene Waldsäume entsprechend mit Gehölzpflanzungen aufzuwerten.

15.2. Zur Vermeidung von Gefährdungen geschützter Tierarten sind folgende Vorkehrungen zu treffen:

Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen

Zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden sind diese entsprechend vogelschonend auszubilden durch die Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas) oder der Anbringung flächiger, außenseitiger Markierungen (mindestens 25 % Deckungsgrad) und der Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (maximal 15 %).

Außenanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten und auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist nicht zulässig. Zu verwenden sind Lampen, die blaue Lichtanteile, v.a. UV-Licht vermeiden. Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.

16. Planfestgestellte Flächen zu Ausgleich und Ersatz

16.1. Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Planfeststellungsverfahren für den Ausbau der Rothenburger Straße zwischen Virnsberger Straße und dem Bereich Regelsbacher Straße festgesetzte Ersatzmaßnahme auf den Fl. Nr. 512 bis 517 Gmkg. Großreuth bei Schweinau im Bereich der „öffentlichen Grünanlage / Parkanlage“ wird ersetzt durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen auf einer planexternen Fläche auf einem Grundstück der Stadt Nürnberg aus dem Ökokonto:

Flurnummer, Gemarkung	Ausgangszustand (Werttyp / Wertstufe)	Entwicklungsziel (Werttyp / Wertstufe)	Dem Bauvorhaben zugeordnete Fläche / Wertpunkte
Teilfläche 885, Neuhof	Ausdauernde Ruderalfluren (10.2 / 0,5)	Ufergehölzsaum, heimisch, standortgerecht, Sukzession (2.1 / 0,8)	644 m² / 193

17. Immissionsschutz

Schutz vor Immissionen – Verkehrslärm

Aktive Schallschutzmaßnahme

17.1. Entlang der Festsetzung „Gebäudefassaden mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ im Urbanen Gebiet sowie im Kerngebiet wird eine lückenlose Lärmschutzbebauung als geschlossener Schallschirm in Form von Gebäuden mit mindestens 3 Geschossen festgesetzt. Alternativ ist ersatzweise

eine Lärmschutzwand auf maximal 60 % der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßenlänge und in mindestens 8 m Höhe zur nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche zulässig. Die Lärmschutzwand ist entsprechend den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 zu errichten. Folgende akustische Eigenschaften sind nachzuweisen: Schallabsorption nach Gruppe A1 (nicht absorbierend), Schalldämmung nach Gruppe B3 (DL_R > 24 dB).

17.2. Die gemäß § 2 Nr. 17.1 erforderlichen Lärmschutzwände sind zu mind. 70 % aus transparenten Materialen herzustellen.

17.3. Die Aufnahme der Wohnnutzung in den dahinterliegenden allgemeinen Wohngebieten ist erst zulässig, wenn die Lärmschutzbebauung im Rohbau mit Fenstern mit dazwischenliegenden Lärmschutzwänden als geschlossener Schallschirm realisiert ist.

Grundrissorientierung

17.4. Entlang der bestehenden Rothenburger Straße sind in den Gebieten WA 1 und WA 3 die Wohnungen so anzuordnen, dass sich mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum nicht zur bestehenden Rothenburger Straße und zu den hier einmündenden Verkehrs- und Grünflächen befindet.

17.5. Entlang der bestehenden Rothenburger Straße sind in den Gebieten WA 5, WA 6, WA 7 und WA 9 bei Neubauten, Erweiterungen, wesentlichen Änderungen und Nutzungsänderungen die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume in Wohngebäuden so zu orientieren, dass sich mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum auf der zur bestehenden Rothenburger Straße und zu den hier einmündenden Verkehrsflächen abgewandten Seite befindet.

17.6. Entlang der Sigmundstraße sind im Gebiet MU 1 die Wohnungen so anzuordnen, dass sich mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum auf der zur Sigmundstraße abgewandten Seite - und damit außerhalb der Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ - befindet. Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung im südlichen und nördlichen Bereich des Gebiets MU 1 abgewichen werden.

17.7. Entlang der Neuen Rothenburger Straße sind im urbanen Gebiet sowie im Kerngebiet Wohnungen so anzuordnen, dass sich mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum auf der zur Neuen Rothenburger Straße und zu den hier einmündenden Verkehrsflächen abgewandten Seite - und damit abgewandt zu der Festsetzung Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ - befindet. Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung im nördlichen und südlichen Bereich des Gebiets MU 1 abgewichen werden.

Passiver Lärmschutz

17.8. Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen sind im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018[1], Teil 1 „Mindestanforderungen“ sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ entsprechend der im Planteil dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel La gemäß Planteil, Beiplan A und B, passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

17.9. Die im Bebauungsplan Beiplan A dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel für Gebäude bei einer ausschließlichen Nutzung am Tag (z.B. Unterrichtsräume oder Büros) und die im Beiplan B dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel für Gebäude mit einer Nutzung am Tag und in der Nacht (z.B. Wohnungen mit Wohn- und Schlafzimmern) sind Grundlage für die folgenden Festsetzungen von baulichen Maßnahmen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche für Innenräume.

[1] Die DIN 4109 kann über das Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, 90402 Nürnberg in der Planauflage sowie beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen werden. Sie können auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

17.10. Die sich aus den im Bebauungsplan enthaltenen Beiplänen A und B dargestellten Außenlärmpegeln ergebenen erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau- Teil 1: Mindestanforderungen“ Abschnitt 7.1 bis 7.3 sind sicherzustellen.

Anforderung gem. DIN 4109	**Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, etc.**	**Für Büroräume und ähnliches**
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges in dB	La = 30	La = 35

Belüftung von schutzbedürftigen Räumen

17.11. An den Fassaden mit maßgeblichen Außenlärmpegeln La ≥ 73dB(A) dürfen Fenster nicht zu öffnen sein.

17.12. Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 ist in den Bereichen, in denen der maßgebliche Außenlärmpegel La ≥ 62 dB(A) (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts ≥ 49 dB(A) außen vor dem Fenster bzw. von tags ≥ 59 dB(A) außen vor dem Fenster) beträgt, nicht zulässig. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, wenn Alternativmaßnahmen zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels auf max. 61 dB(A) (z.B. vorgelagerte Wintergärten, Vorbauten, Laubengänge, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen) nicht vorgesehen worden.

Außenwohnbereiche

17.13. Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien usw.) sind so anzuordnen oder durch geeignete Schallschutzmaßnahmen (Wände, Verglasungen u.Ä.), so abzuschirmen, dass dort ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 63 dB(A) tagsüber nicht überschritten wird.

Schutz vor Immissionen – Gewerbelärm

Anforderungen an die Aufenthaltsräume

17.14. Zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen sind an den Fassadenbereichen am westlichen und nördlichen Rand des Gebiets MU 1 mit der Festsetzung Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109:2018 nur zulässig, wenn diese durch entsprechende technische und bauliche Maßnahmen (u.a. nicht öffenbare Fenster, Festverglasung oder gleichwertige Konstruktionen) so geschützt sind, dass sie keine maßgeblichen Immissionsorte darstellen.

17.15. Zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen sind an den westlichen und nördlichen Fassadenbereichen im Gebiet WA 1 mit der Festsetzung Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109:2018 nur zulässig, wenn diese durch entsprechende technische und bauliche Maßnahmen (u.a. nicht öffenbare Fenster, Festverglasung oder gleichwertige Konstruktionen) so geschützt sind, dass sie keine maßgeblichen Immissionsorte darstellen.

17.16. Zum Schutz vor Gewerbelärm ist die Aufnahme der Nutzung im Gebieten WA 1 erst zulässig, wenn die Riegelbebauung im Gebiet MU 1 in der festgesetzten Mindesthöhe in Rohbau und hinsichtlich aller Fenster vollständig, im Sinne eines schalldicht, komplett geschlossenen Riegels, errichtet worden ist.

Tiefgaragenzu- und -ausfahrten

17.17. Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind in die Gebäude zu integrieren.

17.18. Tiefgaragenzu- und -ausfahrten gegenüber von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen sind schallschluckend auszukleiden. Der Schallabsorptionsgrad α von schallschluckenden Verkleidungen darf bei 500 Hz einen Wert von α = 0,5 nicht unterschreiten.

18. Beheizung

Im Plangebiet dürfen zur Beheizung von Neubauten feste, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. 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.

19. Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

§ 3
Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

1. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen. Bei der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB folgende ökologische Ausgleichsmaßnahmen auf planexternen Flächen auf Grundstücken der Stadt Nürnberg aus dem Ökokonto festgesetzt.

   85,5 % der Ausgleichsmaßnahmen werden anteilig den Straßen- und Entsorgungsflächen sowie den Baugebieten im Plangebiet zugeordnet. Die nach dem Planteil zu pflanzenden Straßenbäume sind Straßenbestandteil und nicht Teil des nach den folgenden Absätzen zugeordneten Ausgleichs. Ausgenommen sind die Bäume in der Verkehrsfläche VF 12.

Ausgangszustand / Bestand			Entwicklungsziel			Wertpunkte gesamt
Werttyp	**Wertstufe**	**Fläche**	**Werttyp**	**Wertstufe**	**Fläche**	
Gemarkung Großgründlach, Flurnr. 633, T						**2.678**
TF1: Intensive Wiesen (9.8)	0,4	3.031	TF1: Sonstige Feuchtwiese (9.2)	0,6	3.031	
TF2: Intensive Äcker (9.13)	0,3	6.908	TF2: Sonstige Feuchtwiese (9.2)	0,6	6.908	
TF3: Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation (9.18)	0,3	445	TF3: Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation (9.18)	0,3	445	
Gemarkung Neunhof, Flurnr. 454						**759**
Ufergehölzsaum (2.1)	0,8	69	Ufergehölzsaum (2.1)	0,8	69	
Weg, unbefestigt (7.4)	0,2	69	Weg, unbefestigt (7.4)	0,2	69	
Ausdauernde Ruderalfluren (10.2)	0,5	131	Ufergehölzsaum (2.1)	0,8	1.235	
Intensive Wiese (9.8), stark devastiert (Minderung: 0,1)	0,3	1.941	Ausdauernde Ruderalfluren (10.2)	0,5	837	

Ausgangszustand / Bestand			Entwicklungsziel			Wert-punkte gesamt
Werttyp	**Wert-stufe**	**Fläche**	**Werttyp**	**Wert-stufe**	**Fläche**	
Gemarkung Neunhof, Flurnr. 647/5						**680**
Intensive Wiese (9.8)	0,4	3.400	Extensive Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	3.400	
Gemarkung Neunhof, Flurnr. 701						**596**
Intensive Wiese (9.8)	0,4	2.980	Sonstige Feuchtwiese (9.2)	0,6	2.980	
Feldweg, bewachsen (9.18)	0,3	50	Feldweg, bewachsen (9.18)	0,3	50	
Gemarkung Neunhof, Flurnr. 705						**491**
Extensive Wiese mit Düngung (9.7)	0,5	3.333	Sonstige Feuchtwiese (9.2)	0,6	4.120	
Intensive Wiese (9.8)	0,4	787				
Gemarkung Neunhof, Flurnr. 732, T						**257**
Ufergehölzsaum (2.1)	0,8	512	Ufergehölzsaum (2.1)	0,8	512	
Fliessgewässer, naturnah (6.1)	0,8	316	Ufergehölzsaum, Sukzession (2.1)	0,8	879	
Extensive Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	1.426	Fliessgewässer, naturnah (6.1)	0,8	316	
Intensive Wiese (9.8)	0,4	65	Extensive Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	817	
Intensive Weiden (9.10)	0,3	270	Intensive Wiese (9.8)	0,4	65	
Bewachsene Feldwege (9.18)	0,3	315	Bewachsene Feldwege (9.18)	0,3	315	
Gemarkung Neunhof, Flurnr. 748						**422**
Intensive Wiese (9.8)	0,4	2.110	Extensive Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	2.110	
Gemarkung Neunhof, Flurnr. 781, T						**1.941**
Intensive Äcker (9.13)	0,3	6.470	Extensive Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	6.470	
Gemarkung Neunhof, Flurnr. 387						**416**
Intensive Wiese (9.8)	0,4	2.080	Extensive Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	2.080	
Gesamt		**36.708**			**36.708**	**8.240**

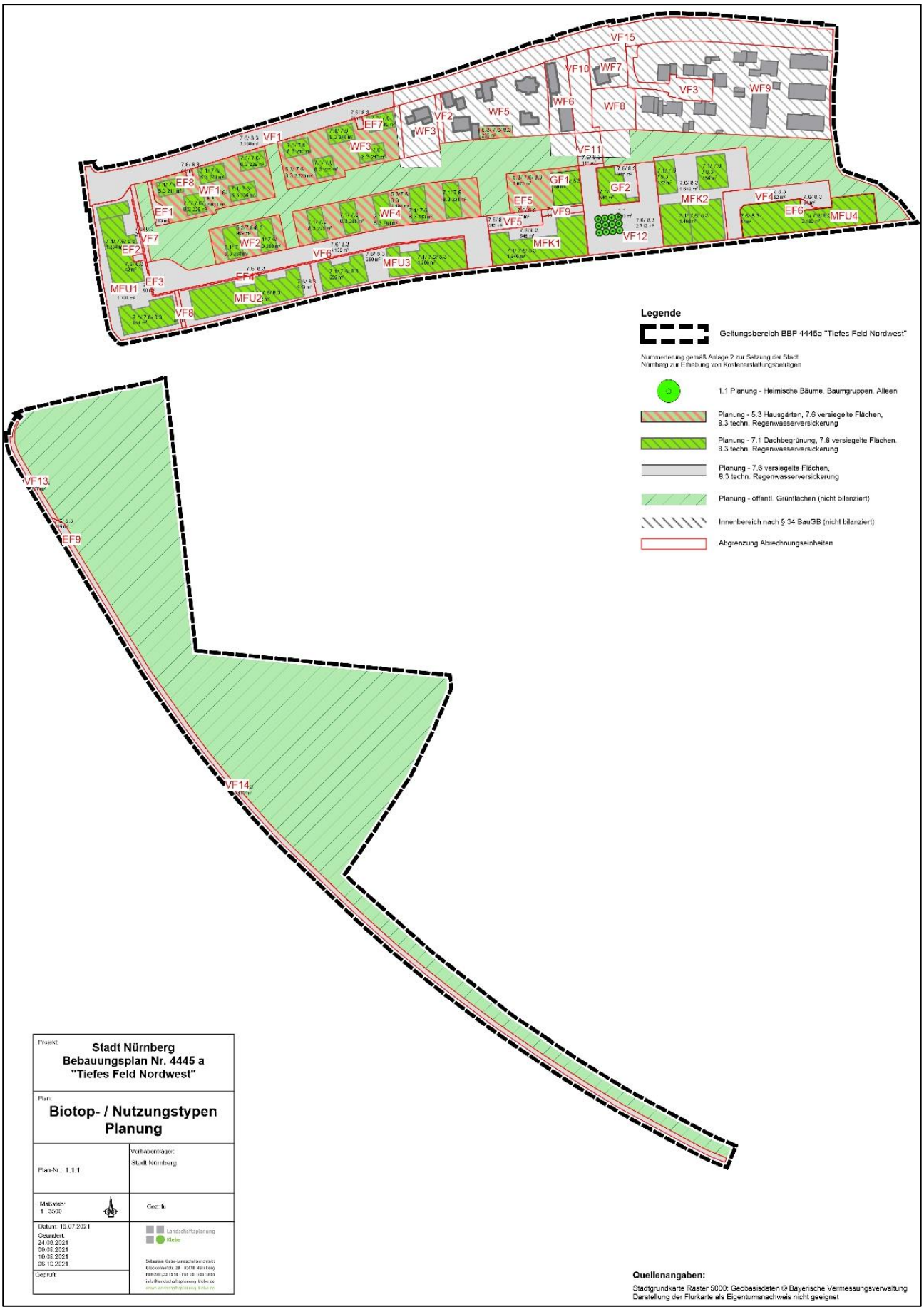
2. Die Flächen und Maßnahmen werden den Verkehrsflächen (VF 4-9, Teilfläche VF 11 und VF 12-14) mit einem Anteil von 41,3 % zugeordnet, wobei entfallen auf:

VF 4	**VF 5**	**VF 6**	**VF 7**	**VF 8**	**VF 9**	**VF 11**	**VF 12**	**VF 13**	**VF 14**
5,7 %	1,1 %	11,5 %	0,6 %	0,4 %	0,4 %	0,3 %	6,2 %	1,2 %	13,9 %

Ausgenommen sind vorhandene Verkehrsflächen und Verkehrsflächen im Bereich mit bestehendem Baurecht. (V 1-3, V 10, Teilfläche von V 11 und V 15).

3. Die Flächen und Maßnahmen werden den Ver- und Entsorgungsflächen (EF 1-9) mit einem Anteil von 3 % zugeordnet, wobei entfallen auf:

EF 1	**EF 2**	**EF 3**	**EF 4**	**EF 5**	**EF 6**	**EF 7**	**EF 8**	**EF 9**
0,60 %	0,20 %	0,40 %	0,60 %	0,10 %	0,10 %	0,15 %	0,15 %	0,70%


VF15
VF10
WF7
VF3
WF9
WF6
WF8
WF5
VF2
WF3
VF1
EF7
VF11
GF1
GF2
EF8
WF1
EF5
MFK2
VF4
EF1
WF4
VF9
EF6
MFU4
VF5
VF12
VF7
WF2
MFK1
EF2
VF6
MFU3
EF3
EF4
MFU1
MFU2
VF8
VF13
EF9
VF14
Legende
Geltungsbereich BBP 4445a "Tiefes Feld Nordwest"
Nummerierung gemäß Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen
1.1 Planung - Heimische Bäume, Baumgruppen, Alleen
Planung - 5.3 Hausgärten, 7.6 versiegelte Flächen, 8.3 techn. Regenwasserversickerung
Planung - 7.1 Dachbegrünung, 7.6 versiegelte Flächen, 8.3 techn. Regenwasserversickerung
Planung - 7.6 versiegelte Flächen, 8.3 techn. Regenwasserversickerung
Planung - öffentl. Grünflächen (nicht bilanziert)
Innenbereich nach § 34 BauGB (nicht bilanziert)
Abgrenzung Abrechnungseinheiten
Projekt:
Stadt Nürnberg
Bebauungsplan Nr. 4445 a
"Tiefes Feld Nordwest"
Plan:
Biotop- / Nutzungstypen Planung
Plan-Nr.: 1.1.1
Vorhabenträger:
Stadt Nürnberg
Maßstab: 1 : 3500
Gez.: fk
Datum: 16.07.2021
Geändert:
24.08.2021
09.09.2021
10.09.2021
05.10.2021
Geprüft:
Landschaftsplanung Klebe
Quellenangaben:
Stadtgrundkarte Raster 5000: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

4. Die Flächen und Maßnahmen werden den Grundstücken in den Wohngebieten (WF 1, Teilfläche von WF 3 und WF 5) mit einem Anteil von 10,1 % zugeordnet, wobei entfallen auf:

WF 1	**WF 3**	**WF 5**
4,1 %	5,7 %	0,3 %

Ausgenommen sind die Wohngebiete im Bereich bestehenden Baurechts (Teilfläche von WF 3 und WF 6-9) und die Wohngebiete 2 und 4 auf welchen die Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Fläche selbst ausgeglichen werden.

5. Die Flächen und Maßnahmen werden den Grundstücken in den Mischgebieten (MFU 1-4 und MFK 1-2) mit einem Anteil von 29,5 % zugeordnet, wobei entfallen auf:

MFU 1	**MFU 2**	**MFU 3**	**MFU 4**	**MFK 1**	**MFK 2**
7,4 %	5,0 %	0,8 %	1,6 %	1,1 %	13,6 %

6. Die Flächen und Maßnahmen werden den Grundstücken in den Gemeinbedarfsflächen (GF 1-2) mit einem Anteil von 1,6 % zugeordnet, wobei entfallen auf:

GF 1	**GF 2**
0,9 %	0,7 %

7. Die Stadt Nürnberg erhebt zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen Kostenerstattungsbeträge nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a – 135 c BauGB (Kostenerstattungsbetragssatzung - KostenErstS) und Erschließungsbeiträge nach der Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages (Erschließungsbeitragssatzung – EBS).

§ 4
Befristete und bedingte Zulässigkeit

Bis der Geltungsbereich des Bebauungsplans über die Neue Rothenburger Straße erschlossen sein wird, ist die Erschließung des Plangebiets über die zeitlich begrenzte Erschließung gemäß Beiplan A zulässig.

Nachdem die Erschließung des Geltungsbereichs über die Neue Rothenburger Straße sichergestellt ist, erfolgt die Erschließung des Plangebiets gemäß den zeichnerischen Festsetzungen im Planblatt.

§ 5

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig treten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3642 vom 02.07.1971 Amtsblatt S. 557 innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans, außer Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

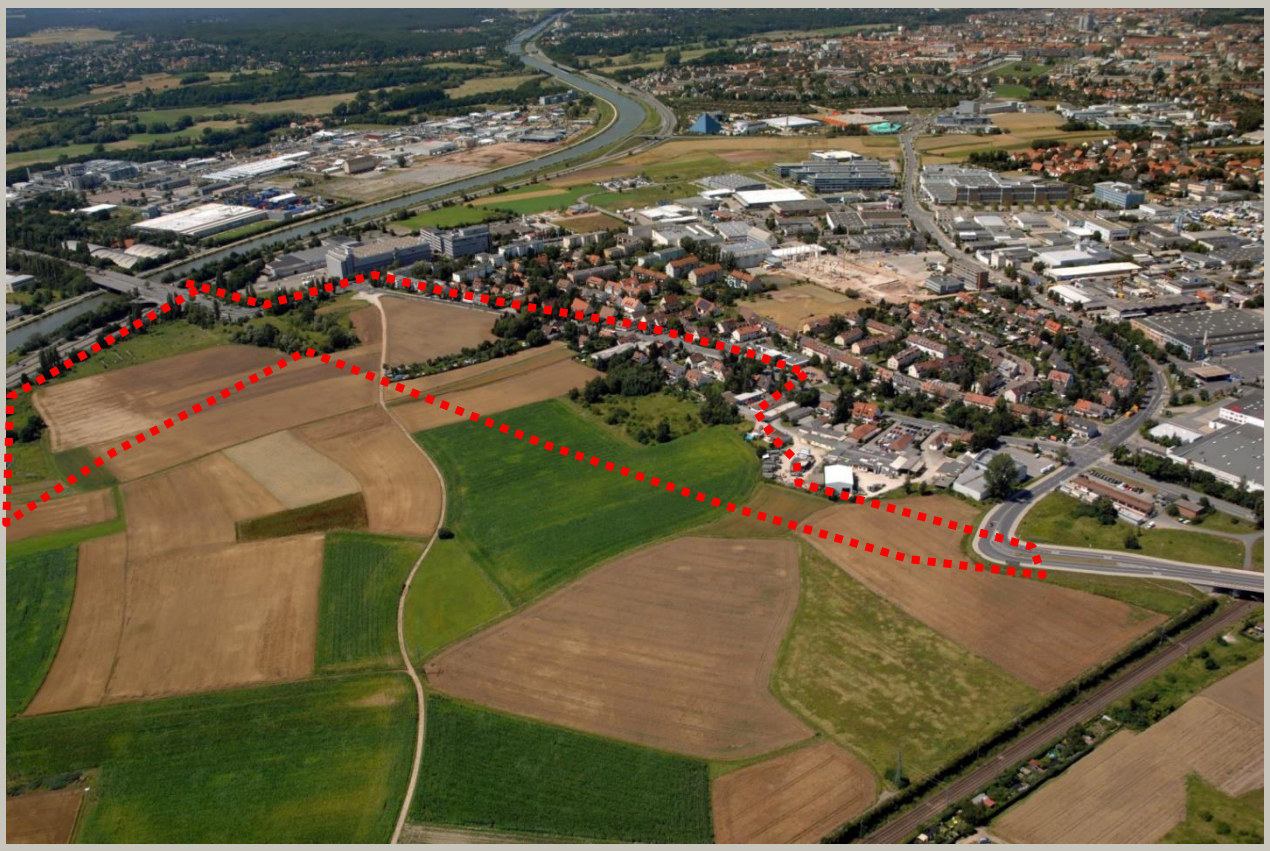
Marcus König
Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4445 A

„TIEFES FELD NORDWEST“

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



Stand: August 2022
Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4445 A

„TIEFES FELD NORDWEST“

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

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 5

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

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 6

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 7

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 7

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 14

I.4. PLANUNGSKONZEPT TIEFES FELD GESAMT – RAHMENPLANUNG / WETTBEWERBSERGEBNIS 16

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT / BAUSTRUKTUR 22

I.4.2. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 23

I.4.3. GENDER UND DIVERSITY 24

I.4.4. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG 24

I.4.5. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN 26

I.4.6. IMMISSIONSSCHUTZ 29

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 37

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 37

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 41

I.5.3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBAERE GRUNDSSTÜCKSFLÄCHEN 42

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN 43

I.5.5. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN 44

I.5.6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN 45

I.5.7. SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG 45

I.5.8. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN 46

I.5.9. WERBEANLAGEN 46

I.5.10. VERKEHRSFLÄCHEN 46

I.5.11. VERSORGUNGSFLÄCHEN 47

I.5.12. RÜCKHALTUNG UND ABFLUSS VON NIEDERSCHLAGSWASSER 47

I.5.13. GRÜNORDNUNG 48

I.5.14. VERMEIDUNG VON HOCHWASSER- ODER STARKREGENSCHÄDEN 52

I.5.15. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 52
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 53
I.5.17. BEHEIZUNG 56
I.5.18. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 57

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 57

I.7. BETEILIGUNGEN 59

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB 59
I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB 59
I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 60
I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB UND ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 61

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG / AUSWIRKUNGEN / ABWÄGUNG / MASSNAHMEN 64

I.8.1. WOHNEN STATT GEWERBE ENTLANG DER NEUEN ROTHENBURGER STRAßE 64
I.8.2. BEBAUUNG LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN 65
I.8.3. WOHNBEBAUUNG AN EINER NEUEN PLANFESTGESTELLTEN STRAßE (LÄRMSCHUTZ) 65
I.8.4. ABHÄNGIGKEIT DER REALISIERUNG DES ALLGEMEINEN WOHNGEBIETS WA VON DER REALISIERUNG DER LÄRMSCHUTZBEBAUUNG 66
I.8.5. ENTFALL DER PLANUNG VON STRAßENBÄUMEN ENTLANG DER BESTEHENDEN ROTHENBURGER STRAßE 66
I.8.6. ERSCHLIEßUNG INNERHALB DES ALLGEMEINEN WOHNGEBIETS GEBIET WA 5 67
I.8.7. ERSCHLIEßUNG DER URBANEN GEBIETE GEBIETE MU 2 UND MU3 67
I.8.8. RODUNG DES WALDES UND ERSATZAUFFORSTUNGEN. 67
I.8.9. ÜBERARBEITUNG DER ENTWÄSSERUNGSSATZUNG 67

I.9. KOSTEN 68

II. UMWELTBERICHT (Stand 18.10.2021) als gesonderter Textteil

III. QUELLENANGABEN

Fachgutachten:

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

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4445 A

„TIEFES FELD NORDWEST“

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

I. PLANBERICHT

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

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

Mit der Weiterentwicklung der Planungen zum Bau der U-Bahnlinie 3 und der wachsenden Bedeutung des Tiefen Feldes für die künftige Stadtentwicklung wurde das Verfahren wiederaufgenommen. Als Reaktion auf die veränderten Rahmenbedingungen beschloss der AfS am 30.10.2008 die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs im Rahmen von Europan10. Der Umgriff des Wettbewerbsgebiets entsprach dabei weitestgehend dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445. Im Februar 2010 fand ein Workshop mit den Preisträgern zur Überarbeitung und Verbesserung der Entwürfe statt. Im Ergebnis ihrer Sitzung am 08.06.2010 empfahl die Jury den Entwurf „urban lifecycles“ des Stuttgarter Büros SPF Schönle/Piehler/Finkenberger als Grundlage der weiteren Planungen (vertiefende Rahmenplanung und verbindliche Bauleitplanung). Dieser Empfehlung folgte der AfS mit seinem Beschluss vom 15.07.2010.

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

Der Geltungsbereich wurde begrenzt im Westen durch die Südwesttangente, im Norden durch die bestehende Rothenburger Straße, im Osten durch die Güterbahnstrecke und im Süden durch die neue Wallensteinstraße.

Aus diesem Umgriff des Bebauungsplan Nr. 4445 „Tiefes Feld“ wurden in den folgenden Jahren einzelne Bebauungspläne (4445a, 4445b und 4445c) herausgelöst, die bei bestimmten Themen (Regenwasserversickerung, Grün- und Freiflächen, Lärmschutz, soziale Infrastruktur) voneinander abhängig sind.

Ein Grund für die Aufteilung des Plangebiets war der geplante Neubau der Neuen Rothenburger Straße oberhalb der geplanten U-Bahnstrecke der U3, die sich durch das Planungsgebiet in Ost-West-Richtung erstreckt. Es wurde entschieden die planungsrechtliche Sicherung über ein Planfeststellungsverfahren herbeizuführen, das neben der enteignungsgleichen Wirkung auch alle anderen Verfahren (Wasserrecht etc.) mitzieht und für das – nach erfolgtem Planfeststellungsbeschluss – auch schneller Planungssicherheit besteht. Da die notwendige Neuordnung der Grundstücke im Rahmen der Planfeststellung mit geklärt wird, ist kein anschließendes Umlegungsverfahren notwendig, so dass nach erfolgtem Planfeststellungsbeschluss auch die weitergehende Planung begonnen werden kann.

Somit ergab sich eine Zweiteilung des Plangebiets in einen nördlichen und südlichen Bereich. Da der nördliche Teilbereich bereits über eine teilweise vorhandene Erschließung durch die bestehende Rothenburger Straße verfügt, war vorgesehen, diesen vorlaufend zu entwickeln. In diesem Teilbereich besteht auch keine Abhängigkeit von der Planfeststellung der Güterbahnstrecke. Dem Planbereich des Bebauungsplan Nr. 4445a zugeschlagen wurde die künftige öffentliche Grünfläche mit Regenrückhaltebecken entlang der Südwesttangente sowie die für den Schutz vor Verkehrslärm notwendige Lärmschutzwand entlang der genannten Straße.

Der Bereich südlich der Neuen Rothenburger Straße wurde in zwei Bebauungspläne aufgeteilt: den Bebauungsplan Nr. 4445 b „Tiefes Feld Bildungseinrichtungen“ und den Bebauungsplan Nr. 4445c „Tiefes Feld Südost“. In beiden Plänen sind die geplanten Schallschutzmaßnahmen entlang der Güterbahnstrecke Voraussetzung für eine bauliche Entwicklung, wobei im Bereich des Bebauungsplans Nr. 4445c weitergehende Maßnahmen vorzunehmen sind. Die Einteilung in Teilbebauungspläne und einen Planfeststellungsbereich ermöglicht eine schrittweise Abarbeitung der Problemstellungen unter dem Ziel zügig bereits für Teilabschnitte Baurecht zu schaffen bzw. zeitlich auf Restriktionen von Randbedingungen abgestimmte Planungs- und Bauabschnitte zu bilden.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

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

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Gebiet ist im Bereich des Tiefen Feldes Nordwest unbebaut, wobei etwa 28 % der Fläche des Geltungsbereichs landwirtschaftlich genutzt werden. Baumbestand ist nur vereinzelt an den Rändern vorhanden. Durch die Sicht auf die Autobahn und die Bahnlinie Nürnberg-Fürth, die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die fehlenden Geh- und Radwege wird das Gebiet für Freizeit und Erholung derzeit kaum genutzt. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich auf städtischen Flächen (circa 4.000 m²) eine Kleingartenanlage. Diese ist keine Kleingartenanlage im Sinne des Gesetzes.

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

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

I.3.1.3. Verkehr

Die im Norden des Plangebiets verlaufende bestehende Rothenburger Straße bildet die Verkehrserschließung, die das gesamte Gebiet derzeit mit der Region und der Innenstadt verbindet. Das städtebauliche Entwicklungsgebiet Tiefes Feld soll künftig über die Neue Rothenburger Straße erschlossen und an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen werden. Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ kann zunächst ausschließlich über die bestehende Rothenburger Straße erschlossen werden, so lange die Neue Rothenburger Straße noch nicht realisiert ist. Auf Grund der

Verkehrs- und Lärmzunahme durch das neue Baugebiet ist aber ein ausreichender Rechtsstand (Offenlage der Planfeststellung) der künftigen Neuen Rothenburger Straße notwendig, so dass diese Erschließung und die zusätzliche Belastung der bestehenden Rothenburger Straße nur über einen begrenzten Zeitraum benötigt wird.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

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

Zu einem solchen Sonderstandort zählt auch der Bereich nordöstlich des Planungsgebiets, der im Einzelhandelsgutachten zusammen mit einem weiteren Elektronikfachmarkt an der Rothenburger Straße als Sonderstandort „Kleinreuth 1“ abgegrenzt wurde. Als standortprägend werden das SB-Warenhaus und die zwei Elektrofachmärkte gesehen. Dabei entfällt nahezu die gesamte vorhandene Verkaufsfläche auf das Sortiment des Nahversorgungsbereichs und der zentrenrelevanten Sortimente. Das Einzelhandelsangebot des Sonderstandorts „Kleinreuth 1“ besteht aus elf Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 17.625 m².

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

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

Aus diesem Grunde wurden die Bebauungspläne Nr. 4544 „Virnsberger Straße“ und 4611 „Tevi alt“ eingeleitet, mit der Zielsetzung die Einzelhandelssituation am Standort planungsrechtlich zu regeln. Zur Entwicklung einer tragfähigen städtebaulichen Konzeption und zur Etablierung eines standortgerechten Einzelhandels wurde eine Untersuchung der Nahversorgungspotenziale im Hinblick auf die künftigen Festsetzungen zum Einzelhandel in den Bebauungsplänen Nr. 4445 „Tiefes Feld und Bebauungsplan Nr. 4614 „Züricher Straße“ beauftragt. Diese liegt mit Stand 12.07.2016 vor. Dabei wurde ermittelt, welche Betriebsform bzw. Betriebsformenkombination der Grund- und Nahversorgung auch vor dem Hintergrund des im Umfeld bestehenden Angebots einerseits wettbewerbsfähig und andererseits bedarfs- und standortgerecht sinnvoll ist. Für den Standort Tiefes Feld wurden sortimentsweise die Verkaufsflächenobergrenzen ermittelt und darauf basierend mögliche Betriebsformenkombinationen dargestellt. Bei den Obergrenzen wurde auch die Kaufkraftbindung im Sonderstandort „Kleinreuth 1“ berücksichtigt, der von den befragten Betreibern als negativ für die künftige städtebauliche Entwicklung im Tiefen Feld gesehen wird.

Das Gutachten kommt für den Einzelhandelsstandort Tiefes Feld zu folgendem Ergebnis: Es wird die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts (Supermarkt oder Discounter) und eines Drogeriemarkts emp-

fohlen. Zu favorisieren ist die Ansiedlung eines Supermarkts der ein breites und tiefes Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel sowie ein ergänzendes und stetiges Angebot in weiteren grund- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten schaffen würde. In der Gesamtbetrachtung mit dem östlich angrenzenden Planungsgebiet Züricher Straße Bebauungsplan Nr. 4614 und den in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen Betrieben kommt das Gutachten in seiner Vorzugsvariante zu folgenden im Bebauungsplan zu sichernden Verkaufsflächenobergrenzen:

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

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

Tab. 14: Verkaufsflächen (in m²) nach Sortimentsgruppen - Variante E)

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

VKF = Verkaufsfläche; PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Umsatz in Mio. €

Quelle: eigene Erfahrungswerte; eigene Berechnungen; weitere Quellen wie z.B. Angaben des EHI, vgl. www.handelsdaten.de.

[1]

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

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

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

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

über das Vorkommen seltener, gefährdeter oder geschützter Pflanzenarten. Im Ortsbereich ist zum Teil noch alter, erhaltenswerter Baumbestand (v.a. Eichen und Linden) vorhanden.

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

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

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

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

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

Verkehrslärm

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

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

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

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

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

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

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

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

[2] DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke in Kfz/24h

Schienenverkehr

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

Gewerbelärm

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

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

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

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

Die Ableitung von Emissionsansätzen für die vorhandenen Gewerbebetriebe erfolgt aus den Genehmigungsbescheiden in Verbindung mit betriebstypischen Erfahrungswerten für die jeweilige Nutzung. In Anlehnung an die DIN 18005 wird für die umliegenden Gewerbegebiete von einem Emissionsansatz von 60 dB(A)/m² für den flächenbezogenen Schallleistungspegel ausgegangen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die bestehenden Betriebe die Immissionsrichtwerte der TA Lärm gelten. Der Emissionsansatz für die Nachtzeit wurde um 10 dB reduziert. An die nördlich des Plangebiets liegenden Gewerbeflächen grenzt bestehende Wohnbebauung (allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete) zum Teil unmittelbar an. Auf die Wohngebiete wirken Gewerbelärmimmissionen ein, die die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebiets teilweise überschreiten. Diese Situation wird in den bestehenden Genehmigungsbescheiden durch Berücksichtigung einer Gemengelage abgebildet. Demnach sind hier im Randbereich höhere Immissionsrichtwerte von 60 / 45 dB(A) tags/nachts an den Bestandsgebäuden zu berücksichtigen, die den Werten eines Mischgebiets entsprechen.

Um die Bestandssituation (Gemengelage) abzubilden, wird für die unmittelbar westlich und nördlich des Plangebietes gelegenen Gewerbegebiete von einem Emissionsansatz von 60 dB(A)/m² zur Tagzeit und 45 dB(A)/m² zur Nachtzeit ausgegangen. Damit werden in den Randbereichen der angrenzenden Wohngebiete Immissionswerte von 60/45 dB(A) tags/nachts erreicht.

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

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

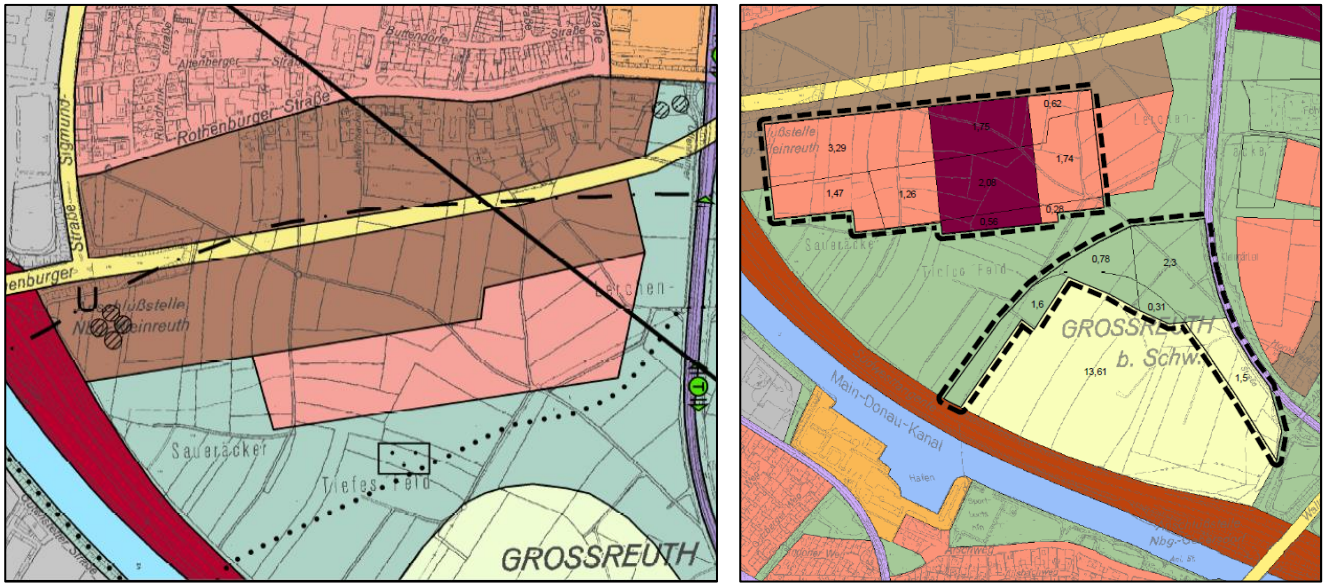
Raumordnung (LEP-Ziele der Raumordnung, Regionalplan Region Nürnberg)

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

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

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

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



3

Zulässigkeit von Bauvorhaben

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

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

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

Neue Rothenburger Straße

Das Planfeststellungsverfahren zur Neuen Rothenburger Straße hat großen Einfluss auf das Bebauungsplanverfahren Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“. Neben der künftigen Erschließung des Baugebiets über die Neue Rothenburger Straße, ist diese bei der Betrachtung des Lärmschutzes für das Baugebiet zu berücksichtigen und beeinflusst somit die städtebauliche Struktur. Gleichzeitig muss der Fall „ohne Neue Rothenburger Straße“ untersucht werden. Die Verfahren Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ und die Planfeststellung Neue Rothenburger Straße werden zeitlich aufeinander abgestimmt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 4445 a wurde erst durchgeführt, als das Planfeststellung einen Verfahrensstand hat, bei dem man von einer Realisierung ausgehen konnte. Die Unterlagen zur Planfeststellung wurde im August 2021 bei der Regierung von Mittelfranken eingereicht. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen zur neuen Rothenburger Straße hat in der Zeit vom 07.04.2022 bis 06.05.2022 stattgefunden. Die Unterlagen zur Planfeststellung berücksichtigen die Bauleitplanverfahren im Tiefen Feld, die auf dem Plan hinweislich dargestellt sind. Optional enthalten die Unterlagen begrünte Böschungsflächen beidseits der Straße, die ggfs. notwendig wären, wenn die Hochbauten noch nicht umgesetzt wären. Aufgrund der zeitlichen Abfolge ist jedoch von einem Vorlauf des Bauleitplanverfahrens auszugehen.

So kann es ggf. eine Übergangszeit geben, in dem bereits Teile der Wohnbebauung realisiert sind, die Neue Rothenburger Straße aber noch nicht fertiggestellt ist. Das heißt, es muss untersucht werden,

[3] Abbildung links: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg, Ausschnitt Bereich Tiefes Feld; Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg.
Abbildung rechts: 16. Änderung des Flächennutzungsplans; Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg.

wie sich der zusätzliche Verkehr (allgemeine Verkehrsprognose und zusätzliche Bebauung) der bestehenden Rothenburger Straße auf die Bestandsbebauung und die neue Bebauung auswirkt. In dieser Zeit ist die planungsrechtliche Erschließung über die rückwärtigen Straßen sichergestellt.

Verlängerung der U-Bahn

Für die U-Bahnanlage im Bereich des Tiefen Feldes ist das Planfeststellungsverfahren nach dem Personenbeförderungsgesetz abgeschlossen. Der Planfeststellungsbeschluss liegt mit Beschluss der Regierung von Mittelfranken vom 30.11.2016 vor. Zur Planfeststellung vorgelegt wurde der Bauabschnitt 2.2 der U3, Gebersdorf - Großreuth bei Schweinau. In diesem Bauabschnitt befindet sich im Bereich des Tiefen Feldes der U-Bahnhof Kleinreuth bei Schweinau mit den anschließenden Tunnelstrecken. Der Bauabschnitt ist Teil der Gesamtstreckenführung der U3. Die Festlegung des gesamten Linienverlaufs für den südwestlichen Abschnitt der U3 und für den Bauabschnitt 2.2 mit der Lage der Bahnhöfe Kleinreuth bei Schweinau und Gebersdorf erfolgte mit den Beschlüssen der zuständigen Stadtratsausschüsse vom 17.07.1997 und 14.05.2013. Die U-Bahnlinie 3 erschließt den südwestlichen und nordwestlichen Sektor des Stadtgebiets und schafft die notwendige attraktive ÖPNV-Verbindung aus diesen Bereichen in das Stadtzentrum und die Verknüpfung mit dem übrigen U-Bahn-, dem S-Bahn- und dem Straßenbahnnetz.

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

I.3.2.3. Eigentumsverhältnisse

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

I.4. PLANUNGSKONZEPT TIEFES FELD GESAMT – RAHMENPLANUNG / WETTBEWERBSERGEBNIS

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

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

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

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

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

Die Haupterschließung des Neuen Stadtteils erfolgt über die Neue Rothenburger Straße, wobei die Lage und der Querschnitt der Straße für ca. 2*13.500 KFZ/24h ausgelegt sind. Durch eine kammartige Struktur von Sammelstraßen über Wohnstraßen zu Mischverkehrsflächen werden die einzelnen Baufelder erschlossen, welche größtenteils an den jeweiligen Enden über Schlaufen verknüpft sind. Im Zuge des Neubaus der Neuen Rothenburger Straße kann die bestehende Rothenburger Straße verkehrsberuhigt und zu einer Dorfstraße umgestaltet werden. Die bestehende Rothenburger Straße wird abgehängt und eine Durchfahrt zur Sigmundstraße ist nicht mehr möglich.

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

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

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

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

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

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

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



4

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

Städtebauliches Konzept Bebauungsplan Nr. 4445 a

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

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



[5]

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

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

Städtebauliche Kennzahlen

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

Baugebiet	**Fläche**	
Nettobauland Allgemeines Wohngebiet Bestand (teils WA 3, WA 5 - WA 9)	17.343 m²	1,73 ha
Nettobauland Allgemeines Wohngebiet Neu (WA 1 - WA 4)	12.211 m²	1,22 ha
Nettobauland Kerngebiet MK	6.241 m²	0,62 ha
Nettobauland Urbanes Gebiet MU	11.980 m²	1,20 ha
Nettobauland Gemeinbedarfsflächen	2.506 m²	0,25 ha
Verkehrsflächen Bestand	9.742 m²	0,97 ha

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

Baugebiet	Fläche	
Verkehrsflächen neu	13.563 m²	1,36 ha
Flächen für Ver- und Entsorgung	857 m²	0,09 ha
Öffentliche Grünflächen inkl. Spielplatzflächen	56.205 m²	5,62 ha
Retentionsflächen	11.996 m²	1,20 ha
Biotopfläche	16.263 m²	1,63 ha
Gesamt	130.648 m²	13,06 ha

Der Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ setzt ein allgemeines Wohngebiet mit den Teilbaugebieten WA 1 - WA 9 gemäß § 4 BauNVO fest. Zur Sicherung urbaner Strukturen mit Wohnen, Einzelhandels, Dienstleistungsnutzungen werden zudem ein Kerngebiet mit den Teilbaugebieten MK 1 und MK 2, ein urbanes Gebiet mit den Teilbaugebieten MU 1 - MU 4 sowie zur Sicherung von Infrastrukturnutzungen Gemeinbedarfsflächen (Mehrgenerationen- und Bürgerzentrum) festgesetzt. Die Freifläche des Mehrgenerationenzentrums beträgt ca. 780 m².

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

Gebiet	Grundstück	GFZ	Bruttogeschossfläche		
			Gesamt	Wohnen	Nicht-Wohnen
WA 1	3.179 m²	1,3	4.266 m²	4.266 m²	0 m²
WA 2	1.485 m²	1,4	2.073 m²	2.073 m²	0 m²
WA 3	3.563 m²	1,2	4.266 m²	4.266 m²	0 m²
WA 4	3.984 m²	1,3	5.322 m²	5.322 m²	0 m²
WA Gesamt	**12.211 m²**		**15.927 m²**	**15.927 m²**	**0 m²**
MU 1	4.006 m²	1,7	6.768 m²	6.313 m²	455 m²
MU 2	2.745 m²	1,7	4.763 m²	4.378 m²	385 m²
MU 3	2.941 m²	1,5	4.332 m²	3.222 m²	1.110 m²
MU 4	2.287 m²	4,0	9.148 m²	1.830 m²	7.318 m²
MU Gesamt	**11.979 m²**		**25.011 m²**	**15.743 m²**	**9.268 m²**
MK 1	2.194 m²	3,7	8.050 m²	1.600 m²	6.450 m²
MK 2	4.048 m²	3,3	13.400 m²	2.680 m²	10.720 m²
MU Gesamt	**6.241 m²**		**21.450 m²**	**4.280 m²**	**17.170 m²**
GM Familienzentrum	1.671 m²	1,2	2.010 m²	900 m²	1.110 m²
GM Bürgerzentrum	870 m²	3,6	3.130 m²	0 m²	3.130 m²
GM Gesamt	**2.540 m²**		**5.140 m²**	**900 m²**	**4.240 m²**
Gesamt				**38.920 m²**	**29.838 m²**
Anzahl Wohneinheiten (105 m² / WE): 371					

Auf der Grundlage der möglichen Geschossflächen wird die Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner sowie die erforderliche Anzahl der Stellplätze und die Richtwerte für die Ausstattung des Plangebiets mit öffentlichen Grün- und Spielflächen ermittelt. Bezüglich der Ermittlung der Anzahl der Wohneinheiten geht der Entwurf von heute zeitgemäßen Wohnflächen von ca. 75 m² Wohnfläche je Wohneinheit, dies entspricht einer Bruttogeschossfläche von ca. 105 m², sowie 2,0 Einwohner je Wohneinheit aus. Dies entspricht den üblichen Wohnungsgrößen der Stadt Nürnberg in anderen aktuellen Baugebieten.

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

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

Auf der Grundlage der möglichen Anzahl der Wohneinheiten wird die erforderliche Anzahl der privaten Stellplätze ermittelt. Die Ermittlung basiert auf der Richtzahlenliste zur Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg sowie der Festsetzung in der Bebauungsplansatzung. Durch den geänderten Stellplatzschlüssel in der Satzung dürfen nur 50 % der erforderlichen privaten Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden. Zusätzlich ist im öffentlichen Straßenraum eine Mindestanzahl an Besucherstellplätzen vorgesehen. Durch die Ziele der Stadt Nürnberg (Reduzierung des Motorisierten Individualverkehr, CO_2 und der im Geltungsbereich hervorragenden Anbindung durch den ÖPNV (Bus und U-Bahn), ist diese Mindestanzahl städtebaulich sinnvoll.

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

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

Auf der Grundlage der künftigen Einwohnerzahl wird die erforderliche Größe der öffentlichen Grün – und Spielflächen ermittelt (20 m² öffentliche Grünfläche, davon 3,4 m² öffentliche Spielfläche je Einwohner im Geschosswohnungsbau). Dementsprechend ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ die Errichtung von insgesamt ca. 15.320 m² öffentliche Grünfläche erforderlich, davon ca. 2.604 m² öffentliche Spielfläche.

Die Größe der öffentlichen Grünfläche im Planumgriff nördlich der Neuen Rothenburger Straße beträgt ca. 10.678 m², wovon die Spielflächen ca. 1.710 m² ausmachen. Damit ist der Bedarf an öffentlicher Grünfläche im Bereich der Bebauung lediglich zu ca. 70 %, bzw. der Spielflächenanteil zu 66 % gedeckt. Allerdings werden südlich der Neuen Rothenburger Straße im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ weitere 17.295 m² Grünflächen festgesetzt, die jedoch zu einem Großteil aus Böschungsflächen bestehen. Die Retentionsflächen im Norden umfassen 3.974 m², im Süden 8.022 m².

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

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT / BAUSTRUKTUR

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

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

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

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

<u>Dimensionierung des Einzelhandels</u>

Für den Nahversorgungsstandort Tiefes Feld wurden mehrere Betriebstypen-Kombinationen mit größeren Verkaufsflächen untersucht. Wichtig am Standort Tiefes Feld ist die Ansiedlung eines attraktiven, d.h. vor allem eines breiten Angebotsmix der verschiedenen Nahversorgungssortimente. Dabei wird am Standort Tiefes Feld die Variante mit der Ansiedlung eines Supermarktes im Sortiment Nahrungs-/Genussmittel mit Verkaufsflächen in Höhe von ca. **1.550 m²** und eines Drogeriemarktes mit Verkaufsflächen in Höhe von ca. **650 m²** empfohlen.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts wurden dabei folgende Sortimente empfohlen:

	MK 1 Drogeriemarkt	**MK 2 Supermarkt**
Nahrungs- und Genussmittel	70 m²	1.270 m²
Drogerie / Parfümerie	520 m²	140 m²
Papier; Zeitungen	-	30 m²
Blumen, Zooartikel, sonstige Randsortimente	30 m²	50 m²
Sonstige Randsortimente	30 m²	30 m²
Gesamte VK	**650 m²**	**1.550 m²**

Unabhängig von den gewähltem Betriebsformen (Supermarkt oder Discounter mit Drogeriemarkt) sollte das Angebot über die Ansiedlung der dargestellten Betriebe hinaus von flankierenden, kleinflächigen Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ergänzt werden. Denkbar sind vor allem Betriebe des Lebensmittelhandwerkes und Apotheken, sowie kleinere Blumen- oder Zeitschriftenfachgeschäfte. Kleine Lebensmittelgeschäfte wie z.B. ein Obst- und Gemüse-Laden sowie ein Optiker sind als Abrundung des Nahversorgungsangebotes ebenfalls empfehlenswert. Die Verkaufsflächen je Sortiment und Standort sollten dabei 100 m² nicht überschreiten.

Für den Standort Tiefes Feld errechnet sich inklusive Supermarkt und Drogeriemarkt eine Gesamtverkaufsfläche von ca. **2.850 m²** und eine Nutzfläche von ca. **3.725 m².**

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

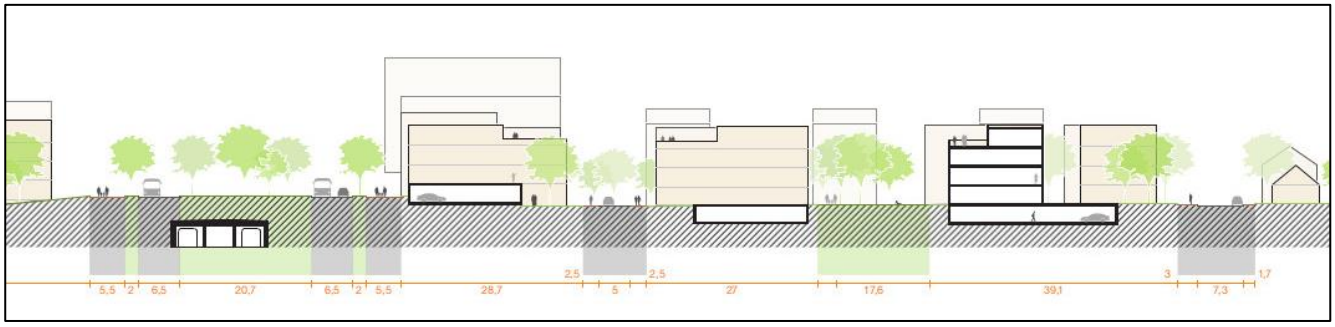
I.4.2. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

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

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

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

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



6

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

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



7

I.4.3. GENDER UND DIVERSITY

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

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

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

I.4.4. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG

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

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

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

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

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



8

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

[8] Lageplan Entwässerung, Stand 09/2021, Quelle: Ramböll Studio Dreiseitl; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung.

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

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

I.4.5. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.5.1. Grünordnerisches Konzept

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

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

Östlich des Gebiets MU 4 befindet sich ein kleiner Teil einer Grünfläche der nicht durch eine Lärmschutzwand geschützt ist. Dieser Teil dient als Eingangsbereich ins Gebiet und nicht als Aufenthaltsfläche. In der späteren Gestaltung wird dies berücksichtigt. Eine Lärmschutzwand würde den Zugang ins Gebiet beeinträchtigen und auch aus lärmtechnischen Gründen keine große Wirkung habe, da weiter östlich der Schall ins Gebiet dringen kann. Der Verzicht auf eine Lärmschutzwand ist hier gerechtfertigt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zunächst werden die betroffenen Biotoptypen flächenmäßig erfasst, in einer Karte dargestellt und den nach der Anlage 2 der KostenErstS vorgegebenen „ökologischen Wertfaktoren (Bestand)“ zugeordnet. Aus der Multiplikation der Fläche (in m²) und dem Wertfaktor ergibt sich der Bestandswert der Fläche.

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

Folgende Annahmen werden der Bilanzierung des Planungswertes zugrunde gelegt:

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

nach BauNVO zulässigen Überschreitung um 50 % nach § 19 Abs. 4 BauNVO oder abweichend davon im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Die Restflächen auf diesen Baugrundstücken wurden als strukturarme Hausgärten (Nutzungstyp 5.3) bilanziert.

- Zu pflanzende Bäume wurden entsprechend dem Plan in die Bilanz eingestellt, soweit sie sich in Verkehrsflächen oder auf Plätzen befanden. Zum Ansatz kamen je Baum 20 m² durch die Krone übertraufter Fläche.
- Bei den öffentlichen Grünflächen im Quartier wurde von der Herstellung strukturreicher Grünflächen (Nutzungstyp 5.2) ausgegangen, bei den öffentlichen Grünflächen im Südwesten von großen, strukturreichen Grünanlagen (Nutzungstyp 5.1).
- Für die Retentionsflächen in den öffentlichen Grünflächen im Quartier (Nutzungstyp 8.2) wurde aufgrund des Nutzungsdrucks ein Biotopwert von 0.4 angesetzt.
- Für die Retentionsflächen im Westen (Nutzungstyp 8.1) wurde ein etwas höherer Biotopwert (0,55) angesetzt, da hier randlich auch mit Bepflanzungen gerechnet wird, die die Biotopausstattung erhöhen.
- Bei der Lärmschutzmaßnahme entlang der Südwesttangente wird von einer 1,70 m breiten Lärmschutzwand (Nutzungstyp 8.3) ausgegangen. Der Weg zwischen Südwesttangente und Lärmschutzwand wird mit 3,5 m Breite ebenfalls als versiegelte Fläche, die über Trennsystem abgeleitet wird (Nutzungstyp 8.3), bilanziert. Der Pflegeweg sowie die Böschung in Richtung Park wird als Teil der öffentlichen Parkanlage (Nutzungstyp 5.1) bewertet.

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

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

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

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

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

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

Die Ausgleichsmaßnahmen auf stadteigenen Flächen aus dem Ökokonto werden prozentual den einzelnen Abschnitten der öffentlichen Verkehrsflächen, den Ver- und Entsorgungsflächen und den Bauflächen des Bebauungsplans zugeordnet soweit die Eingriffe in den Naturhaushalt durch Erschließung

und Bebauung verursacht werden Ausgenommen sind bereits vorhandene Verkehrsflächen und bebaute Bereiche bzw. Bereiche mit bestehendem Baurecht sowie Verkehrs- und Bauflächen, wo die Eingriffe in Natur und Landschaft im Straßenbereich bzw. Gebiet selbst ausgeglichen werden können.

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

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

Zur Realisierung eines Abschnitts der oberflächennahen Entwässerung und dem Bau der Lärmschutzwand an der Südwesttangente ist eine anteilige Überplanung der Ausgleichsfläche nicht vermeidbar. Dabei handelt es sich um eine 1.950 m² große langgestreckte Fläche entlang der Südwestseite des Biotops.

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

Zusätzlich dazu erfolgt ein flächenhafter Ausgleich im Verhältnis 1:1 nach dem damals für den LEP angewendeten Grundsätzen für die Ermittlung von Ausgleich und Ersatz nach Art. 6 und 6a BayNatSchG bei staatlichen Straßenbauvorhaben unter Berücksichtigung der jeweilig im LBP angesetzten Abschläge. Nach Reduzierung bzw. Abschlag verbleibt ein Ausgleichsäquivalent von 644 m², das extern auszugleichen ist. Der Ausgleich erfolgt auf einer in der Satzung festgesetzten, vorgehaltenen Fläche aus dem städtischen Ökokonto. Die Entwicklung von Ufergehölzsäumen mit feuchten Bereichen auf dieser Fläche entspricht den Biotoptypen, die überplant werden.

I.4.6. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.6.1. Lärmimmissionsschutz

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

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

I.4.6.2. Bewertungsmaßstäbe

Schallschutz im Städtebau DIN 18005

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind in der Bauleitplanung u.a. die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Der Lärmschutz als wichtiger Teil wird für die Praxis durch die DIN 18005, Schallschutz im

Städtebau, konkretisiert. Danach sind in den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebieten, sonstigen Flächen) folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel im Plangebiet anzustreben:

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

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

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

Verkehrslärmschutz im Verkehrswegebau (16. BImSchV)

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

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

[9] Die 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete usw. beziehen sich auf den Gewerbelärm.

Lärmsanierungswerte (VLärmSchR 97)

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

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

Verkehrslärm außerhalb des Bebauungsplans (Auswirkungen auf die bestehende Bebauung)

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

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

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

I.4.6.3. Ergebnisse und Beurteilung Verkehrslärm

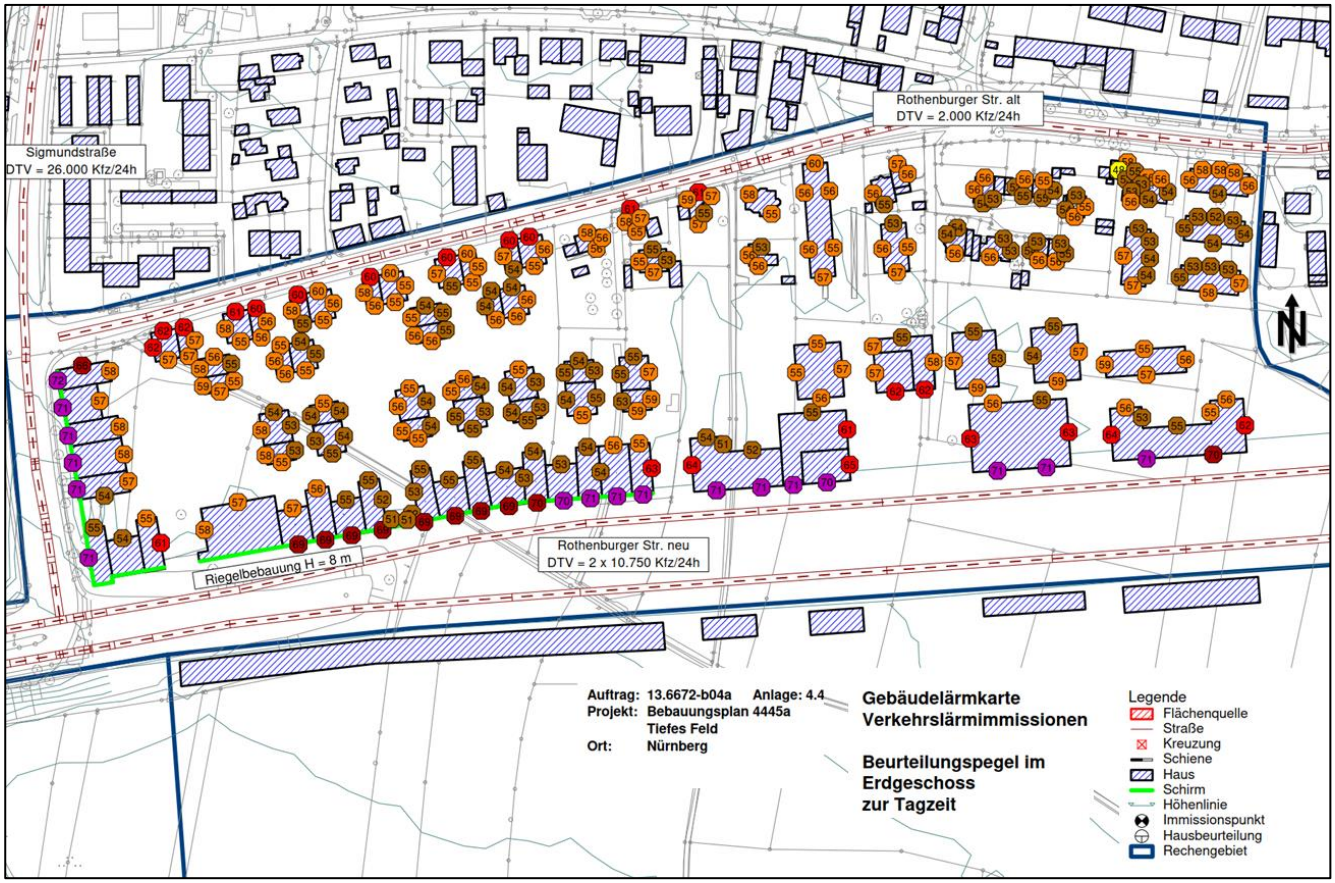
Endausbau mit Rothenburger Straße (neu)

Tagzeit

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

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

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



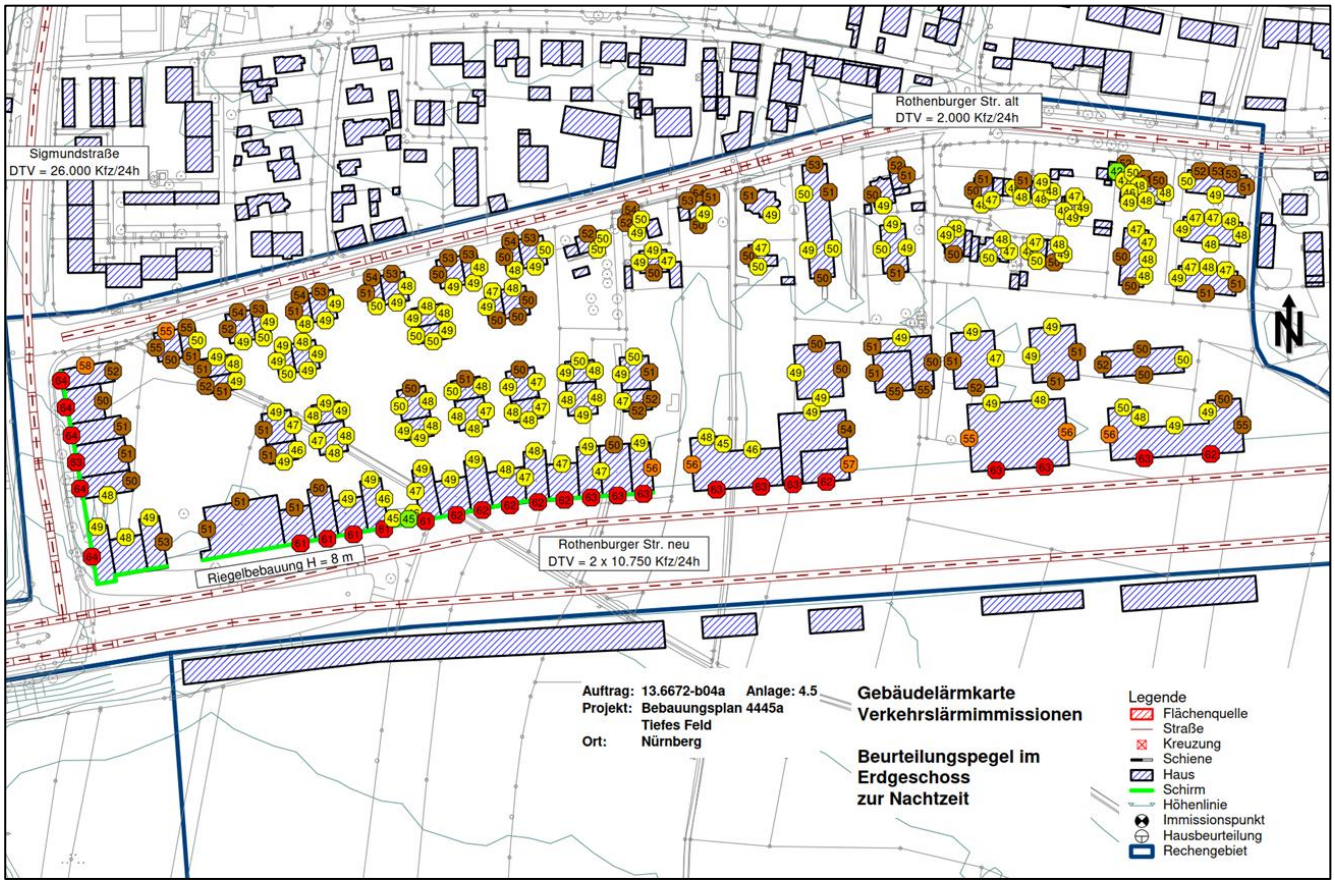
10

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

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

[10] Abbildung Gebäudelärmkarte Verkehrslärmimmissionen Beurteilungspegel Erdgeschoss zur Tagzeit, Quelle IBAS; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Nachtzeit



11

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

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

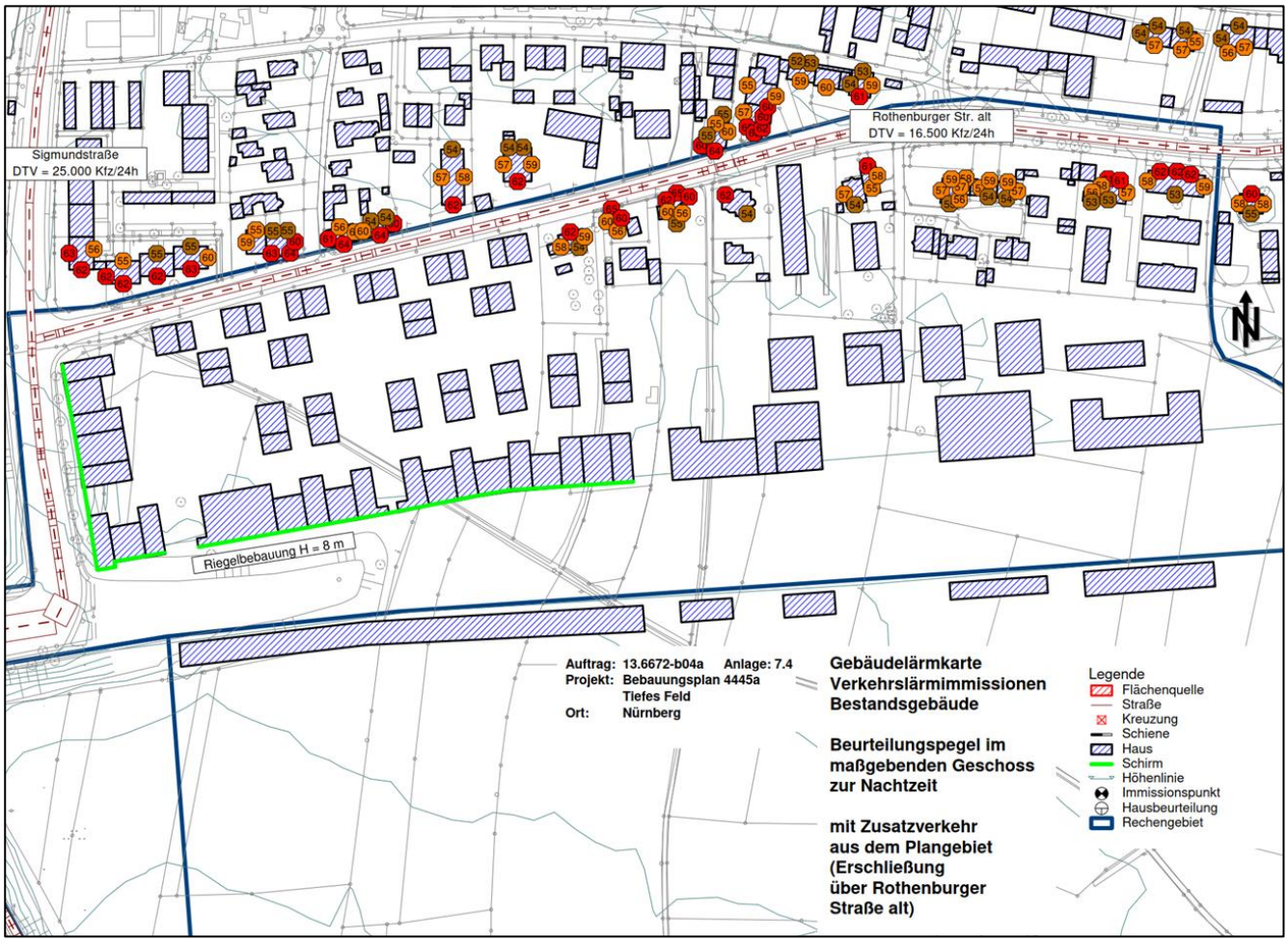
Im Kerngebiet und urbanen Gebiet entlang der Neuen Rothenburger Straße bzw. Sigmundstraße resultieren zur Nachtzeit Beurteilungspegel an den straßenabgewandten Fassaden, die den Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) für Kerngebiete unterschreiten bzw. einhalten. Der Orientierungswert für Mischgebiete/urbane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

11 Abbildung Gebäudelärmkarte Verkehrslärmimmissionen Beurteilungspegel maßgebendes Geschoss zur Nachtzeit, Quelle IBAS; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Variante ohne Neue Rothenburger Straße

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

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



12

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

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

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

[12] Gebäudelärmkarte Verkehrslärmimmissionen Beurteilungspegel maßgebendes Geschoss zur Nachtzeit bestehende Bebauung, Quelle IBAS; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

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

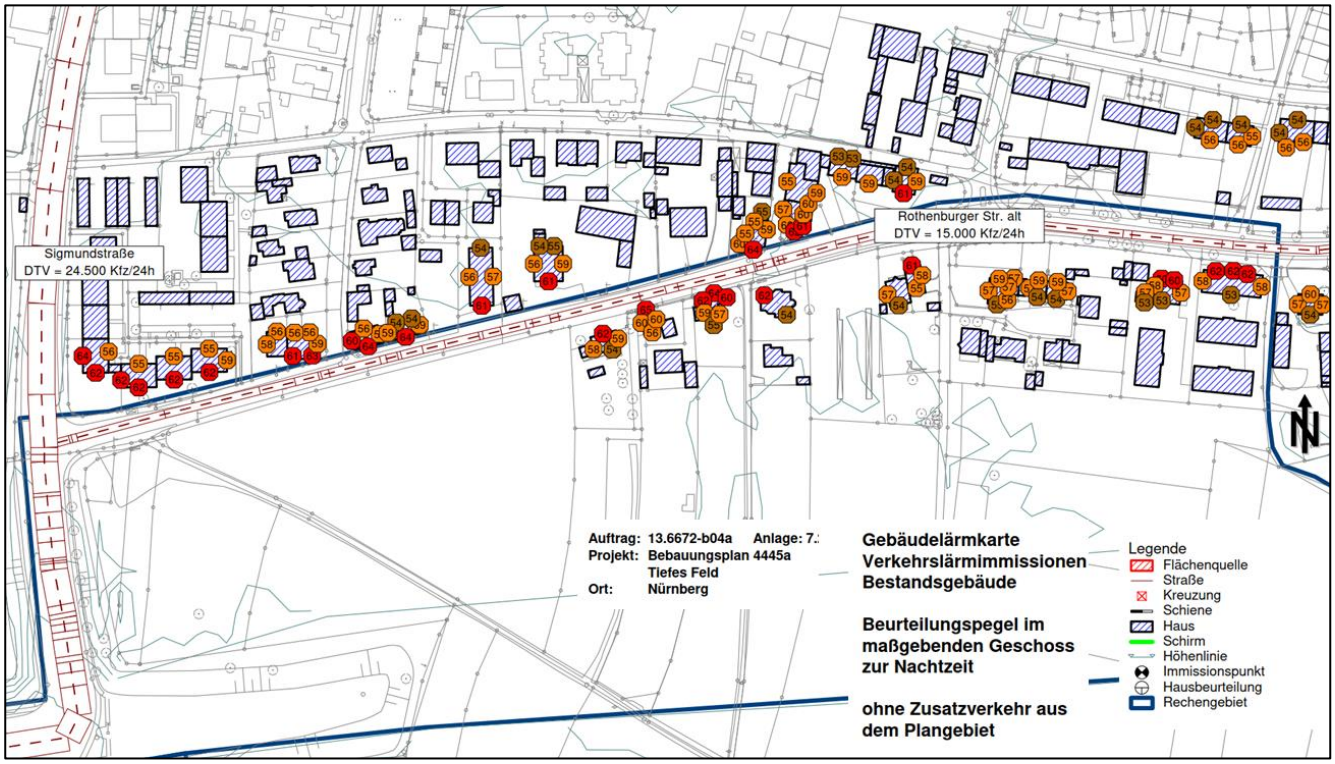
Verkehrslärm bezogen auf die Bestandsbebauung

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

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

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

15.000 KFZ/24h – Status Quo (nachts)



13

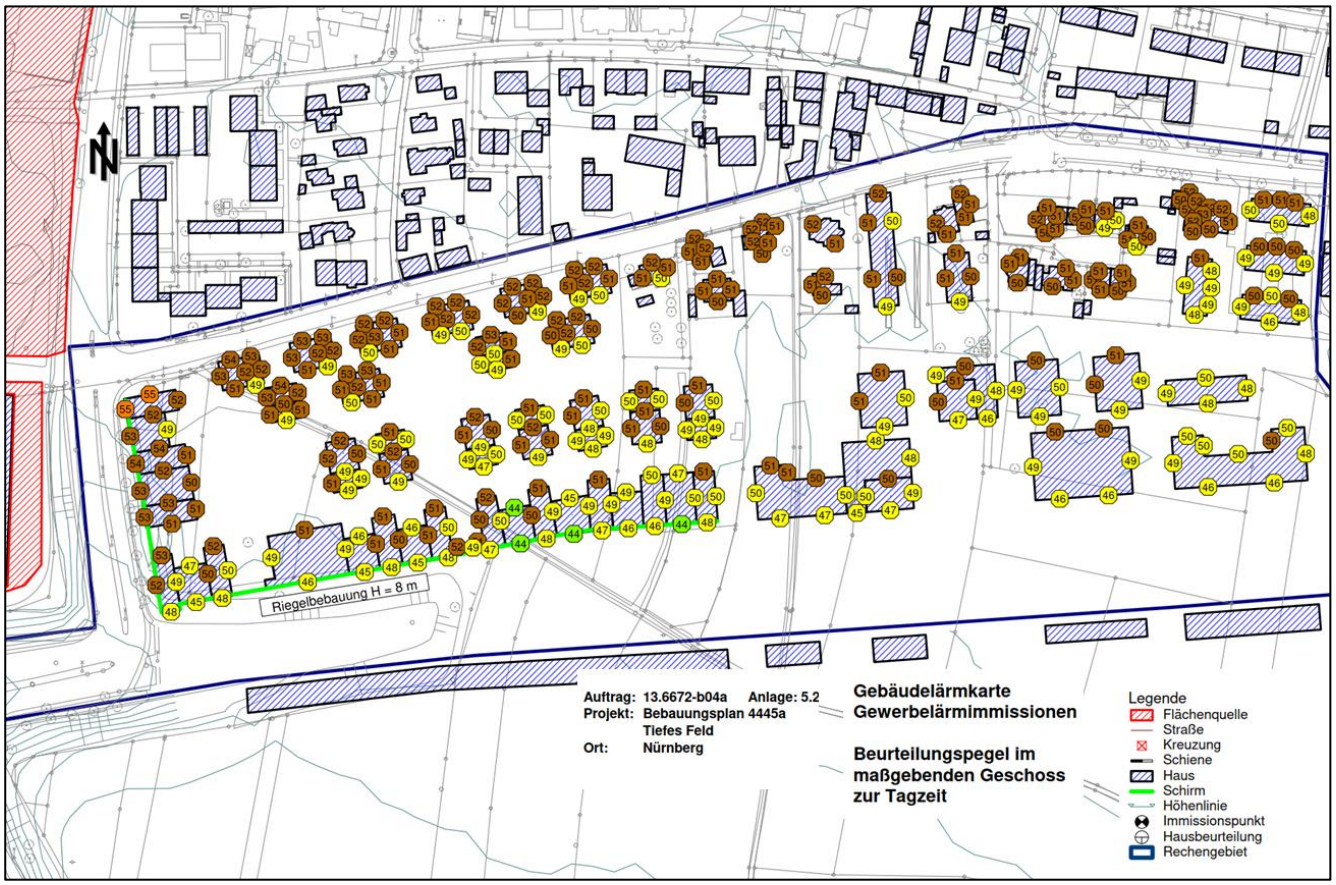
Mit der planinduzierten Pegelerhöhung ist somit kaum eine Erhöhung bei bereits vorliegender Überschreitung der o.g. Schwellenwerte zu erwarten. Gemäß den Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts kann jedoch bei den im Einzelnen betroffenen Gebäuden der Anspruch auf (Lärmschutz-) Maßnahmen dem Grunde nach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

[13] Gebäudelärmkarte Verkehrslärmimmissionen Beurteilungspegel maßgebendes Geschoss zur Nachtzeit bestehende Bebauung, Quelle IBAS; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Ergebnisse und Beurteilung Gewerbelärm

Tagzeit

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



14

Nachtzeit

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

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

[14] Gebäudelärmkarte Gewerbelärmimmissionen Beurteilungspegel maßgebendes Geschoss zur Tagzeit, Quelle IBAS; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung



15

I.4.6.4. Erschütterungsschutz

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

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Allgemeines Wohngebiet (WA 1- WA 9)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kerngebiet (MK 1 und MK 2)

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

In den Gebieten MK 1 und MK 2 sind im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m² zulässig.

Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind Wohnungen zulässig.

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

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

Festsetzung von Flächen für den Einzelhandel im Kerngebiet:

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

Am Standort Tiefes Feld wird die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts (Supermarkt oder Discounter) mit insgesamt ca. 1.550 m² VK und eines Drogeriemarkts mit ca. 650 m² VK empfohlen. Zu favorisieren ist die Ansiedlung eines Supermarkts der ein breites und tiefes Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel sowie ein ergänzendes und stetiges Angebot in weiteren grund- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten schaffen würde. Idealerweise eignet sich das Gebiet MK 1 für einen Drogeriemarkt und das Gebiet MK 2 für einen Lebensmittelmarkt. Im Bebauungsplan ist in den Erdgeschossen der Gebiete MK 1 und MK 2 je ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im MK 1 mit einer Verkaufsfläche von 650 m² und im MK 2 mit einer Verkaufsfläche von 1.550 m² zulässig und möglich. Durch die Beschränkung auf das Erdgeschoss wird die optimale Verkaufsfläche für das Gebiet erreicht.

Darüber hinaus sollen im Kerngebiet ergänzende arrondierende Einzelhandels- und publikumswirksame Dienstleistungsbetriebe - empfohlen wird eine Bäckerfiliale, eine Apotheke, ein kioskähnliches Geschäft, ein Blumenladen, ein Lebensmittelfachgeschäft, eine Metzgereifiliale und ein Optiker - angesiedelt sowie ein Wochenmarkt installiert werden. Auf Grund dessen sind zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche bis 400 m² zulässig. Dieses Angebot sollte sich um den neuen Quartiersplatz konzentrieren und befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tiefes Feld Nordwest“.

Festsetzung von Wohnnutzung im Kerngebiet

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

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

Gemeinbedarfsfläche Mehrgenerationenzentrum

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

Um den erforderlichen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen im Plangebiet Rechnung zu tragen und für die geplante Nutzung einen zeitgemäßen und ausreichend großen Baukörper errichten zu können, wird auf der Fläche für Gemeinbedarf ein Baufeld mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossfläche (GF) von max. 2.100 m² festgesetzt. Die maximale Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen, Stellplätze, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis einer GRZ von 1,0 gem. § 19 Abs. 4 BauGB überschritten werden.

Gemeinbedarfsfläche Bürgerzentrum

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

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

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

Nutzung	**Bruttogeschossfläche**
Ausstellung, Foyer Information Veranstaltung	450 m²
Gastronomie	260 m²
Stadtteilbibliothek	810 m²
Büros, Vereine, Multifunktion	1.610 m²

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Festsetzung der Grundflächen bzw. Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Gebiet	Grundstück	GRZ 1	GRZ 2
WA 1	3.475,00 m²	0,4	0,8
WA 2	1.485,00 m²	0,4	0,8
WA 3	3.649,00 m²	0,4	0,8
WA 4	3.985,00 m²	0,4	0,8
WA Gesamt	12.594 m²	0,4	0,8
WA 5	3.698,00 m²	0,40	0,80
WA 6	1.143,00 m²	0,40	0,80
WA 7	851,00 m²	0,40	0,80
WA 8	795,50 m²	0,40	0,80
WA 9	9.564,15 m²	0,40	0,80
MU1	4.219 m²	0,8	1,0
MU 2	2.865 m²	0,8	1,0
MU 3	3.313 m²	0,8	1,0
MU 4	1.333 m²	0,8	1,0
MK 1	2.195,00 m²	1,00	
MK 2	5.353,00 m²	1,00	
GM1	1.669 m²	0,4	1,0
GM2	960 m²	1,0	1,0

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

Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse

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

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

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

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

Festsetzung der Höhe des Erdgeschossfußbodens

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

I.5.3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBAERE GRUNDSSTÜCKSFLÄCHEN

I.5.3.1. Bauweise

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

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

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

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

I.5.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN

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

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

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

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht beeinträchtigt.

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

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

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



16

I.5.5. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN

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

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

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

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

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

I.5.6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN

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

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

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

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

I.5.7. SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG

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

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

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

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

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

I.5.8. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

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

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

I.5.9. WERBEANLAGEN

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

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

I.5.10. VERKEHRSFLÄCHEN

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

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

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

I.5.11. VERSORGUNGSFLÄCHEN

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

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

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

I.5.12. RÜCKHALTUNG UND ABFLUSS VON NIEDERSCHLAGSWASSER

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

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

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

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

Damit bereits hinsichtlich einer Regenwasserdrosselung auf den privaten Grundstücken ausreichend Regenwasser zurückgehalten werden kann, um das Gesamtsystem nicht zu überlasten, wird die Rückhaltekapazität des Regenwassers entsprechend der Teilbaugebiete pro m² Grundstücksfläche festgesetzt. Dieser Wert wurde folgendermaßen ermittelt: Je nach Festsetzung der Grundflächenzahl wurde die entsprechend mögliche Größe der Dachfläche angenommen. Für die Dachfläche wurde ein Re-

tentionsdach WRB 85 und eine extensive Dachbegrünung auf 70% der Dachfläche angenommen. Hierbei wurde von einem Rückhaltevolumen von 80 Liter/m² Dachfläche ausgegangen. Diese Volumina wurden pro Teilbaugebiet auf die zugrunde gelegte Grundstücksfläche umgerechnet, damit jedes Teilbaugebiet prinzipiell gleichbehandelt wird. Der Rückhaltewert L/m² Grundstücksfläche wird in den textlichen Festsetzungen festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind WA 7 und WA 9, die auch weiterhin an die bestehende Kanalisation angeschlossen sind. Zur Erreichung des Rückhaltewerts sind alternativ auch andere Rückhaltemaßnahmen, wie z.B. Zisternen, Mulden, Fassadenbegrünung usw. möglich. Fehlendes Volumen kann ggf. abgegolten werden, sofern anderweitig, z.B. auf anderen Grundstücken, ein entsprechender Ausgleich geschaffen wird.

Die o.g. Vorgaben werden u.a. durch die Festsetzung, dass das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken und Gemeinbedarfsflächen über private Entwässerungsmulden oder -rinnen oberirdisch zu den öffentlichen Entwässerungsmulden oder straßenbegleitenden Entwässerungsrinnen bzw. direkt in die „Flächen für Retention“ innerhalb der öffentlichen Grünflächen einzuleiten ist, erfüllt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ sind nördlich der Neuen Rothenburger Straße 3.974 m² und südlich 8.022 m² Retentionsfläche festgesetzt. Im Bereich der Retentionsflächen kann das Regenwasser verdunsten und teilweise versickern. Die Retentionsflächen sollen als multifunktionale, auch der Erholung dienende Grünflächen gestaltet werden. Die für die Überleitung und Verbindung der einzelnen Retentionsflächen anzulegenden Gräben und Durchlässe sind entsprechend der Topografie anzulegen und zu dimensionieren. Die Mulden werden durch flache Böschungen und artenreiche Bepflanzung mit Wechselfeuchte tolerierenden Gräsern, Stauden und Kräutern in die Grünflächen eingebunden und randlich mit Gehölzen bepflanzt. Durch die naturnahe Gestaltung gelangt das Regenwasser verzögert in den Diebsgraben. Der Entwässerungsgraben soll renaturiert und als Retentionsaue ausgebildet werden, wodurch Speichervolumen zur Verfügung gestellt werden kann, bevor das Wasser der Rednitz zugeleitet wird.

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

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

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

I.5.13. GRÜNORDNUNG

<u>Zu pflanzende Bäume</u>

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

Die Bäume sind mit den festgesetzten Qualitäten zu pflanzen, wodurch ein gutes Anwachsen gewährleistet und eine schnelle Raumwirkung erzielt werden soll. Die Vitalität und die Lebensdauer eines Baumes in befestigten Flächen steht in direktem Zusammenhang mit der Größe seiner bodenoffenen Baumscheibe und des ihm zur Verfügung stehenden Wurzelraumes. Da die Neupflanzung eines Baumes beträchtliche Kosten verursacht und eine größere Baumscheibe darüber hinaus die Selbstversorgung mit Wasser und Nährstoffen fördert und auf diese Weise die Pflegekosten reduziert werden, wird eine Mindestgröße von 16 m² bodenoffener Baumscheibe pro Baum für notwendig erachtet. Da die Lebensdauer von Bäumen in befestigten Flächen dennoch nur ca. 30 - 60 Jahre beträgt, ist auch die Fläche von 16 m² ein Kompromiss und die Herstellung größerer Baumscheiben wünschenswert.

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

Öffentliche Grünfläche – Parkanlage

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

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

Vorhandener Gehölzbestand soll soweit möglich erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden. In öffentlichen Grünflächen soll je 200 m² und auf Kinderspielplätzen sowie Retentionsflächen je 400 m² ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung gepflanzt werden. Auch im Bereich von Spielplätzen ist es von Bedeutung durch Bäume beschattete Bereiche für heiße Tage anzulegen. Die Retentionsflächen sollen als multifunktionale, auch der Erholung dienenden Grünflächen gestaltet und durch flache Böschungen und artenreiche Bepflanzung mit Wechselfeuchte tolerierenden Gräsern, Stauden und Kräutern in die Grünflächen eingebunden und randlich mit Gehölzen bepflanzt werden

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

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

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

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

Öffentliche Grünfläche mit Retentionsfläche

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

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

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

Öffentliche Grünfläche – Naturnaher Bereich

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

Private Grünflächen

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

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Dabei zählen nur mit unterirdischen Anlagen bebaute Flächen als nicht überbaut. Da die Stellplatzzahl innerhalb des Geltungsbereichs möglichst geringgehalten werden soll, wird fast ausschließlich die Anlage von Tiefgaragen erfolgen. Um eine angemessene gärtnerische Durchgrünung der Bauflächen sicherzustellen sowie aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes, wird eine Verpflichtung zum Anpflanzen von Laubbäumen auf den Baugrundstücken festgesetzt. In den Bauflächen ist je 200 m² nicht überbauter Fläche ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Artenauswahl wird nicht vorgegeben. Durch die

[17] ca. 380 Wohneinheiten à 2,0 Einwohner; 20 m² Grünflächenbedarf/ Einwohner; davon 3,4 m² als Spielplatzfläche

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

Unterbaute Flächen

Durch Festsetzung der Tiefgaragenüberdeckung mit einer mindestens 80 cm starken Vegetationsschicht ist gewährleistet, dass die unterbauten Bereiche als Freiflächen nutzbar bleiben und die Anlage von Mietergärten möglich ist. Für eine Baumpflanzung ist auf 100 m² eine mind. 1,2 m starke Vegetationsschicht vorzusehen (Überlappungen bei mehreren Bäumen sind möglich). Unter diesen Voraussetzungen kann eine intensive Begrünung der Tiefgaragendecken mit Sträuchern und Bäumen erfolgen, Fundamente für Bänke, Spielgeräte etc. untergebracht und eine 10 % -ige Speicherung der Niederschläge erzielt werden

Versickerungsfähige Beläge

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

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

Dachbegrünung

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

Insbesondere in stark verdichtet bebauten Bereichen sind die positiven Auswirkungen begrünter Dächer, wie verzögerter Abfluss der Niederschläge und die Verbesserung des Stadtklimas durch Verdunstung, von großer Bedeutung. Neben den angeführten Auswirkungen sprechen die längere Haltbarkeit sowie die bessere Isolationswirkung und damit erzielbare Energieeinsparungen für ein Gründach. Bei Beachtung der einschlägigen technischen Normen (für Gründächer: FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen DIN 18320, DIN 18338) können Bauschäden ausgeschlossen werden. Auch das Brandschutzverhalten extensiv begrünter Dächer genügt bei der Auswahl geeigneter Baustoffe den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

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

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

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

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

Eine angemessene Berücksichtigung der Standortansprüche ist bei Kletterpflanzen ein entscheidender Faktor für das Wachstum. Da viele der hier verwendungsfähigen Kletterpflanzen aus feuchten Auwaldbereichen oder kühl/niederschlagsreichen Schluchtwäldern stammen, sollen die Pflanzbeete mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Nach Möglichkeit sind durchgehende Pflanzstreifen zu erstellen.

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

I.5.14. VERMEIDUNG VON HOCHWASSER- ODER STARKREGENSCHÄDEN

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

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

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

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

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

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

Neupflanzung von Heckenbereichen mit standortheimischen Gehölzen für heckenbrütende Vogelarten:

Auf den Flurstücken mit den Nrn. 577, 619 und 887 Gmkg. Neunhof sind im Umfang von ca. 1.880 m² Gehölzfläche Heckenpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen mit einer Breite von 6 – 10 m als

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

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

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

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. Verkehrslärm

Aktive Maßnahmen

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

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

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

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

Passive Maßnahmen

Bauliche Anforderungen

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

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

Anforderung gem. DIN 4109	**Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, etc.**	**Für Büroräume und ähnliches**
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges in dB	La =30	La =35

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

Belüftung von Schlafräumen

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

Grundrissorientierung

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

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

Außenwohnbereich

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

I.5.16.2. Gewerbelärm

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

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

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

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



18

I.5.16.3. Tiefgaragen Zu- und Abfahrten

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

I.5.17. BEHEIZUNG

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgasfahnen und zur Vermeidung von schädlichen Luftemissionen wird festgesetzt, dass zur Beheizung von Neubauten feste und flüssige, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen. Dies entspricht dem städtischen Bestreben einer CO_2-Reduzierung („Klimafahrplan 2010/2020“ der Stadt Nürnberg) und den Zielen des Energienutzungsplans (FfE 2011) sowie dem im Umweltausschuss vorgestellten Klimaschutzkonzept der Stadt Nürnberg. Nachhaltige bzw. nicht fossile Brennstoffe werden ausdrücklich erlaubt.

Künftigen Bauherrinnen und Bauherren wird empfohlen, entsprechende Energiekonzepte zu entwickeln. Gemäß den Vorgaben des Umweltausschusses vom 23.01.2013 sind dabei verschiedene Alternativen einer nachhaltig CO_2-neutralen Energieversorgung zu prüfen, insbesondere der Anschluss an die Fernwärmeversorgung, die Verwendung regenerativer Energien und die Möglichkeiten der Kraft-Wärme-Kopplung. In die Überlegungen zur energetischen Versorgung des Plangebietes sind die gesteigerten Anforderungen durch die Novellierung der EnEV zu berücksichtigen.

[18] Abbildung Gebäudelärmkarte Gewerbelärmemissionen Beurteilungspegel maßgebendes Geschoss zur Tagzeit, Quelle IBAS; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

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

I.5.18. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Schutzgüter Luft und Klima werden nicht erheblich beeinträchtigt, da das Gebiet innerhalb des B-Planes Nr. 4445a weiterhin über einen funktionierenden Luftaustausch über die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verfügen wird und die negativen Auswirkungen der Planung begrenzt sind. Im Hinblick auf die Wärme- und Stromversorgung wurde für den Bereich des B-Plans Nr. 4445a sowie für einen Teilbereich des B-Plans Nr. 4445b ein Energiekonzept mit dem Ziel einer CO_2-neutralen Energieversorgung der Neubauten erstellt. Die Umsetzung der hier empfohlenen Maßnahmen (Blockheizkraftwerk, Solarthermie-Anlage etc.) sind auf Vorhabenebene weiter zu verfolgen. Im Zuge der Umsetzung des B-Plans entstehen keine besonderen Arten oder Mengen von Abfall. Entstehende Abwässer können nach Errichtung der entsprechenden Kanäle ins städtische Kanalsystem eingeleitet und der städtischen Kläranlage zugeleitet werden.

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

Bei der Realisierung der Planung können verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden, die eine effektive Verringerung der Eingriffe darstellen. Eine Reihe von konfliktmindernden Maßnahmen wird über Festsetzungen im B-Plan geregelt; weitere Maßnahmen sind auf Vorhabenebene zu prüfen und möglichst umzusetzen.
Die Bilanzierung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB wurde anhand eines Vergleichs der Planungssituation mit der Ausgangssituation durchgeführt. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 8.733 Punkten, welches über das städtische Ökokonto ausgeglichen werden kann.
Aufgrund der Entfernung des Geltungsbereiches des B-Plans zum Europäischen Vogelschutzgebiet DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ und zum FFH-Gebiet DE 6432-301 „Sandheiden im mittelfränkischen Becken“ und fehlender funktionaler Beziehungen sind keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele dieser Gebiete des Netzes NATURA 2000 zu erwarten.

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

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

I.7. BETEILIGUNGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB UND ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die öffentliche Auslegung wurde am 12.2021 sowie 12.2021 im Amtsblatt bekanntgemacht und vom 12.2021 bis 31.01.2022 durchgeführt. Parallel dazu hat eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stattgefunden.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung gingen relevante Stellungnahmen vom Wasserwirtschaftsamt, der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, der Deutschen Bahn, dem Eisenbahnbundesamt und dem Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten ein.

Zum Einwand - Auswirkungen der Planungen auf die Landwirtschaft
Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche wird auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen beschränkt. Die Entscheidung zur Entwicklung im Tiefen Feld ist bereits im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 gefallen. Die Planfeststellungen der U-Bahn sowie der Neuen Rothenburger Straße bauen auf die bereits 2006 dargestellte Wohnbauflächen auf. Baurecht wird jetzt über den Bebauungsplan geschaffen. Eine Landwirtschaft im Tiefen Feld ist im Süden weiterhin auf rund 15 Hektar möglich. Damit wird dem Belang Landwirtschaft Rechnung getragen. Eine regionale Landwirtschaft ist damit sowohl im Tiefen Feld, als auch im Knoblauchsland weiterhin möglich.

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren Nr. 4614 und Nr. 4445 wurde ein agrarstrukturelles Gutachten angefertigt. Hintergrund der Betrachtung beider Gebiete war die Summenwirkung beider Bebauungspläne auf die Landwirte, da in beiden Verfahren landwirtschaftliche Flächen zu Gunsten von Wohnbauflächen wegfallen. Durch den räumlichen Zusammenhang der Bebauungspläne waren in beiden Gebieten die gleichen Landwirte betroffen. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass eine Landwirtin in ihrer Existenz gefährdet ist und bei einer weiteren die Existenzgefährdung nicht ausgeschlossen werden kann. Auf Grund dessen wurde im weiteren Planungsprozess festgelegt, dass circa 15 Hektar landwirtschaftliche Fläche im Tiefen Feld weiterhin festgesetzt werden sollen. Diese Flächen befinden sich südlich der Grünfläche und eine Sicherung findet über den Bebauungsplan Nr. 4445c statt. Durch Grundstücksverkäufe und Grundstückstäusche der Stadt Nürnberg mit den Betroffenen sind die ca. 15 Hektar mittlerweile mehr als ausreichend. Neben Flächen für die existenzgefährdeten Landwirte bzw. Landwirte mit der möglichen Existenzgefährdung können mittlerweile auch Flächen für Landwirte ohne Existenzgefährdung angeboten werden. Eine Existenzgefährdung, wie zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens, kann mittlerweile ausgeschlossen werden. Die Stadt Nürnberg ist hier weiterhin im engen Kontakt mit den Landwirten.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen über den Bebauungsplan (Uffenheimer Straße) gesichert. Im Bebauungsplan Nr. 4445c wird zudem die Erschließung über Süden sichergestellt. Weitere Maßnahmen wie Parkverbote sind nicht über den Bebauungsplan umsetzbar. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen in der Bauphase wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Realisierung sichergestellt.

Maßnahmen zum Ausgleich (ökologischer Ausgleich und Artenschutz) finden nicht auf den landwirtschaftlichen Flächen im Tiefen Feld statt, um die verbliebenen Flächen nicht weiter einzuschränken. Auf Grund der geplanten Bebauung und der intensiven Landwirtschaft sind sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet nicht unterzubringen.

Zum Einwand - Auswirkungen der Planungen auf den Wald
In der Begründung wird der Begriff Feldgehölz durch Wald ersetzt. Die Auswirkungen der Planung auf den Wald wurden ausreichend berücksichtigt. Für die zu rodenden Flächen wurde bereits der Waldausgleich festgelegt, die Flächen stehen zur Verfügung.

Bis auf die Flächen des Biotops werden keine Flächen für Wald nach Waldgesetzt im Bebauungsplangebiet erhalten. Vom Rand des Biotops bis zum nächstliegenden Baufeld im Bebauungsplan Nr. 4445b beträgt der Abstand 25 m. Die Baumfallzone wird somit minimal unterschritten. Die Flächen des Biotops sind im städtischen Eigentum, so dass der Unterhalt und die Pflege der Stadt Nürnberg unterliegt und eine Verkehrssicherungspflicht für künftig angrenzende Grün- und Spielflächen sowie Baugebiete si-

chergestellt ist. Das Biotop ist zudem eine Ausgleichsmaßnahme der Planfeststellung der neuen Rothenburger Straße. Die Ziele des Biotops sind kein Wald nach Waldgesetz. Die Bäume sind zudem deutlich kleiner als der Abstand zur nächsten Wohnbebauung. Durch Pflege und Kontrolle der Stadt Nürnberg ist keine Gefährdung gegeben. Auf Grund dieser Sachlage ist eine minimale Unterschreitung der Baumfallzone auf Bebauungsplanebene möglich. Weiter Maßnahmen zum Schutz gegen Baumfall (verstärkter Dachstuhl etc.) sind ggf. im Bauantrag sicherzustellen.

Die Erlaubnispflicht offener Feuerstätten wird zur Kenntnis genommen. Auf Bebauungsplanebene können hier keine Festsetzungen getroffen werden.

Ein erhöhter Aufwand durch die Sicherheitsbegehungen des Waldgebiets betrifft auf Grund der Eigentümerstruktur nur die Stadt Nürnberg und wird zur Kenntnis genommen. Wald nach Waldgesetz auf allen anderen Grundstücken ist nach Umsetzung des Bebauungsplans nicht mehr vorhanden. Dieser wird wie in der Begründung beschrieben außerhalb des Bebauungsplans ausgeglichen.

Zum Einwand - Beeinträchtigung des Bahnbetriebs
Der Hinweis auf die Veränderungssperre der Deutschen Bahn wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ ist im Gegensatz zu den anderen Bebauungsplänen nicht von den Planungen der Deutschen Bahn betroffen und liegt außerhalb der Veränderungssperre der DB.

Zum Einwand – Entwässerungskonzept
Die Einwände zum Entwässerungskonzept betreffen nur zum Teil den Bebauungsplan, zum großen Teil aber die Nachfolgenden Planungsebenen. Die für den Bebauungsplan relevanten Themen wurden in der Entscheidungsvorlage zum Satzungserlass behandelt. Diese waren:

Im Entwässerungskonzept wurde von einem freien Durchmesser im Bestand von DN 500 ausgegangen der für 300 l/s nachgewiesen wurde. Die 300 l/s setzen sich zusammen aus den geplanten 270 l/s aus dem Baugebiet Tiefes Feld und Bereich des künftigen Bebauungsplans 4601 „Sommerstraße“ und weiteren 30 l/s als Drosselabfluss aus einem erforderlichen Regenrückhaltebecken für die Südwesttangente. Die 300 l/s sind hydraulisch verträglich für den Zulaufkanal zum Düker.

Der qualitativen Nachweise für die Retentionsaue, die der Entwässerung des Gebiets, der Südwesttangente und der Neuen Rothenburger Straße dient wird im Rahmen der Genehmigungsplanung erstellt. Die Vorbehandlung des Niederschlagswassers mit unterschiedlichen Verschmutzungspotentialen erfolgt vor einer Durchmischung.

Der Hinweis zur Festsetzung „Fläche für Retention“ wird zur Kenntnis genommen und eine Umsetzung in künftigen Verfahren geprüft.

Der Hinweis mit der zu geringen Grundstücksgröße ist korrekt. Das Retentionsvolumen in der Satzung wurde angepasst. Auswirkungen auf dritte oder Alternativen im Rahmen der Niederschlagsentsorgung sind nicht gegeben.

Zusätzlich zu den Einwänden des Bebauungsplans sind auf der nächsten Planungsebene folgende Maßnahmen zu beachten:

Im Verfahren nach dem Bebauungsplan wird der bereits bestehende Kontakt mit der unteren Wasserrechtsbehörde intensiviert. Eine möglicherweise notwendige Modifizierung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist nach dem Bebauungsplanverfahren zu klären. Die Profilierung des Gerinnes ist Sache der Objektplanung.

Zisternen sind in der Festsetzung nur ein Beispiel, wie das Wasser auf den Grundstücken zurückgehalten werden kann. Es ist ein Rückhaltevolumen festgesetzt. Dies sichert die Umsetzung des Niederschlagswasserkonzepts und die Ableitung des Niederschlagswassers Richtung Düker. Die weitere Entwässerungsplanung ist auf Baugenehmigungsebene sicherzustellen.

Die Ausgestaltung der Objektplanung (Gebäudeöffnungen, Notüberlauf) wird auf Baugenehmigungsebene behandelt. Die Voraussetzungen sind im Bebauungsplan geschaffen.

Die genaue Abgrenzung der öffentlichen / privaten Abwasseranlagen findet im nächsten Schritt nach dem Bebauungsplanverfahren statt. Diese Frage ist vor der Umsetzung zu klären und auch für den Unterhalt relevant.
Die Reinigungsleistung der offenen Mulden und Rückhalteflächen muss im Unterhalt nach dem Bebauungsplanverfahren gesichert werden. Die Behandlungsmaßnahmen sind für den jeweiligen Verschmutzungsgrad ausreichend. Der Flächennachweis ist auf Bebauungsplanebene festgesetzt. Die Betriebsweisen im Gutachten dargelegt. Ein Ökoteich statt dem RBB 4 ist nicht mehr im Bebauungsplan vorgesehen.

Die Abdichtung von Gebäudeöffnungen gegen eindringendes Wasser sind im späteren Verfahren nachzuweisen.

Zum Einwand - Schmutzwasserbeseitigung
Die Beseitigung des Schmutzwassers sowie des Niederschlagswassers kann vor der Bebauung umgesetzt werden. Dies ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Versickerungsfähige Beläge sind nur für die dafür geeigneten Verkehrsflächen festgesetzt.

Zum Einwand - Wasserwirtschaftliche Hinweise
Das Thema dauerhafte Wasserhaltung und Grundwasserdrainage, sowie die Verwendung von RC Materialien oder organoleptische Auffälligkeiten sind auf Ebene der Baugenehmigung zu beachten.

Zum Einwand - Fußgängerbrücke
Die Brücken, sowohl im Westen über den Main-Donau-Kanal, als auch im Osten über die Bahnstrecke, sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Sie befinden sich zudem außerhalb des Geltungsbereichs. Die Planung der Brücken und ggf. Kontaktaufnahme mit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung hat auf Ebene der nachfolgenden Planungen zu erfolgen.

Von Seiten der Umweltverbände ging eine Stellungnahme des Landesbunds für Vogelschutz ein.

Zum Einwand – Artenschutzrechtliche Maßnahmen
Die rechtlich notwendigen Maßnahmen zum Artenschutz sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie dem Bebauungsplanbegründung beschrieben und in der Satzung des Bebauungsplans festgesetzt oder über Verträge mit den Grundstückeigentümern festgelegt. Für die angepassten Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse an den Neubauten fehlt die Rechtsgrundlage und die Notwendigkeit.

Im Bebauungsplan ist nur die gelbe Verkehrsfläche festgesetzt. Die weitere Detailplanung obliegt der Straßenplanung. Es wird jedoch angemerkt, dass die Boardsteine auf Grund des Überflutungsschutzes eine gewisse Höhe aufweisen müssen. Für die Festsetzung kleintiersicherer Schachtdeckel ist keine Rechtsgrundlage vorhanden.

Der Monitoringzeitraum sowie die Überwachung der Maßnahmen kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Dies ist in den Verträgen mit den Eigentümern festgelegt. Damit ist eine fachlich saubere Umsetzung der Maßnahmen sichergestellt.
Von den Bürgerinnen und Bürger gingen vor allem Einwände zu Verkehrsbelangen ein. Diese betreffen zum größten Teil die Planfeststellung bzw. bereits den vom Stadtrat beschlossenen Plan der Abhängung der bestehenden Rothenburger Straße. Die Einwände werden trotzdem beantwortet.

Zum Einwand - Flächen und Maßnahmen zum Ersatz und Ausgleich
Es ist zutreffend, dass der Nürnberger Westen stark von Umweltbelastungen sowie Grün- und Spielflächendefiziten betroffen ist. Aus diesem Grund wird südlich der Neuen Rothenburger Straße ein großzügiger Landschaftspark angelegt, durch den die neu entstehenden sowie ein Teil der bestehenden

Bedarfe der angrenzenden Wohngebiete an öffentlichen Grün- und Spielflächen gedeckt werden können. Der Park selbst stellt keine Maßnahme zum Ausgleich der Beeinträchtigungen und Eingriffe in den Naturhaushalt dar, sondern ist aus städtebaulicher und grünordnerischer Sicht für eine grüne Infrastruktur erforderlich. Aufgrund der hohen Defizite an öffentlichen Grün- und Spielflächen wird einer intensiven Erholungsnutzung mit Ausnahme der Randbereiche der Vorrang vor naturnahen Bereichen gegeben. Der Gehölzbestand der Ausgleichsfläche der Planfeststellung zur Verlegung der Rothenburger Straße zwischen Virnsberger und Regelsbacher Straße (2002) wird jedoch fast vollständig erhalten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf Flächen aus dem städtischen Ökokonto ausgeglichen. Dies entspricht dem Ziel der Stadt, durch die Ausweisung von Baugebieten entstehende Eingriffe weitgehend und möglichst im Stadtgebiet auszugleichen, um eine gute Naturausstattung beibehalten und weiterentwickeln zu können. Dabei wird in erster Linie nach Flächen gesucht, die sich möglichst in der Nähe des Bebauungsplangebietes befinden. Leider stehen bei diesem Vorhaben im direkten Umfeld keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Das Bundesnaturschutzgesetz erlaubt es jedoch, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren, indem die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise wiederhergestellt werden. Das Plangebiet liegt im Naturraum Nr. 113 „Mittelfränkisches Becken“, das eine Fläche von 2.200 Quadratkilometern umfasst. Die nördliche Grenze liegt nördlich von Nürnberg, im Osten etwa auf einer Linie von Röthenbach an der Pegnitz nach Freystadt, im Süden auf Höhe Gunzenhausen und im Westen etwas westlich von Ansbach. Bei dem verlorengehenden Lebensraum handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie um Wiesenbrachen, Feldgehölze und Hecken. Die überplanten Lebensräume können durch die Entwicklung von extensiven Wiesen, darunter auch Feuchtwiesen, Ruderalfluren sowie Gehölzbeständen, Gebüschen, und Ufergehölzsäumen auf stadteigenen Flächen aus dem Ökokonto zusammen mit den grünordnerischen, eingriffsmindernden Maßnahmen im Bebauungsplangebiet ausgeglichen werden.

Es erfolgt somit zum einen Ausgleich im Plangebiet, der mit 38.655 Biotopwertpunkten den größten Anteil ausmacht, sowie zum anderen ein Ausgleich im Stadtgebiet mit 8.733 Biotopwertpunkten. Damit können die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nahezu komplett (94 %) ausgeglichen werden. Dies entspricht dem Ziel der Stadt, durch die Ausweisung von Baugebieten entstehende Eingriffe weitgehend und möglichst im Stadtgebiet auszugleichen, um eine gute Naturausstattung beibehalten und weiter entwickeln zu können.

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG / AUSWIRKUNGEN / ABWÄGUNG / MASSNAHMEN

I.8.1. WOHNEN STATT GEWERBE ENTLANG DER NEUEN ROTHENBURGER STRAßE

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

I.8.2. BEBAUUNG LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN

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

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

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

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

I.8.3. WOHNBEBAUUNG AN EINER NEUEN PLANFESTGESTELLTEN STRAßE (LÄRMSCHUTZ)

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

Das Plangebiet liegt zwischen der bestehenden und künftig Neuen Rothenburger Straße und ist durch den Motorisierten Individualverkehr sehr gut erschlossen. Über die neue U-Bahnstation Großreuth bei Schweinau wird das Plangebiet hervorragend an den ÖPNV angeschlossen und das Zentrum der Stadt ist schnell und ohne umzusteigen erreichbar. Durch die Verkehrsanbindung ist das Plangebiet sehr gut an das Zentrum angeschlossen, wirkt zentrumsnah und eine dichte Wohnbebauung entlang der bestehenden Rothenburger Straße sowie im Lärmschatten des urbanen Gebiets ist eine gute und nachvollziehbare Lösung an dieser Stelle. Die vom Gesetzgeber gewünschte Nachverdichtung wird durch diesen Bebauungsplan ebenso erfüllt wie das Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ sowie das Motto

„Stadt der kurzen Wege“. Es werden zwar landwirtschaftliche Flächen umgenutzt, diese Flächen grenzen aber direkt an bestehende Wohnbebauung und eignen sich hervorragend für eine Bebauung. Die zentrale Lage in der Stadt mit den kürzesten Wegen zu allen Einrichtungen, die auch durch die Ausweisung von Misch- und Wohngebieten gegeben ist, stellt einen Standortvorteil dar, den viele Stadtbewohnerinnen und Stadtbewohner zu schätzen wissen. Dass diese innerstädtischen Qualitäten regelmäßig nicht unterhalb der Werte der DIN 18005 zu haben sind, ist weiten Teilen der Stadtbevölkerung vertraut.

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

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

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

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

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

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

I.8.5. ENTFALL DER PLANUNG VON STRAßENBÄUMEN ENTLANG DER BESTEHENDEN ROTHENBURGER STRAßE

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

I.8.6. ERSCHLIEßUNG INNERHALB DES ALLGEMEINEN WOHNGEBIETS GEBIET WA 5

Im allgemeinen Wohngebiet Gebiet WA 5 sind keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Im Bestand ist ein Grundstück im Gebiet WA 5 über einen öffentlichen Feld- und Waldweg erschlossen. Im Rahmen der damaligen Baugenehmigung wurde dies als provisorische Erschließung genehmigt und vertraglich vereinbart, dass die Nutzer für den Unterhalt und die provisorische Herstellung verantwortlich sind. Die Erschließung im Bestand ist gesichert.

Künftig wird der jetzige öffentliche Feld- und Waldweg als beschränkt öffentlicher Weg gewidmet. Die Erschließung des Flurstücks ist damit weiterhin gesichert und zudem ist bei einer möglichen Teilung des Nachbargrundstücks über den beschränkt öffentlichen Weg auch das neue Grundstück erschlossen.

Die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche ist nicht vorgesehen, da künftig die Entwicklung im Gebiet WA 5 nicht absehbar ist und die bisherige Bebauung auch ohne Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen ist. Langfristig könnten die Grundstücke bei einem Neubau auch über eine Tiefgarage über die bestehende Rothenburger Straße erschlossen werden.

I.8.7. ERSCHLIEßUNG DER URBANEN GEBIETE GEBIETE MU 2 UND MU3

Im Rahmen der Vorbereitung der Umlegung wurde thematisiert, dass die Gebiete MU 2 und MU 3 durch die Festsetzung Versorgungsfläche von der öffentliche Verkehrsfläche Straße West getrennt sind. Da die Grundstücke nicht unmittelbar an der Verkehrsfläche liegen, ist eine potentielle Bebaubarkeit nicht gegeben. Die Überfahrt über das städtische Grundstück, die Entwässerungsmulde, kann auch rechtlich ermöglicht werden. Es ist im nachfolgenden Verfahren der Umlegung die Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Rechtsträgers, der Bauordnungsbehörde, erforderlich.

Zusätzlich werden im Bebauungsplan die Flächen, die mit Geh-, Fahrt und Leitungsrecht zu belasten sind festgesetzt.

I.8.8. RODUNG DES WALDES UND ERSATZAUFFORSTUNGEN.

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

Die Aufforstung ist spätestens drei Jahre nach Baurechtsschaffung durchzuführen.

I.8.9. Überarbeitung der Entwässerungssatzung

Das Entwässerungssystem im Tiefen Feld besteht aus einem offenen System aus Mulden und Retentionsbecken, die in den Vorfluter einleiten. Festgesetzt wird u.a. eine Rückhaltekapazität für die einzelnen Bauflächen. Dies wiederum erfordert Rückhaltemaßnahmen zur Abflussminimierung und einen Verdunstungs- und Versickerungsausgleich. Eine Regenrückhaltung soll insbesondere auch auf Dachflächen erfolgen. Ebenso ist ein Anschluss und Benutzungszwang an das geplante Entwässerungssystem notwendig.

Da die bisher rechtsverbindliche Entwässerungssatzung diese beiden Themen nicht berücksichtigt, wird die Satzung derzeit in der Stadtverwaltung überarbeitet. Die neue Satzung wird zum Eingang der ersten Bauanträge vorliegen. Auf Grund des Umlegungsverfahrens muss die überarbeitete Entwässerungssatzung zum Erlass des Bebauungsplans noch nicht vorliegen. Bauanträge können erst nach Abschluss des Umlegungsverfahrens eingehen.

I.9. KOSTEN

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

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

Nürnberg, den 24.08.2022

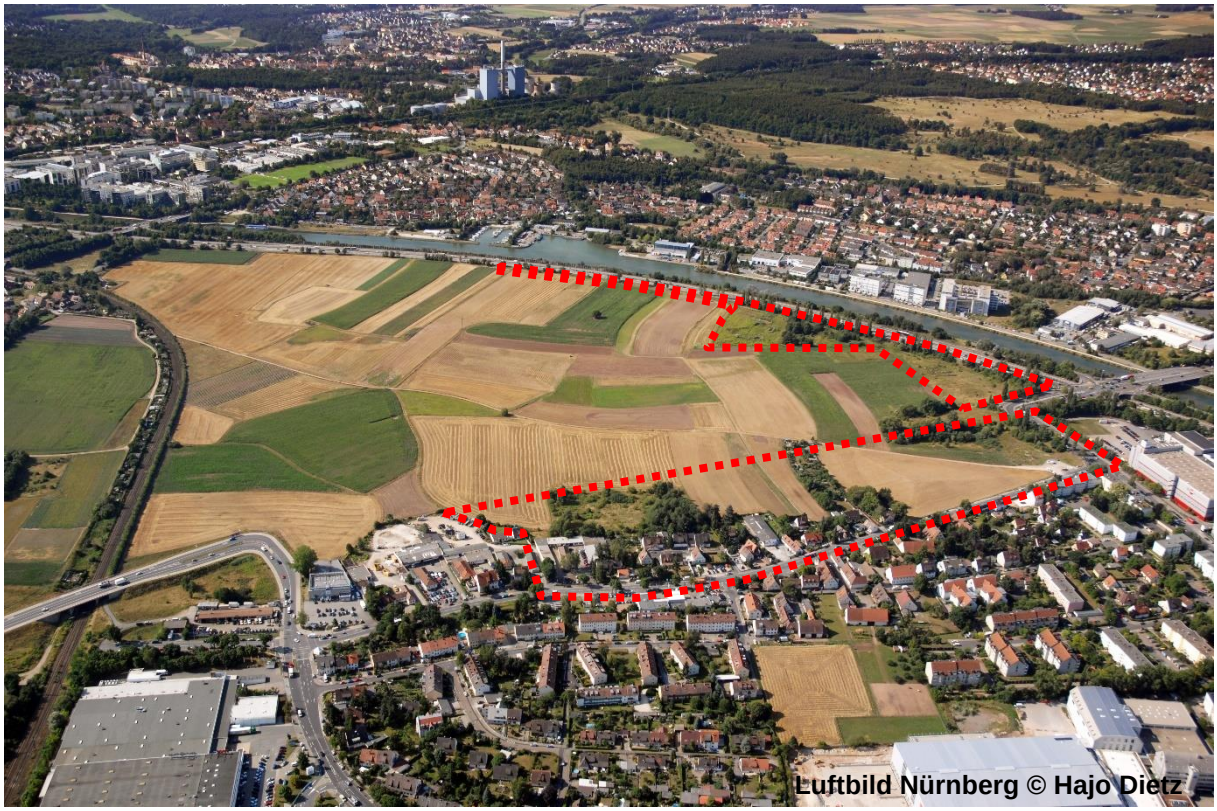
gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“
Umweltbericht

Stand: 18.10.2021


Luftbild Nürnberg © Hajo Dietz

GROSSER-SEEGER & PARTNER
Stadtplaner
Landschaftsarchitekt
Bauingenieur
Großweidenmühlstr. 28 a-b
90419 Nürnberg
Tel. 0911-310427-10
www.grosser-seeger.de

Auftraggeber:
Stadt Nürnberg
Stadtplanungsamt
Lorenzer Straße 30
90402 Nürnberg

Auftragnehmer:
Büro Grosser-Seeger & Partner
Stadtplaner - Landschaftsarchitekt - Bauingenieur
Großweidenmühlstraße 28 a-b
90419 Nürnberg

Telefon (09 11) 31 04 27 - 10
www.grosser-seeger.de

Bearbeitung:
M.Sc. Sophia Lobinger
Dipl.-Ing. Bernhard Walk

Inhaltsverzeichnis

1 EINLEITUNG 5

1.1 ZIELE DES BAULEITPLANS, EINSCHLIEßLICH DER BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN 5
1.2 PLANGRUNDLAGEN 7

2 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) SOWIE BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 8

2.1 FLÄCHE 8
2.1.1 Ausgangssituation 8
2.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose 9
2.2 BODEN 9
2.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 9
2.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose 10
2.3 WASSER 11
2.3.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 11
2.3.2 Umweltauswirkungen und Prognose 12
2.4 PFLANZEN, TIERE, BIOLOGISCHE VIELFALT 14
2.4.1 Pflanzen 14
2.4.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 14
2.4.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose 16
2.4.2 Tiere 17
2.4.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 17
2.4.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose 20
2.4.3 Biologische Vielfalt 20
2.5 LANDSCHAFT 21
2.5.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 21
2.5.2 Umweltauswirkungen und Prognose 22
2.6 MENSCHLICHE GESUNDHEIT 22
2.6.1 Erholung 23
2.6.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 23
2.6.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose 23
2.6.2 Lärm 24
2.6.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 24
2.6.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose 26
2.6.3 Erschütterungen und Sekundärluftschall 33
2.6.3.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 33
2.6.3.2 Umweltauswirkungen und Prognose 33
2.6.4 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen 34
2.7 LUFT 35
2.7.1 Bestand und Bewertung der lufthygienischen Ausgangssituation 35
2.7.2 Umweltauswirkungen und Prognose 36
2.8 KLIMA 37
2.8.1 Bestand und Bewertung der klimatischen Ausgangssituation 37
2.8.2 Umweltauswirkungen und Prognose 37
2.9 ABFALL UND ABWÄSSER 40
2.10 KULTUR- UND SACHGÜTER 40
2.10.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 40
2.10.2 Umweltauswirkungen und Prognose 40
2.11 WECHSELWIRKUNGEN 41

3 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE) 41

4 KUMULATIVE AUSWIRKUNGEN ZUSAMMEN MIT ANDEREN PLANUNGEN 41

5 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 43

5.1 AUSGLEICH (NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG) 47
5.2 EUROPÄISCHER UND NATIONALER ARTENSCHUTZ..... 49

6 GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG (FLORA-FAUNA-HABITAT) UND EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE IM SINNE DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES..... 51

7 GEPRÜFTE ALTERNATIVEN 52

8 METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN..... 52

9 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) 54

10 ZUSAMMENFASSUNG 55

11 ANHANG 58

Kartenanhang

Bestandsaufnahme Biotop-/Nutzungstypen zum BP Nr. 4445a	1 : 4.000
Biotop-/Nutzungstypen - Planungssituation zum BP Nr. 4445a	1 : 4.000
Externe Ausgleichsflächen zum BP Nr. 4445a (8 Blätter)	o.M.

1 Einleitung

Die Stadt Nürnberg plant im Westen der Stadt zwischen den Stadtteilen Großreuth bei Schweinau (im Osten), Kleinreuth bei Schweinau (im Norden) und Gebersdorf (im Südwesten) auf dem Gelände „Tiefes Feld“ die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit Wohn- und Gewerbebebauung sowie einer öffentlichen Parkanlage. Im Stadtplanungsausschuss wurde am 30.03.2017 beschlossen, für das Gebiet südlich und östlich der Rothenburger Straße, nördlich der „Neuen Rothenburger Straße“ und westlich der Straße Am Wirtsacker den B-Plan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ aufzustellen. Dafür wurde der B-Plan Nr. 4445a aus dem B-Planverfahren Nr. 4445 „Tiefes Feld“ herausgelöst, mit dem Ziel einer frühzeitigen Baurechtsschaffung für Teilbereiche des Gesamtplanungsgebiets.

Zu dem B-Plan Nr. 4445a liegt seitens des Stadtplanungsamtes (Stpl) der Stadt Nürnberg der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand: Oktober 2021) vor. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 13,1 ha. Dieser gliedert sich in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich auf, welche durch die für die „Neue Rothenburger Straße“ vorgesehenen Flächen getrennt sind. Dabei werden auch kleinere Teilbereiche (ca. 2,6 ha) überplant, die als planungsrechtlicher Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Weiterhin liegen im Geltungsbereich ca. 4,8 ha landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzflächen. Des Weiteren befindet sich eine ca. 1,8 ha große planfestgestellte Ausgleichs- und Ersatzfläche innerhalb des Geltungsbereichs, welche im Zuge des Ausbaus der Rothenburger Straße zwischen Virnsberger Straße und dem Bereich der Regelsbacher Straße erstellt wurde.[1]

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu gewährleisten. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf die Fläche, die Landschaft, die biologische Vielfalt, sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. In diesem Zusammenhang ist auch die Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete zu beschreiben und zu bewerten. Die Durchführung der Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichtes erfolgen auf Grundlage des 2017 novellierten BauGB[2]. Der Umweltbericht wurde im Auftrag der Stadt Nürnberg vom Büro Grosser-Seeger & Partner, Nürnberg, erstellt.

Die vorliegende Fassung des Umweltberichts (UB) bezieht sich auf den Entwurf des Rechtsplans zum Bebauungsplan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“. Der Umweltbericht – als gesonderter Teil der Begründung (§ 2a BauGB) – ist als Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

1.1 Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Teilgebiets eines zukunftsfähigen, neuen Stadtquartieres im Westen der Stadt Nürnberg. Dazu sind im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ ca. 380 neue Wohneinheiten geplant, die teils in einem allgemeinen Wohngebiet (WA), teils in einem urbanen Gebiet (MU) und in einem Kerngebiet (MK) liegen sollen. Die Haupterschließung soll zukünftig über die „Neue Rothenburger Straße“ südlich der geplanten Wohnbebauung erfolgen, für die derzeit ein Planfeststellungsverfahren läuft. Ausgehend von der „Neuen Rothenburger

[1] Planfeststellungsbeschluss vom 31.07.2002; Entwicklungsziele im LBP vom Gartenbauamt Nürnberg, Stand 13.07.2004

[2] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11. 2017 (BGBl. I S. 3634)

Straße“ werden die Baugebiete über Sammelstraßen, Wohnstraßen sowie Mischverkehrsflächen erschlossen. Im Zuge des Neubaus der „Neuen Rothenburger Straße“ ist geplant, die „alte“ Rothenburger Straße (Abschnitt innerhalb des B-Planumgriffs) zukünftig in eine verkehrsberuhigte Dorfstraße umzugestalten und von der Sigmundstraße abzukoppeln. Zudem wird dieses Gebiet auch durch die planfestgestellte und bereits im Bau befindliche Verlängerung der U-Bahn-Linie 3 nach Gebersdorf erschlossen, für die im Quartier die Errichtung der U-Bahn-Haltestelle „Kleinreuth bei Schweinau“ vorgesehen ist. Bis diese Einrichtungen allesamt erstellt sind, kann zunächst noch eine vorübergehende Erschließung über die vorhandene Rothenburger Straße im Norden erfolgen.

Geplant sind zwischen der bestehenden Rothenburger Straße im Norden und dem geplanten Verlauf der „Neuen Rothenburger Straße“ im Süden neben den Wohnnutzungen auch öffentliche Grünflächen, die eine West-Ost-Achse bilden sollen. Nutzungen zur Einzelhandelsversorgung des neuen Quartiers, sowie weitere gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen sind vorrangig im Bereich der „Neuen Rothenburger Straße“ vorgesehen. Zudem sind dort Anlagen für soziale Zwecke und Dienstleistungen (Bürger- und Mehrgenerationenzentrum) geplant.

Hierzu ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (mit den Teilbaugebieten WA 1 - WA 9) gemäß § 4 BauNVO sowie zur Sicherung der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen eines Kerngebietes (mit den Teilbaugebieten MK 1 und MK 2) gemäß § 7 BauNVO und eines urbanen Gebietes (mit den Teilbaugebieten MU 1-4) gemäß § 6a BauNVO vorgesehen. Das geplante Bürger- und Mehrgenerationenzentrum wird jeweils über Flächen für Gemeinbedarf gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Baugrenzen sowie die Festsetzungen von zulässigen Vollgeschossen definiert. Die Geschossigkeiten orientieren sich im Norden am Bestand von Kleinreuth bei Schweinau, so dass hier II-III Vollgeschosse, in den westlichen Teilbaugebieten des WA auch III-IV Vollgeschosse, zulässig sind. Im Westen und im Süden muss die Bebauung auch schallschützende Wirkung entlang der Straßen entfalten, so dass hier teilweise Gebäude mit bis zu VIII Vollgeschossen möglich sind, bei einer zwingenden Dreigeschossigkeit. Außerdem werden Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) festgesetzt. Diese halten i.d.R. die in § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte für Obergrenzen ein, es erfolgen aber einzelne Überschreitungen. Weitere Überschreitungen sind für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglich, die normalerweise die GRZ nur um 50 vom Hundert (aber maximal bis 0,8) überschreiten dürfen. In den Teilbaugebieten des WA ist eine Überschreitung bis 0,8 zulässig, im MK und MU bis 1,0, was einer vollständigen Versiegelung gleichkommt. Die höhere bauliche Dichte wird mit dem gewünschten urbanen Charakter und den ausgleichenden, umgebenden Grünflächen begründet (vgl. Begründung zum B-Plan Nr. 4445a).

Der Bebauungsplan trifft weitere Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und der äußeren Gestaltung der Gebäude. Hier wird auf die weiteren Ausführungen in der Begründung verwiesen. Insbesondere werden im gesamten Plangebiet Flachdächer oder flach geneigte Dächer festgesetzt, die auch extensiv zu begrünen sind. Es erfolgen weitere grünordnerische Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebiets mit Baumpflanzungen.

Der südliche Teil des Plangebiets des B-Plans Nr. 4445a ist Bestandteil des geplanten Landschaftsparks im Tiefen Feld, der als Ziel den Lückenschluss der örtlichen Freiräume (Westpark) hat. Innerhalb des südlichen Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 4445a sind zum einen Retentionsflächen für die Bebauung nördlich und südlich der „Neuen Rothenburger Straße“ vorgesehen. Zudem werden die planfestgestellten Ausgleichs- und Ersatzflächen, die im Rahmen des Ausbaus der Rothenburger Straße zwischen Virnsberger Straße und dem Bereich der Regelsbacher Straße (Planfeststellungsbeschluss vom 31.07.2002) erforderlich wurden, im Bestand gesichert.

Ferner ist entlang der Südwesttangente im Südwesten eine Lärmschutzeinrichtung als zulässig festgesetzt. Für den Lärmschutz wird diese aber erst in der nächsten Entwicklungsstufe des Gesamtgebiets „Tiefes Feld“ erforderlich. Für den Immissionsschutz des B-Plans Nr. 4445a erfolgen Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden sowie die Festsetzung von Riegelbebauung (Mindestgeschossigkeit von III Vollgeschossen) bzw. Lärmschutzwänden (Mindesthöhe 8 m) als geschlossener Schallschirm entlang der „Neuen Rothenburger Straße“.

1.2 Plangrundlagen

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 (zuletzt geändert am 03.12.2019) weist Nürnberg zusammen mit Fürth/Erlangen/Schwabach als gemeinsame Metropole im selben Verdichtungsraum aus.

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) sind die Bereiche des Plangebietes nördlich der „Neuen Rothenburger Straße“, welche im FNP auch schon als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße enthalten ist, als gemischte Bauflächen dargestellt. Der südliche Teil des Geltungsbereichs ist als gemischte Baufläche und Grünfläche (öffentliche Park- und Grünanlage) dargestellt. Zudem ist eine von West nach Ost verlaufende lineare ÖPNV-Verbindung (U-Bahn) im Plangebiet dargestellt, welche die geplante U-Bahn-Verlängerung bereits darstellen soll. Ferner ist durch das Tiefe Feld eine übergeordnete Freiraumverbindung dargestellt, die eine Verbindung der Grünflächen des Westparks bis hin zum Rednitztal herstellen soll und die überwiegend weiter östlich, außerhalb des Plangebiets verläuft.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete und geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sind nicht vorhanden[3]. Faunistische Angaben nach der Artenschutzkartierung (ASK, Stand: 01.04.2020) und Erfassungen im Rahmen der Erstellung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind verzeichnet.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Folgende Biotope der Stadtbiotopkartierung liegen im Geltungsbereich:
- N-1233 Gebüsch "Am Wirtsacker" in Kleinreuth bei Schweinau
- N-1234 Bäume in Kleinreuth bei Schweinau
- N-1235 Gehölze und magerer Altgrasbestand in Kleinreuth bei Schweinau

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

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs liegen ferner Ausgleichs- und Ersatzflächen, die im Rahmen des Ausbaus der Rothenburger Straße zwischen Virnsberger Straße und dem Bereich der Regelsbacher Straße (Planfeststellungsbeschluss vom 31.07.2002) erforderlich wurden. Der planfestgestellte landschaftspflegerische Begleitplan (LBP)

[3] Im Flächennutzungsplan sind im Nordwesten des Geltungsbereichs noch Flächen nach Art. 13d BayNatSchG a.F. (entspricht § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG n.F.) mit einer Größe < 3.000 m² gekennzeichnet. Die gekennzeichneten Bereiche weisen diesen Schutzstatus heute aufgrund von Sukzession nicht mehr auf. Laut Stadtbiotopkartierung von 1987 handelte es sich um den Biotop-Nr. N-0226 „Extensive Wiese an der Rothenburger Straße / Ecke Südwesttangente“ mit Vorkommen der Sand-Grasnelke.

(Gartenbauamt Nürnberg, Stand: 13.07.2004) zu diesem Vorhaben sieht auf den Fl. Nrn. 512 - 517 der Gemarkung Großreuth bei Schweinau u.a. folgende Entwicklungsziele vor:

- Vergrößerung des vorhandenen Feuchtstandortes, Erhöhung der Vernässung (Rückbau von Drainagen, Anlage von Mulden)
- Entwicklung als Sukzessionsfläche
- Schaffung von unterschiedlichen Strukturen zur Erhöhung der Artenvielfalt (Baum- und Heckenpflanzung)

Der aktuelle Entwicklungsstand wird im Kapitel 2.4.1, S. 14 beschrieben.

Im Rahmen des gesamtstädtischen Freiraumkonzepts mit Aktionsplan "Kompaktes Grünes Nürnberg 2020" (Masterplan Freiraum) wurde das Entwicklungskonzept „Urbane Parklandschaft 21. Jahrhundert“ entwickelt. Mit „urbaner Parklandschaft“ soll sich ein Anspruch auf vielfältige Freiraumtypen, -qualitäten und -nutzungen verbinden. Im Bereich des südlichen Planungsgebiets „Tiefes Feld“ soll daher ein solcher Park als Bestandteil des sog. „Grünen Westbands“ (vom Westpark bis zum Bereich „Tiefes Feld“) und des sog. „Grünen Weges“ (bis zum Hainberg) als Impulsgeber für die dortige großräumige Standortentwicklung entstehen.

2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Inwieweit bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 4445a die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB als auch die umweltrelevanten Ziele aus Fachgesetzen und -plänen (vgl. Anhang) berücksichtigt wurden, wird nachfolgend beschrieben. Eine ausdrückliche Unterscheidung zwischen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange erfolgt, soweit eine Unterscheidung möglich ist und hierfür konkrete Anhaltspunkte bestehen.

2.1 Fläche

2.1.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt im Westen der Stadt Nürnberg in der Gemarkung Großreuth bei Schweinau und umfasst insgesamt ca. 13,1 ha. Beim Plangebiet handelt es sich um Teilbereiche des alten Ortskerns von Kleinreuth bei Schweinau sowie südlich angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Feldflur wird von der Südwesttangente und dem Main-Donau-Kanal im Südwesten und einer Bahnlinie im Osten begrenzt. Ein Teil des Geltungsbereichs wird als Privat- bzw. Erholungsgärten genutzt. Im Westen und Südwesten befinden sich Brachflächen, die stark von Gehölzsukzession geprägt sind. Daran südöstlich anschließend liegt eine planfestgestellte Ausgleichs-/Ersatzfläche. Die gehölzbestandenen Flächen sind gemäß Mitteilung des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) zum Teil als Wald i.S.d. § 2 BWaldG einzustufen.

Zum Geltungsbereich zählen zum Teil noch angrenzende Verkehrsflächen der „alten“ Rothenburger Straße, geschotterte Flächen und Wege sowie bereits bebaute Bereiche in Kleinreuth bei Schweinau im Nordosten. Diese Bereiche umfassen etwa 24% des Plangebiets, der Rest ist bisher unversiegelt (vgl. Tabelle 7 im Anhang).

Die aktuelle Bedeutung des Schutzgutes Fläche ist insgesamt hoch.

2.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Die städtebauliche Entwicklung soll nach § 1 Abs. 5 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dabei sollen nach § 1a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten der Wiedernutzung von Brachflächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden. Die Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wald oder zu Wohnzwecken genutzten Flächen soll nur im notwendigen Umfang erfolgen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden. Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung sollen dabei zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Durch den B-Plan Nr. 4445a werden über 8,9 ha Fläche neu in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich bei ca. 4,3 ha um landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzflächen, die zu fast 75% auch in Nutzung sind. Lediglich 1,1 ha davon sind brach gefallen. Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes werden 1,8 ha in Anspruch genommen.

Auf Bauflächen entfallen von den 8,9 ha Fläche ca. 3,3 ha und auf Verkehrs- und Erschließungsflächen ca. 1,9 ha. Der Rest wird als öffentliche Grünflächen neu angelegt oder dient der Retention und der Anlage eines Teils des Landschaftsparks im südlichen Teil. Durch die bauliche Entwicklung nach Süden über die weiteren aus dem B-Planverfahren Nr. 4445 „Tiefes Feld“ herausgelösten B-Pläne werden in Zukunft weitere Flächen in Anspruch genommen werden.

Eine Innenentwicklung wird in Nürnberg bereits aktiv verfolgt (z.B. Konversion ehemaliger Bahn- und Gewerbeflächen). Der aktuell hohen Nachfrage nach Wohnflächen kann aber allein durch diese Maßnahmen nicht begegnet werden, so dass auch die Entwicklung der im FNP dargestellten, noch nicht baureifen Flächen verfolgt wird. Dies geht aus dem „Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“ (GEWOS, September 2015) hervor, welches am 29.10.2015 dem Stadtplanungsausschuss vorgestellt wurde. Demnach zeigt sich in der Gegenüberstellung von Potenzialflächen und der prognostizierten Nachfrage, dass die vorhandenen Potenziale für Wohnbauflächen nicht ausreichen, um den Bedarf zu decken. Die auch gem. § 1a Abs. 2 BauGB geforderte Begründung bei Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wurde dabei jedoch nicht besonders betrachtet. Hierzu wird auf die Begründung zum B-Plan Nr. 4445a verwiesen.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzten Flächen sowie Waldflächen für die Umwandlung in Siedlungs-, Verkehrs- und Grünflächen in o.g. Umfang hat insgesamt erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

2.2 Boden

2.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Entsprechend der vom Bayerischen Geologischen Landesamt 1977 herausgegebenen Geologischen Karte Nürnberg-Fürth-Erlangen und Umgebung (Maßstab 1 : 50.000) ist der Untergrund im Bereich des B-Plans Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ größtenteils aus Blasensandstein (Mächtigkeit 10 - 20 m) mit Semionotensandstein aus dem Mittleren Keuper aufgebaut. Häufig sind in wechselnder Mächtigkeit Lettenlagen und -linsen zwischengeschaltet, so dass sich eine Wechselfolge zwischen sandigen und tonigen Schichten ergibt. Im Südwesten liegt ein Teil der pleistozänen Hauptterrasse der Rednitz, allerdings in einem Bereich, der durch den Bau von Kanal und Südwesttangente beeinflusst wurde. Randlich treten im Südwesten entlang früherer Gräben auch alluviale Talböden auf.

Die Böden im Untersuchungsbereich werden aus lehmig-sandigen und schluffig-lehmigen Deckschichten aufgebaut, die vorwiegend durch das Ausgangsgestein bestimmt sind und aus denen vielfach Braunerden entstanden sind. Unter Einwirkung von Staunässe konnten sich hier auch schwach pseudovergleyte Braunerden, Parabraunerden oder Pseudogleye sowie entsprechende Übergangsformen entwickeln.

Dies konnte bei Bodenuntersuchungen im Februar 2014 bestätigt werden (Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg / SUN, 26.03.2014). Der Oberboden besteht meist aus einer bis zu 80 cm mächtigen, humosen, schluffig- bis feinsandigen Bodenschicht. Der mineralische Unterboden ist durch feinsandigen Ton und schluffig-tonigem Feinsand sowie teilweise aus schluffigem Fein- bis Grobsand mit wechselndem Tongehalt und lokalen, bis 1,5 m mächtigen Tonhorizonten charakterisiert. Darunter folgen Verwitterungshorizonte des anstehenden Blasensandsteins bzw. zähplastischer Ton und Tonmergelstein.

Laut ABSP Nürnberg weist ein größerer, zentraler Bereich der Flächen im nördlichen Geltungsbereich eine mittlere bis hohe Ertrags- und Filterfunktion auf. In den Randbereichen bzw. im südlichen Teilbereich ist diese nur mittel bis gering ausgeprägt, ganz im Südwesten sind wechselfeuchte Böden vorhanden (ABSP Stadt Nürnberg, Karte R2 Ökologische Bodenfunktionen, 1996).

Die Flurstücke Nr. 478 und 478/1 (Gmkg. Großreuth bei Schweinau) südlich der „alten“ Rothenburger Straße (WA 9) werden im Altlastenkataster der Stadt Nürnberg als Altlastenverdachtsflächen infolge früherer gewerblicher Nutzung geführt. Seit dem Jahr 2016 erfolgte dort eine Umnutzung in Richtung Wohnnutzung und eine Neubebauung. Auf Vorhabenebene wurden Untersuchungen des Untergrundes und Altlastenerkundungen vorgenommen. Eine abschließende Bewertung bzw. eine offizielle Entlassung aus dem Altlastenverdacht ist seitens der zuständigen Behörde erst nach Vorlage eines Abschlussberichtes möglich. Im übrigen Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten und -ablagerungen bekannt (Altlastenkataster der Stadt Nürnberg) und es wurden im Rahmen der o.g. Bodenuntersuchungen auch keine organoleptischen Auffälligkeiten gefunden. In Teilbereichen des Gebietes ist aber von künstlichen Auffüllungen oder Bodenveränderungen auszugehen.

Die Bedeutung des Schutzgutes Boden im Plangebiet ist trotz der anthropogen bedingten Veränderungen im Bereich der Bestandsbebauung und Verkehrsflächen aufgrund des Ertragspotenzials und der Wechselfeuchte der Böden insgesamt als mittel zu bewerten.

2.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Innerhalb des Geltungsbereichs kommt es zu Veränderungen des Bodenkörpers durch Bebauung, Versiegelung und Bodenumlagerungen. Aufgrund der zulässigen GRZ und den zulässigen Überschreitungen ist von einem hohen Versiegelungsgrad von bis zu 80% innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sowie bis zu 100% innerhalb einzelner Bauflächen entlang der „Neuen Rothenburger Straße“ (MU, MK) auszugehen.

Die versiegelten Flächen verlieren ihre natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund ihrer Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften (insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers). Davon betroffen sind auch Böden mit mittlerer bis hoher Ertrags- und Filterfunktion. Wechselfeuchte bis mäßig feuchte Böden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion sind jedoch nicht von einer großflächigen Bebauung bzw. Versiegelung betroffen.

Im südlichen Geltungsbereich werden sich Versiegelungen auf die Anlage von Zuwegungen, sowie von Fuß- und Radwegen beschränken. Es kommt hier aber dennoch auch zu Veränderungen des Bodenköpers durch Anlage der Retentionsfläche (inkl. der randlichen

Fläche für die Abwasserentsorgung für die „Neue Rothenburger Straße“. Weitere Eingriffe entstehen durch die Schallschutzeinrichtung an der Südwesttangente.

Hinsichtlich des noch geführten Altlastenverdachts auf den o.g. Flurstücken südlich der „alten“ Rothenburger Straße (WA 9) sind keine neuen Beeinträchtigungen zu erwarten, da dort bereits Wohngebäude errichtet wurden und diese auf den Flurstücken als Bestand gesichert werden. Durch den B-Plan wird keine anderweitige Umnutzung ausgelöst, so dass auch kein Kennzeichnungserfordernis gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 besteht.

Die Planung führt aufgrund des Umfangs von über 7 ha neuer Bau- und Verkehrsflächen und der dadurch zum Erliegen kommenden ökologischen Bodenfunktionen insgesamt zu erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

2.3 Wasser

2.3.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Natürliche Oberflächengewässer, sowie Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete kommen im Plangebiet nicht vor. Ein Seitengraben des Diebsgrabens (in früheren Karten auch als Landgraben bezeichnet) verlief früher in etwa im Bereich der heutigen planfestgestellten Ausgleichs-/Ersatzfläche von Nordost nach Südwest und mündete dort in den Diebsgraben. Dieser Seitengraben wurde vermutlich in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts drainiert, zumindest ist er seitdem nicht mehr in den topographischen Kartenwerken nachzuweisen.

Der Diebsgraben selbst wiederum verlief im Bereich von heutiger Südwesttangente und Main-Donau-Kanal (MDK) und wurde im Zuge der damaligen Bauarbeiten dann nach Nordosten verlegt. Er verläuft an der Geltungsbereichsgrenze aber noch im Plangebiet im Süden als offener Graben zwischen den Anschlussstellen Gebersdorf und Kleinreuth bei Schweinau am Böschungsfuß mit flachem Gefälle und dient gleichzeitig zur Entwässerung der Schnellstraße. Er wird daher auch nicht mehr als Gewässer III. Ordnung geführt (Auskunft des Umweltamtes, Abt. Technischer Umweltschutz). Auf Höhe der Kreuzung Rothenburger Straße im Nordwesten wird der Diebsgraben unter MDK und Südwesttangente verrohrt bzw. als Düker geführt und verläuft weiter bis zur Rednitz im Westen. Angaben zur Gewässergüte liegen derzeit nicht vor, da er auch temporär trockenfällt. Es ist aber von einer Gewässerbelastung auszugehen, da der Graben Straßenwässer (und damit Tausalze) sowie den Abfluss der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen aufnimmt. In Teilbereichen ist er auch vermüllt (weggeworfener Müll aus Autos von der Südwesttangente).

Südwestlich des Plangebietes verläuft der Main-Donau-Kanal, ein Gewässer I. Ordnung sowie Bundeswasserstraße, der Richtung Main entwässert und sich etwa 50 m vom Geltungsbereich entfernt befindet. Dieses künstlich geschaffene Gewässer wird durch die Südwesttangente vom Plangebiet getrennt.

Das nächste natürliche Fließgewässer ist die Rednitz, welche ca. 800 m südwestlich vom Plangebiet nach Norden fließt.

Im Geltungsbereich wurden im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen in der planfestgestellten Ausgleichs-/Ersatzfläche auf den Fl. Nrn. 515 - 517 (Gmkg. Großreuth bei Schweinau) Tümpel angelegt, die aber ebenfalls temporär trockenfallen. Diese stellen die einzigen Stillgewässer im Plangebiet dar.

Aufgrund zahlreicher im Plangebiet und seiner Umgebung vorhandener Grundwassermessstellen (u.a. auch für U-Bahn-Bau errichtet), liegen aussagekräftige Daten zu den Grundwasserverhältnissen vor (siehe Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, SUN, 26.03.2014). Die Grundwasserhöhengleiche beträgt im Nordosten des Planungsraums ca. 305 m ü. NN und im Westen ca. 301 m ü. NN. Daraus resultiert

eine vorherrschend nach West bis Südwest gerichtete Grundwasserfließrichtung im Gebiet „Tiefes Feld“. Der Bemessungsgrundwasserflurabstand (also der mittlere höchste Grundwasserstand über mehrere Jahre) wurde im Zentrum der südlichen Ackerflächen des Untersuchungsbereiches auf lediglich 0,95 m modelliert. Die Stelle befindet sich an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches. In Richtung Norden und Nordwesten wird der Grundwasserflurabstand kontinuierlich größer. So liegt der modellierte Grundwasserflurabstand im Bereich der „Neuen Rothenburger Straße“ schon zwischen 1,9 m bis 2,1 m. Im Bereich der „alten“ Rothenburger Straße bzw. der dortigen Bestandsbebauung werden Werte von 2,1 m bis 2,7 m erreicht. Auch im Bereich des geplanten Retentionsraumes (festgesetzte „Fläche für Retention“ südlich der „Neuen Rothenburger Straße“) liegt dieser bei ca. 2,1 m bis 2,5 m.

Bei den Bodenuntersuchungen im Februar 2014 wurde aber gerade im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs auch oberflächennahes Schichtenwasser teils in nur geringen Tiefen von 0,3 m festgestellt. Es waren gerade entlang des Grabens an der Südwesttangente auch immer wieder Vernässungsflächen festzustellen. In regenreichen Perioden kommt es hier auch zu Staunässe und zeitweiligen Überstauungen der Ackerflächen (eigene Beobachtung). Der gesamte südwestliche Bereich entlang der Südwesttangente zählt daher auch als sog. wassersensibler Bereich.

Im Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg (2017) ist im nördlichen Geltungsbereich bei den Erholungsgärten („Kleingärten“) mindestens ein Gartenbrunnen als Entnahmestelle gekennzeichnet.

Das Kontaminationsrisiko für das Grundwasser wird im ABSP der Stadt Nürnberg meist als mittel eingestuft, im Bereich der Hauptterrasse aber sogar hoch bis sehr hoch. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds wird infolge der vorherrschenden Bodenarten als eher schlecht eingeschätzt. Im Rahmen der Bodenuntersuchungen fand daher lediglich an einem Bohrpunkt im Geltungsbereich ein Versickerungsversuch statt, der einen k_f-Wert von 2,3 x 10^{-7} [m/s] ergab (Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, SUN, 26.03.2014). Der Grundwasserflurabstand dagegen wäre innerhalb großer Teile des Geltungsbereichs zwar ausreichend, allerdings schränkt hier oberflächennahes Schichtenwasser bzw. die geringe Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Bodens die Versickerung ein.

Der Grundwasserkörper kann derzeit, zumindest in der Umgebung, bereits als gestört eingeschätzt werden, da bereits durch Bauwerke wie dem Main-Donau-Kanal und der angrenzenden Südwesttangente in den Grundwasserkörper trotz Dammlage eingegriffen wurde. Weiterhin werden im Zuge der bereits laufenden Baumaßnahmen für die Erweiterung der U-Bahnlinie Eingriffe in den Grundwasserkörper erfolgen (siehe nachfolgend Kap. 2.3.2).

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist von einer gewissen Nährstoffanreicherung im Grundwasser auszugehen und es wurden auch leicht erhöhte Pestizidbelastungen festgestellt. Für beide Parameter wurden aber in den letzten Jahren zurückgehende Belastungen im weiteren Umfeld festgestellt (Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg, 2017).

Die Bedeutung des Schutzgutes Wasser wird aufgrund des teils hoch anstehenden Grundwassers und trotz der bestehenden Vorbelastungen und fehlender Oberflächengewässer als hoch bewertet.

2.3.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Analog zum Schutzgut Boden ist das Schutzgut Wasser in der Folge durch die Zunahme von Überbauung und Versiegelung betroffen. Aufgrund der schlechten Versickerungseigenschaften der Böden kann anfallendes Oberflächenwasser zu einem großen Teil nicht ortsnah versickert werden.

Das Entwässerungskonzept (Ramboll Studio Dreiseitl GmbH, 2021) für das Gesamtgebiet „Tiefes Feld“ sieht daher ein dezentrales, oberirdisches Ableitungs- und Retentionskonzept über die Retentionsfläche südlich der „Neuen Rothenburger Straße“ und eine verzögerte Ableitung vor. Das Niederschlagswasser soll gesammelt in Mulden in den öffentlichen Grünflächen in der West-Ost-Achse im Norden sowie in Rinnen in den Straßenräumen der geplanten Retentionsfläche im Westen zugeführt werden (Unterquerung der „Neuen Rothenburger Straße“ erforderlich). Diese Fläche soll multifunktional ausgebildet werden und auch Aufenthaltsqualität besitzen. Hierzu wird der Diebsgraben naturnah umgestaltet und der Graben zu einer Retentionsaue umgewandelt. Ein zusätzlicher Pflegeweg wird nicht vorgesehen, Mähfahrzeuge sollen über die Grabensohle, die in entsprechender Breite freigehalten werden soll, fahren können. Das anfallende Niederschlagswasser wird hier zwischengespeichert und verzögert über den Düker in die Rednitz abgeleitet. Daher dürfte sich hieraus keine Verschärfung der Hochwassersituation in der Vorflut ergeben.

Ein Teil der anfallenden Oberflächenwässer wird somit zwar noch versickern (und evtl. verdunsten) können, durch die neuen Bauflächen im Norden und den Neubau der Verkehrswege auf ca. 7 ha wird aber der Großteil verzögert der Rednitz zugeleitet. Dies hat insbesondere Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung, die dadurch erheblich reduziert wird.

Weitere Auswirkungen bestehen in möglichen Einbindungen von Bauwerken durch Unterkellerungen und Tiefgaragen in den Grundwasserkörper. Da die erforderlichen Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen nachgewiesen werden müssen, ist von großflächigen Unterkellerungen im Bereich der Baugebiete auszugehen. Aufgrund der höheren Grundwasserflurabstände im Norden von 2,0 m und höher bindet aber maximal nur ein halbes Kellergeschoss ein. Hier sind aber auch baubedingte Eingriffe in den Grundwasserkörper durch Bauwasserhaltungen nicht ausgeschlossen. Mögliche Auswirkungen sind jeweils auf Baugenehmigungsebene durch den jeweiligen Bauherrn gutachterlich zu untersuchen und durch das Umweltamt wasserrechtlich zu prüfen und zu bewerten.

Stärker ins Gewicht fallen hier sicherlich die Auswirkungen durch den aktuellen U-Bahn-Bau. Die Trasse bindet deutlich tiefer ein, verläuft allerdings parallel zur Grundwasserfließrichtung. Hier wird es bauzeitlich schon zu Absenkungen kommen, nach Fertigstellung vermutlich zu einem gewissen Grundwasserstau im Oberstrom. Gemäß der fachlichen Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg vom 03.12.2014 im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens ist davon auszugehen, dass nach Beendigung der Bauarbeiten keine erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt gegeben sein werden. Der nicht auszuschließende dauerhafte Grundwasserstau im Oberstrom wird so gering sein, dass umliegende Keller, Fundamente und Wasserbenutzungsanlagen hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Im Planfeststellungsbeschluss wurde bezüglich der Auswirkungen auf das Grundwasser ein Beweissicherungskonzept beauflagt. Sollten sich hierbei schädliche Auswirkungen durch den Grundwasseraufstau zeigen, so sind Nebenbestimmungen vorbehalten, aber noch nicht dezidiert beschrieben.

Positiv auf das Schutzgut Wasser wirkt sich der geplante naturnahe Ausbau des Diebsgrabens entlang der Südwesttangente aus. Erste Überlegungen sind im Entwässerungskonzept (Ramboll Studio Dreiseitl GmbH, 2021) enthalten, es liegen aber noch keine Detailplanungen vor.

Trotz Verbesserungen im Hinblick auf den Zustand des Diebsgrabens wird aufgrund der starken Erhöhung des Versiegelungsgrades und der Ableitung von Oberflächenwässern von einer erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ausgegangen.

2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

2.4.1 Pflanzen

2.4.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Das Plangebiet stellt nur einen Teilausschnitt des überwiegend landwirtschaftlich geprägten „Tiefen Feldes“ dar. Aufgrund der Ortsrandnähe und der beinhalteten planfestgestellten Ausgleichs-/Ersatzfläche im Südwesten ist es durch eine vergleichsweise hohe Nutzungsvielfalt ausgezeichnet, die von intensiven Ackernutzungen über extensive Nutzungen bis hin zu brachliegenden Flächen mit Gehölzsukzession reicht. Dies gilt auch für die Gartenbereiche (Erholungs- und Privatgärten).

Die nachfolgenden Beschreibungen beruhen auf Bestandsaufnahmen, die im Jahr 2017 sowie am 27.04.2018 durchgeführt wurden. Ergänzend wird auf Ergebnisse von Begehungen durch das Umweltamt im Hinblick auf floristische Besonderheiten (23.06. 2014, D. PILOTEK, Umweltamt der Stadt Nürnberg) sowie durch G. KNIPFER in 2016 im Rahmen von Erfassungen im Vorfeld der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zurückgegriffen. Ein Baumbestandsplan zum B-Plan liegt nicht vor und wird für diese Planungsebene zunächst nicht für erforderlich erachtet (vgl. auch Kap. Grünordnung in der Begründung zum B-Plan Nr. 4445a).

Im nordöstlichen Geltungsbereich ist um den alten Siedlungskern von Kleinreuth bei Schweinau bereits Wohn- und Gewerbebebauung vorhanden. Teils ist hier im Ortsbereich aber auch alter Baumbestand (Linden, Ahorn, Walnuss, aber auch Nadelbäume) vorhanden (siehe auch Biotop-Nr. N-1234 „Bäume in Kleinreuth bei Schweinau“, TF 02 und 03), der auch der Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg unterliegt. Prägender Straßenbaumbestand ist kaum mehr vorhanden. Von den früheren Straßenbäumen sind in diesem Teilbereich lediglich drei Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und eine Berg-Ulme (*Ulmus glabra*) übrig geblieben. Alle vier weisen starke Vorschädigungen auf, die eine mittel- bis langfristige Erhaltung dieser Bäume unwahrscheinlich machen.

Baumbestand ist zwar auch auf Privatgrundstücken vorhanden, doch auch hier weisen die Bäume eine beeinträchtigte Vitalität auf, wie z.B. Lametta-Syndrom bei Nadelbäumen oder der allgemein schlechte Zustand von Birken im Stadtgebiet. Bemerkenswerter Baumbestand befindet sich im Bereich eines Biergartens am westlichen Ortsrand, wo neben einigen Nadelbäumen v.a. vier Winter-Linden (*Tilia cordata*) bedeutsam sind. Auch hier bestehen Beeinträchtigungen durch die Gastronomienutzung, gerade aber auch im straßenzugewandten Bereich durch Stammschäden und Überfahren der Wurzelbereiche. Die dortige Linde (auch als Biotop-Nr. N-1234-02 erfasst) ist stark geschädigt, weist eine Stammfäulnis auf und ist daher abgängig. Weiterer Baumbestand befindet sich in den Erholungsgärten im Süden, wo v.a. Ahorn-Bäume den östlichen Rand prägen.

Straßenbäume befinden sich auch im Westen am Knick der Rothenburger Straße. Die randständigen Bäume im Süden und Osten gehen hier in der angrenzenden Gehölzsukzession auf. Als Straßenbäume wurden hier überwiegend auch Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) gepflanzt, sowie Pyramiden-Pappel (*Populus nigra ‚Italica‘*), Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Rot-Eiche (*Quercus rubra*). Zwei Birken sind hier jüngst abgestorben. Dieser Bestand und die angrenzende Gehölzsukzession im Osten auf dem schon vorbereiteten „Straßenansatz“ der „Neuen Rothenburger Straße“ wurde im Rahmen der Stadtbiotopkartierung 2006 als Biotop-Nr. N-1235-001 „Gehölze und magerer Altgrasbestand in Kleinreuth bei Schweinau“ erfasst. Dieser Gehölzbestand ist gemäß Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) im waldrechtlichen Sinn aufgrund seiner Flächengröße, des Bestandsschlusses sowie des waldtypischen Klimas als Wald im Sinne des § 2 BWaldG i.V.m. Art. 2 BayWaldG einzustufen. Im Bereich der Anschlussstelle für die „Neue Rothenburger Straße“ wurden im Zuge der Bauarbeiten für die U-Bahnlinie U 3 im Winter 2019/2020 bereits Teile des Gehölzbestandes gerodet. Der Ausgleich dieser schon gerodeten Bestände wird in den Planfeststellungsunterlagen für den Bau der „Neuen Rothenburger Straße“ abgearbeitet.

Ansonsten trifft die damalige Beschreibung teilweise noch auf den heutigen Bestand zu (Hinweis: Die „Aufschüttung“ befindet sich im Wesentlichen außerhalb des Plangebiets):

Das Biotop besteht aus drei Teilbereichen: Einer Aufschüttung im Nordosten, Straßenböschungen entlang der Rothenburger Straße und an der Südwesttangente und einer Brachfläche im Südosten. Die Hochfläche der Aufschüttung ist mit Altgrasbeständen unterschiedlicher Ausprägung bewachsen. Sie sind meist relativ nährstoffreich und ruderalisiert. Nur ein Teil konnte deshalb als magerer Altgrasbestand erfasst werden (z.T. mit lichtem Gehölzaufwuchs). […] Am Fuß und im Hangbereich der Aufschüttung befinden sich meist lichte Gebüsche aus Weiden, Pappeln, Birke und anderen Arten. Im Süden ein dichtes Feldgehölz.

Auf den Straßenböschungen ebenfalls meist lichte Gehölze (Hecken, Gebüsche, Bäume) und kleinflächig magerer Altgrasbestand. Auch hier Sonstige Flächenanteile (Altgrasbestände, Ruderalfluren). Im Südosten eingezäunte Brachfläche mit Gebüsch. In den Gehölzen viel Feld-Ahorn und Silber-Weide sowie Birke, Stiel-Eiche und Hainbuche.

Häufige Arten in den mageren Altgrasbeständen sind Glatthafer, Wiesen-Schafgarbe, Kriechendes Fingerkraut, Hornklee, Kleiner Odermennig, Wilde Möhre und Acker-Kratzdistel.

Die offenen Flächen sind heute aufgrund der Gehölzsukzession stark zurückgedrängt worden. 2017 konnten an ausdauernden Arten v.a. Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) sowie Beifuß (*Artemisia vulgaris*) erfasst werden. Etwas offener ist noch eine Wiesenbrache südlich davon, doch auch hier nehmen Sträucher wie Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Hunds-Rose (*Rosa canina*) zu. Aufgrund des Nährstoffreichtums auf der Fläche (hier auch Lagerung verrottender Strohballen) und der Verfilzung sind die 2006 auf der Fläche im Rahmen der Biotopkartierung noch erfassten Magerkeitszeiger wie Schafgarbe (*Achillea millefolium*) oder Wilde Möhre (*Daucus carota*) kaum noch vorhanden, die Sand-Grasnelke (*Armeria maritima*), die bei der vorherigen Stadtbiotopkartierung 1987 noch erfasst wurde, war hier auch schon 2006 nicht mehr festzustellen.

Die Wertigkeit dieser Fläche ist damit deutlich geringer als noch vor ein oder zwei Jahrzehnten.

Im Anschluss nach Südosten wurden auf den Fl. Nrn. 512 bis 517 der Gemarkung Großreuth bei Schweinau im Jahr 2006 außerdem Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen für den Ausbau der „alten“ Rothenburger Straße umgesetzt. Hier wurden auf damals überwiegend Ackerflächen die Drainagen stillgelegt, um die Fläche zu vernässen, sowie in einem Teilbereich Tümpel angelegt. Zudem sollte sich diese Fläche als Sukzessionsfläche weiter entwickeln können. Es erfolgten auch initiale Pflanzungen von Bäumen sowie Hecken.[4] Die ehemalige Sukzessionsfläche hat sich über die Jahre zu einem großflächigen Feldgehölz weiterentwickelt. In Folge dessen gingen die dort früher noch stärker vertretenen Ruderalfluren weitgehend zurück (vgl. Bestandsaufnahme Biotop-/ Nutzungstypen im Anhang). Auch diese Fläche ist daher mittlerweile als Wald i.S.d. § 2 BWaldG i.V.m. Art. 2 BayWaldG einzustufen.

Eine weitere Brachfläche befindet sich im Süden von Kleinreuth bei Schweinau, von der ein Teil auch als Biotop N-1233 „Gebüsch ‘Am Wirtsacker‘ in Kleinreuth bei Schweinau“ erfasst wurde. Um eine offene und artenarme Fläche im Zentrum schließt Baum- und Strauchbewuchs aus Pfaffenhütchen, Rosen, Birke und verschiedenen anderen Arten an. Im Südwesten wird die Fläche auch als Privatgarten genutzt. Der dort bestehende Gehölzbestand ist gemäß AELF ebenfalls im waldrechtlichen Sinn als Wald einzustufen. In die südlichen Flächen des Bestandes wird jedoch bereits durch den Bau der „Neuen Rothenburger Straße“ eingegriffen werden, geringfügig ist dies bereits beim Bau der U-

[4] Gartenbauamt Nürnberg (2004): LBP zum Planfeststellungsbeschluss für den Ausbau der Rothenburger Straße zwischen Virnsberger Straße und dem Bereich der Regelsbacher Straße, 13.07.2004

Bahn-Linie geschehen. Auch hier erfolgt der waldrechtliche Ausgleich für schon vollzogene Rodungen im Zuge der Errichtung der „Neuen Rothenburger Straße“.

Die übrigen Bereiche und damit etwa die Hälfte des Geltungsbereiches wird derzeit aber vor allem intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Lediglich ein Grundstück wird als Grünland intensiv bewirtschaftet (Fl. Nr. 521/1, Gmkg. Großreuth bei Schweinau). 2018 handelte es sich im Geltungsbereich vorwiegend um Getreideanbau, in früheren Jahren dominierte der Maisanbau. Aufgrund der teils sandigen Böden tritt trotz der intensiven Nutzung auf manchen Ackerschlägen oder in den Rainen auch eine seltene Ackerwildkrautflora auf. Gerade bei Kulturen wie Roggen profitiert diese von der geringeren Saatdichte, so dass diese Äcker einer extensiven Nutzung sehr nahe kommen. Hier finden sich häufig noch Kornblumen (*Centaurea cyanus*). Bereits 1994 wurde die Bedeutung des „Tiefen Feldes“ (und auch anderer Ackerflächen um Großreuth bei Schweinau und Höfen) bei Erhebungen zur Ackerwildkrautflora im Zuge der ABSP-Erstellung erkannt (ABSP Nürnberg 1996). In der nachstehenden Tabelle sind vorkommende Arten aufgelistet, die im gesamten Bereich des Tiefen Feldes nachgewiesen sind und teils auch im Geltungsbereich des BP Nr. 4445a vorkommen.

Auf Flächen südlich der Rothenburger Straße gab es in den vergangenen Jahren unterschiedliche Sonderkulturen. Früher gab es hier eine Erdbeerplantage, danach erfolgte dort eine Kultivierung von Beerenobst als Containerware und zwischenzeitlich ist die Fläche beräumt, da sie teilweise als Baustelleneinrichtung für den Bau der U-Bahn-Linie dient.

Tabelle 1: Vorkommen bemerkenswerter, gefährdeter oder geschützter Pflanzenarten im Bereich des Tiefen Feldes (Daten aus 2014 von D. PILOTEK und aus 2016 von G. KNIPFER)

wissenschaftlicher Artname	deutscher Artname	Rote-Liste-Status			BArtSchV/ Anhang FFH	stadtbedeutsame Art nach ABSP Stadt Nürnberg
		D	Bayern	Region Keuper-Lias-Land		
Alopecurus myosuroides	Acker-Fuchsschwanz	-	V	-	- / -	-
Centaurea cyanus	Kornblume	V	V	V	- / -	ja
Myosotis stricta	Sand-Vergissmeinnicht	-	3	V	- / -	ja
Myosurus minimus	Mäuseschwänzchen	-	3	3	- / -	ja
Ornithogalum vulgare (syn. O. umbellatum)	Gewöhnlicher Dolden-Milchstern	-	3	3	- / -	ja
Ranunculus arvensis	Acker-Hahnenfuß	3	3	3	- / -	ja
Ranunculus sardous	Sardischer Hahnenfuß	3	3	3	- / -	ja

§§ = streng geschützt, § = besonders geschützt

Dem Schutzgut Pflanzen wird aufgrund der floristischen Besonderheiten und der vorhandenen, z.T. waldrechtlich als Wald eingestuften, Gehölzbestände eine mittlere bis hohe Wertigkeit bescheinigt.

2.4.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Durch die Planung werden in erster Linie Gehölzbestände (teils Wald i.S.d. Waldrechts), Brachflächen und Ackerflächen überplant. Wertvoller, älterer Baumbestand befindet sich fast ausschließlich im Ortsbereich von Kleinreuth bei Schweinau, der zum planungsrechtlichen Innenbereich gehört und in dem die Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg gilt. Sofern sich auf diesen Grundstücken keine baulichen Änderungen ergeben,

kann der dortige Baumbestand grundsätzlich erhalten werden, wobei festgestellt werden musste, dass ein Teil des Baumbestandes hier auch ohne Eingriffe mittelfristig aufgrund von Vorschädigungen abgängig sein wird.

Vorhandener Baumbestand (z.B. in Erholungsgärten) sowie die biotopkartierten Gehölzstrukturen (Gebüsch aus heimischen Gehölzen) werden im Bereich der Baugebiete aufgrund des Planungskonzeptes und der damit verbundenen baulichen Dichte nicht erhalten werden können. Ein Teil der biotopkartierten Gehölzflächen wurde bereits durch den Bau der U-Bahnlinie U 3 zerstört bzw. wird durch den Bau der „Neuen Rothenburger Straße“ in Anspruch genommen werden. Im Planfeststellungsverfahren von letzterem werden schon vollzogene Rodungen waldrechtlich ausgeglichen. Auch in den geplanten öffentlichen Grünflächen, sowie in der großen Retentionsfläche südlich der „Neuen Rothenburger Straße“ sind Modellierungen der Bodenoberfläche zur Gestaltung der Abfluss- und Rückhaltemulden erforderlich, die einen Baumerhalt erschweren oder unmöglich machen. Hier muss daher auch von einem Totalverlust ausgegangen werden, da Vermeidungsmaßnahmen nicht möglich sind. Derzeit sind auch keine Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Neupflanzungen können den Bestand nur bedingt und vor allem mit zeitlicher Verzögerung ersetzen, jedoch wird aufgrund des Umfangs betroffener Altbäume und deren überwiegend geringen Vitalität dies noch nicht als erheblicher Eingriff gewertet. Gleiches gilt für das Baufeld der „Neuen Rothenburger Straße“, da hier überwiegend Gehölzsukzession und ältere Bäume nur vereinzelt betroffen sind. Langfristig können die geplanten Grünflächen sogar eine Aufwertung zum bisherigen Zustand darstellen, da sich hier ein wertvoller Baumbestand entwickeln kann, da die Wuchsbedingungen hier bedeutend besser als im Straßenraum sind.

Durch den Ausbau des Diebsgrabens als naturnaher Ableitungsgraben ist der Randbereich der Ausgleichs-/Ersatzfläche auf den Fl. Nr. 512 bis 517 der Gemarkung Großreuth bei Schweinau, die für den Ausbau der „alten“ Rothenburger Straße umgesetzt worden sind, ebenfalls betroffen. Das im Bestand vorhandene, großflächige Feldgehölz sowie standortgerechte Gebüsche werden entlang des südwestlichen Randes der Fläche zurückgenommen. Die Gehölz- bzw. Waldbestände in der planfestgestellten Ausgleichs-/ Ersatzfläche können aber zu einem großen Teil erhalten werden.

Die vorhandenen Brachflächen haben ihre Wertigkeit durch Gehölzsukzession und zunehmende Verfilzung der Grasnarbe verloren und Stellen keine Wuchsorte besonders seltener Pflanzen mehr dar. Gleiches gilt grundsätzlich für die intensiv acker- oder gartenbaulich genutzten Flächen. Einschränkend muss hier jedoch auf die Wuchsorte seltener und gefährdeter Ackerwildpflanzen hingewiesen werden. Das standörtliche Potenzial für diese Pflanzen ist zwar auch an anderer Stelle im Stadtgebiet an vielen Stellen gegeben, allerdings besteht aufgrund der zunehmenden Flächenverknappung in der Landwirtschaft durch Bautätigkeit, sowie der Zunahme von Unterglaskulturen für diese Pflanzenarten ein hohes Gefährdungspotenzial. Für die Ackerwildkrautflora sollte aber im Zuge des zukünftigen B-Planes Nr. 4445c auf den dort verbleibenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen wieder geeignete Bedingungen (insbesondere über Nutzungsauflagen zu extensiver Nutzung) geschaffen werden.

Die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe werden aufgrund der Inanspruchnahme von Gehölz-, Brach- und Sukzessionsflächen schon als erheblich nachteilig eingestuft.

2.4.2 Tiere

2.4.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Zum Rahmenplan des B-Planverfahrens Nr. 4445 „Tiefes Feld“ liegt bereits eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) aus dem Jahr 2011 vor (ÖFA, September 2011). In

deren Rahmen wurden auch verschiedene Erhebungen zu planungsrelevanten Artengruppen (u.a. Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien) durchgeführt. In 2016 erfolgten weitere Erhebungen zur Aktualisierung des Datenstandes (Büro GENISTA, 12.05.2017). Ferner liegen für das Plangebiet verschiedene Artnachweise in der Artenschutzkartierung (ASK, Stand: 01.04.2020) vor.

Für das Gesamtareal des ursprünglichen B-Planverfahrens Nr. 4445 „Tiefes Feld“ wurde zudem eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (GROSSER-SEEGER & PARTNER, 04.12.2018) erarbeitet, dessen Grundlage die vorgenannten Untersuchungen sind. Basierend auf der saP für das Gesamtgebiet wurden für die Teilbebauungspläne Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ (GROSSER-SEEGER & PARTNER, 01.10.2021) und 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“) (GROSSER-SEEGER & PARTNER, 04.10.2021) jeweils eigenständige Gutachten zur saP erstellt.

Diese Daten sowie Beobachtungen im Rahmen der Ortsbegehungen zur Biotop-/ Nutzungstypenkartierung in 2017, 2018 und 2020 bilden die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen.

Säugetiere

Im Geltungsbereich wurden nur zwei Fledermausarten konkret nachgewiesen: der Abendsegler (*Nyctalus noctula*) sowie die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), letztere konnte insbesondere in den gehölzbestandenen Randbereichen bei der Jagd beobachtet werden. Die Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) kann für das Gebiet als potenzieller Überwinterer in Baumhöhlen angenommen werden. Gebäudequartiere in Kleinreuth bei Schweinau sind aktuell nicht bekannt, aber auch nicht auszuschließen. Weitere potenziell im Gebiet vorkommende Fledermausarten sind die regelmäßig in der Stadt Nürnberg auftretenden Arten, wie Mückenfledermaus, Wasserfledermaus und das Braune Langohr, aber auch gelegentlich vorkommende Arten, wie Breitflügelfledermaus, Zweifarbfledermaus, Fransenfledermaus und Bartfledermaus.

Bei den unterschiedlichen Erfassungen wurden außerdem immer wieder Feldhasen (*Lepus europaeus*) sowie Wildkaninchen (*Oryctolagus cuniculus*) beobachtet. Insbesondere für den als gefährdet geltenden Feldhasen (Rote Liste D 3) stellt der Geltungsbereich ein wegen der umgebenden Siedlungsbereiche und der Verkehrstrassen isoliertes Resthabitat dar.

Vögel

Von Vögeln werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zur Nahrungssuche sowie auch als Bruthabitat genutzt. Es liegen insgesamt für 54 Vogelarten aktuellere Nachweise (Kartierung durch ÖFA 2011 sowie GENISTA 2017) vor, bei denen es sich überwiegend um die typische Vogelfauna der offenen Feldflur handelt sowie um Vogelarten aus Siedlungen, Gärten und Gehölzbrüter. Dabei ist zu unterscheiden zwischen gesicherten Brutnachweisen, Brutverdacht oder nur einer Feststellung als Durchzügler oder Nahrungsgast.

Der Geltungsbereich ist im zentralen Bereich durch offene Feldfluren geprägt, die ein wichtiger Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten sind. Gehölzbestände treten nur randlich auf. Ältere Baumbestände sind kaum vorhanden, was sich wiederum auf die Artzusammensetzung auswirkt. Brachflächen im Gebiet stellen auch wichtige Nahrungshabitate (v.a. auch im Winterhalbjahr) dar. Der Siedlungsbereich von Kleinreuth bei Schweinau ist dagegen Lebensraum verschiedener Gebäudebrüter.

Von hoher Bedeutung sind hier insbesondere die bodenbrütenden Vogelarten Kiebitz (*Vanellus vanellus*) (RL D 2), Feldlerche (*Alauda arvensis*) (RL D 3) und Wiesen-Schafstelze (*Motacilla flava*), die alle mit Brutnachweisen im Gebiet festgestellt wurden. Es liegt auch ein Brutzeitnachweis (Brutstatus A) für Wachtel (*Coturnix coturnix*) und den

Wachtelkönig (*Crex crex*) vor sowie frühere Nachweise des Rebhuhns (*Perdix perdix*) (RL D 2). Diese Arten mussten fortschreitende Lebensraumverluste im Großraum Nürnberg durch Überbauung und Nutzungsintensivierung in den vergangenen Jahren hinnehmen. Sie nutzen alle die offenen Ackerflächen als Bruthabitat.

Weitere vorkommende Vogelarten gehören zur ökologischen Gilde der Hecken- und Baumbrüter, die in den Randbereichen und den Gärten geeignete Brutmöglichkeiten vorfinden. Es treten häufige Heckenbrüter auf, aber auch seltenere Arten wie die Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*). Mangels älterer Bäume treten höhlenbrütende Arten nur untergeordnet auf. Hierzu zählen Feldsperling (*Passer montanus*) oder Grünspecht (*Picus viridis*) und Buntspecht (*Dendrocopos major*). Während für den Grünspecht Brutverdacht besteht und er ein Revier im Westen besitzt, konnte der Buntspecht 2016 nicht nachgewiesen werden, ist aber aus dem Jahr 2011 bekannt. Kleinvögel nutzen aber auch das Angebot an künstlichen Nisthöhlen im Siedlungsbereich von Kleinreuth bei Schweinau. Von Eulen und Greifvögeln besetzte Horste oder Brutplätze konnten nicht nachgewiesen werden. Es gibt aber Nachweise der Waldohreule (*Asio otus*) bei der Jagd und auch von jagenden Turmfalken und Mäusebussarden.

Das Gebiet hat auch eine Bedeutung als Durchzugs- und Rastgebiet für verschiedene Arten, aber keine von übergeordneter Bedeutung. Es treten zwar durchaus seltene Arten wie Bekassine (*Gallinago gallinago*), Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*), Rohrammer (*Emberiza schoeniclus*), Steinschmätzer (*Oenanthe oenanthe*) oder Wiesenpieper (*Anthus pratensis*) auf, jedoch nicht in großen Individuenzahlen. Weitere 8 Vogelarten konnten als Nahrungsgäste festgestellt werden, die das Gebiet im freien Luftraum überfliegen, wie Schwalben, Mauersegler oder der Wanderfalke.

Reptilien

In der ASK (Artenschutzkartierung) sind einzelne Funde von Zauneidechsen *(Lacerta agilis*) (z.B. an der östlichen Bahnlinie) oder auch im Westen an der Rothenburger Straße aus dem Jahr 1987 dokumentiert. Diese konnten zwar bei den Begehungen im Jahr 2011 nicht bestätigt werden, dafür aber im Jahr 2016 (Büro GENISTA, 12.05.2017) sowie bei eigenen Erhebungen im April 2017. Die Art konnte im gesamten Bereich der Brachflächen von Rothenburger Straße entlang der Südwesttangente bis hin in den Bereich der planfestgestellten Ausgleichs-/Ersatzfläche nachgewiesen werden.

Weitere Reptilienarten konnten nicht festgestellt werden.

Amphibien

Mögliche Amphibienlaichgewässer befinden sich ausschließlich im Bereich der Tümpelgruppe in der planfestgestellten Ausgleichs-/Ersatzfläche im Süden bzw. entlang des Diebsgrabens. Hier konnte 2011 nur der Teichmolch (*Triturus vulgaris*) nachgewiesen werden (saP, ÖFA, September 2011). Im Mai 2014 wurden auch Grasfrösche (*Rana temporaria*) im Bereich des Diebsgrabens beobachtet (mdl. Mittl. Umweltamt). Zudem sind Vorkommen von Arten wie der Erdkröte (*Bufo bufo*) anzunehmen. Aufgrund der schlechten Strukturen wie beispielsweise Beschattung durch aufkommende Weidensukzession sind die Tümpel für viele Arten als Lebensraum aber nur bedingt geeignet. Auch 2016 gelangen keine weiteren Nachweise (GENISTA, 12.05.2017).

Wirbellose

Für die Vorkommen besonderer oder seltener Arten von Wirbellosen (Spinnen, Insekten etc.) bietet der Geltungsbereich nur mit den Brachflächen geeignete Lebensräume. Ver-

tiefte Erhebungen wurden nicht durchgeführt, es liegen aber eine Reihe von Beibeobachtungen von Schmetterlingsarten im Rahmen der Erfassungen anderer Artengruppen vor (GENISTA, 12.05.2017). Dabei gelangen nur Nachweise verbreiteter Arten (u.a. Kleiner Kohlweißling, Rapsweißling, Kleiner Fuchs) ohne besondere Habitatansprüche. Aufgrund fehlender Lebensräume und/oder Wuchsorten essentieller Raupenfutterpflanzen sind seltenere Arten auch nicht zu erwarten.

Nicht nachgewiesen werden konnte auch der totholzbewohnende Eremit (*Osmoderma eremita*), für den im unmittelbaren Umfeld (auch nicht im ca. 1 km entfernten NSG „Hainberg“ im Südwesten) keine aktuellen Vorkommen bekannt sind. Der einzige potenzielle Quartierbaum, eine Linde mit Mulmhöhlen an einer Gaststätte an der Rothenburger Straße, liegt isoliert von allen anderen Vorkommen. Offensichtliche Spuren einer Besiedelung waren nicht festzustellen.

Das weitere Entwicklungspotenzial des Geltungsbereichs für die Tierwelt ist als mittel einzustufen. Der Großteil der Flächen ist anthropogen geprägt und genutzt. Bei Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzungen besteht nur ein Entwicklungspotenzial bei Reduzierung der Nutzungsintensität (vgl. auch Kap. 3, Nullvariante).

Insbesondere aufgrund des Vorkommens seltener bodenbrütender Vogelarten ist die Bedeutung des Schutzgutes Tiere im Plangebiet hoch.

2.4.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Bei Realisierung der Planung gehen aufgrund der Ausdehnung der Bauflächen Lebensräume für das vorhandene Artenspektrum vollständig verloren. Die Neuanlage von Gärten und öffentlichen Grünflächen kommt nur meist häufigen Arten mit geringen Lebensraumansprüchen (Ubiquisten) zugute. Die ökologische Gilde der Hecken- und Baumbrüter ist daher von der Planung nur gering betroffen. Durch die Planung der Retentionsfläche und des Landschaftsparks im Süden können bei naturnaher Gestaltung des Diebsgrabens sich für bestimmte Artengruppen (z.B. Amphibien, Libellen) aber auch deutliche Verbesserungen im Vergleich zum aktuellen Zustand ergeben.

Durch die in der Folge stattfindenden Eingriffe in offene Ackerflächen gehen Lebensräume von bodenbrütenden Vogelarten verloren. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Arten Kiebitz und Feldlerche. Durch den Eingriff in Brachflächen gehen geeignete Lebesäume für die Zauneidechse und für heckenbrütende Vogelarten verloren. Insbesondere für die bodenbrütenden Arten sind die späteren Eingriffe erheblich nachteilig. Die hierfür erforderlichen kompensatorischen Ersatzmaßnahmen (FCS-Maßnahmen) wurden im Rahmen des Gutachtens zur saP für den B-Plan Nr. 4445a ermittelt (Grosser-Seeger & Partner, 01.10.2021).

In Bezug auf das Schutzgut Tiere treten erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen auf, da die Eingriffe in Bezug auf die Bodenbrüter der Feldflur, die heckenbrütenden Vogelarten sowie auf die Zauneidechse durch die in der saP dargestellten Maßnahmen nicht im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen werden können (s. auch Kap. 5.2).

2.4.3 Biologische Vielfalt

Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume (siehe Kap. 2.4.1 und 2.4.1), ggf. auch in Bezug auf das Schutzgut Landschaft (biologische Vielfalt i.S.v. Strukturvielfalt, siehe Kap. 2.5) gegeben.

Da sowohl für das Schutzgut Pflanzen als auch für das Schutzgut Tiere doe Auswirkungen erheblich nachteilig sind, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt ebenfalls erheblich. Die voraussichtliche Erhöhung der

Strukturvielfalt im südlichen Geltungsbereich ist hier keine ausreichende Kompensation.

2.5 Landschaft

2.5.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „113 Mittelfränkisches Becken“. Im ABSP wird das Untersuchungsgebiet zur Untereinheit „113-53 Stadtgebiet Nürnberg-Fürth“ gezählt.



Abbildung 1: Blick Richtung Nordwesten über das „Tiefe Feld“. Der Gehölzbestand im Hintergrund zeigt die bereits vorhandene Aufschüttung der „Neuen Rothenburger Straße". Links befindet sich die planfestgestellte Ausgleichs-/Ersatzfläche. (eigene Aufnahme: April 2017)

Der Bereich „Tiefes Feld“ gehört zu den wenigen, noch unbebauten Freiflächen Nürnbergs. Etwa die Hälfte des Geltungsbereiches wird ackerbaulich genutzt. Es ist von der Topographie weitgehend eben. In den Randbereichen grenzen Gehölz- und Baumreihen die Fläche von den angrenzenden Nutzungen (insbesondere den Verkehrstrassen) ab. Weitere, die Landschaft gliedernde, Strukturelemente sind aber kaum vorhanden. Zu nennen ist hier beispielhaft ein alter Schuppen aus Holz mit einer solitären Eiche inmitten eines Ackers, quasi als Relikt der kleinteiligen bäuerlichen Landwirtschaft (knapp außerhalb des Geltungsbereichs im Südosten). Diese kleinteilige Nutzung ist auch noch in der Größe der Ackerschläge ablesbar, die eine gewisse Nutzungsvielfalt ergeben.

Angrenzend an den Planungsraum befinden sich im Nordwesten und Nordosten Gewerbegebiete. Am Nordrand liegt der alte Siedlungskern von Kleinreuth bei Schweinau, der aber nur noch in geringem Umfang historische Bausubstanz aufweisen kann. Vorhanden ist u.a. noch ein Fachwerk-Gasthaus mit Ziehbrunnen und auch eine alte Sandsteinmauer. Der Ort ist heute vielmehr durch sehr unterschiedliche Baustile und das Nebeneinander von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen geprägt. Die typische Eigenart, die

diesen bäuerlichen Siedlungen eigen war und wie sie beispielsweise in Großreuth bei Schweinau noch ablesbar ist, ist hier weitgehend verloren gegangen. Dem Ortsrand wird im ABSP eine mangelnde Eingrünung bescheinigt. Diese Situation hat sich durch die Entwicklung vorgelagerter Gehölzsukzession verändert. Gerade im Plangebiet des B-Plan Nr. 4445a liegen viele Gehölzstrukturen, wodurch sich dieses vom übrigen Tiefen Feld unterscheidet. Am Südrand von Kleinreuth bei Schweinau sind in Freizeitgärten und den brach gefallenen Gartenarealen durchaus naturnahe Strukturen vorhanden. Dies erhöht auch den Wert für die landschaftsgebundene Erholung (vgl. Kap. 2.6.1).

Das „Tiefe Feld“ ist außerdem durch die Bahnlinie im Osten und die Südwesttangente im Westen überprägt, die beide auch zu Lärmimmissionen führen. Die optische Wirkung wird noch dadurch verstärkt, dass gerade die Südwesttangente, aber auch die beiden Ansätze der „Neuen Rothenburger Straße“ im Vergleich zum Plangebiet erhöht auf Dämmen errichtet sind. Bebauung und Straßen bestimmen den Horizont, was aber durch die Böschungsbepflanzungen etwas gemindert wird. Auch hier tragen die Brach- und Sukzessionsflächen im Westen des Plangebietes zu einem höheren Strukturreichtum im Vergleich zum Umfeld bei.

Auch das Landschaftserleben im Geltungsbereich ist aber durch diese starke bauliche Überprägung und die angrenzenden Verkehrstrassen negativ beeinflusst (vgl. Kap. 2.6.1).

Trotz der allgemein geringen Strukturvielfalt im Tiefen Feld und angrenzender Überprägungen hat das Schutzgut Landschaft aufgrund der gerade im Plangebiet vorhandenen eingrünenden Gehölzstrukturen am Ortsrand und entlang der Verkehrswege eine mittlere Bedeutung.

2.5.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Das Orts- und Landschaftsbild ändert sich durch die Bebauung im nördlichen Teil des Geltungsbereichs von landwirtschaftlich geprägten Flächen und einem in Resten noch vorhandenen dörflichen Siedlungskern (Kleinreuth bei Schweinau) hin zu einer Fläche mit städtisch-urbanem Charakter.

Durch die Umgestaltung des Diebsgrabens im Süden hin zu einem Retentionsraum und der vorbereiteten Entwicklung eines Landschaftsparks kommt es zu einer Anreicherung unterschiedlicher Strukturen und damit zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes. Durch eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung können zusätzliche Verbesserungen erzielt werden. Auch das Landschaftserleben wird positiv beeinflusst.

Eine bedeutsame Veränderung stellt auch die Errichtung der Lärmschutzeinrichtung entlang der Südwesttangente dar. Aufgrund der Höhe und des linearen Verlaufs wird hierdurch eine neue landschaftliche Determinante erzeugt, die deutlich stärker ausfällt als bisher schon durch die Dammlage der Südwesttangente. Diese Einwirkung kann aber durch den vorgelagerten Landschaftspark gemindert werden.

Aufgrund bestehender Vorbelastungen durch umgebende Bebauung und Verkehrstrassen sowie überwiegend anthropogenen Flächennutzungen hat die Planung trotz des höheren Strukturreichtums im Vergleich zum Umfeld auf das Schutzgut Landschaft keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Zwar führt die Planung zu einer vollständigen Veränderung des Landschaftsbildes, dadurch resultieren jedoch voraussichtlich durchaus auch Verbesserungen im Hinblick auf die Strukturvielfalt.

2.6 Menschliche Gesundheit

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Menschliche Gesundheit bilden generell gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebiets. Die

Rolle des Klimas für die menschliche Gesundheit sowie die Auswirkungen der Planung darauf werden im Kap. 2.8 ausgeführt.

2.6.1 Erholung

2.6.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Das Naherholungspotenzial des Plangebiets als Landschaftsausschnitt „Feldflur um Kleinreuth und Höfen“ wurde im ABSP der Stadt Nürnberg mit „sehr gering“ bewertet. Zudem ist der Grenzbereich zwischen der bestehenden Bebauung und den Ackerflächen in Teilbereichen noch durch eine mangelhafte Ortsrandeingrünung gekennzeichnet. Die Erholungsfunktion ist in der durch die angrenzenden Verkehrstrassen verlärmten Ackerlandschaft sehr gering. Zudem bestehen schlechte Verknüpfungen zu den Wohngebieten. Im Gebiet selbst steht nur das Feldwegenetz für die Erholung zur Verfügung.

Die landschaftsgebundene Erholung innerhalb des Gebereiches ist daher von geringerer Bedeutung als beispielsweise die östlich der Bahnlinie liegenden Freiflächen für die Bewohner von Großreuth. Die Flächen werden aber dennoch von Anliegern zum Spazierengehen, Joggen sowie Fahrradfahren genutzt, da sie als letzter nutzbarer Freiraum für die umgebenden Gebiete und das städtische Umfeld fungieren. Trotz der Vorbelastungen erfüllt das Gebiet „Tiefes Feld“ daher eine Funktion für die Erholung.

Im Geltungsbereich befinden sich im südlichen Anschluss an Kleinreuth bei Schweinau auch Flurstücksparzellen in einer Größenordnung von insg. ca. 4.400 m², die von der Stadt Nürnberg verpachtet wurden und derzeit als Erholungsflächen (Freizeitgärten) genutzt werden. Es handelt sich dabei aber nicht um Kleingartenanlagen.

Nach dem Gesamtstädtischen Freiraumkonzept (GFK) von 2013 beläuft sich das rechnerische Defizit an öffentlichen Grünflächen im Planungsbereich Schweinau/Gaismannshof (Nr. 57) auf 9,9 ha, obwohl hier auch Flächen wie der Westpark liegen. Im Planungsbereich Kleinreuth bei Schweinau/Höfen/Leyh (Nr. 41), der mit dem Südrand von Kleinreuth bei Schweinau noch im Plangebiet liegt, ist ein Defizit bei der Grünflächenversorgung von 4,9 ha vorhanden. Damit ist eine entsprechende Unterversorgung verbunden. Laut Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ (Teilfortschreibung von 2019) besteht im Planungsbereich Nr. 57 auch ein ungedeckter Bedarf von Spielplatzflächen von ca. 32.000 m² und im Planungsbereich Nr. 41 von ca. 12.200 m².

Hinsichtlich des Schutzgutes Menschliche Gesundheit – Erholung bestehen im Plangebiet zwar nur ungünstige Voraussetzungen, angesichts der ausgeübten Nutzungen und des Bedarfs ist seine Bedeutung aber zumindest als mittel zu bewerten.

2.6.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Negative Auswirkungen der Planung auf die Erholungseignung des Gebietes für den Menschen werden aufgrund des vergleichsweise geringen aktuellen Naherholungspotenzials nicht gesehen. Die Planung führt aber zunächst zu einem Wegfall nutzbarer Landschaftsbereiche und Veränderungen durch die Bebauung und einem zusätzlichen Mehrbedarf an öffentlichen Grün- und Spielflächen. Die Erholungsgärten südlich von Kleinreuth bei Schweinau gehen für die menschliche Erholung auch direkt verloren, da im Rahmen der Planung hierfür kein Ersatz geschaffen wird.

Durch die Schaffung von ca. 1,3 ha öffentlicher Grünflächen im Norden zwischen den geplanten Baugebieten kann der ermittelte Grünflächenbedarf der dortigen Einwohner von ca. 1,5 ha (ca. 380 Wohneinheiten à 2,0 Einwohner; 20 m² Grünflächenbedarf/Einwohner; davon 3,4 m² als Spielplatzfläche) annähernd gedeckt werden. Die multifunktionale Ausrichtung der Retentionsfläche im Süden und die zukünftig nutzbaren Flächen des Landschaftsparks stehen aber voraussichtlich zusätzlich zur Verfügung, so dass die neu entstehenden Bedarfe gedeckt werden. Der Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen von

ca. 0,26 ha kann innerhalb des internen Grünzugs mit insgesamt ca. 0,17 ha zumindest annähernd gedeckt werden.

Einschränkend wirkt sich hier allerdings die hohe Immissionsbelastung aus (vgl. Kap. 2.6.2.1), die ohne Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen zunächst nur eine geringe Aufenthaltsqualität bedingt.

Langfristig ist auch eine durchgängige Herstellung einer Freiraumverbindung vom Westpark und dem Landschaftspark „Tiefes Feld“ über die Südwesttangente und den Main-Donau-Kanal nach Gebersdorf über Brücken angedacht. Diese Planungen sind aber nicht Bestandteil der vorliegenden Planung.

In Bezug auf die Erholungsfunktion des Gebietes kommt es nicht zu erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen. Mit der geplanten Anlage des Landschaftsparks ist mit einer Verbesserung der Erholungseignung und der Grünflächenversorgung zu rechnen.

2.6.2 Lärm

In der für die Bauleitplanung relevanten DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden für Allgemeine Wohngebiete tags Orientierungswerte von maximal 55 dB (A) und nachts von 40 dB (A) (Gewerbelärm) bzw. 45 dB(A) (Verkehrslärm) angegeben. Für Mischgebiete gelten jeweils um 5 dB(A) höhere Orientierungswerte, für Kerngebiete liegen diese 10 dB(A) höher.

Neben der DIN 18005 ist auch die Verkehrslärm-Schutzverordnung (16. BImSchV) von Bedeutung, die für den Neubau von Straßen und Schienenwegen im Unterschied zur genannten DIN 18005 verbindlich einzuhaltende Grenzwerte festlegt. Auch wenn vorliegend die Grenzwerte der 16. BImSchV nicht direkt anwendbar sind, spielen sie für die städtebauliche Planung eine Rolle. Fehlt es diesen Werten auch an einer normativen Verbindlichkeit, weil wie hier die Anwendungsvoraussetzungen der Verordnung nicht gegeben sind, können die Grenzwerte dennoch in der Abwägung berücksichtigt werden. Nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 der 16. BImSchV findet die Verordnung ab der Erhöhung des Straßenlärms durch den baulichen Eingriff um 3 dB(A) oder auf 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts (wesentliche Änderung) auch Anwendung. Für allgemeine Wohngebiete (WA) gelten dabei Immissionsgrenzwerte von maximal 59 dB(A) tags und von 49 dB(A) nachts, in Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK) und urbanen Gebieten (MU) liegen die Werte jeweils um 5 dB höher.

In der DIN 18005, die derzeit überarbeitet wird, ist die in der BauNVO 2017 neu eingeführte Gebietskategorie „Urbane Gebiete“ (MU) nicht vorgesehen, hier können analog die Werte für Mischgebiete (MI) angesetzt werden. Beim Gewerbelärm kann bei der Beurteilung zu urbanen Gebieten auf die Richtwerte der TA Lärm mit tags 63 dB(A) und nachts 45 dB(A) zurückgegriffen werden.

2.6.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen aus verschiedenen Quellen ein. Hieraus ergeben sich unterschiedlich starke Beeinträchtigungen für den Menschen bzw. auf das Schutzgut Menschliche Gesundheit. Über die o.g. Grenz- bzw. Orientierungswerte, die in einschlägigen Regelwerken vorgegeben sind, bestehen Maßgaben zur maximal zulässigen bzw. zu unterschreitenden Höhe des einwirkenden Lärms.

Im Geltungsbereich sind momentan folgende Lärmemittenten maßgeblich:

- Verkehrslärm durch die heute noch 2-gleisige Güterzugstrecke im Osten, geplant ist ein 4-gleisiger Ausbau durch die DB (Deutsche Bahn AG)

- Verkehrslärm der Südwesttangente im Südwesten sowie der Rothenburger Straße (alt) im Norden und weiterer Straßen
- Gewerbetriebe/-gebiete (v.a. im Norden und westlich des Main-Donau-Kanals)

Die schallschutztechnische Ausgangslage im „Tiefen Feld“ wurde für den gesamten Geltungsbereich gutachterlich ermittelt (Schalltechnische Untersuchungen, IBAS mBH, 14.07.2021).

Verkehrslärm

Zum Verkehrslärm erfolgte eine Betrachtung von Straßen- und Schienenverkehrslärm. Eingeflossen ist der Lärm der Südwesttangente, der Rothenburger Straße (alt), der Sigmundstraße und der Virnsberger Straße mit Prognosedaten für das Jahr 2035 des Verkehrsplanungsamtes der Stadt Nürnberg. Beim Schienenverkehrslärm wurden die prognostizierten Zugzahlen der Deutschen Bahn AG für die Güterzugstrecke 5950 im Osten für 2035 zugrunde gelegt, hier für die nicht ausgebaute Bestandsstrecke ohne weitere Schallschutzmaßnahmen. Für diese Strecke wurde bereits 1993 ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet, das zunächst nicht weiter betrieben wird, aber im Sommer 2021 die öffentliche Auslegung stattfand. Die Zahlen für 2025 werden im Schallgutachten für das B-Planverfahren Nr. 4445a auch für das Prognosejahr 2035 angesetzt.

Bei Ermittlung der freien Schallausbreitung ergeben sich im Westen und im Norden die höchsten Immissionspegel. Diese liegen unmittelbar an den Straßenrändern bei über 70 dB(A) tags. In einem Streifen von ca. 40 m vom Fahrbahnrand der Rothenburger Straße im Norden und von ca. 70 m im Westen werden immer noch Werte von über 65 dB(A) erreicht, womit auch hier noch die Werte für Mischgebiete überschritten wären. Entlang der Südwesttangente werden nahezu im vollständigen Geltungsbereich (Retentionsfläche und Landschaftspark) Werte von über 65 dB(A) erreicht, nahe der Trasse auch von über 75 dB(A).

Der Verlauf der Isophonen (= Linien gleicher Schallpegel) ist nachts ähnlich wie zu den Tagzeiten aber mit niedrigeren Werten: Unmittelbar im Westen an der Rothenburger Straße werden Werte bis knapp über 65 dB(A) erreicht. Im Norden des Geltungsbereiches sind es noch bis 64 dB(A). In einem Streifen von ca. 40 m vom Fahrbahnrand im Norden und von ca. 100 m im Westen werden immer noch Werte von über 55 dB(A) erreicht und somit auch hier eine Überschreitung der Orientierungswerte für Mischgebiete von 10 dB(A). Werte von 48 dB(A) und niedriger werden nur auf schallabgewandten Seiten im Gebäudebestand an der alten Rothenburger Straße erreicht. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs entlang der Südwesttangente sind die Schallpegel fast überall über 60 dB(A), unmittelbar an der Südwesttangente sogar bei 70 dB(A).

In allen Fällen ist der Einfluss des Schienenverkehrslärms gegenüber dem Straßenverkehrslärm von untergeordneter Bedeutung. Durch den Straßenverkehrslärm bestehen aber hohe Vorbelastungen des Gebietes.

Gewerbelärm

Im Umfeld des Plangebietes bestehen baurechtlich sowohl Gewerbe- (GE), als auch Sonder- (SO) und Industriegebiete (GI). Meist erfolgten in den dazugehörigen Bebauungsplänen keine Beschränkungen zum Lärmschutz (z.B. über Emissionskontingentierungen), lediglich auf Ebene von bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen wurden vereinzelt Auflagen zum Schallschutz erteilt. Für die Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen im Geltungsbereich wurde daher vom Gutachter auf die Genehmigungslage in Verbindung mit betriebstypischen Erfahrungswerten abgestellt. Von Bedeutung ist auch, dass die bestehende Wohnbebauung in Kleinreuth bei Schweinau schon

jetzt im Norden unmittelbar an diese Emittenten angrenzt. Dies wurde im Hinblick auf das geltende Rücksichtnahmegebot in Gemengelagen teils in neueren Genehmigungsbescheiden schon berücksichtigt und auch sonst gutachterlich reduzierte Ansätze für die Gewerbebetriebe zu den Nachtzeiten angesetzt.

Für den Gewerbelärm wurde nicht die freie Schallausbreitung ermittelt, sondern die einwirkenden Beurteilungspegel an den maßgeblichen Geschossen. Es konnte festgestellt werden, dass der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (WA) nach der DIN 18005 für Gewerbelärm von 55 dB(A) überall im nördlichen Geltungsbereich eingehalten werden kann. Während der Nachtzeiten werden allerdings Überschreitungen im Nordwesten von bis zu 8 dB der Orientierungswerte von WA festgestellt. Für urbane Gebiete beträgt die Überschreitung bezüglich der Immissionsrichtwerte der TA Lärm immer noch bis zu 3 dB. Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches werden die Orientierungswerte für WA aber eingehalten oder unterschritten.

Es besteht daher im Vergleich zum Straßenverkehrslärm nur eine untergeordnete Vorbelastung mit Gewerbelärm. Dennoch ist auch dies ein Beitrag zur immissionsschutztechnischen Vorbelastung des Gebietes, da eine Summenbetrachtung von Gewerbe- und Verkehrslärm bisher in den gesetzlichen Normen und Vorschriften nicht vorgesehen ist.

2.6.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Die Auswirkungen der Planung wurden in unterschiedlicher Weise gutachterlich betrachtet (Schalltechnische Untersuchungen, IBAS mBH, 14.07.2021). Zum einen werden Wohnnutzungen in lärmvorbelasteten Bereichen geplant, zum anderen erfolgt durch die „Neue Rothenburger Straße“ eine Verlagerung von Verkehrsströmen, die Entlastungen an der „alten“ Rothenburger Straße bringen, aber neue Belastungen im Süden. Bei der Beschreibung erfolgt wieder eine Trennung nach den Lärmarten.

<u>Verkehrslärm</u>

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur „Neuen Rothenburger Straße“ werden die immissionsschutztechnischen Auswirkungen dieses Straßenbaus zwar geprüft, sie sind aber auch für das vorliegende Bauleitplanverfahren essentiell.

Es wurden drei Varianten für die spätere Umsetzung des B-Plans Nr. 4445a untersucht:

- Endausbau mit „Neuer Rothenburger Straße“ (vollständige Umsetzung des B-Plans),
- Bebauung fertiggestellt vor Bau der „Neuen Rothenburger Straße“ und
- Teil-Bebauung nur im Norden an der „alten“ Rothenburger Straße bei schon gebauter „Neuer Rothenburger Straße“, aber ohne Lärmschutzbebauung im Süden (MU, MK)

Als aktive Lärmschutzmaßnahme wurde bereits die geplante Riegelbebauung (Lärmschutzbebauung) im Süden des Plangebiets (nördlicher Geltungsbereichsteil / MU, MK) an der „Neuen Rothenburger Straße“ in einer Höhe von mindestens 8 m über Fahrbahnoberkante berücksichtigt, aber noch kein geschlossener Schallschirm durch zusätzliche Lärmschutzwände in den Gebäudelücken. Weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen dagegen nicht. Für die Bahnlinie im Osten sind diese aufgrund der Entfernung für den B-Plan Nr. 4445a nicht erforderlich.

Die Realisierung einer Lärmschutzeinrichtung im Südwesten entlang der Südwesttangente ist erst für ein weiteres Heranrücken von Bebauung an die Verkehrstrasse maßgeblich. Die Errichtung ist daher im B-Plan Nr. 4445a mit vorgesehen und als zulässig festgesetzt, die Lärmschutzmaßnahme stellt aber keine zwingende Notwendigkeit für das vorliegende Verfahren dar. Dieser Planfall (Lärmschutzwand mit 4,0 m bis 6,0 m Höhe) wurde in den schallschutztechnischen Untersuchungen aber untersucht, wobei zur Tagzeit keine

maßgeblichen Verbesserungen im nördlichen Geltungsbereich (also im Bereich der Bebauung) auftreten. Entlang der Südwesttangente sind dagegen folgerichtig deutliche Pegelminderungen um die 5 dB(A) je nach Immissionsort zu verzeichnen. Während der Nachtzeit sind die Auswirkungen grundsätzlich vergleichbar, führen in Teilbereichen sogar zu etwas höheren Pegelminderungen, die aber letztendlich immer noch zu Überschreitungen der einschlägigen Orientierungswerte führen.

Da unterschiedliche Gebietstypen festgesetzt werden, sind auch unterschiedliche Orientierungs- und Grenzwerte anzusetzen. Dies berücksichtigt zwar die charakteristischerweise in den jeweiligen Gebieten zu erwartenden Nutzungen und damit verbundene Lärmeinwirkungen, letztendlich ist es für die von Lärm betroffenen Bevölkerungskreise aber irrelevant, ob sie Lärm in einem Wohngebiet oder einem Kerngebiet ausgesetzt sind.

Endausbau mit „Neuer Rothenburger Straße“

Durch den Straßenneubau kommt es zu einer Verlagerung von Verkehrsströmen von der alten Trasse der Rothenburger Straße auf die neue. Für die geplante Straße wird als Prognosewert für 2035 von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 21.500 Kfz/24 h ausgegangen, bei der alten von nur noch 2.000 Kfz/24 h. Ohne Straßenneubau wird für die „alte“ Rothenburger Straße dagegen für 2035 von einer DTV von 16.500 Kfz/24 h ausgegangen, allerdings schon unter Berücksichtigung einer Neubebauung und damit höherem Ziel- und Quellverkehr. Ansonsten läge die DTV hier ohne Zusatzverkehr aus dem Plangebiet im Prognosejahr auch schon bei 15.000 Kfz/24 h.

Umgekehrt werden aber auch neue Wohnnutzungen (auch gewerbliche Nutzungen mit Büros und anderen Dienstleistungen) in lärmbelasteten Bereichen angesiedelt und diese Situation durch den neuen Ziel- und Quellverkehr noch verstärkt. Die schallschutztechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass zur Tagzeit an den straßenabgewandten Seiten in den Teilbaugebieten des WA die Orientierungswerte weitgehend eingehalten bzw. unterschritten werden, aber nur im EG und nicht mehr in den Obergeschossen, wo es zu Überschreitungen kommt. In der Nachtzeit sind die Überschreitungen noch deutlicher. An den straßenzugewandten Fassaden kommt es überall zu Überschreitungen der Orientierungswerte.

In den anderen Gebieten (MU, MK) sind die Verhältnisse ähnlich: An den straßenabgewandten Fassaden werden die Orientierungswerte weitgehend eingehalten, während es an den anderen Fassadenabschnitten zu Überschreitungen kommt. Die bedeutendsten Überschreitungen sind – unterschieden nach Gebietstypen – in Tabelle 2 und Tabelle 3 aufgeführt:

Tabelle 2: Beurteilungspegel L_r für Verkehrslärm während des Tagzeitraums an den relevantesten Immissionsorten im Geltungsbereich an den straßenzugewandten Fassadenabschnitten (nach IBAS, Schallschutzgutachten, 14.07.2021). Die Überschreitungen, die eine etwa viermal so laute Schalleinwirkung darstellen (≥ 6 dB) sind **fett** gedruckt.

Baugebiet	**Fassadenseite**	ermittelte Beurteilungspegel		maximale Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005		maximale Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV	
		im EG [dB(A)]	im maßgebenden Geschoss [dB(A)]	im EG [dB]	im maßgebenden Geschoss [dB]	im EG [dB]	im maßgebenden Geschoss [dB]
WA 1	Nord	60-62	60-63	**7**	**8**	3	4
	Ost	56-57	58-60	2	5		1
	Süd	56-57	59-61	2	**6**		2
	West	56-62	59-64	**7**	**9**	1	5

Baugebiet	Fassadenseite	ermittelte Beurteilungspegel		maximale Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005		maximale Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV	
		im EG [dB(A)]	im maß-gebenden Geschoss [dB(A)]	im EG [dB]	im maß-gebenden Geschoss [dB]	im EG [dB]	im maß-gebenden Geschoss [dB]
WA 2	Nord		59		4		
	Ost		58-60		5		1
	Süd		60-61		**6**		2
	West	58	59-62	3	**7**		3
WA 3	Nord	58-60	60-61	5	**6**	1	2
	Ost	56	58	1	3		
	Süd	56	58-60	1	5		1
	West	56-58	58-60	3	5		1
WA 4	Nord		57-58		3		
	Ost	57-59	57-61	4	**6**		2
	Süd	59	59-62	4	**7**		3
	West	56	58-60	1	5		1
WA 5	Nord	58-61	58-61	**6**	**6**	2	2
	Ost	57	57-58	2	3		
	Süd	56-57	59	2	4		
	West	56-59	58-60	4	5		1
WA 6	Nord	60	60	5	5	1	1
	Ost	56	58	1	3		
	Süd	57	59	2	4		
	West	56	58-59	1	4		
WA 7	Nord	57	59	2	4		
	Ost	56	58-59	1	4		
	Süd		59		4		
	West	56	59	1	4		
WA 8	Nord		57		2		
	Ost		58		3		
	Süd	57	60	2	5		**1**
	West	56	59	1	4		
WA 9	Nord	56-58	57-59	3	4		
	Ost	56-57	57-59	2	4		
	Süd	56-58	58-59	3	4		
	West	56-57	57-59	2	4		
Gemeinbedarf[5]	Süd	62	63-64	2	4		
MU 1	Nord	66	63-68	**6**	**8**	2	4
	Ost		61-65		5		1
	Süd		66-72		**12**		**8**
	West	71-72	72-73	**12**	**13**	**8**	**9**

[5] Bei den Flächen für Gemeinbedarf wird hier von einer Schutzwürdigkeit analog zu einem Mischgebiet ausgegangen.

Baugebiet	Fassadenseite	ermittelte Beurteilungspegel		maximale Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005		maximale Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV	
		im EG [dB(A)]	im maß-gebenden Geschoss [dB(A)]	im EG [dB]	im maß-gebenden Geschoss [dB]	im EG [dB]	im maß-gebenden Geschoss [dB]
MU 2	Ost		61-65		5		1
	Süd	69	69-70	**9**	**10**	5	**6**
	West		63-65		5		1
MU 3	Ost		61-66		**6**		2
	Süd	69-71	69-71	**11**	**11**	**7**	**7**
	West		61-64		4		
MU 4	Nord		61		1		
	Ost		64		4		
	Süd	70-71	70-71	**11**	**11**	**7**	**7**
	West		61-66		**6**		**2**
MK 1	Ost	65	62-65			1	1
	Süd	70-71	70-71	**6**	**6**	**7**	**7**
	West		62-66		1		2
MK 2	Ost		66		1		2
	Süd	71	62-71	**6**	**6**	**7**	**7**
	West		65				1

Tabelle 3: Beurteilungspegel L_r für Verkehrslärm während des Nachtzeitraums an den relevantesten Immissionsorten im Geltungsbereich an den straßenzugewandten Fassadenabschnitten im maßgebenden Geschoss (nach IBAS, Schallschutzgutachten, 14.07.2021). Die Überschreitungen, die eine etwa viermal so laute Schalleinwirkung darstellen (≥ 6 dB) sind **fett** gedruckt.

Baugebiet	Fassadenseite	ermittelte Beurteilungspegel		maximale Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005		maximale Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV	
		im EG [dB(A)]	im maß-gebenden Geschoss [dB(A)]	im EG [dB]	im maß-gebenden Geschoss [dB]	im EG [dB]	im maß-gebenden Geschoss [dB]
WA 1	Nord	53-55	54-56	**10**	**11**	**6**	**7**
	Ost	48-50	53-54	5	**9**	1	5
	Süd	48-51	52-55	**6**	**10**	2	**6**
	West	49-52	53-57	**7**	**12**	3	**8**
WA 2	Nord	49	53	4	**8**		4
	Ost	46-49	52-54	4	4		5
	Süd	48-49	53-54	4	4		5
	West	47-51	52-55	**6**	**6**	2	**6**
WA 3	Nord	53-54	53-54	**9**	**9**	5	5
	Ost	48-50	52-53	5	**8**	1	4
	Süd	48-50	53-54	5	**9**	1	5
	West	49-51	53-54	**6**	**9**	2	5

Baugebiet	Fassadenseite	ermittelte Beurteilungspegel		maximale Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005		maximale Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV	
		im EG [dB(A)]	im maß-gebenden Geschoss [dB(A)]	im EG [dB]	im maß-gebenden Geschoss [dB]	im EG [dB]	im maß-gebenden Geschoss [dB]
WA 4	Nord	50-51	52	**6**	**7**	2	3
	Ost	47-52	51-54	**7**	**9**	3	5
	Süd	48-52	53-55	**7**	**10**	3	**6**
	West	47-50	52-54	5	**9**	1	5
WA 5	Nord	51-54	52-54	**9**	**9**	5	5
	Ost	49-50	52-53	5	**8**	1	4
	Süd	49-50	53	5	**8**	1	4
	West	49-52	53-54	**7**	**9**	3	5
WA 6	Nord	53	54	**8**	**9**	4	5
	Ost	50-51	52-53	**6**	**8**	2	4
	Süd	50	52	5	**7**	1	3
	West	49-50	52	5	**7**	1	3
WA 7	Nord	52	53	**7**	**8**	3	4
	Ost	51	53-54	**6**	**9**	2	5
	Süd	49	53	4	**8**		4
	West	50	54	5	**9**	1	5
WA 8	Nord	49	52	4	**7**		3
	Ost	49	53	4	**8**		4
	Süd	51	53	**6**	**8**	2	4
	West	50	53	5	**8**	1	4
WA 9	Nord	48-53	51-54	**8**	**9**	4	5
	Ost	47-51	52-54	**6**	**9**	2	5
	Süd	48-51	52-53	**6**	**8**	2	4
	West	48-50	51-53	5	**8**	1	4
Gemeinbedarf[6]	Nord		51		1		
	Ost		52-53		3		
	Süd		54-57		**7**		3
	West		52-53		3		
MU 1	Nord	58	51-61	**8**	**11**	4	**7**
	Ost	51-53	52-58	3	**8**		4
	Süd		61-64		**14**		**10**
	West	63-64	64-65	**14**	**15**	**10**	**11**
MU 2	Nord	51	53	1	3		
	Ost		53-58		**8**		4
	Süd	61	61-62	**11**	**12**	**7**	**8**
	West	51	53-58	1	**8**		4
MU 3	Nord		52-53		3		

[6] Bei den Flächen für Gemeinbedarf wird hier von einer Schutzwürdigkeit analog zu einem Mischgebiet ausgegangen.

Baugebiet	Fassadenseite	ermittelte Beurteilungspegel		maximale Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005		maximale Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV	
		im EG [dB(A)]	im maß-gebenden Geschoss [dB(A)]	im EG [dB]	im maß-gebenden Geschoss [dB]	im EG [dB]	im maß-gebenden Geschoss [dB]
	Ost	56	54-58	**6**	**8**	2	4
	Süd	61-63	62-63	**13**	**13**	**9**	**9**
	West		54-57		**7**		3
MU 4	Nord		54-55		5		1
	Ost	55	57	5	**7**	1	3
	Süd	62-63	63	**13**	**13**	**9**	**9**
	West	56	58	**6**	**8**	2	4
MK 1	Ost	54-57	56-58	2	3	3	4
	Süd	62-63	63	**8**	**8**	**9**	**9**
	West	56	59	1	4	2	5
MK 2	Ost	51-56	53-58	1	3	2	4
	Süd	52-63	55-64	**8**	**9**	**9**	**10**
	West	51-55	53-57		2	1	3

In dem urbanen Gebiet (MU) und dem Kerngebiet (MK) werden sogar Schallleistungspegel von tags über 70 dB(A) bzw. nachts über 60 dB(A) erreicht, die regelmäßig als Grenze zur Gesundheitsgefährdung angesehen werden. Die Überschreitungen sind somit erheblich.

Die planerische Bewältigung sieht neben der Schallschutzbebauung am Süd- und Ostrand einen passiven Schallschutz vor. Neben der Ausrichtung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (u.a. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) an den lärmabgewandten Fassaden (sog. Schallschutzgrundrisse) wurden ferner gutachterlich maßgebliche Außenlärmpegel L_a nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zur Festlegung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ für die Außenbauteile ermittelt. Räume, die hiervon betroffen sind, sind zusätzlich mit einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftung zu realisieren.

In den abgeschirmten Außenwohnbereichen (Freiflächen) sind zu den Tagzeiten Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) zu erwarten, die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) werden demnach überschritten. Die Nutzung der Außenwohnbereiche kann auch bei höheren Immissionspegeln als akzeptabel beurteilt werden. Der Schwellenwert, der eine ungestörte Kommunikation ermöglicht, wird gemäß Rechtsprechung[7] bei einem Dauerschallpegel von 62 dB(A) angesetzt. In den weniger abgeschirmten Bereichen (in den Gebäudelücken) werden Pegel von über 60 dB(A) erreicht. Auch der südliche Geltungsbereich mit Retentionsfläche und Landschaftspark unterliegt hohen Immissionen mit Pegeln von tags über 65 dB(A) und nachts von über 60 dB(A) (vgl. Kap. 2.6.2.1). Dies mindert die Aufenthaltsqualität deutlich. Gemäß Festsetzung sind die Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen, Kinderspielplätze) an den straßenabgewandten Gebäudeseiten bzw. im Schutz der Lärmschutzwände anzuordnen. Ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 63 dB(A) darf tagsüber nicht überschritten werden.

[7] Bundesverwaltungsgericht, BVerwG 4 A 1075.04, Urteil vom 16.03.2006

Bebauung ohne „Neue Rothenburger Straße“

Es wurde auch der Fall untersucht, dass eine Bebauung der Bauflächen bereits vollzogen, aber die Trasse der „Neuen Rothenburger Straße“ noch nicht gebaut ist. Damit würden neue Lärmimmissionen durch Straßenverkehr auf der Südseite entfallen, im Norden aber mehr Ziel- und Quellverkehr aus der zusätzlichen Bebauung mit über 380 Wohnungen entstehen und den Bereich dort mehr belasten.

Im Vergleich zum oben beschriebenen Planfall im Endausbau mit „Neuer Rothenburger Straße“ treten an den einzelnen Immissionsorten der geplanten Gebäude tags sogar bis zu 12 dB, nachts bis zu 11 dB höhere Lärmpegel auf.

In Bezug auf die Bestandsgebäude treten im Norden beidseits an der „alten“ Rothenburger Straße an den straßenzugewandten Fassadenabschnitten dann um 1 -2 dB höhere Schallleistungspegel auf als im Prognosefall ohne Zusatzverkehr. Tags werden dabei Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) an Bestandsgebäuden erreicht. Auch in der Nachtzeit werden noch Pegel von bis zu 65 dB(A) erreicht. Damit werden nicht nur die Orientierungswerte von 55/45 dB(A) in allgemeinen Wohngebieten deutlich überschritten, sondern auch die Grenze zur Gesundheitsgefährdung.

Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen gäben für diese Situation keinen ausreichenden Schutz und müssten angepasst werden. Daher kann erst nach Erlangen der Planungssicherheit über das Planfeststellungsverfahren zur „Neuen Rothenburger Straße“ der B-Plan Nr. 4445a zur Rechtskraft gebracht werden. Aufgrund der Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf die „Neue Rothenburger Straße“ wird sich in der Folge eine deutliche Verringerung der Verkehrslärmimmissionen entlang der „alten“ Rothenburger Straße einstellen.

Teil-Bebauung nur an „alter“ Rothenburger Straße bei realisierter „Neuer Rothenburger Straße“

Es kann der Fall eintreten, dass zwar die „Neue Rothenburger Straße“ schon gebaut ist und damit die Verkehrsströme anders fließen, aber nur eine Bebauung am Nordrand realisiert wurde und die Lärmschutzbebauung im Süden (MU, MK) fehlt. In diesem Fall kann sich Verkehrslärm von der „Neuen Rothenburger Straße“ ungehindert ausbreiten und auch auf die in den anderen Fällen meist unkritischen Südfassaden der nördlichen Baugebiete auswirken.

Im Schallgutachten wurden dabei Beurteilungspegel an den Südfassaden des ersten Bauabschnittes ermittelt, die tags um bis 4 dB(A) und nachts um bis 5 dB(A) höher lagen als im Endausbau mit Riegelbebauung entlang der „Neuen Rothenburger Straße“. Es werden dabei zur Tagzeit Beurteilungspegel von 59 – 63 dB(A) an den maßgebenden Geschossen der Südfassaden erreicht, welche um 8 dB über dem Orientierungswert von 55 dB(A) nach der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete liegen. In der Nachtzeit ist immer noch mit Beurteilungspegeln von 52 – 56 dB(A) an den Südfassaden zu rechnen, die den Orientierungswert von 45 dB(A) sogar um bis zu 11 dB überschreiten würden. Der Immissionsgrenzwert nach der 16. BImSchV von 49 dB(A) wird noch um bis zu 7 dB überschritten.

Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen gäben damit auch für diese Situation keinen ausreichenden Schutz und müssten angepasst oder ein temporärer aktiver Schallschutz im Süden geschaffen werden.

<u>Gewerbelärm</u>

Wie unter Kap. 2.6.2.1 ausgeführt, hat Gewerbelärm nicht die Relevanz wie der Straßenverkehrslärm. Die Orientierungswerte werden tags sogar für allgemeine Wohngebiete

(WA) nach der DIN 18005 für Gewerbelärm von 55 dB(A) überall im nördlichen Geltungsbereich eingehalten. Eine Überschreitung tritt aber im WA 1 während der Nachtzeiten im Nordwesten von bis zu 2 dB der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete auf und im MU 1 von bis zu 3 dB(A) der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm für urbane Gebiete. Maßgebende Schallquelle ist hier ein Pkw-Parkplatz im Gewerbegebiet im Westen.

Die planerische Bewältigung sieht für die betroffenen Fassadenbereiche entsprechende Anforderungen an Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 vor. Diese sind nur dann zulässig, wenn die Räume durch technische und bauliche Maßnahmen (u.a. nicht öffenbare Fenster, Festverglasungen, vorgehängte Fassaden oder gleichwertige Konstruktionen) entsprechend geschützt sind. Zudem wird festgesetzt, dass die Wohnnutzung in den Teilbaugebieten des allgemeinen Wohngebiets WA 1 und WA 2 erst zulässig ist, wenn die Bebauung im MU 1 vollständig im Sinne eines schalldicht komplett geschlossenen Riegels errichtet worden ist.

Durch die Planung selbst werden keine neuen Lärmquellen aus Gewerbenutzungen geschaffen, da dies den Anforderungen an gewerbliche Nutzungen in den jeweiligen Gebietstypen widersprechen würde. Mit Ausnahme der Kerngebiete ist nach der BauNVO auch in urbanen Gebieten die Unterbringung von Gewerbebetrieben und anderen Einrichtungen nur zulässig, wenn diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Auswirkungen auf Gebiete außerhalb sind daher nicht zu besorgen.

Es wurde aber Lärm aus neuen Tiefgaragenzufahrten auf die „alte“ Rothenburger Straße und Auswirkungen auf die Bestandsbebauung nördlich davon gutachterlich untersucht. Im Ergebnis werden die hier zugrunde zu legenden Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm für die jeweiligen Gebietstypen unterschritten. Auch das Spitzenpegelkriterium wird eingehalten. Ferner erfolgen hierzu weitere konfliktvermeidende bzw. verringernde Festsetzungen im B-Plan.

Gesamtbetrachtung

Die schalltechnische Untersuchung verdeutlicht, dass auch bei der Ergreifung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen die verbleibenden Lärmbelastungen (v.a. aus dem Verkehrslärm) für die im Gebiet bereits wohnenden und zukünftig dort lebenden Menschen erheblich nachteilig sind. Die Maßnahmen zum Schallschutz ergeben beim Aufenthalt im Gebäude einen ausreichenden Schutz, dieser kann aber nicht für die Außenbereiche gewährleistet werden. Insbesondere auch die öffentlichen Grünflächen sind nur in Teilbereichen vor Lärm geschützt.

2.6.3 Erschütterungen und Sekundärluftschall

2.6.3.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Durch Schienenverkehr (hier Verlängerung der U-Bahnlinie 3) können der anstehende Untergrund und in weiterer Folge Bauwerke in unmittelbarer Nähe schwingungsangeregt werden. Diese Schwingungen werden innerhalb von Gebäuden als Erschütterungen spürbar bzw. als Sekundärluftschall hörbar. Derzeit treten im Geltungsbereich höchstens unmittelbar an der Bahnlinie im Osten mögliche Auswirkungen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall auf.

2.6.3.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Einflussbereiches der Güterzugstrecke im Osten. Hier sind weitere Untersuchungen zu Auswirkungen von Erschütterungen und

Sekundärschall durch den dortigen Bahnbetrieb nicht erforderlich und für die vorliegende Planung nicht relevant.

Anders ist dies im Fall der derzeit im Bau befindlichen U-Bahn-Linie 3 zu beurteilen. Bei der Planfeststellung dieses Vorhabens gab es im Bereich „Tiefes Feld“ noch keine Bebauung oder rechtskräftige Bebauungspläne, so dass eine Berücksichtigung im Planfeststellungsverfahren nur dergestalt erfolgte, dass eine beabsichtigte Wohnbebauung grundsätzlich möglich bleibt, ggf. auch unter dem Erfordernis von Schutzmaßnahmen.

Zur Beurteilung von Erschütterungsimmissionen wird die DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen – Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden” (06/1999) herangezogen. Nach dieser Norm soll bei neu zu errichtenden Schienenwegen, die unterirdisch geführt werden, in benachbarten Wohngebieten der KB-Wert von 0,2 (oberer Anhaltswert Ao im Nachtzeitraum) durch die maximale bewertete Schwingstärke KB_{Fmax} in der Regel nicht überschritten werden. Außerdem sollen die Beurteilungsschwingstärken KB_{FTr} von 0,07 tags (6 bis 22 Uhr) und von 0,05 nachts (22 bis 6 Uhr) in Wohngebieten und von 0,1 bzw. 0,07 in Mischgebieten eingehalten werden.

Zusätzlich zu den Erschütterungsimmissionen entstehen in den Innenräumen der Gebäude in der Nähe eines Tunnelbauwerks überwiegend tieffrequente Geräusche, sog. „sekundärer Luftschall“. Für Schienenverkehr wurden bisher keine Beurteilungskriterien für den sekundären Luftschall verbindlich festgelegt, weswegen vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (BayLfU) die Kriterien bei Körperschallübertragungen nach der TA Lärm vom 26.08.1998 herangezogen werden. Nach der TA Lärm sollen in Wohn- und Schlafräumen während der Nachtzeiten der Beurteilungspegel nicht über 25 dB(A), einzelne Schallpegelspitzen nicht über 35 dB(A) liegen.

Im Rahmen der Planfeststellung wurden Erschütterungen und Sekundärluftschall gutachterlich untersucht (Schall- und erschütterungstechnische Untersuchungen, Müller BBM, 18.07.2014). Nach gutachterlicher Feststellung ist es dabei ausreichend, einen Abstand von 18 m zur geplanten U-Bahn-Trasse einzuhalten. Weitere Schutzmaßnahmen wären dann nicht erforderlich. In der vorliegenden Planung wird dieser Abstand zwischen Trasse und Baugrenzen eingehalten.

Baubedingte Erschütterungen sind hier nicht zu besorgen, da die Bauarbeiten Anfang 2019 begonnen haben und somit noch vor Rechtskraft des B-Plans Nr. 4445a und eines Bezugs von Wohngebäuden im Geltungsbereich die wesentlichen erschütterungsintensiven Bauarbeiten abgeschlossen werden.

In Bezug auf Erschütterungen und Sekundärluftschall kommt es für das Schutzgut Menschliche Gesundheit nicht zu erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen.

2.6.4 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Störfallvorsorge i.S.d. § 50 Satz 1 BImSchG

Seit 2018 unterliegt ein Produktions- und Betriebsgebäude zur Fertigung von elektronischen Bauteilen der Leistungselektronik an der Sigmundstraße 200 den Pflichten der Störfall-Verordnung.[8] Es handelt sich um einen Betriebsbereich der unteren Klasse nach § 3 Abs. 5a BImSchG.

Zur Umsetzung des Abstandsgebotes wurde von der TÜV SÜD Industrie Service GmbH mit Gutachten vom 13.06.2017 auf Basis von Detailkenntnissen des Betriebsbereiches der

[8] In Bezug auf die Beurteilung von Betrieben, die unter den Anwendungsbereich der Störfallverordnung fallen, ist die Verwaltungsvorschrift TA Abstand, die künftig bundeseinheitliche Maßstäbe für die Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände vorgeben soll, bislang noch nicht veröffentlicht.

angemessene Abstand nach dem Leitfaden KAS-18[9] berechnet. Als abstandsbestimmendes Szenario wurde eine Flusssäurefreisetzung bei der Anlieferung zum Chemikalienlager im Betriebsgebäude betrachtet und ein max. angemessener Abstand von 120 m ermittelt. Das Plangebiet befindet sich ca. 200 m vom o.g. Betriebsgebäude entfernt und liegt somit außerhalb des angemessenen Abstands.

Durch die vorliegende Planung sind Belange der bauplanrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung somit nicht betroffen.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Im Geltungsbereich werden Baugebiete (WA, MK, MU, Flächen für Gemeinbedarf) festgesetzt, in denen aufgrund der zulässigen Nutzungen keine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle besteht.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Auswirkungen durch Katastrophen (z.B. überschwemmungsgefährdeter Bereich, Erdbebengebiet) zu rechnen ist. Im südlichen Geltungsbereich steht das Grundwasser aber bis knapp 1 m unter Geländeoberkante (GOK) an, Schichtenwasser teils sogar höher. Es handelt sich hier um einen sog. wassersensiblen Bereich. In regenreichen Perioden kommt es daher auch zu Überstauungen der dortigen Flächen.

Im Stadtgebiet von Nürnberg ist generell mit Bombenblindgängern oder anderen Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Im Vorfeld der Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (SUN, 26.03.2014) erfolgte daher auch eine sog. Historische Recherche anhand von Luftbildern der alliierten Streitkräfte, da die im Osten befindliche Bahnlinie häufiges Angriffsziel war. Die Luftbilder zeigen im Geltungsbereich zahlreiche Bombentrichter und zerstörte Bausubstanz entlang der Rothenburger Straße. Bombentrichter sind heute im Gelände aber nicht mehr zu erkennen. Bei allen weiteren Baumaßnahmen und Eingriffen in den Untergrund ist daher eine vorherige Kampfmittelerkundung erforderlich.

2.7 Luft

2.7.1 Bestand und Bewertung der lufthygienischen Ausgangssituation

Für die lufthygienische Situation im Plangebiet ist insbesondere seine Lage an mehreren Hauptverkehrsadern relevant. Die Südwesttangente im Westen und die Rothenburger Straße im Norden sowie nachgeordnet die Wallensteinstraße im Südosten sind Hauptadern des motorisierten Durchgangsverkehrs im südwestlichen Stadtgebiet. Weitere Emissionen verursacht die östlich des Plangebiets verlaufende Zugstrecke Nürnberg-Fürth. Auch der Schiffsverkehr auf dem Main-Donau-Kanal trägt zu den verkehrsbürtigen Emissionen bei.

Der Einfluss des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und des gewerblichen Schienen- und Schiffsverkehrs auf die lufthygienische Situation im Plangebiet, insbesondere auf die NO_2- und Feinstaubkonzentrationen, ist deshalb als hoch einzustufen.

[9] Kommission für Anlagensicherheit (KAS): Leitfaden: Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, 2. überarbeitete Fassung (Nov. 2010).

Modellrechnungen zur NO_2-Belastung einzelner Straßenabschnitte im Stadtgebiet Nürnberg (BÜRO LOHMEYER, 2018) weisen jedoch für die Rothenburger Straße im Bereich der Bestandsgebäude im Stadtteil Kleinreuth bei Schweinau in ungünstigen Lagen lokal NO_2-Konzentrationen von ca. 44 bis 48 µg NO_2/m^3 aus (Aufpunkt: Fassade in 1,5 Meter Höhe).

Gewerbebetriebe mit hinsichtlich der Lufthygiene relevanten Emissionsquellen bestehen im näheren Umfeld nicht.

Zusammenfassend ist bezüglich der lufthygienischen Situation im Plangebiet von einer merklichen Exposition gegenüber verkehrsbedingten Schadstoffemissionen auszugehen. Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes der 39. BImSchV für Stickstoffdioxid sind im unmittelbaren Kontaktbereich mit den Hauptdurchgangsstraßen gegenwärtig nicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Hinsichtlich Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$) ist hingegen auch hier keine Überschreitung der Kurzzeit- und Langzeitgrenzwerte der 39. BImSchV zu erwarten. In verkehrsabgewandten und verkehrsferneren Lagen ist im Plangebiet aktuell keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu prognostizieren.

2.7.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4445a ist die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit ca. 380 neuen Wohneinheiten und einer neuen U-Bahn-Haltestelle vorgesehen. Darüber hinaus sollen Flächen für öffentliche oder gemeinschaftliche Nutzungen und ein Stadtteilplatz mit Bushaltestellen entstehen.

Durch die zusätzliche Etablierung von neuen Wohneinheiten und gewerblichen Nutzungen im Plangebiet ist ein Anstieg des Verkehrsaufkommens durch Quell- und Zielverkehr zu erwarten, was zu einer Erhöhung der Stickoxid- und Feinstaubemissionen im Vergleich zum Istzustand führen wird. Durch zusätzliche Gebäudeheizungen ist ebenfalls mit einem Anstieg der Emissionen (Stickoxide, Kohlenmonoxid, u.a.) zu rechnen.

Die geplante verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes durch eine neue U-Bahn-Haltestelle (U3-Haltestelle Kleinreuth bei Schweinau) sowie ein effizientes Fuß- und Radwegenetz können das Ausmaß des zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens abdämpfen.

Die hohen Energiestandards neuer Gebäude und die moderne Heiztechnik mit den Möglichkeiten alternativer Konzepte lassen nur einen geringen Anstieg der Schadstoff-Emissionen aus diesen Quellen erwarten.

Der aus den neu zu etablierenden Nutzungen resultierende, motorisierte Individualverkehr wird den durch den kontinuierlichen Flottenwechsel (steigender Anteil alternativer Antriebe) eingeläuteten Rückgang der Stickstoffdioxid- und Feinstaub-Konzentrationen im Plangebiet voraussichtlich verzögern. Daher ist generell von negativen Auswirkungen der Planungen auf die Lufthygiene auszugehen, auch wenn diese – auch angesichts der lokal zu erwartenden Vorbelastung mit Luftschadstoffen – als voraussichtlich nicht erheblich einzustufen sind.

Aufgrund der Stadtrandlage des Bebauungsplangebietes ist nicht auszuschließen, dass periodisch die Zielwerte der 39. BImSchV für Ozon überschritten werden können. Dabei handelt es sich allerdings um ein großräumiges Phänomen, welches keinen direkten Bezug zum aktuellen Planungsvorhaben aufweist.

Bezüglich des Schutzgutes Luft wird daher insgesamt nicht von erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die Planung ausgegangen.

2.8 Klima

2.8.1 Bestand und Bewertung der klimatischen Ausgangssituation

Die Stadt Nürnberg liegt im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. Charakteristisch sind hohe Sommertemperaturen, vergleichsweise milde Winter und eine insgesamt geringe Niederschlagsmenge. Mit durchschnittlich 645 mm Niederschlag pro Jahr zählt Nürnberg zu den trockensten Gebieten Bayerns.

Das Plangebiet stellt ein wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet am Beginn einer Kaltluftleitbahn dar. Für eine windstille Sommernacht[10] wurden im Stadtklimagutachten Nürnberg[11] im Plangebiet Temperaturunterschiede von etwa 4°C zwischen den wärmeren Gewerbegebieten im Norden und den kühleren Ackerflächen im Zentrum des „Tiefen Felds“ ermittelt. Die bioklimatische Situation wird für die überplanten Siedlungsbereiche von Kleinreuth bei Schweinau im Plangebiet als günstig bis sehr günstig eingestuft, da es über den landwirtschaftlich genutzten Flächen zu einer starken nächtlichen Abkühlung sowie zu einem intensiven Luftaustausch kommt.

Gemäß den topographischen Gegebenheiten fließt die produzierte Kaltluft in Richtung Westen und Südwesten zum Main-Donau-Kanal sowie auch nach Norden in die angrenzenden Siedlungsbereiche von Kleinreuth bei Schweinau ab. Die Kaltluft dringt stellenweise weit in die Siedlungsbereiche vor und kann dort zum klimatischen Ausgleich beitragen. Der Abfluss wird aber durch die bestehenden Gebäudestrukturen (v.a. der Gewerbebauten) behindert. Dennoch weist das Gebiet einen hohen Kaltluftvolumenstrom auf und hat daher eine hohe bis sehr hohe bioklimatische Bedeutung. Derzeit hat das Gebiet „Tiefes Feld“ eine klimatische Ausgleichsfunktion für das Stadtgebiet Nürnberg, welche auch im Zuge einer zukünftigen Bebauung erhalten werden soll. (Stadtklimagutachten Nürnberg)

2.8.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Lokalklima

Die Bebauung bisheriger Freiflächen führt grundsätzlich zu folgenden, negativen klimatischen Aspekten:

- Verlust von Teilen eines Kaltluftentstehungsgebietes in Nähe zu thermisch belasteten Bereichen
- Erhöhung der Temperatur bodennaher Luftschichten
- Reduktion der Windgeschwindigkeit und Wirbelbildung an Bauwerken

Im Rahmen einer klimaökologischen Expertise[12] erfolgte eine Detailuntersuchung zum „Tiefen Feld“ um die Auswirkungen des Vorhabens auf die klimaökologischen Funktionen mit Hilfe einer Modellrechnung zu untersuchen. Grundlage hierfür bildeten die zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung aktuellen Entwürfe der Bebauungspläne Nr. 4445a und 4445b. Für den Bereich des B-Plans 4445a wird demnach von einer Bebauung mit überwiegend drei bis vier Vollgeschossen, entlang der „Neuen Rothenburger Straße“ von einer Riegelbebauung mit drei bis zum Teil auch acht Vollgeschossen ausgegangen. Es

[10] Ausgangspunkt für die klimaökologische Auswertung ist eine austauscharme, sommerliche Hochdruckwetterlage um 4 Uhr morgens. Durch die Modellierung dieser „worst-case“-Betrachtung werden evtl. Beeinträchtigungen auf die relevanten Parameter bodennahe Lufttemperatur, bodennahes Kaltluftströmungsfeld und Kaltluftvolumenstrom besonders deutlich sichtbar.

[11] GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten Nürnberg, Mai 2014, Klimaökologische Detailauswertung Nürnberg „Tiefes Feld“

[12] GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Klimaökologische Expertise zum Bebauungsplan Nr. 4445 „Tiefes Feld“ in Nürnberg, Mai 2021

wurde die Ist-Situation mit der Plan-Situation für das gesamte Planungsgebiet „Tiefes Feld“ während einer windschwachen Sommernacht verglichen.

Im Rechenmodell wurde festgestellt, dass am Tag im Bereich des B-Plans Nr. 4445a die geplante Bebauung zu einer Erhöhung der physiologisch äquivalenten Temperatur (PET) von bis zu 10 °C führt. Dies betrifft insbesondere die Ränder sowie die Bereiche zwischen der geplanten Bebauung. Im Bereich der geplanten Grünfläche zeigen sich tags durch die Kühlleistung und Verschattungseffekte von Bäumen Temperaturabnahmen von bis zu über 10 °C. Nachts hingegen ergibt sich durch die deutliche Zunahme von Baumasse eine Erhöhung der Lufttemperatur, da versiegelte Flächen sowie Gebäudeoberflächen ihre gespeicherte Wärme während der Nachtstunden an die Umgebung abgeben.

Hinsichtlich des Luftaustausches stellen die neuen Baukörper, aber auch die geplante Lärmschutzwand an der Südwesttangente mit 3 - 6 m Höhe neue Abflusshindernisse dar. Die Riegel durch neue Gebäude in West-Ost-Richtung, die aus Schallschutzgründen entlang der „Neuen Rothenburger Straße“ vorgesehen werden, sind der Strömungsrichtung der Kaltluft nach Norden quer gelagert. Lediglich im Bereich des geplanten Bürgerzentrums findet ein Durchlass für Kaltluft in das Quartiersinnere statt.

Die Zunahmen der oberflächennahen Lufttemperatur beschränken sich weitgehend auf das geplante Baufeld. Im angrenzenden Ortsbereich von Kleinreuth bei Schweinau zeigt sich nordöstlich an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4445a eine Abschwächung des Kaltluftvolumenstroms um bis zu 10%.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass sich die bioklimatische Situation durch eine Bebauung im Gesamtgebiet „Tiefes Feld“ vorausschlich nur im Bereich Kleinreuth bei Schweinau leicht verschlechtern wird. Insgesamt erscheint die geplante Nutzungsänderung aus klimatischer Sicht vertretbar. Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels ist jedoch davon auszugehen, dass sich die humanbioklimatischen Belastungen verstärken werden. Um die klimaökologische Situation zu optimieren, werden folgende Planungshinweise für den Bereich des B-Plans Nr. 4445a gegeben.

- Lockerung der östlichen Bebauung des B-Plan Nr. 4445a zur Verbesserung der Durchströmbarkeit
- Zusätzliche Baumanpflanzungen
- Reduktion der Baumasse
- Aufgelockerte Gebäudestruktur, kombiniert mit vernetzen Freiflächen
- Kleinräumige Grünareale („Klimaoasen“) innerhalb der Bauflächen
- Pflanzung von großkronigen, schattenspendenden Bäumen
- Verwendung von hellen Baumaterialien
- Verschattung von Gebäuden und Freiflächen durch Bäume oder bautechnische Maßnahmen
- Berücksichtigung des sommerlichen Wärmeschutzes an Gebäuden gemäß GEG
- Grundrissorientierung sensibler Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) nach Norden und Osten
- Dach- und Fassadenbegrünung
- (wo möglich und sinnvoll) Verzicht auf riegelartige, dichte Vegetationselemente wie Hecken und Gebüsche
- Heterogene Gestaltung der Grün- und Freiflächen und vielfältige Mikroklimate (großer Anteil an Rasenflächen mit kleinen Baumgruppen, Wasserflächen, verschatteten Wegen etc.)

Eine Berücksichtigung bzw. Umsetzung der Planungshinweise ist zum Teil erst auf Vorhabenebene möglich. Einige Hinweise konnten aber auch in Form von Festsetzungen im B-Plan verankert werden (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, Pflanzung von großkronigen Laubbäumen).

Klimaschutz

Die Stadt Nürnberg hat sich mit Beschluss des Stadtrates vom 17.06.2020 das Ziel gesetzt, die CO_2-Emissionen Nürnbergs bis 2030 gegenüber den Werten von 1990 um 60% und bis 2050 um 95% zu reduzieren. Mit dem „Klimaschutz-Beschluss“ des Stadtrates vom 24.07.2019 wurden die allgemeinen Klimaschutzziele nochmals bekräftigt. Nach dem Beschluss des Umweltausschusses vom 23.01.2013 sind in Bebauungsplanverfahren grundsätzlich Energiekonzepte mit dem Ziel, eine CO_2-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen, zu erstellen.

Im Hinblick auf die Wärme- und Stromversorgung liegt für den Bereich des B-Plans Nr. 4445a sowie für einen Teilbereich des B-Plans Nr. 4445b ein Energiekonzept vor (Quartiersbezogener Energienutzungsplan (ENP) für das Entwicklungsgebiet „Tiefes Feld“, N-ERGIE, 13.12.2019). Darin wird die Versorgung dieser Bereiche mit Wärme und Energie über eine Heizzentrale (BHKW / Blockheizkraftwerke) sowie über eine zentrale Solarthermie-Anlage auf Dachflächen der geplanten Schulgebäude vorgeschlagen. Zusätzlich würden die Dachflächen der Wohngebiete für Photovoltaikanlagen genutzt. Insgesamt könnte über 80% der Wärmeerzeugung in Kraft-Wärmekopplung bzw. regenerativ erfolgen sowie knapp 90% des Quartiersstroms bilanziell lokal erzeugt werden. Die CO_2-Bilanz der Wärmeversorgung könnte durch Ausgleich über die Stromerzeugung somit grundsätzlich klimaneutral sein. Aktuell sind dies nur Empfehlungen und keine verbindlichen Festsetzungen. Bei eigenen Projekten oder bei der Veräußerung städtischer Grundstücke hat die Stadt jedoch die Möglichkeiten, diese umzusetzen.

Bei Neubauten ist man an die Einhaltung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) mit der Vorgabe entsprechender Energiestandards gebunden, die eine Reduzierung des Energieverbrauchs und eine Einsparung von CO_2-Emissionen zum Ziel haben.

Die kompakte Bauweise der Gebäude und deren Ausführung mit Flachdächern führen zu einem guten Oberflächen/Volumenverhältnis und tragen damit zum Gedanken des Klimaschutzes bei. Das Aufheizen der Oberfläche sowie die Wärmeabgabe aus dem Gebäude werden durch die angepasste Planung minimiert. Die festgesetzte Dachbegrünung wirkt sich darüber hinaus klimatisch positiv aus. Gleichzeitig kann Solarenergie aktiv und passiv genutzt werden.

Auch die Förderung von Elektromobilität kann ein wichtiger Baustein zur Vermeidung von CO_2-Emissionen sein (vgl. z.B. das jüngst in Kraft getretene Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG).

Klimaanpassung

Aufgrund der allgemein zu erwartenden klimatischen Veränderungen[13] sind bereits ohne Planung Auswirkungen auf das Gebiet, insbesondere auf den bereits bebauten Teil, zu erwarten. Die Klimaänderungen betreffen vor allem eine Zunahme von Extremwetterereignissen wie heiße und trockene Sommer und Starkregenereignisse. Durch die Planung (Erhöhung der baulichen Dichte und der Versiegelungen) erfolgen zusätzliche Auswirkungen, die sich auch auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ auswirken. Minderungen der Auswirkungen sind u.a. durch die Durchgrünung der Wohngebiete mit dem von West nach Ost verlaufenden öffentlichen Grünzug, der Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Baumpflanzungen zu erwarten.

[13] Für den Raum Nürnberg ist mit einer weiteren Zunahme der Sommertage (Tageshöchsttemperatur 25 °C oder darüber) bis zum Jahr 2100 von heute 50 auf bis zu 100 Tagen auszugehen. Für die sog. heißen Tage (Tageshöchsttemperatur 30 °C oder darüber) wird etwa eine Verdoppelung von derzeit ca. 12 Tage auf bis zu 23 Tage angenommen (vgl. hierzu auch das statistische Regionalisierungsmodell WETTREG 2012, VETTER & WEINBERGER 2012).

Da verschiedene konfliktmindernde Punkte in die Planung übernommen wurden, sind noch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Klima zu erwarten. Weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und die Umsetzung einer CO_2-neutralen Energieversorgung sollten auf Vorhabenebene geprüft und umgesetzt werden.

2.9 Abfall und Abwässer

Abfälle entstehen im Plangebiet betriebsbedingt durch den Konsum der künftigen Einwohner im Gebiet als Hausmüll. Ferner im Rahmen der gewerblichen Nutzungen (z.B. im Einzelhandel als Verpackungsmüll). Nähere Angaben zu Art und Menge der durch die Realisierung der Planung erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sind infolge des Charakters eines Angebots-B-Plans nicht möglich. Gefährliche Abfälle entstehen beim künftigen „Betrieb“ nicht.

Zur Freimachung der Baufelder können baubedingte Abfälle bzw. Recyclingstoffe beim Rückbau von Oberflächenversiegelungen oder dem Abriss von Nebengebäuden (z.B. Gartenhäuschen im Bereich der Erholungsgärten) entstehen. Bei der Baufeldfreimachung sind auch Funde von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen (siehe auch Kap. 2.6.4).

Anfallende Schmutzwässer können nach Errichtung der entsprechenden Kanäle ins städtische Kanalsystem eingeleitet und der Reinigung im Klärwerk zugeführt werden.

Hinsichtlich der zukünftig anfallenden Abfälle und Abwässer wird nicht von erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die Planung ausgegangen.

2.10 Kultur- und Sachgüter

2.10.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Im Geltungsbereich sind keine Boden- oder Kulturdenkmäler bekannt (Quelle: Bayern-Viewer-Denkmal, Abruf vom 19.08.2021). Nördlich angrenzend gibt es in Kleinreuth bei Schweinau mehrere, als Baudenkmäler geschützte Gebäude oder Bauteile (Rothenburger Str. 482, 484 und 496). Die Planung hat auf diese aber keine Auswirkungen.

An Sachgütern befinden sich im Gebiet der Siedlungsbereich von Kleinreuth bei Schweinau mit Wohn- und Gewerbebebauung sowie die Gartenflächen südlich des Ortes (mit Gartenhäuschen, Schuppen etc.). Im Westen an der Rothenburger Straße befindet sich eine Gasverteilerstation (Fl. Nr. 486/8, Gmkg. Großreuth bei Schweinau).

2.10.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Eine Auswirkung der Planung auf die angrenzenden Baudenkmäler in Kleinreuth bei Schweinau ist nicht erkennbar, da sich zwischen der neu geplanten Bebauung und den Denkmälern schon bestehende Gebäude befinden. Bodendenkmäler sind von der Planung nicht betroffen, grundsätzlich können archäologische Funde aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Eine Betroffenheit von Sachgütern besteht für die Gartenanlagen. Deren Rückbau ist jedoch im Rahmen der Mietverträge geregelt.

Die bestehende Gasverteilerstation im Westen im Bereich des geplanten MU 1 muss versetzt werden, um die Schallschutzbebauung zu ermöglichen. Hierfür sind im B-Plan etwas weiter östlich bereits Versorgungsflächen neben dem WA 1 festgesetzt.

Eine erhebliche nachteilige Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter durch die Umsetzung der Planung ist nicht erkennbar.

2.11 Wechselwirkungen

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen auch das Wirkungs-/Prozessgefüge zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes. Darüber hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

In Einzelfällen kann es bei bauzeitlicher Bauwasserhaltung zu Beeinträchtigungen von Gehölzbestand kommen, in deren Folge ggf. auch ein Absterben von Bäumen zu befürchten ist.

3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbelange im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hier also auch eine zeitliche Komponente berücksichtigt (z.B. Entwicklungspotenzial einer Biotopfläche in den nächsten Jahren).

Erst mit Umsetzung der Planung ist auch ein konkreter Eingriff in die bestehende Situation verbunden, die bei Nicht-Umsetzung der Planung vermutlich vollständig erhalten werden könnte. In der Nullvariante würde die derzeitige Nutzung als Ackerflächen aufgrund der größtenteils hohen Ertragsfunktion der Böden und der Knappheit an landwirtschaftlich nutzbaren Flächen im Stadtgebiet sehr wahrscheinlich weiterhin aufrechterhalten. Insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Tiere käme es zu keinen Eingriffen bzw. zum Fortbestand der aktuell günstigen Situation. Bei Verzicht auf die Umsetzung der Planung käme es auch nicht zur Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (s. Kap. 5.2).

Ein Verzicht auf die Planung stellt aber auch ein Fortbestehen der aktuellen Immissionssituation an der „alten“ Rothenburger Straße zum Verkehrslärm dar. Hier würden keine Verbesserungen durch die Verlagerung der Verkehrsströme eintreten.

Die Randbereiche mit den Ruderal- und Brachflächen, Altgrasbeständen sowie mesophilen Gebüschen könnten sich durch eine entsprechende Pflege zu artenreichen Biotopen entwickeln. Da aber bisher schon keine pflegenden Eingriffe erfolgt sind, ist daher eher davon auszugehen, dass sich diese Flächen letztlich vollständig bewalden würden.

4 Kumulative Auswirkungen zusammen mit anderen Planungen

Der B-Plan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ ist nicht isoliert, sondern in Zusammenhang mit weiteren Planungen im Umfeld, die zu kumulativen Auswirkungen[14] führen können, zu betrachten. Zu erwarten wäre, dass sich die Auswirkungen der einzelnen Plangebiete gegenseitig beeinflussen. Die Wirkungen können sich dabei auch steigern bzw. verstärken.

[14] gemäß Anlage 1 Nr. 2 b) ff) BauGB n.F. ist die Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete zu beschreiben

Allein im Bereich des „Tiefen Feldes“ sind folgende Vorhaben schon genehmigt oder noch in Planung:

- Verlängerung der U-Bahn-Linie 3 nach Gebersdorf mit Errichtung der U-Bahn-Haltestelle „Kleinreuth bei Schweinau“ (in Bau)
- Planfeststellungsverfahren zum Bau der „Neuen Rothenburger Straße“
- Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Güterzugstrecke im Osten um zwei weitere Gleise
- B-Planverfahren Nr. 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“
- B-Planverfahren Nr. 4445c „Tiefes Feld Landschaftspark“

Der B-Plan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ überplant innerhalb seines Geltungsbereiches Teile des Vorhabenbereiches für den Neubau der U-Bahn-Linie (Baustelleneinrichtungen). Hier erfolgen somit keine neuen Auswirkungen, da in dann bereits beeinträchtigte Bereiche eingegriffen wird. Die Auswirkungen des Neubaus der Rothenburger Straße sind im vorliegenden B-Plan ebenfalls schon berücksichtigt.[15]

Durch die weiteren Bebauungspläne zur Umsetzung des Rahmenplanes entsprechend des Gesamt-B-Planverfahrens Nr. 4445 „Tiefes Feld“ wird es hier zu weiteren Inanspruchnahmen von Fläche und Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere kommen.

Diese Auswirkungen wurden in einer ersten Fassung des Umweltberichtes zum B-Planverfahren Nr. 4445 bereits 2014 untersucht mit dem Ergebnis, dass auch hier erhebliche nachteilige Auswirkungen auf diese Schutzgüter zu erwarten waren. In der Gesamtbetrachtung erfolgen zwar Eingriffe (und damit auch Auswirkungen) auf insgesamt größerer Fläche, jedoch nicht dergestalt, dass hierdurch bestimmte Schwellen überschritten würden, die relativ gesehen zu größeren Einwirkungsbereichen oder stärkeren punktuellen Auswirkungen führen würden.

Für das Schutzgut Tiere hätte die alleinige Realisierung des B-Plans Nr. 4445a noch die Möglichkeit eröffnet, artenschutzrechtlichen Ausgleich in Teilen des „Tiefen Feldes“ zu realisieren. Zusammen mit den weiteren o.g. Bauleitplanverfahren, muss jedoch von einem Totalverlust ausreichend geeigneter Habitate für bestimmte Arten(gruppen) (hier: bodenbrütende Vogelarten) ausgegangen werden. Dies ist bei der Ausgleichskonzeption in der artenschutzrechtlichen Prüfung zum B-Plan Nr. 4445a bereits berücksichtigt worden.

Bezüglich des Lärms erfolgten Betrachtungen auch schon für die Auswirkungen durch neu induzierten Ziel- und Quellverkehr im gesamten „Tiefen Feld“ für die Belastung der „Neuen Rothenburger Straße“. Einwirkender Verkehrslärm von außen (z.B. Bahntrasse im Osten, Südwesttangente) ist in den Einzelverfahren zu prüfen und hat für die Bewertung hier keine kumulativen Auswirkungen.

Für das Schutzgut Landschaft sind bei der Gesamtbetrachtung durch die Planung des Landschaftsparks im Süden im Rahmen des B-Plan Nr. 4445b und 4445c eher wieder vorteilhafte Auswirkungen zu sehen, die es bei der alleinigen Realisierung des B-Plans Nr. 4445a noch nicht gibt.

Daneben gibt und gab es aber auch weitere B-Planverfahren im Umfeld, die nicht nur eine Überplanung von Bestandsnutzungen darstellten, sondern Flächen neu in Anspruch nahmen und Auswirkungen auf Natur und Landschaft nach sich zogen. Es handelt sich hierbei u.a. um

- B-Plan Nr. 4608 „Schulstandort Rothenburger Straße“ (bereits realisiert)

[15] Hinsichtlich der Eingriffsfolgen der unterschiedlichen Pläne und Projekte im „Tiefen Feld“ im Hinblick auf das spezielle Artenschutzrecht wurden separate Gutachten erstellt. Die Eingriffsbewältigung soll aber über ein gemeinsames Maßnahmenkonzept erfolgen, das sich in Erstellung befindet.

- B-Plan Nr. 4614 „Züricher Straße“ (im Bau)
- B-Planverfahren Nr. 4601 „Großreuth-Schweinau“

Auch hier sind im Wesentlichen die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser und Tiere betroffen. In der Summe erfolgen hier zwar ebenfalls größere Flächeninanspruchnahmen und damit quantitativ größere Auswirkungen auf die Teilfunktionen der Schutzgüter (z.B. Flächenversiegelung, Grundwasserneubildung), aber keine sich gegenseitig verstärkenden Beeinträchtigungen. Bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sind hier auch teils andere Lebensräume und Tierarten betroffen als beim B-Plan Nr. 4445a.

Auswirkungen auf das Schutzgut Menschliche Gesundheit (hier: Lärm sowie Erholung) wirken aufgrund unterschiedlicher Ausgangsbedingungen nicht kumulativ mit dem B-Plan Nr. 4445a. Gleiches gilt auch für die anderen Schutzgüter.

Für das Schutzgut Fläche stellt die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen einen kumulativen Effekt dar, aber keinen sich gegenseitig verstärkenden. Der Verlust nimmt in absoluten Zahlen mit jeder Inanspruchnahme zu. Es wird hierzu auf die in der Begründung zum B-Plan erfolgte Darlegung dieser Sachverhalte verwiesen.

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Den Umgang mit nachteiligen Umweltauswirkungen regeln verschiedene, eigenständige Rechtsinstrumente. Die angewandten Bewertungskriterien und die betrachteten Schutzgüter bzw. Umweltbelange sind dabei nicht deckungsgleich. Die Umweltprüfung ermittelt als Trägerverfahren die voraussichtlichen Umweltauswirkungen für alle Belange des Umweltschutzes und stellt das Ergebnis im Umweltbericht dar. Durch die Anwendung verschiedener Instrumente können sich jedoch unterschiedliche Rechtsfolgen ergeben.

Tabelle 4: Instrumente des Umweltrechtes

Rechtsinstrument	**Umweltbelange**	**Rechtsfolgen**
BauGB[16] Umweltprüfung	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und gem. § 1a BauGB n.F.	Abwägungsrelevanz / Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, welche durch die Realisierung der Planung entstehen, sind im Umweltbericht darzustellen.
BNatSchG[17]		
(Eingriffsregelung) gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 15 und 18 BNatSchG	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Abwägungsrelevanz und konkrete Entscheidung über Vermeidung und Ausgleich
Artenschutz / saP[18]	Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG, ggf. naturschutzrechtliche Voraussetzungen für Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG; Einschlägigkeit des § 18 BNatSchG i.V.m. BauGB	Je nach Ergebnis:

[16] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
[17] Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
[18] saP = spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Bauleitplanung

Rechtsinstrument	Umweltbelange	Rechtsfolgen
		CEF[19]-/FCS[20]-Maßnahmen; wenn diese nicht möglich oder nicht funktionierend, dann Beurteilung durch die Höhere Naturschutzbehörde (Reg. von Mittelfranken), ob Ausnahmetatbestand gegeben oder nicht; bei Nicht-Regelbarkeit des speziellen Artenschutzes ist der Bauleitplan rechtlich nicht vollziehbar.
FFH-/SPA – Verträglichkeitsabschätzung / ggf. -prüfung	Beeinträchtigung der Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischen Vogelschutzgebieten gem. § 32 BNatSchG	Je nach Ergebnis Abwägungsrelevanz, Beurteilung durch die Höhere Naturschutzbehörde (Reg. von Mittelfranken), ob ausnahmsweise Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Planung gegeben ist.

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) der (erheblichen) nachteiligen Umweltauswirkungen mindern die Eingriffsschwere.

Tabelle 5: Konfliktmindernde Maßnahmen (* Art der Maßnahme: Vm Vermeidung, Vr Verringerung, A Ausgleich)

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**Maßnahme**	Art*	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang(e)	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textliche/ zeichnerische Festsetzung im B-Plan)
Inanspruchnahme von Fläche	• Flächensparendes Bauen durch Festsetzung hoher baulicher Dichten	Vr	Fläche, Boden	Textliche Festsetzung
	• Nutzung vorhandener Infrastruktur („alte“ Rothenburger Straße)	Vr	Fläche, Boden	Zeichnerische Festsetzung
	• Reduzierung von Verkehrsflächen auf das erforderliche Maß	Vr	Fläche, Boden	Zeichnerische Festsetzung
Versiegelung bzw. Verlust von Boden	• Wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Plätzen und Stellplätzen	Vr	Boden, Wasser	Textliche Festsetzung
	• Begrünung und gärtnerische Anlage der Tiefgaragendecken und unterbauten Bereiche	Vr	Boden, Wasser	Textliche Festsetzung
	• Extensive bzw. intensive Dachbegrünung bei Flachdächern von Gebäuden	Vr	Wasser, Klima, Luft	Textliche Festsetzung
Abflussverschärfung und Verringerung der Grundwasserneubildung	• Wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Plätzen und Stellplätzen	Vr	Boden, Wasser	Textliche Festsetzung
	• Retention der anfallenden Oberflächenwässer	Vr	Boden, Wasser	Textliche und zeichnerische Festsetzung

[19] CEF = Continuous Ecological Functionality, d.h. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion

[20] FCS = Favourable Conservation Status, d.h. Maßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**Maßnahme**	Art*	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang(e)	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textliche/ zeichnerische Festsetzung im B-Plan)
	• Begrünung und gärtnerische Anlage der Tiefgaragendecken und unterbauten Bereiche	Vr	Boden, Wasser	Textliche Festsetzung
	• Extensive bzw. intensive Dachbegrünung bei Flachdächern von Gebäuden	Vr	Wasser, Klima, Luft	Textliche Festsetzung
	• Naturnaher Ausbau des Diebsgrabens	A	Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	im Rahmen der Umsetzung des Entwässerungskonzepts vorgesehen
Störung von Vogelbruten, Gefahr der Tötung oder des Verlusts von Gelegen	• Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit	Vm	Tiere, biologische Vielfalt	Vorgabe aufgrund Regelung im BNatSchG (§ 39)
Störung der Tier- und Insektenwelt	• Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung	Vr	Tiere, biologische Vielfalt	Textliche Festsetzung
	• Vogelschonende Ausbildung großflächiger Glasflächen zur Verhinderung von Vogelschlag	Vr	Tiere, biologische Vielfalt	Textliche Festsetzung
Verlust von Lebensraumstrukturen und Habitatelementen	• Erhaltung von Gehölzen	Vm	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	als Hinweise in der Begründung
	• Pflanzung von Gehölzen (z.B. in öffentlichen Grünflächen, in Freiflächen der Baugebiete)	Vr, A	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• Umsetzung artenschutzrechtlich erforderlicher FCS-Maßnahmen (Schaffung von Ersatzlebensräumen)	Vm, A	Tiere, biologische Vielfalt	Textliche Festsetzung
Neubebauung und -versiegelung führt zu einer Veränderung des Lokalklimas	• Durchgrünung der Baugebiete, Begrünung und gärtnerische Anlage der Tiefgaragendecken und öffentlicher Freiflächen	Vr	Klima, Pflanzen, Tiere	Textliche Festsetzung
	• Extensive bzw. intensive Dachbegrünung bei Flachdächern von Gebäuden	Vr	Wasser, Klima, Luft	Textliche Festsetzung
	• Fassadenbegrünung	Vr	Wasser, Klima, Luft	Textliche Festsetzung
Erhöhter CO_2-Ausstoß durch Verkehr und Hausbrand	• Durchgrünung der Freiflächen mit Bäumen	Vr	Klima, Luft, Pflanzen, Tiere	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• Reduzierung des Primärenergiebedarfs (Erstellung und Umsetzung Energiekonzept)	Vm, Vr	Klima	als Hinweise in der Begründung
	• Schaffung von Schattenplätzen/-zonen in den öffentlichen Freiräumen	Vr	Klima	als Hinweise in der Begründung

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**Maßnahme**	Art*	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang(e)	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textliche/ zeichnerische Festsetzung im B-Plan)
Auswirkungen zukünftig zu erwartender Klimaveränderungen[21]	• Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen zur Schaffung von Versickerungsflächen	Vr	Boden, Wasser	Textliche Festsetzung
	• Ausschluss dunkler Fassadenfarben und Verwendung heller Baumaterialien auf Straßen und Plätzen (Albedo-Effekt)	Vr	Klima	als Hinweise in der Begründung
	• Extensive bzw. intensive Dachbegrünung bei Flachdächern von Gebäuden	Vr	Wasser, Klima, Luft	Textliche Festsetzung
	• Fassadenbegrünung	Vr	Wasser, Klima, Luft	Textliche Festsetzung
Gesundheitliche Belastungen durch Aufheizung des Baugebietes	• Realisierung von Klimaanpassungsmaßnahmen (s.o.)	Vr	Mensch (Gesundheit), Klima	Textliche Festsetzung (teilweise)
Zunahme von Luftschadstoffen durch Verkehr	• Durchgrünung der Freiflächen mit Bäumen	Vr	Klima, Luft, Pflanzen, Tiere	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• Erhaltung von Gehölzen	Vm	Klima, Luft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	als Hinweise in der Begründung
	• Gute Anbindung an den ÖPNV zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV)	Vm, Vr	Klima, Luft	Planfeststellungsbeschluss Bau der Verlängerung der U-Bahn-Linie 3
	• Bereitstellung von Ladeeinrichtungen für E-Bikes und Elektroautos	Vr	Klima, Luft	Regelung für Elektroautos durch Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)
Zunahme von Emissionen aus Heizungsanlagen	• umweltfreundliche Heizkonzepte[22]	Vr	Klima, Luft	Empfehlungen gemäß Energiekonzept, bei Verkauf städtischer Flächen Regelung über Kaufverträge
Verlust von landschafts- und ortsbildprägenden Strukturen	• Neugestaltung des Landschaftsparks im Süden (B-Plan Nr. 4445b und c)	Vr	Pflanzen, Tiere, Landschaft	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• Durchgrünung der öffentlichen Grünflächen mit Bäumen	Vr	Klima, Luft, Pflanzen, Tiere, Landschaft	Textliche und zeichnerische Festsetzung

[21] Es handelt sich hierbei nicht um unmittelbare Auswirkungen, die durch die Planung entstehen, aber um zu erwartende Änderungen, auf die die Planung reagieren muss.

[22] Grundsätzlich gilt: Zur Beheizung der Gebäude dürfen feste, die Luft erheblich verunreinigende Brennstoffe nicht verwendet werden. Dazu gehören nicht Holzpellets oder Hackschnitzel, soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanischen (d.h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt werden und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagentechnik eingehalten werden.

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**Maßnahme**	Art*	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang(e)	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textliche/ zeichnerische Festsetzung im B-Plan)
	• Naturnaher Ausbau des Diebsgrabens	A	Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft	im Rahmen der Umsetzung des Entwässerungskonzepts vorgesehen
Überprägung der Flächen durch neue Bebauung	• Anpassung der Gebäudekubaturen an dörfliche Strukturen in Kleinreuth bei Schweinau (z.B. Höhenbeschränkung, gestalterische Festsetzungen)	Vr	Landschaft	Textliche und zeichnerische Festsetzung
Überschreitung der Orientierungswerte für Lärm	• Lärmschutzbebauung/-einrichtungen an „Neuer Rothenburger Straße“	Vr	Mensch - Gesundheit	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• Passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzgrundrisse, Schalldämm-Maße für Außenbauteile etc.)	Vr	Mensch - Gesundheit	Textliche Festsetzung
Verlust von Flächen zur Erholung	• Schaffung neuer, öffentlicher Grünflächen	A	Mensch (Erholung)	zeichnerische Festsetzung
	• Neugestaltung des Landschaftsparks im Süden (B-Plan Nr. 4445b und c)	Vr	Pflanzen, Tiere, Landschaft, Mensch (Erholung)	Textliche und zeichnerische Festsetzung

Durch eine geschickte Lenkung lassen sich erhebliche Konflikte vermeiden und die Eingriffe mindern. Eine Vielzahl der in Tabelle 5 aufgeführten Maßnahmen ist für mehrere Schutzgüter gleichzeitig wirksam (= Wechselwirkungen).

Sofern keine verbindliche Festsetzung im B-Plan möglich ist, sind die Maßnahmen als (möglichst zu realisierende) Vorschläge auf Vorhaben- bzw. Genehmigungsebene im Rahmen der jeweiligen Ausführungsplanung aufzugreifen. Als weitere Klimaanpassungsmaßnahmen sind außenliegende Verschattungselemente an den geplanten Gebäuden und in der zentralen öffentlichen Grünfläche sowie Trinkwasserstellen sowohl im Außen- als auch im Innenbereich von Gebäuden, insb. öffentlichen Gebäuden, zu nennen.

5.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

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

Keiner der im Untersuchungsgebiet festgestellten Biotoptypen stellt einen geschützten Lebensraum nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG oder einen Lebensraum nach Anhang I der FFH-Richtlinie dar.

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

Geltungsbereich Biotope der Stadtbiotopkartierung (vgl. hierzu auch Kap. 2.4.1, die weitgehend identisch mit den Biotopen des ABSP sind.

Im Geltungsbereich befinden sich gemäß AELF ca. 1,8 ha als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes einzustufende Gehölzbestände. Der waldrechtliche Ausgleich für diese Eingriffe erfolgt unabhängig von der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung auf Teilflächen des Fl. Nr. 106/0, Gemarkung Atzelsberg (Gemeinde Marloffstein).

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

Zunächst werden die betroffenen Biotop-/Nutzungstypen flächenmäßig erfasst, in einer Karte dargestellt und den nach der Anlage 2 der KostenErstS vorgegebenen „ökologischen Wertfaktoren (Bestand)“ zugeordnet. Aus der Multiplikation der Fläche (in m²) und dem Wertfaktor ergibt sich der Bestandswert der Fläche.

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

Folgende Annahmen werden der Bilanzierung des Planungswertes zugrunde gelegt:

- Die randlichen Bereiche der künftigen „Neuen Rothenburger Straße“, die in den Geltungsbereich hineinragen werden im Bestand entsprechend des Endzustandes gemäß Feststellungsentwurf zur „Neuen Rothenburger Straße“ berücksichtigt. Die geplanten befestigten Flächen (Zufahrten und Sedi-Pipe-Anlage) werden als versiegelte Flächen (Nutzungstyp 7.6) bewertet. Die Straßenböschungen sowie die Flächen innerhalb der Planfeststellungsgrenze, die im Rahmen der Baumaßnahme (auch nur temporär) beeinträchtigt und nach Abschluss wieder angesät werden, werden als extensiv gepflegte Straßenränder (Nutzungstyp 5.6) bewertet. Dies kommt der Ausprägung dieser nur temporär vorgesehenen Blühstreifen am nächsten. Es werden Flachdächer festgesetzt, die zu begrünen sind. Es wird von den gemäß Rahmenplanung geplanten Gebäuden, die auch in der Planzeichnung hinweislich dargestellt sind und einer Dachbegrünung auf 70% der Dachfläche ausgegangen.
- Bezüglich des Gesamtanteils überbauter Flächen (Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten und Wege) wird von der im B-Plan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ausgegangen, sowie der nach BauNVO zulässigen Überschreitung um 50% nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Die Restflächen auf diesen Baugrundstücken wurden als strukturarme Hausgärten (Nutzungstyp 5.3) bilanziert.
- Zu pflanzende Bäume wurden entsprechend der Festsetzungen des Entwurfs des Rechtsplans in die Bilanz eingestellt, soweit sie sich in Verkehrsflächen oder auf Plätzen befanden. Zum Ansatz kamen je Baum 20 m² durch die Krone übertraufte Fläche.
- Bei den öffentlichen Grünflächen im Quartier wurde von der Herstellung strukturreicher Grünflächen (Nutzungstyp 5.2) ausgegangen, bei den öffentlichen Grünflächen im Südwesten von großen, strukturreichen Grünanlagen (Nutzungstyp 5.1), da diese ja auch eine Fortsetzung im B-Plan Nr. 4445b finden.
- Für die Retentionsflächen im Westen (Nutzungstyp 8.1) wurde ein etwas höherer Biotopwert (0,55) angesetzt, da hier randlich auch mit Bepflanzungen gerechnet wird, die die Biotopausstattung erhöhen.
- Bei der Lärmschutzmaßnahme entlang der Südwesttangente wird von einer 1,70 m breiten Lärmschutzwand (Nutzungstyp 8.3) ausgegangen. Der Weg zwischen Südwesttangente und Lärmschutzwand wird mit 3,5 m Breite ebenfalls als versiegelte Fläche, die über Trennsystem abgeleitet wird (Nutzungstyp 8.3), bilanziert. Der

Pflegeweg sowie die Böschung in Richtung Park wird als Teil der öffentlichen Parkanlage (Nutzungstyp 5.1) bewertet.

- Der Diebsgraben wird als 6,0 m breiter, begrünter Graben berücksichtigt (Nutzungstyp 8.1 – Flächen zur Regenwasserversickerung ohne Nutzungsdruck). Ein zusätzlicher Pflegeweg ist nicht vorgesehen, stattdessen sollen Mähfahrzeuge entlang der ausreichend breiten Sohle fahren können.

Die genaue Ermittlung der Biotopwerte für den Bestand und Planungssituation ist im Anhang in Tabelle 7 und Tabelle 8 dargestellt. Folgende Bilanzierung ergibt sich bei der Ermittlung der Differenz zwischen Bestandswert abzüglich des Planungswertes:

47.398 – 38.665 = 8.733 Biotopwertpunkten

Es wird hierbei davon ausgegangen, dass mit Ausnahme des randlichen Eingriffs durch den Ausbau des Diebsgrabens die bestehende planfestgestellte Ausgleichs-/Ersatzfläche in ihrer angedachten Funktion (Ausgleich für Ausbau Rothenburger Straße zwischen Virnsberger Straße und dem Bereich der Regelsbacher Straße) beibehalten werden kann. Geringfügige Änderungen der Biotopzusammensetzung im Hinblick auf die ursprüngliche Planungsabsicht im damaligen landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) können im Rahmen der tatsächlichen Herstellung des Landschaftsparks berücksichtigt und gewürdigt werden.

Für den Eingriff in die planfestgestellten Ausgleichs-/Ersatzflächen auf den Fl. Nr. 512 bis 517 der Gemarkung Großreuth bei Schweinau, die für den Ausbau der Rothenburger Straße umgesetzt worden sind, wird neben der Ausgleichsermittlung gemäß KostenErstS zudem der Ausgleich für das bereits realisierte Ausgleichserfordernis („Ausgleich des Ausgleichs“) in Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken berücksichtigt. Es wird eine Fläche von insgesamt 1.948 m² in Anspruch genommen. Davon wurden 1.319 m² zu 25% und 629 m² zu 50% angerechnet.[23] Es ergibt sich damit ein Ausgleichsäquivalent von 644 m² (330 m² + 314 m²). Im B-Plan erfolgt die Zuordnung einer planexternen Ausgleichsfläche auf dem Flurstück Nr. 885, Gmgk. Neunhof, mit einer Flächengröße von 644 m². Die Teilfläche ist im Kartenanhang dargestellt.

Der Ausgleich für das Kompensationsdefizit wird auf Flächen im städtischen Ökokonto erbracht. Die einzelnen Flächen sowie die Entwicklungsziele sind in der Tabelle 9 aufgeführt und im Kartenanhang dargestellt.

5.2 Europäischer und nationaler Artenschutz

Aufgrund der Anforderungen des § 44 BNatSchG (und den diesbezüglichen Empfehlungen der Höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Mittelfranken) wird im Interesse der Rechtssicherheit der Planung die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) empfohlen. Im Rahmen der saP wird umfassend und systematisch ermittelt, ob die Planung auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse, insbesondere das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG, treffen könnte.

Die Verbote treten zwar erst direkt mit Realisierung eines Vorhabens ein, allerdings muss im Rahmen der Bauleitplanung bereits geprüft werden, ob die Umsetzung eines B-Planes

[23] Gemäß der Ausgleichsermittlung im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Planfeststellungsbeschluss für den Ausbau der Rothenburger Straße zw. Virnsberger Straße und Regelsbacher Straße (2002)

aus artenschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Ein B-Plan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen. Eine Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Verfahren ist nicht möglich.

Um die Auswirkungen auf geschützte Tierarten und eine mögliche Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände genauer zu prüfen, wurden Erhebungen zu verschiedenen Artengruppen durchgeführt und hierzu eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (GROSSER-SEEGER & PARTNER, 01.10.2021) Diese wurde auf Grundlage der saP für das Gesamtareal des ursprünglichen Geltungsbereichs des B-Planverfahrens Nr. 4445 „Tiefes Feld“ erarbeitet, da die sich daraus ergebenden Maßnahmen zusammenwirken sollen (GROSSER-SEEGER & PARTNER, 04.12.2018).

Im naturschutzfachlichen Gutachten zur saP werden folgende Vorkehrungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für erforderlich gehalten (Die Nummerierung entspricht hier dem Gutachten zur saP. Da nicht alle Maßnahmen im B-Plan festsetzbar sind, erfolgt in der Satzung eine abweichende Nummerierung!):

- **V 1** Durchführung einer Umweltbaubegleitung
- **V 2** Durchführung der Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen außerhalb der Brutzeit von Vögeln oder der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (also nicht vom 01. März bis zum 30. September)
- **V 3** Baufeldfreimachung bzw. Beginn der Erschließungsmaßnahmen in Acker- und Brachflächen außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten (also nicht vom 01. März bis zum 15. September)
- **V 4** Prüfung auf Gebäudebrüter und Fledermausvorkommen vor dem Abriss von Gebäuden
- **V 5** Erhaltung von Gehölzbereichen
- **V 6** Umsiedlung von Zauneidechsen
- **V 7** Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden

Da im Zuge des Verfahrens bereits absehbar war, dass innerhalb des „Tiefen Feldes“ oder in räumlicher Nähe zum Eingriffsort keine vorlaufenden Ersatzmaßnahmen möglich sind, handelt es sich nicht mehr um CEF-Maßnahmen und die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wären erfüllt. Dafür ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich. Hierzu wurde seitens der Höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Mittelfranken die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme bereits in Aussicht gestellt.

Die in der saP dargestellten, erforderlichen Maßnahmen beziehen sich allein auf die durch den BP Nr. 4445a ausgelösten Eingriffe, unabhängig davon, ob auch durch andere Planungen im „Tiefen Feld“ Eingriffe ausgelöst und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden. Für alle im „Tiefen Feld“ vorgesehenen Maßnahmen, die durch die Bebauungspläne Nr. 4445a und 4445b sowie die Planfeststellung der „Neuen Rothenburger Straße“ ausgelöst werden, wird jedoch derzeit noch ein gemeinsames Maßnahmenkonzept erstellt, das eine koordinierte Umsetzung aller Maßnahmen ermöglicht und gleichzeitig die Zuordnung des Ausgleichs zu den einzelnen Planungen darstellt. Folgende Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands (FCS-Maßnahmen) werden gemäß saP-Gutachten zum B-Plan Nr. 4445a vorgesehen und in der Satzung festgesetzt:

- **FCS 1** Anlage von Blühstreifen/Ackerbrache

  Für die betroffenen Feldlerchen-Brutpaare sind die Herstellung von Blühstreifen oder Ackerbrachen erforderlich, die ihnen als Brut- und Nahrungshabitat dienen können und eine Aufwertung ihres Lebensraumes darstellen. Es werden für die durch den B-Plan

Nr. 4445a betroffenen 7 Brutpaare eine Fläche von 1,4 ha (0,2 ha/Brutpaar) für erforderlich erachtet. Von dieser Maßnahme profitieren auch andere Arten, wie Wachtel, Wiesen-Schafstelze oder Rebhuhn.

Insgesamt sind von den o.g. Planungen im „Tiefen Feld“ 20 Feldlerchen-Brutpaare betroffen. Da gemäß Planfeststellung der „Neuen Rothenburger Straße“ ein Ausgleich für 6 Brutpaare vorgesehen ist und durch den B-Plan Nr. 4445a darüber hinaus keine weiteren Eingriffe erfolgen, werden hier keine Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Im B-Plan Nr. 4445b wird der Ausgleich für die verbleibenden 14 Brutpaare erbracht.

- **FCS 2** Anlage von Mulden und Vernässungsbereichen in der Feldflur

  Als Ersatz für die durch den B-Plan Nr. 4445a hervorgerufenen Beeinträchtigung von drei Revieren des Kiebitzes und eines möglichen Wachtelkönig-Brutpaars sind auf 1,5 ha Acker- und/oder Grünlandflächen flach ausgebildete Mulden herzustellen.

  Insgesamt sind von den o.g. Planungen im Tiefen Feld 3 Kiebitz-Brutpaare betroffen. Da gemäß Planfeststellung der „Neuen Rothenburger Straße“ ein Ausgleich für 1 Brutpaar und im B-Plan Nr. 4445b ein Ausgleich für 2 Brutpaare vorgesehen wird, sind allen betroffenen Brutpaaren Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

- **FCS 3** Optimierung/Herstellung einer geeigneten Fläche für Zauneidechsen

  Als Lebensraumersatz für die Zauneidechsen sind für den B-Plan Nr. 4445a Maßnahmen auf mindestens 8.000 m² erforderlich. Mit der FCS-Maßnahme müssen alle Lebensraumfunktionen der Zauneidechse abgedeckt sein, also die Möglichkeit zur Überwinterung, Versteck- und Sonnplätze für das Sommerhalbjahr, geeignete Flächen zur Eiablage und eine ausreichende Nahrungsgrundlage (Vorhandensein von Beutetieren).

  Die Zuordnung der Ausgleichsfläche erfolgt komplett in der Planfeststellung der „Neuen Rothenburger Straße“.

- **FCS 4** Ersatz verloren gehender Baumhöhlen

  Als Ersatz für verlorengehende Baumhöhlenquartiere sind 25 Fledermauskästen und 20 Vogel-Nisthöhlen aufzuhängen. Alternativ zur Aufhängung von Kästen können in geeigneten Bereichen auch Habitatbäume in ihrer Entwicklung gefördert werden.

  Gemäß saP zur Planfeststellung der „Neuen Rothenburger Straße“ erfolgt ein Ausgleich von 23 Fledermauskästen und 12 Vogelnisthilfen. Zudem erfolgt die Förderung der Entwicklung von Habitatbäumen, sodass der Ausgleich bereits vollständig über die Planfeststellung der „Neuen Rothenburger Straße“ erfolgt.

- **FCS 5** Neupflanzung von Heckenbereichen

  Als Ersatz für den durch den B-Plan Nr. 4445a verursachten Wegfall von Gehölzbeständen sind 2.400 m² Gehölzfläche neu zu schaffen.

  Im Rahmen der „Neuen Rothenburger Straße“ erfolgt bereits die Heckenpflanzung von 520 m². Die Zuordnung der restlichen 1.880 m² erfolgt im B-Plan Nr. 4445a auf den planexternen Flurstücken Nr. 577, 619 und 887, Gmkg. Neunhof.

6 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der oben genannten Gebiete des Schutzgebiets-systems Natura 2000 sind von der Planung nicht betroffen.

Nächstgelegenes FFH-Gebiet ist das Gebiet DE 6432-301 „Sandheiden im mittelfränkischen Becken“ in Form der Teilfläche 02 NSG „Hainberg“, das ca. 850 m entfernt in südwestlicher Richtung liegt. Die dort vorkommenden Lebensraumtypen der Sandlebensräume mit Dünen und trockenen Heiden stehen in keinem funktionalen Zusammenhang zu den im Geltungsbereich vorkommenden Lebensräumen.

Das europäische Vogelschutzgebiet DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ liegt über 4,8 km entfernt. Auch hier können Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele definitiv ausgeschlossen werden.

7 Geprüfte Alternativen

Die Prüfung einer Standortalternative erfolgt nicht auf B-Planebene. Der Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg weist das zur Bebauung vorgesehene Areal als Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen aus. Auch die „Neue Rothenburger Straße“ ist bereits als über-/örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Für das Gebiet selbst wurden aber Planungsalternativen geprüft.

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

Die damals entworfenen Varianten des Siegerbüros SPF Schönle/Piehler/Finkenberger (Stuttgart/Köln) mit unterschiedlichen Gestaltungsmöglichkeiten der großen südlichen Freifläche zwischen geplanter Bebauung und Südwesttangente spielen beim vorliegenden B-Plan Nr. 4445a aber keine entscheidende Rolle, da diese Flächen nur randlich im Geltungsbereich enthalten sind. Hieraus wurde aber auch der dem B-Plan Nr. 4445a zugrundeliegende Rahmenplan mit Stand vom Juni 2017 entwickelt.

Zur Entwässerung wurden verschiedene Optionen geprüft, die auch eine mögliche Versickerung beinhalteten. Aufgrund der ungünstigen Verhältnisse im Gebiet wurde aber letztendlich das nun verfolgte Entwässerungskonzept mit Retention in der Fläche und Ableitung über den Diebsgraben favorisiert.

Zu einem früheren Zeitpunkt der Planung sollten Wasserflächen zur Gestaltung, mit integriert werden. Dazu wurde seitens der Stadt Nürnberg im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes „koopstadt“ eine „Vision Wasser Tiefes Feld“ entwickelt. Hierbei wurden mehrere Varianten der Wasserflächengestaltung geprüft. Im Rahmenplan wurde eine mögliche Ausbildung des Natursees entwickelt. Die Machbarkeit und tatsächliche Ausgestaltung wurden weiter geprüft. Im Planungsverfahren wurde letztendlich darauf verzichtet, um u.a. eine weitere Flächeninanspruchnahme der planfestgestellten Ausgleichsfläche und landwirtschaftlich genutzter Flächen im „Tiefen Feld“ zu vermeiden.

8 Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht gemäß Anlage 1 des BauGB soll den aktuellen Zustand des Plangebietes (Basisszenario) und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschreiben und bewerten. Auch die Entwicklung der einzelnen Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, Kapitel 3) soll ermittelt und bewertet werden.

Die vorliegende Fassung des Umweltberichtes wurde vom Büro Grosser-Seeger & Partner, Nürnberg, erstellt. Es werden Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht (Kapitel 2) und Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt (Kapitel 5).

Folgende Informationsquellen und Gutachten wurden für die vorliegende Fassung des Umweltberichtes herangezogen (die genannten Datengrundlagen liegen dem Verfasser vor bzw. wurden von der Stadt Nürnberg zur Verfügung gestellt):

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
- Stadtklimagutachten (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 2014)
- Klimaökologische Expertise zum B-Plan Nr. 4445 „Tiefes Feld“ in Nürnberg (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 2021)
- Klimafahrplan Nürnberg 2010-2050 (2014)
- Handbuch Klimaanpassung (2012)
- Masterplan Freiraum (2014, regelmäßige Fortschreibung)
- Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg (bgmr Landschaftsarchitekten, 2013)
- Stadtbiotopkartierung (2008)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg (1996)
- Artenschutzkartierung Bayern (ASK-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, LfU), Kartenblatt TK 6531 und TK 6532, Abfrage am 01.04.2020)
- Bay. Geologisches Landesamt: Geologische Karte 1 : 50.000 Nürnberg-Fürth-Erlangen und Umgebung (1977) bzw. UmweltAtlas Bayern (Zugriff 13.04.2018)
- Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg (2017)
- Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4445, Tiefes Feld, Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg (SUN), 26.03.2014
- Aktualisierung und Fortschreibung des bestehenden Entwässerungskonzeptes B-Plan 4445a, 4445b und 4445c mit Freiflächenrahmenplan, Ramboll Studio Dreiseitl GmbH, August 2021
- Strategische Lärmkarte LfU 2017 (Straßenlärm) bzw. UmweltAtlas Bayern (Zugriff 19.03.2020)
- Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz (erstellt von ACCON GmbH, vom Stadtrat beschlossen am 28.10.2015, Fortschreibung 2019)
- Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung, Bebauungsplan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“, IBAS mbH, 14.07.2021
- TÜV SÜD Industrie Service GmbH: Bericht über mögliche Einwirkungen von Störfällen im Hinblick auf die Bauleitplanung, 13.06.2017
- 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet der Stadt Nürnberg (September 2017)
- Quartiersbezogener Energienutzungsplan (ENP) für das Entwicklungsgebiet „Tiefes Feld“, N-ERGIE AG, 13.12.2019
- Masterplan für die Gestaltung nachhaltiger und emissionsfreier Mobilität in Nürnberg (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co KG, Bericht Juni 2018)
- Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Planfeststellungsverfahren für den Ausbau der Rothenburger Straße zwischen Virnsberger Straße und dem Bereich der Regelsbacher Straße, 13.07.2004 (Gartenbauamt Nürnberg)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Bebauungsplan 4445, Kleinreuth, „Tiefes Feld“, Ökologisch-Faunistische-Arbeitsgemeinschaft Schwabach (ÖFA), September 2011
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Bebauungsplan Nr. 4445a, „Tiefes Feld Nordwest“, Büro Grosser-Seeger & Partner, 01.10.2021
- Ortsbegehungen (Erfassung Biotop-/Nutzungstypen) in 2017 und Aktualisierung am 27.04.2018 sowie in 2021

Aussagen in diesem Umweltbericht wurden aufgrund der vorliegenden Grundlagendaten und Erkenntnisse (siehe oben) getroffen, soweit dies zum jetzigen Zeitpunkt möglich war. Auf etwaige Unwägbarkeiten oder methodische Schwierigkeiten wird ergänzend bei den einzelnen Schutzgütern eingegangen.

9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen (und auch nur diese), die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel dieser Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener Auswirkungen und ggf. das Ergreifen von Abhilfemaßnahmen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gemäß § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB und von Maßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung). Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht darzustellen. Die gemeindliche Überwachung ist jedoch nicht auf die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen beschränkt.

Für zahlreiche Umweltauswirkungen bestehen in Deutschland bereits engmaschig fachgesetzliche Überwachungs- und Kontrollverfahren. Diese können im Rahmen des Monitorings von der Gemeinde für die Überwachung genutzt werden. Die Fachbehörden sind dabei gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Gemeinde über ihnen vorliegende Informationen über erhebliche Umweltauswirkungen eines Bauleitplanes zu unterrichten.

Im Rahmen der allgemeinen Bauaufsicht ist auf die Einhaltung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans zu achten. Dies betrifft auch Festsetzungen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.

Nachteilige Umweltauswirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten des Bauleitplans bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können nicht systematisch und flächendeckend permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Nürnberg ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden bzw. der Bürger über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Grundwassermessstellen, die für die Erkundung des Untersuchungsgebietes „Tiefes Feld“ genutzt wurden (Versickerungsgutachten, SUN, 2014). Zwei davon werden später in öffentlichen Grünflächen liegen, die dritte im Bereich der geplanten „Neuen Rothenburger Straße“. Es ist auf nachgelagerter Ebene zu prüfen, inwieweit diese auch dauerhaft in das städtische Überwachungssystem übernommen werden könnten, um Auswirkungen der Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Flächen auf den Grundwasserstand zu dokumentieren.

Weiter wird ein Monitoring im Hinblick auf die Ausgleichskonzeption (spezieller Artenschutz) erforderlich. Dieses Monitoring kann eine reine Wirkungskontrolle der durchgeführten Maßnahmen darstellen bzw. es kann auch die Populationsentwicklung der durch die Planung betroffenen Tierarten (z.B. Brutvögel der offenen Feldfluren) im Sinne einer Erfolgskontrolle untersuchen. Es bietet damit die Möglichkeit der Nachsteuerung bei Problemen der Maßnahmenumsetzung und des Erfolges bezogen auf die Bestandsentwicklung der Zielarten.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist zudem mit der Vermeidungsmaßnahme V1 der saP eine ökologische/naturschutzfachliche Baubegleitung vorgesehen, um die Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und die fachgerechte Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen zu gewährleisten.

10 Zusammenfassung

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

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

Tabelle 6: Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen des B-Plans auf die Schutzgüter

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

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

In Bezug auf das Schutzgut Tiere sind im Wesentlichen Nahrungs- und Bruthabitate von bodenbrütenden Vogelarten betroffen, es erfolgen aber auch Eingriffe in Lebensräume von heckenbrütenden Vogelarten sowie von Zauneidechsen. Die Eingriffe sind erheblich

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

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

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

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

Die Schutzgüter Luft und Klima werden nicht erheblich beeinträchtigt, da das Gebiet innerhalb des B-Planes Nr. 4445a weiterhin über einen funktionierenden Luftaustausch über die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verfügen wird und die negativen Auswirkungen der Planung begrenzt sind. Im Hinblick auf die Wärme- und Stromversorgung wurde für den Bereich des B-Plans Nr. 4445a sowie für einen Teilbereich des B-Plans Nr. 4445b ein Energiekonzept mit dem Ziel einer CO_2-neutralen Energieversorgung der Neubauten erstellt. Die Umsetzung der hier empfohlenen Maßnahmen (Blockheizkraftwerk, Solarthermie-Anlage etc.) sind auf Vorhabenebene weiter zu verfolgen. Im Zuge der Umsetzung des B-Plans entstehen keine besonderen Arten oder Mengen von Abfall. Entstehende Abwässer können nach Errichtung der entsprechenden Kanäle ins städtische Kanalsystem eingeleitet und der städtischen Kläranlage zugeleitet werden.

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

Bei der Realisierung der Planung können verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden, die eine effektive Verringerung der Eingriffe darstellen. Eine Reihe von konfliktmindernden Maßnahmen wird über

Festsetzungen im B-Plan geregelt; weitere Maßnahmen sind auf Vorhabenebene zu prüfen und möglichst umzusetzen.

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

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

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

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

Für die Richtigkeit
Nürnberg, 18.10.2021

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
LANDSCHAFTS-ARCHITEKTIN
BY AK
172 885

Dipl.-Ing. Daniela Bock MBA
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Inhaber

11 Anhang

Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Grund und Boden, Fläche, Wasser

§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 (zuletzt geändert am 01.01.2020):
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Gemäß dem Grundsatz des LEP sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):
Die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

ABSP der Stadt Nürnberg:
Eine Reihe von Bodenschutzzielen ist hier formuliert. Insbesondere sollen ökologisch wertvolle Bereiche von Versiegelung freigehalten werden.

§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG):
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Des Weiteren gibt die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg der Versickerung von Niederschlagswässern bzw. deren sonstiger alternativer Ableitung den Vorrang. Mit Einführung des getrennten Gebührenmaßstabs für Niederschlagswasser und Abwasser seit 01.01.2000 wird dies auch in der entsprechenden Gebührensatzung berücksichtigt.

§§ 77, 78ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG):
(Frühere) Überschwemmungsgebiete (ÜSG) i.S.d. § 76 sollen nach § 77 in ihrer Funktion als Rückhalteflächen erhalten bzw. soweit wie möglich wiederhergestellt werden. §§ 78 und 78a beinhalten entsprechende planerische und bauliche Vorschriften, welche darauf abzielen, Retentionsräume möglichst von Bebauung freizuhalten bzw. im Fall einer Bebauung das vorherrschende Hochwasser–schutzniveau nicht zu verringern. Generell sind bei Planungen in einem amtlich festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten ÜSG (§ 76 Abs. 3) oder in einem Risikogebiet außerhalb eines ÜSG die Belange der Hochwasservorsorge im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu be–rücksichtigen (Abwägungs–direktiven in § 78 Abs. 3 und 8, § 78b Abs. 1).

Stadtratsbeschluss vom 27.06.2012:
Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (InSEK) „Nürnberg am Wasser“ beinhaltet Leit-linien für künftige gesamtstädtische Planungen und Konzepte in Bezug auf die „Gemeinschaftsaufgabe“ Wasser.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2013 und des Stadtplanungsausschusses vom 07.11.2013:
Die Stadtverwaltung prüft in jedem Bauleitplanverfahren, das eine Neubauplanung vorsieht (einschließlich Konversionsflächen), die Möglichkeiten und die Realisierbarkeit eines nachhaltigen Umgangs mit und einer ortsnahen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers.

Artenschutz und Biologische Vielfalt

Die Rechtsvorgaben für den speziellen Artenschutz sind in den §§ 44 u. 45 BNatSchG geregelt. Aussagen zum NATURA 2000-Konzept der EU finden sich in den §§ 31 bis 36 BNatSchG. Die Rechtsgrundlagen zum speziellen Artenschutz unterliegen nicht der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung (siehe auch Kapitel 5).

Die *Bayerische Biodiversitätsstrategie,* beschlossen vom Bayerischen Ministerrat am 1. April 2008, nennt u.a. folgenden Handlungsschwerpunkt: Berücksichtigung der Aspekte des Artenschutzes und des Biotopverbunds sowie des Ziels der Erhaltung von Gebieten mit hoher biologischer Vielfalt bei der Trassierung von Verkehrswegen und der Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen.

Natur und Landschaft

Nach § 1 BNatSchG ist die biologische Vielfalt dauerhaft zu sichern. Die §§ 23 bis 29 BNatSchG treffen Aussagen zum Schutz bestimmter Flächen und einzelner Bestandteile der Natur. In § 20 BNatSchG ist das Ziel festgesetzt, mind. 10% der Landesfläche als Netz verbundener Biotope zu sichern. Der Biotopverbund dient u.a. der dauerhaften Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Menschliche Gesundheit: Lärm, Luft, Grün- und Freiraum, Erholung, Störfallvorsorge

DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau):
gibt aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Orientierungswerte vor.

16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung): legt Grenzwerte für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen fest.

§ 47d BImSchG (Lärmaktionsplan):
Auf Basis der Strategischen Lärmkarten hat die Stadt Nürnberg einen Lärmaktionsplan (LAP) erstellt, der am 27.01.2016 in Kraft getreten ist und 2019 fortgeschrieben wurde. Der LAP soll die Lärmprobleme und Lärmauswirkungen regeln und die ruhigen Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms schützen. Für die Nebeneisenbahnstrecken wurde 2019 ein eigenständiger Lärmaktionsplan erstellt.

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm): dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor sowie der Vorsorge gegen schädliche(n) Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die als (nicht) genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des BImSchG (Zweiter Teil) unterliegen im bau-/ immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie bei Nachbarschaftsbeschwerden. Sie legt u.a. gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Anlagenlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der TA Lärm bestimmen die Grenze der Abwägung für Gewerbe- bzw. Anlagenlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind.

18. BImSchV (Achtzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Sportanlagenlärmschutzverordnung): gilt für Errichtung, Beschaffenheit und Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden und einer Genehmigung nach BImSchG nicht bedürfen. Sie legt gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Sportlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung bestimmen die Grenze der Abwägung für Sportlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind. In Bayern soll

die 18. BImSchV auch für Freizeitlärm (ausgenommen traditionelle Volksfeste und Kirchweihen) Anwendung finden.

Freizeitlärmrichtlinie LAI (Länderausschuss für Immissionsschutz, Stand März 2015): dient als Erkenntnisquelle und gibt Hinweise zur Beurteilung von Freizeitanlagen bzw. Grundstücken, die nicht nur gelegentlich für Freizeitgestaltung bereitgestellt werden, bezüglich der Unvermeidbarkeit und Zumutbarkeit von Freizeitlärm. Die Freizeitlärmrichtlinie soll in Bayern nur für traditionelle Volksfeste und Kirchweihen Anwendung finden.

Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen – KJG): regelt in Bayern die Zulässigkeit von Immissionen durch Geräusche von Kinder- und Jugendspieleinrichtungen in der Nachbarschaft von Wohnbebauung. Es legt u.a. fest, dass die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, im Wohnumfeld als sozialadäquat hinzunehmen sind. Das KJG lockert für Jugendspieleinrichtungen einige Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung.

§ 47 BImSchG (Luftreinhalteplan):
Die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet Nürnberg wurde am 15.09.2017 von der Reg. von Mfr. in Kraft gesetzt; darin enthalten ist u.a. eine Maßnahmenübersicht des bestehenden Luftreinhalte-/Aktionsplans (2004) sowie dessen 1. Fortschreibung (2010) und deren jeweiliger Umsetzungsstand, sowie weitere (geplante) relevante Maßnahmen zur Luftreinhaltung.

Bezüglich der Luftbelastung gelten die Grenzwerte der *39. BImSchV*; sie betreffen überwiegend das Schutzgut „Menschliche Gesundheit“, einzelne Grenzwerte zielen auch auf den Schutz der Vegetation.

Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 09.07.2009: Es wurden Richtwerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen festgelegt: öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Geschosswohnungsbau: 20 m², öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Einfamilienhausgebiet 10 m²; davon jeweils Spielfläche pro Einwohner: 3,4 m².

Beschluss des Umweltausschusses vom 12.03.2014 und des Stadtplanungsausschusses vom 27.03.2014:
Das gesamtstädtische Freiraumkonzept (GFK) und das Leitbild „Kompaktes Grünes Nürnberg 2030“ bilden die Grundlage der Grün- und Freiraumplanungen der Stadt Nürnberg.

Gesamtstädtisches Freiraumkonzept mit Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“
Im Bereich des Tiefen Feldes soll eine neue Parkanlage entstehen unter Umsetzung der „Vision Wasser Tiefes Feld“. Es soll eine übergeordnete Freiraumverbindung vom Pegnitztal zum Hainberg als Grünzug „Süd-West“ geschaffen werden.

Baulandbeschluss (2017ff.):
Der Baulandbeschluss wurde am 24.05.2017 durch den Stadtrat beschlossen und trat am 14.06.2017 in Kraft, er ist für die Verwaltung bindend. Der Baulandbeschluss trifft für die Bauleitplanung von Wohnbau- und Gewerbeflächen einheitliche Regelungen in Bezug auf städtebauliche und umweltplanerische Standards und Qualitäten sowie zu Folgekostenregelungen.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2019 sowie des Stadtplanungs–ausschusses vom 17.10.2019:
Die Verwaltung wird beauftragt, die finanziellen Auswirkungen von Dach- oder Fassadenbegrünungsmaßnahmen bei allen anstehenden städtischen Neubauprojekten und im Bestand zu prüfen und nach Möglichkeit entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

Stadtratsbeschluss v. 04.03.2020:
Das Konzept der „Grünen Finger“ dient als Planungsgrundlage und Orientierungshilfe für alle räumlichen Entwicklungsplanungen sowie für stadtstrategische Grundsatzentscheidungen. Die Entwicklung von Grünflächen auf vormals baulich genutzten Flächen bleibt jeweils eigenen Beschlussfassungen vorbehalten. Bei der konkreten Umsetzung sind bestehende funktionale Zusammenhänge der vorhandenen Gebiete einzelfallspezifisch zu prüfen und zu berücksichtigen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB (Anfälligkeit für schwere Unfällen oder Katastrophen):
Die BauGB-Novellierung vom 13.05.2017 führt durch Aufnahme der Störfallvorsorge i.S. des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes gem. § 50 Satz 1 BImSchG in den Katalog der zu berücksichtigenden Umweltbelange sowie durch das Einfügen hierfür differenzierterer Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 BauGB zu einer erhöhten Gewichtung dieses Belangs in der Bauleitplanung. Des Weiteren besteht nunmehr die Pflicht zur Berücksichtigung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (außerhalb des Störfallrechts) zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Klima und Energie

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB:
Der globale Klimaschutz, der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gehören zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung. Am 30. Juni 2011 hat der Bundestag die Novellierung des BauGB durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ beschlossen (BauGB-Klimanovelle 2011). Die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel sind dadurch erweitert worden. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insb. auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.

§ 1a Abs. 5 BauGB:
Es soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie (2010/31/EU) v. 19.05.2010:
Alle Neubauten sind ab 2021 als Niedrigstenergiegebäude auszuführen, d.h. der Energiebedarf ist sehr gering oder liegt fast bei null. Er sollte zu einem wesentlichen Teil aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Gebäudeenergiegesetz - GEG:
Im GEG wurden 2020 die Maßgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EE-WärmeG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) zusammengeführt. Zweck dieses Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Danach sind neue Gebäude als sog. Niedrigstenergiegebäude gemäß der EU-Gebäuderichtlinie zu errichten.
Alle Eigentümer von Gebäuden sind zu einer zumindest anteiligen Nutzung von regenerativen Energien bei der Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs verpflichtet.

Umweltausschussbeschluss v. 23.01.2013:
In Bebauungsplanverfahren oder anderen städtebaulichen Vorhaben sind grundsätzlich Energiekonzepte zu erstellen mit dem Ziel, eine CO_2-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen.

Gemeinsamer Beschluss des Stadtplanungs- und Umweltausschusses v. 26.06.2014:
Das Stadtklimagutachten stellt eine Grundlage für alle weiteren Planungen der Stadt Nürnberg dar und ist bei anstehenden Planungsvorhaben zu berücksichtigen. Mit dem Stadtklimagutachten liegt eine aktuelle Datengrundlage und Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Nürnberger Stadtklima vor. Wichtige Ergebnisse und Empfehlungen für die weitere städtebauliche Entwicklung werden in einer Klimafunktions- und einer Planungshinweiskarte dargestellt.

Stadtratsbeschluss v. 23.07.2014:
Der maßnahmenbezogene Klimafahrplan 2010 – 2050 umfasst die Bereiche Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Die CO_2-Emissionen in Nürnberg sollen, gegenüber den Werten von 1990, bis 2030 um 50% (Zielsetzung des Klimabündnisses der europäischen Städte), bis 2050 um 80% reduziert werden (Zielsetzung der Bundesregierung). Bis zum Jahr 2020 soll das EU-20-20-20-Ziel (CO_2-Reduktion um 20%, Effizienzsteigerung um 20%, Anteil der erneuerbaren Energien von 20%) erreicht werden. Zur Anpassung an den Klimawandel werden

die vorgeschlagenen Maßnahmen sukzessive ergänzt und aktualisiert. Im Kontext mit den Zielvorgaben des Masterplans Freiraum und des gesamtstädtischen Stadtklimagutachtens werden Umsetzungsstrategien entwickelt.

Stadtratsbeschluss v. 24.07.2019:
Die Verwaltung wird u.a. beauftragt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Ausbau der Fernwärme in Nürnberg aktiv zu unterstützen (Punkt i), sowie alle Möglichkeiten für CO_2-neutrale Wärmeversorgungen bei Neubauten und Neubaugebieten auszuschöpfen und beim Verkauf von Grundstücken der Stadt Nürnberg im Vorfeld Studien hinsichtlich möglicher CO_2-Neutralität erstellen zu lassen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen (Punkt j).

Stadtratsbeschluss v. 17.06.2020:
Der Stadtrat legt als Treibhausgasminderungsziel bis zum Jahr 2030 einen Wert von -60% fest (Punkt b) und erhöht das im Klimafahrplan 2010 – 2050 festgelegte Treibhausgasminderungsziel von - 80% auf - 95% (Punkt c).

Tabellen zur Eingriffsbilanzierung

Tabelle 7: Ermittlung des Bestandswertes für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ in Anwendung der Anlage 2 zur KostenErstS der Stadt Nürnberg

Biotop-Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Biotopwert	Fläche [m²]	Wertpunkte [WP]
	Innenbereich nach § 34 BauGB	0	25.846	0
1.1	Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,8	1.428	1.142
2.3	Großflächige Feldgehölze, Baumhecken	0,7	18.076	12.653
2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	0,6	17.125	10.275
5.3	Hausgärten, kleine, öffentliche, strukturarme Grünanlagen, Abstandsflächen, Kleingärten etc.	0,3	3.250	975
5.6	Extensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen	0,3	12.115	3.635
6.2	Naturnahe Stillgewässer, Altarme, Altwasser	0,8	1.207	966
7.5	Durchlässige Beläge, z.B. Schotter-, Kies- und Sandflächen	0,1	1.591	159
7.6	Versiegelte Fläche	0,0	4.078	0
9.5	Wiesenbrachen, ruderale Wiesen	0,6	11.213	6.728
9.12	Extensive Äcker und Ackerrandstreifen	0,4	7.996	3.198
9.13	Intensive Äcker	0,3	14.952	4.486
9.14	Intensiver Erwerbsgartenbau, Sonderkulturen, Zierpflanzen-, Gemüse- und Beerenobstanbau, Baumschulen	0,2	8.127	1.625
9.18	Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation	0,3	1.329	399
10.2	Ausdauernde Ruderalfluren	0,5	2.314	1.157
Summe:			**130.647**	**47.398**

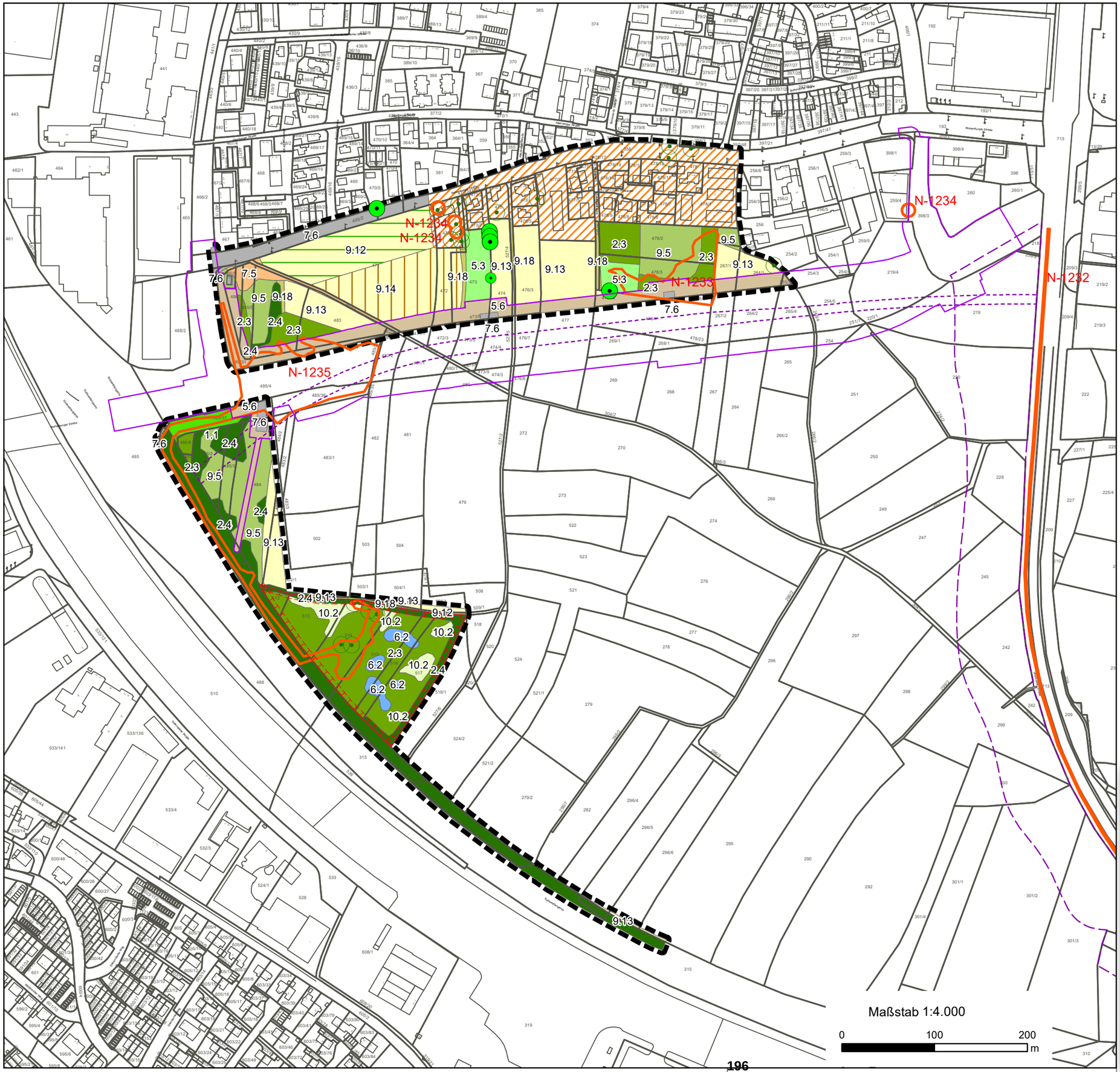
Tabelle 8: Ermittlung des Planungswertes für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ - in Anwendung der Anlage 2 zur KostenErstS der Stadt Nürnberg

Biotop-Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Biotop-wert	Fläche [m²]	Wertpunkte [WP]
	Innenbereich nach § 34 BauGB	0	25.846	0
	Öffentliche Grünflächen			
2.3	Großflächige Feldgehölze, Baumhecken	0,7	10.797	7.558
2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	0,6	1.937	1.162
5.1	Große, öffentliche, strukturreiche Grünanlagen	0,5	13.993	6.997
5.2	Öffentliche, strukturreiche Grünanlagen	0,4	8.585	3.434
5.3	Öffentliche, strukturarme Grünanlagen	0,3	1.710	513
6.2	Naturnahe Stillgewässer, Altarme, Altwasser	0,8	1.207	966
8.1	Flächen (Gräben und Mulden) zur Regenwasserversickerung ohne Nutzungsdruck	0,55	9.284	5.106
8.2	Flächen (Gräben und Mulden) zur Regenwasserversickerung mit Nutzungsdruck	0,4	3.250	1.300
10.2	Ausdauernde Ruderalfluren	0,5	2.304	1.152
G	G - Flächen für Gemeinbedarf		2.506	
5.3	Hausgärten, kleine, öffentliche, strukturarme Grünanlagen, Abstandsflächen, Kleingärten etc.	0,3	654	196
7.1	Extensiv begrünte Dachfläche (Ansatz: 70% der Gebäudegrundfläche)	0,4	772	309
8.3	Versiegelte Fläche, die versickert wird	0,1	1.080	108
MU	MU - Urbanes Gebiet (GRZ 0,8, Überschreitung bis 1,0)		11.979	
7.1	Extensiv begrünte Dachfläche (Ansatz: 70% der Gebäudegrundfläche)	0,4	5.698	2.279
8.3	Versiegelte Fläche, die über Trennsystem abgeleitet wird	0,1	6.281	628
MK	MK - Kerngebiet (GRZ 1,0)		6.242	
7.1	Extensiv begrünte Dachfläche (Ansatz: 70% der Gebäudegrundfläche)	0,4	2.829	1.132
8.3	Versiegelte Fläche, die über Trennsystem abgeleitet wird	0,1	3.413	341
WA	WA - Allgemeines Wohngebiet		12.293	
5.3	Hausgärten, kleine, öffentliche, strukturarme Grünanlagen, Abstandsflächen, Kleingärten etc.	0,3	4.918	1.475
7.1	Extensiv begrünte Dachfläche (Ansatz: 70% der Gebäudegrundfläche)	0,4	3.080	1.232
8.3	Versiegelte Fläche, die über Trennsystem abgeleitet wird	0,1	4.295	430
	Öffentliche Verkehrsflächen			
1.1	Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen (Kronentraufe, 34 St.)	0,8	680	544
8.3	Versiegelte Fläche, die über Trennsystem abgeleitet wird	0,1	15.030	1.503
	Flächen für Ver-/Entsorgung			
8.3	Versiegelte Fläche, die über Trennsystem abgeleitet wird	0,1	1.291	129
LSW	Lärmschutzwall, als gehölzbepflanzter Wall			
8.3	Versiegelte Fläche, die über Trennsystem abgeleitet wird	0,1	1.713	171
Summe:			**130.647**	**38.665**

Umweltbericht Bebauungsplan 4445a "Tiefes Feld Nordwest"

Tabelle 9: Bereitstellung von Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto
Darstellung Ausgangszustand/ Entwicklungsziel

Gemarkung	Fl.Nr.		Fläche, gesamt aus Ökokonto (ALB)	Ausgangszustand/ Bestand			Entwicklungsziel			Auf-wertung, Faktor	Wertpunkte, zugeordnet
				Werttyp	Wert-stufe	Fläche	Werttyp	Wert-stufe	Fläche		
Groß-gründlach	633	T	10.384	TF1: Intensive Wiesen (9.8)	0,4	3.031	TF1: Sonstige Feuchtwiese (9.2)	0,6	3.031	0,2	**2.678**
				TF2: Intensive Äcker (9.13)	0,3	6.908	TF2: Sonstige Feuchtwiese (9.2)	0,6	6.908	0,3	
				TF3: Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation (9.18)	0,3	445	TF3: Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation (9.18)	0,3	445	0	
Neunhof	454		2.210	Ufergehölzsaum (2.1)	0,8	69	Ufergehölzsaum (2.1)	0,8	69	0	**759**
				Weg, unbefestigt (7.4)	0,2	69	Weg, unbefestigt (7.4)	0,2	69	0	
				Ausdauernde Ruderalfluren (10.2)	0,5	131	Ufergehölzsaum (2.1)	0,8	1.235	0,3	
				Intensive Wiese (9.8), stark devastiert (Minderung: 0,1)	0,3	1.941	Ausdauernde Ruderalfluren (10.2)	0,5	837	0,2	
Neunhof	647/5		3.400	Intensive Wiese (9.8)	0,4	3.400	Extensive Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	3.400	0,2	**680**
Neunhof	701		3.030	Intensive Wiese (9.8)	0,4	2.980	Sonstige Feuchtwiese (9.2)	0,6	2.980	0,2	**596**
				Feldweg, bewachsen (9.18)	0,3	50	Feldweg, bewachsen (9.18)	0,3	50	0	
Neunhof	705		4.120	Extensive Wiese mit Düngung (9.7)	0,5	3.333	Sonstige Feuchtwiese (9.2)	0,6	4.120	0,1	**491**
				Intensive Wiese (9.8)	0,4	787					
Neunhof	732	T	2.904	Ufergehölzsaum (2.1)	0,8	512	Ufergehölzsaum (2.1)	0,8	512	0	**257**
				Fliessgewässer, naturnah (6.1)	0,8	316	Ufergehölzsaum, Sukzession (2.1)	0,8	879	0	
				Extensive Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	1.426	Fliessgewässer, naturnah (6.1)	0,8	316	0,2	
				Intensive Wiese (9.8)	0,4	65	Extensive Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	817	0,2	
				Intensive Weiden (9.10)	0,3	270	Intensive Wiese (9.8)	0,4	65	0,1	
				Bewachsene Feldwege (9.18)	0,3	315	Bewachsene Feldwege (9.18)	0,3	315	0	
Neunhof	748		2.110	Intensive Wiese (9.8)	0,4	2.110	Extensive Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	2.110	0,2	**422**
Neunhof	781	T	6.470	Intensive Äcker (9.13)	0,3	6.470	Extensive Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	6.470	0,3	**1.941**
Kornburg	387		2.080	Intensive Wiese (9.8)	0,4	2.080	Extensive Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	2.080	0,2	**416**
Gesamt						**36.708**			**36.708**		**8.240**



Biotop-/Nutzungstypen nach Anlage 2 zur Kostenerstattungsbetrags der Stadt Nürnberg

- Geltungsbereich
- Innenbereich nach § 34 BauGB
- 1.1 — Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen (nicht bilanziert, da im Innenbereich bzw. im Biotoptyp enthalten)
- 1.1 — Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen
- 2.3 — Großflächige Feldgehölze, Baumhecken
- 2.4 — Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume
- 5.3 — Hausgärten, kleine, öffentliche, strukturarme Grünanlagen, Kleingärten
- 5.6 — Extensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen (gemäß Planung "Neue Rothenburger Str.")
- 6.2 — Naturnahe Stillgewässer, Altarme, Altwasser
- 7.5 — Durchlässige Beläge, z. B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze, Rasenpflaster, Rasengittersteine
- 7.6 — Versiegelte Fläche
- 9.5 — Wiesenbrachen, ruderale Wiesen
- 9.12 — Extensive Äcker
- 9.13 — Intensive Äcker
- 9.14 — Intensiver Erwerbsgartenbau, Sonderkulturen, Zierpflanzen-, Gemüse- und Beerenobstanbau, Baumschulen
- 9.18 — Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation
- 10.2 — Ausdauernde Ruderalfluren

- Planfestgestellte Ausgleichsfläche Ausbau Rothenburger Straße
- Stadtbiotopkartierung mit Biotop-Nr. (Stand: 2008)

Grenzen der Planfeststellungsverfahren

- "Neue Rothenburger Straße"
- VDE 8.1 - Ausbau Güterzugstrecke
- Erweiterung der U-Bahntrasse der U3

Bestandsaufnahme am 21.04.2017, Aktualisierung 2021

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 4445a "Tiefes Feld Nordwest"

Biotop-/ Nutzungstypen Bestandssituation

GROSSER-SEEGER & PARTNER
Stadtplaner Landschaftsarchitekt Bauingenieur
Großweidenmühlstr. 28a-b
90419 Nürnberg
Tel.: 0911/310427-10
Fax: 0911/310427-61

N

Nürnberg, den 18.10.2021
Bearbeitung: BW, SL, CD



Biotop-/Nutzungstypen nach Anlage 2 zur KostenerstattungsbetragsS der Stadt Nürnberg

- Geltungsbereich
- bestehendes Baurecht (keine Bilanzierung)
- 1.1 Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen
- 2.3 Großflächige Feldgehölze, Baumhecken
- 2.4 Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume
- 5.1 Öffentliche Parks
- 5.2 Öffentliche, strukturreiche Grünanlagen
- 5.3 Hausgärten, kleine, öffentliche, strukturarme Grünanlagen
- 6.2 Naturnahe Stillgewässer, Altarme, Altwasser
- 8.1 Flächen zur Regenwasserversickerung ohne Nutzungsdruck
- 8.2 Flächen zur Regenwasserversickerung mit Nutzungsdruck
- 8.3 Versiegelte Fläche, die über Trennsysteme abgeleitet wird
- 10.2 Ausdauernde Ruderalfluren
- WA Allgemeines Wohngebiet (5.3/ 7.1/8.3)
- MU Urbanes Gebiet (7.1/8.3)
- MK Kerngebiet (7.1/8.3)
- Gemein-bedarf Flächen für Gemeinbedarf (5.3/ 7.1/8.3)
- V Flächen für Versorgungsanlage (8.3)

Verbleibende Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen Ausbau Rothenburger Str.) nach BP Nr. 4445a

Planfestgestellte Ausgleichsfläche Ausbau Rothenburger Straße

Grenzen der Planfeststellungsverfahren

- "Neue Rothenburger Straße"
- VDE 8.1 - Ausbau Güterzugstrecke
- Erweiterung der U-Bahntrasse der U3

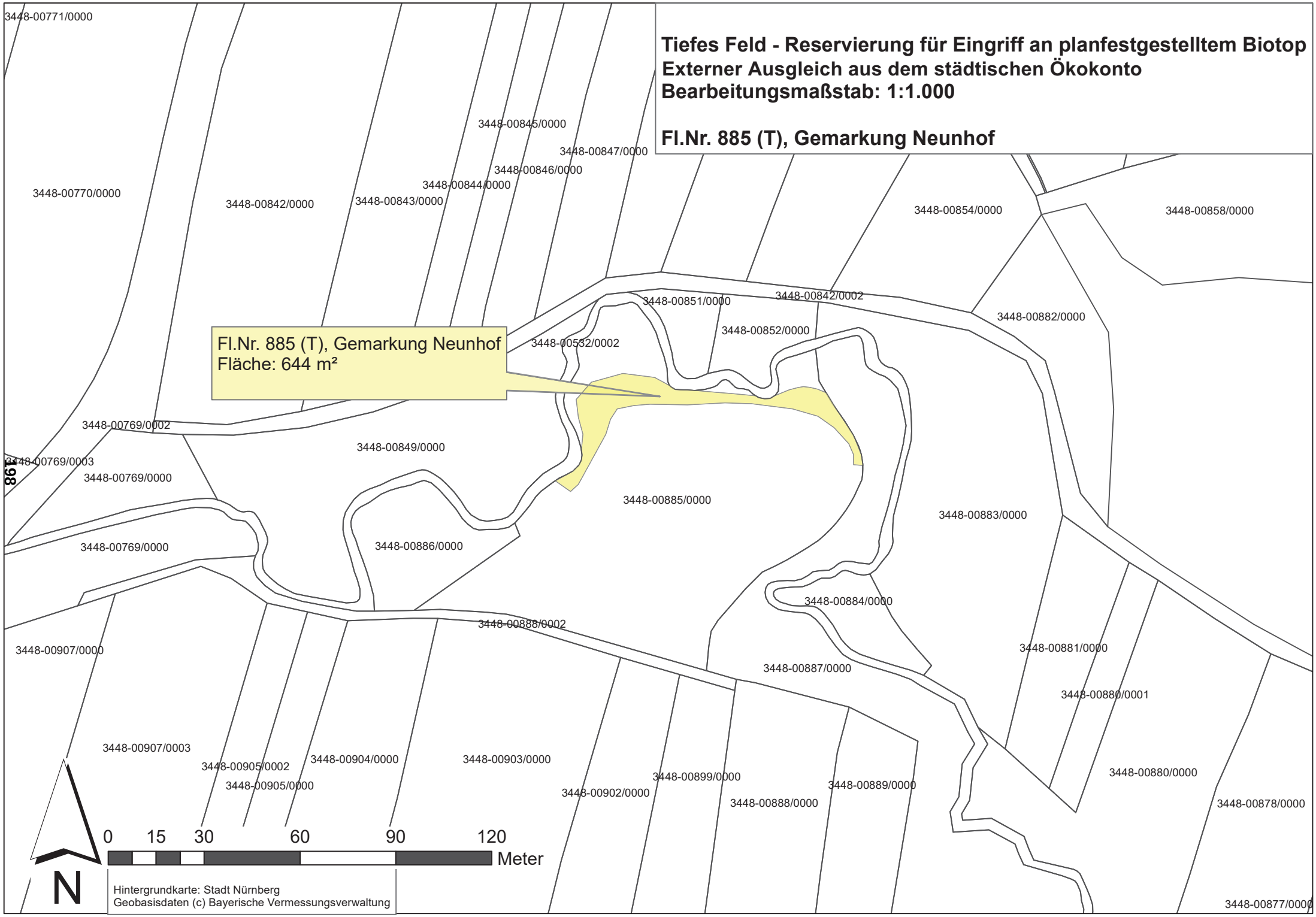
Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 4445a "Tiefes Feld Nordwest"

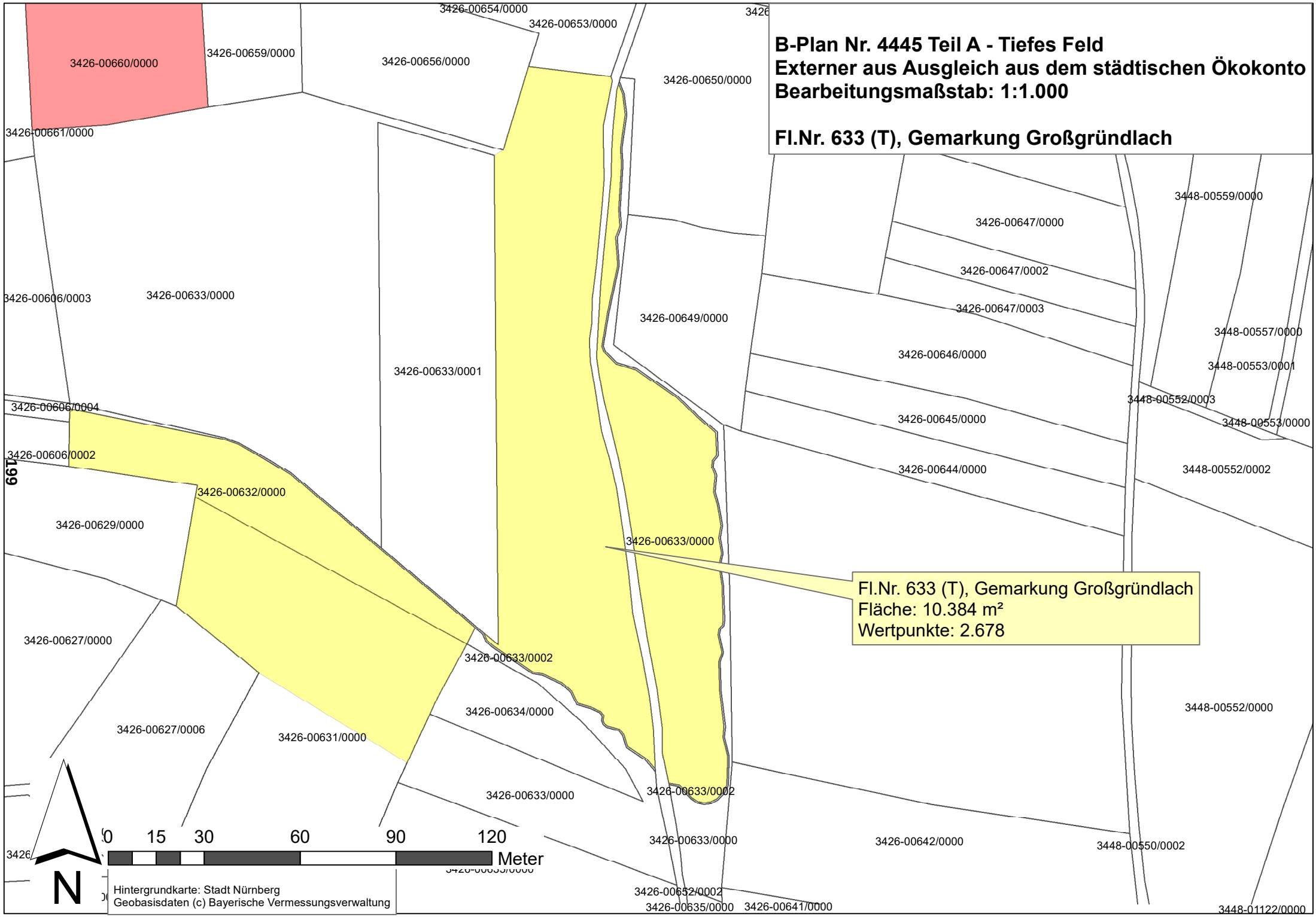
Biotop-/ Nutzungstypen Planungssituation

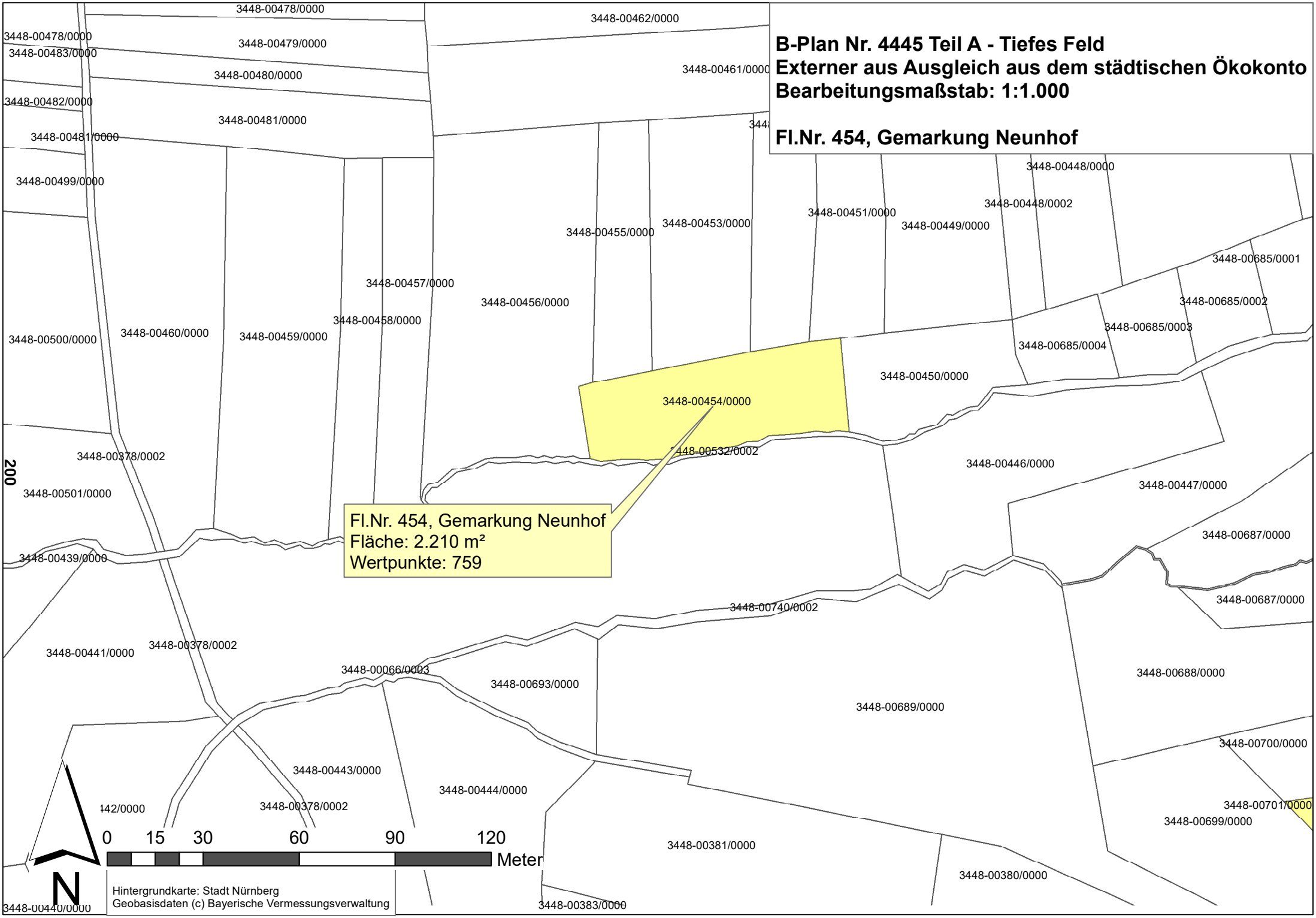
GROSSER-SEEGER & PARTNER
Stadtplaner Landschaftsarchitekt Bauingenieur
Großweidenmühlstr. 28a-b
90419 Nürnberg
Tel.: 0911/310427-10

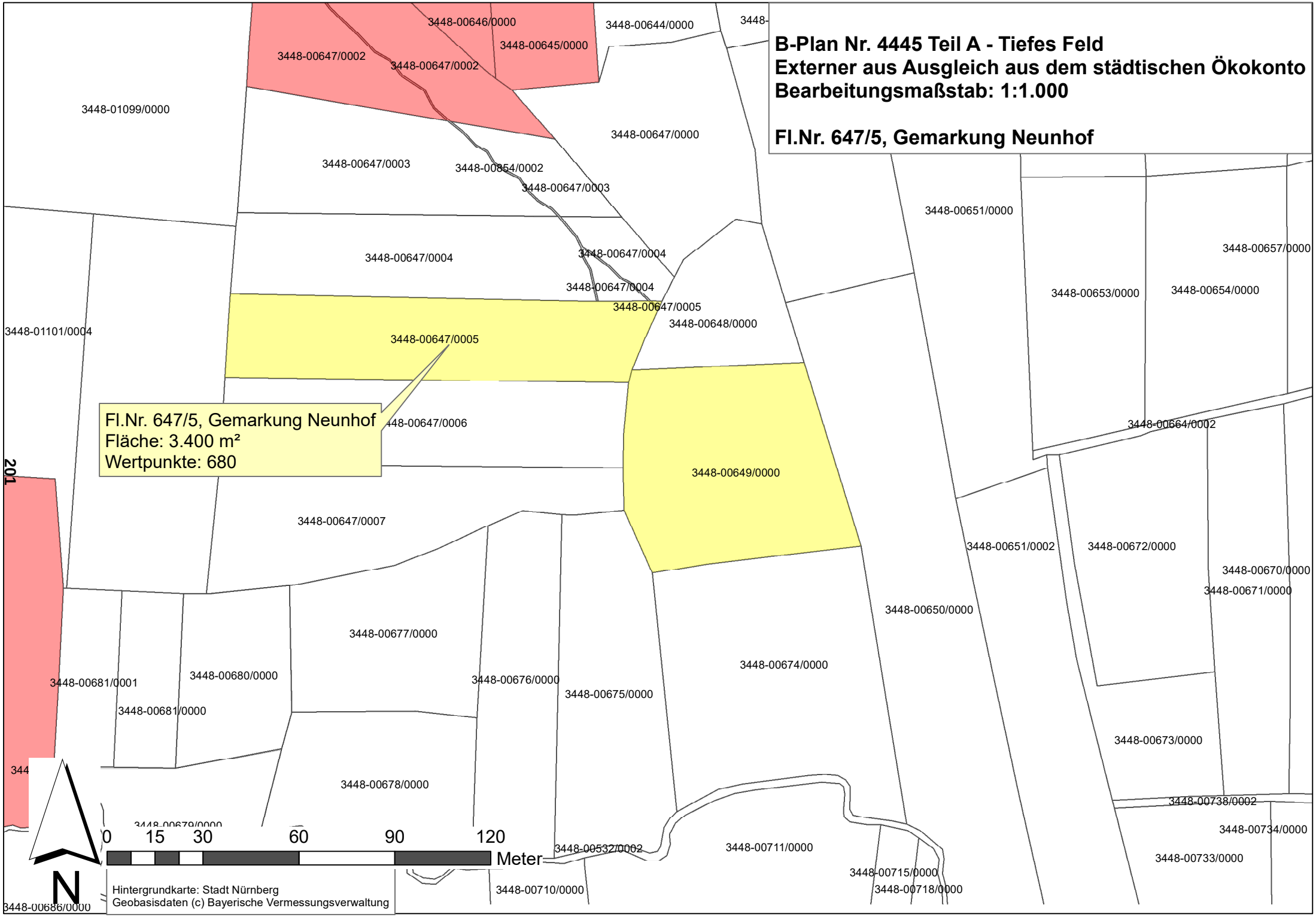
N

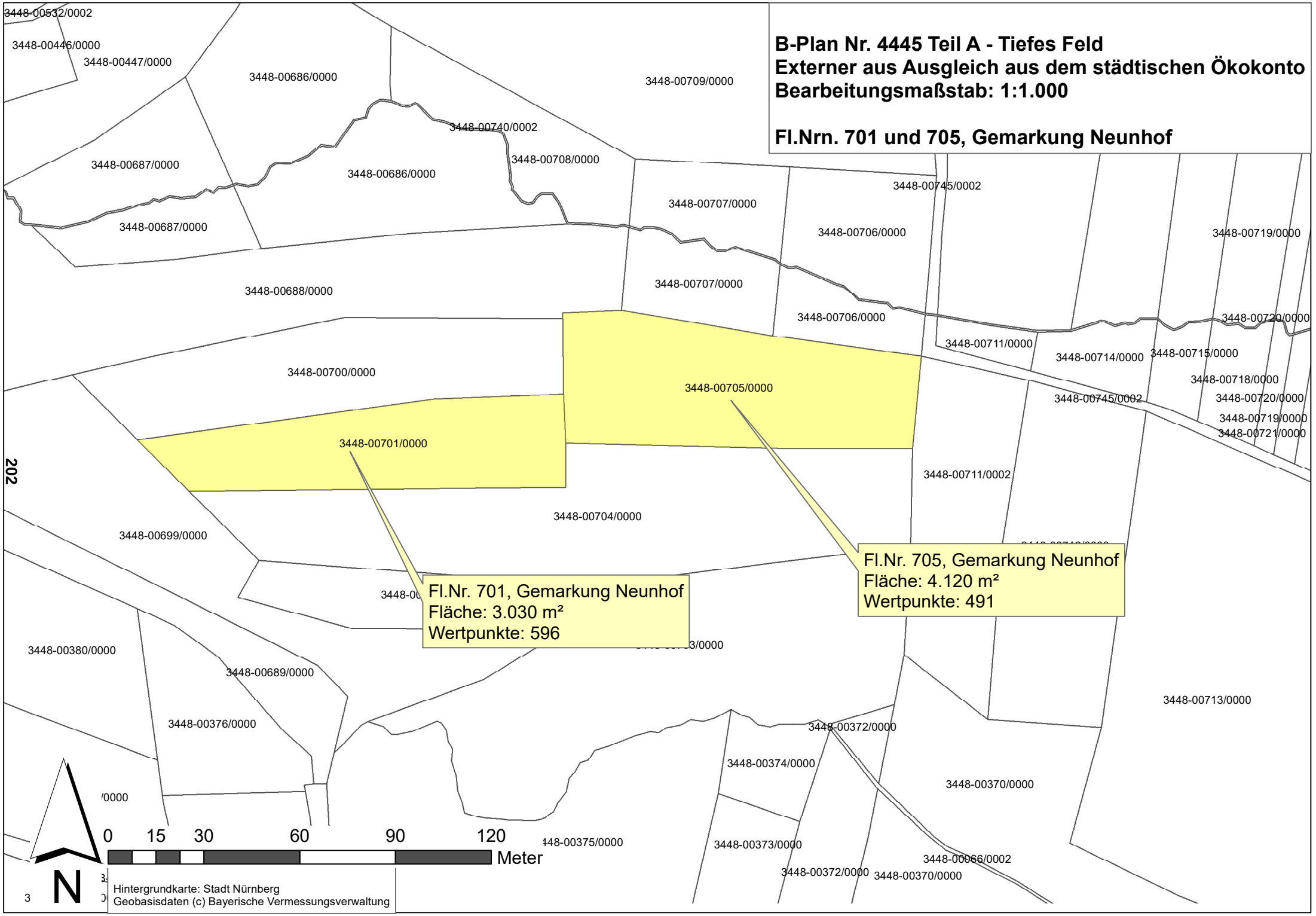
Nürnberg, den 18.10.2021
Bearbeitung: BW, SL, CD

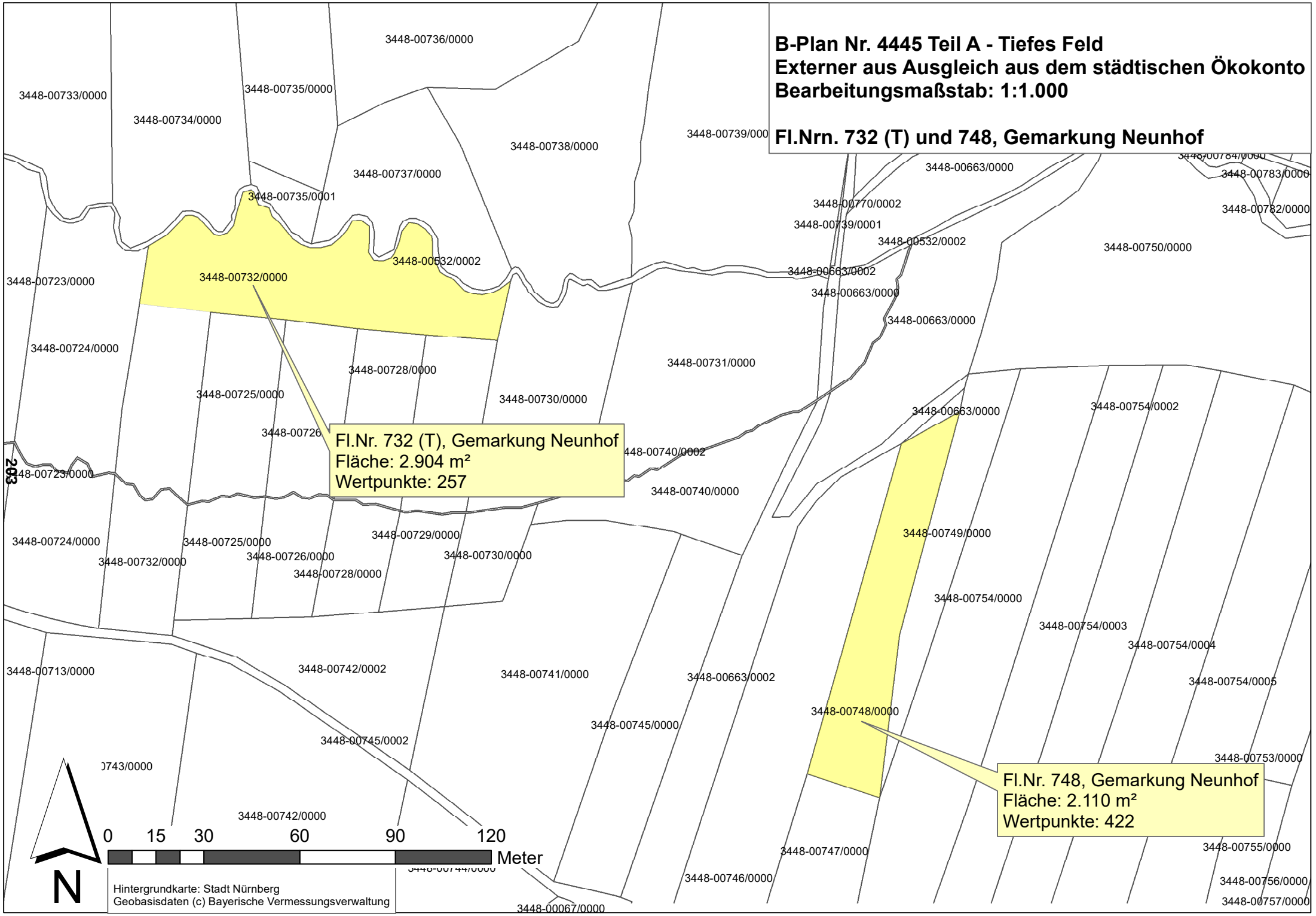

Tiefes Feld - Reservierung für Eingriff an planfestgestelltem Biotop
Externer Ausgleich aus dem städtischen Ökokonto
Bearbeitungsmaßstab: 1:1.000
Fl.Nr. 885 (T), Gemarkung Neunhof
Fl.Nr. 885 (T), Gemarkung Neunhof
Fläche: 644 m²
3448-00771/0000
3448-00845/0000
3448-00847/0000
3448-00846/0000
3448-00844/0000
3448-00770/0000
3448-00842/0000
3448-00843/0000
3448-00854/0000
3448-00858/0000
3448-00851/0000
3448-00842/0002
3448-00882/0000
3448-00852/0000
3448-00532/0002
3448-00769/0002
3448-00849/0000
3448-00769/0003
3448-00769/0000
3448-00885/0000
3448-00883/0000
3448-00769/0000
3448-00886/0000
3448-00884/0000
3448-00888/0002
3448-00907/0000
3448-00881/0000
3448-00887/0000
3448-00880/0001
3448-00907/0003
3448-00905/0002
3448-00904/0000
3448-00903/0000
3448-00905/0000
3448-00899/0000
3448-00880/0000
3448-00902/0000
3448-00889/0000
3448-00888/0000
3448-00878/0000
3448-00877/0000
198
0 15 30 60 90 120
Meter
N
Hintergrundkarte: Stadt Nürnberg
Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung

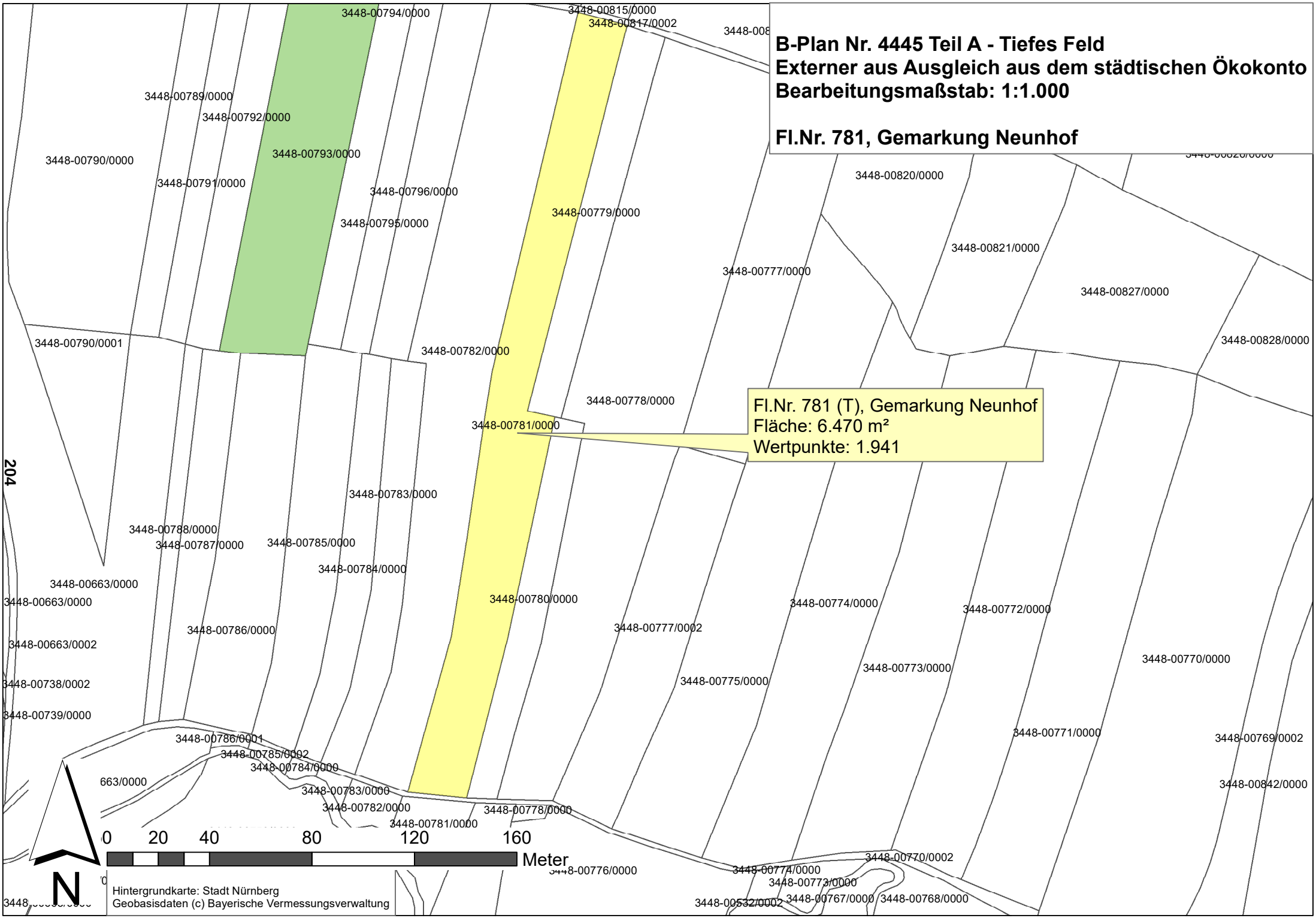

B-Plan Nr. 4445 Teil A - Tiefes Feld
Externer aus Ausgleich aus dem städtischen Ökokonto
Bearbeitungsmaßstab: 1:1.000
Fl.Nr. 633 (T), Gemarkung Großgründlach
Fl.Nr. 633 (T), Gemarkung Großgründlach
Fläche: 10.384 m²
Wertpunkte: 2.678
3426-00660/0000
3426-00659/0000
3426-00654/0000
3426-00653/0000
3426-00656/0000
3426-00650/0000
3426-00661/0000
3426-00606/0003
3426-00633/0000
3426-00649/0000
3426-00647/0000
3426-00647/0002
3426-00647/0003
3448-00559/0000
3448-00557/0000
3426-00646/0000
3448-00553/0001
3426-00606/0004
3448-00552/0003
3426-00645/0000
3448-00553/0000
3426-00606/0002
3426-00644/0000
3448-00552/0002
3426-00632/0000
3426-00629/0000
3426-00633/0001
3426-00633/0000
3426-00627/0000
3426-00633/0002
3426-00634/0000
3426-00627/0006
3426-00631/0000
3448-00552/0000
3426-00633/0000
3426-00633/0002
3426-00633/0000
3426-00642/0000
3448-00550/0002
3426-00652/0002
3426-00635/0000
3426-00641/0000
3448-01122/0000
0 15 30 60 90 120
Meter
N
Hintergrundkarte: Stadt Nürnberg
Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung

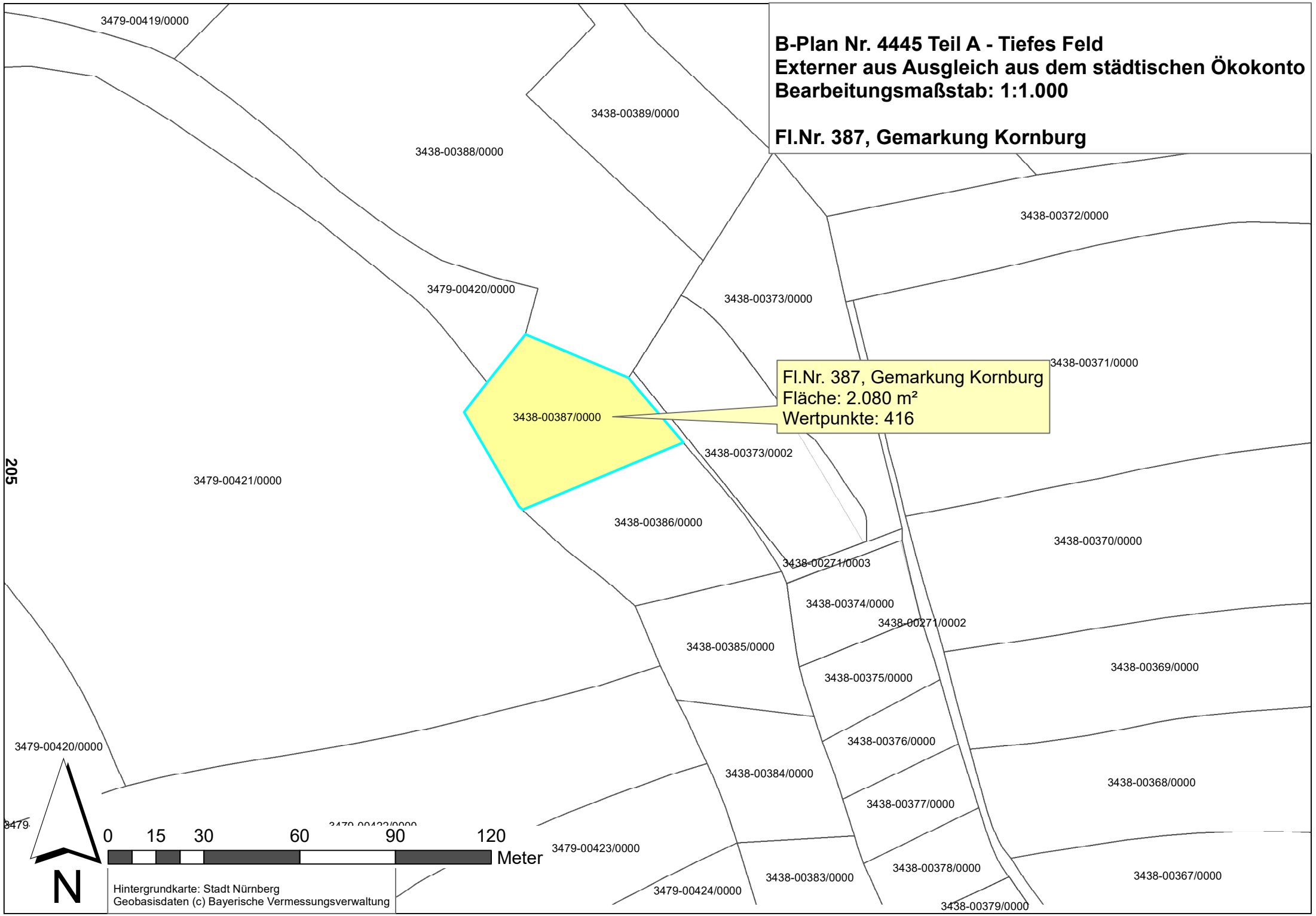

B-Plan Nr. 4445 Teil A - Tiefes Feld
Externer aus Ausgleich aus dem städtischen Ökokonto
Bearbeitungsmaßstab: 1:1.000
Fl.Nr. 454, Gemarkung Neunhof
Fl.Nr. 454, Gemarkung Neunhof
Fläche: 2.210 m²
Wertpunkte: 759
3448-00478/0000
3448-00462/0000
3448-00479/0000
3448-00483/0000
3448-00480/0000
3448-00461/0000
3448-00482/0000
3448-00481/0000
3448-00481/0000
3448-00499/0000
3448-00448/0000
3448-00448/0002
3448-00451/0000
3448-00449/0000
3448-00455/0000
3448-00453/0000
3448-00685/0001
3448-00457/0000
3448-00456/0000
3448-00685/0002
3448-00458/0000
3448-00685/0003
3448-00500/0000
3448-00460/0000
3448-00459/0000
3448-00685/0004
3448-00450/0000
3448-00454/0000
3448-00532/0002
3448-00446/0000
3448-00378/0002
3448-00447/0000
3448-00501/0000
3448-00687/0000
3448-00439/0000
3448-00740/0002
3448-00687/0000
3448-00441/0000
3448-00378/0002
3448-00066/0003
3448-00693/0000
3448-00688/0000
3448-00689/0000
3448-00700/0000
3448-00443/0000
3448-00444/0000
3448-00701/0000
3448-00699/0000
3448-00381/0000
3448-00380/0000
3448-00383/0000
3448-00440/0000
200
0 15 30 60 90 120
Meter
N
Hintergrundkarte: Stadt Nürnberg
Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung


B-Plan Nr. 4445 Teil A - Tiefes Feld
Externer aus Ausgleich aus dem städtischen Ökokonto
Bearbeitungsmaßstab: 1:1.000
Fl.Nr. 647/5, Gemarkung Neunhof
Fl.Nr. 647/5, Gemarkung Neunhof
Fläche: 3.400 m²
Wertpunkte: 680
3448-00646/0000
3448-00644/0000
3448-00645/0000
3448-00647/0002
3448-00647/0002
3448-01099/0000
3448-00647/0000
3448-00647/0003
3448-00854/0002
3448-00647/0003
3448-00651/0000
3448-00657/0000
3448-00647/0004
3448-00647/0004
3448-00653/0000
3448-00654/0000
3448-00647/0004
3448-00647/0005
3448-01101/0004
3448-00648/0000
3448-00647/0005
3448-00647/0006
3448-00664/0002
3448-00649/0000
201
3448-00647/0007
3448-00651/0002
3448-00672/0000
3448-00670/0000
3448-00671/0000
3448-00650/0000
3448-00677/0000
3448-00674/0000
3448-00681/0001
3448-00680/0000
3448-00676/0000
3448-00675/0000
3448-00681/0000
3448-00673/0000
344
3448-00678/0000
3448-00738/0002
3448-00734/0000
3448-00532/0002
3448-00711/0000
3448-00733/0000
3448-00715/0000
3448-00710/0000
3448-00718/0000
3448-00686/0000
0 15 30 60 90 120
Meter
N
Hintergrundkarte: Stadt Nürnberg
Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung


B-Plan Nr. 4445 Teil A - Tiefes Feld
Externer aus Ausgleich aus dem städtischen Ökokonto
Bearbeitungsmaßstab: 1:1.000
Fl.Nrn. 701 und 705, Gemarkung Neunhof
Fl.Nr. 701, Gemarkung Neunhof
Fläche: 3.030 m²
Wertpunkte: 596
Fl.Nr. 705, Gemarkung Neunhof
Fläche: 4.120 m²
Wertpunkte: 491
3448-00532/0002
3448-00446/0000
3448-00447/0000
3448-00686/0000
3448-00709/0000
3448-00740/0002
3448-00687/0000
3448-00708/0000
3448-00686/0000
3448-00745/0002
3448-00707/0000
3448-00706/0000
3448-00719/0000
3448-00687/0000
3448-00688/0000
3448-00707/0000
3448-00706/0000
3448-00720/0000
3448-00711/0000
3448-00714/0000
3448-00715/0000
3448-00700/0000
3448-00705/0000
3448-00718/0000
3448-00745/0002
3448-00720/0000
3448-00719/0000
3448-00721/0000
3448-00701/0000
202
3448-00711/0002
3448-00704/0000
3448-00699/0000
3448-00380/0000
3448-00689/0000
3448-00376/0000
3448-00713/0000
3448-00372/0000
3448-00374/0000
3448-00370/0000
0 15 30 60 90 120
Meter
N
3448-00375/0000
3448-00373/0000
3448-00066/0002
3448-00372/0000
3448-00370/0000
Hintergrundkarte: Stadt Nürnberg
Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung


B-Plan Nr. 4445 Teil A - Tiefes Feld
Externer aus Ausgleich aus dem städtischen Ökokonto
Bearbeitungsmaßstab: 1:1.000
Fl.Nrn. 732 (T) und 748, Gemarkung Neunhof
Fl.Nr. 732 (T), Gemarkung Neunhof
Fläche: 2.904 m²
Wertpunkte: 257
Fl.Nr. 748, Gemarkung Neunhof
Fläche: 2.110 m²
Wertpunkte: 422
3448-00736/0000
3448-00733/0000
3448-00735/0000
3448-00734/0000
3448-00738/0000
3448-00739/0000
3448-00737/0000
3448-00735/0001
3448-00663/0000
3448-00783/0000
3448-00770/0002
3448-00782/0000
3448-00739/0001
3448-00532/0002
3448-00750/0000
3448-00532/0002
3448-00732/0000
3448-00723/0000
3448-00663/0002
3448-00663/0000
3448-00663/0000
3448-00724/0000
3448-00731/0000
3448-00728/0000
3448-00725/0000
3448-00730/0000
3448-00754/0002
3448-00726
3448-00740/0002
3448-00723/0000
3448-00740/0000
3448-00724/0000
3448-00725/0000
3448-00729/0000
3448-00732/0000
3448-00726/0000
3448-00730/0000
3448-00728/0000
3448-00749/0000
3448-00754/0000
3448-00754/0003
3448-00754/0004
3448-00713/0000
3448-00742/0002
3448-00741/0000
3448-00663/0002
3448-00754/0005
3448-00748/0000
3448-00745/0000
3448-00745/0002
3448-00753/0000
3448-00742/0000
3448-00747/0000
3448-00755/0000
3448-00746/0000
3448-00756/0000
3448-00757/0000
3448-00067/0000
0 15 30 60 90 120
Meter
N
Hintergrundkarte: Stadt Nürnberg
Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung


B-Plan Nr. 4445 Teil A - Tiefes Feld
Externer aus Ausgleich aus dem städtischen Ökokonto
Bearbeitungsmaßstab: 1:1.000
Fl.Nr. 781, Gemarkung Neunhof
Fl.Nr. 781 (T), Gemarkung Neunhof
Fläche: 6.470 m²
Wertpunkte: 1.941
3448-00794/0000
3448-00815/0000
3448-00817/0002
3448-00789/0000
3448-00792/0000
3448-00793/0000
3448-00790/0000
3448-00791/0000
3448-00796/0000
3448-00795/0000
3448-00779/0000
3448-00820/0000
3448-00821/0000
3448-00777/0000
3448-00827/0000
3448-00790/0001
3448-00782/0000
3448-00828/0000
3448-00778/0000
3448-00781/0000
204
3448-00783/0000
3448-00788/0000
3448-00787/0000
3448-00785/0000
3448-00784/0000
3448-00663/0000
3448-00663/0000
3448-00780/0000
3448-00774/0000
3448-00772/0000
3448-00786/0000
3448-00777/0002
3448-00663/0002
3448-00770/0000
3448-00773/0000
3448-00738/0002
3448-00775/0000
3448-00739/0000
3448-00771/0000
3448-00786/0001
3448-00769/0002
3448-00785/0002
3448-00784/0000
3448-00842/0000
3448-00783/0000
3448-00782/0000
3448-00778/0000
3448-00781/0000
0 20 40 80 120 160
Meter
N
3448-00776/0000
3448-00770/0002
3448-00774/0000
3448-00773/0000
3448-00532/0002
3448-00767/0000
3448-00768/0000
Hintergrundkarte: Stadt Nürnberg
Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung


B-Plan Nr. 4445 Teil A - Tiefes Feld
Externer aus Ausgleich aus dem städtischen Ökokonto
Bearbeitungsmaßstab: 1:1.000
Fl.Nr. 387, Gemarkung Kornburg
Fl.Nr. 387, Gemarkung Kornburg
Fläche: 2.080 m²
Wertpunkte: 416
3479-00419/0000
3438-00389/0000
3438-00388/0000
3438-00372/0000
3479-00420/0000
3438-00373/0000
3438-00371/0000
3438-00387/0000
3438-00373/0002
205
3479-00421/0000
3438-00386/0000
3438-00370/0000
3438-00271/0003
3438-00374/0000
3438-00271/0002
3438-00385/0000
3438-00369/0000
3438-00375/0000
3479-00420/0000
3438-00376/0000
3438-00384/0000
3438-00368/0000
3438-00377/0000
3479-00423/0000
3438-00378/0000
3438-00383/0000
3438-00367/0000
3479-00424/0000
3438-00379/0000
0 15 30 60 90 120
Meter
N
Hintergrundkarte: Stadt Nürnberg
Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung

Beschlussvorlage
Stpl/042/2022

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	22.09.2022	öffentlich	Beschluss

Betreff:

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

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Satzung zur Änderung
Begründung zur Änderung

Sachverhalt (kurz):
Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3748 sollen - nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung durch eine Lackfabrik - die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei urbanen Wohnquartieren mit insgesamt ca. 425 Wohneinheiten sowie ergänzenden Nutzungen aus den Bereichen Dienstleistung/ Gewerbe, Gemeinbedarf mit sozialer und/ oder kultureller Infrastruktur geschaffen werden. Bestandteile der Planung sind weiterhin die Schaffung zweier öffentlicher Spielflächen, einer übergeordneten Geh- und Radwegverbindung sowie öffentlicher Grünflächen entlang dieser Verbindung und die Herstellung von 30 % geförderten Wohnungsbaus.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses von 2018 und den im AfS am 13.12.2018 beschlossenen Eckpunkten zur Überarbeitung erstellt. Eine weitere Planänderung hinsichtlich des Standortes des neuen Kinder- und Jugendhauses an der Nopitschstraße wurde im AfS am 24.09.2020 beschlossen.

Die Übernahme von Folgekosten und Maßnahmen gemäß Baulandbeschluss wird im städtebaulichen Vertrag geregelt, unterschrieben am 09.03.2022. Durch den Rückbau der Holzwiesenstraße mit Anlage einer Wendeanlage sowie die Umbaumaßnahmen der Straße im Zusammenhang mit dem Neubau des Kinder- und Jugendhauses an der Nopitschstraße entstehen Kosten, die nicht von den Investoren zu übernehmen sind, da bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3748 die Abhängung der Holzwiesenstraße festgesetzt ist und die neuen Wohnquartiere auch ohne den Rückbau eine gesicherte Erschließung haben. Zudem entstehen einmalige Kosten von ca. 225.000.- Euro zur grünordnerischen Aufwertung der Amberger Straße.

Nach der Billigung am 17.02.2022 wurden parallel zur öffentlichen Auslegung die Unterlagen den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgelegt.

Die Behandlung der dabei eingegangenen Stellungnahmen erfolgt im Rahmen dieser Vorlage. Hieraus ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen in der Planung. Die Änderung des Bebauungsplans soll somit als Satzung erlassen werden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☒ Kosten bekannt

Gesamtkosten	925.000 €	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	925.000 €	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☒ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Die Kosten der Stadt für den Umbau der Holzwiesenstraße sowie die grünordnerischen Maßnahmen in der Amberger Straße werden zu gegebener Zeit zum Haushalt angemeldet.

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

siehe 1.4.6 der Begründung

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☒ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:
1. Der Stadtplanungsausschuss prüft die vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3748 für ein Gebiet zwischen Holzwiesen-, Schweinauer Hauptstraße, Vordere und Hintere Marktstraße, Lochner- und Nopitschstraße einschließlich eines Teilgebietes östlich der Lochnerstraße im Bereich der Kreuzkirche vom 20.01.2022 mit folgendem Ergebnis:

Dem gebilligten Bebauungsplan in der Fassung vom 20.01.2022 ist nach Abwägung der öffentlichen Belange untereinander und mit den privaten Belangen Dritter gemäß der Darstellung in der Entscheidungsvorlage der Vorrang einzuräumen.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3748 für ein Gebiet zwischen Holzwiesen-, Schweinauer Hauptstraße, Vordere und Hintere Marktstraße, Lochner- und Nopitschstraße einschließlich eines Teilgebietes östlich der Lochnerstraße im Bereich der Kreuzkirche vom 20.01.2022 unter Hinweis auf die beigefügte Begründung vom 16.08.2022 als Satzung.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

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

Entscheidungsvorlage

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

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

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

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

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

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

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

Die Stellungnahmen sind nachstehend, zusammengefasst in Themenbereiche, aufgeführt.

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

Grunddienstbarkeit Wegerecht:

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

Zum Einwand – Grunddienstbarkeit Wegerecht:

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

Städtebauliches Konzept:

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

obersten Stockwerkes zu schaffen. Es solle zudem die Nutzung von CO_2 neutraler und lokal emissionsarmer Beheizung, sowie Photovoltaik auf den obersten Flachdächern, die nicht oder nur minimal begrünt sind, vorgeschrieben werden. Zudem seien nicht nur Flachdächer vorzuschreiben. Auch Satteldächer oder satteldachähnliche Dächer sollten möglich sein. Das Verbot von Satteldächern sei nicht nachvollziehbar.

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

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

Zum Einwand - Städtebauliches Konzept:

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

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

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

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

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

- 8. Das vom Stadtplanungsausschuss beschlossene Wettbewerbsergebnis wurde gemäß Auftrag aus dem Stadtplanungsausschuss überarbeitet. Die im Ergebnis enthaltenen 46.000 m² BGF wurden auf den vorgegebenen Korridor zwischen 40.000 – 45.000 m² reduziert, auf 44.380 m². Die Baumasse wurde auf die Verträglichkeit für die angrenzende Bebauung an geeigneter Stelle verringert. Insbesondere im östlichen Grundstücksbereich im Übergang zur Bebauung an der Dorotheenstraße wurde die Geschossigkeit einzelner Häuser der Quartiere 1 und 3 um jeweils ein Geschoss reduziert, ebenso im Bereich zur Bebauung an der Hinteren Marktstraße.
  Zur besseren Vergleichbarkeit wurde bei den oben genannten Werten nur das ursprüngliche Wettbewerbsgebiet betrachtet, ohne Umplanung des Kinder- und Jugendhauses und Grundstückzukäufe in der Elisenstraße und Hinteren Markstraße. Aufgrund der gewünschten Überarbeitung des Kinder- und Jugendhauses sowie eines nach dem Wettbewerb erfolgten Grundstückszukaufs im Quartier 3 ergaben sich in der überarbeiteten Rahmenplanung zwar höhere Werte (vgl. Kap.I.4.1 der Begründung, städtebauliche Kennzahlen), allerdings auch in einem größeren Plangebiet und bei geänderten Voraussetzungen.
  Mit der möglichen Überschreitung der Geschossfläche um 3 % für gewissen Nutzungen wird städtebaulich das Ziel erfolgt, diese Nutzungen in die Gebäude zu integrieren und zusammenhängende und unbebaute Freiflächen zu schaffen. So ist es attraktiv Räume z.B. Räume für Abfallstoffe in die Gebäude zu integrieren. Hätte man die 3 % von Anfang an in die Grundflächen mit einbezogen, wäre dieses Ziel nicht umsetzbar. Eine Erhöhung der Geschossflächen um 3 % war im städtebaulichen Konzept berücksichtigt und ist verträglich.
- 9 Eine hohe Anzahl von neugeschaffenen Wohneinheiten führt nicht zwangsläufig zu sozialen Spannungen. Soziale Spannungen sind vielmehr auf andere Faktoren zurückzuführen, auf die im Bebauungsplanverfahren nur bedingt eingegangen werden kann. Im konkreten Fall wird hier durch die Schaffung eines neuen attraktiven Kinder-und Jugendhauses soziale Arbeit ermöglicht, die eine Identitätsstiftung für den Stadtteil – nicht nur für Kinder und Jugendliche - bewirken kann. Die mit dem Plankonzept angestrebte Mischung von gefördertem Wohnungsbau und Eigentum mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und -typologien steuert der Gefahr von sozialen Spannungen sogar entgegen, da diese typischerweise Folge einer Entmischung der Bevölkerung (Segregation), also Abschottung zwischen einkommensstärkeren und sozial schwächeren Bevölkerungsteilen sind.
- 10 Die Geschoßhöhen der einzelnen Quartiere wurden bereits nach den frühzeitigen Beteiligungen einer Überprüfung unterzogen. Unter anderem wurde die Verschattungssituation zur vorhandenen Nachbarbebauung untersucht. Die Verschattungsstudie simuliert die Belichtung/Besonnung an den zwei prekären Stellen. Zum einen vom Quartier 3 zur Bestandsbebauung südlich der Hinteren Marktstraße und zum anderen vom Quartier 1 zur Bestandsbebauung westlich der Dorotheenstraße. Zur Hinteren Marktstraße wurde damals im Ergebnis eine weitere Reduktion/ Abrücken der Baukörper (Quartier 1) erforderlich, um die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung zu erfüllen. Zur Dorotheenstraße waren Abstand und Höhe der geplanten Bebauung (Quartier 1) bereits so bemessen, dass keine relevante Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung durch das Quartier 1 entsteht.
  Die Verschattung der neu geplanten Baukörper zueinander ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen. Es gilt bis auf wenige begründete Ausnahmen die Abstandsflächensatzung. mit der eine ausreichende Besonnung und Belichtung gegeben ist. Die Abstandsflächen sind auch zur öffentlichen Grünfläche einzuhalten.
- 11 Bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3748 war für große Teile des Geltungsbereiches der Änderung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Private- oder öffentliche Grün- und

Freiflächen waren nicht festgesetzt. Das heißt, bereits auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist in vielen Bereichen des Plangebiets eine dichtere Bebauung möglich, als in der Stellungnahme genannt.
Die hier genannte GFZ von 1,2 ist der Orientierungswert in einem allgemeinen Wohngebiet. Im Bebauungsplan ist ein urbanes Gebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete und ihre Orientierungswerte sind für Nachverdichtungsgebiete vor dem Hinblick des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht heranzuziehen. Zudem handelt es sich auch hier um Orientierungswerte und keine Grenzwerte. Der Gesetzgeber sieht für die Art der Nutzung urbanes Gebiet Orientierungswerte bei der GFZ von 3,0 vor. Auch dies sind jedoch nur Orientierungswerte und können überschritten werden. Im Plangebiet werden sowohl die Orientierungswerte der Grundflächenzahl, als auch der Geschossflächenzahl eingehalten. Die Abstandsflächen im Gebiet und zu der Nachbarbebauung sind einzuhalten und können eingehalten werden. Auch die Verschattung zu der Nachbarbebauung wurde detailliert untersucht. Für die Bebauung im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist die Belichtung und Besonnung im Bauantrag nachzuweisen.
Im Plangebiet sind private und öffentliche Spiel- und Grünflächen festgesetzt. Zudem sind über den städtebaulichen Vertrag Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplans festgelegt. Bei der Berücksichtigung der Dimensionierung der Grün- und Spielflächen ist das Bestandsbaurecht sowie der Punkt B 4.6 „Gebietsumwandlungen“ des Baulandbeschlusses zu berücksichtigen, ebenso die hohe Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet. Die Größe der Grünflächen- und Spielflächen ist auf dieser Grundlage festgesetzt.

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

Baumerhalt / Stadtklima / Grünflächen:

- 1 Durch die große Anzahl neuer Einwohner würde der Nutzungsdruck auf die wenigen bestehenden Grünflächen noch weiter erhöht. Auch in der Rahmenplanung sei eingeräumt worden, dass der Grünflächenbedarf nicht gedeckt werden könne und sich weiter verschlechtern würde.
  Zunächst sei zu kritisieren, dass im Entwurf zu wenig Grünflächen realisiert würden. Dies würde den Zielen des Masterplans Freiraum, dem Stadtluft-Vorhaben und dem INSEK Nürnberger Süden widersprechen. Im Masterplan Freiraum 2014 sei ein Grünflächendefizit von 10 ha für den Stadtteil festgestellt worden. Durch das Stadtluftvorhaben erhöhe sich dieser Freiraumbedarf um weitere 20%. Im INSEK Nürnberger Süden sei resümiert worden, dass von weiteren Nachverdichtungen aufgrund der hohen baulichen Dichte sowie des hohen Grünflächendefizites abzusehen sei. Dies sei durch Planung komplett konterkariert worden.
  Für die 850 Bewohner seien nur wenig öffentliche Grünfläche, naturnaher Bereich und private Grünfläche geplant. Die private Grünfläche würde aufgrund von Leitungstrassen sehr klein ausfallen. Zudem sei der öffentliche Spielplatz nahezu den gesamten Tag verschattet. In der Umgebung würde ebenfalls ein Grünflächendefizit bestehen. Nach aktuellem Stand würden 57.000 m² Grün- und Freifläche und 20.595 m² Spielflächen fehlen. Gemäß dem Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg seien für die 850 neuen Einwohner 17.000 m² Grün- und Freiflächen erforderlich.
- 2 Weiterhin seien Unterschiede zwischen dem Planungsstand innerhalb der Rahmenplanung und in der aktuellen Variante des Bebauungsplans deutlich geworden. So seien im Rahmenplan deutlich mehr Bäume verzeichnet als im Bebauungsplan. Weiterhin erfolgte vom Rahmenplan hin zum Bebauungsplan eine Reduzierung des Grünanteils zugunsten von einer (Fuß- und Rad-) Verkehrsfläche. Zudem würde mit dem Entwurf den erklärten Zielen der Stadt Nürnberg widersprochen werden, da die Bepflanzung als Straßenbegleitgrün umgesetzt würde und nicht als naturnahe Grünfläche mit dichter Bepflanzung. Daher sei der Streifen entlang der Flurstücke 74/31 und 74/13, anstelle einer Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün als naturnaher Grünstreifen mit Buschwerk zu gestalten. Zudem seien mehr Bäume zu pflanzen. Dies sei aufgrund der großen Abstände zwischen den Bäumen und damit der nicht bestehenden Kronenkonkurrenz möglich.
- 3 Zudem sei eine regelmäßige Pflege mit hohem Standard der Grün- und Verkehrsflächen zu sichern. Sowohl bei wenig oder nicht begrünten oberen Ebenen, als auch bei Zwischenebenen solle eine Dachbegrünung vorgeschrieben werden.
- 4 Der Erhalt des Baumes (B36/74) sei durch die geplanten Maßnahmen in seinem Umfeld gefährdet. Es sei zu befürchten, dass der Baum die Maßnahmen nicht überstehen könne.
- 5 Eine genaue Verortung der Tiefgarage sei im Planblatt nicht vorgenommen worden. Bei einem Vergleich der Abb. 4 aus der Begründung und dem Lageplan aus dem Gutachten Sakosta, sei festzustellen, dass die Ersatzpflanzungen in den Innenhöfen fast ausschließlich auf den Tiefgaragen lägen. So hätten von 60 vorgegebenen Ersatzpflanzungen 13 Bäume in den Innenhöfen kaum eine Chance zu einer klimarelevanten Größe heranzuwachsen. Bei der Umsetzung des Projektes sei unbedingt darauf zu achten, dass für die Bäume tatsächlich die 1,2 m starke durchwurzelbare Vegetationsschicht in einer Größe von 100 m² umgesetzt würde. Ebenso sei auf die Umsetzung der Fassadenbegrünung zu achten.
- 6 Das vorliegende Versickerungskonzept sei für Laien unverständlich. Die Umsetzung scheint durch die Tiefgaragenunterbauung und einer Überschreitung der Grundfläche teilweise widersprüchlich zu sein.
- 7 Im städtebaulichen Vertrag zur B-Plan Änderung seien Regelungen zum Erwerb von Grundstück Flur-Nr. 135/8 Gemarkung Schweinau an der Lochnerstraße durch den Bauträger, zur Erweiterung des kleinen Lochner-Parks, zu treffen. Dies sei im Planungsprozess bereits mehrfach als Lösungsansatz für das Grün- und Freiflächendefizit benannt worden.

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

Zum Einwand - Baumerhalt / Stadtklima / Grünflächen:

- 1 In Anbetracht der hohen Nachfrage nach Wohnraum, sozialen Einrichtungen und der planungsrechtlich geplanten Arrondierung durch Gewerbeflächen wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans ein urbanes Gebiet ausgewiesen. Dazu werden im Geltungsbereich der Änderung öffentliche Grün- und Spielflächen sowie private Grünflächen und unbebaute Bereiche festgesetzt. Das Ziel der doppelten Innenentwicklung sowie die „Stadt der kurzen Wege“ werden umgesetzt und erfüllt. Bei der Bestimmung der Größe der Spiel- und Grünflächen ist neben den oben genannten städtebaulichen Gründen und Nachfragen auch das bestehende Baurecht (für gewisse Flächen bestand bereits Baurecht für Wohnen) sowie der Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg, hier B 4.6. „Gebietsumwandlungen“, zu berücksichtigen. Hier ist insbesondere zu beachten, dass die Flächen bislang komplett versiegelt sind. Ein angemessener Wert für Grün- und Freiflächen wurde im Bebauungsplanverfahren definiert. Das Freiflächendefizit aus dem Wettbewerbsbeitrag wurde durch Vergrößerung der Grünräume bei gleichzeitigem Verschieben der Baukörper der Quartiere ausgeglichen bzw. die Flächenforderungen aus dem Wettbewerb mit 1.900 - 2.500 m² durch aktuell ermittelte ca. 2.460 m^2 Grünfläche erfüllt. Nach Abwägung aller privaten und öffentlicher Belange, städtebaulicher und grünordnerischer Ziele, aber auch die Berücksichtigung des Bestands und des Baurechts sind die Grünflächen im Gebiet im Zusammenhang mit den Maßnahmen aus dem städtebaulichen Vertrag ausreichend bemessen.
  Da die vorhandenen angrenzenden Erholungsräume nicht ausreichend sind, um den durch das geplante Wohngebiet neu entstehenden Bedarf an Grün- und Spielflächen zu decken, werden zusammenhängende Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs entstehen, um ein belebtes städtisches Quartier zu schaffen. Diese Flächen beinhalten die wegebegleitende Grünverbindung mit Baumallee und naturnahem Bereich in Nord-Süd-Richtung, die Grünverbindung in West-Ost-Richtung als Verbindung zur angrenzenden Parkanlage an der Kreuzkirche an der Lochnerstraße, eine zentrale öffentliche Grünfläche, die als Spielplatz für kleinere Kinder und Treffpunkt für das Quartier fungieren soll und eine öffentliche Grünfläche im Nordwesten an der Hinteren Marktstraße, die einen kleinen öffentlichen Park an dieser von durchgängigen Häuserfronten gesäumten Straße schaffen und eine Grünverbindung nach Süden herstellen soll. Dieser wird ebenfalls für die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes genutzt. Die vorliegende Planung sieht zudem weitere, wegbegleitende Grünflächen am östlichen Rand des Änderungsbereiches vor. Darüber hinaus ist die Aufwertung und Herstellung verschiedener Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs vertraglich gesichert.

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

- 2 Die Planung entwickelt sich im Laufe des Bebauungsplanverfahrens weiter. Nach Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen, aus der Öffentlichkeit und den Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange, war die ursprüngliche Anzahl an Bäumen im Rahmenplan nicht realistisch und umsetzbar. Auf Grund dessen wurde die Planung angepasst. Die Abstände zwischen den Bäumen und damit auch die mögliche Anzahl der Straßenbäume an dieser Stelle orientiert sich am bundesweit anerkannten durchschnittlichen Abstandswert für Baumpflanzungen von 12-15 m. Daneben sind die städtischen Pflegestandards zu berücksichtigen.
  Ebenso wurde die Verkehrsplanung auf Grund breiterer Geh- und Radwege im Laufe des Verfahrens aktualisiert.
  Aufgrund der verkehrlichen Planungen der Radwegeverbindung, war die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche (naturnah mit dichter Bepflanzung) an dieser Stelle nicht möglich, da hierfür eine Mindestbreite des Grüns von 15 m erforderlich ist. Das Straßenbegleitgrün wird jedoch ähnlich einer Grünfläche gestaltet. Der Belang einer sicheren autofreien Erschließung in angemessener Breite ist hier größer zu gewichten, als die Art der Grünfläche.
- 3 Die regelmäßige Pflege mit hohem Standard der Grün- und Verkehrsflächen liegt außerhalb der Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans.
  Aufgrund ökologischer und stadtgestalterischer Zielsetzungen sind gemäß den Festsetzungen Flachdächer der Hauptgebäude ab einer Gesamtfläche von 50 m² extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern sie nicht von technischen Einrichtungen und Dachterrassen eingenommen werden. Auch für Dächer von Nebengebäuden wird eine Dachbegrünung verpflichtend vorgegeben, und zwar aufgrund der geringeren Gebäudegröße hier bereits ab 10 m² Dachfläche.
- 4 Für die laut Biotopkartierung ca. 260 Jahre alte Eiche (Baum Nr. 23, B36/74) wurden auf Grundlage eines Gutachtens (Grasmeier v. 03.05.2020) und eines ergänzenden Kurzgutachtens durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen und eines ergänzenden Kurzgutachtens (Grasmeier v. 17.12.2020) konkrete Baumschutzmaßnahmen geplant und mit den städtischen Behörden abgestimmt. Unter anderem wurde die Bebauung vom Bestandsbaum abgerückt. Bei optimaler Ausführung der beschriebenen vorgeschlagenen Baumpflege- und Schutzmaßnahmen wird ein Eingriff aus Sicht des Gutachters als tragbar eingeschätzt. Der Baum kann erhalten werden.
- 5 Tiefgaragen sind auf der gesamten Fläche der Baugebiete zulässig, soweit die zulässige Grundfläche der Baufelder nicht überschritten wird. Durch die Festsetzung einer Tiefgaragenüberdeckung mit einer mindestens 80 cm starken Vegetationsschicht (bei Baumpflanzungen mind. 1,2 m, auf einer Fläche von 100 m²) ist gewährleistet, dass die unterbauten Bereiche in den Baugebieten als Freiflächen nutzbar bleiben und eine gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung mit Rasenflächen, Sträuchern und (bei 1,2 m Überdeckung) Großbäumen bis Mittelgroßen Bäumen erfolgt. Um Einschränkungen der Baumgesundheit bei Baumpflanzungen über Tiefgaragen zu vermeiden, wird hier außerdem eine Mindestfläche der größeren Mindestüberdeckung festgesetzt. Dies ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Fassadenbegrünung ist im Bebauungsplan festgesetzt.
- 6 Das Versickerungskonzept wurde von einem Gutachter erstellt und von der Stadt Nürnberg geprüft und abgenommen. Das Niederschlagswasser kann vor Ort, mit Hilfe der Festsetzungen zu Gründächern, privaten Grün- und Freiflächen sowie Mulden und teils Rigolen, versickert bzw. zurückgehalten werden. Im Quartier wird der Begriff Schwammstadt somit umgesetzt. Das Versickerungskonzept ist im Detail Bestandteil des städtebaulichen Vertrags und die Umsetzung gesichert. Eine Einleitung in den Mischkanal ist nicht notwendig. Der Niederschlag seltener als 30 Jahre, darf in die öffentlichen Grünflächen eingeleitet werden. Dies ist mit der Stadtverwaltung abgestimmt.

- 7 Das erwähnte Grundstück außerhalb des Geltungsbereichs mit der Flurnummer 135/8 Gmkg. Schweinau an der Nopitschstraße befindet sich im Eigentum der Stadt Nürnberg und ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Grünfläche dargestellt. Der Aktionsplan des Masterplans Freiraum (Nr. 4.11) sieht als mittelfristiges Ziel die Entwicklung der Fläche zum Pocketpark vor. Im Masterplan Freiraum ist die Anlage eines Quartiersparks langfristig geplant.
  Derzeit dient die Fläche allerdings einem benachbarten Unternehmen als Stellplatznachweis nach Bayerischer Bauordnung und solange steht sie für eine Umwandlung als Grünfläche nicht zur Verfügung. Der Mietvertrag ist gleichzusetzen mit einem Grundbucheintrag. Dies bedeutet, dass aufgrund des baurechtlich erforderlichen Stellplatznachweises eine Kündigung des Mietvertrages nicht möglich ist. Aufgrund der bereits absehbaren zeitlichen Umsetzungsdauer ist die Fläche nicht Bestandteil des B-Plan Änderungsverfahrens bzw. des städtebaulichen Vertrags.
- 8 Das Plangebiet ist im Bestand bislang komplett versiegelt und es fehlen ausreichend große klimatische Ausgleichsräume. Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Klima ist somit bislang als gering einzustufen. Durch die Entsiegelung des Gebiets, die Neuanlage von privaten und öffentlichen Spiel- und Grünflächen, die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung sowie Erhalt und Neupflanzung von Bäumen wird die Situation im Gebiet deutlich verbessert. Eine Durchlüftung von West nach Ost sowie von Nord nach Süd ist durch das Wegesystem sowie die Grün- und Spielflächen gegeben und verbessert sich gegenüber der ehemaligen Bebauung. Insgesamt ergeben sich durch die Planungen und die damit verbundene Entsiegelung von Teilbereichen gewisse Verbesserungen zum jetzigen Planungsrecht nach dem Bebauungsplan Nr. 3748. Durch die Widernutzbarmachung der Konversionsfläche in bester Lage, statt neuem Bauland am Stadtrand, wird zudem die Verkehrsbelastung mit all seinen Nachteilen reduziert.
  Vergleicht man die Art der Nutzungen allgemeine Wohngebiete und urbane Gebiete nach Baunutzungsverordnung fallen deutliche Unterschiede auf. Die Aussage alle geplanten Nutzungen seien auch im allgemeinen Wohngebiet zulässig kann nicht bestätigt werden. So sind zum Beispiel die im Geltungsbereich zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe nur mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten oder auch Verwaltungen in einem allgemeinen Wohngebiet nicht oder nur ausnahmsweise zulässig. Die Festsetzung urbanes Gebiet, sowohl unter Betrachtung Art, als auch Maß der Nutzung, ist angebracht.
- 9 Alle Bestandsbäume inkl. deren Kronengröße und -Form, alle bereits erfolgten und alle in Zukunft noch erforderlichen Fällungen sind dokumentiert.
  Im Zuge der Abrissarbeiten, also vor der im Rahmen des B-Plan-Änderungsverfahrens am 24.06.2019 durchgeführten Bestandsaufnahme, wurden insgesamt 10 Bäume gefällt. Darunter befand sich ein Baum mit artenschutzrechtlicher Relevanz, dessen Fällung von einem Biologen begleitet und durch CEF-Maßnahmen kompensiert wurde. Für die bereits erfolgten Baumrodungen liegen Genehmigungen der Stadt Nürnberg vor, in denen die Ersatzpflanzungen nach der städtischen Baumschutzverordnung quantifiziert sind. Diese Ersatzpflanzungen werden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans – ebenso wie große Teile der Ersatzpflanzungen für die zukünftigen Baumrodungen - über Pflanzpflichten festgesetzt.

Lufthygiene:

- Bezüglich der Luftbelastung würden es an aktuellen Daten, insbesondere zu Feinstaub durch Kraftfahrzeuge, Heizwerke, Abfallverbrennungsanlagen und Industrieprozesse des Planungsbereichs fehlen. Die bekannte Schadstoffbelastung durch Industrie und Verkehr in Schweinau würde nicht beachtet werden.
- Die Zulässigkeit von Pellet- und Hackschnitzelheizungen trotz CO_2-Neutralität angesichts der Feinstaubbelastung sei sehr fragwürdig.

Zum Einwand – Lufthygiene:

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

  Für das unmittelbare Plangebiet liegen keine Messdaten oder Modellrechnungen zur aktuellen lufthygienischen Situation vor. Die für die Ausgangssituation getroffenen Aussagen entstammen (soweit nicht anders gekennzeichnet) der Stellungnahme zum Aspekt „Lufthygiene“:
  Für die lufthygienische Situation im Plangebiet ist die Nähe zu mehreren Hauptverkehrsstraßen prägend: 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 N02-Jahresmittelwerte von ca. 41 µglm^3 errechnet. Die Prognose für das Bezugsjahr 2020 geht von ca. 33 µglm^3 $N0_2$ als Jahresmittelwert aus. 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.

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

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

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

Lärm:

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

Zum Einwand – Lärm:

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

Lage Kinder- und Jugendhaus:

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

Zum Einwand - Lage Kinder- und Jugendhaus:

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

Verkehrsaufkommen

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

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

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

Zum Einwand - Verkehrsaufkommen

- Für die Änderung des Bebauungsplans an der Lochnerstraße wurde durch die PB Consult GmbH ein Verkehrsgutachten erstellt (Stand 26.08.2020). Im Gutachten wurde in einer Prognose der Entwicklung des Verkehrsaufkommens für das Jahr 2030 die ehemalige Gewerbenutzung mit der geplanten Neubebauung verglichen. Durch die veränderte Nutzung (Gewerbe zu Wohnen) wird der aus dem Wirtschaftsverkehr resultierende hohe Anteil des Schwerverkehrs abnehmen. Die hauptsächlich dem Bewohnerverkehr zufallenden Pkw-Fahrten werden im Vergleich zur gewerblichen Nutzung zunehmen. Die ermittelten Verlagerungen der Verkehrsströme sind v.a. durch die Abhängung der 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.
- Die Unterbrechung der Hinteren Marktstraße ist nicht vorgesehen. Sie hat eine wichtige stadtteilverbindende Funktion

Öffnung der Dorotheenstraße:

Die Öffnung der Dorotheenstraße sei für die Förderung des Fuß- und Radverkehrs im neuen B-Plan Gebiet nicht zwingend notwendig. Nur wenige Meter weiter würde parallel der Weg von der Lochnerstraße zur Holzwiesenstraße verlaufen.
Die aktuelle Planung würde das alltägliche Leben der Anwohnenden in der Dorotheenstraße erheblich verschlechtern. Durch die Umsetzung der aktuellen Planung sei ein gefahrloses Spielen der Kinder nicht mehr möglich, es sei das Entstehen eines Parksuchverkehrs zu befürchten, das Sicherheitsempfinden würde sich verschlechtern und es seien gefährliche Situationen durch rangierende Autos und schnell fahrende Radfahrer zu befürchten, da die Dorotheenstraße nicht ausreichend breit sei. Es bestehe zudem die Befürchtung, dass die ruhige Wohnstraße (Dorotheenstraße) durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen aufgrund der Öffnung belastet würde.
Insbesondere sehr schnell fahrende Fahrradfahrer, eine erhöhte Lärmbelastung sowie Verdreckung und Vermüllung der Dorotheenstraße seien zu befürchten.
Es entstünde eine Gefahrensituation durch die Einmündung des Radweges in den Kurvenbereich der Lochnerstraße. Weiterhin würde der Radweg durch die Dorotheenstraße keine sinnvolle Verbindung zu einem Ziel darstellen, da gegenüber der Einmündung der Dorotheenstraße nur der Parkplatz der Kirche zu erreichen sei. Südlich würde parallel zur Dorotheenstraße zudem eine sinnvollere Wegeverbindung bestehen. Durch die Öffnung des Wendehammers würde lediglich eine Wegeverkürzung zu den Haltestellen des ÖPNV und zum Kindergarten für die Anwohner der Dorotheenstraße entstehen. Die Anwohner der Dorotheenstraßen seien jedoch alle gegen eine Öffnung der Dorotheenstraße, da diese Einbußen in Bezug auf die Verkehrssicherheit befürchteten.

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

Zum Einwand - Öffnung der Dorotheenstraße:

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

Eine Öffnung zum neuen Quartier für den Autoverkehr erfolgt nicht, somit ändert sich die PKW-Verkehrsführung nicht. Ein Parksuchverkehr ist nicht zu erwarten. Eine Verdreckung und Vermüllung ist nicht zu erwarten. Sollte sich die Befürchtung bestätigen, sind außerhalb des Bebauungsplans weitere Maßnahmen zu ergreifen. Grundsätzlich sind breitere Rad- und Gehwege sowie eine gute 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 dem geplanten Grünzug vereinbaren. Eine Gefahr durch schnell fahrende Radfahrer ist nicht zu sehen und ist nicht Ebene der Bebauungsplanung.

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

Abhängen der Holzwiesenstraße:

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

Zum Einwand - Abhängen der Holzwiesenstraße:

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

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

Stellplätze:

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

Zum Einwand - Stellplätze:

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

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

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

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

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

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

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

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

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3748 "LOCHNERSTRASSE"

zwischen Holzwiesen-, Schweinauer Hauptstraße, Vordere und Hintere Marktstraße, Lochner- und Nopitschstraße einschließlich eines Teilgebietes östlich der Lochnerstraße im Bereich der Kreuzkirche

NÜRNBERG

Ö 7



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

**SATZUNG 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

vom ……

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom ..... auf Grund von

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. S. 1353), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362), Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

folgende

Satzung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 3748

Art. 1

Der Bebauungsplan Nr. 3748 vom 13.01.1970 (Amtsblatt Nr. 4 vom 28.01.1970, Seite 43) wird wie folgt geändert:

1. Für einen Teilbereich zwischen Holzwiesenstraße, Hinterer Marktstraße, Lochnerstraße und Nopitschstraße werden die Festsetzungen im Planteil des Bebauungsplans durch die Festsetzungen im Planblatt vom 20.01.2022 ersetzt. Das Planblatt vom 20.01.2022 ist Bestandteil dieser Satzung.

2. § 2 der Bebauungsplan-Satzung wird wie folgt geändert:

   bei Buchstabe „a)“ werden nach den Wörtern „Deckblatt 2 vom 18.09.1969“ die Wörter „und Planblatt vom 20.01.2022 mit den Beiplänen 1, 2 und 3“ eingefügt.

3. § 3 der Bebauungsplan-Satzung wird wie folgt geändert:

   a) Vor Ziffer „1. Art der baulichen Nutzung“ wird folgender Satz eingefügt:
   Die textlichen Festsetzungen Ziffern 7. mit 20. gelten für den Bereich des Planblatts vom 20.01.2022
   Die textlichen Festsetzungen Ziffern 1. mit 6. gelten für den verbleibenden Teil des Bebauungsplans vom 13.01.1970.

   b) Nach Ziffer „6. Anpflanzungen“ werden folgende Ziffern 7. bis 20 eingefügt:

   „7. Art der Nutzung

   7.1. Im urbanen Gebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) MU 1 bis MU 4 sind allgemein zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Einzelhandelsbetriebe nur mit nahversorgungsrelevantem Sortiment (Nürnberger Sortimentsliste gemäß Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg, Tabelle 6):

  Arzneimittel, Blumen, Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch-/Putzmittel, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost, Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitungen/Zeitschriften, Zooartikel - Tiernahrung und Pflegemittel.

Nicht zulässig sind:

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

7.2. Wohngebäude sind nur in den Gebieten MU 1 bis MU 3 zulässig, im Gebiet MU 4 sind Wohngebäude nicht – auch nicht ausnahmsweise - zulässig.

8. Maß der baulichen Nutzung

8.1. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Planteil festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossfläche (GF) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse.

8.2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, durch die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, in den Gebieten MU 1, MU 2.1, MU 2.2 und MU 3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

8.3. Die lichte Höhe der Erdgeschosse in den Gebieten MU 1, MU 2.1, MU 2.2 und MU 3 muss mindestens 2,75 m betragen.

8.4. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF) darf im urbanen Gebiet maximal 0,5 m über oder unter der Höhe von 312,25 m Normalhöhennull (NHN) liegen.

8.5. Bei der Bemessung der Gebäudehöhe ist als unterer Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKF) heranzuziehen. Als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Gebäude (oberster Dachabschluss) heranzuziehen. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika des obersten Geschosses als Gebäudeoberkante.

8.6. Die festgesetzte Geschossfläche kann um maximal 3 % durch die Fläche der nachfolgend genannten Räume einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände überschritten werden:

- Gemeinschaftsräume
- Abstellräume für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwagen
- Räume zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe
- Tiefgaragenzufahrten

9. Bauweise

9.1. Für die Gebiete MU 1 und MU 3 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

9.2. Für die Gebiete MU 2.1 und MU 2.2 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind Gebäude auch mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

9.3. Für das Gebiet MU 4 wird die offene Bauweise festgesetzt.

10. Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksfläche

10.1. Im Änderungsbereich gilt die Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg in der Fassung vom 11.07.2016 (Amtsblatt S. 219).

Abweichend hiervon wird festgesetzt, dass im Gebiet MU 1 entlang der Südseite (in Richtung Gebiet MU 4) Abstandsflächen von 0,25 H, mindestens 3 m, nachzuweisen sind.

Bei den Gebieten MU 1, MU 2.1, MU 2.2 und MU 3 können die Baulinien und -grenzen an den im Beiplan 3 mit der Signatur „Balkone und Loggien“ gekennzeichneten Fassaden durch Terrassen und Balkone in einer Tiefe von 2,5 m und einer Länge von maximal 4,0 m je Wohneinheit überschritten werden. Diese Balkone sind ohne seitliche Grenzabstände zulässig. In den Innenhöfen der Gebiete MU 1 und MU 3 sind Terrassen und Balkone auch in einer Länge von maximal 5,5 m je Wohneinheit zulässig.

Einschränkend zu den vorgenannten Festsetzungen sind an der Nordseite des Gebietes MU 3 je Geschoss Balkone nur in einer Gesamtlänge von maximal 12 m zulässig.

10.2. Vordächer sind nur im Bereich von Hauseingängen und Tiefgaragenzu- und -abfahrten zulässig und dürfen die Baulinien und -grenzen um bis zu 1,5 m überschreiten, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand des Gebäudes in Anspruch nehmen. Weiterhin müssen Vordächer, welche in öffentliche Verkehrsflächen ragen, eine lichte Höhe von mindestens 2,5 m über der nächstgelegenen Geländeoberkante aufweisen.

11. Nebenanlagen

11.1. Im Plangebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen nur zulässig für:

- Spiel, Freizeit und Erholung
- das Abstellen von Fahrrädern
- die Herstellung von privaten Kinderspielplätzen
- Zuwegungen
- Treppen und Rampen für die Gebäudeerschließung
- Anlagen zur Tiefgaragenlüftung
- Terrassenflächen
- Aufstellflächen für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag sowie zur
- Ableitung und Speicherung von Niederschlagswasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern)

11.2. Im Plangebiet sind Nebenanlagen für Müll- und Wertstoffentsorgung eingangsnah in die Erdgeschosse oder Untergeschosse der Gebäude zu integrieren.

Abweichend hiervon sind die angeführten Nebenanlagen und Einrichtungen auch in den festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Flächen für gemeinschaftlich genutzte Nebengebäude“ (GNG) ausnahmsweise zulässig.

11.3. Trafoanlagen sind im Geltungsbereich nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Trafoanlagen sind an mindestens zwei Seiten mit einer Hecke aus standortgerechten Sträuchern in einem spartenfreien und offen durchwurzelbarem Raum mit einer Mindestbreite von 1,0 m in einem Abstand von 1,0 m zur Trafoanlage zu begrünen.

11.4. Für Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 7° zulässig. Die Gesamthöhe von Nebenanlagen darf eine Höhe von 2,8 m nicht überschreiten.

12. Einfriedungen, Trennwände

12.1. Einfriedungen sind nur in den Innenhöfen im urbanen Gebiet sowie zur Absicherung privater oder öffentlicher Kinderspielplätze, der Freispielfläche von Kindertagesstätten und sonstiger Einrichtungen zur Kinder- und Jugendarbeit und nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Im Gebiet MU 4 darf die Höhe von Einfriedungen 2,0 m betragen. Alle Einfriedungen

müssen, auf mind. 60 % der Zaunlänge pro Seite, eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm aufweisen.

12.2. Einfriedungen sind in den Innenhöfen in den Gebieten MU 1, MU 2.1, MU 2.2 und MU 3 nur als Metallgitterzäune, verzinkt und unbeschichtet, mit Hinterpflanzung mit Hecken aus Gehölzarten gemäß Pflanzenliste in der Begründung zulässig.

12.3. Terrassentrennwände sind 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.

13. Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze

13.1. In den Gebieten MU 1, MU 2.1, MU 2.2 und MU 3 sind die erforderlichen Stellplätze nur in Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind auf der gesamten Fläche der Baugebiete zulässig, soweit die zulässige Grundfläche der Baufelder nicht überschritten wird. Die private Grünfläche darf durch Tiefgaragen unterbaut werden.

13.2. Im Gebiet MU 4 sind ausschließlich oberirdische Stellplätze und diese nur in der hierfür festgesetzten Fläche zulässig.

13.3. Im gesamten Geltungsbereich sind Tiefgaragenein- und -ausfahrten sowie deren Notausgänge und Rampen nur in die Gebäude integriert zulässig.

13.4. In Abweichung von der Satzung der Stadt Nürnberg über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS-StS; in der Fassung vom 14.12.2007 (Amtsblatt S. 457, ber. 2008 S. 15), zuletzt geändert durch Satzung vom 15.12.2016 (Amtsblatt S. 436)) wird folgende Vorgabe zur Ermittlung der erforderlichen Kraftfahrzeugstellplätze festgesetzt:

- Für Wohnnutzungen mit einer Wohnfläche (WF) von ≤ 30 m² sind 25 % der in der Richtzahlenliste hierfür vorgesehenen Anzahl vorzusehen.
- Für Wohnnutzungen mit einer Wohnfläche (WF) von > 30 m² sind mindestens 50 % und höchstens 75 % der in der Richtzahlenliste hierfür vorgesehenen Anzahl vorzusehen.
- Für geförderte Mietwohnungen sind mindestens 50 % und höchstens 60 % der in der Richtzahlenliste hierfür vorgesehenen Anzahl vorzusehen.
- Für „Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräume“, „Läden, Verkaufsstätten“, „Schank- und Speisewirtschaften“ und „Gewerbliche Anlagen“ sind 40 % der in der Richtzahlenliste hierfür vorgesehenen Anzahl vorzusehen.

Die Reduzierung nach § 2 Abs. 4 der StellplatzS (hier: 80 v. H. wg. Zone 1) wird nicht zusätzlich in Ansatz gebracht.

13.5. In den Gebieten MU 1, MU 2.1, MU 2.2 und MU 3 sind 85 % der notwendigen Fahrradabstellplätze innerhalb der Gebäude, davon maximal 50 % in Tiefgaragen nachzuweisen. Mindestens 15 % der erforderlichen Fahrradabstellplätze sind außerhalb der Wohngebäude ebenerdig herzustellen. Die Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen bzw. Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein.

14. Soziale Wohnraumförderung
In den Gebieten MU 1 und MU 2.1 sind jeweils mindestens 50 % der Geschossfläche für Wohnungen so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, wenn der öffentlich geförderte Wohnungsbau bereits an anderer Stelle im Geltungsbereich hergestellt worden ist oder dessen Herstellung anderweitig gesichert wurde.

15. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen / Örtliche Bauvorschriften

15.1. Die Zulässigkeit von Balkonen bzw. Loggien ergibt sich aus dem Beiplan 3 im Planteil.

15.2. Im Geltungsbereich sind ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis max. 7°, die hinter der Attika nicht sichtbar werden, zulässig.

Technische Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden. Sie dürfen die Wandhöhe um maximal 1,50 m überschreiten. Die Grundfläche darf maximal 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung.

Technische Dachaufbauten, die höher als 1 m bezogen auf die Oberkante des Daches sind, sind blickdicht einzuhausen und seitlich zu begrünen. Von der Einhausung sind ausgenommen Schornsteine, Ansaug- und Abluftrohre, Anlagen für aktive Solarenergienutzung, Antennen- und Satellitenanlagen sowie vergleichbare Anlagen, bei denen eine Einhausung und Begrünung der technischen Zweckbestimmung widersprechen würde.

Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.

15.3. Je Gebäude sind Dachaufbauten zur Erschließung begehbarer Dachflächen mit einer Grundfläche bis zu 35 m² zulässig. Ihre Höhe darf maximal 2,5 m über der Attika liegen und müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden. Die Dächer solcher Dachaufbauten sind gemäß Nr.16.15 zu begrünen.

16. Grünordnung

16.1. Die nicht überbauten Flächen des urbanen Gebiets sind mit Ausnahmen von Wegen und Plätzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

16.2. Die festgesetzten Anpflanzungen, Baumpflanzungen und Begrünungen sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten. Abgängige Pflanzen und Gehölze sind durch standortgerechte Arten in der gleichen Pflanzqualität zu ersetzen.

16.3. Erhaltenswerter Baumbestand

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch einen standortgerechten Laubbaum mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden, 3-4x verpflanzt, zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5 m vom Bestandsbaum entfernt, vorzunehmen.

Zur Erhaltung der festgesetzten Bäume sind sämtliche zum Schutz der Bäume erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen. Die Bodenfläche in den im Planblatt hinweislich dargestellten Wurzelschutzbereichen (=Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m) ist von jeglichen Beeinträchtigungen freizuhalten. Veränderungen des Geländeniveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nicht zulässig.

Abweichend davon ist im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Eiche an der Lochnerstraße zur Verlegung einer Fernwärmeleitung ein Eingriff in den Kronentraufbereich zulässig. Eingriffe dürfen nur im für die Verlegung notwendigen Maß erfolgen. Zur Herstellung eines Wurzelvorhangs mit Baumschutzzaun darf ein Wurzelrückschnitt an der Eiche erfolgen. Zur Standortverbesserung sind begleitend zu einem Wurzelrückschnitt Bewurzelungskammern herzustellen. Die Tiefenbelüftung, Tiefenvorratsdüngung sowie die Baumbewässerung sind sicher zu stellen.

Im Bereich des zum Erhalt festgesetzten Spitz-Ahorns im Gebiet MU 4 ist unter Beachtung von fachgerechten Wurzelschutzmaßnahmen ein Eingriff in den Kronentraufbereich zulässig.

16.4. Neupflanzungen von Bäumen – private Freiflächen

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind
im Gebiet MU 1 mindestens 8 Laubbäume (Standort im Planteil hinweislich dargestellt)
im Gebiet MU 2.1 mindestens 5 Laubbäume (Standort im Planteil hinweislich dargestellt)
im Gebiet MU 2.2 mindestens 4 Laubbäume (Standort im Planteil hinweislich dargestellt)

im Gebiet MU 3 mindestens 7 Laubbäume (Standort im Planteil hinweislich dargestellt)
im Gebiet MU 4 mindestens 5 Laubbäume (Standort im Planteil hinweislich dargestellt)

zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Davon sind 3 Bäume im Innenhof des Gebiets MU 1, 7 Bäume im Innenhof des Gebiets MU 2 und 3 Bäume im Innenhof des Gebiets MU 3 zu pflanzen. Die genauen Standorte der Pflanzungen sind in ihrer räumlichen Lage nicht fest. Für die Pflanzungen sind standortgerechte großkronige Laubbäume der Wuchsklasse I oder II als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, 3-4 x verpflanzt zu verwenden. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Laubbaum gleicher Qualität zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5 m vom Bestandsbaum entfernt, vorzunehmen.

16.5. Neupflanzungen von Bäumen – öffentliche Grünflächen

Innerhalb der als öffentliche Grünflächen festgesetzten Bereiche sind mindestens 13 Laubbäume (Standort im Planteil hinweislich dargestellt) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Davon sind fünf Bäume in der zentralen öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind standortgerechte großkronige Laubbäume der Wuchsklasse I oder II als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, 3-4x verpflanzt zu verwenden. In der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz an der Hinteren Marktstraße sind abweichend davon für die vier festgesetzten Baumpflanzungen standortheimische großkronige Laubbäume der Wuchsklasse I oder II mit einem Stammumfang von mindestens 40-45 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, 4-5x verpflanzt zu verwenden. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen Laubbaum gleicher Qualität zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5 m vom Bestandsbaum entfernt, vorzunehmen.

16.6. Neupflanzungen von Bäumen – Straßenbäume

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mindestens 9 Laubbäume (im Planteil hinweislich dargestellt) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sind im Einzelfall wegen vorhandener unterirdischer Leitungen und/ oder geplanter Hauseingänge bzw. Zu- und Durchfahrten die zur Pflanzung vorgesehenen Bäume nicht pflanzbar, sind sie möglichst ortsnah zu pflanzen. Der durchwurzelbare Bodenraum darf ein Volumen von 16 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationsschicht muss mindestens 1,0 m stark sein.
Für die Pflanzungen von Straßenbäumen sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II als Alleebäume mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, 4 x verpflanzt, zu verwenden. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Alleebaum mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5 m vom Bestandsbaum entfernt, vorzunehmen.

16.7. Wurzelraum

Im Bereich befestigter Flächen außerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind Baumstandorte mit mindestens 16 m² großen bodenoffenen Baumscheiben herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Der durchwurzelbare Bodenraum muss spartenfrei sein und darf ein Volumen von 16 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationsschicht muss mindestens 1,0 m stark sein. Darüber hinaus muss die Baumscheibe eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen. An Standorten, an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 1,0 m haben.
Im Bereich unbefestigter Flächen ist der durchwurzelbare Bodenraum von Baumstandorten spartenfrei herzustellen.

16.8. Versickerung von Niederschlagswasser

In Flächen in den urbanen Gebieten, die der Versickerung von Oberflächenwasser dienen, ist nur die Pflanzung von gegenüber kurzfristiger Überflutung toleranten Stauden und Gräsern zulässig.

16.9. Unterbaute Fläche

Tiefgaragendecken sind, soweit sie nicht überbaut werden, als begrünte Flächen anzulegen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationsschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mindestens 80 cm betragen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der Tiefgaragen zu berücksichtigen. In den außerhalb der Innenhöfe gelegenen Bereichen der urbanen Gebiete sind abweichend davon, mit Ausnahme der Baumstandorte, 60 cm Überdeckung zulässig.
Bei der Pflanzung der im Planteil hinweislich dargestellten großkronigen Laubbäume auf Tiefgaragen muss für jeden Baum auf einer Fläche von mindestens 100 m² eine durchwurzelbare Vegetationsschicht von mindestens 1,2 m Dicke zur Verfügung stehen. Überschneidungen bei benachbarten Baumpflanzungen sind dabei möglich. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der Tiefgaragen zu berücksichtigen.

16.10. Versickerungsfähige Beläge – Private Stellplätze

Private Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Fugenpflaster mit mindestens 10 mm Fugenbreite) herzustellen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen und die Flächen nicht dem Schwerverkehr dienen. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

16.11. Versickerungsfähige Beläge – Feuerwehrzufahrten

Feuerwehrzufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Schotterrasen) herzustellen, soweit sie sich nicht mit Fuß- oder Radwegen, Zufahrts- oder Anlieferungsbereichen und Platzflächen überschneiden. Das Material für die Tragschicht unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

16.12. Fassadenbegrünung

Im urbanen Gebiet sind jeweils die Hauptgebäude auf einer Länge von mindestens 20 % der Gesamtabwicklung der Fassaden des jeweiligen Teilgebiets mit Kletterpflanzen zu begrünen. Bemessungsmaßstab ist die Gesamtlänge der Pflanzbeete für die Fassadenbegrünung, wobei die 20 % für jedes Teilgebiet gesondert nachzuweisen sind.

Müllgebäude, Gartenhäuser und sonstige Nebengebäude sowie Tiefgaragenzufahrten sind auf mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen.

Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum pro Pflanze muss mindestens 1,0 m³ betragen. Alle 1,5 m ist eine Kletterpflanze zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

16.13. Begrünung von Lärmschutzwänden

Nichttransparente Lärmschutzwände sind auf mindestens 50 % der Gesamtwandfläche mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum je Pflanze muss mindestens 1,0 m³ betragen. Alle 1,5 m ist ein Kletter- bzw. Rankgehölz zu pflanzen.

16.14. Dachbegrünung – Hauptgebäude

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° ab einer Gesamtfläche von 50 m² sind mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen, technischen Einrichtungen und kleineren Dachterrassen bis 12 m² Flächengröße mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten, arten- und blütenreichen Sedum-/Gräser-/Kräutermischung anzusäen und/oder mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen.

16.15. Dachbegrünung – Nebengebäude

Dächer von Carports, Garagen, Müllgebäuden, Gartenhäusern und sonstigen Nebengebäuden sowie Tiefgaragenzufahrten sind ab einer Gesamtfläche von 10 m² ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein.

17. Immissionsschutz (Schutz vor Verkehrslärm)

17.1. Aktive Schallschutzmaßnahmen:

Die im Planteil festgesetzte Lärmschutzwand ist in einer Gesamthöhe von 2 m über der bestehenden Fahrbahnoberkante zu errichten. Die Lärmschutzwand muss in der gesamten Länge und Höhe durchgehend und ohne Unterbrechung bzw. Lücke ausgeführt werden. Bei freier Materialwahl muss die Lärmschutzwand fugendicht bzw. mit einem bewerteten Schalldämm-Maß $R_w \geq 20$ dB ausgeführt werden. Weiterhin muss die Wand in Richtung der Hinteren Markstraße hochabsorbierend (mit Fassadendämpfung von 8 dB Pegelminderung; entspricht Klasse A3) ausgebildet werden. In die Lärmschutzwand kann ein Durchgang (bspw. Tür oder Tor) vorgesehen werden, wenn hierdurch die erforderliche Abschirmwirkung beibehalten werden kann.

17.2. Passive Schallschutzmaßnahmen:

Im Plangebiet sind bei der Errichtung und der wesentlichen Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entsprechend den in der Planzeichnung, Beiplan 2, ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 auszubilden. Vorstehender Satz gilt nicht, wenn im Rahmen der abschnittsweisen Bebauung durch bereits realisierte Baukörper eine Abschirmwirkung erzielt wird. Es ist dann auf die berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 2018-01 abzustellen.

Die DIN 4109 kann über das Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, 90402 Nürnberg in der Planauflage sowie beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen werden. Sie kann auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

17.3. Anordnung von Aufenthaltsräumen

Im Gebiet MU 4 sind Räume, welche dem ständigen Aufenthalt dienen, an Fassadenbereichen mit Überschreitung des Schwellenwertes von 70 dB(A) am Tag (vgl. Beiplan 1 zum Bebauungsplan) nur zulässig, wenn diese Räume mindestens ein öffenbares Fenster zu einer Seite ohne Überschreitung des Schwellenwertes aufweisen oder fensterunabhängig für einen ausreichenden hygienischen Luftwechsel gesorgt wird.

17.4. Belüftung von Schlafräumen

Innerhalb des im Beiplan 1 gekennzeichneten Bereichs „Fassadenbereiche mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum“ ist bei Schlafräumen fensterunabhängig für einen ausreichenden hygienischen Luftwechsel zu sorgen. Alternativ kann der ausreichende hygienische Luftwechsel bei den betreffenden Räumen auch über Fassaden erfolgen, an welchen keine Kennzeichnung nach Satz 1 vorhanden ist.

Vorstehender Satz gilt nicht, wenn im Rahmen der abschnittsweisen Bebauung durch bereits realisierte Baukörper eine Abschirmwirkung erzielt wird. Es ist dann auf die berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 2018-01 abzustellen.

17.5. Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche sind an den Gebäudeseiten anzuordnen, an welchen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 60 dB(A) am Tag eingehalten wird. Die Anordnung von Außenwohnbereichen außerhalb dieser Bereiche ist ansonsten nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen gewährleistet wird, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 60 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Boden des jeweiligen Außenwohnbereichs) nicht überschritten wird.

Im Beiplan 1 sind die „Fassadenbereiche mit Überschreitung des Beurteilungspegels von 60 dB(A)“ dargestellt.

18. Immissionsschutz (Schutz vor Anlagenlärm)

18.1. Direkt angrenzend an die Tiefgaragenzu- und ausfahrten im Erdgeschoss (5 m beidseitig) sind keine Aufenthaltsräume nach DIN 4109 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnküchen bzw. Büro- und Unterrichtsräume) zulässig.

Von der Festsetzung kann abgesehen werden, soweit ein schallimmissions-schutztechnischer Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für urbane Gebiete von 63 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht 0,5 m vor den geöffneten Fenstern der Aufenthaltsräume nach DIN 4109 eingehalten werden.

18.2. Die Tiefgaragen im Plangebiet sind mit geschlossenen Rampen auszuführen. Innenseitig ist die Rampe an den Seitenwänden und im Deckenbereich vollflächig absorbierend mit einem mittleren Absorptionsgrad αp ≥ 0,8 bei 500 Hz zu bekleiden.

Oberhalb der Zufahrtsöffnungen der Tiefgaragen sind mindestens 1 m auskragende Vordachkonstruktionen auszuführen. Die Vordachkonstruktionen sind fugendicht an die angrenzenden Baukörper anzuschließen, müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen und sind unterseitig vollflächig absorbierend mit einem mittleren Absorptionsgrad $\alpha_p \geq 0{,}8$ bei 500 Hz zu bekleiden.

Der Zufahrtsbereich zur Tiefgarage ist mit ebener Oberfläche ohne Riffelungen auszuführen. Die Ausführung der Garagentore und der Entwässerungsrinnen hat dem Stand der Lärmminderungstechnik zu entsprechen.

18.3. Technische Anlagen (insbesondere gebäudetechnische Anlagen oder Be- und Entlüftungen der Tiefgarage) sind nur bei Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm zulässig.

19. Beheizung

Im Plangebiet dürfen zur Beheizung von Neubauten feste die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. 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.

20. Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.“

Art. 2

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Art. 3

Die Verwaltung wird beauftragt, die Bebauungsplan-Satzung mit dem Planteil in der sich aus dieser Änderungssatzung ergebenden Fassung unter Verzicht auf die Wiedergabe der gesetzlichen Grundlagen im Einleitungssatz und unter Zugrundelegung einer aktuellen kartografischen Grundlage neu zu fassen und im Amtsblatt auf die Neufassung, sowie darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan in der Neufassung eingesehen werden kann.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

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.

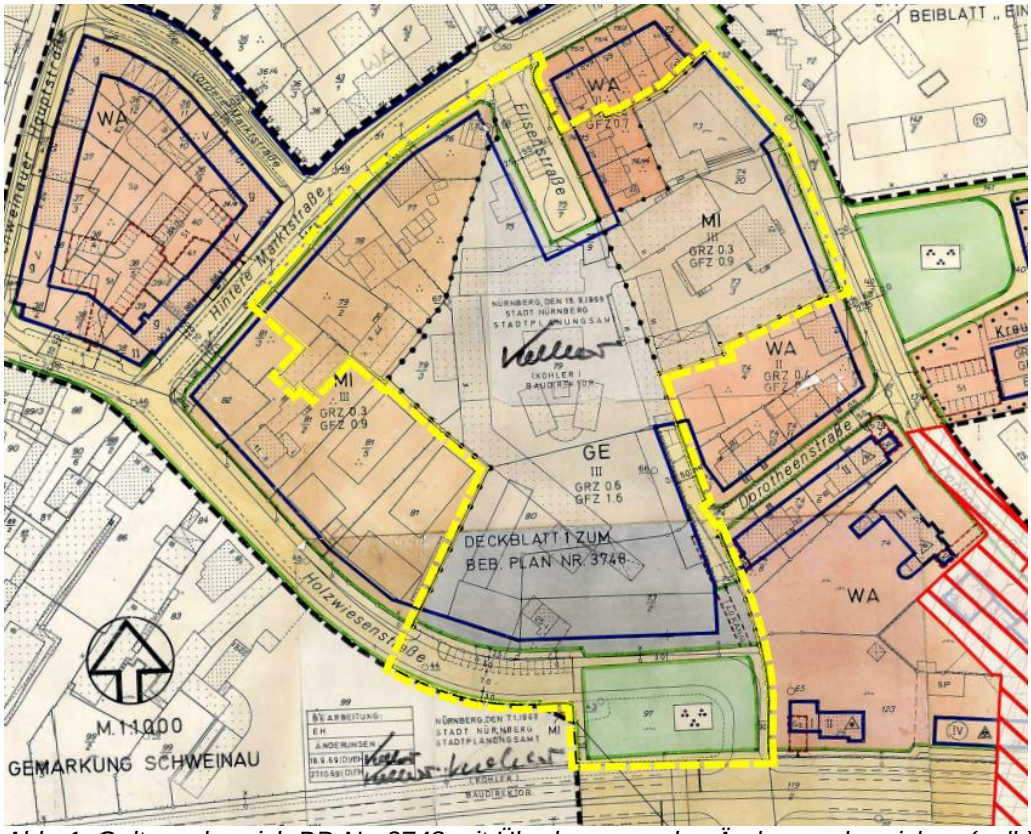


Abb. 1: Geltungsbereich BP-Nr. 3748 mit Überlagerung des Änderungsbereiches (gelb)
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg

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

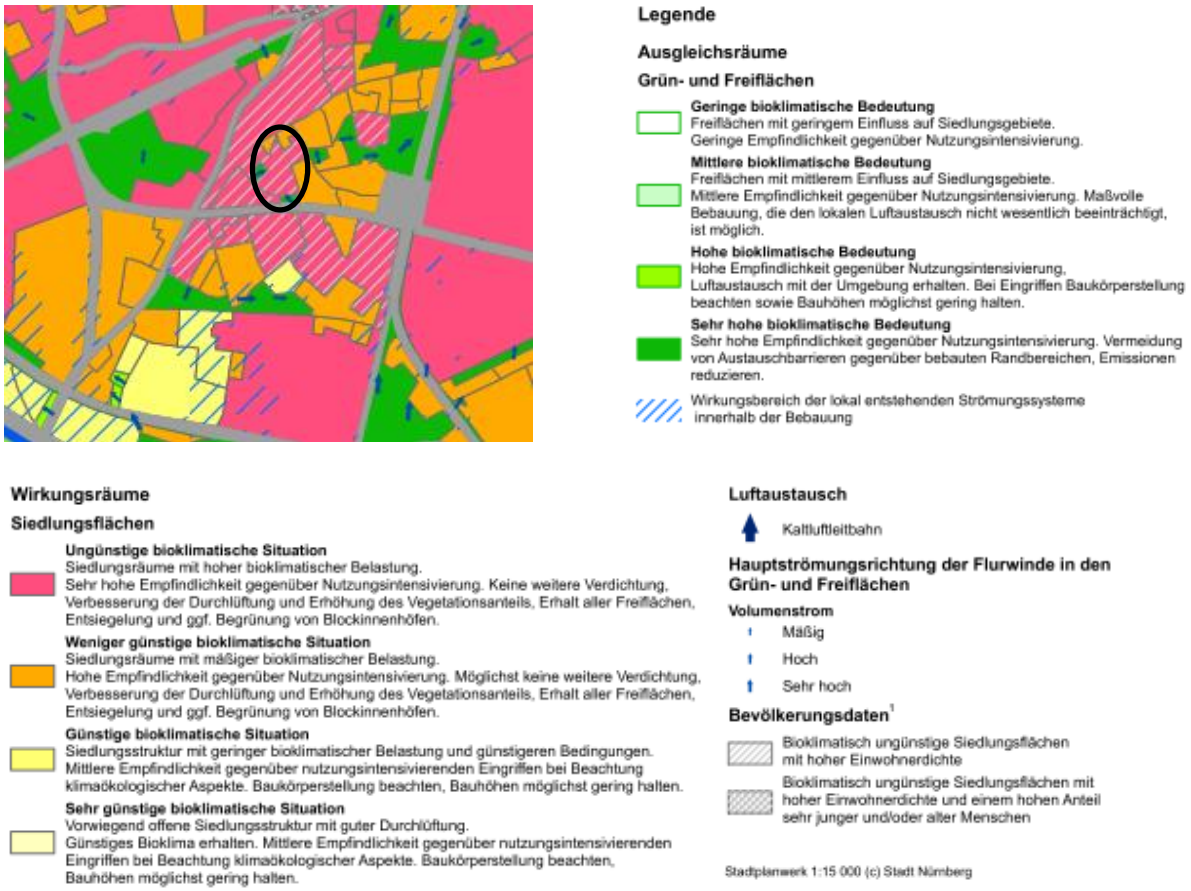
Der Planbereich liegt im innenstädtischen Siedlungsbereich. Das Ortsbild der Umgebung ist durch heterogene Wohnbebauung aus unterschiedlichen Epochen sowie durch die südlich angrenzende Nopitschstraße als breite Hauptverkehrsachse geprägt. Das Plangebiet selbst ist relativ eben und liegt etwa zwischen 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.

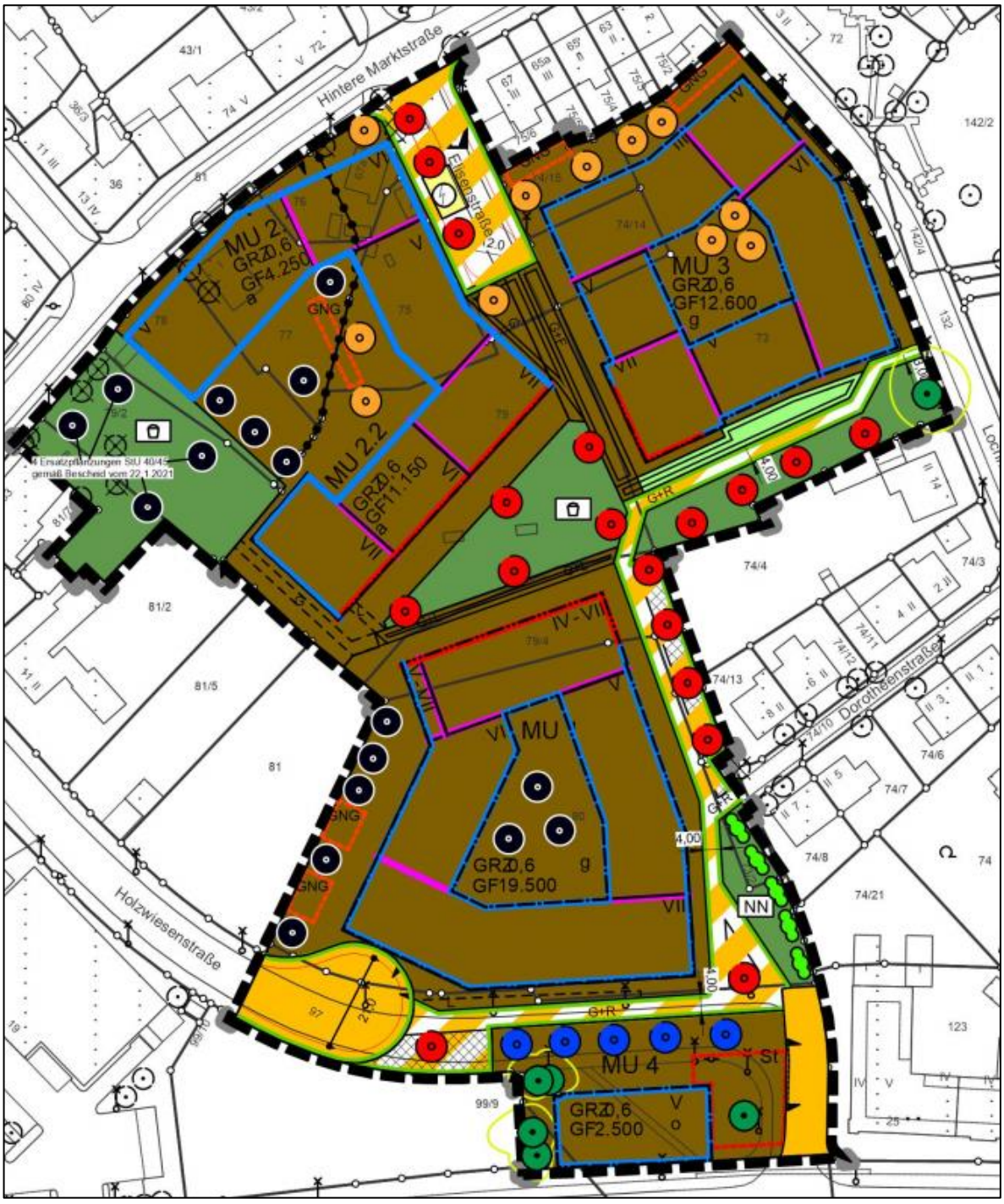


Abb.4: Zuordnung Ersatzpflanzungen - Verursacher
Quellen: Landschaftsplanung Klebe / Plandarstellung Büro Vogelsang/ Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

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 betriebs- **bedingten Auswirkungen)**	**(vorgeschlagene /** **geplante) Maßnahme**	**Nr. (Art*)**	**positiv für Schutzgut/** **-güter bzw. Umwelt-** **belang/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.

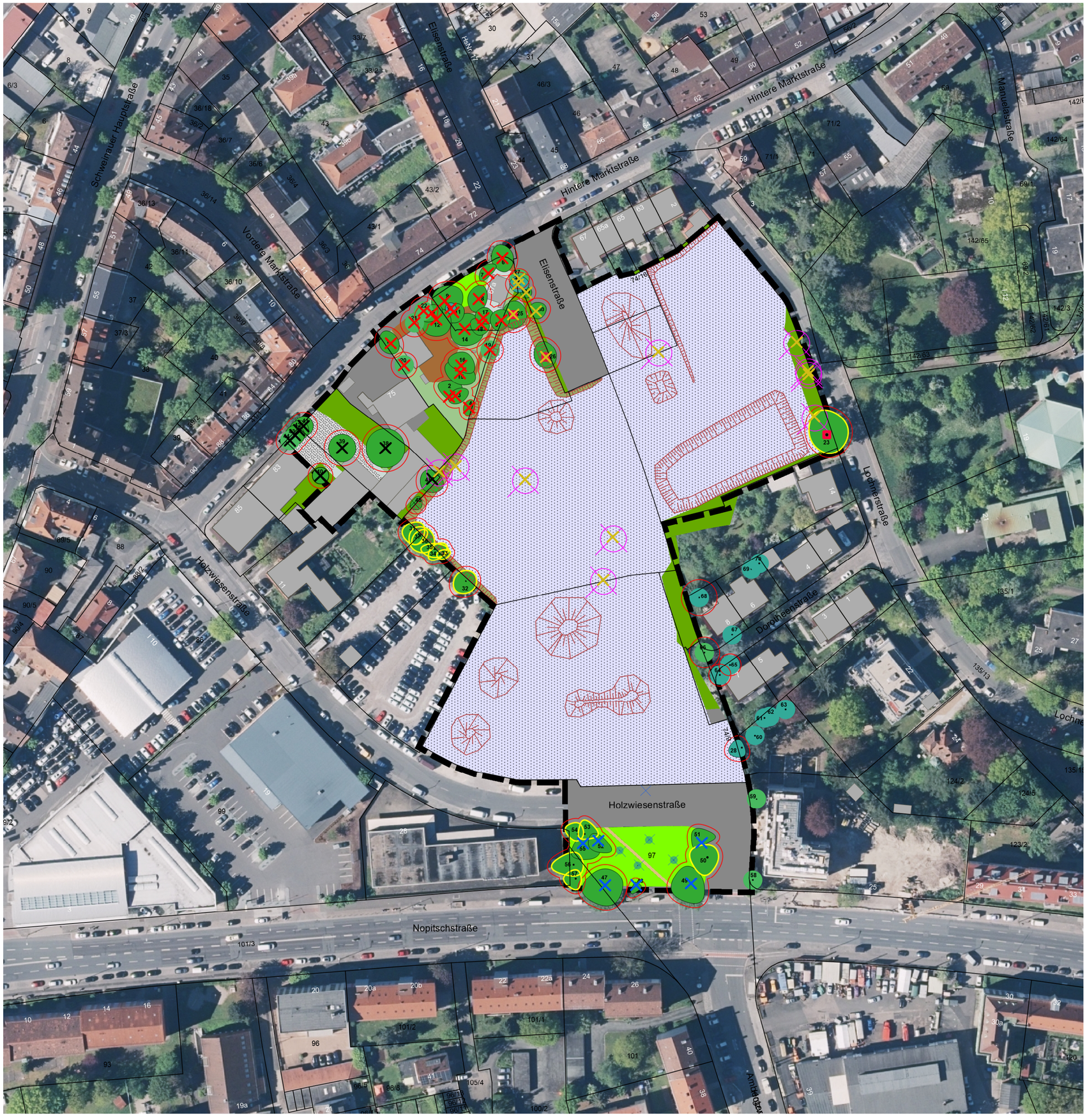
Bei der Stadt Nürnberg verbleibende Kosten entstehen durch den Umbau der Holzwiesenstraße mit Anlage einer Wendeanlage, der Wegeverbindung zwischen der Wendeanlage und der Einmündung Nopitschstraße sowie den Umbaumaßnahmen an der Einmündung Nopitschstraße (Zufahrt zum Kinder- und Jugendhaus sowie zum 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

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

Beschlussvorlage
Stpl/044/2022

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	22.09.2022	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Neue Mitte Boxdorf
- Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit hochbaulichem Ideenteil -

Anlagen:
Entscheidungsvorlage

Sachverhalt (kurz):

Für ein Areal im Herzen von Boxdorf führte die Alpha Gruppe als Eigentümerin der Flächen einen Wettbewerb durch, um eine städtebaulich und funktional geeignete Lösung für eine Nachverdichtung zu finden.

Am 15.07.2022 tagte die zehnköpfige Jury unter Vorsitz von Prof. Volker Staab, um über die neun vorgelegten Entwürfe zu urteilen. Das Preisgericht vergab einstimmig 3 Preise:

1. Preis: ArchitekturWerkstatt Vallentin, München mit SIMA I BREER Landschaftsarchitektur, Winterthur und Raum8vier, Winterthur

2. Preis: ARGE super future collective / Johannes Kappler Architektur, Nürnberg mit Treibhaus Landschaftsarchitektur, Hamburg

3. Preis: GRUNWALD Architektengemeinschaft, Berlin mit TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung, Berlin

Beim ersten Preis überzeugte die Jury, dass durch die ausgewogene Mischung aus Bestandsgebäuden und Neubauten eine qualitätsvolle Abfolge von wohl proportionierten Plätzen entsteht. Auch die Funktionen der Kirchweih kann gut auf den verschiedenen Freiräumen verteilt werden. Ergänzt wird der Entwurf durch ein Jugendbüro, Dienstleistungsflächen, Gastronomie und einen Nahversorger.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Bei der Entwicklung des Gebietes sollen Diversity-relevante Aspekte berücksichtigt werden.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses soll eine umsetzbare Rahmenplanung erstellt und zum Beschluß vorgelegt werden.

2. Die Verwaltung klärt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung dieses Rahmenplanes sowie die vertraglichen Regelungen zur Einbringung der Verpflichtungen des Investors analog Baulandbeschluss.

Beilage

Betreff:
Neue Mitte Boxdorf – Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit hochbaulichem Ideenteil

Entscheidungsvorlage

Ausgangslage
Mit dem Ziel, eine Wohnbebauung zu entwickeln, konnte sich die Alpha Gruppe im Zentrum von Boxdorf einige zusammenhängende Grundstücke im Umfang von ca 30 000 m² sichern. Ein Teil der Grundstücke ist noch in der Hand einer Erbengemeinschaft, die sich mit der Alpha Gruppe zusammengetan hat. Es ist geplant, dort Wohnen und ergänzende Nutzungen zu realisieren.
Der Investor lud im März 2022 Teams aus Stadtplanern, Architekten und Landschaftsplanern ein, an einem Städtebaulichen Realisierungswettbewerb mit hochbaulichem Ideenteil teilzunehmen. Der Wettbewerb wurde durch das erfahrene Büro mt2 Architekten Stadtplaner nach den Regeln für Planungswettbewerbe (RPW 2013) vorbereitet und begleitet.
Am 15.07.2022 tagte eine zehnköpfige Jury unter der Leitung von Prof. Volker Staab und urteilte über die neun eingegangenen Entwürfe. Mitglieder der Jury waren weitere Fachleute der Fachrichtung Architektur, Städtebau und Landschaftsarchitektur, Vertreter der Stadt Nürnberg, des Investors und der Erbengemeinschaft sowie die Vorsitzende des Baukunstbeirates.



Luftbild Boxdorf Mitte mit dem Wettbewerbsumgriff *Bild: Stadt Nürnberg, Geodaten Bay. Vermessungsverwaltung*

Am Ende vergab die Jury einstimmig drei Preise:

1.Preis	ArchitekturWerkstatt Vallentin, München mit SIMA I BREER Landschaftsarchitektur, Wintertur und Raum8vier, Winterthur
2.Preis	ARGE super future collective / Johannes Kappler Architektur, Nürnberg mit Treibhaus Landschaftsarchitektur, Hamburg
3.Preis	GRUNWALD Architektengesellschaft, Berlin mit TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung, Berlin

Der 1. Preis überzeugte die Jury durch die ausgewogene Mischung aus Bestandsgebäuden und Neubauten, durch die eine qualitätsvolle Abfolge von wohl proportionierten Plätzen entsteht. Auch die Funktionen der Kirchweih können gut auf den verschiedenen Freiräumen verteilt werden. Ergänzt wird der Entwurf durch ein Jugendbüro, Dienstleistungsflächen, Gastronomie und einen Nahversorger.

1.Preis ArchitekturWerkstatt Vallentin, München
mit SIMA I BREER Landschaftsarchitektur, Wintertur und Raum8vier, Winterthur



1. Preis ArchitekturWerkstatt Vallentin Lageplan *Bild: ArchitekturWerkstatt Vallentin*

Jurybeurteilung:
Städtebauliche Grundidee und Merkmal dieser Arbeit ist die qualitätsvolle Abfolge von wohl dimensionierten Plätzen. Sie bilden das Herz der neuen Ortsmitte von Boxdorf. Den Auftakt in das Quartier bildet der Kirschbaumplatz an der Boxdorfer Hauptstraße, der beiderseitig von Gebäuden mit öffentlichen Einrichtungen begrenzt wird und sich zur Boxdorfer Hauptstraße hin öffnet. Weiter nach Süden über eine Engstelle, die durch eine bewusste Baukörpersetzung entsteht, gelangt man auf den zweiten Platz, den Marktplatz. Dieser wird westlich von der bestehenden Fabrikhalle begrenzt. Diese verleiht dem Platz eine individuelle und attraktive Platzkante. Hier denken die Verfasser die Markthalle zu verorten, die sich in ihrer Länge zum Platz offen oder geschlossen orientieren kann. Ein historisches Zitat italienischer Städte mit ihren historischen offenen Markthallen, die zur vielfältigen Nutzung einladen. Der Marktplatz weitet sich in Richtung Süden auf und wird so zum Hauptplatz des Quartiers, der wiederum von der alten Ziegelei begrenzt wird.

Positiv bewertet wird die ausgewogene Mischung aus Bestandsgebäuden und wohl proportionierten Neubauten entlang der Plätze. Generell positiv zu bewerten ist der Erhalt der historischen Bausubstanz und die geschickte Integration in das städtebauliche Konzept. In der alten Ziegelei sind die Flächen für die Jugendarbeit untergebracht, gemischt mit Gewerbe und Gastronomie lässt auch diese Nutzung eine unterjährige Belebung des Hauptplatzes erwarten.

Als Pendant der alten Ziegelei bieten uns die die Verfasser einen neuen sechs geschossigen Neubau an. Das sogenannte „Hohe Haus“ beherbergt das Betreute Wohnen in allen Geschossen. Im Erdgeschoss orientiert sich der Speisesaal zum Platz, was auch unter dem Jahr eine zusätzliche Nutzung für den Platz erwarten lässt. Geschosswohnungsbau und betreutes Wohnen ergänzen die Nutzungsvielfalt an diesem öffentlichen Raum.



1.Preis ArchitekturWerkstatt Vallentin / Platz an der Boxdorfer Hauptstraße Bild: ArchitekturWerkstatt Vallentin

Das übrige Quartier ist geprägt von einem bunten Mix unterschiedlicher Baukörperformen, unterschiedlicher Größe und Dachformen die durch Ihre Anordnung jedoch in sich immer wieder kleine qualitätsvolle halböffentliche Innenhöfe als Gemeinschaftsflächen für die Bewohner schaffen. Auch gelingt es den Verfassern mit den Neubauten an die privaten Grundstücke gute Anknüpfungspunkte zu schaffen und so einen gelungenen wohl dimensionierten Übergang zum Bestand zu generieren.



1.Preis Die alte Ziegelei wird Jugendtreff Bild: Vallentin

Positiv gesehen wird auch die durchgängige Mischung innerhalb der Gebäude unterschiedlicher Wohntypologien, Reihenhaus und Geschosswohnungsbau und Wohnformen von gefördert und frei finanziert.
Eine weitere freiräumliche Qualität für das Quartier bildet das von den Verfassern benannte „Grüne Band“. Eine Abfolge aus Grün- und Wasserflächen, die sich im Norden von der Boxdorfer Hauptstraße nach Süden zur Thomas-Dehler-Straße durchzieht. So kann eine attraktive und gute Vernetzung auch für den Fußgänger erwartet werden. Nicht verstanden wird, warum hier der vorhandene Baumbestand nicht erhalten wird. Der Erhalt wäre in einer weiteren Bearbeitung zu prüfen.

2.Preis ARGE super future collective / Johannes Kappler Architektur, Nürnberg
mit Treibhaus Landschaftsarchitektur, Hamburg



2. Preis superfuture collective / Lageplan *Bild: superfuture collective*

Jurybeurteilung:
Boxdorf, ein Dorf? Vorstadt? Zwischenstadt? Jedenfalls ein Ort im Wandel und die Verfasser und Verfasserinnen versuchen eine Antwort zu geben: „eine ausgewogene Balance zwischen dörflichen und urbanen Angeboten, differenzierte, aneignungsoffene, sozial inklusive Räume, solitäre Sonderbausteine mit innovativen, flexiblen Wohnkonzepten“. Dieser selbstgesteckte Anspruch scheint in weiten Teilen einlösbar.
Zwei und dreigeschossige Baukörper fügen sich maßstäblich in das Ortsgefüge ein, einzige Höhendominante ist an zentraler Stelle der Kärwabaum. Die Mitte des Quartiers bildet der Festplatz, der im Norden durch eine „Grüne Allmende“ erweitert wird. Diese räumliche Mitte wird durch eine Vielzahl an Funktionen, insbesondere auch Verkehrsfunktionen, wie z.B. das Parken vor dem Supermarkt, angereichert. Vielleicht sind es auch zu viele unterschiedliche Funktionen. Zumindest wird es eine Herausforderung für die Freiflächenplanung sein. Der Ansatz, einen Teil dieser Ortsmitte zu begrünen, wird anerkannt.
Es stellt sich die Frage, ob der Ort hinreichend Nutzungen zu generieren vermag, um die Erdgeschosszonen, die den Platzraum bilden und beleben sollen, zu füllen.
Die Gliederung des Quartiers in fünf angenehm proportionierte Höfe, welche über ein differenziertes Wegenetz verknüpft sind, überzeugt und bietet Potential für eine hohe Aufenthalts- und Freiraumqualität. Die zweite, durchgehende Fußgängerachse überzeugt, könnte aber noch etwas stärker herausgearbeitet werden.

Der Vorschlag, die Parkierung innerhalb zweier „Parkscheunen“ oberirdisch zu konzentrieren stellt einen durchaus diskussionswürdigen Ansatz dar, wenngleich die Erschließung, zumindest die des westlichen der beiden Baukörper und der hohe Flächenverbrauch durchaus auch Anlass zu kritischen Fragen geben mag. Sollte aus den „Parkscheunen“, für die im Konzept auch unterschiedliche Nutzungen und Nachfolgenutzungen angedacht sind, aus ökonomischen Gründen simple Parkhäuser in üblicher Fertigteilbauweise werden, wäre das fatal.
Insgesamt überzeugt der Entwurf aufgrund seiner Maßstäblichkeit und seiner Unaufgeregtheit.

---

3. Preis GRUNWALD Architektengesellschaft, Berlin
mit TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung, Berlin



3. Preis GRUNWALD Architektengemeinschaft / Lageplan *Bild: GRUNWALD Architektengemeinschaft*

Jurybeurteilung:
Die Arbeit überzeugt mit einer klaren städtebaulichen Grundstruktur: Um die neue Mitte, den zentralen Platz gruppieren sich drei Quartiere, die mit unterschiedlichen Gebäudetypologien – Terrassenhäuser, Gartenhäuser und Patiohäuser – bespielt werden. Der neue Platz ist gut proportioniert und wird gerahmt im Süden von den Gebäuden der Alten Ziegelei und dem neuen Gemeinschaftshaus an der Boxdorfer Hauptstraße. Das kraftvolle Solitärgebäude wird als prägnantes und adressbildendes Signet begrüßt, es wird jedoch hinsichtlich der Passfähigkeit in den örtlichen Kontext als etwas zu exaltiert und massiv eingeschätzt.
Eine Baumreihe bildet einen angenehmen räumlichen Filter zwischen Fritz-Erler-Straße und Platzbereich. Hinterfragt wird die Positionierung des Kärwabaums im südlichen Bereich des Platzes, auch das Aufstellen des Zeltes auf der befestigten Platzfläche wird als funktional schwierig eingeschätzt. Bezüglich Materialität und Charakter wird der Platz von der Jury als zu

städtisch empfunden. Vor dem Hintergrund der möglichen Nutzung grauer Energie wird der Abriss des Hallengebäudes bedauert.
Die Baufelder in den Teilquartieren sind gut proportioniert. Die Ausbildung besonderer Charaktere durch die Platzierung jeweils einer Gebäudetypologie erscheint unter den Gesichtspunkten der Adressbildung zwar sinnvoll, wird jedoch hinsichtlich der gewünschten sozialen Mischung hinterfragt. Die von den Verfasser*Innen ausdrücklich benannte räumliche Einpassung der neuen Nachbarschaften in den vorhandenen Kontext wird nach Auffassung der Jury nicht durchgängig erreicht.
Die hohe Ausnutzung des Areals mit der Schaffung von 192 Wohneinheiten wird prinzipiell positiv bewertet, jedoch führt die hohe Dichte in Teilen zu ungünstigen Wohnverhältnissen. Insbesondere im nordwestlichen Quartier sind die Innenhöfe zu klein – überdies ist dort der Versiegelungsgrad mit den eingeschossigen Sockelzonen, in denen Stellplätze untergebracht sind, sehr hoch und unter der gewünschten Zielsetzung ökologischen Bauens bedenklich. Die mangelnde Vernetzung der höhenmäßig abgesetzten Innenhöfe mit dem Gesamtquartier wird kritisiert.
Die Intention, eine grüne Wegeverbindung zwischen Alter Ziegelei und Lamergrube herzustellen, wird begrüßt. Auch der Erhalt der Bestandsbäume im Westen und die damit verbundene Schaffung eines kleinen Parks mit Spielangeboten werten das Quartier auf. Die Themen der Nachhaltigkeit und Klimaneutralität sind nicht gelöst.
Insgesamt weist diese Arbeit eine plausible städtebauliche Grundstruktur auf, die jedoch in der Differenzierung der Baufelder und Ausbildung einzelner Baukörper das notwendige Gespür für den besonderen Ort Boxdorf vermissen lässt.

Bürgerwünsche und städtische Belange
Dem Wettbewerb vorausgegangen war eine Bürgerbeteiligung; am 15.09.2021 fand eine vom Investor organisierte Veranstaltung in Boxdorf statt, bei der rund 300 Personen teilnahmen. Die Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern sowie Interessenvertretungen wurden aufgenommen und fanden sich weitgehend in der Auslobung wieder. Lediglich die Wünsche nach einem Pflegeheim und einem neuen Standort für die Freiwillige Feuerwehr konnten aus Platzgründen auf den Grundstücken nicht übernommen werden.Die Bedarfe für Seniorinnen und Senioren wurden berücksichtigt: Knapp 5000 m² Geschoßflächen für betreutes Wohnen und Tagespflege sind zur Umsetzung vorgesehen. Auch die Vorgaben der Stadt Nürnberg nach gefördertem Wohnraum, nach einem Jugendbüro, dem Erhalt der Kirchweih, öffentlichen Grünflächen, Begrünung der Baukörper und weitere Aspekte der Klimaanpassung sowie der Umgang mit Regenwasser waren Teile der Auslobung und sind im Siegerprojekt geschickt umgesetzt.
Die Wettbewerbsarbeiten waren vom 19. Juli bis zum 2. August 2022 in der alten Ziegelei in Boxdorf ausgestellt und ermöglichten Bürgerinnen und Bürgern, sich selbst ein Bild von den Qualitäten der Entwürfen zu machen.
Auf der website www.neue-mitte-boxdorf.de stellt der Investor zusätzliche Informationen zum Wettbewerb und zur weiteren Entwicklung zur Verfügung.

Weiteres Vorgehen
Der Entwurf muss in einigen Punkten noch überarbeitet werden. Der Jurybericht gibt bereits einige Hinweise. Die Architekten werden in Abstimmung mit Stadt und Investor einen Rahmenplan erarbeiten, der die Grundlage für die Umsetztung bilden wird. Dabei sollen besonders die Punkte Verkehr, Kinderspielplätze und der Erhalt von Bestandsbäumen genauer untersucht werden. Auch die Dichte soll nochmals auf den Prüfstand, denn die Einfügung in den Bestand von Boxdorf war ein erklärtes Ziel des Wettbewerbs. Es ist geplant den Rahmenplan noch in diesem Jahr dem Stadtplanungsausschuss zum Beschluss vorzulegen. Auf dieser Grundlage soll in die Planung der Gebäude eingestiegen werden.

Beschlussvorlage
Stpl/041/2022

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	22.09.2022	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Umgestaltung der Rothenburger Straße im Umfeld des Volksbades

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Gestaltungsplan Stpl/4-1/2/2021

Sachverhalt (kurz):

Mit Beschluss vom 12.12.2018 hat der Stadtrat NürnbergBad und eine Projektgruppe der Verwaltung beauftragt, das 1994 geschlossene Volksbad zu sanieren. Ein revitalisiertes Volksbad ist ein wichtiger Impuls zur Aufwertung des Stadtteils Gostenhof.

In diesem Zusammenhang wird der öffentliche Raum im Umfeld des Volksbades durch eine Straßenumgestaltung neu beplant. Es wird ein großzügiger Aufenthaltsbereich mit Baumpflanzungen am Eingang geschaffen und die Rad/Fußwegverbindung an der Rothenburger Straße wesentlich verbessert.

Die mit dem Volksbad entstehenden Nutzungen beleben das gesamte Quartier. Es bietet sich die Chance, das unmittelbare Umfeld städtebaulich einzubinden, zu aktivieren, neue öffentliche Räume zu generieren und bestehende aufzuwerten.

Die Gestaltung des Umfeldes ist Voraussetzung für die Förderung des Umbaus des Volksbades im Rahmen de Städtebauförderung.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☒ Kosten bekannt

Gesamtkosten	1.570.000 €	**Folgekosten**	9.000 € pro Jahr
		☐ dauerhaft	☒ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	1.570.000 €	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☒ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Die Baumaßnahme ist für die Fortschreibung des MIP 2023ff. angemeldet.

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

- ☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans
- ☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)
- ☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Mit der Umgestaltung wird eine Verbesserung für alle Bevölkerungsgruppen erreicht

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒ **REF I/II Stk**

☒ **NüBad**

☒ **SÖR**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt die Umgestaltung der Rothenburger Straße im Umfeld des Volksbades gemäß Planung Stpl/4-1/2/2021 vom 26.04.2021 mit letzter Änderung vom 15.11.2021, die an die Projektgruppe Volksbad bei NürnbergBad zur Umsetzung abgegeben wird.

Beilage

Betreff:
Umgestaltung der Rothenburger Straße im Umfeld des Volksbades

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Revitalisierung des Volksbades

Mit Beschluss vom 12.12.2018 hat der Stadtrat NürnbergBad und die Projektgruppe beauftragt, das 1994 geschlossene Volksbad, auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie zu sanieren. Ein revitalisiertes Volksbad ist ein wichtiger Impuls zur Aufwertung des umliegenden Stadtteils Gostenhof.

Die unmittelbar aneinandergrenzenden Gebäude Volksbad, Planetarium, Plärrerhochhaus der N-ERGIE AG sowie der Rochusfriedhof mit seiner Militärfriedhofsabteilung sind bedeutende Einzeldenkmäler, die sich stadträumlich in einer Insellage befinden und für Fußgängerinnen und Fußgänger nicht sehr komfortabel zu erreichen sind. Die stark befahrene Rothenburger Straße mit der Nähe zum Plärrer grenzt das Gebiet ab.
Die Inbetriebnahme des Volksbades bietet die Chance, das unmittelbare Umfeld städtebaulich einzubinden, zu aktivieren, neue öffentliche Räume zu generieren und bestehende aufzuwerten.

Maßnahmen zur Umgestaltung der Rothenburger Straße

Im Bereich zwischen südlicher Fürther Straße/Plärrer und Einmündung „Beim Rochuskirchhof“ wird der Fahrbahnquerschnitt verändert. Die neuen Anschlüsse aus dem Planungswettbewerb Plärrer wurden dargestellt, sind aber nicht Bestandteil des Umbaus für das Umfeld Volksbad.

Ab dem Bereich des U-Bahnzuganges vor dem Plärrer Hochhaus wird die Bordsteinkante um knappe zwei Meter nach Süden versetzt, die Fahrbahn mit einem 2,00 m breiten neuen Fahrradweg abmarkiert und eine 6,50 m breite Fahrspur vorgesehen. Durch diese Reduzierung der Fahrspurbreite gewinnt man an der nördlichen Straßenseite einen breiteren Gehweg und große Pflanzbeete. Ab Höhe Planetarium wird der bestehende südliche Parkstreifen überplant und man erhält weitere Flächen, die einen großzügigeren Vorplatz am Volksbad ermöglichen. Die südliche Bordsteinkante der Rothenburger Straße mit dem kombinierten Rad- und Gehweg soll bestehen bleiben.

Die Einmündung „Beim Rochuskirchhof“ wird auf sieben Meter verschmälert, es entsteht eine großzügige Gehwegfläche, die mit Fahrradständern ausgerüstet wird. Die Lichtsignalanlage an der Einmündung muss ohnehin aufgerüstet werden, sie wird mit der Umgestaltung versetzt und die Fußgängerüberquerungen mit Blindenleitsystem ausgerüstet.

Vorfläche am Plärrer Hochhaus

Die bestehenden Schrägparkplätze vor dem Hochhaus stellen für Fußgänger, die vor allem vom U-Bahnausgang kommend in Richtung Volksbad laufen, ein Hindernis dar. Die Mobilstation mit Stellplätzen wird in die Gostenhofer Hauptstraße verlagert, die Fläche mit drei Bäumen überplant. Es entsteht ein sehr breiter komfortabler Gehweg, der mit Pfosten und den zu versetzenden Fahnenmasten zur Fahrbahn abgegrenzt wird. Damit wird den Schulklassen, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln zum Schwimmunterricht kommen und allen Fußgängerinnen und Fußgängern eine sichere und komfortable Verbindung vom Verkehrsknotenpunkt Plärrer

zum Volksbad geschaffen. An der Treppe vom U-Bahnaufgang beginnt auch das Blindenleitsystem in Richtung Volksbad.

Beim Planetarium

Vor dem Planetarium entsteht ein vier Meter breiter Gehweg und ein großes Pflanzbeet mit zwei Bäumen. Fahrradständer und Pfosten verhindern ein Parken auf dem Gehweg.

Vorplatz Eingang Volksbad

Der Eingangsbereich des Volksbades stellt das wichtigste Element für die Umgestaltung der Rothenburger Straße dar. Durch die Verbreiterung der Vorfläche im öffentlichen Raum kann eine großzügige Aufenthaltsfläche gestaltet werden. Im Eingangsbereich des Volksbades ist ein Cafe, in dem angrenzenden Wohngebäude sind eine Physiotherapie-Praxis und Wohnungen vorgesehen. Rechts neben dem Haupteingang entsteht ein Gesundheitsstudio eines Sportvereins.

Das neue Volksbad mit den verbundenen Nutzungen belebt den Vorplatz und lädt zum Aufenthalt ein. Es entsteht eine großzügige Podestfläche mit Außenbestuhlung, Sitztreppen und Rampen für die Barrierefreiheit.

Zur Abschirmung der Straße ist ein 130 m² großes Pflanzbeet mit drei großkronigen Bäumen und drei langen Sitzbänken geplant. Vier neue Leuchtsteelen sollen den Platz und gleichzeitig das Gebäude beleuchten. Der Boden wird mit gesägtem Granitgroßstein mit Bänderungen gepflastert. Die glatte Oberfläche wird sowohl gehbehinderten Menschen als auch dem Denkmalschutz gerecht.
Der Gehweg ist vom U-Bahnaufgang Plärrer bis zum Volksbad mit dem Blindenleitsystem ausgerüstet. Innerhalb des Vorplatzes sind 21 Fahrradabstellmöglichkeiten vorgesehen.

Bushalt für Schulschwimmen

Vor den Gebäuden Rothenburger Straße 12 bis 14, in denen Geschäfte und Wohnungen entstehen, soll eine Bushalt mit 3,5 m Breite für zwei Busse eingerichtet werden. Die Busse bringen die Schüler, überwiegend im Grundschulalter, zum Schulschwimmen ins Volksbad und können auf den Stellplätzen warten. Ein Behinderten Parkplatz ist ebenfalls in der Bucht vorgesehen. Der geplante, fast vier Meter breite Gehweg bietet genügend Platz für die Schulklassen zum Ein- und Aussteigen.

Baumpflanzungen und Bewässerung

An der nördlichen Straßenseite sind im umzugestaltenden Bereich neun großkronige Bäume geplant, acht Bäume in großzügig bemessenen Pflanzbeeten und ein Baum in Form einer begehbaren Baumscheibe am U-Bahnaufgang zum Plärrer.
An der südlichen Straßenseite sind im Bereich der Anwesen Rothenburger Straße 31 bis 35 vier Baumpflanzungen mit begehbarer Baumscheibe vorgesehen.
Die Baumstandorte wurden mit den Spartenträgern abgestimmt und können wie im Plan vorgesehen, teilweise mit Wurzelschutz, gepflanzt werden.

Von der Projektgruppe Volksbad wird angestrebt, aufbereitetes und gefiltertes Wasser aus dem Badebetrieb, sogenanntes Grauwasser, nicht in den Kanal abzuleiten, sondern den Pflanzbeeten auf dem Vorplatz Volksbad und vor dem Planetarium zuzuleiten. Die technische Machbarkeit wird in der Objektplanung geprüft. Es soll ein ressourcenschonender Beitrag zum Umgang mit Wasser geleistet werden.

Ziel und Zweck, städtebauliche Bedeutung

Ein wiedereröffnetes Bad wird nicht nur Schwimmerlebnisse ermöglichen, sondern auch der Aufwertung des Quartiers dienen. Ein einladendes Volksbad mit ansprechender Gestaltung im öffentlichen Raum kann zu einer Belebung des direkten Umfeldes maßgeblich beitragen und zu einer Aufwertung des gesamten Quartiers führen.

Die Aufwertung der Rothenburger Straße dient insbesondere dem Zugangsbereich des Volksbades, aber auch der verbesserten Rad- und Fußwegverbindung zwischen Plärrer (ÖPNV) und dem Volksbad und weiter zum Rochuskirchhof. Sie stellt eine wichtige Verbindungsachse zwischen Gostenhof West und Gostenhof Ost dar.

Die Aktivierung der Erdgeschosszonen durch publikumsintensive Nutzungen im Volksbadquartier ist eine wichtige Voraussetzung, um auch in den Abendstunden eine Belebung des Quartiers zu erzielen.

Die Veräußerung der Wohnhäuser Rothenburger Straße 12 und 14 an die stadteigene Wohnungsbaugenossenschaft wbg, welche auch die Häuser Rothenburger Straße 16 und Beim Rochuskirchhof 4 und 6 verwaltet, schafft attraktive Nutzungen entlang der Rothenburger Straße.

Die geplante Neuausrichtung und Aufwertung des Plärrers im Zusammenhang mit den dort erforderlichen Sanierungsmaßnahmen der U-Bahn stellt einen weiteren Baustein zur Aufwertung des Volksbadumfeldes dar.

Hinter dem Volksbad wird auf den Flächen der N-ERGIE ein neues Wohnquartier mit innovativem Parkhaus entstehen. Um zusätzliche Flächen zum Aufenthalt in den begrenzten Straßenräumen zu generieren, kann auf Teile der Stellplätze im öffentlichen Raum verzichtet werden. Die Parkmöglichkeiten im Parkhaus sollen auch den Besucherinnen und Besuchern des Volksbades sowie den Anwohnerinnen und Anwohnern zur Verfügung stehen.

Kosten und Finanzierung

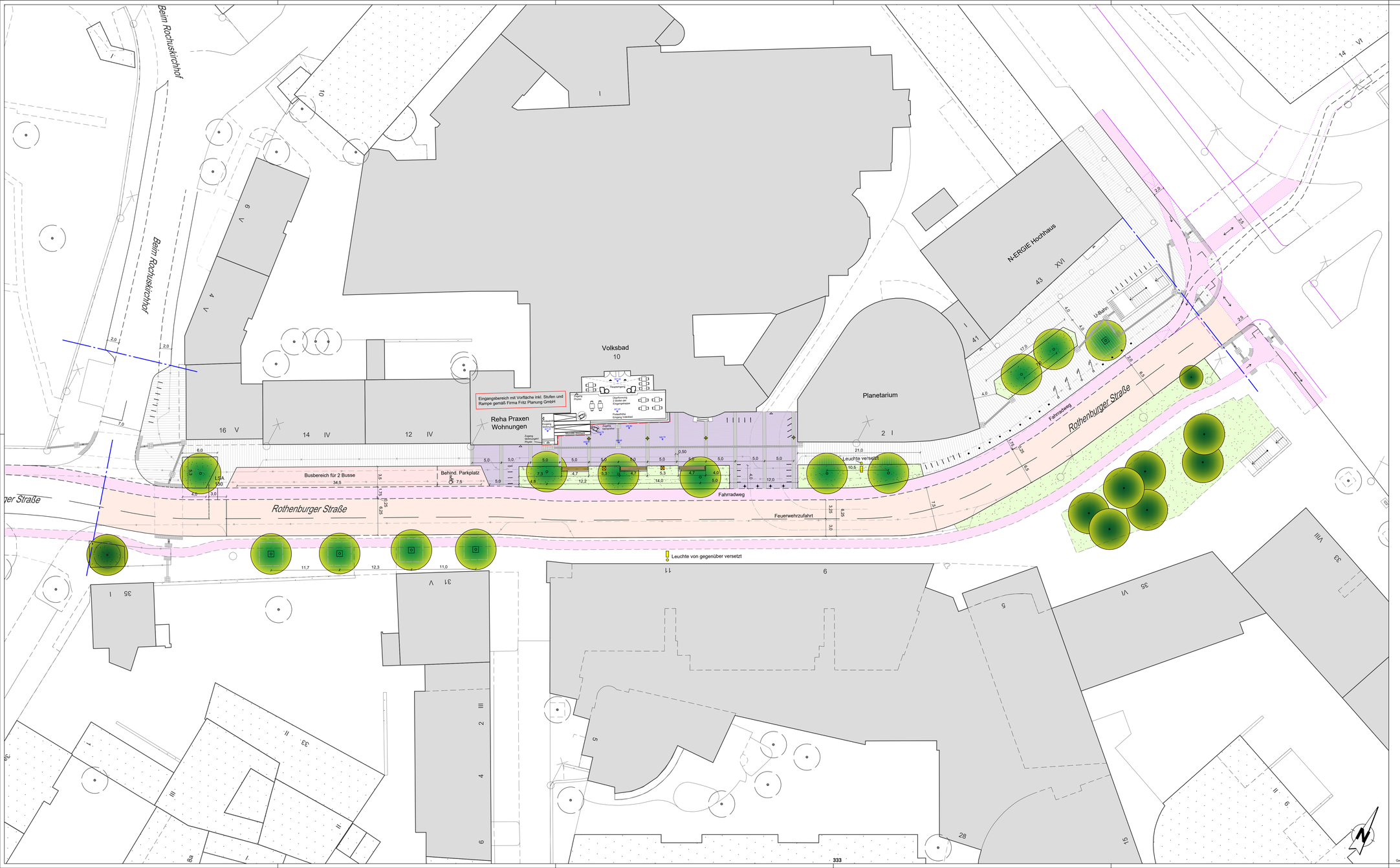
Die Kosten der Umgestaltung Rothenburger Straße zwischen Plärrer und „Beim Rochuskirchhof“ werden auf ca. 1,57 Mio. Euro geschätzt.
Der Umbau ist als BIC- Maßnahme eingeplant und für die Fortschreibung des MIP 2023 angemeldet.

Der umzugestaltende Bereich liegt im Stadterneuerungsgebiet „Stadtumbau West“. Eine Bezuschussung durch Städtebauförderungsmittel durch die Regierung von Mittelfranken wird geprüft.

Zeitliche Umsetzung

Die Wiedereröffnung des Volksbades ist im Dezember 2024 vorgesehen. Bis zu diesem Zeitpunkt soll auch die Umgestaltung der Rothenburger Straße mit der Vorfläche Eingangsbereich Volksbad fertiggestellt sein.

Die beschlossene Straßenplanung wird an die federführende Projektgruppe Volksbad bei NürnbergBad abgegeben, die die weiteren Leistungsphasen und die Umsetzung veranlasst



Zeichenerklärung

Ö 12

Befestigte Flächen

- Granitgroßstein gesägt
- Betonrauhplatten
- Busbucht mit Granitgroßstein
- Bänderung 3 Reihen Granitgroßstein gesägt
- Begehbare Baumscheibe

Vegetation

- Baum Planung
- Baum Bestand
- Pflanzbeete mit salzverträglicher Bankettmischung

Ausstattung

- Betonmonolith mit Holzauflagen als Sitzbank
- Mülleimer Athen, Fa. Hahne & Lücke, dunkelgrau
- Fahrradständer Kreuzberger Bügel III dunkelgrau
- Leuchtstele Modullum LED Mini von Schreder, mit Modulen auf den Gehweg und an die Fassade/Eingang Volksbad
- Poller
- Poller herausnehmbar
- Fahnenmast

Hinweis

- Schnittstelle Volksbad
- Ausbaugrenze
- Neuplanung im Zusammenhang mit der Umgestaltung "Wettbewerb Plärrer"
- Abzweigefeld 90 cm / 90 cm mit Leitstreifen
- Aufmerksamkeitsfeld Noppenstruktur 90 cm / 90 cm
- Richtungsfeld Rippen längs 60 cm / 120 cm
- Sperrfeld 60 cm Rippen quer

Mobilpunkt / car sharing in die Gostenhofer Hauptstraße verlegt

NÜRNBERG

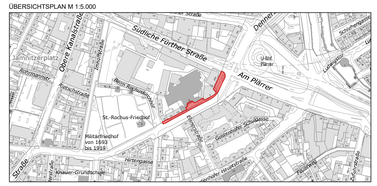
Gestaltungsplan

Umfeld Volksbad

Eingangsbereich Volksbad mit Rothenburger Straße

Variante BLS 2

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



STADTPLANUNGSAMT NÜRNBERG			
PLANUNG ÖFFENTLICHER RAUM			
ABTEILUNG	gez. Lang	NÜRNBERG, 26.04.2021	
SACHGEBIET	gez. Wenninger	gez. Dengler	
BEARBEITUNG	Eckendörfer/ Iser		
AFS BESCHLUSS		DENGLER AMTSLEITER	
M = 1:250	**PLAN-NR. Stp//4-1/2/2021**		

ÄNDERUNGEN

DATUM	BEARB.	OBJEKT	DATUM	BEARB.	OBJEKT
15.06.21	ls	Instruktion			
09.09.21	ls	Bäume auf dem Vorplatz			
15.11.21	ls	Spartengespräch / Bäume			

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

ETRS89 UTM-32N

Copyright VA_BLS_2_20220127_ALT.DWG