

**BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4673**

„WORZELDORF-WEST“

für ein Gebiet nördlich An der Radrunde

Stand: September 2022



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz



BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4673
„WORZELDORF-WEST“
für ein Gebiet nördlich An der Radrunde

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANBERICHT	3
I.1.	ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)	3
I.2.	ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE	3
I.3.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
I.3.1.	ANALYSE DES BESTANDS	4
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT	7
I.3.3.	SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN	9
I.4.	PLANUNGSKONZEPT	10
I.4.1.	NUTZUNGSKONZEPT	11
I.4.2.	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	11
I.4.3.	GENDER UND DIVERSITY	12
I.4.4.	VER- UND ENTSORGUNG	12
I.4.5.	GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN	13
I.5.	ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	15
I.6.	KOSTEN	16
II.	UMWELTBERICHT (STAND 16.09.2022) ALS GESONDERTER TEXTTEIL	

BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4673
„WORZELDORF-WEST“
 für ein Gebiet nördlich An der Radrunde

I. PLANBERICHT

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

Für das Gebiet nördlich An der Radrunde im Ortsteil Worzeldorf soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Ziel ist es, die im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg bereits als Wohnbaufläche dargestellte Fläche baulich und grünordnerisch zu entwickeln sowie zu erschließen. Aktuell ist das Plangebiet dem Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Der Geltungsbereich ist im Rahmenplan des Stadtplanungsamtes vom 16.09.2022 ersichtlich. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,43 ha.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das BauGB und die aufgrund dieses BauGBs erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Stadt Nürnberg. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt. Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist demzufolge eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen, der im Zuge des Verfahrens fortgeschrieben werden soll. Auf die erste Fassung des Umweltberichts und deren Zusammenfassung, wird an dieser Stelle verwiesen. Das Plangebiet befindet sich derzeit im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Jedoch ist für diesen Bereich im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg eine Wohnbaufläche dargestellt. Um die Darstellungen des Flächennutzungsplans zu konkretisieren und das anvisierte Bauvorhaben umsetzen zu können, strebt die Stadt Nürnberg die Aufstellung eines Bebauungsplans an.

Der Rahmenplan mit dem 1. Entwurf des Umweltberichts ist nun der Ausgangspunkt für die Erarbeitung des Bebauungsplans mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Weiterhin wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Nürnberg und dem Grundstücksentwickler über die bei der Planung anfallende Kosten und Maßnahmen geschlossen werden.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Im Stadtgebiet Nürnberg besteht seit Jahren und anhaltend eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und infolgedessen werden die bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten ausgenutzt. Dies umfasst neben der Reaktivierung brachliegender und derzeit untergenutzten Flächen auch die Entwicklung von bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen. Das hier betroffene Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2005 (wirksam seit 08.03.2006) als Wohnbaufläche mit Ortsrandgestaltung im Norden und Westen des Plangebiets, um einen deutlichen Übergang zwischen Siedlungsraum und zur freien Landschaft zu gestalten, dargestellt. Entsprechend dieser Darstellung wird nun die Schaffung von Wohnraum in diesem Gebiet angestrebt.

Das städtebauliche Konzept strebt für das Plangebiet die Schaffung eines angenehmen Wohnquartiers in attraktiver Ortsrandlage an. Dabei wird bewusst eine Bauweise mit Mehrfamilienhäusern zur Schaffung einer höheren Wohnungsanzahl für einen effektiven und sparsamen Umgang mit Grund und Boden vorgesehen, so dass in attraktiver naturräumlicher Stadtlage viel dringend benötigter Wohnraum in bezahlbarer Weise hergestellt werden kann.

Für den entstehenden und vorhandenen Bedarf für KiTa-Plätze wird im Süden des Plangebiets eine Kindertagesstätte vorgesehen. Außerdem soll das Baugebiet durch die Schaffung einer breiten, öffentlich zugänglichen und multifunktionalen Ortsrandeingrünung im Westen und Norden inklusive einer neuen Wegeverbindungen in die Landschaft eingebunden werden. Im Norden des Geltungsbereichs ist ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen.

Als Planungsziele sind zusammenfassend insbesondere zu nennen:

- die Bedienung und Milderung der derzeit und künftig hohen Nachfrage nach Wohneinheiten im Stadtgebiet durch das Schaffen von Wohnraum
- die Verknüpfung des neuen Quartiers in die Landschaft und das bestehende Wohnquartier
- die Regelung der verkehrlichen Erschließung (Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgarage und Schaffung eines autofreien Quartiers) und die Sicherung sowie Verknüpfung der überörtlichen Rad-/ Fußwegverbindungen
- eine grünordnerische Gestaltung und Einbindung des neuen Quartiers in das Stadtgebiet und das direkte Umfeld (Schaffung eines Ortsrandes, Anbindung an bestehendes Quartier und Schaffung einer kompakten öffentlichen Grünfläche im Geltungsbereich)
- das Vorsehen von gefördertem Wohnraum in Plangebiet
- die Schaffung einer Kindertagesstätte im Plangebiet
- die Berücksichtigung des Lärmschutzes

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Worzeldorf der Stadt Nürnberg, welcher im Süden (südöstlich des Nürnberger Hafens) liegt. Innerhalb des Ortsteils liegt das Plangebiet am westlichen Rand des Siedlungskörpers und rundet diesen in Richtung Westen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ab. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,43 ha.

Das Gelände wird im Norden und Westen von landwirtschaftlicher Fläche, im Osten durch das bestehende Wohnquartier (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 (VEPS Nr. 1) – „Worzeldorf – West“) und im Süden durch die Kreisstraße „An der Radrunde“ begrenzt. Das Plangebiet ist topographisch sehr bewegt und fällt von Süden nach Norden um etwa 5 Meter ab.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Die Flächen des Plangebiets werden derzeit landwirtschaftlich als Intensivacker genutzt. Diese Ackernutzung grenzt auch nach Norden und Westen an das Plangebiet an.

Östlich grenzt ein Wohnquartier an, welches Mehrfamilienhäuser mit vier Vollgeschossen sowie Einfamilienhäuser (überwiegend Reihenhäuser aber auch vereinzelt Doppelhäuser) mit zwei Vollgeschossen verfügt. Als Dachform weisen die Mehrfamilienhäuser flach geneigte Satteldächer und die Reihenhäuser steilere Satteldächer auf. Der ruhende Verkehr wird in diesem Quartier für die Bereiche der Mehrfamilienhäuser über Tiefgaragen abgewickelt und für die Einfamilienhäuser überwiegend durch kleine und große Garagenhöfe. Dabei wurden die Garagenhöfe im Süden gezielt als aktive Lärmschutzmaßnahme gegen den Verkehrslärm von der Kreisstraße „An der Radrunde“ errichtet.

I.3.1.3. Verkehr

I.3.1.3.a. Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet kann durch die südlich gelegene Straße „An der Radrunde“ erschlossen werden. Dabei ist die Radrunde die Ortsdurchfahrtsstraße des Ortsteils (Kreisstraße N2) und führt nach Westen in den Ortsteil Herpersdorf und nach Osten fortführend in den südlich gelegenen Ortsteil Kornburg und nach Norden zur Münchener Straße sowie an die Autobahnanschlussstelle Münchener Straße. Durch diesen Anschluss besteht somit auch die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

I.3.1.3.b. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet liegt östlich die Bushaltestelle „Habermannstraße“, welche über die Buslinien 51 und 52 angefahren wird. Die Buslinie 51 fährt die Strecke „Frankenstraße – Worzeldorf – Kornburg - Kleinschwarzenlohe Nord“ und die Buslinie 52 fährt die Strecke „Langwasser Mitte – Worzeldorf – Herpersdorf – Katzwang“. Beide Linien verkehren unter der Woche in der Regel im 20-Minutentakt, wobei die Linie 51 in Stoßzeiten auch im 10-Minutentakt fährt. Über beide Linien besteht über die Umsteigepunkte „Frankenstraße“ oder „Langwasser-Mitte“ Zugang zum U-Bahnnetz der Metropolregion.

I.3.1.3.c. Fuß- und Radwegeverbindungen

Entlang der Straße „An der Radrunde“ verläuft südlich ein Radweg, welcher nach Westen in den Ortsteil Herpersdorf führt. Nördlich verläuft entlang der Straße ein Gehweg. Sowohl als Rad- als auch Gehweg stellen eine wichtige Verbindung zwischen den Ortschaften Herpersdorf und Worzeldorf dar.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Dem statistischen Monatsbericht der Städte Nürnberg und Fürth vom Mai 2018 zufolge ist der Ortsteil Worzeldorf als etabliertes Familienquartier eingestuft. Charakteristisch für diese Quartiere sind ein geringer Anteil sozialer Spannungen sowie geringer Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund sowie eine geringe bauliche Dichte. Stark ausgeprägt hingegen sind eine hohe Wohnungsbindung sowie ein hoher Anteil an Familien und Senioren.

Die etablierten Familienquartiere verteilen sich überwiegend in den Außenbereichen, oft um ehemalige Dorfkerne herum organisiert. Aufgrund der Siedlungsstruktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern steht den Einwohnern die meiste Wohnfläche zur Verfügung. Aufgrund überdurchschnittlicher Neubauaktivitäten verzeichnen diese Gebiete zudem einen positiven Umzugssaldo (d.h. mehr Zu- als Wegzüge).

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

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung des Bestands hinsichtlich der im BauGB und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) definierten Kriterien bzw. Schutzgüter ist dem Umweltbericht zu entnehmen; hier wird daher nur eine kurze Übersicht gegeben.

Der Geltungsbereich wird derzeit als Acker genutzt. Nördlich und westlich setzt sich die Ackerfläche fort. Am östlichen Rand grenzt der bisherige Ortsrand mit überwiegend Privatgärten mit Hecken aus heimischen Sträuchern an. Im Norden befindet sich ca. 150 Meter entfernt das Landschaftsschutzgebiet Königshof (LSG-00536.01) sowie ca. 300 Meter entfernt der Nürnberger Reichswald, welcher ein Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) Nr. 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ ist.

Es sind keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden. Gemäß der hydrologischen Untersuchung des Bodengutachtens ist auf dem Grundstück mit ständig drückendem Grundwasser zu rechnen. Nördlich des Plangebietes befindet sich in ca. 200 m Entfernung das festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ100 des Eichenwaldgrabens.

Aus geologischer Sicht ist das Gebiet dem System Trias, Obertrias zuzuordnen und gehört der Gruppe der mittleren Keuper und der geologischen Einheit des unteren Burgsandsteins an. Nach Ergebnis des Bodengutachtens besteht die Oberbodenschicht aus locker bis dicht gelagerten Sanden und Tonen. In den tieferen Ebenen ist mit sehr mürben und mürben Sand- / Tonstein zu rechnen (Unterer Burgsandstein).

Von der Planung sind kein FFH-Gebiet und kein Europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes direkt betroffen. Auch sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht bestehen im Geltungsbereich nicht. Der im Norden liegende Reichswald ist Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes und Vogelschutz / SPA-Gebietes. Der Talraum des Eichenwaldgrabens gehört einem Landschaftsschutzgebiet an.

Wegen der Strukturarmut, der intensiven Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen und den vorhandenen Störungen des Umfelds aus Straßen und insbesondere der Nähe zu den Wohnnutzungen bieten die Flächen, mit Ausnahme der bestehenden, angrenzenden Gehölzstrukturen, grundsätzlich einen bedingt attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Die im Umfeld bestehenden Gehölzstrukturen sind als attraktive Bereiche für Hecken- und Gehölzbrüter sowie Insekten anzusehen. Die Feldflächen sind zu einem gewissen Grad als attraktiv für Feldbrüter anzusehen.

Die bestehenden Teiche und Fließgewässer bieten ein gewisses Potential für Amphibien.

Für die Erholungsnutzung hat der Geltungsbereich nur geringe Bedeutung. Im Norden liegen Wege in Richtung Wald und Kanal, die auch als Anbindung an bestehende Wanderwege fungieren, jedoch nicht direkt mit dem Plangebiet verbunden sind.

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

Altlasten

Aufgrund der Nutzung als landwirtschaftliche Fläche wird nicht von Altlasten im Boden ausgegangen. Im Rahmen der Bodenuntersuchung sind keine Anzeichen für eine Kontamination aufgefunden worden.

Kampfmittel

Aufgrund der Lage abseits von wichtigen Industrie-, Administrations- sowie Verkehrsanlagen wird nicht von einem Kampfmittelverdacht ausgegangen. Im Rahmen der Bodenuntersuchung sind keine Anzeichen für Kampfmittel gefunden worden.

Lufthygiene

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen wird auf zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen (Staub, Lärm, Gerüche) aus einer normalen Bewirtschaftung der Flächen hingewiesen.

Eine Beeinträchtigung der Lufthygiene durch die angrenzende Kreisstraße „An der Radrunde“ wird aufgrund der vorhandenen Verkehrsmenge nicht vermutet.

Lärm

Verkehrslärm, Lärmeinwirkung aus benachbartem Vereinsgelände - Ausgangssituation

Von der Kreisstraße N2 „An der Radrunde“ wirkt Verkehrslärm auf das Plangebiet von Süden ein. Nach den Pegelrastern „LNight“ der Umgebungslärmkartierung 2017 in den Ballungsräumen in Bayern (Quelle: Bayernatlas, 2022) ist für den Nachtzeitraum für einen Bereich von bis zu etwa 35 Metern nördlich der Kreisstraße ein Pegel von bis zu 52 dB(A) und für einen Bereich von bis zu etwa 20 m ein Pegel von 55 dB(A) zu erwarten.

Verkehrslärm - Auswirkungen

Durch die Planung induzierter Verkehrslärm, der sich auf die umgebende Wohnbebauung auswirken kann, entsteht vor allem durch den Kfz-Verkehr der neuen Bewohner. Aufgrund

der geplanten Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage und dem damit verbundenen Ziel das Gebiet autofrei zu halten, sind wesentliche Beeinträchtigungen durch planinduzierten Verkehrslärm voraussichtlich nicht zu erwarten.

Parallel zum aktuellen Bebauungsplan-Verfahren wird ein Schallschutzgutachten erstellt. Erst danach können genauere Aussagen bzgl. des Schallimmissionsschutzes getroffen werden.

Weitere, detaillierte Aussagen zur Altlastensituation, der Lufthygiene und zur Lärmsituation sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

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)

Für die Stadt Nürnberg in der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtende verbindliche Ziele der Raumordnung beinhalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie der Regionalplan Region Nürnberg (RP 7).

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 (inklusive der am 01.01.2020 in Kraft getretenen Teilfortschreibung) weist Nürnberg als Metropole im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach aus. Im Regionalplan 7 (RP 7) der Region Nürnberg ist Nürnberg als Oberzentrum dargestellt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere die folgenden Ziele und Vorgaben des LEP relevant, da mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Siedlungsgebiet abgerundet wird.

Die Verdichtungsräume müssen langfristig als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum für die Bevölkerung entwickelt und geordnet werden. Wichtige Voraussetzungen hierfür sind:

- ein qualitativ hochwertiges, möglichst preiswertes Wohnraumangebot mit günstiger Erreichbarkeit von Arbeitsstätten,
- eine leistungsfähige Versorgungsinfrastruktur sowie
- Bildungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

Angesichts zunehmender Heterogenisierung und Internationalisierung der Gesellschaft, die in Verdichtungsräumen ausgeprägter stattfinden wird als im ländlichen Raum, soll auf sozial durchmischte Siedlungsstrukturen und sozial ausgewogene Infrastrukturen hingewirkt werden. (LEP 2013, 2.2.7 (B))

Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (LEP 2013, 3.1 (B))

Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll wegen der nachteiligen Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, der überwiegend ökonomischen Nachteile (z. B. Leitungslängen der technischen Infrastruktur) und im Hinblick auf den Erhalt eines intakten Wohnumfeldes vermieden werden (LEP 2013, 3.3(B)).

Natur und Landschaft sind unverzichtbare Lebensgrundlage und dienen darüber hinaus der Erholung des Menschen. Der Schutz von Natur und Landschaft, einschließlich regionaltypischer Landschaftsbilder, sowie deren nachhaltige Nutzungsfähigkeit sind deshalb von öffentlichem Interesse. Kommenden Generationen sollen die natürlichen Lebensgrundlagen in insgesamt mindestens gleichwertiger Qualität erhalten bleiben. Dazu gehört auch, beeinträchtigte Natur- und Landschaftsräume so zu entwickeln, dass sie ihre Funktion als Lebensgrundlage und als Erholungsraum wieder erfüllen können (LEP 2013, 7.1.1 (B)).

Neben den aus dem LEP dargelegten Vorgaben gibt der RP 7 weitere Ziele an, welche für den Bebauungsplan relevant sind.

Die organische Entwicklung ist ein allgemeiner Maßstab für die landesplanerisch zulässige und anzustrebende Siedlungsentwicklung. Die organische Entwicklung, die der Größe, Struktur und Ausstattung einer Gemeinde entspricht, wird im Rahmen der Bauleitplanung regelmäßig anzustreben sein. (RP 7, BII 1.2)

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).

Der Regionalplan stellt für die Fläche zwischen den Ortsteilen ein Trenngrün (TG62) dar. Ein Trenngrün ist eine regionalplanerische Zielaussage und verfolgt das Ziel „das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungseinheiten sowie die Entstehung bandartiger Siedlungsstrukturen (...) durch die Erhaltung und Sicherung der dazwischen liegenden Freiflächen zu vermeiden.“ Auf den Trenngrünflächen sind Planungen und Maßnahmen im Einzelfall nur dann zulässig, falls die Funktion des Trenngrüns nicht beeinträchtigt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 4673 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 aus dem Jahr 2005 (wirksam seit 08.03.2006) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenwärtig als Wohnbaufläche mit am westlichen und nördlichen Rand überlagernder Ortsrandgestaltung dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des wirksamen FNPs und leiten sich gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus Ihnen ab.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

An den Geltungsbereich des BP Nr. 4673 grenzt im Osten der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 (VEPS Nr. 1) – „Worzeldorf – West“. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet fest. Am westlichen Rand wurde eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in Kombination mit einer Versickerungsfläche für Oberflächenwasser festgesetzt.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Bauplanungsrechtlich ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet gegenwärtig nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Demnach wären für den Außenbereich privilegierte Bauvorhaben zulässig (Landwirtschaft, techn. Infrastrukturen etc.) bzw. im Einzelfall

auch andere Vorhaben sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Die Entwicklung eines Wohngebiets, wie es der Rahmenplan vorsieht, wäre demnach nicht zulässig.

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 Geltungsbereich nicht vorhanden. Innerhalb des Planungsgebiets sind keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) geschützten Vegetationsbestände dokumentiert.

I.3.2.2.b. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Baudenkmäler sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Die Auskunft über den BayernViewer Denkmal enthält aktuell keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Allerdings befindet sich das Areal im Bereich einer Vermutungsfläche für Bodendenkmäler (vorgeschichtliche Funde im Bereich Worzeldorf-West). Bodeneingriffe unterliegen somit einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnispflicht nach Art. 7 BayDSchGA.

I.3.2.2.c. Hochwasserschutz / wasserrechtliche Bindungen

Nördlich des Plangebietes befindet sich in ca. 200 m Entfernung das festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ100 des Eichenwaldgrabens.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

In der Worzeldorfer Hauptstraße, ca. 500 m nordöstlich vom Plangebiet entfernt, befindet sich die Evangelische Kindertagesstätte Worzeldorf. Dabei handelt es sich um eine viergruppige Einrichtung, welche neben Kindergartengruppen dabei auch eine Hortgruppe umfasst. Insgesamt werden hier in der Regel 82 Kinder betreut.

Weitere Kindertagesstätten (Evangelischer Kindergarten Herpersdorf; Haus für Kinder Corpus Christi) befinden sich im westlich gelegenen Ortsteil Herpersdorf.

Die nächstgelegene Grundschule ist die Grundschule Nürnberg Max-Beckmann-Schule im Ortsteil Herpersdorf. Diese ist ca. 500 m entfernt. Südlich der Grundschule befindet sich ebenfalls ein Kinderhort (Haus für Kinder).

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Die zu entwickelnden Flächen befinden sich in der Hand des Investors.

Die bestehende Verkehrsfläche im Süden des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Stadt Nürnberg.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

Baulandbeschluss

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 (Orientierungswert 20 m² öffentliche Grünfläche je Einwohner im Geschosswohnungsbau)
- öffentliche Spielflächen (Orientierungswert 3,4 m² öffentliche Spielplatzfläche je Einwohner)
- Soziale Einrichtungen.

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.

Klima-Baukasten für die Nürnberger Bauleitplanung

Der Klima-Baukasten für die Nürnberger Bauleitplanung bündelt das Spektrum an Möglichkeiten, mit dem den Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung in der Flächennutzungs- und vor allem Bebauungsplanung Rechnung getragen werden kann.

Die Beschlussfassung zum Klima-Baukasten sieht eine individuelle, auf den einzelnen Bauleitplan maßgeschneiderte Verbindlichkeit von Klimazielen vor. Der Baukasten zeigt dabei Handlungsspielräume für Regelungen im Bebauungsplan sowie in ergänzenden vertraglichen Regelungen auf.

Der Stadtplanungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 22.07.2021 beschlossen, dass Klima-Baukasten in der Bauleitplanung zur Anwendung kommen soll. Dabei ist im Einzelfall zu prüfen, welche Maßnahmen umgesetzt werden können und sollen.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die städtebauliche Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche in westliche Richtung mit Schaffung eines neuen abschließenden Ortsrandes. Hierfür sieht der städtebauliche Entwurf eine zweireihige Wohnbebauung mit Punktmehrfamilienhäusern vor, um eine flächensparende Entwicklung mit der Schaffung einer hohen Anzahl an Wohnungen zu erreichen. Im Westen und Norden ist durch die Planung ein finaler, breiter Ortsrand mit Hecken, Bäumen und Sträuchern sowie einem öffentlichen Spielplatz vorgesehen. Der Spielplatz deckt dabei den planungsinduzierten Bedarf nach Baulandbeschluss ab und schafft für den Ortsteil einen neuen und den bisher einzigen öffentlichen Kinderspielplatz im westlichen Teil des Ortsteils. Die durchwegte Ortsrandeingrünung und der öffentliche Kinderspielplatz decken dabei ebenfalls einen Großteil des planungsinduzierten Bedarfs an öffentlicher Grünfläche nach Baulandbeschluss ab.

Das städtebauliche Konzept sieht einen privaten, öffentlich gewidmeten Eigentümerweg in Nord-Süd-Richtung vor, welcher im Süden an die Kreisstraße N2 „An der Radrunde“ angebunden wird. Kurz nach Einfahrt in das Gebiet wird eine Tiefgaragenein- und -ausfahrt vorgesehen, welche eine umfassende Tiefgarage für das Gesamtareal anbindet. Hierdurch kann der Autoverkehr direkt am Gebietseingang abgefangen und ein autofreies Wohnquartier erreicht werden.

Als geeigneter Übergang zur angrenzenden freien Landschaft ist eine Grünfläche geplant, die durch ihre Breite sowie durchgängige Baum- und Heckenanpflanzungen eine großzügige Ortsrandeingrünung erzeugt. Die Grünfläche weitet sich in Richtung Norden, um zusätzliche Flächen für einen öffentlichen Kinderspielplatz schaffen zu können, auf.

Für die geplanten Punkthäuser ist eine Geschossigkeit von IV-V Geschossen mit Flachdach vorgesehen. Die Regelgeschossigkeit soll dabei vier Vollgeschosse betragen. Zur Akzentuierung soll bei wenigen Häusern ein fünftes, eingerücktes und somit flächenmäßig reduziertes Geschoss zugelassen werden.

Die geplante Kindertagesstätte (aktuell 2-gruppig mit einer Gruppe Kinderkrippe und einer Kindergartengruppe geplant) ist im Südwesten im Erdgeschoss des Punkthauses am Gebietseingang geplant. Die dazugehörige Außenfläche soll nördlich anschließend vorgesehen werden.

Im Süden entlang der Kreisstraße „An der Radrunde“ soll eine Aufstellfläche für Müll für den Abholtag angeordnet werden. Hierdurch wird eine Befahrung des Gebiets durch Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich.

Auf Basis dieses städtebaulichen Rahmenplans wird nun die Aufstellung des Bebauungsplans eingeleitet.

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Im Plangebiet soll ein Wohnquartier mit einer Geschossfläche von insgesamt ca. 15.350 m² vorgesehen werden. Dabei sind ca. 550 m² für die Kindertagesstätte vorgesehen.

Städtebauliche Kennzahlen nach aktuellem Planungskonzept

Nutzung	BGF	Wohneinheiten	Einwohner
Wohnen	ca. 9.300 m ²	ca. 93	ca. 186
gefördertes Wohnen	ca. 4.000 m ²	ca. 40	ca. 80
Kindertagesstätte	ca. 550 m ²	-	-
Nicht-Wohnen (pauschal 10% in Allgemeinen Wohngebieten)	ca. 1.500 m ²	-	-
Insgesamt:	ca. 15.350 m ²	ca. 133	ca. 266

I.4.2. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

I.4.2.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Gebiets erfolgt von Süden über die Kreisstraße N2 „An der Radrunde“. Von dieser ausgehend ist ein zentral im Plangebiet liegender öffentlich gewidmeter Eigentümerweg in Nord-Süd-Richtung mit Wendeanlage am nördlichen Ende vorgesehen. Diese Wendeanlage soll derart dimensioniert werden, dass eine Wendemöglichkeit für Transporter, Umzugs- und Rettungsfahrzeuge möglich ist. Eine Erforderlichkeit zum Wenden für Müllfahrzeuge besteht aufgrund der geplanten Müllaufstellfläche „An der Radrunde“ nicht.

Nördlich des Plangebietes sieht der wirksame Flächennutzungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz vor. Somit handelt es sich hierbei um eine Vorhaltefläche zur Erweiterung oder Neuansiedlung von Sportanlagen im Stadtgebiet Nürnberg. Die Stadt Nürnberg möchte diese Fläche weiterhin für eine mögliche Entwicklung vorhalten. Die verkehrliche Erschließung dieser Vorhaltefläche soll nach städtischer Prüfung von Süden durch das geplante Wohnquartier erfolgen. Um diese Erschließungsmöglichkeit zu sichern, sieht der

Bebauungsplan nach Norden, von der geplanten Wendeanlage ausgehend, einen vorläufigen Fuß- und Radweg vor, welcher zukünftig, im Falle der Entwicklung der Sportfläche, in eine Straße ausgebaut werden könnte. Diese Fläche für die mögliche Anbindung ab der Wendeanlage nach Norden soll eine öffentliche Fläche werden und in städtisches Eigentum übergehen.

Der ruhende Verkehr für die Wohnnutzungen wird vollständig in der Tiefgarage nachgewiesen, so dass grundsätzlich keine oberirdischen Stellplätze erforderlich sind. Lediglich für die KiTa können bis zu zwei oberirdische Stellplätze vorgesehen werden.

I.4.2.2. Fuß- und Radwegeverbindungen

Auch die Haupterschließung hinsichtlich Fuß- und Radverkehr erfolgt über den Eigentümerweg im Gebiet ohne separate Geh- oder Radwege im Sinne einer gemischten Verkehrsfläche. Durch die Entwicklung als autofreies Quartier ist hier eine hohe Qualität für den Geh- und Radverkehr gegeben.

Innerhalb der Ortsrandeingrünung wird ein Weg vorgesehen, welcher zur Pflege des Ortsrandes genutzt werden kann, aber auch als attraktive Wegeverbindung im Grünen zwischen der Straße „An der Radrunde“ und dem nördlich gelegenen Spielplatz dient. Nach Osten soll nach Möglichkeit eine fuß- und radläufige Anbindung an das bestehende Wohnquartier vorgesehen werden. Diese Machbarkeit ist, insbesondere hinsichtlich der Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse im Bestandsbereich, im weiteren Verfahren zu klären.

I.4.2.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die Bushaltestelle „Habermannstraße“ an das öffentliche Verkehrsnetz von Nürnberg angebunden. Die Bushaltestelle ist fußläufig über die Straße „An der Radrunde“ erreichbar. Siehe auch Kapitel I.3.1.3.b.

I.4.3. GENDER UND DIVERSITY

Wichtige 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 an die umgebenden Ortsteile und die offene Landschaft sowie die gute Erreichbarkeit (ÖPNV) sind ebenfalls Ausdruck der gleichstellungsorientierten Planung.

Im Plangebiet wird ein neues Wohnquartier in attraktiver landschaftlicher Lage mit sozialer Infrastruktur, gefördertem Wohnen und öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Insgesamt wird hierdurch ein belebtes und sicheres Quartier erreicht, welches ebenfalls unterschiedliche 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 sollen überschaubar angelegt werden und bieten dann attraktive Gemeinschaftsflächen zum Aufenthalt und zur Erholung aller Bevölkerungsgruppen. Insbesondere die Schaffung eines autofreien Quartiers führt zu einer hohen Qualität im Gebiet.

Die bestehenden Wegeverbindungen werden analysiert und entsprechend fortgeführt, angebunden bzw. in die neue Entwicklung integriert.

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.4.4. VER- UND ENTSORGUNG

Die genaue Entwässerungssituation im Gebiet ist aktuell noch nicht abschließend darzulegen. Insbesondere hinsichtlich der Regenwasserbewirtschaftung werden verschiedene Varianten geprüft. Die Abwasserentsorgung im Gebiet ist durch die Erweiterung und den Anschluss an das bestehende Kanalnetz vorgesehen.

Das Thema Ver- und Entsorgung und insbesondere die Energieversorgung des Gebietes werden im weiteren Verfahren detaillierter betrachtet und entsprechend konkretisiert.

I.4.5. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.5.1. Grünordnerische Konzept

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 3 Bayerischen Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser wird in den Bebauungsplan integriert.

Der städtebauliche und freiraumplanerische Entwurf, erstellt durch das Büro Wollborn LandschaftsArchitekten PartGmbH, sieht ein durchgrüntes, in sich geschlossen wirkendes Ensemble von insgesamt 7 Hauseinheiten mit Wohnnutzung vor. Aufenthalts- und Bewegungsmöglichkeiten sind die Schlüsselkomponenten des öffentlichen Lebens, daher sollen die auf der zukünftigen Tiefgarage angelegten öffentlich nutzbaren und privaten Grünflächen den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern ausreichend Spiel- und Erholungsflächen bieten.

Die strukturreiche Heckenpflanzung dient der Einbindung der Neuplanung des Geltungsbereiches in die umliegende Landschaft. Mit den Heckenstrukturen umfasst das neu geschaffene öffentliche Grün eine Fläche von ca. 4.400 m².

Öffentliche Kinderspielflächen, mit Bereichen für verschiedene Altersgruppen sollen im Norden des Gebietes liegen. Zwischen den Gebäuden werden private Kinderspielflächen vorgesehen, welche den Bewohnern einen Spielbereich mit wohnungsnahen Beaufsichtigungsmöglichkeiten für kleinere Kinder bieten. Ebenfalls wird hier eine Freifläche für die sich im Erdgeschoss befindende Kindertagesstätte geschaffen.

Um Abwechslung bieten zu können, werden die Bereiche zwischen den Gebäuden angemessen mit Strauch- und Baumpflanzungen versehen.

Die Gebäudedächer sollen zu großen Teilen mit einem Mindestaufbau von 15 cm begrünt werden.

Auf den Gebäudedächern des nördlichsten und südwestlichsten Hauses ist die Anlage von Dachgärten mit einer Intensivbegrünung zur Nutzung durch die Bewohner vorgesehen. In den Freibereichen über den geplanten Tiefgaragen soll eine Substratüberdeckung von mind. 80 cm unter Pflanzflächen, sowie von mind. 1,20 m unter Baumpflanzungen hergestellt werden. Unter befestigten Flächen ist eine Verringerung der Aufbauhöhe möglich.

Gemäß Baulandbeschluss (Ziff. B 4.4.2) der Stadt Nürnberg sollen als Orientierungswert im Geschosswohnungsbau 20 m² öffentliche Grünfläche je Einwohner (EW) geschaffen werden. Davon entfallen 3,4 m² je EW auf öffentliche Spielflächen. Bezogen auf die Planung bedeutet dies, dass für 266 EW rein rechnerisch ein Bedarf von 5.320 m² öffentliche Grünfläche, inkl. 904 m² öffentliche Spielfläche besteht.

Die Planung weist ca. 4.400 m² öffentliche / öffentlich nutzbare Grünfläche aus. Somit verbleibt nach aktuellem Planungsstand derzeit ein Defizit von insgesamt ca. 920 m² an öffentliche Grünfläche. Der Bedarf an öffentlicher Spielfläche nach Baulandbeschluss kann vollständig gedeckt werden. Im Laufe des Verfahrens (insbesondere zum Entwurf des Bebauungsplans) werden die Grünflächen konkretisiert.

Grünordnerische Festsetzungen zur Lage, Größe und Zweckbestimmung von Grünflächen, zu quantitativen und qualitativen Vorgaben für Baumpflanzungen und zu Dachbegrünungen

sowie die Pflanzenliste zur möglichen Artauswahl werden im weiteren Verfahren ergänzt und in den Festsetzungen zum Bebauungsplan vorgegeben.

Die dann getroffenen Festsetzungen orientieren sich an der geltenden Begrünungssatzung der Stadt Nürnberg.

I.4.5.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Im Umweltbericht ab Seite 27ff sind verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen beschrieben und dort einzusehen. Im Rahmenplan bereits berücksichtigt sind dabei insbesondere Maßnahmen des flächensparenden Bauens (verdichtete Wohnformen) sowie Eingrünung des neuen Quartiers bzw. Schaffung von Grün- und Erholungsräumen. Weitere vorgeschlagene Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen werden im fortlaufenden Verfahren konkretisiert und ergänzt.

I.4.5.3. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

Der § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestqualitäten nachzupflanzen. Einzäunungen der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, abgesehen von temporären dem Schutz der Neupflanzungen dienenden Umzäunungen, wie einfache Wildschutzzäune, sind nicht zulässig. Einfriedungen die dem Fraßschutz der Ausgleichsflächen dienen, sind nach entsprechender Anwuchszeit zu entfernen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung soll im weiteren Verfahren auf Basis der Kostenerstattungsbeitragssatzung der Stadt Nürnberg erstellt werden. Diese Vorgehensweise soll gewählt werden, da hiermit eine klare und eindeutige sowie differenzierte Ein- und Zuordnung der Ausgangseinstufung der Fläche sowie der geplanten Aufwertungen möglich ist.

Im Zuge des Umweltberichtes wurden die auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes und unter Einbezug der heranzuziehenden Rechtsinstrumente erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet.

Es werden Maßnahmen bezüglich Schutzgut Boden, Wasser, Klima / Luft, Flora / Fauna, Mensch, Landschaft / Fläche im Umweltbericht aufgelistet. Weitere vorgeschlagene Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen werden im fortlaufenden Verfahren konkretisiert und ergänzt.

I.5. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Die 1. Fassung des Umweltberichts stellt einen Arbeitsstand zur weiteren Abstimmung dar, welche im weiteren Planungsverlauf konkretisiert und fortgeschrieben wird. Änderungen sind daher zu erwarten.

Anlass des Umweltberichts ist der Bebauungsplan Worzeldorf.

Im Zuge des Umweltberichts wurden die Schutzgüter, sowie die geltenden Rechtsvorschriften und die zur Verfügung stehenden Grundlagen zu Schutzgebieten, Biotopen, sowie Gutachten herangezogen und im Hinblick auf den Bestand und die Planung abgewogen und bewertet.

Im Folgenden eine Übersicht der aufgrund der Umsetzung der Baumaßnahme entstehenden Auswirkungen auf das Bestandsgrundstück:

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)
Fläche	erheblich	
Boden	erheblich	
Wasser	noch nicht bewertbar	hydrogeologische Stellungnahme, Entwässerungskonzept
Pflanzen	noch nicht bewertbar	Fortschreibung Planungskonzept & spezielles artenschutzrechtliches Gutachten / saP
Tiere	noch nicht bewertbar	spezielles artenschutzrechtliches Gutachten / saP
Biologische Vielfalt	noch nicht bewertbar	Fortschreibung Planungskonzept & spezielles artenschutzrechtliches Gutachten / saP
Landschaft	erheblich	
Menschliche Gesundheit		
• Erholung	noch nicht bewertbar	Fortschreibung Konzept
• Lärm	noch nicht bewertbar	Schallgutachten
• Störfallvorsorge	nicht betroffen	Fortschreibung Konzept
Luft	noch nicht bewertbar	Verkehrsgutachten
Klima	noch nicht bewertbar	Fortschreibung Planungskonzept, Energiekonzept
Abfall	nicht erheblich	
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich	

Die detaillierte Darstellung ist in dem Umweltbericht von WLG Wollborn LandschaftsArchitekten PartGmbH aufgeführt.

Die Erstellung erforderlicher Gutachten ist noch nicht erfolgt. Daraus resultierende Erkenntnisse / erforderliche Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

I.6. KOSTEN

Mit dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen, in dem Regelungen zur Übernahme von Folgekosten getroffen werden. In diesem erklärt sich der Investor bereit, die anfallenden Kosten zu übernehmen. Eine entsprechende Grundzustimmungserklärung liegt vor. Bei der Stadt Nürnberg verbleibende Kosten werden im Verfahren ermittelt.

Nürnberg, den 16.09.2022
Stadtplanungsamt

gez. Dengler
Leiter Stadtplanungsamt