Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ für ein Gebiet entlang des Wetzendorfer Landgrabens, westlich des Karl-May-Wegs, nördlich der Parlerstraße und der Wetzendorfer Straße sowie östlich der Prälat-Nicol-Straße und der Wachtelstraße
Herauslösung des Bebauungsplans und Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation und Planungsverfahren

Der Planungsbereich in Wetzendorf gehört zu den größeren Potentialflächen für eine bauliche Entwicklung, die im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg dargestellt sind. Das mit dem Aufstellungsbeschluss am 10.12.2015 eingeleitete Planungsverfahren ist Teil der städtischen Strategie zur Mobilisierung dieser Flächenreserven- insbesondere für den Wohnungsbau. Es werden die planungsrechtlichen und bodenordnerischen Voraussetzungen geschaffen, um Bauland für den in allen Segmenten in Nürnberg nach wie vor dringend benötigten Wohnraum unter den Gesichtspunkten einer nachhaltigen Quartiersentwicklung zur Verfügung stellen zu können. Außerdem werden die Voraussetzungen für die Realisierung des „Wetzendorfer Parks“ mit Grünzügen als Teil der städtischen Freiraumstrategie des „Masterplan Freiraum“ und wesentliches Qualitätsmerkmal der Quartiersentwicklung geschaffen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualitäten wurde vom Büro Schellenberg/Bäumler, Dresden, zunächst ein Rahmenplan für den gesamten, Ende 2015 eingeleiteten Entwicklungsbereich erarbeitet. Die Ergebnisse der Beteiligungen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange, städtischen Dienststellen und der Öffentlichkeit, die Belange von Eigentümerinnen und Eigentümern, die Bestandsnutzung und die Berücksichtigung von wichtigen Umweltbelangen wie Natur-/Artenschutz, Hochwasserschutz und Überflutungsvorsorge wurden in einem komplexen Abstimmungsprozess in die Planung übernommen. Diesen Belangen wurde unter anderem durch die Herausnahme mehrerer Flächen aus dem Entwicklungsbereich und die Zurücknahme von Bauflächen aus dem zwischenzeitlich vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Wetzendorfer Landgrabens Rechnung getragen.

Der vorliegende Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4641 A umfasst den ersten Teilbereich der zwischen Thon und Wetzendorf angestrebten Gesamtentwicklung. Ein zweiter Teilbereich umfasst das geplante Quartier südlich der Schleswiger Straße (Nr. 4641 B). Die Planung für dieses Gebiet soll im Anschluss an das vorliegende Teilgebiet „Wetzendorf - Parlerstraße“ weiter vorangebracht werden. Der in der Gesamtkonzeption ursprünglich betrachtete dritte Bereich (Teil C) westlich des Berufsförderungswerks Nürnberg wird gemäß Beschluss vom 21.02.2019 nicht weiter verfolgt. Der gesamte Entwicklungsbereich umfasst damit zum heutigen Zeitpunkt noch ca. 31 ha, davon ca. 10,8 ha Park und Grünzüge sowie Bauflächen für insgesamt ca. 1.400 Wohneinheiten. 7,6 ha Fläche davon ist Teil des seit 03.03.2021 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets des Wetzendorfer Landgrabens mit Seegraben und von einer baulichen Entwicklung ausgeschlossen.

Zur Bewältigung der komplexen Aufgabenstellung und der hohen Ansprüche bei der Gebietsentwicklung wurde im Sinne einer interdisziplinären Bearbeitung schon frühzeitig im Planungsprozess ein Landschaftsarchitekturbüro in Arbeitsgemeinschaft mit einem u.a. im Bereich „Integriertes Regenwassermanagement und Hochwasserschutz“ spezialisierten Ingenieurbüro beauftragt. Die Objektplanung für den „Wetzendorfer Park“, das Wassermanagement und die Grünanlagen konnten damit den Prozess der Bebauungsplanentwicklung in enger Abstimmung in Richtung der Umsetzung einer wasser- und klimasensiblen Quartiersentwicklung begleiten.

Das Verfahren verlief im Einzelnen wie folgt:

- 10.12.2015 Beschluss im AfS zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4641 „Wetzendorf“ auf Grundlage des verwaltungsintern erarbeiteten Strukturkonzepts vom 29.10.2015, Anordnung der Umlegung
- 31.07. - 05.09.2017 Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung auf Grundlage des vom Büro Schellenberg/Bäumler, Dresden, konkretisierten Rahmenplans vom 27.07.2017
- 31.01.2018 Vergabe des Planungsauftrages für den „Wetzendorfer Park“ durch SöR/1-G, Kick-off-Veranstaltung zur Planung des „Wetzendorfer Parks“
- 08.03.2018 Beschluss im AfS zur Änderung des Geltungsbereichs und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auf Grundlage des vom Büro Schellenberg/Bäumler, Dresden, konkretisierten Rahmenplans vom 09.02.2018, der Begründung vom 09.02.2018 und des 1. Entwurfs Umweltbericht vom 06.02.2018
- 21.02.2019 Beschluss im AfS zum weiteren Vorgehen nach erfolgter frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung
- 09.07.2020 Sachstandsbericht im AfS
- 08.07. - 13.08.2021 Durchführung der stadtinternen Dienststellenbeteiligung auf Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans

Entwurf des Bebauungsplans

Eckdaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ umfasst eine Fläche von 22,3 ha mit Baugebietsflächen für ca. 1.110 Wohneinheiten mit Wohnraum für ca. 2.250 Einwohnerinnen und Einwohner. Der „Wetzendorfer Park“ umfasst ca. 9,5 ha, wovon aktuell 7,3 ha Fläche als Überschwemmungsgebiet vorläufig gesichert sind. Weitere 1,8 ha öffentliche Grünflächen gliedern die Baugebiete.
Von den ca. 1.110 Wohneinheiten sind 290 förderfähig entsprechend der Richtlinien für den geförderten Wohnungsbau zu errichten.
Bei 6,6 ha Nettobaufläche ergibt sich gemittelt eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,6 bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 2,2. Um im Gebiet ein breites Spektrum an Wohnungsgrößen zu sichern, wurde die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude in einzelnen Teilbereichen beschränkt.

Städtebauliches Konzept

Zwischen den Ortsteilen Wetzendorf und Thon sowie den Großbausteinen Bauindustriezentrum und Berufsförderungswerk Nürnberg soll ein neuer Stadtteil unter den Gesichtspunkten einer zukunftsfähigen Quartiersentwicklung entstehen. Der erste Teilbereich an der Parlerstraße umfasst daher nicht nur Wohnbauflächen, sondern auch Flächen für die gemischten Nutzungen eines belebten Quartierszentrums, einer Kindertagesstätte und eines Kinder- und Jugendhauses, sowie den zukünftigen „Wetzendorfer Park“.

Das städtebauliche Konzept reagiert im Westen auf die Anforderung, ein Quartierszentrum als Auftakt der Entwicklung im Umgang mit dem trotz Verlagerungsbemühungen am Standort verbleibenden Gewerbebetrieb zu schaffen. Ebenso wird im westlichen Planungsbereich der stadträumliche Übergang zwischen der vorhandenen Bebauungsstruktur in Wetzendorf zum neuen Geschosswohnungsbau entlang der Parlerstraße vermittelt. Die Gebäudestruktur schließt hier direkt mit Doppelhäusern an die bestehenden Doppelhäuser der Prälat-Nicol-Straße an. Im Anschluss daran folgen Stadthäuser. Zur Grünanlage und zum Gewerbebetrieb nach Süden

bilden 3-geschossige Wohnen- bzw. gemischt genutzte Gebäude die räumliche Kante. In diesem Bereich, der über die Alte Parlerstraße verkehrlich erschlossen wird, wird damit auch nur eine begrenzte Zahl an Wohneinheiten neu entstehen. Des Weiteren werden so kleinteilige, separat erschließbare Einheiten ermöglicht, die den Anforderungen aus der Umlegung und der großen Anzahl daran beteiligter Eigentümerinnen und Eigentümern und deren Zuteilungsansprüchen Rechnung tragen.

Das Quartierszentrum bildet einen als Platz mit Aufenthaltsqualitäten gestalteten öffentlichen Raum. Um diesen gruppieren sich ein Kinder- und Jugendhaus, Einzelhandelsflächen für Nahversorgung und Flächen für weitere Nutzungen, die für ein lebendiges Quartier und im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ wichtig sind. Ein besonderes Augenmerk wird auf belebte Erdgeschosszonen gelegt.

Die östlich des geplanten Quartierszentrums gelegene Grünfläche öffnet sich weit zum Park und bildet den Übergang zur neu interpretierten Blockrandbebauung an der Parlerstraße. Diese bildet den Schwerpunkt der baulichen Entwicklung hinsichtlich Nutzung, Dichte und Geschossigkeit. Durch die vier zueinander verdrehten Baufelder werden einzelne Quartiere geschaffen. Diese zeichnen sich durch eigene private Freiräume aus, die im Zusammenspiel von begrünten Höfen und räumlichen Aufweitungen der inneren Durchwegung entstehen. Zwischen den Baufeldern liegen jeweils Grünflächen, die die Quartiere gliedern, einen Teil der Grünflächenversorgung der Gebiete gewährleisten und im Sinne der Multicodierung für Entwässerung und Durchlüftung eine wichtige Funktion übernehmen. Durch die Grünanlagen wird man von der Parlerstraße in die zentrale Parkanlage geleitet. Die Zugänge bilden sich auch als Zäsuren im Straßenraum der Parlerstraße ab und gliedern diese. Ebenso wird die Promenade zum Park in Abschnitte gegliedert. An den Schnittstellen entstehen kleine Plätze, die durch den Höhenunterschied zwischen Baufeldern und Parkanlage als öffentliche Terrassen zum Aufenthalt einladen. Die Promenade ist konzipiert als Richtung Park durchlässiger Teil der primär fußläufigen Erschließung mit Aufenthaltsqualitäten. Auch ist sie Teil der fußläufigen Erschließung der Bebauung und Freiraumelement.

<u>Wohnraumkonzept</u>

Der Schwerpunkt der Entwicklung liegt im Geschosswohnungsbau. Von den ca. 1.100 Wohneinheiten sind nur ca. 27 im verdichteten Einfamilienhausbau vorgesehen.

Im Planungskonzept ist vorgesehen, dass ein Teilbaugebiet (WA1) die Möglichkeit eröffnet, unterschiedlichen Wohnformen mit innovativem Ansatz (generationenübergreifende Wohnkonzepte, Baugruppenmodelle, Förderung junger Familien etc.) Raum zu geben. Damit ist der wohnungspolitische Anspruch verbunden, neue Konzepte einer nicht investoren-gebundenen Entwicklung von Wohnraum zu fördern und gleichzeitig den Mehrwert, den solche Konzepte für eine nachhaltige Quartiersentwicklung und Verbreiterung des Wohnungsangebots haben können, zu nutzen. Eine Realisierung kann detailliert nur über Kaufverträge und Konzeptvergaben gesichert werden. Dies setzt städtisches Eigentum der Flächen voraus. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens ist zu prüfen, wieviel Grundstücksflächen der Stadt Nürnberg insgesamt zugeteilt werden können, um die verschiedenen Planungsziele umzusetzen.

Ein weiteres, über wohnungspolitische Beschlüsse gesichertes Ziel ist, im Gebiet 30% des Wohnungsbaus als geförderten Wohnungsbau zu errichten. Im Bebauungsplan ist daher in allen Teilbaugebieten, die rechnerisch mindestens 30 Wohneinheiten aufweisen, festgesetzt, dass jeweils 30% der Wohnungen förderfähig zu errichten sind. Für kleinere Baufelder bzw. Einfamilienhausgrundstücke, die an jeweils einzelne private Eigentümerinnen und Eigentümer zugeteilt werden, wurde auf diese Festsetzung aufgrund der Unverhältnismäßigkeit verzichtet. Als Maßstab gilt hier der Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg in seiner Fassung vom 05.02.2020. Durch die Festsetzung ergeben sich rechnerisch ca. 290 Wohneinheiten, die förderfähig zu errichten sind. Bei ca. 1.100 Wohneinheiten im Gesamtgebiet entspricht dies einer Quote von 26%. Um die angestrebten 30%, gerechnet auf die Gesamtentwicklung, zu erreichen,

muss die Stadt Nürnberg in den ihr nach der Umlegung zugeteilten Baufeldern bei der Entwicklung eine höhere Quote anstreben, da nur auf städtischen Flächen eine gesicherte Umsetzung (z.B. im Rahmen von Kaufverträgen) möglich ist. Auf privaten Grundstücken kann nur die Errichtung förderfähiger Wohnungen gesichert werden, nicht jedoch die Verpflichtung zur tatsächlichen Förderung.

Wetzendorfer Park

Die Flächen des Wetzendorfer Parks und seiner Grünverbindungen als Teil der städtischen Freiraumstrategie erfüllen wichtige, auch über die Quartiersentwicklung hinausreichende Aufgaben einer nachhaltigen klimagerechten Stadtenwicklung. Für das neue Quartier sorgen sie für die hochwertige Baugebietsentwicklung notwendigen Grün- und Spielflächen sowie für die Bewältigung der Eingriffsregelung und das klimasensible Wassermanagement. Die in das Gestaltungs- und Nutzungskonzept des Wetzendorfer Parks integrierten Retentionsräume werden Teil eines übergeordneten Hochwasserschutzkonzepts für den Wetzendorfer Landgraben. Der bisher zur besseren landwirtschaftlichen Nutzung linear verlaufende Abschnitt des Wetzendorfer Landgrabens soll unter Erhalt der bestehenden Biotope naturnah umgebaut und mit dem Seegraben als „Quelle“ einer dauerhaften Wasserführung zusammengelegt werden. Die geplanten Gewässerstrukturen mit naturnaher Ufer-, Sohl- und Saumgestaltung ermöglichen eine ökologische Aufwertung und stellen die Basis einer Weiterführung des Biotopverbundsystems Feuchtgebiete gemäß FNP dar.

Für die vielfältige Aufgaben erfüllende Parkanlage wird eine generationenübergreifende, gender- und klimagerechte sowie biodiversitätsfördernde Freiraumgestaltung angestrebt. Durch das Konzept, die Freiraumplanung so zu gestalten, dass Flächen und Elemente mehreren Anforderungen gerecht werden können, wird ein zukunftsweisender Umgang mit wertvollem Grund und Boden erreicht. Es sollen intensiv und extensiv genutzte Bereiche entstehen. Die intensiven Bereiche, die im Süden an die Bebauung angrenzen, sollen mit Ruhe- und Aktionszonen, Kommunikationsflächen sowie Sport- und Spielangeboten ausgestattet werden. Die extensiv bzw. naturnah gestalteten und nutzbaren Bereiche prägen in Kombination mit der übergeordneten, in Ost-West-Richtung verlaufenden Wegeverbindung den Nordteil der Parkanlage. Hier spielen neben der Nutzbarkeit für die Naherholung auch die Ziele der ökologischen Aufwertung, des Natur- und Artenschutzes, der Renaturierung der Fließgewässer und der Schaffung von Retentionsflächen eine wesentliche Rolle. Ein attraktives Wegenetz soll zum Spazierengehen und Radfahren einladen; dabei werden übergeordnete Freiraumverbindungen in Ost-West-Richtung sowie in Nord-Süd-Richtung umgesetzt.

Mobilität und Verkehr

Die grundsätzliche verkehrliche Erschließung des Gebiets beruht auf Beschlüssen des AfS und des AfV. Demnach sind die Flächen nördlich der Parlerstraße über die Parlerstraße zu erschließen. Eine Verbindung für den Kfz-Verkehr zwischen der Forchheimer Straße und der Parlerstraße ist als Planungsprämisse ausgeschlossen und dient dem Ziel, gebietsfremden Durchgangsverkehr in den Wohngebieten zu verhindern. Der durch die Neuentwicklung zusätzlich entstehende motorisierte Individualverkehr (MIV) verteilt sich damit im Wesentlichen über die Wetzendorfer Straße in das übergeordnete Verkehrsnetz. Die Wetzendorfer Straße ist aus verkehrlicher Sicht in der Lage, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Um die Verkehrslärmbelastung im Bestand zu reduzieren, muss die in der Bielefelder Straße bereits umgesetzte Tempo 30-Regelung in der Wetzendorfer Straße zukünftig bis zum Frauentaler Weg ausgeweitet werden. Die mit Fahrbahnverengung, Querungshilfen und Begrünung neu zu gestaltenden Verkehrsflächen der Wetzendorfer Straße im Bereich der neuen Entwicklung werden derzeit mit geplant.
Die Erschließung der Baufelder an der Parlerstraße für den MIV erfolgt weitgehend unterirdisch über Gemeinschaftstiefgaragen. Die Quartiere bleiben damit oberirdisch weitgehend autofrei. Der weiteren Erschließung dient ausschließlich ein dichtes Netz aus Geh- und Radwegen. Von

diesem Prinzip wird durch einzelne verkehrsberuhigte Stichstraßen abgewichen, weil das Umlegungsverfahren hier separat erschließbare Grundstücke notwendig macht.
Im Westen erfolgt eine Verbindung von der Alter Parlerstraße und Wachtelstraße über verkehrsberuhigte Bereiche. Hier sollen mit Rücksichtnahme auf den Bestand nur in untergeordnetem Umfang Wohneinheiten neu erschlossen werden.
Um eine zukunftsfähige Mobilität zu fördern, sind bei der Quartiersentwicklung zahlreiche Aspekte aus dem Mobilitätsbaukasten der Stadt Nürnberg berücksichtigt, und wenn möglich im Bebauungsplan aufgenommen.

Fußverkehrsmaßnahmen
• Dichtes, durchgängiges und sicheres Wegenetz • Sichere Schulwegeführung und Erreichbarkeit von Kinder- und Jugendhaus und Kita • Anschluss an benachbarte Quartiere z.B. über Stichweg zur Prälat-Nicol-Straße • Fortsetzung wichtiger Wegeverbindungen z.B. zum Bolzplatz Dorfäcker Straße • Sichere Querungsmöglichkeiten • Weitgehend autofreie Quartiere (oberirdisch) • Qualitätsvolle Grünausstattung • Beschattung durch Baumpflanzungen • Öffentliche Räume mit Aufenthaltsqualität • Umgestaltung von Bestandsstraßen
Radverkehrsmaßnahmen
• Schaffen einer 4 m breiten, attraktiven und in das Wegenetz eingebundenen Wegeverbindung im Wetzendorfer Park • Tempo 30 - Zone in der Parlerstraße • Durchlässigkeit zwischen Forchheimer Straße und Parlerstraße für den Radverkehr • Durchlässigkeit zwischen Parlerstraße und Alter Parlerstraße für den Radverkehr • Fortsetzung des Radweges an der Wetzendorfer Straße • Privilegierung von Radabstellräumen in den Erdgeschossen • Lademöglichkeiten für E-Bikes
ÖPNV-Maßnahmen
• Fortführung der Buslinie 47 aus der Forchheimer Straße in das Gebiet über eine Busschleuse • Einrichtung von zwei neuen barrierefreien Bushaltestellen an der Parlerstraße • Aufwertung der bestehenden Haltestellen an der Wetzendorfer Straße
Motorisierter Individualverkehr
• Reduzierung des Stellplatzschlüssels für private Pkw auf 60% (bzw. 50% bei geförderten Wohnungen) gegenüber der derzeitigen Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg • Reduzierung der öffentlichen Stellplätze im Straßenraum • Berücksichtigung von zwei E-Ladesäulen in der Parlerstraße • Berücksichtigung zweier Carsharing Parkplätze inklusive Stele für Mobilitätspunkte
Städtebauliche Maßnahmen
• Belebung des öffentlichen Raums durch abwechslungsreiche Erdgeschossnutzung • Ansiedlung eines Nahversorgers • Nutzungsmischung im Quartierszentrum und am Übergang zur Forchheimer Straße • Multifunktionale, gut ausgestattete öffentliche Räume • Angebot unterschiedlich großer und nutzbarer Grünflächen • Interessante Abfolge von Räumen und Sichtbeziehungen • Strukturierte Gestaltung der Parlerstraße und der Promenade zum Park • Ausreichend Sitzgelegenheiten • Beschattete Wegeführungen

Niederschlagsmanagement

Der Planung liegt ein Entwässerungskonzept zu Grunde, das dem Leitbild der „Schwammstadt“ und einer wassersensiblen Quartiersentwicklung mit einer blau-grünen Infrastruktur folgt.
Für die Entwässerung ist eine Kombination von in den Grünanlagen angeordneten Entwässerungsmulden, Retentionsflächen und Baumrigolen für die Reduzierung, Rückhaltung, und gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. In den Grünanlagen und der Parlerstraße wird das System der Baumrigole als Pilotprojekt in Nürnberg erstmals großflächig eingesetzt. Es kombiniert den Baumstandort mit Retentionsvolumen und ist damit sowohl flächensparend als auch nachhaltig in der Nutzung des Niederschlagswassers. Durch den Einsatz der Baumrigolen entsteht ein verstärkt mit Niederschlagswasser versorgter Baumstandort, der durch seine Verdunstungsleistung zur sommerlichen Kühlung beiträgt.
Durch die Festsetzung von Dachbegrünung wird die Abflussmenge ebenfalls wirksam reduziert. Durch die gezielte Abflussreduzierung und -rückhaltung wird der Wetzendorfer Landgraben als Vorflut nicht überlastet werden. Aufgrund der vorherrschenden Untergrundverhältnisse ist eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser nicht generell möglich. Die Dimensionierung der öffentlichen Entwässerungsanlagen berücksichtigt dies. Sie ist außerdem auf die Bewältigung des 10-jährlichen Regenereignisses ausgelegt und reagiert damit auf die Zunahme von Starkregenereignissen. Über das 10-jährliche Regenereignis hinausgehende Niederschlagsabflüsse (Starkregenereignisse) können zukünftig schadlos in der Parklandschaft zurückgehalten werden.

Hochwasserschutz

Das vorliegende Entwässerungskonzept gewährleistet für die An- und Unterlieger nicht nur eine hochwasserneutrale Baugebietsentwicklung. Vielmehr wird im Rahmen der Umgestaltung des Gewässersystems Wetzendorfer Landgraben und Seegraben sowie der Parkplanung zusätzlicher Retentionsraum geschaffen. Dieser Retentionsraum entlastet zukünftig auch die Unterlieger jenseits des Plangebiets. Für den ökologischen Ausbau des Gewässers ist ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren notwendig, das bereits angestoßen wurde.
Die Baugebiete liegen außerhalb der Linie des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets des Wetzendorfer Landgrabens (HQ_{100}) und tragen damit den Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zum Verbot einer Neuausweisung von Baugebieten in diesen Bereichen Rechnung. Für die Höhenkonzeption wurde im Sinne einer vorsorgenden Planung mit einer Höhenlage der Baugebiete einen Meter über den Wasserständen eines extremen Hochwasserereignisses gearbeitet. Nach Herstellung des Wetzendorfer Parks sowie der Renaturierung des Wetzendorfer Landgrabens und Seegrabens wird sich das tatsächliche Überschwemmungsgebiet HQ_{100} gegenüber dem amtlich gesicherten neu abformen, da die Schaffung von zusätzlichem und in die Parklandschaft integrierten Retentionsraum Planungsziel ist. Auch die Nutzbarkeit der Parkflächen wird dauerhaft sichergestellt.
Für die Planung wurde zudem eine Fließweganalyse für Starkregenereignisse erstellt, mit der nachgewiesen wurde, dass sich die Abflusssituation für die angrenzenden Gebiete bei Starkregen durch das Plangebiet nicht verschlechtert.

Archäologie

Auf Grundlage erster positiver Befunde wurden Teilbereiche des Geltungsbereichs vollumfänglich archäologisch untersucht sowie an mehreren Stellen archäologische Sondierungsgrabungen in Form von Grabungsstreifen vorgenommen. Im Ergebnis wurde der gesamte Geltungsbereich als Verdachtsfläche für Bodendenkmale beurteilt und dies entsprechend in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Ausgenommen hiervon sind die archäologisch bereits abschließend untersuchten Flächen. Im Rahmen der Baufeldfreimachung zukünftig städtischer Grundstücke erfolgen archäologische Grabungen im Bereich des Wetzendorfer Parks, der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf. Die Sicherung von Bodendenkmälern in den Baugebieten wird im Rahmen der jeweiligen Baumaßnahmen zu bewältigen sein.

Lärmschutz

Auf das Plangebiet wirken Immissionen aus gewerblichen Nutzungen, Verkehr und Sporteinrichtungen ein. In Teilen des Gebiets werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die einschlägigen, zugrundeliegenden Richt- bzw. Grenzwerte der TA Lärm bzw. der 16. und der 18. Verordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchV) überschritten. In der Folge sind zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich der Verkehrslärmeinwirkung bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Im Bereich der von Gewerbe- und Sportlärm betroffenen Fassaden sind nur Fenster, die sich nicht öffnen lassen, von Aufenthaltsräumen an den Immissionsorten zulässig, sofern keine vorgesetzten Schallschutzkonstruktionen (Prallscheiben, Loggien etc.) vorgesehen werden. Zum Schutz vor Gewerbelärm ist zudem die Errichtung einer Lärmschutzwand im Bereich des Kinder- und Jugendhauses vorgesehen. Darüber hinaus bedarf es einer bedingten Festsetzung zur Baureihenfolge im Bebauungsplan. Um die Verkehrslärmauswirkungen für den Bestand zu reduzieren, muss die Geschwindigkeitsbegrenzung der Wetzendorfer Straße wie geplant auf Tempo 30 im Zuge der Erschließung des Planungsbereichs erfolgen.

Artenschutz

Für den Planungsbereich Wetzendorf wurde eine Gesamt-saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) erstellt, um die von der Planung betroffenen Arten zu ermitteln. Gemäß der für den B-Plan Nr. 4641 A erstellten saP sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF), Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands (FCS) sowie Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme als Ersatz für den Wegfall der Lebensstätten von zwei Kiebitz-Brutpaaren wurde bereits in der Gemarkung Neunhof umgesetzt. Ebenso wurde die Anlage von Blühstreifen bzw. Ackerbrachen für Rebhühner sowie von Lerchenfenstern für Feldlerchen, jeweils außerhalb des Gebiets, bereits umgesetzt. Der Ausgleichsbedarf für weitere artenschutzrechtlich relevante Tierarten (hecken- und höhlenbrütende Vogelarten sowie Fledermäuse) wurde durch die Schonung und Integration von bestehenden Strukturen reduziert. Verbleibende, nicht vermeidbare Eingriffe in artenschutzrechtliche Gehölzbestände (insb. Höhlenbäume) bzw. durch Abbruch von Gebäuden sind durch Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands, wie das Aufhängen von Fledermaus- und Vogelkästen an Bäumen außerhalb des Plangebiets, das Ausschneiden von Baumhöhlen aus zu fällenden Bäumen und Aufhängen an anderen Bäumen außerhalb des Plangebiets sowie das Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen an öffentlichen Gebäuden im Gebiet auszugleichen.

Gutachten zur Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe

Die von der Planung durch den Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen betroffenen Betriebe wurden gutachterlich untersucht und die Auswirkungen im Einzelfall bewertet. Durch die Entwicklung des Bebauungsplangebiets 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ entsteht für einen Betrieb, der wesentlich betroffen ist, in erster Linie ein Verlust von gepachteten Flächen. Nach einer im Jahr 2022 erfolgten Fortschreibung, die nur die Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplanbereichs untersucht, liegt der Flächenverlust für den betroffenen Betrieb in einem Bereich, der in der Regel keine Existenzgefährdung auslöst.

Bodenordnung / Umlegung

Zur Realisierung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff Baugesetzbuch (BauGB) wurde bereits 2015 angeordnet und 2020 eingeleitet.

Kosten

Für die Erschließung sowie den Park (inkl. archäologischer Grabungen) sind die jeweiligen Maßnahmen durch die entsprechenden Dienststellen für das BIC-Verfahren angemeldet bzw. werden angemeldet. Für die städtischen Bedarfe auf der Gemeinbedarfsfläche sind nach genauer Definition des Raumprogramms die Kosten im Zuge des BIC-Verfahrens von der zuständigen Dienststelle zu ermitteln.

Durch die Umlegung und das Einbringen von städtischen Flächen in die Baulandentwicklung kann ein Anteil der städtischen Kosten refinanziert werden. Genaue Angaben sind erst nach dem Abschluss der Umlegung möglich.

Zeitliche Umsetzung

Nach der Billigung des Bebauungsplans wird diese im Amtsblatt bekannt gemacht. Anschließend liegt der Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden parallel dazu gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Im Anschluss an den Satzungsbeschluss wird die Umlegung durchgeführt. Parallel dazu wird die Planfeststellung für den Wetzendorfer Landgraben als Voraussetzung für die Parkgestaltung vorangetrieben.

Fazit

Der Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf-Parlerstraße“ soll aus dem Gesamtbebauungsplan Nr. 4641 herausgelöst werden. Der Entwurf des Bebauungsplans soll gebilligt werden. Mit dem Bebauungsplan werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan planungsrechtlich verbindlich gesichert.