

**BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS 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**

Stand: November 2022 © Luftbild Nürnberg Hajo Dietz



BEGRÜNDUNG

ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS 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

INHALTSVERZEICHNIS

I.1.	ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)	6
I.2.	ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG - PLANUNGSZIELE	7
I.3.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	9
I.3.1.	ANALYSE DES BESTANDS	9
I.3.1.1.	Lage im Stadtgebiet / Topographie	9
I.3.1.2.	Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur	10
I.3.1.3.	Verkehr	12
I.3.1.4.	Wirtschaftsstruktur/ Soziale Infrastruktur	14
I.3.1.5.	Natürliche Grundlagen	16
I.3.1.6.	Vorbelastungen	18
I.3.1.7.	Raumordnung (LEP- Ziele der Raumordnung, Regionalplan Region Nürnberg)	21
I.3.1.8.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)	23
I.3.2.	FACHPLANUNGSRECHT	25
I.3.3.	SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN	26
I.3.3.1.	Eigentumsverhältnisse	26
I.3.3.2.	Bodenordnung/Umlegungsverfahren	26
I.3.3.3.	Kommunalpolitische Gründe/sonst. Stadtratsbeschlüsse	26
I.4.	PLANUNGSKONZEPT WETZENDORF GESAMT - RAHMENPLANUNG	29
I.5.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT BEBAUUNGSPLAN NR. 4641 A „WETZENDORF - PARLERSTRAßE“	31
I.5.1.	NUTZUNGSKONZEPT	33
I.5.2.	ERSCHLIEßUNGSKONZEPT	40
I.5.3.	MOBILITÄT UND FÖRDERUNG DES UMWELTVERBUNDES	44
I.5.4.	VERSORGUNG UND WASSERMANAGEMENT	45
I.5.4.1.	Energieversorgung	46
I.5.4.2.	Abwasserentsorgung	46
I.5.4.3.	Entwässerungskonzept	46
I.5.4.4.	Entwässerung durch Baumrigolen	48
I.5.4.5.	Überflutungsschutz und Retentionsraumvorsorge	49
I.5.4.6.	Starkregenereignisse	50
I.5.4.7.	Grundwasser	51
I.5.5.	GENDER UND DIVERSITY	51
I.5.6.	GRÜNORDNUNG	53
I.5.6.1.	Grünordnerisches Konzept	53
I.5.6.2.	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	56
I.5.6.3.	Begrünungssatzung	61

I.5.7.	ARTENSCHUTZ	62
I.5.8.	IMMISSIONSSCHUTZ	63
I.5.8.1.	Lärmimmissionsschutz	63
I.6.	ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN	69
I.6.1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	69
I.6.2.	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	71
I.6.3.	BAUWEISE	74
I.6.4.	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	75
I.6.5.	ABSTANDSFLÄCHEN	76
I.6.6.	NEBENANLAGEN	76
I.6.7.	GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS, UND TIEFGARAGEN MIT IHREN ZUFAHRTEN	76
I.6.8.	HÖCHSTZULÄSSIGHE ZAHL VON WOHN EINHEITEN IN WOHN GEBÄUDEN	78
I.6.9.	SOZIALE WOHN RAUM FÖRDERUNG	78
I.6.10.	VERKEHRSFLÄCHEN	78
I.6.11.	VERSORGUNGSFLÄCHEN	80
I.6.12.	FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN	80
I.6.13.	RETENTION UND ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	80
I.6.14.	ÖFFENTLICHE GRÜN FLÄCHEN	83
I.6.15.	PRIVATE GRÜN FLÄCHEN	84
I.6.16.	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR ENTWICKLUNG UND ZUR PFLEGE VON BODEN, NATUR UND LANDSSCHAFT	84
I.6.17.	BAUMERHALT	85
I.6.18.	FLÄCHE ZUR ERHALTUNG, ZUM ANPFLANZEN UND ZUR ENTWICKLUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	86
I.6.19.	ZU PFLANZENDE BÄUME	86
I.6.20.	BAUWERKS- UND FREIFLÄCHENBEGRÜNUNG	90
I.6.21.	ZU PFLANZENDE HECKE	92
I.6.22.	MAßNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ	92
I.6.23.	GEH- UND LEITUNGSRECHTE	94
I.6.24.	FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	95
I.6.25.	EINFRIEDUNGEN	97
I.6.26.	WERBEANLAGEN	97
I.6.27.	ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	98
I.6.28.	KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	98
I.6.29.	HINWEISE	99
I.7.	ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	99

I.8.	BETEILIGUNGEN	102
I.8.1.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB	102
I.8.2.	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB	102
I.8.3.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB	103
I.8.4.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB	103
I.9.	PLANRECHTFERTIGUNG/AUSWIRKUNGEN/ABWÄGUNG/MAßNAHMEN:	103
I.9.1.	BEDARF DER BAUGEBIETSAUSWEISUNG	103
I.9.2.	ZAHL DER WOHNHEITEN UND STÄDTEBAULICHE DICHTEN	103
I.9.3.	ENTZUG LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN	104
I.9.4.	WOHNNUTZUNG TROTZ IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHER KONFLIKTE	106
I.9.5.	VERKEHRSLÄRMBELASTUNG AUßERHALB DES PLANUNGSGEBIETS	108
I.9.6.	BERÜCKSICHTIGUNG VON UMWELTBELANGEN, BAUGEBIETSAUSWEISUNG, GRÜNFLÄCHENAUSWEISUNG UND EIGENTUMSBELANGE	109
I.10.	KOSTEN	110

II. UMWELTBERICHT (Stand 14.11.2022) als gesonderter Textteil

III. ANLAGEN

Qualifizierte Baum- und Gehölzbestandsaufnahme, Oktober 2022, Team 4 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

Biotop- und Nutzungstypenkartierung, Oktober 2022, Team 4 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung: Bestand (Karte 1 zur Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB), Oktober 2022, Team 4 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung: Planung (Karte 2 zur Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB), Oktober 2022, Team 4 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

IV. QUELLENANGABEN

Agrarstrukturelles Gutachten Knoblauchsland, BBV LandSiedlung GmbH, April 2017

ANUVA Stadt- und Umweltplanung GmbH: Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“, Stadt Nürnberg, Ergänzende Unterlage zum Artenschutz, Überprüfen und Abgrenzen von Heckenlebensräumen für Vögel (17.12.2019)

Björnsen Beratende Ingenieure GmbH: Planung Stadtteilpark „Wetzendorf“ Bebauungsplan Nr. 4641, Entwässerungskonzept (20.10.2022)

BOB/2 (Archäologie): Grabungsberichte (wöchentliche Begehungen und Begleitung der laufenden Sondagegrabungen), Auswertung der bisher vorliegenden Funde und Befunde

exTerra Archäologie Happe & Glaß GbR: Nürnberg-Wetzendorf, archäologische Sondagen – Grabungsbericht, 2020/2021.

GAUL INGENIEURE GmbH: Fließweganalyse für die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 4641 A (12.10.2022)

GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Klimaökologische Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 4641 „Wetzendorf“ in Nürnberg. Gutachterliche Stellungnahme zu den klima-ökologischen Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderung (Januar 2018)

GFN-Umweltplanung: Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Teilbebauungsplan Nr. 4641-A Wetzendorf in Nürnberg (28.07.2022)

GFN-Umweltplanung: Habitatbaum- und Gebäudekontrolle (20.04.2020) und eine ergänzende Ortseinsicht am 24.02.2021 durch Mitarbeiter der Stadtverwaltung

GFN-Umweltplanung: Maßnahmenkonzept zum B-Plan 4641-A Wetzendorf, Nürnberg (22.12.2021)

ifanos landschaftsökologie/lanoek: Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Bebauungsplan Nr. 4641 Wetzendorf in Nürnberg (19.03.2018)

IfB Sorge: Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung der einwirkenden Verkehrsräuschemissionen, Untersuchungsgebiet „westliches Knoblauchsland“, Planungsstand Juni 2021 (Bericht Nr. 15349.1 vom 09.06.2021)

IfB Sorge: Schallschutztechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 4641, Planteil A, Planungsstand Oktober 2020 (Bericht Nr. 14078 vom 20.10.2022)

Keller Damm Kollegen: Funktionskonzept Wetzendorfer Park mit Plan (11.09.2020)

PD Bohr- und Sondiergesellschaft mbH: Luftbildauswertung zur Einschätzung von Kampfmittelbelastungen, Kampfmitteldetaillauswertung, Wetzendorf/Nürnberg (05.07.2018)

R & H Umwelt GmbH: Erkundung der Grundwassersituation, 21.06.2021

R & H Umwelt GmbH: Historische Erkundung / Orientierende Erkundung der Projektfläche Nürnberg-Wetzendorf B-Plan Nr. 4641 (09.10.2018 / 15.09.2019)

Rahmenplan zum Geltungsbereich des BP 4641A (Stand Oktober 2022)

Stadt Nürnberg, Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg

Stadt Nürnberg, Knoblauchsland, Rahmenbedingungen und Planungsgrundlagen, März 2017

Stadt Nürnberg, Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Nürnberg

Stadt Nürnberg, Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat, Stab Wohnen: Wohnungsmarktbeobachtung 2021

SV Pöllinger, Existenzgefährdung Landwirtschaft Zwischenbericht Stufe 1 zur Eingrenzung der zu untersuchenden Betriebe (14.10.2019) sowie Bericht Stufe 1 zur Existenzgefährdung von Betrieben, die durch die Maßnahmen des BP 4641 und des BP 4649 betroffen sind (10.07.2020) sowie ergänzende Untersuchungen Oktober 2022

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS 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

PLANBERICHT

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

Am 10.12.2015 fasste der Stadtplanungsausschuss (AfS) den Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4641 „Wetzendorf“ basierend auf dem in der gleichen Sitzung beschlossenen „Strukturkonzept Wetzendorf“.

Das beschlossene Strukturkonzept fixiert die wesentlichen städtebaulichen und freiraumplanerischen Ziele für den Gesamtbereich. Es wurde 2015 in einem interdisziplinären Workshop unter Beteiligung verschiedener Fachämter als Grundlage entwickelt. Dieses Strukturkonzept ist in einem nächsten Schritt durch das Büro Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH, Dresden stadträumlich überarbeitet und strukturell zu einem Rahmenplan vertieft worden. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 30.08.2017 – 06.09.2017 auf Grundlage dieses Rahmenplans in der Fassung vom 27.07.2017.

Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Rahmenplan und Umweltbericht überarbeitet und der Geltungsbereich geringfügig angepasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte auf Grundlage des Rahmenplans in der Fassung vom 09.02.2018 in der Zeit vom 13.04.2018 – 14.05.2018. Am 23.07.2018 und 24.07.2018 wurden zudem zwei Informationsveranstaltungen für die Grundstückseigentümer und –eigentümerinnen und zusätzlich die Pächter und Pächterinnen landwirtschaftlicher Flächen im Planungsgebiet durchgeführt. Im Anschluss erfolgten Einzelgespräche mit verschiedenen Eigentümern und Eigentümerinnen. Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens und die hieraus resultierenden Plananpassungen wurden dem Stadtplanungsausschuss in seiner Sitzung vom 21.02.2019 vorgelegt. In dieser Sitzung wurde auch beschlossen den dritten Teilbereich C der ursprünglich drei geplanten Teilbereiche vorerst nicht weiterzuverfolgen, da von überwiegender Seite der Eigentümer und Eigentümerinnen hier kein Interesse bzw. Widerstand an einer Entwicklung geäußert wurde. Im Gegensatz zu den anderen beiden Teilbereichen A und B sind im Teilbereich C hier weder Grundstücke der Stadt noch Grundstücke von entwicklungsbereiten Bauträgern gelegen. Am 09.07.2020 erfolgte ein Sachstandsbericht im Stadtplanungsausschuss. Hier wurde die auf Grund konkretisierter Rahmenbedingungen erfolgte Weiterentwicklung der Planung dargestellt. Insbesondere waren dies die Rechtsfolgen der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes Wetzendorfer Landgraben und die mangelnde Grundstücksverfügbarkeit im Bereich des Quartierszentrums, die mit der Planung in Einklang zu bringen waren.

Zur Realisierung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Ein Umlegungsverfahren gem. §§ 45ff Baugesetzbuch (BauGB) wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 10.12.2015 angeordnet, mit Beschluss des Umlegungsausschusses am 11.11.2020 eingeleitet und am 25.11.2020 im Amtsblatt bekannt gemacht.

Der hier vorliegende Teilbereich A soll als erster aus dem Gesamtplan herausgelöst und als eigenständiger Bebauungsplan entwickelt werden.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ umfasst eine Fläche von 22,3 ha und beinhaltet neben den Wohnbauflächen, die Erschließungsstraßen (u.a. Parlerstraße und Alte Parlerstraße), den für die Gesamtentwicklung wichtigen „Wetzendorfer Park“ und weitere zentrale Quartiersfunktionen. Der Park wird für die zukünftige Bebauung in seinen Flächen wichtige Funktionen, wie die Ableitung des Niederschlagswas-

sers, die Grün- und Freiflächenversorgung und die Überflutungsvorsorge übernehmen. Zudem ist er ein wichtiger Baustein im gesamtstädtischen Freiraumkonzept „Masterplan Freiraum“ der Stadt Nürnberg. Der Geltungsbereich des vorliegenden Teilbebauungsplans umfasst deshalb auch die planungs- und bodenrechtlich noch zu sichernden Zugänge und Verbindungen in Ost-West- und Nord-Süd Richtung.

Um im Zusammenspiel von Bebauungsplanung und Landschaftsarchitektur gestalterisch gute Lösungen zu gewährleisten, wurden die Querschnittsthemen wie Entwässerung, Neugestaltung des Gewässersystems Seegraben-/ Wetzendorfer Landgraben, Anordnung von Spielflächen, Überflutungsschutz und naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf integriert bearbeitet.

I.2. ANLASS ZUR PLANAUFGSTELLUNG - PLANUNGSZIELE

Am 09.02.2012 wurde dem Stadtplanungsausschuss der Bericht „Mobilisierung von Wohnbauflächen“ vorgestellt. Im Bericht wird dargelegt, dass die künftige städtische Flächenpolitik verstärkt gleichzeitig die Mobilisierung der Innenentwicklungspotentiale sowie die zügige Entwicklung der im Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan gesicherten, noch nicht baureifen Flächen und der Konversionsflächen Bahn verfolgen muss, um den derzeitigen und auch künftigen Bedarf an baureifen Flächen im erforderlichen Umfang und zum erforderlichen Zeitpunkt bereit stellen zu können. Dieses Planungsziel ist nach wie vor aktuell, da sich die Situation des fehlenden adäquaten Wohnraums in wachsenden Städten auch für Nürnberg in den letzten Jahren weiter verschärft hat. Im September 2022 wurde Nürnberg daher auch als Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt im Rahmen der Gebietsbestimmungsverordnung Bau (GBestV-Bau) bestimmt.

Der Planungsbereich (PB) in Wetzendorf gehört zu den größeren bereits im FNP dargestellten Wohnbaupotentialflächen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient damit der Umsetzung der Ziele der Stadt Nürnberg. Hier sollen die planungsrechtlichen und bodenordnerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um den in allen Segmenten in Nürnberg dringend benötigten Wohnraum, unter den Gesichtspunkten einer nachhaltigen Stadtentwicklung, zur Verfügung stellen zu können.

Insgesamt soll in Wetzendorf (Teil A und B) zwischen altem Ortskern und den Gebieten westlich der Erlanger Straße ein neues Stadtquartier für ca. 2.800 neue Einwohnerinnen und Einwohner entstehen. Neben den ca. 1.400 neuen Wohneinheiten bedarf es für ein lebendiges und funktionierendes Quartier im Sinne kurzer Wege, sozialer Mischung und bedarfs- und standortgerechter Versorgung weiterer Nutzungsstrukturen. Das Quartier soll sich zu einem Lebens-, Arbeits- und Erholungsort mit attraktiven öffentlichen Freiräumen entwickeln. Dementsprechend sind neben Wohnbauflächen auch gemischt genutzte Flächen sowie Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen vorgesehen.

Identitätsstiftendes und verbindendes Element des neuen Stadtquartiers soll der zentrale „Wetzendorfer Park“ werden. Grundlage für die Entwicklung eines Stadtteilparks an dieser Stelle ist das gesamtstädtische Freiraumkonzept Nürnberg des „Masterplans Freiraum“ sowie der Aktionsplan „Kompaktes, Grünes Nürnberg“. In den drei neuen Stadterweiterungsgebieten (Tiefes Feld, Brunnecker Straße und Wetzendorf) wurde jeweils die Anlage eines Stadtteilparks geplant. Ziel ist, auch und gerade in einer wachsenden Stadt mit zunehmendem Druck auf die Flächen, ein ausreichendes und hochwertiges Angebot an Grün- und Freiraum zu gewährleisten, das sowohl ökologischen als auch sozialen Ansprüchen gerecht wird. Der Park, der als mehrfach genutzte Fläche Anforderungen von Erholung, Ökologie und Wassermanagement vereint, ist damit ein wichtiger Baustein einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Er ist zudem Bestandteil einer von Ost nach West verlaufenden Freiraumverbindung zwischen Marienbergpark und Pegnitztal. Die Abfolge von größeren und kleineren Freiräumen folgt dem Verlauf des Wetzendorfer Landgrabens und soll abschnittsweise umgesetzt werden. Der Park übernimmt damit auch eine Versorgungsfunktion für die bereits bebauten Stadtteile in dem Planungsbereich 15 „Thon/Schnepfenreuth–Süd“ und 2 „St. Johannis/Vogelherd“, die ein rechnerisches Defizit an öffentlichen Grünflächen von 4,1 ha und 34,8

ha aufweisen. Des Weiteren deckt der Park den aus der neuen Bebauung entstehenden Grünflächenbedarf und gleicht damit die relative Dichte der Bebauung aus.

Mit dem Ansatz der Multicodierung von Flächen und den Mitteln einer Blau-Grünen Infrastruktur soll das Ziel einer ressourceneffizienten und nachhaltigen Quartiersentwicklung in Wetzendorf unterstützt werden. Im Spannungsfeld der zu erwartenden Zunahme der Häufigkeit von Starkregen und Hitzeperioden wird es immer wichtiger, die Regenwasserbewirtschaftung in der Stadt dezentral und gemäß einem natürlichen Wasserhaushalt zu bewältigen. Ziel ist ein tragfähiger und vorsorgender Umgang mit den ortsspezifischen Rahmenbedingungen u.a. der Lage in einem grundwassersensiblen Bereich und dem Umgang mit dem seit März 2021 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet Wetzendorfer Landgraben.

Auf Grundlage des Gesamtkonzeptes wird nun der Teilbereich A als Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ herausgelöst. Dieser umfasst im Sinne der doppelten Innenentwicklung von Wohnen und Grün sowohl den überwiegenden Geschosswohnungsbauanteil, als auch die versorgenden Nutzungen und den Park mit seinen Zugängen. Auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs Nr. 4641 A können ca. 1.110 Wohneinheiten für ca. 2.250 Einwohner und Einwohnerinnen entstehen. Ziel ist eine gemischte Wohnstruktur auch mit gefördertem Wohnungsbau. Da im vorliegenden Teilbereich A ein umsetzungsrelevanter Anteil der Grundstücke entweder in städtischem oder im Eigentum zweier Bauträger ist, wird davon ausgegangen, dass nach Baurechtsschaffung auch zügig mit der Bebauung und der Schaffung des dringend benötigten Wohnraums begonnen wird. Die Stadt Nürnberg versucht darüber hinaus durch Ankäufe ihren Flächenanteil zu vergrößern, um die Umsetzung weiterer Planungsziele zu ermöglichen. So sollen, auf den aus der Umlegung resultierenden städtischen Zuteilungsansprüchen, u.a. Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Kinder- und Jugendhaus, standortgerechter Einzelhandel, Dienstleistung und ärztliche Versorgung entstehen, damit der tägliche Bedarf möglichst ortsnahe und auf kurzem Wege gedeckt werden kann. Ein durchgängiges, attraktives Wegenetz und gut gestaltete öffentliche Räume sollen weitere Anreize schaffen, die Wege des täglichen Bedarfs möglichst umweltfreundlich zurückzulegen. Die neue Grundschule an der Forchheimer Straße und die dort gelegene Kindertagesstätte in direkter Nachbarschaft zum Planungsgebiet tragen ebenso dazu bei, wie die benachbarten Sportanlagen zweier Sportvereine.

Als weiteres Planungsziel wurde mit Beschluss vom 21.02.2019 aufgenommen, die Umsetzung eines Modellprojekts/Konzeptauswahlverfahrens im Sinne der strategischen Handlungsleitlinien des Konzeptes Wohnen 2025 z.B. zur Förderung von Baugemeinschaften und zur Förderung der oben dargestellten stadtplanerischen Zielsetzungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Planungsbereich Wetzendorf auf zukünftig städtischen Grundstücksflächen anzustreben.

Darlegung der hohen Nachfrage nach Wohnraum

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. Innerhalb der letzten 10 Jahre sind mehr als 34.000 Personen, dies entspricht der Größe einer Stadt wie Forchheim, zugezogen. Das „Corona-Jahr“ 2020 hat dieser positiven Bevölkerungsentwicklung einen leichten Dämpfer verpasst und erstmals seit Jahren zu einem geringen Rückgang der Bevölkerungszahl geführt. Ob die Pandemie aber das prognostizierte Wachstum bis 2030 auch längerfristig beeinflusst, wird von der weiteren, insbesondere wirtschaftlichen Entwicklung abhängen.

Auch für den zukünftigen Wohnungsneubaubedarf ist die Bevölkerungsentwicklung ein Faktor, den es zu berücksichtigen gilt. Zur genauen Betrachtung wird vom Amt für Stadtforschung und Statistik (StA) der Stadt Nürnberg eine eigene gesamtstädtische und kleinräumige Prognose erstellt und veröffentlicht, die der kommunalen Infrastrukturplanung zugrunde liegt. Daneben gibt es die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung (LfStAD), die für alle kreisfreien Städte und Landkreise in Bayern erstellt werden.

Beide Prognosen stützen sich auf unterschiedliche Datenquellen der Einwohnerzahl. Während es sich beim Landesamt um eine Fortschreibung der Zensusdaten 2011 handelt, greift das Nürnberger Statistikamt auf die Zahlen des Melderegisters zurück, wodurch sich bereits grundsätzlich eine unterschiedliche Einwohnerzahl als Basis der Prognose ergibt. Beide Vorausberechnungen unterliegen unterschiedlichen Grundannahmen, auf der die jeweils prognostizierte Bevölkerungsentwicklung basiert, weshalb unterschiedliche Ergebnisse denkbar sind.

Das Vorgehen des Landesamtes stützt sich auf ein einheitliches Schema, auf Basis dessen die Einwohnerzahlen für alle bayerischen Kreise vorausberechnet werden. Die Prognose des Statistikamtes der Stadt Nürnberg berücksichtigt hingegen auch regionale Gegebenheiten, wie bspw. die Neubautätigkeit oder auch die Errichtung der Technischen Universität Nürnberg (TUN), die im aktuellen Fall ein stärkeres Bevölkerungswachstum für Nürnberg in den nächsten Jahren ergeben, als dies vom Landesamt berechnet wurde.

Das Amt für Stadtforschung und Statistik äußert sich hierzu wie folgt: „Aufgrund der kleinräumig verfügbaren Daten, der Kenntnisse über Neubauprojekte und die spezifische Betrachtung der Nürnberger Bevölkerung, bietet diese Vorausberechnung eine solide Grundlage für die Infrastrukturplanung der Stadt. [...] [Insgesamt ist] keine dieser Vorausberechnungen richtig oder falsch. Es handelt sich um unterschiedliche Annäherungen an die zu erwartende Entwicklung, die sich aufgrund der unterschiedlichen Daten und Annahmen zwangsläufig unterscheiden müssen.“

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 Wohnungsbestandes 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 Wohnungsmarktes bei.

Der Bedarf an Wohnungsneubau richtet sich somit nur zum Teil nach der Bevölkerungsentwicklung. Er ist zum wesentlichen Teil vom Nachholbedarf, dem Substitutionsbedarf an Wohneinheiten und von gesellschaftlichen Entwicklungen abhängig.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten des Stadtgefüges im Übergangsbereich von dicht bebauter Innenstadt (Stadtteil St. Johannis/Schniegling) zum aufgelockerten Siedlungsgebiet (Ortsteil Wetzendorf) und den überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen des angrenzenden Knoblauchslands. Es kann in seiner Funktion als „Siedlungserweiterungsgebiet in Stadtrandlage“ charakterisiert werden. Die städtebauliche Umgebung des Planungsbereichs ist sehr inhomogen: Im Osten grenzen die weitgehend entwickelten Baugebiete westlich der Erlanger Straße an. Südlich der Schleswiger Straße grenzen Grundstücke mit landwirtschaftlicher und gärtnerischer Nutzung, ein Gärtnereibetrieb und besonders prägend das Gelände des Berufsförderungswerks mit seinen vielfältigen Einrichtungen an. Im Süden bildet die Parlerstraße die Begrenzung des Planungsgebiets. Diese erschließt die südlich des Geltungsbereiches liegenden Nutzungen des Bauindustriezentrums sowie die Sportflächen

und -einrichtungen des TSV Johannis 1883 e.V. sowie des SV Johannis Nürnberg e.V. Die benachbarten Nutzungen bilden einen unstrukturierten Übergang zwischen den gewachsenen Ortsteilen Thon im Osten sowie Wetzendorf mit Kriegsoffsiedlung inkl. Siedlungsteilen an der Wachtelstraße im Westen. Die aktive landwirtschaftliche Nutzung in Wetzendorf ist hauptsächlich durch den Anbau von Gemüse mit einer wachsenden Anzahl an Gewächshäusern gekennzeichnet, die auch westlich und östlich der Wachtelstraße die bauliche Struktur prägen.

Das Planungsgebiet ist überwiegend eben und hat ein leichtes Nord-Südgefälle ausgehend von der Schleswiger Straße bzw. Süd-Nordgefälle von der Parlerstraße. Der Tiefpunkt ist im Bereich des vorhandenen Verlaufs des Wetzendorfer Landgrabens.



Abb.: Luftbild Planungsgebiet
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet selbst ist eine in weiten Teilen unbebaute, derzeit vor allem intensiv gartenbaulich und landwirtschaftlich sowie kleinteilig mit privaten Gärten genutzte Fläche. Mit Nutzung der vorhandenen Wege dient das Plangebiet bereits der Naherholung.

Das westlich angrenzende Areal ist geprägt durch kleinteilige, langgestreckte Gartengrundstücke. Auf einigen hat sich eine Bebauung verfestigt, die zum Teil baurechtlich genehmigt, zum anderen Teil aber auch nur geduldet zum Wohnen genutzt wird. Hier befinden sich auch zwei größere Gewächshäuser.

Diese Flächen wurden zum größten Teil aus dem ursprünglichen Geltungsbereich genommen. Hier soll die Ost-West-Erschließung auf Basis des vorhandenen Weges und damit die Zugänglichkeit des Parks sowie die Einbindung in das Freiraumsystem langfristig gesichert werden. Die Zuwegung des Wohngebäudes Wachtelstraße 30 wird ebenso gesichert.



Abb.: Struktur Gartengrundstücke im Westen an Planungsbereich angrenzend
© Stadt Nürnberg 2019 /Schrägluftbilder © Stadt Nürnberg 2016

Auch ein Teil der Grundstücke an der Parlerstraße ist mit Gebäuden bebaut, die z.T. als Gartenhaus/Schuppen/Lager dienen und z.T. ursprünglich als Notwohnheim genehmigt wurden.

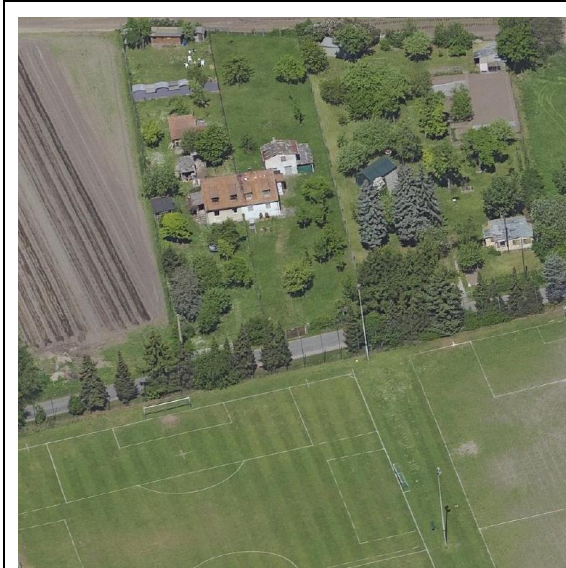


Abb.: Gartengrundstücke Parlerstraße im östlichen Planungsbereich
Schrägluftbilder © Stadt Nürnberg 2016

Der Übergangsbereich zwischen dem alten Ortsteil Wetzendorf und der zukünftigen Bebauung ist derzeit überwiegend gewerblich genutzt. Hier befindet sich auch der Kirchweihplatz der Wetzendorfer Ortsgemeinschaft mit prägendem Baumbestand. Östlich des Kirchweihplatzes wird momentan ein Appartementhaus geplant.



Abb.: Kirchweihplatz und gewerbliche Nutzungen im Übergangsbereich Altort und Neuplanung
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung –DSGK/ © Stadt Nürnberg 2019

Am östlichen Gebietsrand an der Forchheimer Straße befindet sich eine Kindertagesstätte. Eine fünfzügige Grundschule mit Hort wird aktuell gebaut. Die Einrichtungen bilden zukünftig einen Standort sozialer Infrastruktur mit starkem Bezug zum neuen Quartier.

I.3.1.3. Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Durch die Haltestellen der Buslinien 37 (Berufsförderungswerk) und 47 (Forchheimer Straße) ist das Gebiet direkt an das Stadtzentrum angeschlossen (Endhaltestelle Heilig-Geist-Spital). In etwas weiterer Entfernung befindet sich die Haltestelle Wetzendorf Ost der Buslinie 39, die Umsteigebeziehungen zur U-Bahnlinie U3 (Haltestelle Nordwestring), U1 (Haltestelle Maximilianstraße) und zur Ringbuslinie 35 (Haltestelle Nordwestring) ermöglicht. Mit der Verlängerung der U-Bahnlinie U3 zum Nordwestring wurde die ÖPNV-Erschließung der Stadtteile Schniegling und Wetzendorf deutlich verbessert. Die Haltestelle Nordwestring und die Haltestelle Thon können von den neuen Wohnflächen an der Parlerstraße aus zu Fuß durchschnittlich in 15 Minuten und mit dem Fahrrad in durchschnittlich 5 Minuten erreicht werden. Eine Bike&Ride-Anlage am U-Bahnhof Nordwestring ermöglicht einen bequemen Umstieg vom Fahrrad zur U-Bahn. Mit der 2017 in Betrieb genommenen Verlängerung der Straßenbahn von Thon nach Am Wegfeld wurde eine attraktive direkte Erschließung der nördlichen Stadtteile von der Innenstadt aus und umgekehrt geschaffen. Der Anschluss an die Straßenbahnlinie 4 erfolgt über die Buslinie 37 an der Haltestelle Schleswiger Straße und über die Linie 47 an der Haltestelle Thon.

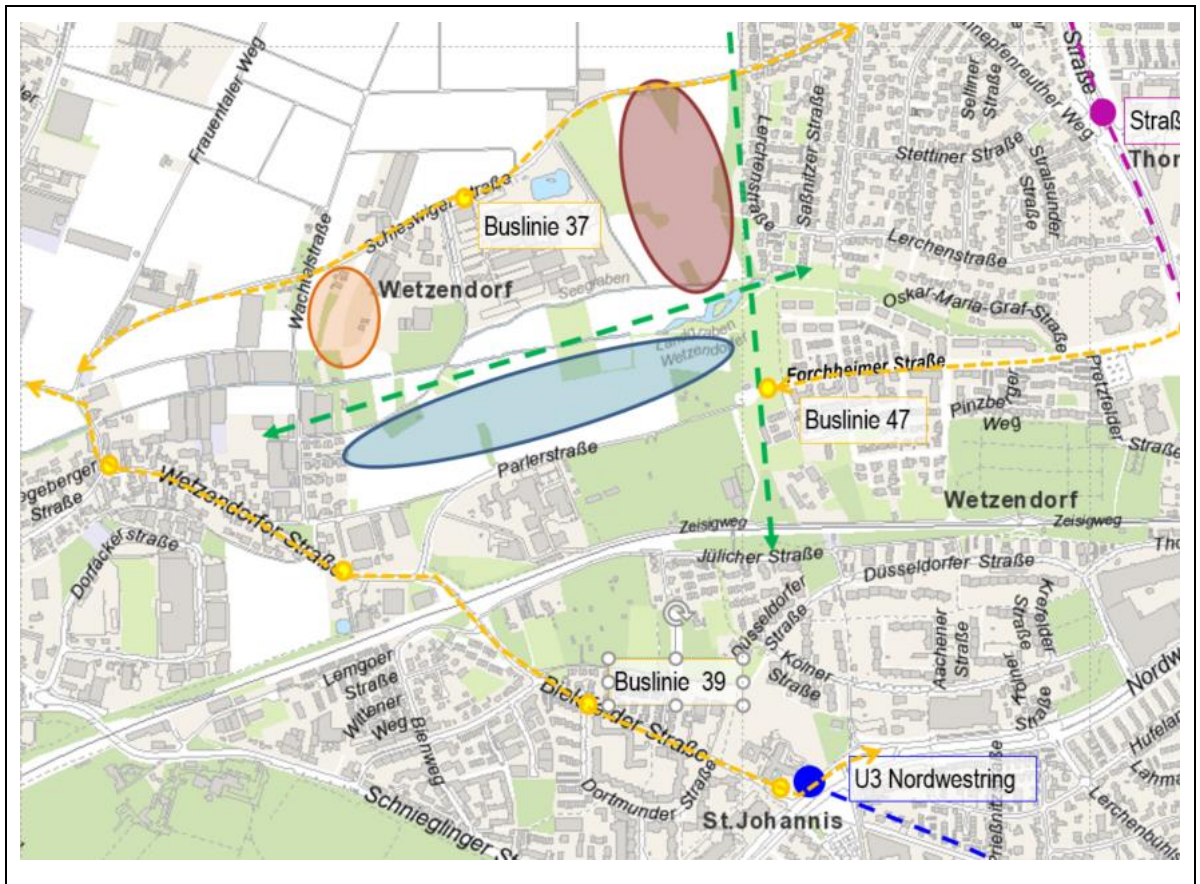


Abb.: Erschließung Bestand ÖPNV
Stadtplanungsamt, © Stadtplanwerk der mittelfränkischen Städteachse -Stadtkarte farbig/grau

Übergeordnete Freiraumverbindungen

Im Gebiet kreuzen sich zwei wichtige, im FNP dargestellte und im „Masterplan Freiraum“ ebenfalls ausgebildete, übergeordnete Freiraumverbindungen von Norden/Knoblachland nach Süden in Richtung Innenstadt und von Ost nach West entlang des Wetzendorfer Landgrabens.



Abb.: Ausschnitt Räumliches Konzept Masterplan Freiraum
BGM Landschaftsarchitekten, © Stadtplanwerk der mittelfränkischen Städteachse -Stadtkarte farbig/grau

Der Radwegenetzplan sieht den Ausbau dieser bisher noch nicht existierenden Wegeverbindung für den Geh- und Radverkehr vor. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wege auch als Schulweg zur neuen Grundschule dienen werden. Für die Grundschulkinder ist insbesondere die Querung der Ringbahn von hoher Bedeutung.

Der Radwegenetzplan sieht außerdem einen beidseitigen Radweg entlang der Schleswiger Straße vor. Eine derzeit in Abstimmung befindliche Radvorrangroute verläuft ebenfalls von Ost nach West auf der Parlerstraße.

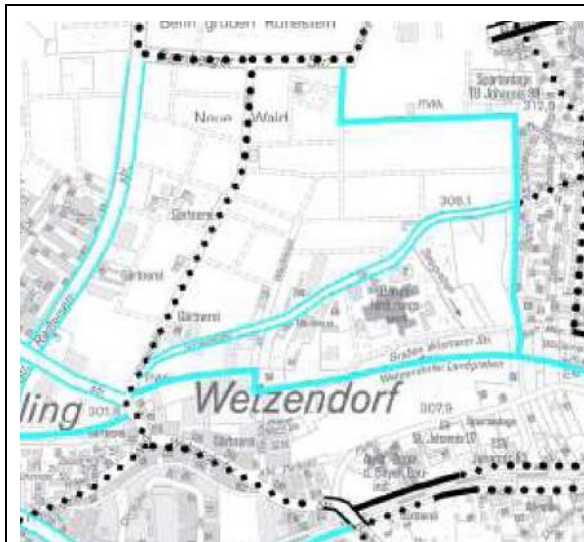


Abb.: Ausschnitt Radwegenetzplan 2007
Verkehrsplanungsamt Stadt Nürnberg
Amt für Geoinformationen und Bodenordnung

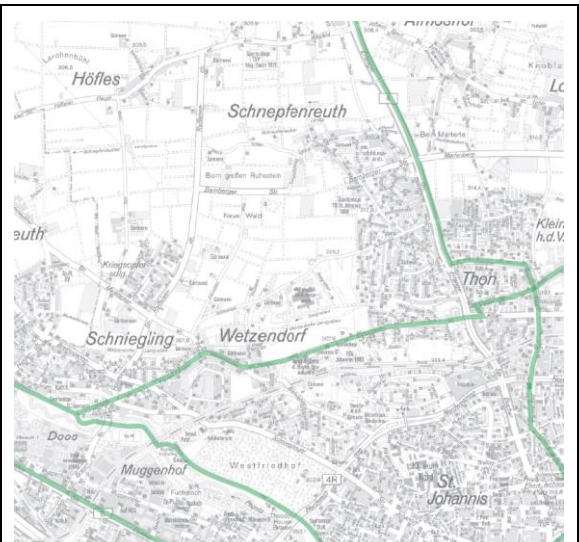


Abb.: Ausschnitt Radvorrangrouten Stand 2020
Verkehrsplanungsamt Stadt Nürnberg
Amt für Geoinformationen und Bodenordnung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der Teilbereich A wird im Wesentlichen durch die Parlerstraße erschlossen. Diese ist nur im Abschnitt bis zum Bauindustriezentrum bereits erstmalig hergestellt. Der Kirchweihplatz ist im Süden von der Wetzendorfer Straße und im Norden von der Alten Parlerstraße umgeben. Die Alte Parlerstraße erschließt künftig auch das westlichste Baufeld. Dieses wird zusätzlich über die Wachtelstraße und die Prälat-Nicol-Straße erschlossen.

I.3.1.4. Wirtschaftsstruktur/ Soziale Infrastruktur

Einzelhandel

Verkaufseinrichtungen für den täglichen und den übergeordneten Bedarf sind in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Das nächstgelegene Unterzentrum (D-Zentrum nach Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg), das Nahversorgungsfunktionen der Stadtteile übernimmt, liegt an der Kölner Straße und ist über eine Geh- und Radwegeverbindung über die Ringbahn zu erreichen. Darüber hinaus befindet sich in relativer Nähe ein Einkaufszentrum an der Ecke Erlanger Straße / Wilhelmshavener Straße, sowie Läden im Bereich von Thon. Beiderseits der Bucher Straße und an der Ecke Erlanger Straße / Cuxhavener Straße sind ebenfalls Geschäfte vorhanden.

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg (EHK) sind zwischen 65 % und 80 % der Bevölkerung im Stadtbezirk Wetzendorf mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf versorgt. Die Versorgungsquote liegt damit bisher im mittleren Bereich. Sie würde sich bei reiner Wohnnutzung durch den Anstieg der Bevölkerungszahl in diesem Bereich verschlechtern. Die Stärkung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgungsstruktur im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ ist Ziel des EHK Nürnberg. Die fußläufige Erreichbarkeit hilft über-

flüssigen Verkehr zu vermeiden und ist insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen von wesentlicher Bedeutung. Ein kompakter zentraler Versorgungsbereich ist zudem eine wichtige Voraussetzung für lebendige und urbane Räume. Vor diesem Hintergrund sind im Rahmenkonzept Flächen mit Nahversorgungsfunktion vorgesehen.

Landwirtschaft

Die Flächen im Planungsgebiet werden zum überwiegenden Teil gartenbaulich genutzt. Ein nicht unerheblicher Teil der Bewirtschaftung läuft über Pachtverträge. Um die Auswirkungen der Planung auf die landwirtschaftlichen Betriebe einzuschätzen, wurde ein zweistufiges Gutachten in Auftrag gegeben. In der ersten Stufe wurden alle betroffenen Betriebe betrachtet. In der sich anschließenden zweiten Stufe wurden die als potenziell wirtschaftlich gefährdet beurteilten Betriebe nochmals vertieft untersucht. Die Betroffenheit der Landwirte von potenzieller Flächenentzug durch verschiedene raumwirksame Planungen geht über den Geltungsbereich des einzelnen Bebauungsplanes hinaus. In das vorliegende Gutachten wurde daher auch der sich im Norden anschließende Planungsbereich des eingeleiteten Bebauungsplanes Nr. 4649 „Schnepfenreuth-Südwest“ aufgenommen. Die Planungen für diesen Bereich werden derzeit nur noch auf Ebene der Flächennutzungsplanung weiter betrieben.

Das Gutachten wurde Mitte 2022 aktualisiert. Durch die Entwicklung des Teilbereichs 4641A „Wetzendorf - Parlerstraße“ muss demnach noch bei keinem Betrieb eine Existenzgefährdung befürchtet werden.

Sportanlagen/Sportvereine

Südlich angrenzend an das Planungsgebiet an der Parlerstraße befinden sich Sportflächen der Vereine SV Johannis 07 e.V. sowie TSV Johannis 1883 Nürnberg e.V. mit Fußballfeldern, Tennisplätzen sowie einer Sporthalle an der Claire-Goll-Straße.

Im Sportentwicklungsbericht von 2008/2009 bestand im Nordwesten Nürnbergs bereits 2008 ein großes Defizit an Sporthallen. Dieses wird durch die erwarteten neuen Einwohnerinnen und Einwohner verschärft. Der geplante Neubau einer 3-fach Sporthalle für den Schulsport der geplanten Grundschule Forchheimer Straße, die in den Abendstunden einer Vereinsnutzung zugänglich ist, kann hier ausgleichend wirken.

Spielflächen und Einrichtungen der offenen Kinder -und Jugendarbeit:

Das Planungsgebiet liegt gemäß Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ im PB 14 „Schniegling / Wetzendorf“. In diesem liegt rein rechnerisch kein Spielflächendefizit vor. Zwei öffentliche Spielflächen und ein öffentlicher Spielhof befinden sich im äußersten südöstlichen Teil des PB 14. Im äußersten südlichen Bereich liegt der pädagogisch betreute Aktivspielplatz auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 555/66, Gemarkung Wetzendorf. An der Wetzendorfer Straße im Gewerbegebiet Dorfäckerstraße Ost wird derzeit ein Bolzplatz errichtet. Der Schulhof der sich im Bau befindenden Grundschule Forchheimer Straße soll ebenfalls als öffentlicher Spielhof nutzbar sein.

An das geplante Baugebiet grenzt der PB 15 „Thon/Schnepfenreuth-Süd“ mit einem Spielflächendefizit von ca. 10.000 m² an. In diesem befinden sich die öffentlichen Spielflächen im äußersten Norden bzw. im äußersten Süden.

Ein weiterer öffentlicher Spielplatz für Kinder bis max. 12 Jahre wurde in der Wismarer- / Forchheimer Straße gebaut. Dieser Spielplatz ist für die Kinder aus dem PB 14 zu weit entfernt und kann nur den Bedarf der bereits vorhandenen Wohnbebauung aus dem PB 15 decken. Es besteht dringlicher Bedarf einer zusätzlichen Spielfläche für Kinder bis 12 Jahre.

Das Planungsgebiet liegt an der Schnittstelle zwischen den Stadtteilen Thon, Schniegling und Wetzendorf. In allen drei genannten Stadtteilen besteht ein Defizit an Angeboten offener Kinder- und Jugendarbeit.

Einrichtungen zur Kinderbetreuung

2014 wurden die Kinderkrippe Lerchenstraße sowie das Haus für Kinder in der Düsseldorfer Straße eröffnet. Eine weitere Kindertagesstätte befindet sich in der Wetzendorfer Straße. Im September 2021 wurde die Kita an der Forchheimer Straße mit 3 Kindergarten- und 2 Krippengruppen eröffnet. Es besteht nach wie vor Ausbaubedarf insbesondere auch im Zuge der geplanten Baugebietsentwicklung von Wetzendorf.

Schulen

Im Umkreis des Planungsgebiets befinden sich folgende schulische Einrichtungen:

- Wahlerschule an der Brettergartenstraße (Entfernung ca. 1,1 km bis 1,7 km)
- Volksschule Thoner Espan (Entfernung ca. 1,1 km bis 1,6 km)
- Peter-Vischer-Schule in Johannis (Realschule und Gymnasium)
- Ludwig-Uhland-Schule (Mittelschule) Entfernung ca. 2,2 km bis 2,8 km

Die neue fünfzügige Grundschule an der Forchheimer Straße befindet sich derzeit im Bau. Sie grenzt unmittelbar an das Planungsgebiet an. Der neue zugehörige Schulsprengel bezieht das Planungsgebiet mit ein.

I.3.1.5. Natürliche Grundlagen

Hinsichtlich der detaillierten Bestandsaufnahme und Bewertung zu den Naturfaktoren und Schutzgütern wird weitgehend auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ überwiegt die acker- und gartenbauliche Nutzung auf Böden von mittlerer bis hoher Ertragsgüte.

Wertgebende Strukturen

Im Plangebiet bzw. z.T. direkt daran angrenzend finden sich sehr erhaltenswerte Gehölzbestände, welche auch aus faunistischer Sicht bedeutsame Strukturen darstellen, u.a. auch für artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen.

Im Westen des Plangebietes befinden sich vier kleine gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope (Röhrichte), sowie ein weiteres gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Röhricht) im Bereich der planfestgestellten Aufweitung des Wetzendorfer Landgrabens im Osten des Plangebiets.

Des Weiteren finden sich wertgebende Ruderal- sowie Hochstaudenfluren, besonders entlang des Wetzendorfer Landgrabens und des Seegrabens, die auch im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, 1996) erfasst wurden, welche das Potential für die Entwicklung einer Hauptverbundachse Feuchtgebiete in diesem Bereich zeigen.

Eine Reihe von Gehölzen und Einzelbäumen sind von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Um die wertgebenden Strukturen zu erfassen und darzustellen, wurden eine qualifizierte Baumbestandsaufnahme und eine Biotop- und Flächennutzungstypenkartierung durchgeführt. Die artenschutzrechtlich relevanten Strukturen wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht und dargestellt.

Klima

Die bislang unversiegelten Frei- und Grünflächen sind aus klimatischer Sicht von Bedeutung. Auf Grund der Lage und Größe ist das Planungsgebiet bislang als Luftaustauschbereich und Ausgleichsraum wirksam, insbesondere für die Entstehung von ausgleichend wirkender Kaltluft und deren Transport in südliche Richtung. Hinsichtlich der lokal-/bioklimatischen Aspekte wurde die vorliegende Planung im vorangegangenen Planungsprozess durch ein Fachbüro

im Hinblick auf die zu erwartenden klimaökologischen Auswirkungen überprüft. Die damaligen fachgutachterlichen Einschätzungen sind laut Fachbüro grundsätzlich auf den seitdem daraus entwickelten B-Planentwurf übertragbar.

Gewässer

Das Planungsgebiet wird von den Gewässern III. Ordnung, Wetzendorfer Landgraben und Seegraben durchflossen. Dies äußert sich u.a. in überwiegend relativ feuchten Bodenverhältnissen und sehr niedrigen Grundwasserflurabständen vor allem im Bereich der Bachau des Wetzendorfer Landgrabens. Das Überschwemmungsgebiet (Ü-Gebiet) der Gewässer für ein hundertjähriges Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) wurde inzwischen ermittelt und gem. § 76 Abs. 3 WHG vorläufig gesichert. Die Hauptentwässerung des Plangebietes verläuft nach aktuellen Erkenntnissen über den Seegraben.

Geologische Verhältnisse und Grundwasser

Zur Erkundung der Grundwassersituation, Untersuchung der Fließrichtung und Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Grundwassersituation wurde auf Basis eines Grundwassermessnetzes ein Gutachten erstellt. Als weiterer Untersuchungspunkt wurde das Vorkommen von Schichtwasser in den zentralen Parkbereichen hinsichtlich Vernässung der geplanten Parkflächen aufgenommen und bewertet. Das Gutachten enthält ebenfalls Aussagen zu den geologischen Verhältnissen im Planungsgebiet.

Der Grundwasserflurabstand ist stark abhängig von der Topographie des Untersuchungsgebiets und nimmt grundsätzlich in Richtung Wetzendorfer Landgraben ab. Insbesondere im westlichen Planungsgebiet und in Richtung Wetzendorfer Landgraben ist er dabei mit teilweise weniger als einem Meter sehr gering. Entlang der Parlerstraße wurden in der Stichtagmessung vom 10.12.2020 Grundwasserflurabstände von 8 - 9 m und im südwestlichen Bereich entlang der Wetzendorfer Straße 5 - 6 m dokumentiert.

Im gesamten Planungsgebiet muss auf Grund der Lithologie mit Schichtwasservorkommen und gespannten Grundwasserverhältnissen gerechnet werden. Dies ist insbesondere bei der Planung von Tiefbaumaßnahmen, welche stauende Horizonte durchteufen (z.B. Unterkellerungen, Tiefgaragen, Pfahlgründungen etc.), zu beachten. Dies gilt insbesondere für die stauenden Basisletten im südlichen Bereich des Planungsgebiets entlang der Parlerstraße. In Bezug auf die Bebauung ist dies insbesondere bei der Bemessung der Wassereinwirkungsklassen nach DIN 18533 sowie der Planung von Wasserhaltungsmaßnahmen zu beachten.

Artenschutz

Das Planungsgebiet ist Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten. Es liegen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 19.03.2018 (ifanos Landschaftsökologie) für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4641 sowie eine separate saP für den A-Teil (GfN, 28.07.2022) vor. Die Grundlage der Gesamt-saP bildet eine faunistische Kartierung im Jahr 2017. Ferner liegen für das Plangebiet verschiedene Artnachweise in der Artenschutzkartierung vor. Zur Eingrenzung der Bedeutung des vorhandenen Baumbestandes als Habitat für geschützte Arten wurde zudem eine faunistische Habitatbaum- und Gebäudekontrolle im April 2020 durchgeführt. Diese Daten, eine ergänzende Ortseinsicht am 24.02.2021 mit, räumlich geringfügig ergänzter, Baumkontrolle sowie eine im Frühjahr 2022 durchgeführte Amphibienkartierung zum Nachweis eventueller Knoblauchkrötenlebensräume, bilden die Grundlage für die folgende Erkenntnis. Aktuell wurde die Knoblauchkröte auf dem angrenzenden Gebiet des Berufsförderungswerkes nachgewiesen, wodurch das (gesamte) Plangebiet als geeigneter Landlebensraum dieser Art in Frage kommt und daher im Weiteren noch zu untersuchen ist.

Im Gebiet wurden verschiedene Vogelarten (Bodenbrüter, Gebüsch- und Gehölzbrüter, Höhlenbrüter) sowie drei Fledermausarten nachgewiesen. Eine weitere Fledermausart (Rauhautfledermaus) kann als potenzieller Überwinterer in Baumhöhlen angenommen werden. Im

Einzelnen sind dies bei den Bodenbrütern Kiebitz, Rebhuhn und Feldlerche sowie Goldammer, Gartenrotschwanz, Feldsperling, Grünspecht und Klappergrasmücke. Die Schafstelze wurde im Umfeld des Plangebietes kartiert und ist daher von der Planung nicht betroffen. Bei den Fledermausarten wurden Abendsegler, Mückenfledermaus und Zwergfledermaus nachgewiesen. Das Gebiet hat zudem auch eine Bedeutung als Durchzugs- und Rastgebiet und Nahrungshabitat für verschiedene Vogelarten.

Reptilien wurden im Rahmen der Kartierungen nicht nachgewiesen. Kartierungen für wirbellose Tiere wurden aufgrund der fehlenden Eignung des Geltungsbereichs als Lebensraum nicht durchgeführt. Eine Untersuchung der Wanderbewegungen der Knoblauchkröte im Frühjahr 2022 ergab keine Hinweise auf anwandernde Individuen.

Zur Abgrenzung der artenschutzrechtlich relevanten Heckenstruktur im Bebauungsplanbereich wurde dieser Lebensraum durch die „Ergänzende Unterlage zum Artenschutz, Überprüfen und Abgrenzen von Heckenlebensräumen für Vögel“ vom 17.12.2019 präzisiert. Diese Struktur wird zum Erhalt festgesetzt und in die Parkplanung integriert.

Durch die Überplanung des Geltungsbereichs und der vorgesehenen Nutzungen entfallen Strukturen und Lebensräume für die vorhandenen Tierarten. Für ausführliche Informationen wird auf den Umweltbericht sowie die relevanten Fachgutachten verwiesen.

Zur Bewältigung artenschutzrechtlicher Konflikte wurden im Rahmen der saP sowie der zugehörigen Maßnahmenkonzeption konkrete Maßnahmen erarbeitet. Auf Kapitel I.5.72 wird verwiesen.

I.3.1.6. Vorbelastungen

I.3.1.6.a. Kampfmittelbelastungen

Teilbereiche des Planungsgebiets im Nordwesten sind als besonderes Belastungsgebiet eingestuft. Zur Einschätzung der Kampfmittelbelastungen wurde daher eine Luftbildauswertung durchgeführt. Es wurden zahlreiche kampfmittelrelevante Strukturen kartiert und das Gesamtgebiet der Entwicklung Wetzendorf als Kategorie 2 nach AH KMR eingestuft. Alle Untergründeingriffe sind daher durch begleitende kampfmitteltechnische Erkundungsmaßnahmen abzusichern. Zum Umgang mit dieser Thematik wird auf die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“ des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15.04.2010 hingewiesen. Demnach obliegt gemäß Nr. 9.1 die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen bei den Bauherren und Bauherrinnen und den bauausführenden Firmen.

Einzelne Flächen wurden im Rahmen der archäologischen Grabungen im weiteren Verlauf bereits sondiert und geräumt. Dabei wurde ein weiterer Bombentrichter im Flurstück 656 lokalisiert, der auf Grund des hohen Grundwasserstandes nur bis zu einer Tiefe von 1,50 m geräumt wurde.

I.3.1.6.b. Lärm (Emissionen, die auf das Plangebiet einwirken):

Für die Beurteilung der Lärmsituation im Zuge der Entwicklung des Gebietes wurden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“ die möglichen Beeinträchtigungen durch die verschiedenen Lärmarten im Rahmen eines Lärmgutachtens untersucht und im zweiten Schritt für den Teilbereich A spezifiziert.

Gewerbegeräusche

Auf das Planungsgebiet wirken Immissionen aus gewerblichen und landwirtschaftlichen Betrieben ein. Die Immissionssituation ist in der Planung zugrundeliegenden schalltechnischen Untersuchung des ifB Sorge (Bericht Nr. 14078 vom 20.10.2022) dargestellt. Zu nennen sind hier das Bauindustriezentrum, die zulässigen gewerblichen Immissionen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 4506 „Dorfäcker-Ost“ (inklusive Änderung vom September 2022), die gewerblichen Nutzungen entlang der Alten Parlerstraße (Bauunternehmen) sowie landwirtschaftliche Betriebe in der Schleswiger Straße, Alten Parlerstraße und Wachtelstraße sowie

das Berufsförderungswerk. Der Autoverwertungsbetrieb auf dem Grundstück Fl.-Nr. 409 Gmkg. Wetzendorf wird seinen Betrieb einstellen und wurde nicht mehr berücksichtigt.

Zur Ermittlung der Gewerbe Geräusche wurden die Betriebe im in Frage kommenden Einwirkungsbereich ermittelt und eine Bestandserhebung des betrieblichen Geschehens mittels Fragebogen durchgeführt. Von den neun angeschriebenen Betrieben haben sieben Auskunft gegeben. Von den für die Beurteilung der Gewerbelärmsituation des Teilbereichs A als relevant eingestuften Betrieben liegt jeweils eine detaillierte Betriebsbeschreibung vor, auf deren Grundlage die gutachterliche Untersuchung durchgeführt werden konnte. Zusätzlich wurden die Baugenehmigungen der relevanten Betriebe hinsichtlich Auflagen zum Lärmschutz und zum genehmigten Betriebsgeschehen gesichtet.

Bauindustriezentrum (BIZ)

Das Bauindustriezentrum (BIZ) liegt in direkter Nachbarschaft südlich des Planungsgebiets und ist eine überregionale Aus- und Fortbildungseinrichtung getragen vom Bayerischen Bauindustrieverband. Es erfolgt sowohl eine praktische Ausbildung in den Bauberufen, als auch Fort- und Weiterbildungen. Zum Betriebskonzept gehört weiterhin die Vermietung der eigenen Räumlichkeiten und Gästezimmer. Die Gästehäuser dienen sowohl der Unterkunft der Auszubildenden während der überbetrieblichen Ausbildung, als auch den Lehrgangsteilnehmern und –teilnehmerinnen während ihres Aufenthaltes anlässlich Fort- und Weiterbildungsveranstaltungen. Da auf dem Gelände des BIZ selbst schutzbedürftige Wohnnutzungen untergebracht sind, wurde in der ursprünglichen Baugenehmigung von 1979 für den Betrieb des BIZ festgelegt, dass auf dem Gelände die Werte für ein allgemeines Wohngebiet einzuhalten sind (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts; Bezug Wohnheim). Im Rahmen der aktuellen Neuplanungen des BIZ wurde in den Baugenehmigungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 4641 „Wetzendorf“ berücksichtigt und festgelegt, dass die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebiets dort eingehalten werden.

Bauunternehmen

Die Grundstücke Fl.-Nr. 410/3, 607/4 und 607/3 Gmkg. Wetzendorf sind Teil des Betriebsgeländes einer Baugruppe und werden von verschiedenen zum Bauunternehmen gehörenden Firmen als Bauhof genutzt. Die Fläche hat sich seit Jahrzehnten weitgehend ungesteuert im Zuge der Erteilung von Baugenehmigungen entwickelt, so dass sich die Situation heute so darstellt, dass sich auf dem als Betriebshof beschriebenen Gelände neben der Nutzung als Bauhof auch zwei Wohngebäude befinden, deren Genehmigungsgeschichte im Falle Wetzendorfer Straße 220 bis in das Jahr 1935 zurückreicht. Der damalige Baulinienplan lässt als Entwicklungsziel eine Wohnbebauung entlang der Wetzendorfer Straße erkennen. Auf den umgebenden Grundstücken hat sich beginnend mit der Genehmigung einer Lagerhalle 1936 nach und nach die gewerbliche Nutzung weiterentwickelt und verfestigt. 1961 wurde das Wohnhaus Wetzendorfer Str. 218 genehmigt. Auch bei den später hinzukommenden Lagerhallen wurden weder Auflagen zum Lärmschutz in den Baugenehmigungen gemacht, noch sind Betriebsbeschreibungen Teil der Genehmigungsunterlagen. Für das Bauunternehmen liegt ein durch den Betrieb, aufgrund eines geplanten Bauvorhabens, veranlasstes Schallgutachten zum Betriebsgeschehen vor. Das Bauvorhaben ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen. Die Annahmen und Darstellungen des Schallgutachtens sind hilfsweise als Betriebsbeschreibung des Bauunternehmens zu verstehen und sind somit ebenfalls in die Berechnungen des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Schallgutachten eingeflossen. Eine Verbindlichkeit kann erst nach Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens abgeleitet werden. Die dynamischen Betreiberpflichten nach § 22 Abs. 1 BImSchG gelten davon unabhängig und wurden entsprechend berücksichtigt.

Gartenbaubetrieb Wachtelstraße

An der Wachtelstraße befindet sich der Standort eines landwirtschaftlichen Gemüse- und Gartenbaubetriebs. Dessen Immissionen wurden auf Grundlage der Betriebsbeschreibung in Form eines flächenbezogenen Schalleistungspegels ermittelt. Dabei wurde vorausgesetzt, dass im Beurteilungszeitraum nachts bereits an der in östlicher Richtung angrenzenden Wohnbebauung der Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet einzuhalten ist. Planungsgebiet

und Betriebsgrundstück sind ca. 130 m Luftlinie voneinander entfernt, dazwischen befindet sich die Wohnbebauung der Prälats-Nicol-Straße überwiegend aus den 1990er Jahren.

Fazit:

Im Ergebnis stellt sich die Immissionssituation für die neuen Immissionsorte im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ wie folgt dar: Zur Tagzeit (6 bis 22 Uhr) werden im Planungsgebiet bei freier Schallausbreitung unter Einwirkung aller oben beschriebenen gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit einer Ausnahme eingehalten. Für allgemeine Wohngebiete betragen diese 55 dB(A), für Mischgebiete 60 dB(A) und für urbane Gebiete 63 dB(A). Im Bereich des Kinder- und Jugendhauses, welches direkt an den Gewerbebetrieb angrenzt, werden an der südlichen Fassade die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete um 2 dB überschritten.

Nachts (22 bis 6 Uhr) sind die einwirkenden gewerblichen Immissionen bei freier Schallausbreitung, insbesondere im Bereich der bestehenden Gewerbebetriebe südwestlich des Planungsgebiets, deutlich nachweisbar. Sie führen in der Folge zur Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 nachts für allgemeinen Wohngebiete von 40 dB(A) sowie für Mischgebiete von 45 dB(A) in den an den Gewerbebetrieb angrenzenden Gebieten.

Es sind Maßnahmen zur Konfliktbewältigung erforderlich, die in Kapitel I.5.8. beschreiben werden.

Sport- und Freizeitgeräusche

Im Einwirkungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4641 A befinden sich Sportanlagen des SV Johannis 07 e.V. sowie des TSV Johannis 1883 Nürnberg e.V., wobei das Gelände des SV-Johannis nicht über die Parlerstraße, sondern über die Claire-Goll-Straße erschlossen ist. Der Trainings- und Spielbetrieb wurde über eine Befragung der Vereine ermittelt und wird in der schalltechnischen Untersuchung des ifB Sorge (Bericht Nr. 14078 vom 20.10.2022) ausführlich dargestellt. Je nach Trainings-/Spielbetrieb sind andere Bereiche im Plangebiet betroffen. In der Zusammenschau stellt sich die Situation wie folgt dar:

Im Mischgebiet und im urbanen Gebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts vollständig eingehalten.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Orientierungswerte der DIN 18005 nachts vollständig eingehalten, tags ebenfalls - mit Ausnahme der Teilbaugebiete WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2.

Beurteilungs- zeitraum	Anforderung in dB(A)	Beurteilung
Tags außerhalb der Ruhezeiten	55 (WA)	Die Anforderung wird im WA 3.1 und 3.2 um bis zu 1 dB überschritten.
Tags innerhalb der Ruhezeiten	55 (WA)	Die Anforderung wird im WA 2.2 um bis zu 1 dB bzw. im WA 3.1 und 3.2 um bis zu 6 dB überschritten.
Nachts	40 (WA)	Die Anforderung wird eingehalten.

Abb.: Sport- und Freizeitlärm, Auswirkungen auf Plangebiet
ifB Sorge, Bericht Nr. 14078

Außerhalb der Ruhezeiten tags gibt es Überschreitungen in den Gebieten WA 3.1 und WA 3.2 um 1 dB. Innerhalb der Ruhezeiten gibt es Überschreitungen im WA 2.2 um 1 dB sowie in den Gebieten WA 3.1 und WA 3.2 um 6 dB. Zur Konfliktbewältigung sind Maßnahmen erforderlich, diese werden in Kapitel I.5.8 beschrieben.

Verkehrsgeräusche

Die hinsichtlich einer Vorbelastung relevante Wetzendorfer Straße tangiert das Planungsgebiet nicht wesentlich. Auch die Wachtelstraße und die Schleswiger Straße haben keinen nachweislichen signifikanten Einfluss auf das Plangebiet. Durch die Planung ist eine Zunahme des Verkehrs auch auf der Wetzendorfer Straße zu erwarten. Die Auswirkungen der Planung in verkehrslärmtechnischer Hinsicht auf den Bestand, wurden im Rahmen einer schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung für das „Westliche Knoblauchsland“ geprüft. Dieses Gutachten umfasst die geplante Gesamtentwicklung des Bebauungsplans Nr. 4641 „Wetzendorf“, die eingeleitete Entwicklung des Plangebiets „Schnepfenreuth-Südwest“ sowie den Entwicklungsbereich „Kriegsopfersiedlung“ (18. Flächennutzungsplanänderung) und den Bebauungsplan Nr. 4520 „Bielefelder Straße“. Das Gutachten wurde für notwendig erachtet, da im Verkehrssystem großräumig bereits hohe Vorbelastungen im Bestand bestehen. Einer auch nur geringfügigen Erhöhung der Lärmbelastung an der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung muss in der Abwägung ein sehr hohes Gewicht beigemessen werden. Geprüft wird, inwieweit die Vorbelastungen bereits an der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegen (sog. Lärmsanierungswerte), und welchen Einfluss die Verkehrszunahme aus den Plangebieten im Vergleich zu einem Prognose-Nullfall 2035 ohne jegliche Gebietsentwicklung haben wird. Da die o.g. Gebiete derzeit noch keinen hinreichend verbindlichen Planungsstand aufweisen, wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des ifB Sorge (Bericht Nr. 14078 vom 20.10.2022) nur die Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ auf die Bestandsbebauung untersucht. Im Prognose-Nullfall 2035 werden, für die durch den Bebauungsplan Nr. 4641 A beeinflussten Immissionsorte, Pegel ermittelt, die unterhalb der Gesundheitsgefährdung liegen. Die Auswirkungen der Planung auf den Bestand werden in Kapitel I.5.8.1.c beschrieben.

Die Parlerstraße, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4641 A ausgebaut und zur Erschließung der Baugebiete genutzt werden wird, wird eine Zunahme des Verkehrs erfahren und ist somit ebenfalls gutachterlich zu berücksichtigen. Es wird auf das Kapitel I.5.8.1.c verwiesen.

I.3.1.7. Raumordnung (LEP- Ziele der Raumordnung, Regionalplan Region Nürnberg)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2020 weist Nürnberg als Metropole im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach aus. Im Regionalplan der Region Nürnberg ist Nürnberg als Oberzentrum dargestellt.

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

Die Fortschreibung des LEP ist seit dem 10.01.2020 gültig. Nachfolgende Ziele und Grundsätze sind insbesondere zu beachten:

- Zur Siedlungsstruktur wird das Flächensparen als Grundsatz formuliert. Ausweisungen von Bauflächen sollen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Unter den jeweiligen ortsspezifischen Gegebenheiten sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Dies ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert.
- Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung, durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen entgegengewirkt werden. Diese bedürfen dabei einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild und der Topographie.
- Potenziale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Dies ist

z.B. auch dann der Fall, wenn wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann.

- Zur Vermeidung einer Zersiedelung sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsver-sorgung insbesondere im Bereich der gemeinsamen Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen hingewirkt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ wird unter Berücksichtigung dieser Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt (§ 1 Abs. 4 BauGB).

I.3.1.8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

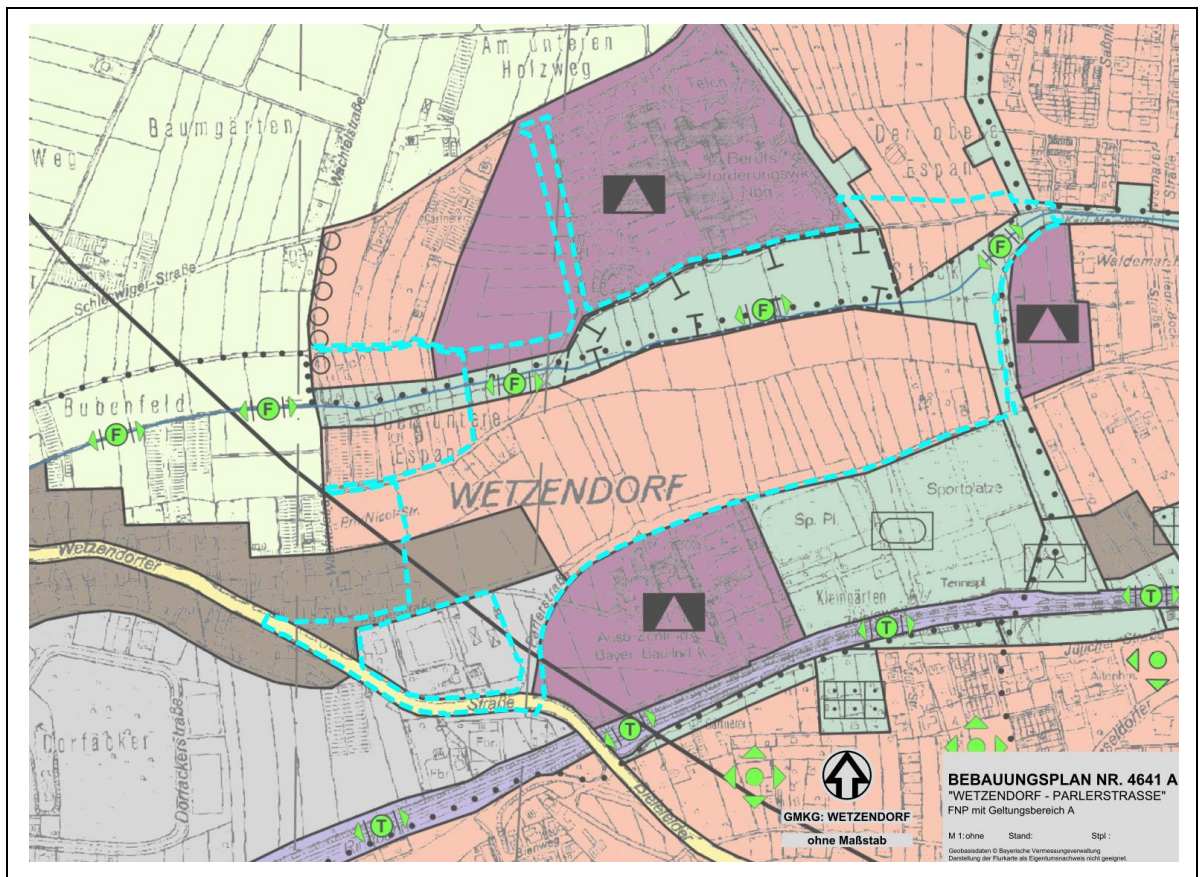


Abb.: Ausschnitt FNP (Stand 2006)
Stadtplanungsamt Nürnberg

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2005 (wirksam seit dem 08.03.2006) sind die Bereiche östlich der Wachtelstraße sowie südlich der Schleswiger Straße /östlich des Berufsförderungswerks (BFW) als Wohnbaufläche mit gliedernden Freiraumverbindungen dargestellt. Der südliche Bereich des Planungsgebiets ist als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche sowie gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Flächen des BFW sowie des Ausbildungszentrums des BIZ sind als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule / Bildungseinrichtung dargestellt.

Entlang des Wetzendorfer Landgrabens verläuft eine der Hauptverbundachsen des Biotopverbundsystems Feuchtgebiete. Darüber hinaus ist im zentralen Bereich eine größere Grünfläche als Schwerpunktgebiet Landschaftsentwicklung und Biotopverbundsystem dargestellt. Eine übergeordnete Wegeverbindung verläuft in Nord-Süd-Richtung parallel zur Lerchenstraße bis zur Düsseldorfer Straße sowie in Ost-West-Richtung entlang des Wetzendorfer Landgrabens.

Die künftige Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten, urbanen Gebieten, Flächen für Gemeinbedarf sowie Grünflächen entspricht unter Berücksichtigung einer gewissen Parzellenunschärfe sowie im Rahmen der Generalisierung den Darstellungen des FNP. Eine Entwicklung gem. § 8 Abs. 2 BauGB des vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ aus dem FNP ist somit gegeben.

I.3.1.8.a. Bebauungspläne und Veränderungssperren

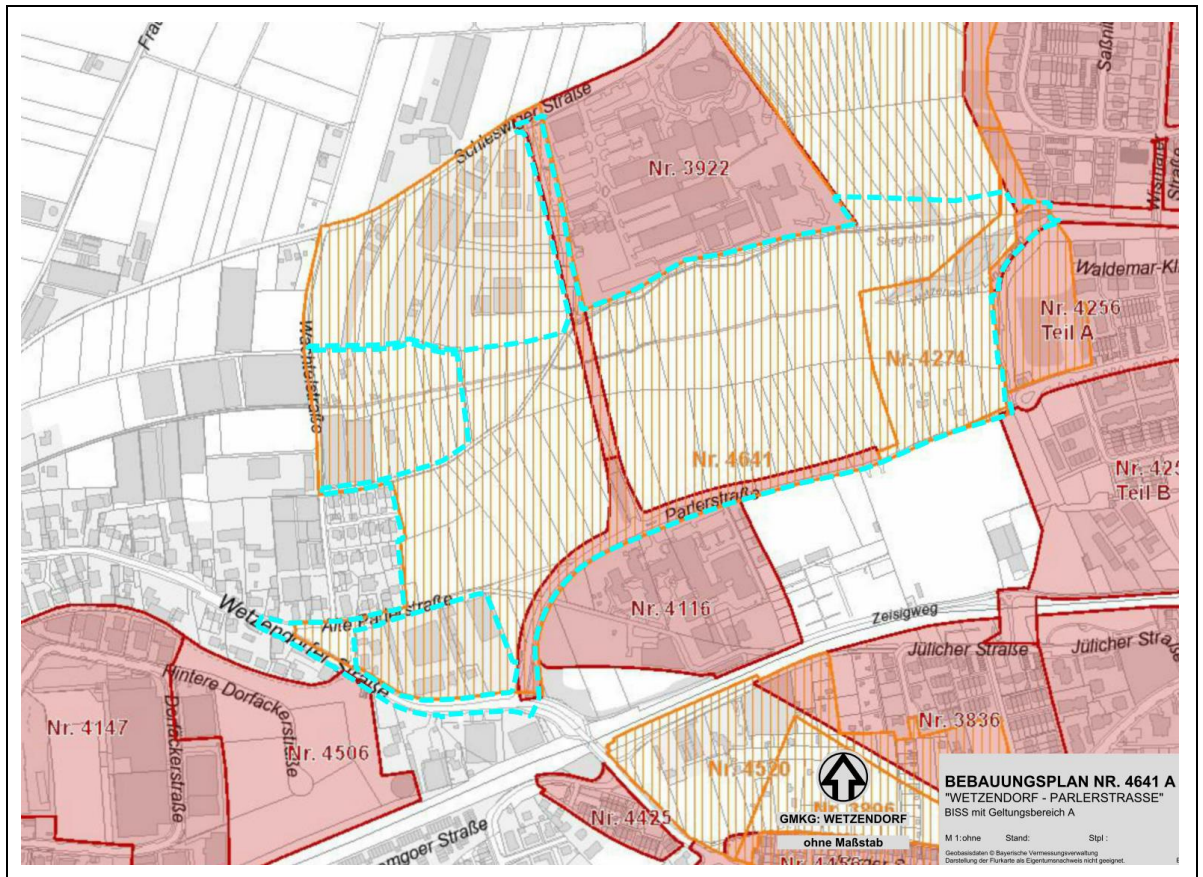


Abb.: Planungsgebiet mit angrenzenden Bebauungsplänen
Stadtplanungsamt Nürnberg; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Planungsgebiet überlagert teilweise folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne (BPlan). Die Festsetzungen der überlagerten Bereiche treten durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4641 A „Wetzendorf–Parlerstraße“ außer Kraft.

Bebauungsplan	Festsetzung
▪ BPlan Nr. 3922	Straßenverkehrsfläche
▪ BPlan Nr. 4043	Öffentliche Grünfläche – Parkanlage – mit Geh-/Radwegeverbindung, Bolzplatz
▪ BPlan Nr. 4116	Straßenverkehrsfläche
▪ BPlan Nr. 4195	Öffentliche Grünfläche – Parkanlage sowie Straßenverkehrsfläche (Kombinierter Rad-/Gehweg)
▪ BPlan Nr. 4256 A	Öffentliche Grünfläche – Naturnaher Bereich
▪ BPlan Nr. 4256 B	Straßenverkehrsfläche

I.3.1.8.b. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des Planungsgebiets beurteilt sich im Bereich der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen fast ausschließlich nach § 35 BauGB - Bauen

im Außenbereich. Lediglich der Kirchweihplatz ist dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

I.3.2. FACHPLANUNGSRECHT

I.3.2.1.a. Wasserrechtliche Planfeststellung Wetzendorfer Landgraben

Der östliche Abschnitt des Wetzendorfer Landgrabens ist wasserrechtlich planfestgestellt.

Die geplante Renaturierung und Umgestaltung des Gewässersystems Wetzendorfer Landgraben und Seegraben stellt einen Gewässerausbau im Sinne des § 67 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar und bedarf einer wasserrechtlichen Planfeststellung oder Plangenehmigung (§ 68 Abs. 1, 2 WHG). Der östliche Abschnitt des Wetzendorfer Landgrabens wird im Rahmen des neuen wasserrechtlichen Verfahrens überplant.

I.3.2.1.b. Naturschutz

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Naturschutzgebieten oder Landschaftsschutzgebieten. Auch geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler liegen nicht vor.

Im Rahmen der Biotop- und Nutzungstypenkartierung von Team 4 im Juli 2020 wurden fünf kleinflächige Röhrichtbestände als gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) i.V.m. § 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) erfasst.

Randlich ragen drei Biotope der Stadtbiotopkartierung der Stadt Nürnberg in den Geltungsbereich hinein (Biotop Nrn. N-1073-001, N-1073-003 und N-1086-009). Es handelt sich hierbei allesamt um biotopkartierte Gehölzbestände (ohne Schutzstatus nach § 30 BNatschG bzw. Art. 23 BayNatSchG), die auf Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches liegen und lediglich mit ihren Kronentraufen den Geltungsbereich überlagern.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg erfasst im Geltungsbereich den alten Verlauf des Wetzendorfer Landgrabens, den Seegraben und den Graben in Verlängerung des Seegrabens in Richtung Karl-May-Weg als lokal bedeutsame Lebensräume. Ebenso als lokal bedeutsame Lebensräume kartiert wurden die Feuchtwiese nördlich des Wetzendorfer Landgrabens im Westen des Plangebietes, sowie die von der Parlerstraße nach Norden abknickende Heckenstruktur.

I.3.2.1.c. Denkmalschutz/Bodendenkmäler

Einzeldenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt. An das Plangebiet angrenzend im alten Ortsteil Wetzendorf sind ein Wohnstallhaus aus dem 19. Jahrhundert (Wetzendorfer Straße 239) sowie ein Bauernhaus mit Scheune aus dem 18. Jahrhundert (Alte Parlerstraße 7/9) denkmalgeschützte Gebäude(teile).

Im südlichen Planungsbereich an der Parlerstraße bestand auf Grund von vorgeschichtlichen Scherbenfunden der Verdacht auf ein Bodendenkmal. Im November/Dezember 2017 wurden daher Sondierungsgrabungen durchgeführt, die den Verdacht bestätigt haben. Die geborgenen Funde belegen eine Besiedlung der Fläche während der Urnenfelderzeit (ca. 1.200 – 800 v. Chr.). Weitere Einzelstücke weisen auf Nutzungen bereits in der späten Bronzezeit (13. Jhd. v. Chr.) und auch noch in der beginnenden Hallstattzeit (8. Jhd. v. Chr.) hin. Das Bodendenkmal liegt ab ca. 40 cm Tiefe. Die Siedlungsgrenzen wurden im Zuge der Sondagen nicht erreicht. Beim vorgefundenen Siedlungstypus handelt es sich i.d.R. um großflächige Siedlungsareale. Daher wurden weitere Sondierungsgrabungen veranlasst, die Rückschlüsse auf die Gesamtausdehnung des Bodendenkmals ermöglichen sollen. Die Grabungen bestätigten, dass das gesamte Planungsgebiet ein Verdachtsgebiet für Bodendenkmäler ist. Im Rahmen von Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Aus diesem Grund bedürfen Erdarbeiten immer einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde. Es ist sicherzustellen, dass archäologische Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung im Rahmen einer Ausgrabung sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden.

I.3.2.1.d. Hochwasserschutz/wasserrechtliche Bindungen

Das Plangebiet wird vom Wetzendorfer Landgraben sowie vom Seegraben (je Gewässer III. Ordnung) durchflossen.

Zum Einleitungsbeschluss 2015 stand die amtliche Ermittlung des Überschwemmungsgebietes für das Gewässersystem Wetzendorfer Landgraben und Seegraben in seiner Gesamtheit durch das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg auf Grund anderer Prioritätenfolge nicht in Aussicht. Daher wurde in Abstimmung mit den Fachämtern als Planungsgrundlage eine gutachterliche Ermittlung des Überschwemmungsgebietes für das hundertjährige Hochwasserereignis für den Planungsbereich Wetzendorf beauftragt. Mit dem Ziel, die in der Rahmenplanung vorgesehenen Bauflächen hochwasserfrei umzusetzen, wurde auf dieser Grundlage ein integriertes Konzept mit Maßnahmen zu angepassten Höhenlagen, Abflussdrosselung und Retentionsflächen erarbeitet.

Nach geänderter Prioritätensetzung wurde die Ermittlung des Überschwemmungsgebietes Wetzendorfer Landgraben durch das Wasserwirtschaftsamt vorgezogen und liegt seit März 2020 vorläufig vor. Seit dem 03.03.2021 ist die vorläufige Sicherung rechtskräftig und es greifen die Rechtsfolgen des § 78 WHG einhergehend mit dem Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im gesicherten Bereich. Da sich der entstandene Rechtskonflikt trotz vorliegendem Hochwasserschutzkonzept nicht anders auflösen lässt, wurden die betroffenen Baugebiete aus dem Überschwemmungsgebiet herausgenommen. Nahezu die gesamte Fläche des geplanten Parks liegt dagegen im Überschwemmungsbereich und die Planung muss im Einklang mit den Bestimmungen des Hochwasserschutzes erfolgen.

Die Einleitung von im Plangebiet anfallendem Niederschlagswasser in den Wetzendorfer Landgraben bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Das Plangebiet liegt vollständig im Verbandsgebiet des Wasserverbandes Knoblauchsland.

I.3.2.1.e. Luftschutzbereich des Nürnberger Flughafens

Das Planungsgebiet liegt überwiegend im Luftschutzbereich des Nürnberger Flughafens nach § 12 Abs. 3 Nr. 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG), sowie eine Teilfläche im Bereich nach § 12 Abs. 3 Nr. 1b LuftVG. Bei Bauwerkshöhen ab 25 m bzw. 100 m Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich. Dieser liegt für den Nürnberger Flughafen bei 310 m über Normalnull (üNN).

I.3.2.1.f. Leitungen

Im Planungsgebiet liegen verschiedene Versorgungsleitungen. Die Versorgungshauptleitungen sind nachrichtlich übernommen und müssen in Abstimmung mit den Leitungsträgern z.T. verlegt werden. Nicht zu verlegen ist die, das südliche Planungsgebiet tangierende, 110 kV Leitung.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Planungsgebiet sind im Eigentum von ca. 54 unterschiedlichen Eigentümern und Eigentümerinnen, davon entfallen ca. 44 % der Flächen auf die Stadt Nürnberg und ein relevanter Anteil auf zwei Projektentwickler und Projektentwicklerinnen.

I.3.3.2. Bodenordnung/Umlegungsverfahren

Zur Realisierung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45ff BauGB wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 10.12.2015 angeordnet. Das Umlegungsverfahren wurde am 11.11.2020 eingeleitet und am 25.11.2020 bekannt gemacht. Der Beschluss über die Änderung des Umlagegebietes erfolgte am 29.04.2021 und wurde am 12.05.2021 bekannt gemacht.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe/sonst. Stadtratsbeschlüsse

- „Masterplan Freiraum“ – Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg (GFK)/Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“

Der Stadtrat hat 2014 einen „Masterplan Freiraum“ beschlossen, der Grundlage für die künftige Grün- und Freiraumplanung der Stadt Nürnberg ist.

In der Außenstadt, zu der auch das Planungsgebiet gehört, bestehen große Potenziale für städtebauliche Umstrukturierungen. Hier liegt der Schwerpunkt in der Entwicklung von urbanen Parklandschaften und neuen Parkanlagen, der Nutzung von Transformationsräumen für Zwischennutzungen und der Mehrfachnutzung von zweckgebundenen Freiräumen. Durch Wegeverbindungen im Grünen können die Wohngebiete der erweiterten Innenstadt, in denen Grünflächen fehlen, mit den urbanen Parklandschaften und den Parkanlagen verknüpft werden.

Bei der Analyse der bestehenden Stadtteil- und Stadtparks ergab sich für das nördliche Stadtgebiet eine Versorgungslücke im Bereich Wetzendorf.

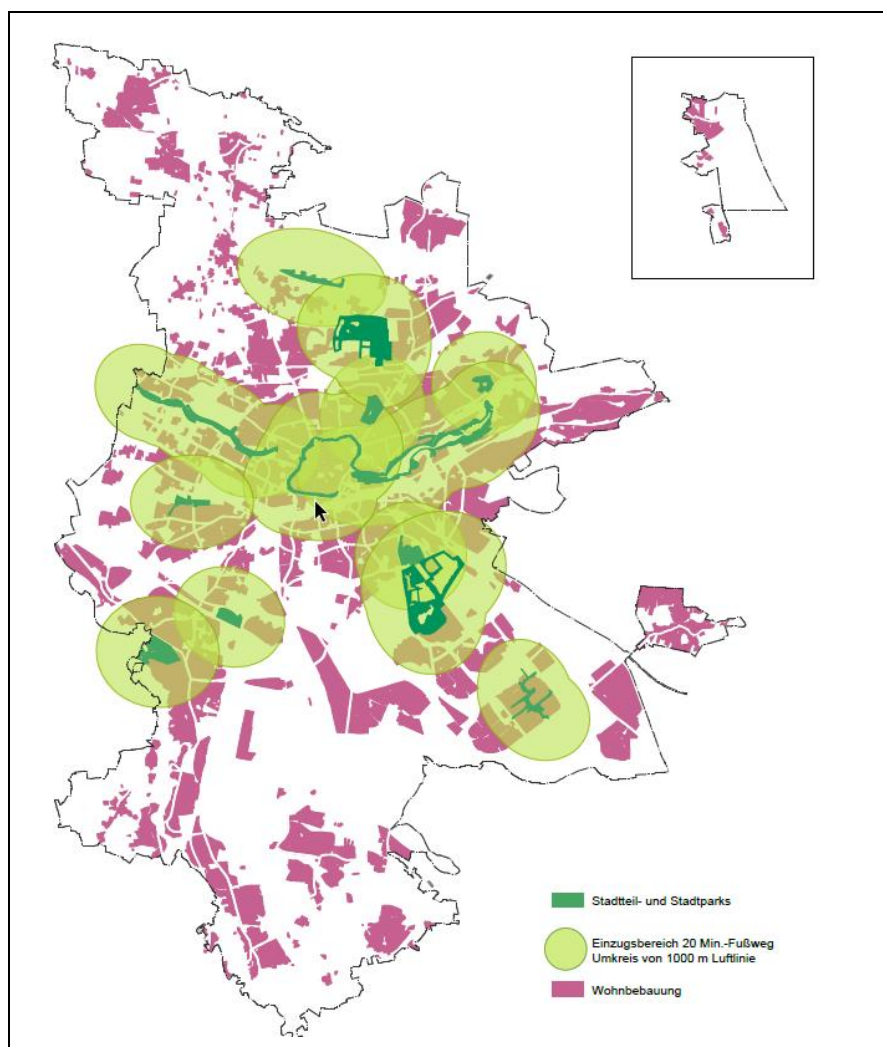


Abb.: Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg: Erreichbarkeit der Stadtteil- und Stadtparks, 2013, bgmr

Um die Versorgungslücke zu schließen und das Defizit an öffentlichen Grünflächen auszugleichen, wurde die Anlage des Stadtteilparks „Wetzendorfer Park“ beschlossen und in den Aktionsplan des Masterplans Freiraum integriert.

- Stadtklimagutachten 2014

Im Rahmen des Stadtklimagutachtens wurde der Bereich Wetzendorf dargestellt. Dabei ist Grundlage für die Beurteilung der stadtklimatischen Situation der Ist-Zustand während einer austauscharmen sommerlichen Hochdrucklage, die häufig mit einer hohen Wärmebelastung verbunden ist. Die Untersuchung zeigt, dass sich das Planungsgebiet vorwiegend im Bereich mäßiger zum Teil auch hoher Kaltluftvolumenströme (Strömungsrichtung hauptsächlich von Nord nach Süd in Richtung Stadtzentrum Nürnberg) befindet und eine klimatische Ausgleichsfunktion für angrenzende bebaute Siedlungsbereiche erfüllt. Anzustreben ist eine klimaoptimierte Planung der neuen Baugebiete (Beachtung u.a. der Erhalt von Kaltluftleitbahnen in Nord-Süd-Ausrichtung, der Baukörperstellung, Bauhöhen, etc.). Welche klimatischen Auswirkungen die vorliegende Rahmenplanung hat, wurde in einem vertiefenden Gutachten durch ein Fachbüro überprüft (siehe Umweltbericht).

- Strukturkonzept

Erste Strukturplanungen für den Bereich Wetzendorf wurden von der Verwaltung bereits 1999 vorgelegt. Der Ausbau der Bamberger Straße wurde damals als wesentliche Voraussetzung der Weiterentwicklung des nordwestlichen Stadtgebiets angesehen. Im Zuge der Wiederaufnahme der Entwicklungsabsichten wurde unter Bezugnahme auf den Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 23.11.2010 - Infrastruktur Schleswiger Straße - durch die Verwaltung ein Szenario zur Weiterentwicklung der Stadtteile Thon und Wetzendorf ohne Ausbau der Bamberger Straße erarbeitet. Dieses Szenario wurde am 27.09.2012 im Stadtplanungsausschuss als Grundlage für die bauliche Weiterentwicklung im Bereich Thon-Wetzendorf beschlossen.

Die Strukturplanung aus dem Jahr 2012 wurde 2015 in Verbindung mit dem Gesamtstädtischen Freiraumkonzept des „Masterplans Freiraum“ unter der Federführung der Stadtverwaltung in einem interdisziplinären Planungsworkshop modifiziert und ist die Grundlage für die bauliche Weiterentwicklung in Wetzendorf. Der entsprechende Beschluss wurde im Stadtplanungsausschuss am 10.12.2015 gefasst.

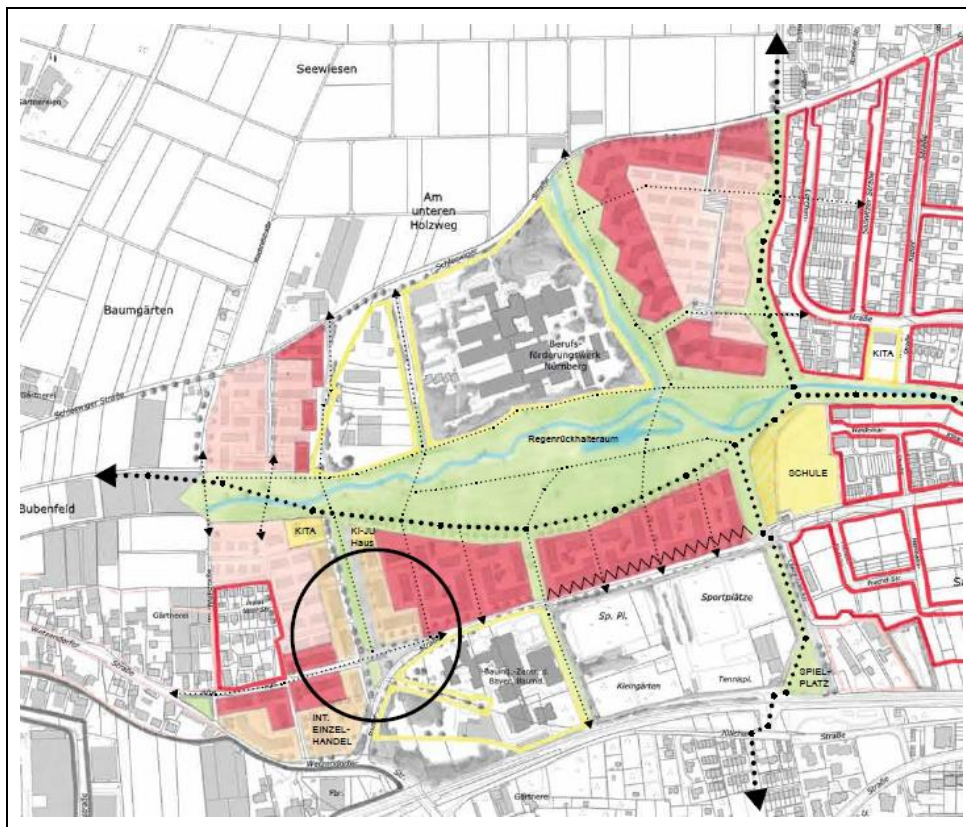


Abb.: Strukturkonzept 10/ 2015, Plan Nr. 13-03/2015, Stadtplanungsamt Nürnberg
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

- Knoblauchsland, Leitlinien der räumlichen Entwicklung

Das Knoblauchsland im Norden Nürnbergs und damit mitten im Städtebereich Nürnberg/Fürth/Erlangen gelegen, ist seit Jahrhunderten das Gemüseanbaugebiet für die Nürnberger Stadtbevölkerung und durch Konkurrenz und verändertes Verbraucherverhalten einem Anpassungsdruck ausgesetzt. Zudem liegen auf den begrenzten Flächen auch nicht landwirtschaftliche Flächenansprüche. Die Stadt hat deshalb ein externes Gutachten über den aktuellen Status und die künftigen Planungen, aufbauend auf eine Befragung aller landwirtschaftlichen Betriebe im Nürnberger Knoblauchsland, erstellen lassen. Zusätzlich wurden in einem Bericht die nicht landwirtschaftlichen Flächenansprüche zusammengefasst.

In den „Leitlinien der räumlichen Entwicklung“ (vom Stadtplanungsausschuss am 18.05.2017 beschlossen) wird die auf den Gutachten basierende zukünftige Strukturvorstellung planerisch gesichert, unter dem Oberziel „Sicherung des Knoblauchslands als stadtnahes landwirtschaftliches Anbaugebiet, mit überlagernder Funktion als Naherholungsgebiet, historisch gewachsene Kulturlandschaft sowie Potenzialraum für ökologische Ausgleichsmaßnahmen“.

Die Entwicklung der Wohnbauflächen in Wetzendorf sind in diesen Leitlinien berücksichtigt.

- Handlungskonzept Wohnen 2025

Das vom Stab Wohnen entwickelte Handlungskonzept Wohnen 2025 wurde am 28.04.2016 als Grundlage für die strategische Ausrichtung der Wohnungspolitik beschlossen. Darin sind als grundlegende Handlungsleitlinien die Realisierung flächeneffizienter Gebäudetypologien, die Unterstützung von Modellprojekten/Konzeptauswahlverfahren und die Unterstützung von Baugemeinschaften formuliert. Der Stadt Nürnberg gehören im Planungsgebiet ca. 44 % der Grundstücksflächen. Gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 21.02.2021 wird die Umsetzung von modellhaften Wohnprojekten im Planungsbereich als Ziel der Entwicklung formuliert.

I.4. PLANUNGSKONZEPT WETZENDORF GESAMT - RAHMENPLANUNG

Der Rahmenplan für die Gesamtentwicklung wurde vom Büro Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH, Dresden erarbeitet und baut auf den Ergebnissen eines stadtinternen Workshops, sowie auf das im Anschluss entwickelte Bebauungskonzept, das als Grundlage für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4641 „Wetzendorf“ am 10.12.2015 diente, auf.

Städtebauliches Gesamtkonzept

Zwischen den Ortsteilen Wetzendorf und Thon sowie den Großbausteinen Bauindustriezentrum und Berufsförderungswerk entsteht ein neuer Stadtteil. Der Rahmenplan bietet hierfür eine stadträumlich attraktive, klar ablesbare und robuste Grundstruktur mit einer zentralen Grünfläche und drei Quartieren, die voneinander unabhängig erschlossen sind. Grünzüge und Wegeverbindungen vernetzen das Planungsgebiet mit der Umgebung und setzen bestehende Freiraumverbindungen fort. Die Quartiere sind durch unterschiedliche Wohn- und Haustypen in verschiedenen baulichen Dichten, sowie durch unterschiedliche Erschließungsstrukturen geprägt und reagieren damit auf die unterschiedlichen konkreten städtebaulichen Rahmenbedingungen der Nachbarschaft.

Das Quartier an der Parlerstraße folgt dem Ziel, mit einer höheren Dichte eine städtische Struktur zu erreichen, die ein angemessenes Verhältnis bietet, zwischen Inanspruchnahme wertvoller Ackerflächen und der Schaffung einer relevanten Anzahl von dringend benötigten Wohnungen. An der Schnittstelle zwischen dem Altort Wetzendorf und dem neuen Stadtquartier soll das neue Quartierszentrum mit seinen gemischten und versorgenden Strukturen und gestaltenden angrenzenden Platzflächen einen wichtigen räumlichen und funktionalen Anknüpfungspunkt für den gesamten Stadtteil übernehmen. Die sich öffnende Grünanlage

führt zu den zentralen Parkflächen. Eine Promenade dient zugleich der fußläufigen Erschließung und ist gestalteter Teil der Parkanlage. Hier entsteht ein Angebot zur Aneignung, Aufenthalt und zum städtischen Miteinander.

Das östliche Quartier an der Schleswiger Straße besteht aus vier Baufeldern, die durch Grünbereiche voneinander getrennt sind. In jedem Baufeld gruppieren sich verdichtete Einfamilienhausbereiche und Geschosswohnungsbauten entlang eines zentralen Grün- und Erschließungsbereichs, der dem typologischen Vorbild eines Angers folgt. Die Grünbereiche zwischen den Baufeldern dienen der Retention und ermöglichen eine Durchlässigkeit des Freiraums in Ost-West Richtung. Das Quartier hat eine geringere Dichte und vermittelt zwischen Einfamilienhausbebauung und Großstruktur des Berufsförderungswerkes im Westen. Die im Osten und im Westen verlaufenden Grünzüge verbinden den Park mit dem übergeordneten Wegenetz und sind zwei der drei Zugangsbereiche von Norden. Der dritte Parkzugang von Norden erfolgt westlich des Berufsförderungswerks.

Das im Rahmenplan dargestellte ursprünglich dritte Quartier westlich des Berufsförderungswerks an der Schleswiger Straße wird bis auf Weiteres nicht mehr verfolgt.

Verbindendes Element der Gesamtentwicklung ist der zentrale Stadtteilpark. Er bildet als „Wetzendorfer Park“ die identitätsstiftende Adresse für die daran angrenzenden Wohnquartiere und schafft eine naturräumliche und fließgewässerökologische Vernetzung über das Planungsgebiet hinaus. Die öffentliche Grünfläche übernimmt dabei sowohl wichtige Funktionen für das Baugebiet (Naherholung, Entwässerung, ökologischer Ausgleich) als auch darüber hinaus als Stadtteilpark, stadtteilbezogene Naherholungsfläche, Grünzug, Klimaanpassung, Hochwasservorsorge und Gewässerrenaturierung. Um die vielfältigen Funktionen auf den im Rahmenplan dargestellten ca. 11 ha Grünfläche zu vereinen, wird bei der Planung und Gestaltung mit dem Konzept der Multicodierung von Flächen gearbeitet.



Abb.: Rahmenplan Wetzendorf 09.02.2018, Schellenberg+Bäumler Architekten GmbH, Dresden
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

I.5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT BEBAUUNGSPLAN NR. 4641 A „WETZENDORF - PARLERSTRASSE“

Das Quartier an der Parlerstraße wurde als erster Teilbereich auf Grundlage der bestehenden Gesamtkonzeption konkretisiert und detailliert ausgearbeitet. Mit dem Bebauungsplan 4641 A werden außerdem die Voraussetzungen für die Umsetzung des „Wetzendorfer Parks“ und seiner Grünverknüpfungen als wesentlicher Bestandteil der Gesamtentwicklung geschaffen.



Abb.: Rahmenplan Wetzendorf - Parlerstraße und Park, Okt. 2022, Stadtplanungsamt Nürnberg
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das städtebauliche Konzept reagiert im Westen auf die Anforderungen, einen adäquaten Quartierseingang im Umgang mit dem bestehenden Gewerbebetrieb zu schaffen und den Übergang zwischen der vorhandenen Struktur in Wetzendorf zum neuen Geschosswohnungsbau entlang der Parlerstraße zu vermitteln. Die Gebäudestruktur schließt direkt mit Doppelhäusern an die Doppelhäuser der Prälat-Nicol-Straße an. Es folgen Stadthäuser mit in das Gebäude zu integrierenden Stellplätzen. Erst zur Grünanlage und zum Gewerbebetrieb nach Süden bilden 4-geschossige Mehrfamilienhäuser die räumliche Kante. In diesem Bereich, der über den Bestand erschlossen wird, wird damit auch nur eine begrenzte Zahl an Wohneinheiten entstehen. Des Weiteren werden hier auch kleinteilige, separat erschließbare Einheiten ermöglicht, die den Anforderungen aus der Umlegung und der großen Anzahl an beteiligten Eigentümern und Eigentümerinnen und deren Zuteilungsansprüchen Rechnung tragen.

Die größte keilförmige Grünanlage bildet den Übergang zur neu interpretierten Blockrandbebauung an der Parlerstraße, welche den Schwerpunkt der baulichen Entwicklung hinsichtlich Nutzung, Dichte und Geschossigkeit bildet: Durch die vier zueinander verdrehten Baufelder werden einzelne Quartiere geschaffen, die in sich, durch begrünte Höfe und durch die räumlichen Aufweitungen der die innere Durchwegung flankierenden Grünflächen, eigene private Freiräume besitzen. Zwischen den Baufeldern liegen jeweils Grünflächen, die die Quartiere gliedern, der Grünflächenversorgung der Gebiete dienen 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 und ist sowohl Teil der fußläufigen Erschließung der Bebauung als auch Freiraumelement.

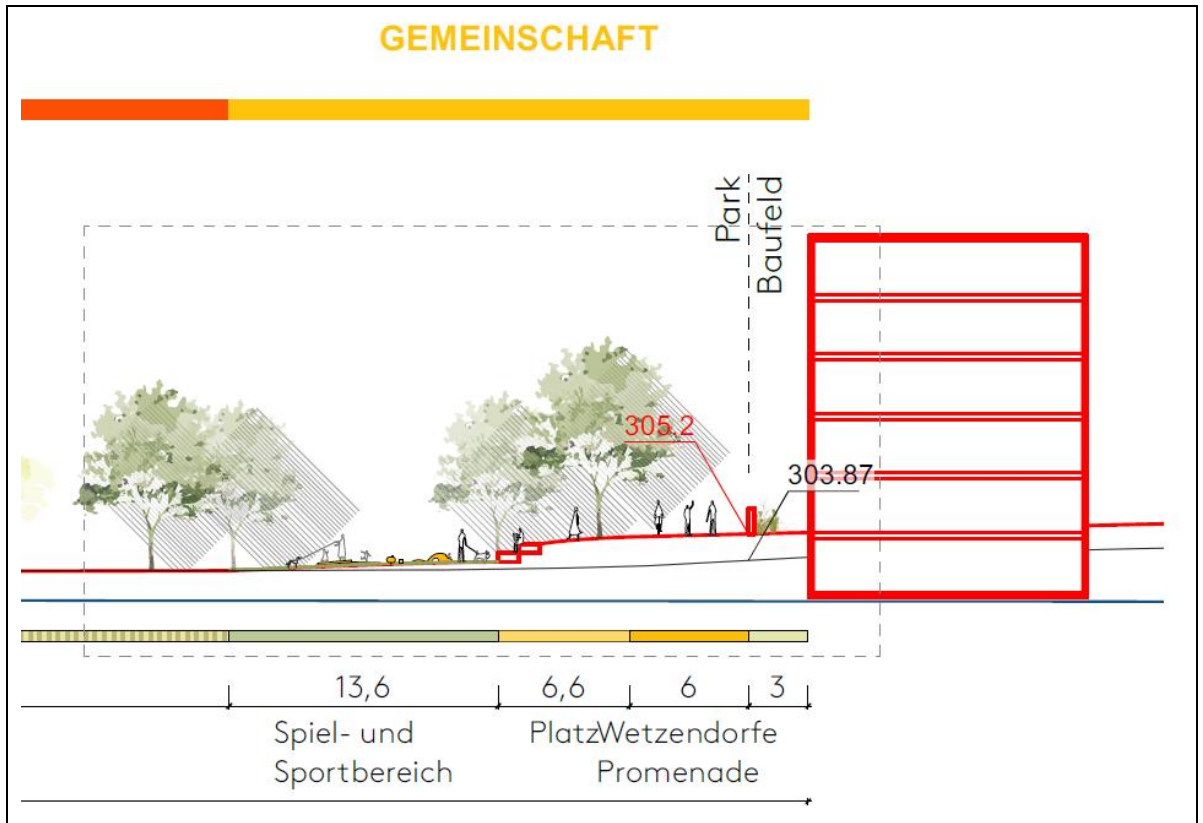


Abb.: Konzeptschnitt Übergang Baufeld - Promenade - Park, Keller Damm Kollegen GmbH, München

Insgesamt entstehen Freiräume in unterschiedlicher Funktion und Hierarchie als wesentliches Qualitätsmerkmal des Planungskonzeptes und als Gegengewicht zur kompakten Bebauungsstruktur mit vier bis sechs Geschossen. Die Verteilung der Geschossigkeit folgt dabei dem Prinzip: Entlang den Außenkanten fünf Geschosse und in den engeren Blockinnenbereichen vier Geschosse. Zum Park bilden drei sechsgeschossige Gebäude jeweils einen städtebaulichen Akzent.

I.5.1. NUTZUNGSKONZEPT

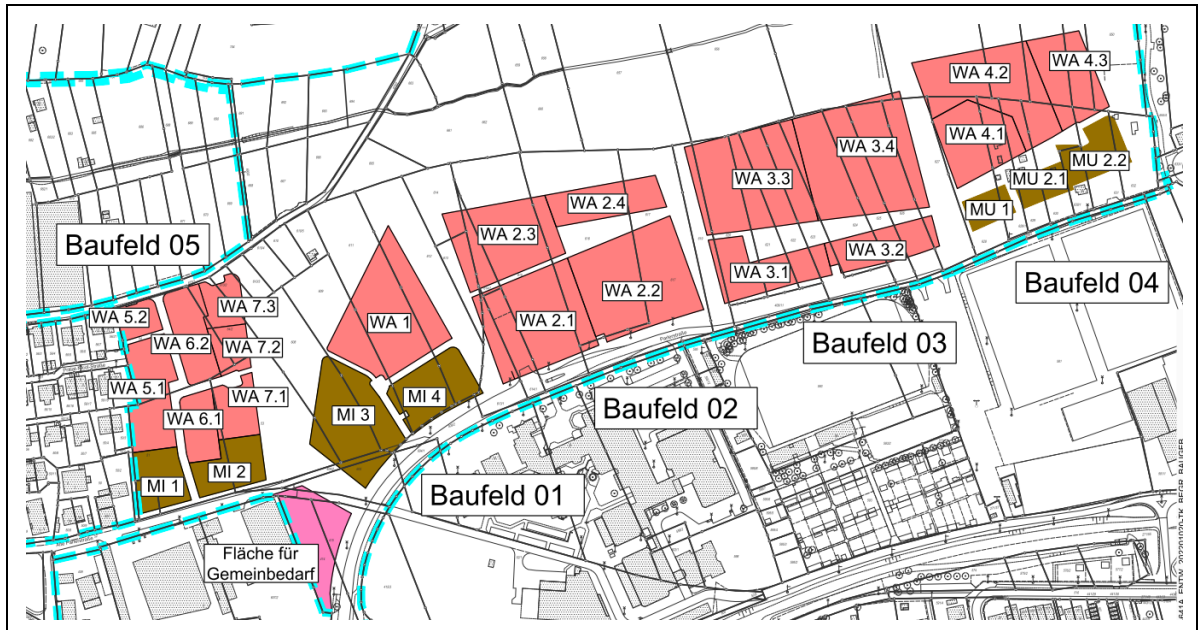


Abb.: Baugebiete im Geltungsbereich 4641 A, Stadtplanungsamt Nürnberg, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Quartiersauftakt, gemischt genutzte Bereiche, soziale Infrastruktur

Als Quartiersauftakt im Übergang zwischen Bestand und Neuentwicklung soll durch die Ausweisung von Mischgebieten und die Situierung des Kinder- und Jugendhauses auf einer Gemeinbedarfsfläche eine gewisse Nutzungsdichte und Mischung entstehen, die den öffentlichen Raum belebt und den Bereich als Quartierszentrum und Kristallisationspunkt für Frequenz, Begegnung und Belebung etabliert. Die durch die Festsetzungen angestrebten versorgenden, dienstleistenden und öffentlichen Nutzungen können auch dem Ortsteil Wetzendorf dienen und sollen ein Zusammenwachsen von Bestand und Neuentwicklung begünstigen. Ziel ist es unter anderem, einen Nahversorger in integrierter Lage im Quartier anzusiedeln. Die notwendigen Flächen sind im fünfgeschossigen kompakten Block des Teilbaugebietes MI 3 im Erdgeschoss vorgesehen. Dieser Baustein bildet zusammen mit den vorliegenden öffentlichen Flächen und den weiteren gemischt genutzten Gebäuden auch stadträumlich den Quartiersauftakt. Der Bedarf nach einem Nahversorger (Supermarkt oder Discounter mit Drogeriemarkt) ergibt sich bereits aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg, das für den Bereich im Bestand eine Versorgungslücke in diesem Segment bestätigt. In den Gebieten MI 1 und MI 2 ist die Ansiedlung von flankierenden, kleinflächigen Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die Ansiedlung einer gastronomischen Nutzung, Betrieben des Lebensmittelhandwerks oder gewerblichen Betrieben mit Kundenbezug wie ein Friseur wünschenswert. Denkbar ist auch eine Integration von Verkaufsstellen aus dem Knoblauchland (Hofladenkonzept). Die Flächen sind auch vorgehalten, um die Realisierung einer medizinischen Versorgung (Arztpraxen, Apotheke, Physiotherapie) zu ermöglichen. Frequenzbringende Nutzungen in den Erdgeschosszonen der Mischgebiete sind auch wichtig, um die gewünschte Belebung der öffentlichen Räume zu erreichen. Die Nutzungsmischung im neuen Quartier ist Teil des Konzepts einer „Stadt der kurzen Wege“ und soll ermöglichen, Wege des täglichen Bedarfs vornehmlich zu Fuß oder mit dem Fahrrad bzw. ÖPNV zurück zu legen.

Im MI 4 des Baufeldes 1 wird als weitere soziale Einrichtung die Kindertagesstätte mit 3 Kindergarten- und zwei Krippengruppen und den erforderlichen Freiflächen integriert und damit flächensparend untergebracht. Hier wird der aus der Baugebietsentwicklung entstehende Bedarf an Kita-Plätzen abgedeckt. Der Standort an der Parlerstraße ist für Hol- und Bringverkehr mit dem Pkw aber auch insbesondere fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Der Park ist für die Kinder ebenfalls auf kurzem Weg zu erreichen.

Das Kinder- und Jugendhaus, dass eine durch die Baugebietsentwicklung akut werdende Bedarfslücke im Bereich der sozialen Infrastruktur schließt, trägt als frequenzbringende, gemeinschaftliche Nutzung weiter zur Belebung des Quartierszentrums bei. Hier können auch Flächen für den Betrieb eines Mobilitätsstützpunktes/Lastenradverleih vorgesehen werden.

Östlicher Planungsbereich, urbanes Gebiet

Das Baufeld 04 (siehe Abb. Baugebiete im Geltungsbereich 4641A S. 34) bildet den Übergang zwischen dem Planungsgebiet „Wetzendorf - Parlerstraße“ und den Wohngebieten an der Forchheimer Straße. Auch hier soll ein gegenüber dem Quartierzentrum deutlich untergeordneter Bereich mit gewissem öffentlichen Leben entstehen. Dies folgt der Logik, dass durch die Lage gegenüber neuer Schule, Kindertagesstätte, Sportverein und Grünzug zahlreiche Wegebeziehungen bestehen. Der öffentliche Raum wird durchlässig für den Umweltverbund, aber abgehängt vom MIV und mit Aufenthaltsmöglichkeiten gestaltet. Die Ausweisung eines urbanen Gebiets an dieser Stelle dient der Umsetzung einer die städtebauliche Idee stützenden Anreicherung der Erdgeschosszonen z.B. durch Gastronomie, Bäckerei-café, Eisdiele, etc., ohne dabei den Schwerpunkt Wohnen aufzugeben. Größere Verkaufseinheiten sind auf Grund der Erschließungssituation an dieser Stelle aber nicht gewünscht und werden daher ausgeschlossen.

Wohnen, besondere Wohnformen, geförderter Wohnungsbau

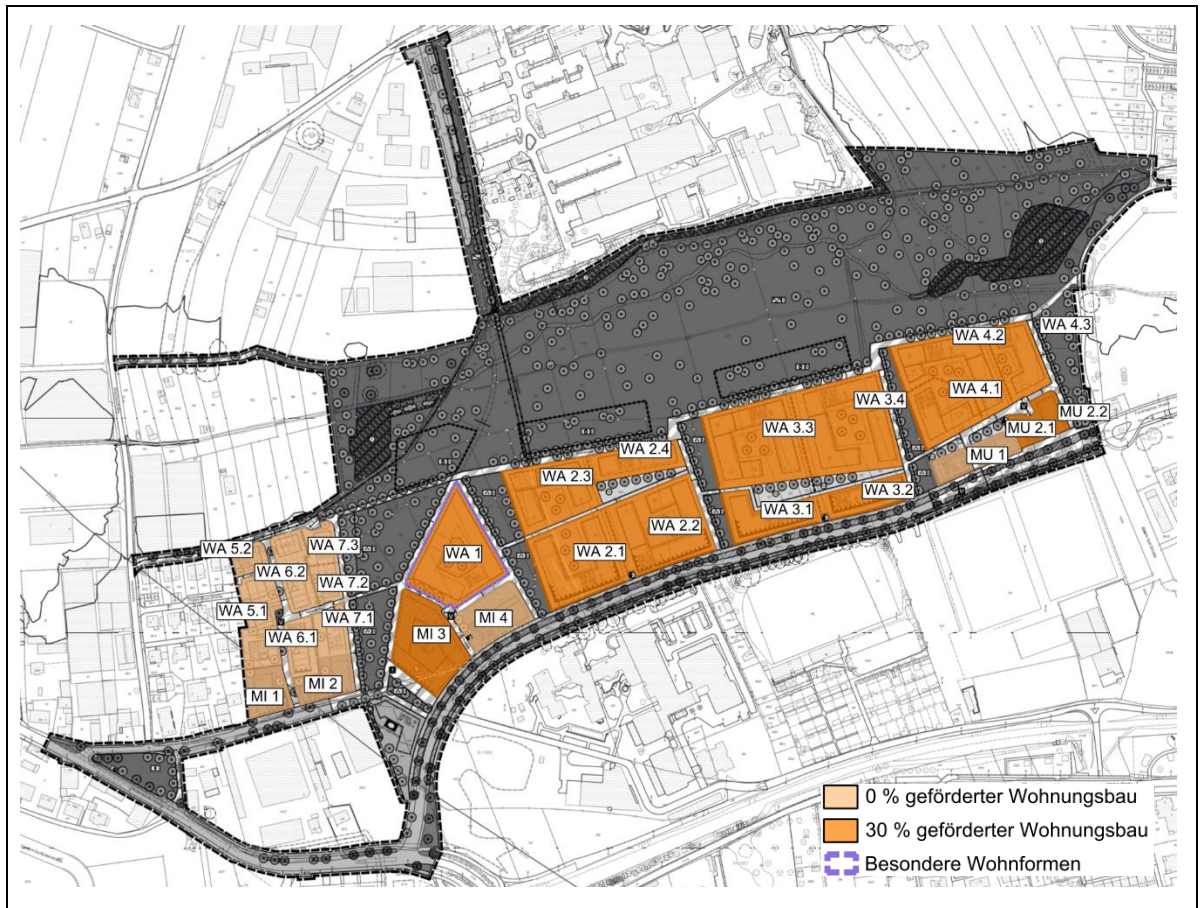


Abb.: Verteilung geförderter Wohnungsbau / Besondere Wohnformen, Stadtplanungsamt Nürnberg, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

In der Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen liegt der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung und eines der wesentlichen Planungsziele. Die Zahl der Wohneinheiten liegt im vorliegenden Entwurf bei ca. 1.110 (Rechengröße: 100 m² Bruttogeschossfläche (BGF) je Wohneinheit (WE)), davon der überwiegende Teil im Mehrfamilienwohnungsbau.

Die Baufelder 01 bis 04 dienen daher vornehmlich dem Wohnen mit unterschiedlichen Wohnungstypologien im Geschosswohnungsbau. Bei Baufeld 02 und 03 wird auf Grund der Eigentumssituation durch eine Entwicklung über Entwickler und Entwicklerinnen ausgegangen, so dass diese als städtebauliche Einheit konzipierten Quartiere voraussichtlich als Einheit entwickelt werden können. In Baufeld 05 wird dagegen durch Doppel- und Stadthäuser in untergeordnetem Umfang auch ein gewisses Maß an Einzelgrundstücken im Planungsgebiet bereitgestellt. Diese können den zu erwartenden Bedarf an Einzelparzellen aus der Umliegung decken und vermitteln gleichzeitig den Übergang der Zunahme von Dichte und Körnigkeit. Daher wurde im WA 6.1 und WA 6.2 als Gebäudetypologie auch von sogenannten Stadthäusern mit in das Gebäude zu integrierenden Stellplätzen ausgegangen. Diese Typologie ermöglicht Hausgruppen mit großer Individualität auch hinsichtlich Grundstücksbreite und -parzellierung mit gleichzeitiger Lösung der Stellplatzthematik durch das Parken im Gebäude selbst. Um den sich aus der Umliegung ergebenden Grundstücksgrößen gerecht zu werden, wurde auch das Baufeld 04 in 5 separat erschließbare Grundstücke aufgeteilt. Dementsprechend ist zwischen der Bebauung an der Parlerstraße eine Erschließungsstraße vorgesehen,

Besondere Wohnformen

Im Gebiet WA 1 soll der Schaffung von unterschiedlichen Wohnformen mit innovativem Ansatz (generationenübergreifende Wohnkonzepte, Baugruppenmodell, Förderung junger Familien, etc.) Raum gegeben werden. 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.

Gefördertes Wohnen

Ein weiteres über wohnungspolitische Beschlüsse gesichertes Ziel ist, in Neubaugebieten 30 % des Wohnungsbaus als geförderten Wohnungsbau zu errichten. Im Bebauungsplan wurde dies für alle Baugebiete, die rechnerisch auf mindestens 30 Wohneinheiten kommen festgesetzt. Für kleinere Baufelder bzw. Einfamilienhausgrundstücke, die an jeweils einzelne private Eigentümer und Eigentümerin zugeteilt werden, wurde auf diese Festsetzung als unverhältnismäßig 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 1.110 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 Umliegung zugeteilten Baufeldern bei der Entwicklung eine höhere Quote anstreben. Da erst durch das Umlegungsverfahren eine endgültige Festlegung von Grundstücken und Eigentümern und Eigentümerinnen erfolgen kann, wurde auf die Festsetzung von höheren Förderanteilen auf bestimmten Baufeldern bereits im Bebauungsplan verzichtet.

Städtebauliche Kennzahlen

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 22,3 ha. Aus dem vorliegenden Planungskonzept ergeben sich folgende Flächen und Zahlen:

Nettobauland gesamt	65.853 m ²	6,6 ha
Nettobauland Allgemeine Wohngebiete	52.331 m ²	5,2 ha
Nettobauland Mischgebiete	8.547 m ²	0,9 ha

Nettobauland Urbane Gebiete	2.803	m ²	0,3	ha
Nettobauland Gemeinbedarfsflächen	2.161	m ²	0,2	ha
Verkehrsflächen	40.263	m ²	4,0	ha
<i>davon Bestand</i>	19.967	m ²	2,0	ha
Straßenverkehrsfläche	22.024	m ²	2,2	ha
Verkehrsberuhigte Bereiche	4.347	m ²	0,4	ha
Geh- und Radwege	12.607	m ²	1,3	ha
Fußgängerbereich	1.285	m ²	0,1	ha
Öffentliche Grünfläche gesamt	112.838	m ²	11,3	ha
Öffentliche Grünflächen, Parkanlagen	86.972	m ²	8,7	ha
Öffentliche Grünflächen, Spielplätze	8.103	m ²	0,8	ha
Öffentliche Grünflächen, Grünanlagen	13.496	m ²	1,3	ha
Öffentliche Grünflächen, Sonstige	1.650	m ²	0,2	ha
Private Grünfläche gesamt	2.857	m ²	0,3	ha
Wohneinheiten (WE) gesamt	1.112	WE		
Geschoßwohnungsbau	1.085	WE		
<i>davon förderfähig zu errichten¹</i>	290	WE		
Einfamilienhäuser	27	WE		
Einwohner und Einwohnerinnen (EW) gesamt	2.254	EW		
Geschoßwohnungsbau	2.171	EW		
Einfamilienhäuser	84	EW		
Bedarf an Öffentlichen Grünflächen ¹	44.240	m ²	4,4	ha
Bedarf an Öffentlichen Spielflächen ¹	7.664	m ²	0,76	ha

¹ gemäß Baulandbeschluss Stadt Nürnberg in der Fassung vom 05.02.2020

Im Einzelnen verteilen sich die Gebietsflächen des Allgemeinen Wohngebiets (WA), des Mischgebiets (MI) und des Urbanen Gebiets (MU) wie folgt auf die Baufelder:

Baufeld 01	
MI 3, MI 4, WA 1	
Nettobauland (m ²)	10.393
BGF Gesamt (m ²)	25.610

BGF Wohnen (m²)	18.010
davon gefördert zu errichten	4.811
BGF Gewerbe (m²)	6.600
davon Einzelhandel (m²)	2.000
BGF Kita (m²)	1.000
Wohneinheiten	180
Einwohner	360
Bedarfe	
Stellplätze	172
Tiefgarage (m²)	5.170
öffentliche Grünfläche (m²)	7.200
davon Spielfläche (m²)	1.225
Baufeld 02	
WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4	
Nettobauland (m²)	15.103
BGF Wohnen (m²)	29.260
davon gefördert zu errichten	8.778
Wohneinheiten	293
Einwohner	585
Bedarfe	
Stellplätze	176
Tiefgarage (m²)	5.267
öffentliche Grünfläche (m²)	11.704
davon Spielfläche (m²)	1.990
Baufeld 03	
WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 3.4	
Nettobauland (m²)	15.304
BGF Wohnen (m²)	31.570
davon gefördert zu errichten	9.471
Wohneinheiten	316
Einwohner	631

Bedarfe	
Stellplätze	189
Tiefgarage (m²)	5.683
öffentliche Grünfläche (m²)	12.628
davon Spielfläche (m²)	2.147
Baufeld 04	
MU 1, MU 2.1, MU 2.2, WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3	
Nettobauland (m²)	11.625
BGF Gesamt (m²)	25.330
BGF Wohnen (m²)	23.758
davon gefördert zu errichten	6212
BGF Gewerbe (m²)	1.551
Wohneinheiten	238
Einwohner	475
Bedarfe	
Stellplätze	160
Tiefgarage (m²)	4.812
öffentliche Grünfläche (m²)	9.500
davon Spielfläche (m²)	1.616
Baufeld 05	
MI 1, MI 2, WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1, WA 6.2, WA 7.1, WA 7.2, WA 7.3	
Nettobauland (m²)	11.256
BGF Gesamt (m²)	12.856
BGF Wohnen (m²)	10.731
BGF Einfamilienhaus	4.746
BGF Geschosswohnen	5.985
BGF Gewerbe (m²)	2.125
Wohneinheiten Geschosswohnen	59
Wohneinheiten Einfamilienhaus	27

Einwohner Geschosswohnen	118
Einwohner Einfamilienhaus	84
Bedarfe	
Stellplätze WA 5.2, WA 6.1, WA 6.2,	27
Stellplätze MI 1, MI 2, WA 7.1, WA 7.2, WA 7.3	68
Tiefgarage MI 1, MI 2, WA 7.1, WA 7.2, WA 7.3 (m²)	2.043
öffentliche Grünfläche (m²)	3231

Ansätze

- 1 30 % der BGF Fläche für soz. Wohnungsbau
- 2 1 WE/100 qm Bruttogeschissfläche (BGF)
- 3 2 Einwohner/Einwohnerinnen je Wohneinheit im Geschosswohnungsbau
- 4 3,1 Einwohner/Einwohnerinnen je Wohneinheit im Einfamilienhaus
- 5 0,6 Stellplätze / WE (+ggf. Kalkulation Mischnutzung nach Stellplatzsatzung Stadt Nürnberg vom 29.12.2016)
- 6 30 m²/TG-Stellplatz
- 7 20 m²/Einwohner/Einwohnerin
- 10 m²/Einwohner/Einwohnerin

I.5.2. ERSCHLIEßUNGSKONZEPT

Verkehrliche Erschließung

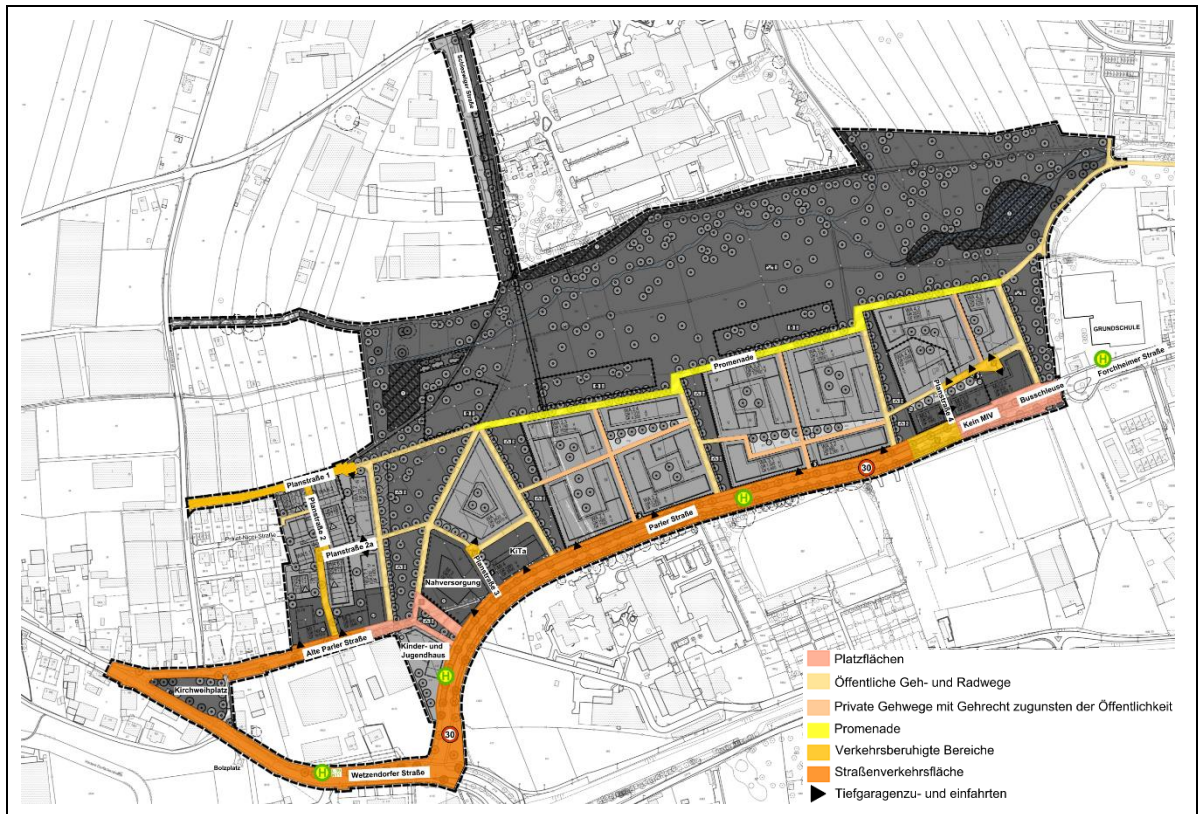


Abb.: Verkehrliche Erschließung, Stadtplanungsamt Nürnberg,
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Die grundsätzliche verkehrliche Erschließung des Gebiets beruht auf Beschlüssen des Stadtplanungsausschusses (AfS) (27.09.2012 und 10.12.2015) und des Verkehrsplanungsausschusses (AfV) (12.12.1991, 16.07.2015 und 28.04.2016). Demnach sind die Flächen südlich (Bestand) und nördlich der Parlerstraße (Neuentwicklung) über die Parlerstraße zu erschließen. Eine Verbindung für den Kfz-Verkehr zwischen der Forchheimer Straße und der Parlerstraße ist als Planungsprämisse auch künftig ausgeschlossen und dient dem Ziel, gebietsfremden Durchgangsverkehr zu unterbinden. Der Parkplatz des SV Johannis 07 e.V. wird gemäß Bebauungsplan Nr. 4256 „Forchheimer Straße“ Teil B nun über die Claire-Goll-Straße erschlossen und ist von der Parlerstraße über die Sportanlagenflächen und den Zeisigweg nicht mehr erreichbar.

Die allgemeine Befahrbarkeit für den MIV endet in der Parlerstraße auf Höhe des Baufeldes 04. Der Bereich ist als Wendeanlage ausreichend für Lastzüge bis 10 Tonnen und so ausgestaltet, dass das Ende der allgemeinen Befahrbarkeit auch stadträumlich ablesbar wird. Die verkehrliche Abhängung wird zusätzlich in der Gestaltung des Bereichs vor dem Baufeld 04 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und die damit einhergehende Distanz zwischen Parlerstraße und Forchheimer Straße verdeutlicht.

Die weitere Erschließung der Baufelder 01-03 erfolgt über Tiefgaragenzufahrten von der Parlerstraße. Damit bleiben die Quartiere grundsätzlich oberirdisch frei von Autoverkehr. Nur für das Baufeld 04 und das Baufeld 01 wurde über die Planstraße 3 bzw. Planstraße 4 eine Erschließung in die Tiefe ermöglicht, um hier die separat erschließbaren Grundstücke als Erfordernis aus der Eigentumssituation darstellen zu können. Die Anlieferung des vorgesehenen Einzelhandels im Baufeld 01 erfolgt ebenfalls von der Parlerstraße. Die Erschließung der Nutzungen im urbanen Gebiet erfolgen von der Planstraße 4. Die Konzeption der Erschließung erfolgte in enger Abstimmung mit der Umlegungsstelle und auf Grundlage einer Testumlegung und gewährleistet, dass die erforderlichen separat zuteilbaren und erschließbaren Grundstücke bereitgestellt werden können.

Im Norden der Baufelder 02 – 04 verläuft die „Promenade“. Diese ist sowohl Teil der baulichen Erschließung als auch Teil des Freiraums. Sie begleitet die städtebauliche Kante der Parkanlage in Ost-West-Richtung und vermittelt die Höhendifferenz zwischen Baufeldern und Park über gestalterische und nutzbare Elemente wie z.B. Sitzstufen. Durch den Versatz der Baufelder entstehen im Schnittpunkt mit den Grünanlagen kleine Plätze mit Westorientierung. Die Breite von 6 m beinhaltet 3,50 m freien Querschnitt zu Gewährleistung der Ost-Westverbindung, Erschließung der Hauseingänge und Feuerwehrumfahrt. Die restlichen 2,50 m dienen der Gestaltung und Begrünung mit Bäumen, Möblierung und Anpflanzungen.

Das Baufeld 05 wird von Süden von der Alten Parlerstraße und von Westen über die Wachtelstraße und Planstraße 1 und Planstraße 2 erschlossen. Für die Planstraße 1 wird der vorhandene Feld- und Waldweg ausgebaut und umgewidmet. Die Planstraße 1 dient weiterhin der Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen und gartenbaulich genutzten Grundstücke im Außenbereich, die nördlich an den Geltungsbereich angrenzen. Über den im Park verlaufenden Weg wird diese Verbindung für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geh- und Radverkehr nach Norden weitergeführt auf den Geh- und Radweg der die Anbindung der Parkflächen in Ost-West-Richtung sicherstellt.

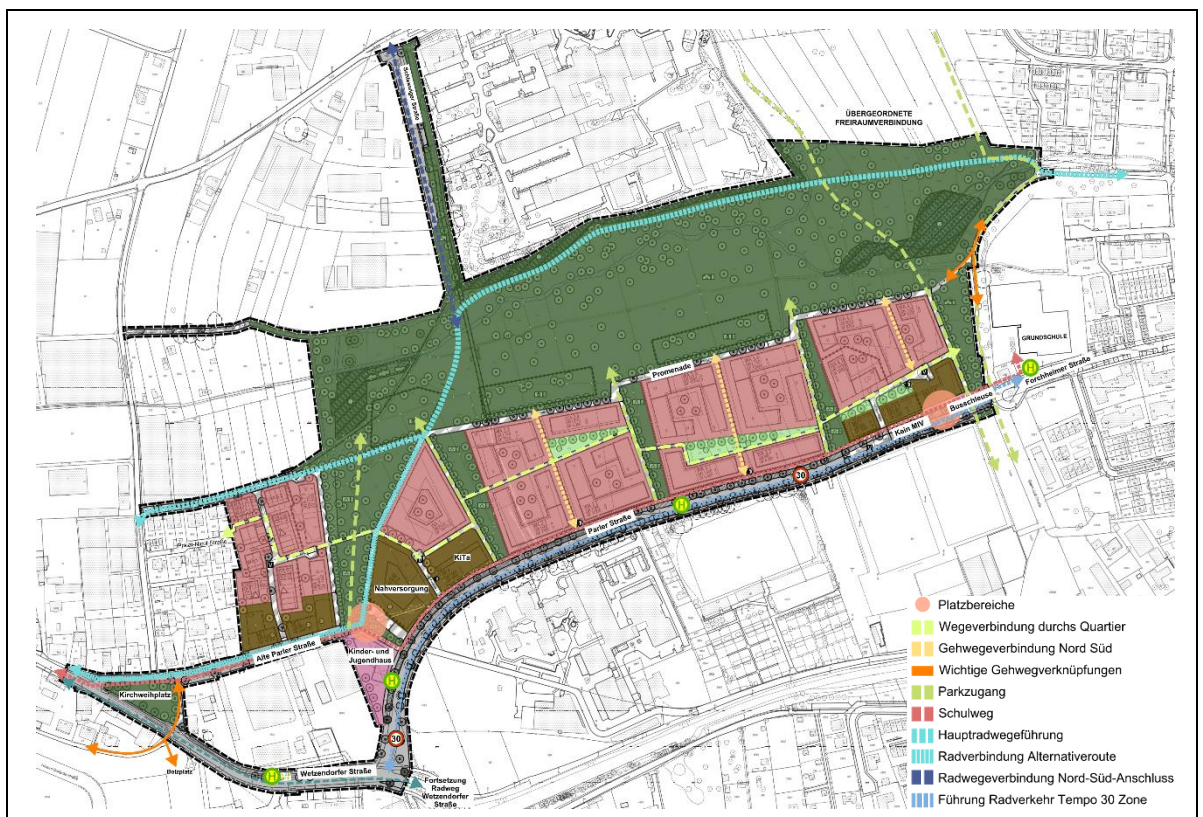


Abb.: Erschließungskonzept, Stadtplanungsamt Nürnberg,
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Die als Geh- und Radweg festgesetzte Verkehrsfläche wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, da sie wichtig für das Ziel einer guten Gesamtanbindung und Erreichbarkeit des Parks und für die Erschließung der angrenzenden Außenbereichsgrundstücke mit zum Teil Wohnbebauung ist. Der Geh- und Radweg sichert die im FNP dargestellte übergeordnete Freiraumverbindung und wird im Park fortgeführt. Die vor Ort bereits von der Landwirtschaft und zur Erschließung der anliegenden Außenbereichsgrundstücke als Weg genutzte Fläche verläuft momentan noch über private Grundstücke ohne rechtliche Grundlage. Die angrenzenden Grundstücke sind somit aktuell nicht erschlossen. Eine Ausnahme bildet das Grundstück Fl.-Nr. 102 Gmgk. Wetzendorf. Die Erschließung dieses Wohngebäudes im Außenbereich ist aktuell über die Flurstücke Nr. 103/3 und 690/2 gesichert wobei letzteres Grundstück in städtischem Eigentum ist und als Weg genutzt wird. Dieser Weg bleibt im Park erhalten

soll aber zukünftig nicht einer privaten Wohngebäudeerschließung dienen. Die offizielle Erschließung soll nun ebenfalls über die Ost-West-Verbindung bis zur Wachtelstraße erfolgen. Dies wird in der Praxis tatsächlich auch so gehandhabt.

Ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen wurde die Anbindung des „Wetzendorfer Parks“ Richtung Schleswiger Straße. Die festgesetzten Verkehrsflächen sichern die Erschließung der Grundstücke Fl.-Nrn. 107, 108, 109 und 110 je Gmgk. Wetzendorf. Die Straßenfläche wird nur bis zum Grundstück Fl.-Nrn. 107 geführt und endet damit auf Höhe der jetzigen Zufahrt zu den Flächen der Erpeka, die dort eine Einrichtung zur medizinischen und körperlichen Rehabilitation betreibt und deren Erschließung gesichert werden soll. Überwiegend soll hier jedoch ein Grünzug als Anbindung des Parks für den Rad- und Fußgängerverkehr in Nord-Süd-Richtung erfolgen. Im nördlichen Bereich werden von den jetzt als Stellplatz genutzten Brachflächen einige als öffentliche Stellplätze erhalten.

Die Alte Parlerstraße wurde bisher nur zum Teil erstmalig hergestellt, der Straßenraum ist ungeordnet und wird als Parkfläche für private Pkw teils auf privaten, teils auf städtischen Grundstücksflächen genutzt. Die Verkehrsflächen sind zum Teil überdimensioniert. Der Bereich soll daher neu sortiert und gestaltet werden. Ziel ist eine sichere Führung des hier zukünftig entlanglaufenden Schulweges zur neuen Grundschule in der Forchheimer Straße, eine Ordnung des Parkens und eine Begrünung des Straßenraums. Der Bereich Alte Parlerstraße/Kirchweihplatz wurde daher in den Geltungsbereich aufgenommen. Der für die Dorfgemeinschaft wichtige Kirchweihplatz bleibt in seiner Dimension erhalten und der Flächenbedarf für die Aufstellung des Festzeltes wurde berücksichtigt. Die östlich angrenzende Verkehrsfläche ist zukünftig dem Geh- und Radverkehr vorbehalten. Daher kann diese zukünftig als Ausweitung der Kirchweihfläche mit genutzt werden. Sie setzt außerdem die wichtige Geh- und Radwegeverbindung aus Richtung Süden/Dorfäckerstraße fort. Die Erschließungserfordernisse des südlich angrenzenden Gewerbebetriebs werden ebenfalls berücksichtigt.

Die Wetzendorfer Straße bildet den Anschluss an das übergeordnete Verkehrssystem. Die Umwidmung zur Zone 30 des Abschnitts von der Brücke über die Bahngleise bis zur Einmündung Schleswiger Straße/ Frauenthaler Weg soll im Zuge der Quartiersentwicklung erfolgen. In der Bielefelder Straße wurde Tempo 30 bereits im Zuge der neuen Wohnbebauung eingeführt. Dies soll nun in der Wetzendorfer Straße im Zuge der Quartiersentwicklung, die zusätzlichen Verkehr auf der Wetzendorfer Straße bedeutet, als Entlastungsmaßnahme fortgesetzt werden. Der baulich zu verändernde Bereich wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Hier sind unter anderem die Fortführung des Radweges, eine Verbesserung der Bushaltestellen, Baumpflanzungen sowie zwei neue Querungshilfen mit entsprechender Fahrbahnverengung vorgesehen.

Zur Vermeidung negativer verkehrlicher Auswirkungen soll mittelfristig eine Unterbrechung der Wachtelstraße für den MIV nördlich der Wohnbebauung erfolgen.

Feuerwehr

Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum wie Wohnungen, müssen in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein. Ab Gebäudeklasse 4 gemäß Art. 2 BayBO bzw. einer Brüstungshöhe von über 8 m ist zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges ein Anleiten der Feuerwehr erforderlich.

Um die Innenhöfe der Blöcke trotz der relativen Dichte qualitativ gestalten zu können und den Nutzungskonflikt, den die Anforderungen an die Bereitstellung von Flächen für die Kleinkindspielplätze nach BayBO, Fahrradabstellanlagen, Retentionsflächen sowie Begrünungsanforderungen auf Grund klimatischer Aspekte (Großbäume) bewältigen zu können, sollen dort keine Feuerwehrezufahrten zugelassen werden. Das Konzept wurde so entwickelt, dass diese Notwendigkeit nicht besteht, ohne die Grundrissgestaltung übermäßig einzugrenzen.

Die umlaufenden öffentlichen Flächen wurden so dimensioniert, dass sie von der Feuerwehr befahren werden können. Dies betrifft, die Gehwegbreite von 3,50 m an der Parlerstraße, die Ausgestaltung der Promenade und auch der Grünanlagen.



Abb.: Feuerwehrumfahrungen, Stadtplanungsamt Nürnberg,
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Damit der zweite Rettungsweg über die vorgesehenen Feuerwehrumfahrungen gesichert ist, dürfen die Wohnungen in den Teilbaugebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.1, WA 4.2 sowie WA 4.3 nicht ausschließlich zu den Blockinnenhöfen orientiert sein (siehe Abb. Feuerwehrumfahrungen). Um die Anleiterbarkeit von den Feuerwehrumfahrungen sicher stellen zu können, muss ein Teilbereich der Wohnungen in den aufgezählten Teilbaugebieten zu den Feuerwehrumfahrungen orientiert sein. Dies ist beispielsweise mit durchgesteckten Wohnungen umsetzbar.

Alternativ kann der 2. Rettungsweg über ein 2. Treppenhaus oder ein Sicherheitstreppehaus sichergestellt werden.

Die geplante durchschnittliche Bautiefe der Wohnblöcke beträgt 14 m und entspricht der durchschnittlichen Gebäudetiefe in der diese Art der Grundrissgestaltung gängig möglich ist. Zu den Feuerwehrumfahrungen orientierte Grundrisse sind auch nicht durchgesteckt möglich.



Abb.: Grundrissgestaltung und Feuerwehrumfahrungen, Schellenberg+Bäumler Architekten GmbH, Dresden
Stadtplanungsamt Nürnberg, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Müllentsorgung

Um die Müllabholung in den Gebieten WA1, WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3, WA 7.1, WA 7.2 und WA 7.3, sowie MU 2.1 und MU 2.2 sicherzustellen, werden die Müllfahrzeuge, die an die jeweiligen Wendeanlagen der Planstraßen 1, 3 und 4 anschließenden Geh- und Radwege nutzen, um auf die Parlerstraße bzw. Alte Parlerstraße zu gelangen. Da auf den beschriebenen Geh- und Radwegen mit Ausnahme der Müllfahrzeuge MIV ausgeschlossen ist, werden an den Übergangsbereichen zwischen Verkehrsberuhigten Bereichen und den Geh- und Radwegen klappbare Poller vorgesehen.

I.5.3. MOBILITÄT UND FÖRDERUNG DES UMWELTVERBUNDES

Im Planungskonzept werden vielfältige Aspekte zur Förderung einer umweltfreundlichen Mobilität umgesetzt.

Während grundsätzlich eine Durchlässigkeit für den MIV durch das Erschließungskonzept unterbunden und dieser aus den Quartieren oberirdisch weitgehend herausgehalten wird, werden dagegen die Wegebeziehungen des Umweltverbundes durch die Ausgestaltung der Erschließungsanlagen durchlässig und attraktiv angelegt. Insgesamt ist ein dichtes und auf Verknüpfungen achtendes Geh- und Radwegenetz geplant.

Für eine direkte Anbindung des Busverkehrs sorgt eine Busschleuse, die eine Durchfahrt für Busse und Rettungsfahrzeuge mittels Induktionsschleife von der Forchheimer Straße zur Parlerstraße ermöglicht. In der Parlerstraße entstehen zwei neue Bushaltestellen der Linie 47, die an die Straßenbahnlinie Nr. 4 und die U-Bahnhaltestelle Nordwestring U3 anbindet. Eine Haltestelle ist in direkter Nachbarschaft zum neuen Quartierszentrum geplant, die zweite auf Höhe des Baufeldes 03. Damit sind nur kurze Wege zum Bus zurückzulegen.

Die im Bau befindliche Grundschule „Forchheimer Straße“ ist durch ein dichtes Geh- und Radwegenetz aus allen Richtungen sicher und umweltfreundlich zu erreichen. Ein zukünftiger Schulweg des neuen Sprengels der Grundschule wird über die Alte Parlerstraße und Parlerstraße verlaufen und wurde bei der Planung der Verkehrsanlagen berücksichtigt.

Die Parlerstraße wurde als Rückgrat der Erschließung in ihrem Querschnitt mit dem Ziel der Förderung des Umweltverbundes neu konzipiert. Während der Fahrbahnquerschnitt von 6,50 m den Erfordernissen des Begegnungsverkehrs durch Busse folgt, ermöglicht ein 3,50 m breiter Gehweg entlang der neuen Bebauung eine komfortable Benutzung durch zu Fußgehende. Auch auf der Südseite ist ein bis zur Busschleuse durchlaufender Gehweg von 2,0 m Breite vorgesehen. Im Osten hebt sich der Übergang zur Forchheimer Straße bewusst als Spielstraße (Schrittgeschwindigkeit) bzw. Fußgängerbereich vom restlichen Straßenraum ab. Die Ost-West-Verbindung zur Forchheimer Straße soll auch visuell für den Kfz-Verkehr beschränkt werden. Dieser Straßenabschnitt ist als grüner Aufenthaltsbereich weiterzuentwickeln.

Die doppelte Baumreihe soll Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten sichern und zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen. Die auf der Nord- und Südseite zum Einsatz kommenden Baumrigolen sind Teil eines nachhaltigen Regenwassermanagements.

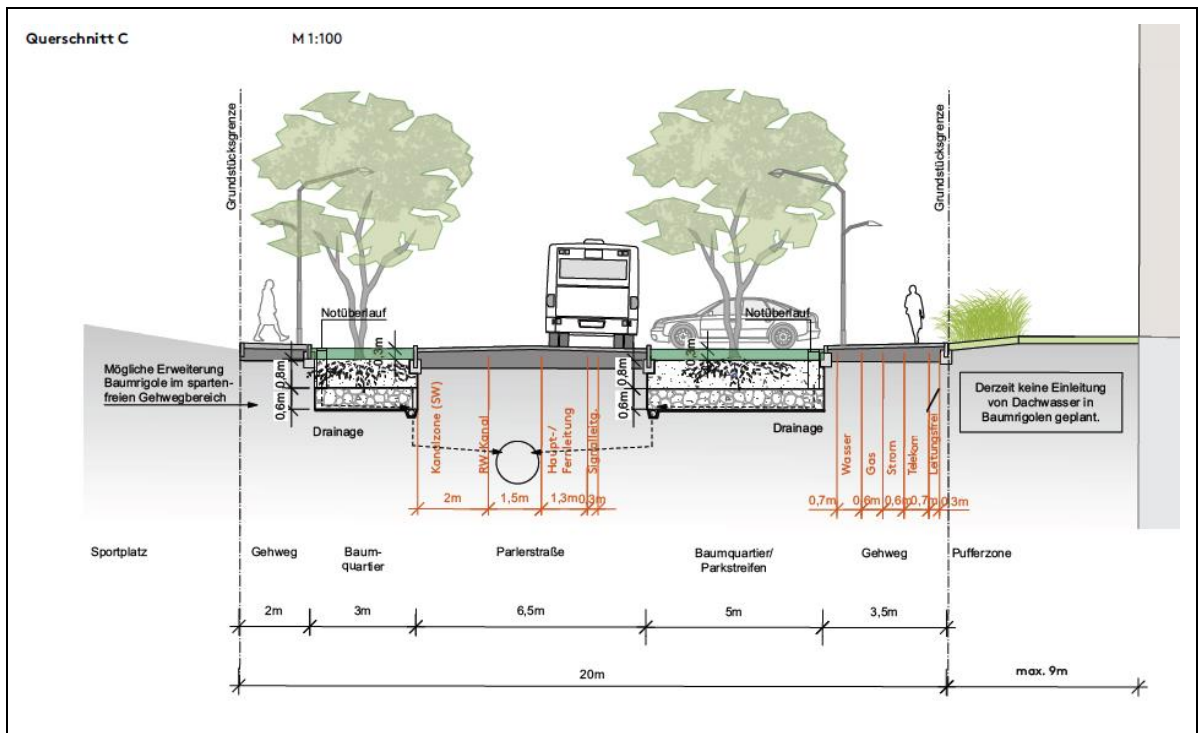


Abb.: Straßenquerschnitt Parlerstraße mit Baumrigolen,
Keller Damm Kollegen GmbH, München

Eine reduzierte Zahl von Besucherstellplätzen sind als Senkrechtparker abschnittsweise zu den Baufeldern organisiert. Im Straßenentwurf, sind ca. 50 Besucherstellplätze vorgesehen, davon 4 barrierefreie Stellplätze und 3 Hol- und Bringstellplätze vor dem geplanten Kindergartenstandort im MI 4. Das entspricht ungefähr einem Stellplatzschlüssel bezogen auf die Wohneinheiten der Baufelder 01-04 von 8 %. Die Unterbrechungen zwischen den Baufeldern mit begleitenden Fahrbahnverengungen rhythmisieren den Straßenverlauf. Sie tragen damit zu einer Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit bei und ermöglichen es, die Parkzugänge leicht aufzufinden. Im Straßenraum sollen ein Mobilpunkt mit zwei Car-Sharing Stellplätzen mit E-Ladesäulen und Fahrradabstellmöglichkeiten sowie weitere Fahrradabstellanlagen inklusive Ladestandorten für E-Bikes angeboten werden. Durch die vorgesehene Tempo 30 Regelung kann die Radwegeverbindung von der Forchheimer Straße durch die Parlerstraße zur Wetzendorfer Straße weitergeführt werden. Die ursprünglich vorhandene Verbindung zwischen Parlerstraße und Alter Parlerstraße wird für Radfahrerinnen und Radfahrer sowie Fußgängerinnen und Fußgänger ebenfalls erhalten.

Die im Radwegenetzplan vorgesehenen Haupt-Radwegeverbindung von Osten nach Westen, bzw. Norden nach Süden wurden im Bebauungsplan verankert. Dabei wird über eine 4 m breite befestigte Trasse der Karl-May-Weg durch den Park südlich des Berufsförderungswerks in Richtung Wachtelstraße fortgesetzt. Eine Nord-Süd-Verbindung in selber Ausbaugüte verläuft westlich des Berufsförderungswerks über den Park Richtung Wetzendorfer Straße.

Weitere Festsetzungen im Bebauungsplan, wie die Zulässigkeit nur eines reduzierten Stellplatzschlüssels, die Privilegierung von Fahrradabstellräumen in Erdgeschossen, oder die Verpflichtung zur Errichtung auch oberirdischer Fahrradabstellanlagen haben ebenfalls die die Reduzierung der Verkehrserzeugung durch den MIV und die Förderung des Umweltverbundes zum Ziel.

1.5.4. VERSORGUNG UND WASSERMANAGEMENT

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Strom, Gas oder anderen alternativen Energieträgern sowie Telekommunikation muss über die entsprechenden Versorgungsunternehmen bzw. die Stadt Nürnberg sichergestellt werden.

I.5.4.1. Energieversorgung

Für die Energieversorgung des Entwicklungsgebiets ist der Anschluss an eine Nahwärmeversorgung geplant. Der Standort für das benötigte Blockheizkraftwerk (BHKW) kann aus Gründen des Immissionsschutzes und dem Fehlen adäquater Flächen nicht im Planungsgebiet untergebracht werden. Mögliche Standorte in räumlicher Nähe werden derzeit geprüft. Zusätzlich wird geprüft, inwieweit ein Anschluss über ein Fernwärmenetz möglich ist.

Künftigen Bauherinnen und Bauherren wird empfohlen, entsprechende Energiekonzepte zu entwickeln. Gemäß den Vorgaben des Umweltausschusses vom 23.01.2013 sind dabei verschiedene Alternativen einer nachhaltig CO₂-neutralen Energieversorgung zu prüfen, wie z.B. die Verwendung regenerativer Energien, die Möglichkeiten der Kraft-Wärme-Kopplung sowie der Anschluss an die Nah-/Fernwärmeversorgung. In den Überlegungen zur energetischen Versorgung des Plangebietes sind die gesteigerten Anforderungen durch die Novellierung der EnEV zu berücksichtigen.

I.5.4.2. Abwasserentsorgung

Mischwassersammler sind sowohl in der Parlerstraße (DN 1600) als auch in der Forchheimer Straße (DN 1800) vorhanden. Der Mischwassersammler in der Parlerstraße wurde im Jahr 1982 errichtet und liegt etwa 6 m tief in der Erde. Dieser Mischwassersammler wird stillgelegt und kann mit Bäumen (Baumrigolen) überbaut werden.

Durch das Planungsgebiet führt ein privater Mischwasserkanal des Berufsförderungswerkes. Dieser wird in seinem Bestand gesichert und im Bereich der Planstraße 1 ertüchtigt, um die Entwässerung der Teilbaugebiete WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1, WA 6.2, WA 7.1, WA 7.2 und WA 7.3 sicherzustellen. Hierfür ist im Bereich der Planstraße 1 eine Umwidmung des Mischwasserkanals (Übernahme in städtisches Eigentum) erforderlich, da dieser momentan noch in Privateigentum ist. Bei der Spartenkoordination sollte jedoch eine Ersatztrasse berücksichtigt werden, falls der Kanal in 30 - 50 Jahren aufgelassen und durch einen neuen Kanal in der Ersatztrasse ersetzt werden muss.

Die Entwässerung der Alten Parlerstraße läuft nicht vollständig über den vorhandenen Kanal und ein Teil südlich des Gebiets MI 1 muss in das vorhandene Entwässerungskonzept integriert werden (oberflächliche Abführung und Versickerung in Kirchweihplatz).

Das Plangebiet ist im aktuellen Generalentwässerungsplan (GEP) aus dem Jahr 2018 nicht enthalten, eine Fortschreibung der Schmutzfrachtberechnung ist beauftragt. Dabei sollen alle Flächenzuwächse gemäß der kleinräumigen Bevölkerungsprognose des Stadtplanungsamtes Eingang finden. Beauftragt werden soll neben einer Prognoseberechnung mit diesen Zusatzflächen auch die Entwicklung von Sanierungsmaßnahmen für die Entlastungsbauwerke einschließlich entsprechender Nachweisrechnung (sog. Sollberechnung).

I.5.4.3. Entwässerungskonzept

Die Themen Entwässerung, Überflutungsschutz, Gestaltung und Renaturierung des Wetzendorfer Landgrabens sowie Nutzung und Gestaltung von Park- und Grünflächen als zusätzlicher Retentionsraum sind im Planungsgebiet sowohl funktional als auch gestalterisch eng miteinander verknüpft. Sie wurden in einem integrierten Ansatz durch das Ingenieurbüro Björnsen Beratende Ingenieure GmbH in Arbeitsgemeinschaft mit dem Landschaftsarchitekturbüro Keller Damm Kollegen erarbeitet.

Das Entwässerungskonzept folgt dem Leitbild der „Schwammstadt“ und wurde im Hinblick auf folgende Ziele entwickelt:

Das Neubaugebiet wird wassersensibel und hochwasserneutral erschlossen. Die erforderlichen Entwässerungsanlagen sollen gestalterisch in die öffentlichen Freiräume integriert werden. Sie halten das Wasser dezentral dort zurück, wo es anfällt. Bei gleichzeitiger Verbesserung des natürlichen Wasserhaushaltes soll ein Überflutungs-, Hochwasser- und Gewässerschutz erreicht werden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird gezielt auf eine

funktionale Mehrfachbelegung von Flächen und die Schaffung von Synergieeffekten hinge-
arbeitet.

Für die Entwässerung ist eine Kombination von in den Grünanlagen angeordneten Entwäs-
serungsmulden, Retentionsflächen und Baumrigolen für die Reduzierung, Rückhaltung, und
Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen (siehe Ausführung in nachfol-
gendem Kapitel). Durch die Festsetzung von Gründächern wird die Abflussmenge ebenfalls
wirksam reduziert. Ein Anteil von 50 % der Gesamtdachfläche ist bei der Dimensionierung
der erforderlichen Retentions- und Entwässerungsanlagen berücksichtigt.

Auf Grund des niedrigen Grundwasserflurabstandes und der heterogenen Bodenverhältnisse
wurde bei der Konzeption der Entwässerungsanlagen davon ausgegangen, dass die allei-
nige Bewirtschaftung der anfallenden Niederschlagsabflüsse durch dezentrale Versicke-
rungsanlagen nicht uneingeschränkt möglich ist. Dies muss im Einzelfall auf Genehmigungs-
ebene geprüft werden.

Für die Planung der Baufelder und der Parkflächen sowie der erforderlichen Entwässerungs-
einrichtungen wurde ein weiterführendes Grundwassergutachten erstellt.

Die Oberflächenentwässerung des Planungsgebietes erfolgt abschnittsweise für jede private
und öffentliche Fläche.

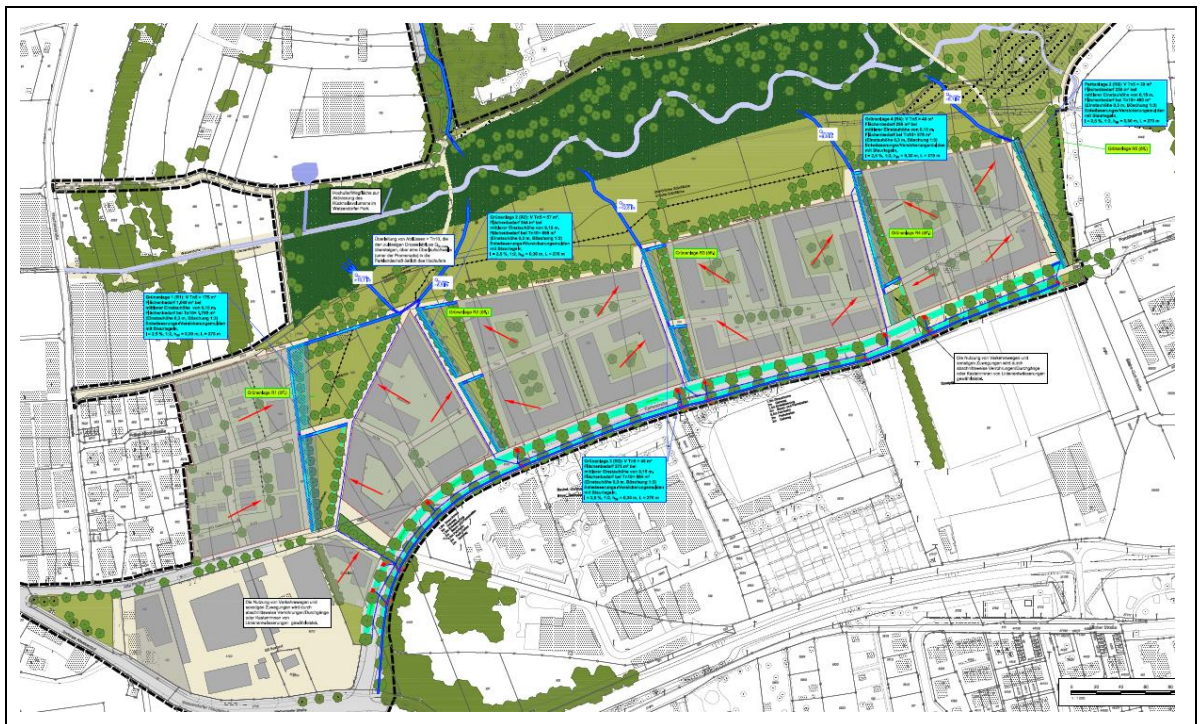


Abb.: Entwässerungskonzept des Teilbereichs A, Quelle: Entwässerungskonzept, Björnsen Beratende Ingenieure
GmbH, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Die in den Vorfluter abzuleitende Wassermenge ist dabei zu begrenzen. Die Einleitmenge
richtet sich dabei nach einer Drosselwasserspende in $l/(s \cdot ha)$, welche für das versiegelte
Gebiet von den Genehmigungsbehörden nach den allgemein anerkannten Regeln der Tech-
nik festgelegt wird. Die Gewässer Seegraben und Landgraben werden aus den Einzelflächen
dabei mit einer maximal zulässigen Gebietsabflussspende in Höhe von $8,3 l/(s \cdot ha)$ beauf-
schlagt.

Die Entwässerungseinrichtungen innerhalb der privaten Flächen müssen so ausgelegt sein,
dass das Niederschlagswasser, welches nachweislich nicht auf dem Grundstück versickert
werden kann, bis zu einem 5-jährlichen Bemessungsregenereignis auf dem Grundstück zu-
rückgehalten wird, und nur die anteilige Drosselwassermenge weitergeleitet wird. Der Dros-
selabfluss, sowie der entstehende Überlauf aus seltener als 5-jährlichen Starknieder-
schlagsereignissen aus den privaten Flächen ist den jeweils zugeordneten öffentlichen Ent-
wässerungsanlagen zuzuleiten. Die Sicherstellung der Ableitung in die jeweils zugeordneten

Entwässerungsanlagen folgt dabei in enger Abstimmung mit den Anforderungen aus der Umlegung hinsichtlich der notwendigen separat erschließbaren Grundstückseinheiten. Um sicherzustellen, dass die Entwässerung aus dem nördlichen WA 4.2 in die zugeordnete öffentliche Entwässerungsanlage abgeleitet werden kann, wurde im WA 4.3 ein Leitungsrecht eingetragen, da hier von zwei separaten Grundstückseigentümern ausgegangen wird. Beim nördlichen WA 2.4, das über WA 2.3 in die zugehörige Entwässerungsanlage entwässert, wurde auf die Eintragung eines Leitungsrechtes dagegen verzichtet, da hier davon ausgegangen wird, dass beide Baugebiete einer Partei zugeteilt werden. Über die Grünanlagen bzw. Straßen wird das abfließende Wasser dann gedrosselt in den durch die Parkfläche verlaufenden Wetzendorfer Landgraben geleitet. Die in den an die Baugebiete angrenzenden öffentlichen Grünflächen vorzusehenden Entwässerungseinrichtungen werden so dimensioniert, dass darin das 10-jährliche Bemessungsregenereignis zzgl. der von den Privatflächen zulaufenden Wässer bewirtschaftet wird.

Einzugsgebiet	$V_{\text{Retention}} \leq 5 \text{ a}$ (Mulden)	$V_{\text{Retention}} \text{ bis } 10 \text{ a}$ ($\Delta 10\text{a-5a}$; Retentionsflächen)	$V_{\text{Retention, zus. für } 10 \text{ a}}$ (Baumrigolen Parlerstr.)	$V_{\text{Retention, gesamt bis } 10 \text{ a}}$
Teilbereich A				
R1	175 m³	306 m³	197,7 m³	679,0 m³
R2	57 m³	156 m³	42,1 m³	255,4 m³
R3	46 m³	175 m³	196,8 m³	417,8 m³
R4	49 m³	175 m³	53,0 m³	277,4 m³
R5	39 m³	76 m³	112,5 m³	227,6 m³
	366 m³	888 m³	602,1 m³	1.857,1 m³

Abb.: Erforderliche Retentionsvolumina in den öffentlichen Grünanlagen und der Baumrigole Parlerstraße für das 5- und das 10-jährliche Bemessungsregenereignis
Quelle: Entwässerungskonzept, Björnsen Beratende Ingenieure GmbH

Über das 10-jährliche Bemessungsereignis hinausgehende Niederschlagsabflüsse werden in die öffentliche Parkfläche entlang des Wetzendorfer Landgrabens übergeleitet und dort im neugestalteten Retentionsraum bewirtschaftet. Die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagsabflusses erfolgt vorzugsweise dezentral und die an der Geländeoberfläche angeordneten Entwässerungsstrukturen werden gestalterisch in die Quartiersplanung integriert. Sämtliche erforderliche Retentionsräume sind unter Einhaltung einer maximalen Einstauhöhe von 0,30 m so ausgelegt, dass die Notwendigkeit einer Einzäunung entfällt.

Die Ableitung des Niederschlagswassers wird durch die Höhenplanung der öffentlichen Erschließungs- und Grünanlagen sichergestellt. Innerhalb der Baugebiete liegt der Hochpunkt jeweils im Baufeldinneren, sodass eine seitliche Neigung in Richtung der Baufeldkanten und damit der Übergang in die öffentlichen Grünflächen auch für die Freispiegelentwässerung der privaten Bauflächen gewährleistet werden kann. Die auf den Privatflächen anfallenden Abflüsse können so in etwa zu gleichen Teilen zu den Entwässerungs- bzw. Rückhalteeinrichtungen der umliegenden öffentlichen Grünflächen bzw. in die Entwässerungsanlagen der Verkehrsflächen geleitet werden. Die Bestandshöhen der im Süden angrenzenden Parlerstraße werden vornehmlich als fix angesehen. Ausgehend von dort erfolgt die Geländeprofilierung mit einem einheitlichen Gefälle in Richtung der Promenade bzw. der Parklandschaft. Die Drosselung zur Einhaltung der zulässigen Abflussmengen erfolgt im Übergang zwischen Grünkeilen und Parkanlage auf Höhe der Promenade.

I.5.4.4. Entwässerung durch Baumrigolen

In den Grünanlagen und in der Parlerstraße wird das System der Baumrigole als Pilotprojekt in Nürnberg erstmals 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 optimal mit Wasser versorgter Baumstandort, der durch seine Verdunstungsleistung zur sommerlichen Kühlung beiträgt.

Die Baumrigolen in den Grünanlagen sollen aus den direkt angrenzenden, öffentlichen Straßen beschickt und oberhalb der Mulden in den Grünanlagen angeordnet sein. Die Errichtung unterirdischer Retentionskammern in Form von Baumrigolen nach dem „Stockholmer Modell“ ermöglicht die lokale Speicherung eines Teils des Niederschlags und fügt sich ideal in das Konzept einer dezentralen Niederschlagsbewirtschaftung ein. Die Vorteile solcher Baumrigolen liegen zudem in der Kühlwirkung der Verdunstung einer optimal mit Wasser versorgten Vegetation. Entsprechende, optimal mit Wasser versorgte Baumstandorte wirken als natürliche Klimaanlage der innerstädtischen Aufheizung im Sommer entgegen. Insbesondere wenn Stadtbäume als Vegetation genutzt werden, ergeben sich Synergien hinsichtlich:

- Gestaltung und Aufenthaltsqualität,
- Reduzierung des Pflege- und Bewässerungsaufwandes für Baumpflanzungen,
- Bindung von Luftschadstoffen und Treibhausgasen.

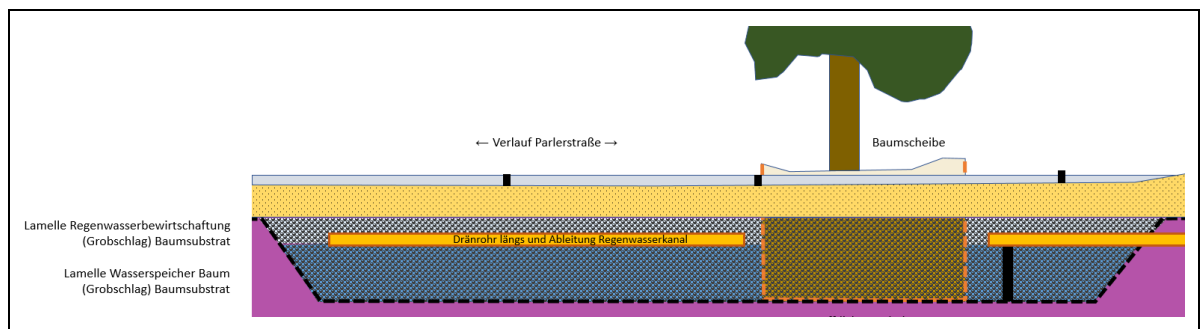


Abb.: Schematischer Längsschnitt einer Baumrigole entlang der Parlerstraße
Quelle: Entwässerungskonzept, Björnsen Beratende Ingenieure GmbH

Die Konstruktion der Baumrigole besteht vereinfachend aus drei übereinander angeordneten Teilen: dem Baumspeicher, dem Regenwasserspeicher und einer begrünten Oberbodenschicht.

Die Entwässerungsplanung sieht Baumrigolen dort vor, wo entsprechend der Grundwassererkundung durch die R & H Umwelt GmbH ausreichend hohe Grundwasserflurabstände vorhanden sind und eine Beschickung aus den öffentlichen Straßenflächen möglich ist.

1.5.4.5. Überflutungsschutz und Retentionsraumvorsorge

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 und der Parkplanung zusätzlicher Retentionsraum geschaffen. Dieser Retentionsraum entlastet zukünftig auch die Unterlieger jenseits des Planungsgebietes. Für den Gewässerumbau ist ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren notwendig, das bereits angestoßen wurde.

Die Baugebiete liegen vollständig außerhalb der Linie des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes des Wetzendorfer Landgrabens (HQ₁₀₀) und tragen damit den Bestimmungen des § 78 Abs. 1 WHG Rechnung.

Nach Herstellung des „Wetzendorfer Parks“ und der Renaturierung des Wetzendorfer Landgrabens und Seegrabens wird sich allerdings das tatsächliche Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ gegenüber dem amtlich gesicherten neu abformen, da die Schaffung von zusätzlichem, in die Parklandschaft integrierten Retentionsraum Planungsziel ist.

Für das gesamte Gewässersystem des Wetzendorfer Landgrabens wird die Stadt Nürnberg in den nächsten Jahren ein Hochwasserschutzkonzept erarbeiten. Die Grünfläche des „Wetzendorfer Parks“ wird dabei als Retentionsraum eine Rolle spielen. Diese Anforderung wird bereits jetzt in der Gestaltung einer den Erschließungsweg in Nord-Süd-Richtung begleitenden Geländemodellierung mit Drosselbauwerk im westlichen Parkabschnitt berücksichtigt. So wird die schwierige spätere Integration von technischen Hochwasserschutzbauwerken

vermieden und ein Puffer für zukünftig zu schaffendes Retentionsvolumen im Rahmen eines Hochwasserschutzkonzeptes bereits jetzt vorgesehen.

Um dem heute direkt angrenzenden Überschwemmungsgebiet des Wetzendorfer Landgrabens sowie dem zugehörigen Risikogebiet des HQ_{extrem} Rechnung zu tragen, wurde das gesamte Höhenkonzept auf eine Vorsorgehöhe von Baugebietshöhen mit 1 m über HQ_{extrem} ausgelegt. Von diesem Vorsorgekonzept wird nur in Einzelfällen auf Grund von zwingenden Anschlüssen an Bestandshöhen abgewichen, jedoch liegen auch hier die zukünftigen Baugebietshöhen über den Höhen des HQ_{extrem} . Auf die Darstellung des HQ_{extrem} wurde in der Planzeichnung verzichtet, da mit Umsetzung der Erschließung auf Grund des Höhenkonzeptes kein Baugebiet mehr in diesem Risikogebiet zu liegen kommt. Das Gefährdungspotential des HQ_{extrem} des Wetzendorfer Landgrabens ist hier mit sehr geringen Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten ohnehin als gering einzustufen.



Abb.: Risikogebiet HQ_{extrem} Ist-Zustand, Stadtplanungsamt Nürnberg
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

I.5.4.6. Starkregenereignisse

Durch die Abstimmung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen auf das 10-jährliche statt 5-jährliche Niederschlagsereignis trägt die Stadt Nürnberg der Zunahme von Starkregenereignissen bereits grundsätzlich Rechnung.

Über das 10-jährliche Bemessungsereignis hinausgehende Niederschlagsabflüsse werden zukünftig in der Parklandschaft um den Wetzendorfer Landgraben bzw. den Seegraben zurückgehalten. Bei Überschreitung des jeweiligen zulässigen Drosselabflusses und der vorhandenen Kapazität des Retentionsraums werden die selteneren Regenereignisse durch Überläufe im Bereich der Promenade in Teilbereich A in die Parklandschaft geleitet.

Bis zur Herstellung der neuen Park- und Gewässerlandschaft im Zuge der Errichtung des „Wetzendorfer Parks“ sieht das Entwässerungskonzept zudem die Möglichkeit vor, auch das 20-30 jährliche Starkregenereignis in den Grünanlagen zwischen den Baufeldern durch zusätzliche Drosseleinrichtungen zurückzuhalten. Die Grünanlagen werden bei diesen seltenen

Ereignissen dann temporär stärker eingestaut und eine Belastung der Unterlieger wird vermieden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Fließweganalyse für Starkregenereignisse durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Fließpfade in der Umgebung durch die Neuerschließung des Baugebiets im Falle von Starkregenereignissen nicht verändert werden. Damit ist eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch die vorliegende Planung bei Starkregenereignissen nicht gegeben. Im Geltungsbereich folgen die Fließwege wie vorgesehen den Entwässerungsmulden und Grünfingern.

I.5.4.7. Grundwasser

Da sich das Planungsgebiet in einem grundwassersensiblen Bereich befindet wurde ein umfassendes Grundwassergutachten erstellt. Die Grundwassersituation und damit sowohl die Auswirkungen der Planung, als auch die bei der Planung zu beachtenden Gesichtspunkte sind dem Gutachten zur „Erkundung der Grundwassersituation“ der R+H Umwelt GmbH zu entnehmen.

Durch den Bau von Tiefgaragen, die Teile des Grundwasserleiters absperren, kann es zu einem Aufstau kommen. Um nachteilige Auswirkungen ausschließen zu können, sind technische Maßnahmen erforderlich. Da der Grundwasserumsatz in den vergleichsweise gering wasserdurchlässigen Böden und Gesteinen nur gering ist, sind sowohl objektbezogene (Grundwasserumläufigkeitssysteme um einzelne Objekte) als auch übergeordnete Lösungen (Gräben mit freiem Auslauf in das Gewässersystem) im Rahmen der Objektplanung denkbar.

I.5.5. GENDER UND DIVERSITY

In die Konzeption der stadträumlichen Baustruktur und in die Freiraumkonzeption haben Aspekte des Gender Mainstreaming einzufließen.

Ziel des Gender Mainstreaming ist eine gleichstellungsorientierte Planung mit einem räumlichen Angebot für die verschiedenen Gruppen und Alltagssituationen unter Berücksichtigung der vielfältigen Lebensentwürfe, Bedürfnisse und Interessen. Es unterstützt eine kreative Auseinandersetzung mit Unterschieden in Alter, Geschlecht, sozialer und kultureller Herkunft bei der Entwicklung städtebaulicher Leitbilder in Abstimmungs- und Planungsprozessen. Bei jeder Planungsmaßnahme ist zu hinterfragen, welche geschlechts- und zielgruppenspezifischen Aspekte wahrgenommen werden können und wie diese im Planungsprozess und in der Raumnutzung wirksam werden. Gendergerechte Quartiere spiegeln gesellschaftliche Vielfalt wieder, sie sind barrierefrei, gut erschlossen und vernetzt und bieten Räume, die bedarfsgerecht interpretier- und nutzbar sind.

Wichtiger Aspekt der gendergerechten Planung ist die Wohn- und Freiraumqualität sowie ein vielfältiges Angebot an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Die räumliche Verknüpfung zur Umgebung, die Anbindung an die umgebenden Ortsteile und die offene Landschaft sowie die gute Erreichbarkeit (ÖPNV) sind ebenfalls Ausdruck der gleichstellungsorientierten Planung.

Im Planungsgebiet Wetzendorf werden folgende Gender und Diversity Aspekte berücksichtigt:

- Die Neubebauung wird mit dem Stadtteilpark verknüpft und schafft so kurze Wege zu den Freiflächennutzungen.
- Durch das neue Zentrum von Wetzendorf mit Nahversorgungsflächen und der entsprechenden öffentlichen und sozialen Infrastruktur ist die Grundlage für ein belebtes und sicheres Quartier gegeben.
- Unterschiedliche Gebäude- und Wohnungstypologien bestimmen das neue Stadtquartier. Die Wohnnutzungen werden als geförderter und frei finanzierbarer Wohnungsbau geplant. Damit werden verschiedene Bevölkerungsgruppen berücksichtigt.

- Die Gestaltung des Stadtteilparks mit multifunktionalen, differenzierten Nutzungen soll gleichzeitig weiten Teilen der Bevölkerung als Erholungs- und Aktivitätsraum dienen, aber auch extensiv genutzte Flächen für die Ökologie vorhalten.
- Die vorhandenen Wegeverbindungen werden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzergruppen gestärkt und ausgebaut.

I.5.6. GRÜNORDNUNG

I.5.6.1. Grünordnerisches Konzept

Übergeordnetes Grünordnerisches Konzept

Das übergeordnete grünordnerische Konzept besteht aus drei Komponenten: Als ersten Bereich den neuentstehenden „Wetzendorfer Park“, als zweiten Bereich die Durchgrünung der Baugebiete und als dritten Bereich die Begrünung der Straßenräume mit Straßenbäumen und Grünflächen.

Das grünordnerische Konzept baut dabei auf der Entscheidung auf, die im Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan (LP) dargestellte Baugebietsentwicklung so umzusetzen, dass im Süden entlang der Parlerstraße eine kompakte, dichte Bebauungsstruktur entsteht. Die in den Baugebietsdarstellungen enthaltenen örtlichen Grünflächen wurden als gliedernde Grünanlagen zwischen die geplanten Baufelder situiert. Durch dieses Vorgehen kann insgesamt eine größere zusammenhängende Grünfläche in Form eines Stadtteilparks gewonnen werden als im FNP dargestellt. Es entsteht ein freiraumplanerischer Mehrwert und das Grün- und Freiraumsystem kann eine breite Palette an Ökosystemleistungen erfüllen. Eine Bauflächenentwicklung bis an die Südseite des Wetzendorfer Landgrabens ist ohnehin durch das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Wetzendorfer Landgrabens nicht umsetzbar (Planungsverbot nach § 78 Abs. 1 S. 1 WHG).



Abb.: Übersichtsplan Grünordnerisches Konzept, Stadtplanungsamt Nürnberg
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Grünordnerisches Konzept „Wetzendorfer Park“

Insgesamt entsteht mit dem „Wetzendorfer Park“ eine ca. 9,5 ha große, multifunktional nutzbare Parkanlage als zentrales Element des neuen Stadtteils. Der Park beinhaltet die als Parkanlage 1 und 2 sowie die nördlich der Promenade als Spielplätze 1 bis 3 festgesetzten öffentlichen Grünflächen.

Dabei muss diese Parkanlage eine Vielzahl von Funktionen und Ansprüchen erfüllen, die teilweise miteinander in Konkurrenz stehen: Naherholung, Ökologie, Retention, Klimaanpassung, Biodiversität, und Erschließung. Grundidee bei der Parkgestaltung ist eine Nutzungsaufteilung zwischen einem extensiv gestalteten Nordteil und einem intensiv gestalteten Südteil mit Spielplätzen. Der Nordteil des Stadtteilparks zeichnet sich durch Bestandsgehölze und wertgebenden ökologische Strukturen aus. Aufgrund der niedrigeren Höhenlagen herrscht im Norden des Parks teils ein sehr geringer Grundwasserflurabstand vor.

In diesem nördlichen Bereich sollen die beiden naturfern ausgebauten Fließgewässer Wetzendorfer Landgraben und Seegraben zu einem dauerhaft wasserführenden, naturnahen Gewässersystem zusammengelegt werden. Dazu begleitend werden ca. 2,5 ha naturnahe Flächen entstehen, die neben gehölzbestandenen Bereichen auch offene, von hohem naturschutzfachlichen Wert gekennzeichnete Lebensräume beinhalten und in funktionalen Zusammenhang mit den bestehenden Feuchtbiotopen (Röhrichtzonen, Weidengehölz) stehen werden.

Der Park liegt fast komplett im vorläufig gesichertem Überschwemmungsgebiet des Wetzendorfer Landgrabens. Er dient auch dem Regenwasserrückhalt und der Vorsorge vor Überschwemmungen.

Für die Erholungsnutzung wird eine generationenübergreifende, gender- und klimagerechte Freiraumgestaltung des Stadtteilparks angestrebt. Der „Wetzendorfer Park“ wird punktuell mit Ruhe- und Aktionszonen, Kommunikationsflächen, Sport- und Spielangeboten sowie Bereichen zur Naturerfahrung ausgestattet.

Ein attraktives Wegenetz soll zum Spaziergehen und Radfahren einladen; dabei sind zwei Hauptverbindungen, eine in Ost-West-Richtung und eine in Nord-Süd-Richtung vorgesehen. Durch die keilförmigen Grünanlagen 1 bis 4 ist der Park an die neuentstehende Bebauung und den Altort Wetzendorf angeschlossen. Nach Osten erfolgt der direkte Anschluss an den Grünzug entlang des Karl-May-Wegs. Die Hauptverbindung zu den Wohngebieten südlich der Ringbahn erfolgt über den Grünzug entlang der Claire-Goll-Straße und der Ringbahnquerung zwischen Zeisigweg und Jülicher Straße. Eine weitere Verbindung liegt mit der Ringbahnquerung der Bielefelder Straße vor.

Stadtteilparks haben einen Einzugsbereich von 1.000 m Luftlinie, das entspricht einem ca. 20-minütigem Fußweg.

Grünordnerisches Konzept in den Baugebieten und den dazwischenliegenden Grünanlagen

Ziel des grünordnerischen Konzepts in diesem Bereich des Bebauungsplanes ist es, eine Abfolge unterschiedlicher Freiraumqualitäten zu schaffen:

Die gliedernden Grünanlagen zwischen den Baufeldern dienen der wohnungsnahen örtlichen Grünflächenversorgung für die tägliche Erholung, der Erschließung, der Durchlüftung und Verbesserung des Kleinklimas, der Retention sowie der Ableitung von Niederschlagswasser. Die Grünanlagen sind eng mit dem Park vernetzt. Sie schaffen eine Nord-Süd-Durchlässigkeit und verknüpfen die Parlerstraße mit dem künftigen „Wetzendorfer Park“. Die wegebegleitenden Baumreihen bilden Führung und Orientierung und sollen durch ihre Ausbildung als Baumrigolen das notwendige Retentionsvolumen ressourceneffizient zur Verfügung stellen. Durch Baumpflanzungen sollen sowohl der Bebauung als auch den Aufenthaltsbereichen Schatten gespendet und damit auch der Hitzeintrag in die umgebende Bebauung verringert werden. Baumpflanzungen tragen effektiv zur Kühlung während sommerlicher Hitzeperioden durch Schattenwirkung und Verdunstung bei.

Eine fußläufige Vernetzung und Durchlässigkeit der Baufelder selbst in Ost-West-Richtung ist ein zweiter wichtiger Teil des grünordnerischen Konzepts. Die Wege werden innerhalb der Baufelder durch kleine, private Grünflächen begleitet. Baumpflanzungen sollen wiederum den Hitzeintrag in die umgebende Bebauung verringern und für Spiel- und Aufenthaltsflächen notwendigen Schatten spenden sowie zur Kühlung durch Verdunstung beitragen.

Drittes Element sind die durch die Baukörperstellung gebildeten, intensiv begrünten Innenhöfe der Teilbaugebiete. Hier können den Erdgeschoßzonen zugeordnete Privatgärten und gemeinschaftlich genutzte Freiräume entstehen, unter anderem zur Retention oder für private Spielflächen gemäß BayBO. Es wurde ganz bewusst so geplant, dass keine Feuerwehrezufahrten in diesen privaten Innenhöfen notwendig sind.

Ermittlung des Grünflächenbedarfs gemäß Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg

Grundlage für die Berechnung des Bedarfs für das Bebauungsplangebiet sind die in der Verwaltung verwendeten Richtwerte zur Prognostizierung der zukünftigen Einwohnerzahl.

	WE	x	EW
Geschosswohnungsbau	1.085	2,0	2.170
Familieeigenheimgebiet	27	3,1	84
Einwohneranzahl gesamt			2.254

Öffentlich nutzbare Grünflächen sind wesentlicher Teil eines qualitätsvollen städtischen Raumes und sind notwendig zur Wahrung der Ökosystemleistungen. Bei der Baurechtsneuschaffung sind öffentliche Grünflächen zu schaffen. Bereits vorhandene Grün- und Freiflächen in Planungsbereichsnähe sollen bei der Ermittlung der Gesamtbedarfe angemessen berücksichtigt werden.

Für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen werden folgende Orientierungswerte zugrunde gelegt:

- pro Einwohner/Einwohnerin im Geschosswohnungsbau: 20 m²
- pro Einwohner/Einwohnerin im Familieeigenheimgebiet: 10 m²
(Wohnen auf eigener Parzelle mit Garten)
- Davon jeweils Spielplatz- oder
Jugendspielfläche pro Einwohner: 3,4 m²

	EW	x	Grünflächenbedarf
Geschosswohnungsbau	2.170	20 m ²	43.400 m ²
Familieeigenheimgebiet	84	10 m ²	840 m ²
Grünflächenbedarf gesamt			44.240 m²

Aus den Baugebietsentwicklungen entsteht ein rechnerischer Gesamtbedarf von ca. 44.240 m² an öffentlichen Grünflächen.

Die öffentlichen Grünflächen zwischen den Baugebieten (Grünanlagen 1a, 1b, 1c, 2a, 2b, 3a, 3b, 4a und 4b) dienen ursächlich der Deckung dieses örtlichen Grünflächenbedarfs. Hier entstehen insgesamt ca. 13.496 m² neues öffentliches Grün.

Rechnerisch verbleibt damit ein Bedarf an 30.744 m² weiteren öffentlichen Grünflächen. Davon werden weitere 6.600 m² durch die Spielflächen 2 und 3 abgedeckt. Der Stadtteilpark „Wetzendorfer Park“ kann mit seiner Größe von ca. 9,5 ha den restlichen Bedarf mitabdecken.

Ermittlung des Spielflächenbedarfs gemäß Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg

	EW	x	Spielflächenbedarf
Spielflächenbedarf gesamt	2.254	3,4 m ²	7.664 m²

Aus den Baugebietsentwicklungen entsteht ein rechnerischer Gesamtbedarf von 7.664 m² an öffentlichen Spielflächen. Folgende Spielflächen werden zur Deckung dieses Spielflächenbedarfs festgesetzt:

Spielfläche 1:	ca. 2.500 m ²
Spielfläche 2:	ca. 2.900 m ²
Spielfläche 3:	ca. 2.700 m ²
Summe	ca. 8.100 m²

Die Anordnung der Spielplätze direkt nördlich der Baufelder ermöglicht die direkte, einfache Zugänglichkeit von der Wohnbebauung aus über die Grünanlagen und die Promenade.

Durch die Entstehung des „Wetzendorfer Parks“ ergibt sich für die Kinder und Jugendlichen zusätzlich eine Vielfalt an sicher und fußläufig erreichbaren Streifräumen mit informellen Spiel- und Kreativmöglichkeiten.

I.5.6.2. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Als Beurteilungsgrundlage erfolgte durch das Planungsbüro Team4, Nürnberg eine qualifizierte Baum- und Gehölzbestandsaufnahme sowie eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung gemäß der Wertliste der Biotop- und Nutzungstypen in Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen.

I.5.6.2.a. Gebot der Vermeidung

Auf Grundlage der erfolgten Erhebungen und Kartierungen sowie unter Berücksichtigung der oben erläuterten Konzepte werden die Auswirkungen des Eingriffs durch die geplante Bebauung in Natur und Landschaft insbesondere durch folgende durch Festsetzungen gesicherte, grünordnerische Maßnahmen verringert oder ausgeglichen:

- Ausweisung umfangreicher Grünflächen, insbesondere im nördlichen, wassersensiblen und für den feuchten Biotopverbund bedeutsamen Bereich.
- Zusammenlegung der beiden derzeit naturfern ausgebildeten Fließgewässer Wetzendorfer Landgraben und Seegraben zu einem naturnah gestalteten und zu entwickelnden Fließgewässer.
- Erhaltung wertgebender Einzelbäume und flächiger Gehölzbestände in den Grünflächen und von Straßenbäumen entlang der Parlerstraße.
- Ausbildung von mindestens 30 % der Parkanlagenfläche im nördlichen Bereich als naturnahe Bereiche unter Berücksichtigung bestehender Feuchtbiotope.
- Eingrünung zum Gelände des nördlich anschließenden Berufsförderwerks, u.a. durch Ergänzung der bestehenden Säulenpappel-Reihe.

- Pflanzung einer Mindestzahl an standortgerechten Laubbäume (mit Mindestpflanzqualitäten) in den öffentlichen und privaten Grünflächen, den Verkehrsflächen sowie den Freiflächen der Baugebiete.
- Begrünung der Tiefgaragen, die nicht von Hauptgebäuden überbaut sind.
- Begrünung der Flach- und flach geneigten Pultdächer von Haupt- und Nebengebäuden.
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

I.5.6.2.b. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung 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) über ein Punktwertverfahren.

Dabei werden zunächst die betroffenen Biotoptypen flächenmäßig erfasst, in einer Karte dargestellt und den nach der Anlage 2 der KostenErstS vorgegebenen „ökologischen Wertfaktoren (Bestand)“ zugeordnet (vgl. Karte „Bestand - Biotop- und Nutzungstypen“ von Team4 vom Oktober 2022). Aus der Multiplikation der Fläche (in m²) und dem Wertfaktor ergibt sich der Bestandswert der jeweiligen Fläche und in der Summe aller Einzelflächen der Gesamtwert des Bestands im Geltungsbereich.

Dem wird der zukünftige Wert des Planungsbereichs gegenübergestellt, indem analog zu oben die Planung flächenmäßig getrennt nach Biotop-/Nutzungstypen ermittelt und den einzelnen Teilflächen der „ökologische Wertfaktor (Entwicklung)“ aus der o.g. Satzung zugeordnet wird (vgl. Karte „Planung - Biotop- und Nutzungstypen“ von Team4 vom Oktober 2022).

Aus der Gegenüberstellung zwischen Planungs- und Bestandswert lässt sich abschließend ermitteln, ob ein zusätzlicher externer Ausgleichsbedarf besteht oder ob sich die Eingriffe im Plangebiet selbst kompensieren lassen.

Folgende Rahmenbedingungen wurden bei der Bilanzierung gemäß den getroffenen Festsetzungen zugrunde gelegt:

- In Bereichen, in denen bereits Eingriffe bzw. Eingriffszulässigkeiten auf Grundlage von § 34 BauGB bestehen, wie im vorliegenden Fall konkret im südwestlichen Geltungsbereich (Kirchweihplatz, Straßen(flurstücke) Wetzendorfer Straße und Alte Parlerstraße), wurde geprüft, ob sich durch Umsetzung der Planung die Eingriffszulässigkeit erhöht. Dies ist bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung nicht der Fall, daher wurde dieser Bereich in der Bilanzierung neutral gewertet bzw. ausgeklammert.
- In Teilbereichen überlagern rechtsverbindliche Bebauungspläne den Planungsbereich; hier wurde bei der Bestandsbilanzierung den jeweils geltenden Festsetzungen entsprechende Biotoptypen zugewiesen (versiegelte Flächen bei festgesetzten Straßenverkehrsflächen und Gehwegen, strukturarme bzw. -reiche Parks/Grünanlagen bei festgesetzten Grünflächen). Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen in den Bebauungsplänen Nrn. 3922 und 4116 sind als versiegelte Flächen gewertet, obgleich sie auch überlagernd Verkehrsbegleitgrünflächen und Baumpflanzungen vorsehen (vgl. hierzu 6. Spiegelstrich zu den zu pflanzenden Bäumen).
- Die öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage 1 ist als Biotoptyp 5.1 „Öffentliche Parks (große strukturreiche öffentliche Grünanlagen)“ gewertet. Dies begründet sich durch die weitgehende Erhaltung wertgebender Strukturen in diesem Bereich (Einzelbäume, flächige Gehölzbestände), die Neugestaltung eines naturnahen Gewässerlaufs, die zahlreichen Baumneupflanzungen (die nicht ergänzend/gesondert bilanziert werden) und den gewichtigen Anteil an naturnahen Bereichen (mind. 30%) mit ökologischer Ausgleichsfunktion.
- Alle sonstigen öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage 2, Spielplatz, Grünanlage, Grünzug und Naturnaher Bereich sowie die privaten Grünflä-

chen werden als Biototyp 5.3 „Hausgärten, kleine, öffentliche, strukturarme Grünanlagen, Abstandsgrünflächen bzw. Tiefgaragenoberflächen, Grabeland, Kleingärten“ gewertet.

- Die Dächer der Hauptgebäude sind als begrünte Flach- bzw. flach geneigte Pultdächer auszubilden. Es wird davon ausgegangen, dass die Grundfläche hinsichtlich der Gebäude voll ausgeschöpft wird und mind. 70% hiervon (d.h. abzüglich Dachdurchdringungen und technischen Einrichtungen, Terrassen, Balkonen, Außentreppen etc.) dachbegrünt ist.
- Bezüglich des Gesamtanteils überbauter Flächen mit Gebäuden, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Carports und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten wird von der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der maximal zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 %, max. jedoch 80 % der jeweiligen Grundstücksfläche ausgegangen.
- Als verbleibende Freiflächen in den Baugebieten werden nur die nicht überbaubaren Flächen herangezogen und als Biototyp 5.3 „Hausgärten, kleine, öffentliche, strukturarme Grünanlagen, Abstandsgrünflächen bzw. Tiefgaragenoberflächen, Grabeland, Kleingärten“ gewertet. Potenzielle Freiflächen, wie z.B. begrünte Tiefgaragenoberflächen, oder Dachbegrünungen von Garagen, Carports und Nebenanlagen ab 10 qm und Fassadenbegrünungen wurden nicht mit bilanziert, da zum derzeitigen Planungsstand keine genauen Angaben zu entsprechenden Flächengrößen gemacht werden können.
- Zu pflanzende Bäume wurden im vorliegenden Fall nicht gesondert in der Bilanz mit eingestellt:
Bei den Grünflächen gelten sie als im Flächenwert der jeweiligen Grünfläche impliziert. Innerhalb der Verkehrsflächen sind sie nicht gesondert bilanziert, da bereits die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 3922 und Nr. 4116 Baumpflanzungen in ähnlicher Stückzahl im Straßenraum vorsehen (teils nicht eindeutig als Hinweis oder Festsetzung bestimmbar und die bis heute, ebenso wie die Straßenverkehrsflächen in dieser Form nicht umgesetzt wurden); d.h. die Bäume werden hier in Gegenüberstellung des planungsrechtlichen Bestands und der Planung neutral gewertet.

Bilanzierung Bestand

Nr.	Biotop- und Nutzungstypen Bestand	Wert Bestand	Fläche Bestand [m²]	Punkte Bestand
1.1.	Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,8	138	110,40
2.3.	Großflächige Feldgehölze, Baumhecken	0,7	6.968	4877,60
2.4.	Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	0,6	780	468,00
2.5.	Nichtheimische, standortfremde Hecken-/Gebüschpflanzungen	0,4	55	21,87
5.1.	Öffentliche strukturreiche Parks (Festgesetzte Grünfläche als Parkanlage aus rvBP)	0,5	1.795	897,50
5.2.	Arten- und strukturreiche Hausgärten, alte, strukturreiche Kleingartenanlagen mit Großbäumen, kleine, öffentliche, strukturreiche Grünanlagen, arten- und strukturreiche Abstandsgrünflächen bzw. Tiefgaragenoberflächen	0,5	12.777	6388,50
5.3.	Öffentliche strukturarme Parks (Festgesetzte Grünfläche als Parkanlage aus rvBP)	0,3	214	64,20
5.6.	Extensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen	0,3	1.342	402,59
6.3.	Röhrichte, Riede, Hochstauden – gesetzlich geschützt nach § 30 BNatschG	0,7	228	159,92
6.4.	Gräben, die zumindest an den Böschungen verkrautet sind	0,5	1.100	550,21
6.6.	Ausgebaute Gräben	0,2	413	82,66
6.7.	Verrohrte Gräben	0	9	0,00
7.4.	Unbefestigte Wege, Plätze, Stellplatzflächen, Schotterrassen	0,2	1.466	293,23
7.5.	Durchlässige Beläge - Rasengittersteine, Schotter-Kies und Sandflächen/-wege, -plätze	0,1	2.977	297,70
7.6.	Versiegelte Flächen (Realbestand)	0	2.434	0,00

7.6.	Versiegelte Flächen (Festgesetzte Verkehrsflächen aus rvBP)	0	20.921	0,00
9.5.	Wiesenbrachen, ruderal Wiesen	0,6	3.780	2268,00
9.8.	Intensive Wiesen	0,4	302	120,68
9.10.	Intensive Weiden	0,3	12.582	3774,46
9.13.	Intensive Äcker	0,3	58.969	17690,66
9.14.	Intensiver Erwerbsgartenbau , Sonderkulturen, Baumschulen	0,2	64.457	12891,37
9.16.	Unbewirtschaftete Feldraine mit nährstoffreicher Vegetation	0,4	3.597	1438,80
9.18.	Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation	0,3	9.108	2732,35
10.2.	Ausdauernde Ruderalfluren	0,5	7.043	3521,50
§34 BauGB	Innenbereichsflächen (wertneutral)	0	9.667	0,00
			223.122	59.052,22

Die Gesamtsumme für den **Bestand** beträgt **59.052 Wertpunkte**.

Bilanzierung Planung

Nr.	Biotop- und Nutzungstypen Planung	Wert Planung	Fläche Planung [m²]	Punkte Planung
5.1	Öffentliche Parks (Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage 1)	0,5	8.1407	40703,5
5.1	Öffentliche Parks (Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Naturnaher Bereich)	0,5	61	30,63
5.3.	Öffentliche strukturarme Grünanlagen (Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage 2)	0,3	2.610	782,98
5.3.	Öffentliche strukturarme Grünanlagen (Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage)	0,3	13.524	4057,19
5.3.	Öffentliche strukturarme Grünanlagen (Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Grünzug)	0,3	2.337	701,10

5.3.	Öffentliche strukturarme Grünanlagen (Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz)	0,3	8.103	2431,04
5.3	Strukturarme Grünflächen/Tiefgaragenoberflächen (Private Grünfläche)	0,3	2.858	857,28
5.3	Strukturarme Grünflächen (Freiflächen in Baugebieten)	0,3	17.869	5360,57
7.1	Extensiv begrünte Dachflächen in Baugebieten (Festsetzung Dachbegrünung 0,7)	0,4	21.537	8614,76
7.6	Maximal versiegelbare Flächen (Baugebiete)	0	26.426	0,00
7.6	Versiegelte Flächen (Verkehrsflächen)	0	33.408	0,00
7.6	Versiegelte Flächen (Parkwege)	0	3.175	0,00
7.6	Versiegelte Flächen (Flächen für Versorgungsanlagen)	0	140	0
§34 BauGB	Innenbereichsflächen (wertneutral)	0	9.667	0,00
			223.122	63539,06

Die Gesamtsumme für die **Planung** beträgt **63.539 Wertpunkte**.

Gegenüberstellung von Bestands- und Planungswert: Die Gesamtsumme für den Bestand beträgt 59.052 Wertpunkte. Für die Planung ergibt sich ein Wert von 63.539 Wertpunkten. Die Maßnahme ist damit überkompensiert (rechnerischer Überschuss von 4.487 Wertpunkten). Durch die Maßnahmen im Plangebiet ergibt sich insgesamt ein rechnerischer Ausgleich von ca. 107,6 %.

Die Kompensation im Plangebiet ist im Wesentlichen dadurch begründet, dass es sich bei den Flächen im Bestand zu großen Teilen um intensiv genutzte Äcker und Sonderkulturen handelt und gleichzeitig in der Planung eine ca. 9,5 ha große Parkanlage mit einem gewichtigen Anteil an strukturreichen und naturnahen Bereichen festgesetzt ist.

Fazit: Quantitativ können die Beeinträchtigungen somit durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden; **Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen sind somit nicht erforderlich.**

I.5.6.3. Begrünungssatzung

Die Stadt Nürnberg hat zum 01.06.2022 eine Begrünungssatzung (BegrS) erlassen. Diese Satzung bezweckt aus städtebaulichen, stadtgestalterischen und stadtökologischen Gründen sowie zur Anpassung der Stadt an die Folgen des Klimawandels die Sicherstellung und Förderung einer verbesserten Durchgrünung und Gestaltung der Baugrundstücke und der baulichen Anlagen. Dabei steht eine intensive Durchgrünung und eine qualitätsvolle Freiflächengestaltung im Sinne der Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes sowie eines klimaanangepassten, gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes im Vordergrund.

Die grünordnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans halten die Vorgaben der Begrünungssatzung ein.

I.5.7. ARTENSCHUTZ

Die Belange des Artenschutzes sind im Bauleitplanverfahren zu beachten. Vor diesem Hintergrund wurden die in Kapitel I.3.1.5 entsprechenden artenschutzrechtlichen Prüfungen und Untersuchungen durchgeführt und eine Maßnahmenkonzeption erarbeitet.

Die ursprünglich vorgesehene bis zur Wachtelstraße entlang des Wetzendorfer Landgrabens durchgehende Parkplanung wurde auch aus Gründen des Artenschutzes und der Schonung der hier vorhandenen wertvollen Strukturen aufgegeben.

Im Ergebnis werden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich (CEF-/FCS-Maßnahmen) beschrieben. Die Gewährleistung der Wirksamkeit der Maßnahmen erfolgt über ein Monitoring.

Vermeidungsmaßnahmen:

- V1: Baumfällung und Baufeldberäumung im Zeitraum Anf. Oktober bis Ende Februar
- V2: Durchführung der Abrissarbeiten von Gebäuden von Mitte Sept. bis Ende Okt.
- V3: Archäologische Grabungen im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar
- V4: Aktive Vergrämung pot. Brutvögel im Bereich der archäol. Grabungsabschnitte
- V5: Beseitigung von Gebüsch und Hecken im Bereich der Grabungsabschnitte zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (außerhalb der Brutzeit)
- V6: Durchführung einer visuellen Baum- und Gebäudekontrolle
- V7: Untersuchung der Baumhöhlen und Gebäude auf Fledermausquartiere
- V8: Baumhöhlen- und Gebäudekontrolle mit dem Endoskop
- V9: Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Begrenzung der Beleuchtung auf das unbedingt notwendige Maß
- V10: Minimierung von Vogelschlag an Gebäuden bzw. großflächigen Glasflächen
- V11: Durchführung einer Umweltbaubegleitung (UBB)
- V12: Erhalt der Heckenstrukturen im Westen des B-Plangebiets
- V13: Aufwertung der artenschutzrechtlich relevanten Hecke (V12) durch zusätzliche vorgelagerte Gehölzpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen

Die Vermeidungsmaßnahmen V1, V3, V4, V5 sowie V6 sind bereits (teilweise) im Zusammenhang mit den archäologischen Grabungen umgesetzt oder befinden sich in der Umsetzung. Aufgrund des erforderlichen Bodenbezugs von zu treffenden Festsetzungen sind nicht alle der erforderlichen Maßnahmen auch planungsrechtlich festsetzbar. Festgesetzt werden daher nur die Vermeidungsmaßnahmen V9, V10, V12 sowie V13.

Weiterhin ist eine Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten durchzuführen, um eine Gefährdung lokaler Populationen zu vermeiden. Bei der Maßnahme „CEF-1“ handelt es sich um die Anlage einer Ackerbrache als Kiebitzinsel als Ersatz für den Verlust eines Brutplatzes sowie die Beeinträchtigung eines weiteren Brutreviers im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Maßnahme wurde bereits im Herbst 2020 bzw. Frühjahr 2021 in der Gemarkung Neunhof umgesetzt.

Darüber hinaus sind FCS-Maßnahmen (favorable conservation status) erforderlich. Diese müssen durchgeführt werden, um die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu sichern und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen der Arten zu vermeiden. Ursprünglich waren sie ebenfalls als CEF-Maßnahmen vorgesehen, können jedoch nicht im räumlichen Zusammenhang hergestellt werden. Für die Durchführung der FCS-Maßnahmen muss durch den Vorhabenträger eine Inaussichtstellung der Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Regierung von Mittelfranken beantragt werden. Dies ist bereits erfolgt. Die zusammenfassende

Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung sind der saP (Kap. 5 und 6) zu entnehmen.

FCS1: Aufhängen von Fledermaus- und Vogelnistkästen an Bäumen. als Ausgleich für den Verlust potentieller Fledermausquartiere durch Rodung, Störung benachbarter Quartiere und zur weiteren Stützung des Bestandes für Fledermäuse

FCS2: Ausschneiden von Baumhöhlen aus zu fällenden Bäumen und Aufhängen an anderen Bäumen in der Gemarkung Reichelsdorf

FCS3: Aufhängen von Vogel- und Fledermausnistkästen an öffentlichen Gebäuden für den Ausgleich von zwei Brutpaaren des Haussperlings sowie für den Wegfall potenzieller Quartiere für die Zwergfledermaus

FCS4: Anlage von Dauerbrachflächen für Rebhühner als potenzielle Brut- und Nahrungsbiotope für das vom Vorhaben betroffene Rebhuhnbrutpaar

FCS5: Anlage von Lerchenfenstern (Saatlücken) für ein Feldlerchenrevier in der Gemarkung Wolkersdorf, Schwabach. Da die FCS-Maßnahme 5 außerhalb des Stadtgebiets und damit nicht mehr der Planungshoheit der Stadt Nürnberg unterliegt, kann diese Maßnahme nicht auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt werden. Sie ist jedoch anderweitig gesichert.

Die FCS-Maßnahmen 4 und 5 wurden bereits im Herbst 2020 sowie im Frühjahr 2021 umgesetzt.

Monitoring

Für die dargestellten, artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist ein Monitoring nach Maßgaben der saP, des Umweltberichts bzw. des für die Bodenbrüter bereits erstellten Maßnahmenkonzepts notwendig. Für den Ausgleich baumhöhlen- und gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten ist eine jährliche Besatz- und Funktionskontrolle durchzuführen.

I.5.8. IMMISSIONSSCHUTZ

I.5.8.1. Lärmimmissionsschutz

Ziele und Umgang mit Schallimmissionen

Das für die Bauleitplanung maßgebliche Gebot der Konfliktbewältigung wird im Hinblick auf den Immissionsschutz durch den im § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) formulierten Trennungsgrundsatz konkretisiert. Danach sind Baugebiete mit Wohnnutzung oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen einerseits und emittierende Nutzungen andererseits räumlich zu trennen. In der Praxis der städtebaulichen Planung lässt sich dieser Grundsatz jedoch selten idealtypisch umsetzen. Die erforderlichen Abstände machen gerade bei der Planung mit Bestandsbereichen eine flächensparende und ressourcenschonende Entwicklung schwierig.

Das Planungsgebiet liegt im Umfeld einer zum Teil gewachsenen heterogenen Bebauung zu der auch die unter I.3.1.6.b. beschriebenen Einrichtungen und Betriebe gehören. Entlang der Wetzendorfer Straße, der Alten Parlerstraße und der Wachtelstraße liegen Wohnen, Landwirtschaft und gewerbliche Nutzungen mit unterschiedlichem, zum Teil erheblichem, Belästigungsgrad nebeneinander. Ziel ist es, die städtebauliche Situation so zu ordnen, dass einerseits bestehende Betriebe nicht in ihrer bestandsgeschützten Nutzung gefährdet werden und andererseits die bereits im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellte geplante Baugebietsentwicklung in städtebaulich sinnvoller und damit nachhaltiger Weise umgesetzt werden kann. Weiteres Ziel ist eine in die Zukunft gerichtete Verbesserung der Situation für die klein- und großräumige Gemengelage sowie Planungssicherheit für die gewerbliche Nutzung.

I.5.8.1.a. Gewerbegeräusche

Wie eingangs beschrieben werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete in Teilen des Planungsgebiets überschritten. Neben der DIN 18005 sind hier die TA Lärm sowie die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einschlägig. Es ist die Einhaltung der Grenzwerte der TA Lärm für Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 0,5 m vor dem geöffneten Fenster nachzuweisen.

Zur Konfliktbewältigung sind Maßnahmen anhand einer Prüfkaskade zu prüfen. In Betracht kommen dabei an erster Stelle Maßnahmen an der Schallquelle. Maßnahmen an den Betrieben selbst kommen aufgrund des Bestandsschutzes der Betriebe nicht in Betracht. Im weiteren Schritt sind Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg zwischen Emissionsquelle und Immissionsort zu prüfen. Im Detail wurde hier die Errichtung einer 4 m hohen Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze der Fläche für Gemeinbedarf (Kinder- und Jugendhaus) zum westlich angrenzenden Baubetrieb gutachterlich überprüft. Die Wand führt zu einer Reduzierung der Beurteilungspegel von 3 dB(A) bis 4 dB(A) an den Immissionsorten im Wirkungsbereich der Lärmschutzwand – im konkreten Fall im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf „Kinder- und Jugendhauses“ sowie in den Gebieten MI 3, MI 4, WA 1 sowie WA 2.1. Auf der Fläche für Gemeinbedarf „Kinder- und Jugendhaus“ kann durch die Errichtung der Wand die Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 verhindert werden. Die Lärmschutzwand ist über zeichnerische und textliche Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

Weitere Lärmschutzwände sind im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen. Derartige Maßnahmen können zudem nur effektiv sein, wenn diese nah an der Schallquelle errichtet werden. Zum Schutz aller Geschosse müssten diese zudem sehr hoch sein, um mindestens die Sichtlinie zwischen Lärmquelle und Immissionsort zu unterbrechen.

Bei Gegenüberstellung von freier Schallausbreitung und Schallausbreitung mit Gebäudebestand wird deutlich, dass die erste Reihe der geplanten Bebauung zu den gewerblichen Bestandsnutzungen hin eine abschirmende Wirkung gegenüber der dahinterliegenden geplanten Bebauung entfaltet, die zur Einhaltung der Orientierungswerte führt.

Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bei vollständiger Bebauung ist noch an den Immissionsorten IO 5.4 und IO 5.5 (beide im MI 2) nachweisbar. Auch das Kinder- und Jugendhaus entfaltet eine abschirmende Wirkung gegenüber dem dahinterliegenden Gebiet MI 3 sowie auch mit Bebauung des Gebiets MI 3 gegenüber den Gebieten MI 4 und WA 2.1.

Im Bebauungsplan wird daher eine bedingte Festsetzung zur Baureihenfolge festgesetzt. Zuerst ist die Bebauung im Gebiet MI 1, MI 2 MI 3 sowie der Fläche für Gemeinbedarf in der festgesetzten Geschossigkeit im Rohbau mit Fenstern zu errichten, bevor schutzbedürftige Nutzungen in den dahinterliegenden Bereichen (siehe Beiplan 1 des Planteils) zulässig sind. Davon abweichend kann eine schutzbedürftige Nutzung in diesen Bereichen zugelassen werden, wenn hier schutzbedürftige Aufenthaltsräume an den schallzugewandten Fassaden nicht angeordnet werden oder vorgelagerte Schallschutzkonstruktionen vorgesehen werden. Die Nachweise sind auf Vorhabenebene zu erbringen, dabei ist die zum Zeitpunkt der Vorhabengenehmigung bestehende Bebauung und deren ggfs. abschirmende Wirkung zu berücksichtigen.

Immissionsort	berechneter Beurteilungspegel L _r in dB(A)		zugrunde gelegter Immissionsrichtwert L _{IRW} in dB(A)	
	tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr - 6.00 Uhr	tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr - 6.00 Uhr
IO 1.1	52	36	55	40
IO 1.2	53	39	55	40
IO 1.3	52	39	55	40
IO 2.1	50	36	55	40
IO 2.2	52	37	55	40
IO 2.3	53	37	55	40
IO 2.4	50	36	55	40
IO 3.1	51	37	55	40
IO 3.2	52	38	55	40
IO 3.3	50	37	55	40
IO 4.1	54	37	60	45
IO 4.2	54	38	60	45
IO 4.3	57	43	60	45
IO 4.4	52	45	60	45
IO 4.5	52	39	60	45
IO 5.1	49	36	60	45
IO 5.2	50	36	60	45
IO 5.3	54	40	60	45
IO 5.4	55	51	60	45
IO 5.5	54	47	60	45
IO 5.6	49	38	60	45
IO 6.1	49	35	60	45
IO 6.2	49	39	60	45
IO 6.3	54	43	60	45
IO 6.4	56	44	60	45
IO 6.5	56	43	60	45
IO 6.6	55	41	60	45
IO 6.7	52	36	60	45
IO 6.8	48	34	60	45
IO 6.9	48	35	60	45
IO 6.10	49	35	60	45
IO 6.11	51	36	60	45
IO 7.1	57	46	60	60
IO 7.2	58	50	60	60
IO 7.3	62	54	60	60
IO 7.4	60	51	60	60

Abb.: Gewerbelärm, mit Bebauung, ohne Lärmschutzwand
IfB Sorge, Bericht Nr. 14078

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen werden im Gebiet MI 2 (IO 5.4 und 5.5) dennoch die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete nachts um bis zu 6 dB überschritten. In der Folge sind somit Maßnahmen an den Immissionsorten zu treffen. An den der Lärmquelle zugewandten Fassaden sind zu öffnende Fenster in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen unzulässig (Grundrissgestaltung). Ein Abweichen davon ist nur zulässig, wenn TA-Lärm konforme Maßnahmen ergriffen werden, beispielsweise vorgelagerte Schallschutzkonstruktionen, Prallschreiben, Wintergärten, Loggien oder sog. Hamburger Fenster. Auch hier ist der Nachweis zum Einhalten der Grenzwerte 0,5 m vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums zu erbringen.

Die beschriebenen Maßnahmen sind planungsrechtlich über zeichnerische und textliche Festsetzungen gesichert. Weiterhin wird auf Kapitel I.9 zur Planrechtfertigung verwiesen.

I.5.8.1.b. Sport und Freizeitgeräusche

Wie bereits in Kapitel I.3.1.6.b beschrieben, gilt es auch die Immissionen aus Sport- und Freizeitgeräuschen zu bewältigen, da Überschreitungen der Zielwerte tags um bis zu 6 dB auftreten. Auch hier sind Maßnahmen an der Quelle, auf dem Ausbreitungsweg und am Immissionsort zu prüfen.

Maßnahmen an der Quelle selber, also den Sportstätten des TSV Johannis 1883 Nürnberg e.V. und des SV Johannis 07 e.V. sind derzeit nicht vorgesehen. Möglicherweise wird auf dem Gelände eine Halle zur gemeinsamen Nutzung mit dem Schulstandort in der Forchheimer Straße errichtet. Pläne dazu liegen nicht vor, so dass die Halle mit einer möglichen Abschirmwirkung auch nicht im Schallgutachten berücksichtigt werden konnte.

Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen sind aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen. Die Wände müssten, um effektiv zu wirken, sehr nahe an der Quelle errichtet werden. Aufgrund der Vielzahl der Quellen (verschiedene Plätze) wären hier mehrere Wände nötig. Zudem müssten die Wände zum Schutz der oberen Geschosse sehr hoch sein. Sie müssten mindestens die Sichtlinie zwischen Schallquelle und Immissionsort unterbrechen – was aufgrund der Entfernung der verschiedenen Plätze städtebaulich nicht mehr verhältnismäßig erscheint.

In der Konsequenz sind Maßnahmen am Immissionsort zu treffen. Hier sind ähnliche Maßnahmen wie zum Schutz vor Gewerbelärm erforderlich. Die Anordnung von zu öffnenden Fenstern von Aufenthaltsräumen ist in den dem Lärm zugewandten Fassaden nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn durch vorgesetzte, bewegliche Schallschutzkonstruktionen, bewegliche Vorhangfassaden, Wintergärten, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass 0,5 m vor diesen Fenstern der Beurteilungspegel für Freizeitgeräusche in Höhe von 55 dB(A) tags eingehalten wird. Da die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags um maximal 6 dB nur in zeitlich sehr begrenzten Fällen der Situation eines Punktspiels auf dem A-Platz auftreten (wenige Stunden an einem Tag der Woche), wird die Möglichkeit der beweglichen vorgehängten Schallschutzmaßnahmen als vertretbar erachtet.

Dies gilt für die Fassaden der Teilbaugebiete WA 3.1 und WA 3.2, da hier Überschreitungen von bis zu 6 dB gutachterlich nachgewiesen werden. Im Teilgebiet WA 2.2 wird der Zielwert (55 dB(A)) um 1 dB überschritten. In Anbetracht dessen, dass sich hier die Überschreitung nur auf die Situation „Tagzeit innerhalb der Ruhezeiten“ beschränkt, nur im östlichen Abschnitt des Teilbaugebiets und nur bei Punktspielbetrieb auf Platz A am Sonntagmittag in Kombination mit anderen Punktspielen auf Platz A am selben Tag auftritt, wird von der Festsetzung der in den Gebieten WA 3.1 und WA 3.2 erforderlichen Maßnahmen im Teilbaugebiet WA 2.2 abgesehen. Es wird auf Kapitel I.9 zur Planrechtfertigung verwiesen.

I.5.8.1.c. Verkehrsgeräusche

Auswirkungen auf Bestand

Gegenüber des in Kapitel I.3.1.6.b dargestellten Prognose-Nullfalls 2035 kann durch die Verwirklichung des Bebauungsplans im Prognose-Planfall „1“ eine generelle Zunahme der Verkehrsimmissionen um 0,6 dB(A) bis 1,1 dB(A) tags bzw. 0,7 bis 1,7 dB(A) nachts nachgewiesen werden. An einem exemplarischen Immissionsort (IO 14, Wetzendorfer Str. 277) wird dabei nachts erstmals die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten. Die übrigen Pegelerhöhungen sind als nicht wesentlich einzustufen.

Die Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h im Bereich der Wetzendorfer Straße hat Auswirkungen auf die dort verorteten IO 14 und 16. Dort führt die Reduzierung der Geschwindigkeit zu einer Reduzierung der Beurteilungspegel im Prognose-Planfall „2“ 2035 um 1,5 dB(A) bis 1,6 dB(A) tags bzw. 1,4 dB(A) nachts gegenüber dem Prognose-Nullfall. Die Immissionssituation wird dort also trotz des zusätzlichen Verkehrs aus dem neuen Baugebiet durch die Anordnung von 30 km/h verbessert; die Gesundheitsgefährdung kann abgewendet werden.

Die Umsetzung der Geschwindigkeitsreduzierung wurde durch Anpassungen im Straßenraum planerisch vorbereitet. Die Umgestaltung des Teilstücks der Wetzendorfer Straße ist hinweislich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans enthalten.

Es wird auf das Kapitel 1.9 Planrechtfertigung verwiesen.

Auswirkungen im Plangebiet

Durch den Ausbau der Parlerstraße als Erschließungsstraße erhöht sich das Verkehrsaufkommen. Im der Planung zugrundeliegenden Gutachten des ifB Sorge (Bericht Nr. 14078 vom 20.10.2022) wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (dtV) für den Prognoseplanfall 2035 von 3.500 Kfz/24h mit 7 % Nachtanteil gegenüber dem Bestand von ca. 500 Kfz/24h angesetzt.

Dabei unberücksichtigt blieben verschiedene Maßnahmen, die gemäß Mobilitätskonzept im Planungsgebiet umgesetzt werden sollen. (Siehe Kapitel 1.5.3.)

Darüber hinaus wurde die Verkehrsstärke auf allen Abschnitten der Parlerstraße im Gutachten gleich angesetzt. Da die Parlerstraße jedoch keine Durchgangsstraße ist, findet ausschließlich Quell- und Zielverkehr der Wohnnutzungen sowie Nutzungen südlich der Parlerstraße statt, der im östlichen Verlauf der Straße abnimmt.

Für die zugrundeliegende dtV ergibt sich folgende Immissionssituation:



Abb.: Verkehrslärm, freie Schallausbreitung tags
ifB Sorge, Bericht Nr. 14078

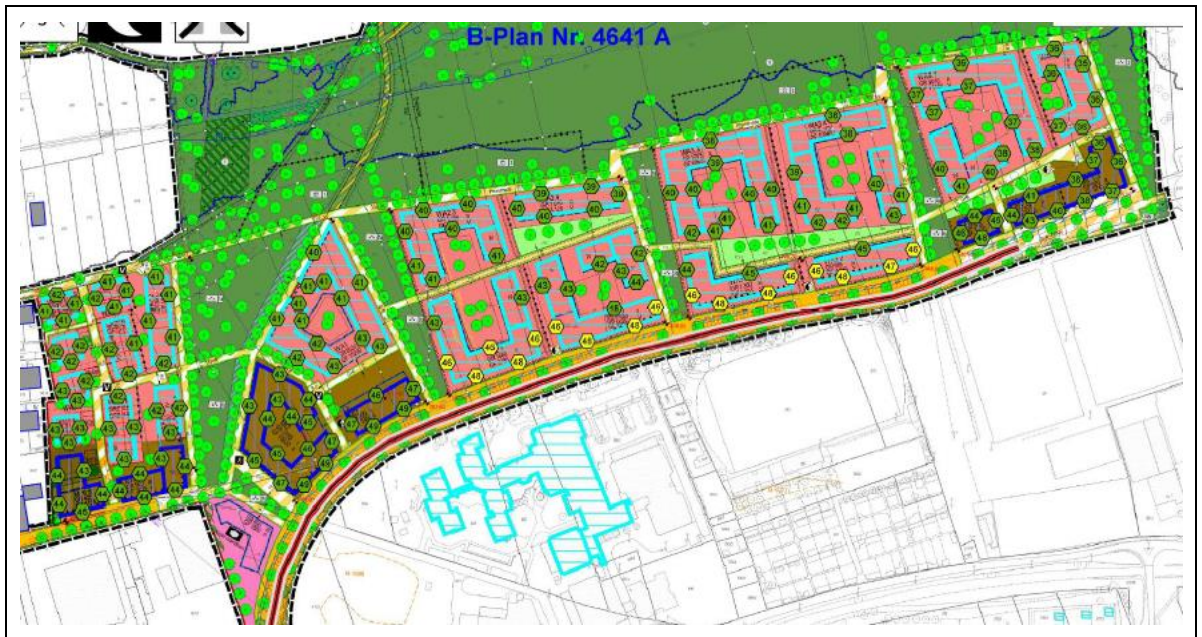


Abb.: Verkehrslärm, freie Schallausbreitung nachts
IfB Sorge, Bericht Nr. 14078

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete und urbane Gebiete sind tags und nachts überall eingehalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sind in allen Gebieten, bis auf WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.3 – also die direkt an die Parlerstraße angrenzenden Gebiete – tags und nachts eingehalten.

In den Gebieten WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.3 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts um 3 dB(A) bis 4 dB(A) überschritten, die hilfsweise heranzuziehenden Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts werden unterschritten bzw. gerade so eingehalten. Auch unter Berücksichtigung der o.g., im Gutachten nicht eingepreisten Rahmenbedingungen können die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden, da eine Reduzierung um 3 dB eine Halbierung des Verkehrs bedeuten würde. Dies ist nicht anzunehmen. In der Folge sind Lärmschutzmaßnahmen gemäß Prüfkaskade zu betrachten.

Maßnahmen an der Schallquelle sind bereits durch die Geschwindigkeitsreduzierung im Plangebiet gutachterlich berücksichtigt. So wird die zulässige Höchstgeschwindigkeit tags/nachts in einem Teilstück der Wetzendorfer Straße auf 30 km/h reduziert. Dies erfolgt durch verkehrsrechtliche Anordnung auf Grundlage der im Bebauungsplan hinweislich dargestellten Umbaumaßnahme der Wetzendorfer Straße. Der Aus- bzw. Umbau der Parlerstraße wird ebenfalls mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h geplant.

Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg in Form von Lärmschutzwänden sind im Gebiet aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen. Derartige Maßnahmen können zudem nur effektiv sein, wenn diese nahe an der Schallschutzquelle (also der Fahrbahn) errichtet werden. Aufgrund der Anordnung von Stellplätzen, Bushaltestellen und Baumrigolen sowie der Erschließungsfunktion der Straße für die Gebäude ist dies hier nicht umsetzbar.

Weiterhin kommen Maßnahmen am Immissionsort in Betracht. Es ist hier die Festsetzung von baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei sind an den lärmzugewandten Fassaden der Teilbaugebiete WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 bauliche Maßnahmen auf Grundlage der DIN 4109, Ausgabe 2018-01, Teil 1 Ziffer 7 und Teil 2 Ziffer 4.4 auszuführen. Der Festsetzung zu Grunde gelegt wurden hierbei die bei freier Schallausbreitung betroffenen Fassaden. Wenn alle Gebäude errichtet sind, sind gemäß Schallgutachten nur noch die direkt zur Parlerstraße weisenden Fassaden betroffen und Maßnahmen an den Ost und West Fassaden nicht mehr zwingend notwendig. Ein schallschutztechnischer Nachweis

ist im Einzelfall zu führen, da die konkrete bauliche Situation für das einzelne Bauvorhaben nicht vorweggenommen werden kann.

In den Gebieten WA 3.1 sowie WA 3.2 sind bauliche Maßnahmen aufgrund des Sportlärms (siehe vorstehendes Kapitel) erforderlich. Zusätzliche bzw. weitere Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind aufgrund der gem. DIN 4109 zu treffenden Maßnahmen nicht mehr erforderlich. Da bei einem Entfall der Emissionen aus Sportnutzungen die Emissionen aus Verkehrslärm weiterhin einschlägig wären, erfolgt die Festsetzung dennoch auch für diese Teilbaugebiete.

I.6. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.6.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ werden entsprechend dem Planungskonzept ein allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet, ein urbanes Gebiet sowie eine Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendhaus“ festgesetzt. Bei dem allgemeinen Wohngebiet, dem Mischgebiet und dem urbanen Gebiet erfolgt eine Unterteilung und Gliederung in Teilbaugebiete, um eine feingliedrige, horizontale planungsrechtliche Steuerung ermöglichen zu können. Dabei werden folgende Festsetzungen getroffen:

Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Nachbarschaftsläden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässig. Die Zulässigkeit von Läden wird auf den Typus des Nachbarschaftsladens mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² begrenzt, da nur dieser Typus hinsichtlich Erschließung und städtebaulichen Konzept als sinnvoll erachtet wird.

Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im Geltungsbereich ausnahmsweise zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind entgegen § 4 Abs. 2 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig. Diese Nutzungen sind aufgrund des Flächenbedarfs (Gartenbaubetriebe) und den aus der Nutzung resultierenden Emissionen aus Lärm und Geruch, insbesondere auch zu Nacht- und Ruhezeiten (Beherbergungsbetriebe, Tankstellen) städtebaulich im Planungsgebiet nicht vertretbar. Im Stadtgebiet sind dafür auch andere Standorte mit besserer Eignung vorhanden.

Mischgebiet

Im Mischgebiet (MI) sind gem. § 6 BauNVO Geschäfts- und Bürogebäude, Wohnungen Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Wohnnutzungen sind im Gebiet MI 2 ab dem zweiten Vollgeschoss allgemein zulässig, in den ersten Vollgeschossen nur ausnahmsweise zulässig. Ziel ist es hier, die für ein Mischgebiet charakteristische gemischte Nutzung aus Wohnnutzungen und Nicht-Wohnnutzungen/gewerblichen Nutzungen horizontal zu gliedern. Insbesondere die Erdgeschosszonen sollen gewerblich genutzt werden und somit zentrale Quartiersversorgungsfunktionen im Plangebiet übernehmen. In dem Teilbaugebiet MI 3 sind Einzelhandelsbetriebe nur mit nahversorgungsrelevantem Sortiment und nur im Erdgeschoss zulässig. Eine Beschränkung der Verkaufsflächen erfolgt hier indirekt über die festgesetzten Grundflächenzahlen. Darüber hinaus können im Erdgeschoss des Teilbaugebiet MI 3 untergeordnet auch Wohnungen, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke untergebracht werden.

Die nahversorgungsrelevanten Sortimente ergeben sich aus der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nürnberg enthaltenen und vom Stadtrat beschlossenen Sortimentsliste. Es handelt sich dabei um folgende Sortimente des täglichen Bedarfs: Arzneimittel, Blumen, Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch-/Putzmittel, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost, Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitungen/Zeitschriften, Zooartikel - Tiernahrung und Pflegemittel.

Im Teilbaugebiet MI 4 wird gem. § 1 Abs. 7 und 9 BauNVO darüber hinaus bestimmt, dass in den ersten beiden Vollgeschossen nur die Errichtung einer Kindertagesstätte zulässig sind. Für die Kindergartennutzung ist eine ausreichend große Freifläche vorzusehen. Damit sollen die Bedarfe an Betreuungsmöglichkeiten für Kinder im Gebiet an städtebaulich zentraler Lage gedeckt werden.

Im Mischgebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe, Bordelle sowie Tankstellen unzulässig. Wie auch im allgemeinen Wohngebiet sind diese Nutzungen aufgrund des Flächenbedarfs (Gartenbaubetriebe) und der aus der Nutzung resultierenden Emissionen aus Lärm und Geruch, insbesondere auch zu Nacht- und Ruhezeiten (Beherbergungsbetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) städtebaulich im Planungsgebiet nicht erwünscht. Im Stadtgebiet sind dafür auch andere Standorte mit besserer Eignung vorhanden. Vergnügungsstätten und Bordelle sollen darüber hinaus aufgrund der zu erwartenden trading-down-Effekte (vgl. Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Nürnberg) nicht zugelassen werden.

Urbanes Gebiet

Im urbanen Gebiet (MU) sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Einschränkend wird festgesetzt, dass im Teilbaugebiet MU 2.2 Wohnnutzungen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig sind. Hier sollen aufgrund der Lage des Baugebiets am Kreuzungsbereich von Forchheimer Straße, Parlerstraße, Claire-Goll-Straße und Karl-May-Weg (Zugang zum „Wetzendorfer Park“) sowie der angrenzenden öffentlichen Nutzungen, wie Kindertagesstätte, des Zugangs zum Sportverein SV Johannis 07 und der Schule in unmittelbarer Nähe zur Haltestelle Nichtwohnnutzungen, wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften oder kleinere Läden und Dienstleistungsangebote, wie beispielsweise Bäcker oder Frieursalon untergebracht werden. Im urbanen Gebiet ist die maximale Verkaufsfläche (VK) auf je 400 m² beschränkt, um zu vermeiden, dass zu viele bzw. große Lieferfahrzeuge in die Parlerstraße einfahren. Um die Belebung des öffentlichen Raums südlich des MU zu fördern, sind Einzelhandelsbetriebe nur in den Erdgeschossen zulässig.

Im urbanen Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten sowie Tankstellen aus denselben Gründen, wie im Mischgebiet aufgeführt, ausgeschlossen.

Fläche für Gemeinbedarf

Gemäß Planungs- und Nutzungskonzept wird zur Sicherung der Wohnfolgeinfrastrukturen im Plangebiet eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendhaus“ festgesetzt. Diese dient der Betreuung und Begegnung von Kindern und Jugendlichen. Hier sind Gebäude, Einrichtungen und Freiflächen im Sinne der Zweckbestimmung, einschließlich ergänzender Einrichtungen, wie Küchen, Verwaltung, Lager-, Neben- und Sozialräume zulässig. Darüber hinaus können in der Fläche für Gemeinbedarf technische Einrichtungen zur energetischen Versorgung der Gebiete untergebracht werden. Ziel ist es, eine Trafostation zur Sicherstellung der Stromversorgung unterzubringen. Weiterhin sind der Hauptnutzung untergeordnete Räume zulässig, die der Einrichtung eines Mobilitätsstützpunkts dienen, um alternative Mobilitätsangebote im Planungsbereich vorsehen zu können.

I.6.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von maximal zulässigen Grundflächen bzw. von maximalen Grundflächenzahlen und Geschossflächen bzw. Geschossflächenzahlen im Zusammenspiel mit der Festsetzung von maximal zulässigen bzw. zwingend zu errichtenden Geschossen geregelt. Die Festsetzung erfolgt für jedes Teilbaug Gebiet gesondert und ergibt sich aus dem der Planung zugrundeliegenden Rahmenplan in Verbindung mit den Zielen zur Einwohnerentwicklung. Durch die Festsetzungen werden Freiheiten bei der baulichen Umsetzung eingeräumt, ohne die städtebaulichen Zielsetzungen des Rahmenplans aufzuweichen.

Die Ermittlung der zulässigen Grundflächen erfolgte über die im städtebaulichen Entwurf enthaltenen Baukörper unter Berücksichtigung eines gewissen Puffers von 10 %. Diese Art der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wurde gewählt, um den städtebaulichen Entwurf im Rahmen der Angebotsbebauungsplanung möglichst nah an der geplanten städtebaulichen Struktur abzubilden und zu sichern. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen für jedes Teilbaug Gebiet gesondert und spiegeln die städtebaulichen Zielsetzungen des Rahmenplans hinsichtlich der Bebauungsstruktur. Da die Strukturierung in Teilbaug Gebiete in enger Abstimmung mit den Erfordernissen der Umlegung erfolgte wird davon ausgegangen, dass jedes Teilbaug Gebiet einem Grundstückseigentümer oder einer Grundstückseigentümerin zugeteilt wird. Ein „Windhundrennen“ hinsichtlich der baulichen Nutzung der Teilbaug Gebiete ist daher so nicht anzunehmen. Selbst bei einer Teilung von Grundstücken sorgen die engen Bauräume zudem dafür, dass die Baumassen nicht nur an einer Stelle vollständig erbracht werden können und andere Teile damit ohne weitere Baumasse übrigblieben.

Überschreitungen der festgesetzten Grundflächen sind im allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet und urbanen Gebiet sowie in der Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig.

Im WA 5.1, WA 5.2 (GRZ 0,4 - Doppelhäuser) und WA 6.1 sowie WA 6.2 (GRZ 0,6 - Hausgruppen) ist das Maß der baulichen Nutzung über Grundflächenzahlen geregelt. Diese Art der Festsetzung ermöglicht mehr Flexibilität bei der kleinteiligeren Grundstücksteilung.

Die zeichnerisch festgesetzte, maximal zulässige Geschossfläche darf in den Baugebieten für Geschosswohnungsbau ebenfalls für bestimmte Nutzungen überschritten werden. Dies betrifft alle Baugebiete, bis auf die Teilbaug Gebiete WA 5.1, 5.2, 6.1 und 6.2. Aufgrund der vorgesehenen Bebauung mit Doppel- und Stadthäusern sind die Überschreitungsmöglichkeiten hier nicht relevant. Überschreitungen der Geschossfläche werden für Abstellflächen und -räume für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwagen in der Größe von 50 m² je Hauseingang, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauseingang in das Erdgeschoss integriert sind, ermöglicht. Damit sollen die Bauherren motiviert werden, diese Abstellmöglichkeiten ins Gebäude integriert zu errichten, um die Außenwohnbereiche von diesen Nutzungen bzw. Versiegelungen freizuhalten. Gleiches gilt auch für Räume zur Müll- und Wertstoffentsorgung. Diese können die Geschossfläche um die Fläche der Räume einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände überschreiten. Die Möglichkeit, Fahrräder, Mobilitätshilfen oder Kinderwagen ebenerdig und geschützt abzustellen, fördert die gewünschte Verlagerung zu einer umweltfreundlichen Verkehrsmittelwahl und dient Gender und Diversity Aspekten.

Zudem können Überschreitungen der Geschossfläche für Gemeinschaftsräume um die Fläche der Räume einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände bis zu einer Größe von maximal 60 m² gewährt werden. Damit soll Bauwilligen die Möglichkeit zur Schaffung solcher gemeinschaftlich genutzten Räume, wie beispielsweise zur Förderung der Nachbarschaften, erleichtert werden.

Tiefgaragenrampen sind aus städtebaulichen Gründen in die Gebäude zu integrieren, können die festgesetzte Geschossfläche aber überschreiten.

Eine Überschreitung der Geschossfläche um bis zu 6 m² je Wohnung wird gewährt, wenn aus Lärmschutzgründen verglaste, nicht beheizte und thermisch vom Wohnraum getrennte Loggien, Balkone und Terrassen erforderlich sind.

Rechnerisch ergeben sich aus den festgesetzten Grundflächen und Geschossflächen in Verbindung mit der Größe der Baugrundstücke (Baugebiete) folgende Grundflächenzahlen (GRZ) bzw. Geschossflächenzahlen (GFZ).

Baugebiet	Größe Baugebiet	GR	GF	GRZ	GFZ	GRZ II
Gemeinbedarf	2.161	690	1.860	0,32	0,86	0,48
MI 1	1.378	740	1.610	0,54	1,17	0,80
MI 2	1.468	900	2.640	0,61	1,80	0,80
MI 3	3.595	3.140	11.260	0,87	3,13	
MI 4	2.107	1.060	3.940	0,50	1,87	0,75
MI gesamt				0,63	1,99	0,78
MU 1	679	360	1.560	0,53	2,30	0,80
MU 2.1	768	530	2.260	0,69	2,94	0,80
MU 2.2	1.357	920	3.950	0,68	2,91	0,80
MU gesamt				0,63	2,72	0,95
WA 1	4.692	2.420	10.410	0,52	2,22	0,77
WA 2.1	4.608	1.660	7.160	0,36	1,55	0,54
WA 2.2	5.078	2.560	10.220	0,50	2,01	0,76
WA 2.3	3.620	1.740	7.530	0,48	2,08	0,72
WA 2.4	1.797	1.010	4.350	0,56	2,42	0,80
WA 3.1	2.234	1.300	5.600	0,58	2,51	0,80
WA 3.2	1.760	990	4.260	0,56	2,42	0,80
WA 3.3	5.282	2.620	10.760	0,50	2,04	0,74
WA 3.4	6.028	2.750	10.950	0,46	1,82	0,68
WA 4.1	2.418	1.000	3.950	0,41	1,63	0,62
WA 4.2	4.120	2020	8.380	0,49	2,03	0,74
WA 4.3	2.284	1.220	5.230	0,53	2,29	0,80
WA 7.1	1.098	430	1.450	0,39	1,32	0,59
WA 7.2	781	350	1.200	0,45	1,54	0,67
WA 7.3	878	360	1.210	0,41	1,38	0,62
WA gesamt				0,48	1,95	0,71
Baugebiet gesamt				0,58	2,22	0,76

Im WA 5.1, WA 5.2 (GRZ 0,4 - Doppelhäuser) und WA 6.1 sowie WA 6.2 (GRZ 0,6 - Hausgruppen) ist das Maß der baulichen Nutzung über Grundflächen- und Geschossflächenzahlen geregelt und daher in der obigen Tabelle nicht aufgeführt.

Aufgrund der unterschiedlich großen Teilbaugebiete, je nach Art der Nutzung und je nach deren Lage ergeben sich unterschiedliche Grundflächenzahlen – von 0,36 (WA 2.1) bis 0,87 (MI 3). Da dem Bebauungsplan ein gesamtheitliches städtebauliches Konzept in Form eines Rahmenplans zu Grunde liegt, ist die Einzelbetrachtung der Teilbaugebiete hinsichtlich einer Beurteilung anhand der Orientierungswerte des § 17 BauNVO auch wenig aussagekräftig. Vielmehr ist die Gesamtbetrachtung des Plangebiets von Bedeutung. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt mit 0,58 zwischen den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete (0,4) und Mischgebiete (0,6). Es wird deutlich, dass hier gemäß Rahmenplan eine gewisse Dichte

verfolgt wird, diese jedoch unter den Orientierungswerten für Mischgebiete liegt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt in der Gesamtbetrachtung 2,22 und liegt damit über den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete (jeweils 1,2). Die GRZ im WA 6.1 und WA 6.2 begründet sich durch die Zulässigkeit von Hausgruppen und damit einhergehenden beschränkten Grundstücksgrößen, insbesondere bei den Mittelhäusern.

Die Überschreitung der Orientierungswerte für Grund- und Geschossflächenzahlen ist in dem hohen Anteil an Grünflächen begründet, die im Planungskonzept vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt sind, und dient der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts mit einer tragfähigen Dichte entlang der Parlerstraße zu Gunsten der Freihaltung großer Grünflächen. Auch hat das nunmehr vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Wetzendorfer Landgraben zu einer Verkleinerung der Bauflächen geführt. Die im Rahmenplan zur Umsetzung vorgesehene Bruttogeschossfläche musste somit auf die verbleibenden Bauflächen verteilt werden.

Die geringe Überschreitung der Orientierungswerte im allgemeinen Wohngebiet, Mischgebiet und urbanen Gebiet ist städtebaulich vertretbar und dem beschriebenen Konzept geschuldet.

Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung ergibt sich aus dem Zusammenspiel der Geschossfläche (GF) in Verbindung mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.

Die Gebiete WA 5.1, 5.2, 6.1, 6.2, 7.1, 7.2 und 7.3 sowie die Gebiete MI 1 und MI 2 bilden den Anschluss an den Bestand im Westen und Süden. Die vorgesehenen Einzel- und Doppelhaustypen in den Gebieten WA 5.1 und WA 5.2 gewährleisten einen angemessenen Übergang zur Bestandsbebauung in der Wachtelstraße. Hier wurde im Hinblick auf die Nachbarschaft eine Geschossigkeit von zwei bis drei Vollgeschossen festgesetzt. Mit Vorsehen der dreigeschossigen Reihenhäuser (Stadthäuser) im Osten der Planstraße 2 (WA 6.1 und WA 6.2) wird ein städtebaulicher Übergang zu den bis zu viergeschossigen Geschosswohnungsbauten (drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss) im WA 7.1, WA 7.2 und WA 7.3 geschaffen.

In den Gebieten MI 1 und MI 2, gegenüber dem bestehenden Gewerbebetrieb, sind aus Gründen des Lärmschutzes zwingend drei Vollgeschosse zu realisieren. Die Riegelbebauung soll dahinterliegende Gebäude vor Lärmimmissionen ausgehend vom bestehenden Gewerbebetrieb schützen. Die Abgrenzung der Geschossigkeiten im Gebiet MI 2 zwischen drei und vier Geschossen gewährleistet zudem einen verträglichen Übergang zum Bestand.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Zunahme der Dichte Richtung Osten vor. Im Plangebiet östlich der sich zum Park öffnenden Hauptgrünanlage sind grundsätzlich bis zu fünf Geschosse, in Teilbereichen als städtebaulicher Akzent bis zu sechs Geschosse zulässig. Zu den Innenbereichen der Blockstrukturen hin sind teilweise nur vier Geschosse zulässig. Dabei wurden die fünf Geschosse zu den Baufeldaußenseiten und öffentlichen Räumen angeordnet, während in den engeren Situationen im Baufeldinneren nur vier Geschosse zulässig sind. An den Nordwestecken der Gebiete WA 2.3, WA 3.3 und WA 4.2 sind sechsgeschossige Hochpunkte vorgesehen, um die Gebäudesilhouette entlang des „Wetzendorfer Parks“ städtebaulich zu prägen. Im südlichen Bereich des MI 2 ist aus Lärmschutzgründen eine Geschossigkeit von fünf Vollgeschossen zwingend erforderlich.

Im Gebiet MI 4 ist im rückwärtigen Gebäudeteil ein zweigeschossiger Anbau möglich, um bei Planung der Kindertagesstätte individuellen Gestaltungsspielraum einzuräumen.

Unterschiedliche Festsetzungen zu Geschossigkeiten innerhalb eines Baublocks wurden mittels lila Liniensignatur zur Abgrenzung gekennzeichnet.

Grundsätzlich wurde die Geschossfläche so festgesetzt, dass eine volle Ausnutzung der maximal zulässigen Geschossigkeiten je Baufeld durchgehend nicht möglich ist. Es ist somit erforderlich, eine gestaffelte Bebauung zur Ausnutzung der möglichen Geschossfläche vorzusehen, bzw. von den Nichtanrechnungsregeln Gebrauch zu machen. Diese planungsrechtliche Festsetzung ist von zentraler Bedeutung für die Sicherung der städtebaulichen Qualität.

Mit einer vollen Ausnutzung der festgesetzten Geschosszahlen würde auch eine unverhältnismäßige und städtebaulich nicht gewünschte Dichte erreicht werden. Dies geht einher mit dem Verlust städtebaulicher Qualitäten und würde weiterhin die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Frage stellen.

Zudem wurde für die Gebiete, welche an die Promenade angrenzen, eine Festsetzung zur Lage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF) getroffen. Damit soll der Höhenentwicklung des Plangebiets, welches von der Parlerstraße Richtung „Wetzendorfer Park“ abfällt, Rechnung getragen werden. Durch die Festsetzung, dass die OKF in den Gebieten WA 2.3, WA 2.4, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.2 sowie WA 4.3 maximal 0,6 m über der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Promenade“ liegen darf, soll gewährleistet werden, dass die Zugänge zu den Gebäuden zum Wetzendorfer Park hin möglichst niveaugleich erreicht werden können. Im WA 1 zählt die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg, welche zur Grünanlage 1a orientiert ist, als Bezugspunkt für die Höhenermittlung. Ein Herausragen der Tiefgarage soll hier begrenzt werden.

Für die Teilbaugebiete MI 2 und MI 3 des Mischgebiets am westlichen Quartierseingang sowie das Teilbaugebiet MU 2.2 des urbanen Gebiets am östlichen Quartiereingang wird festgesetzt, dass die Erdgeschosse eine lichte Höhe von 3,5 m aufweisen müssen. Hierdurch soll in diesen Baugebieten die Nutzung entsprechend den in diesen Bereichen städtebaulich notwendigen Nichtwohnnutzungen unterstützt werden. Die Ausbildung dieser Sockelzone und die Belegung des öffentlichen Raums durch die Nutzungen ist ein wichtiges städtebauliches Ziel an den wichtigen öffentlichen Räumen.

1.6.3. BAUWEISE

Im Bereich der Gebiete WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1 und WA 6.2 wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Beschränkung, dass in den Gebieten WA 5.1 und WA 5.2 nur Doppelhäuser sowie in den Gebieten WA 6.1 und WA 6.2 nur Hausgruppen zulässig sind. Damit wird im WA 5.1 und WA 5.2 ein Übergang zu dem durch Doppelhäuser geprägten Bestand im Westen geschaffen. Die Hausgruppen im WA 6.1 und WA 6.2 werden als Stadthäuser ausgebildet und bilden eine Art Bindeglied zur angrenzenden mehrgeschossigen Zeilenbebauung im WA 7.1, WA 7.2 und WA 7.3. Aufgrund der beschränkten Flächengröße ist auch in den Gebieten MI 1 und MU 1 eine offene Bauweise geregelt.

Nach Osten hin geht die städtebauliche Struktur über in eine weiterentwickelte Blockrandstruktur, wobei die Blöcke teils aufgebrochen und teils unvollständig sind. In den Gebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3, WA 7.1, WA 7.2, WA 7.3 sowie im MI 2, MI 3 und MI 4 gilt eine abweichende Bauweise, in der Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen („Baufelder“) sind Gebäude nahezu ohne Zwischenräume zu errichten. Ausnahmen bilden hier die zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzten Baufeldlücken. An die Fassaden, an die nicht angebaut wird, sind seitliche Grenzabstände nachzuweisen. Die Grenzabstände richten sich nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung in Verbindung mit der Nürnberger Abstandsflächensatzung (AFS). Grundsätzlich wird also der Charakter einer geschlossenen Bebauung angestrebt, der jedoch in Hinblick auf die Vernetzung der vorhandenen Freiraumstrukturen über Wege aufgebrochen wird und über Lücken für eine angepasste Dichte und klimatische Durchlüftung sorgt.

Die Baufelder der Teilbaugebiete MI 2, WA 7.1 sowie W 7.2 und WA 7.3 weisen im Einzelnen weniger als 50 m Länge auf. Die überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht jedoch ein aneinander bauen der Gebäude, sodass hier ebenfalls Gebäude mit über 50 m Länge entstehen können. Daher gilt auch hier die abweichende Bauweise.

Um den öffentlichen Raum südlich des MU 2.1 und MU 2.2 räumlich zu fassen, wird hier eine geschlossene Bebauung festgesetzt, in der die Gebäude als zusammenhängender Gebäuderiegel ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind.

I.6.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind überwiegend durch Baugrenzen und in zwei Bereichen auch durch Baulinien festgesetzt.

Die Baulinien werden zum einem am östlichen Quartiereingang im Teilbaugebiet MU 2.2 und zum anderen am westlichen Quartierseingang im Bereich des Teilbaugebiets MI 3 (ab dem 1. Oberschoss) festgesetzt, um hier ablesbare Raumkanten der wichtigen öffentlichen Räume zu definieren. Hier sind Unterbrechungen der Baukörper nicht zulässig. Dennoch werden auch hier geringfügig Spielräume zu Über- und Unterschreitungen eingeräumt.

Ab einer lichten Höhe von 4 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche darf die Baulinie im Teilbaugebiet MU 2.2 für untergeordnete Balkone, Loggien und Erker um 1,50 m überschritten werden, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

Im MI 3 wird dieser Spielraum nicht gewährt, da durch die im EG zurückgesetzten Baugrenzen bereits eine Arkadensituation erreicht wird. Weitere über die Baulinie hinaustretende Bauteile sind damit nicht gewünscht und würden zu unproportionierten Baukörpern führen und den öffentlichen Raum beeinträchtigen.

Im übrigen Planungsgebiet sind Baugrenzen festgesetzt.

Das Planungskonzept spielt entlang der Parlerstraße mit dem Thema des städtischen Blocks, passt aber die Struktur durch Auflockerung und Ergänzung von Zeilen und gewinkelten Baukörpern an den Ort an. So bleiben die Qualitäten eines Innen und Außen voneinander unterscheidbar und gleichzeitig durchlässig. Ziel ist die Definition unterschiedlicher Freiraum- und Wohnqualitäten. Die festgesetzten Bauräume sollen diese unterschiedlichen Qualitäten sichern, indem sie die Baukörper in ihrer städtebaulichen Funktion abbilden. Die übergeordneten Baufelder strukturieren sich in geschützte Wohnhöfe sowie halböffentliche und öffentliche Freiflächen und Wegebeziehungen. Gesichert werden soll eine Struktur aus in der Regel 14 m tiefen Baukörpern, die die im Wohnungsbau gängige Spannertypologie ermöglicht. Die in der Regel 16 m tiefen Bauräume lassen dabei ausreichende Flexibilität im Bauvollzug. Da die in der Regel 16 m tiefen Bauräume bereits eine Flexibilität ermöglichen, ist innerhalb der inneren Blockränder ein auch nur geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen unzulässig. Dies dient der Sicherung einer Mindestabmessung der Blockinnenhöfe und der Vermeidung von zu beengten Hofsituationen.

Im Gebiet WA 1 wurde die Bautiefe etwas großzügiger gestaltet. Hier werden keine Baukörper festgesetzt, da hier größere Spielräume für weitergehende Konzepte hinsichtlich genossenschaftlichen und gemeinsamen Wohnformen und modellhaften Wohnprojekten eröffnet werden sollen.

Im Gebiet MI 3 ist die Baugrenze im Erdgeschoss in bestimmten Bereichen gegenüber der Baulinie, die ab dem 1. Obergeschoss gilt, um 1,50 m zurückgesetzt. Hierdurch soll die Ausbildung eines erweiterten Vorbereichs und einer stadträumlichen prägenden Situation angelehnt an das Motiv einer Arkade entlang der Haupteerschließungsachsen erreicht werden.

Darüber hinaus wird ergänzend festgesetzt, in welchen Bereichen und welchem Ausmaß Überschreitungen der Baugrenzen zulässig sind.

An den im Planblatt türkis gekennzeichneten Baugrenzen sind Überschreitungen durch Balkone, Loggien und Erker sowie Terrassen um bis zu 2 m zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Dies trägt der West- bzw. Südausrichtung der Bebauung Rechnung und eröffnet Gestaltungsmöglichkeiten für private Freiräume ohne die gewünschten Raumkanten maßgeblich zu beeinträchtigen. Die Überschreitungen werden nur in Bereichen ermöglicht, in denen hierdurch keine unerwünschten engen stadträumlichen Situationen befürchtet werden müssen. Eine Überschreitungsmöglichkeit wurde auch für die städtebauliche Situation Parlerstraße formuliert. Hier sind im Erdgeschoss der Gebiete WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 ebenfalls mehr als geringfügige Überschreitungen für Terrassen/Loggien vorgesehen, die der Südausrichtung

Rechnung tragen. Auf Grund der städtebaulichen Situation wurde dies aber nur im Erdgeschoss vorgesehen ab dem 1. OG sind wieder nur geringfügige Überschreitungen (max. 1,5 m) der Baugrenze zugelassen.

Zur Parlerstraße hin darf die Baugrenze in den Gebieten MI 3 und MI 4 erst ab einer lichten Höhe von 4 m überschritten werden. Dies ist dem unmittelbar angrenzenden öffentlichen Raum geschuldet.

An den übrigen Baugrenzen kann ein geringfügiges Hervortreten (max. 1,5 m) im Sinne des § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO zugelassen werden.

I.6.5. ABSTANDSFLÄCHEN

Ungeachtet der überbaubaren Grundstücksflächen gelten die Regelungen des Art. 6 BayBO i.V.m. der Satzung der Stadt Nürnberg über die Tiefe der Abstandflächen (Abstandsflächen-satzung – AFS) vom 11. Juli 2016. Die Tiefe der Abstandflächen beträgt somit grundsätzlich 0,4 H.

Gemäß Festsetzungen zur Bauweise sind Abstandflächen an den Fassaden nachzuweisen, an denen nicht angebaut wird.

Die in der Fläche für Gemeinbedarf erforderliche Lärmschutzwand ist nicht abstandsflächen-relevant, da das Flurstück 607/2, Gmkg. Wetzendorf durch die Lärmschutzwand nicht negativ beeinflusst wird. Eine Beeinträchtigung ist weder hinsichtlich der Belichtung, Belüftung noch der Besonnung zu erwarten.

I.6.6. NEBENANLAGEN

Gemäß textlicher Festsetzung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Spiel, Freizeit und Erholung, für das Abstellen von Fahrrädern und zur Ableitung und Speicherung von Niederschlagswasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern) zulässig. Damit sollen bauliche Anlagen in den Außenwohnbereichen reduziert und insbesondere die Innenhöfe freigehalten werden.

Eine weitere Beschränkung der Nebenanlagen erfolgt indirekt über die festgesetzte Grundfläche (GR).

Die Nebenanlagen für Müll- und Wertstoffentsorgung sind in die jeweiligen Gebäude bzw. in die Tiefgarage zu integrieren. Im Bereich der Doppelhäuser und Hausgruppen, also den Teilbaugebieten WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1 und WA 6.2 des allgemeinen Wohngebiets ist dies nicht erforderlich.

Bei Integration der o.g. Nebenanlagen für Müll- und Wertstoffentsorgung und Fahrradabstellanlagen sind Überschreitungen der Geschossfläche zulässig. Damit soll den Bauwilligen ein Anreiz geschaffen werden, diese Anlagen ebenerdig im Gebäude zu errichten. Insbesondere solche Fahrradabstellanlagen sind sicher und leicht zugänglich und damit attraktiv

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den Gebieten WA 5.1 und WA 5.2 ist je Baugrundstück ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von maximal 4,0 m² zur Unterbringung von Gartengeräten zulässig. In den Gebieten mit Stadthäusern WA 6.1 und WA 6.2 werden diese Nebenanlagen nicht zugelassen, da hier zu enge Grundstücksverhältnisse entstehen und mit der GRZ von 0,6 bereits eine hohe Versiegelung durch den Hauptbaukörper zugelassen wurde, die durch zusätzliche Nebenanlagen nicht noch weiter erhöht werden soll.

Für Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 7° zulässig. Die Gesamthöhe darf 2,5 m nicht überschreiten. Damit soll eine einheitliche Gestaltung vorgegeben werden.

I.6.7. GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS, UND TIEFGARAGEN MIT IHREN ZUFAHRTEN

Gemäß Planungskonzept sind im Bereich des Geschosswohnungsbaus die privaten Stellplätze alle in Tiefgaragen unterzubringen.

Gemäß Erschließungskonzept sind nur in den Gebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2, WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3, WA 7.1, WA 7.2 und WA 7.3, in den Gebieten MI 1, MI 2, MI 3, MI 4 sowie in den Gebieten MU 1, MU 2.1 und MU 2.2 Tiefgaragenzufahrten zulässig. Die übrigen Baugebiete, die nicht an die allgemein befahrbaren öffentlichen Straßenverkehrsflächen grenzen, werden über die genannten Baugebiete über die Errichtung von Gemeinschaftstiefgaragen mit erschlossen (gemeinsame Tiefgaragenzu-/ausfahrt). Je Gebiet ist nur eine Zu-/Ausfahrt zulässig. Dies dient dazu, die Überführung des Gehwegs, der auch Schulweg ist, zu begrenzen und zudem die gewünschte Anzahl an Straßenbäumen mit Entwässerungsfunktion unterbringen zu können.

Die Zufahrt erfolgt damit in den Gebieten WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 von der Parlerstraße. Die Zufahrt zum WA 1 erfolgt über die Planstraße 3. Die Gebiete MU 1, MU 2.1 und MU 2.2 sind von der Planstraße 4 her zu erschließen, um den mit Aufenthaltsqualitäten zu gestaltenden Straßenraum südlich des urbanen Gebiets frei von zusätzlichen Zufahrten zu halten.

Um bei der Anordnung der Tiefgarage eine größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen, sind diese innerhalb der Baugebiete, der privaten Grünflächen sowie in der privaten Verkehrsfläche zulässig. Diese Regelung ist notwendig, damit das Erschließungskonzept mit Gemeinschaftstiefgaragen in den Baufeldern 02 und 03 umgesetzt werden kann. Die maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist einzuhalten.

Um die Eingriffe in den Grundwasserleiter von vornherein zu minimieren sind Tiefgaragen nur eingeschossig zulässig. Eine Befreiung kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass keine schädlichen Auswirkungen hinsichtlich der Eingriffe in den Grundwasserleiter zu befürchten und eine Verschlechterung der Grundwassersituation ausgeschlossen werden kann.

Die Rampen von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sowie deren Notausgänge sind in die Gebäude zu integrieren, um die privaten Freiflächen von zusätzlichen, die Freiflächenfunktion schmälern den Anlagen freizuhalten. Eine Überschreitung der Geschossfläche wird zugelassen.

Ebenerdige Stellplätze und Carports sind nur im Bereich der Doppelhäuser und Hausgruppen (WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1, WA 6.2) sowie in der Fläche für Gemeinbedarf zulässig, da diese Teilbaugebiete im Plangebiet nur untergeordnete Bereiche ausmachen und sich zudem städtebaulich im Übergangsbereich zur Bestandsbebauung befinden. In den Gebieten WA 6.1 und WA 6.2 sollen die Stellplätze in den Erdgeschossen der Stadthäuser vorgesehen werden, daher sind hier auch Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anbindung der Gebiete WA 6.1 und WA 6.2 erfolgt von der Planstraßen 1 und 2. In der Fläche für Gemeinbedarf sind ebenerdige Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um eine größtmögliche Flexibilität bei der Umsetzung des künftigen Plankonzepts zu ermöglichen.

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Fassung der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StS) vom 14.12.2007 (zuletzt geändert durch Satzung vom 15.12.2016), wobei festgesetzt wird, dass im Plangebiet – mit Ausnahme der Gebiete WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1 und WA 6.2 nur 60 % der notwendigen Stellplätze notwendig sind und auch nur errichtet werden dürfen. Die Reduzierung der notwendigen und zulässigen Anzahl der Stellplätze ist Teil des Mobilitätskonzeptes und soll einerseits den Umstieg vom Auto auf den Umweltverbund fördern, andererseits wurden im Rahmen des Mobilitätskonzepts ausreichend Maßnahmen festgelegt und berücksichtigt, die eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels rechtfertigen. Aufgrund der Anbindung des Quartiers an den ÖPNV und die Einbindung in das übergeordnete Radwegenetz sowie der Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes wird eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels um 40 % als vertretbar angesehen. Im Bereich der Doppelhäuser und Stadthäuser ist je Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen. Dies gilt auch für Wohneinheiten größer 130 m². Insofern wurde auch hier der Stellplatzschlüssel gegenüber der Stellplatzsatzung reduziert.

Bei geförderten Mietwohnungen sind lediglich 50 % der nach der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg in der Fassung vom 14.12.2007 (zuletzt geändert durch Satzung vom 15.12.2016) notwendigen Kfz-Stellplätze zulässig und zu errichten.

Um die bequeme Erreichbarkeit von Fahrradabstellanlagen zu fördern sind mindestens 10% der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg notwendigen Fahrradabstellplätze überdacht auch außerhalb der Gebäude vorzusehen. Eine höhere Prozentzahl wird nicht zwingend gefordert, um die Versiegelung durch Nebenanlagen in den Innenhöfen und Freiflächen der Baufelder maßvoll zu halten. Die darüber hinaus gehenden Fahrradabstellanlagen sind innerhalb der Gebäude oder in den Tiefgaragen nachzuweisen. Bei Nachweis ebenerdig innerhalb der Gebäude werden Überschreitungen von der Geschossflächenzahl zugelassen. Dies soll die Bereitstellung von gut zugänglichen nutzerfreundlichen Abstellanlagen für den täglichen Gebrauch fördern.

I.6.8. HÖCHSTZULÄSSIGHE ZAHL VON WOHN EINHEITEN IN WOHN GEBÄUDEN

In den Gebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.1, WA 4.2 und WA 4.3 ist die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf maximal 24 beschränkt. Ziel dieser Regelung ist es, für Wetzendorf angemessene Wohnungsgrößen realisieren zu können. Gebäude mit Mikroappartements und einer damit einhergehenden Dichte und Verkehrsaufkommen soll hiermit beschränkt werden. Die Bereitstellung von größeren für Familien geeigneten Wohnungen soll gefördert werden.

I.6.9. SOZIALE WOHN RAUM FÖRDERUNG

Um das Wohnungsangebot förderfähiger Wohnungen zu stärken, sind in den Gebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3, MI 3 sowie MU 2.2 30% der Geschossfläche für Wohnnutzungen so zu errichten, dass die Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Dies sind die Gebiete, welche rein rechnerisch mehr als 30 Wohneinheiten aufweisen. Um mehr Flexibilität bei Grundrissplanung bzw. Aufteilung der Gebäude zu ermöglichen, ist es ausnahmsweise möglich, die dafür erforderliche Geschossfläche, welche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung zu fördern ist, an anderer Stelle im Baufeld zu realisieren. Der Anteil an Geschossfläche muss jedoch 30 % der Geschossfläche für Wohnnutzungen aller Baugebiete im Baufeld umfassen. Innerhalb der folgenden Baufelder kann die jeweilige Geschossfläche erbracht werden:

- Baufeld 02 - WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4
- Baufeld 03 - WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 3.4
- Baufeld 04 - WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3, MU 2.2.

I.6.10. VERKEHRS FLÄCHEN

Im Bebauungsplan sind Verkehrsflächen in Form von Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen verschiedener Zweckbestimmungen zur Umsetzung des Erschließungskonzepts festgesetzt.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung für den MIV wird auf den Straßenverkehrsflächen der Parlerstraße und der Verlängerung der Alten Parlerstraße abgewickelt. Die Stichstraße nach Norden (Planstraße 2 / 2a) zur Erschließung der Teilbaugebiete WA 5.1, 5.2, WA 6.1, WA 6.2, WA 7.1 WA 7.2 und WA 7.3 sowie die Planstraße 1 wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Ebenso die Planstraßen 3 und 4, welche der Erschließung der Gebiete WA 1 bzw. WA 4.1, 4.2 und 4.3 und MU 1, MU 2.1 und MU 2,2 dienen. Da hier nur wenige Wohneinheiten oder die Straßen kurz sind und kein Durchgangsverkehr vorgesehen ist, können die Flächen für den Mischverkehr ohne separaten Gehweg ausgebaut werden.

In den Planstraßen 1, 2a und 3 sind mit einem Durchmesser von je 9 m Wendeanlagen für Pkw vorgesehen. Um das Wenden von Kleintransportern in der Planstraße 4 zu ermöglichen, umfasst die Wendeanlage einen Durchmesser von 15 m. Zusätzlich zu den Wenderadien ist je ein Meter Überhangstreifen vorgesehen, um ein sicheres Wendemanöver zu ermöglichen.

Um die Müllabholung in den Gebieten WA1, WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3, WA 7.1, WA 7.2 und WA 7.3 sicherzustellen, werden die Müllfahrzeuge, die an die jeweiligen Wendeanlagen der Planstraßen 1, 3 und 4 anschließenden Geh- und Radwege nutzen, um auf die Parlerstraße bzw. Alte Parlerstraße zu fahren. Da auf den beschriebenen Geh- und Radwegen mit Ausnahme der Müllfahrzeugen oder Rettungsfahrzeugen MIV ausgeschlossen ist, werden an den Übergangsbereichen zwischen Verkehrsberuhigten Bereichen und den Geh- und Radwegen klappbare Poller vorgesehen.

Darüber hinaus ist im Gebiet kein MIV vorgesehen.

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche westlich des Berufsförderungswerks ist notwendig, um die Erschließung der westlich gelegenen Grundstücke der Erpeka sicherzustellen.

Geh- und Radwege, ÖPNV

Die Verbindung der Parlerstraße im Osten hin zur Forchheimer Straße erfolgt über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg + Öffentlicher Personennahverkehr (G+R+ÖPNV)“. Hier ist lediglich eine Durchfahrt für den Bus und Rettungsfahrzeuge vorgesehen, eine Durchbindung für den MIV jedoch nicht möglich. Die Funktion der Buschleuse wird über Induktionsschleifen in der Fahrbahn ermöglicht.

Für den Geh- und Radverkehr werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Promenade“, „Geh- und Radweg“ sowie „private Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Gehweg“ festgesetzt.

Die von der Wachtelstraße abgehende, als Geh- und Radweg festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nördlich des Wetzendorfer Landgrabens ist notwendig, um die Fortführung der Ost-Westverbindung durch den Park zu sichern. Andererseits sichert die öffentliche Verkehrsfläche auch die ausreichende Erschließung der nördlich und südlich angrenzenden Außenbereichsgrundstücke hinsichtlich der vorhandenen Nutzung. Daher soll die Verkehrsfläche auch ausnahmsweise für Anliegerverkehr nutzbar sein. Dies betrifft auch den landwirtschaftlichen Anliegerverkehr.

Die Verbindung von Alter Parlerstraße zur Wetzendorfer Straße soll ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt werden, um eine Verbindung zwischen den Geh- und Radwegen im Plangebiet mit der Wegeverbindung südlich der Wetzendorfer Straße zu schaffen. Des Weiteren wird durch den vorgesehenen Geh- und Radweg der Aufenthaltsbereich des Kirchweihplatzes erweitert. MIV verkehrt hier im Vergleich zur Bestandssituation nicht mehr.

Promenade

Die als Promenade festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der Erschließung der anliegenden Wohngebiete zu Fuß und soll als gestaltetes bauliches Element mit Flanier- und Aufenthaltsqualitäten sowie mit Bäumen und bepflanzten Flächen hergestellt werden. Eine Nutzung durch Fahrradfahrende ist zulässig. Eine Nutzung als Feuerwehrumfahrt und Aufstellfläche ist ebenfalls zulässig.

Eigentümerwege

Die privaten Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Gehweg verbleiben im Eigentum der Grundstückseigentümer, sollen aber zur Betonung der hier städtebaulich erforderlichen Ost-West-Querungen des Gebiets und zur Sicherung von Breite und Ausbaustandard explizit festgesetzt werden. Um öffentliche Zuwegung sicherzustellen, werden diese Gehwege mit Gehrechten für die Allgemeinheit belastet. Eine Unterbauung, z.B. durch Tiefgaragen, ist zulässig.

Reine Gehwege sind als Nord-Süd-Verbindung zur Querung in den Baufeldern 02 und 03 sowie Baufeld 04 vorgesehen und ebenfalls mittels Gehrechten auf den Baugebieten festgesetzt.

Insgesamt wird durch die vorgesehenen Gehrechte ein dichtes Gehwegenetz durch das Quartier geschaffen und somit dieses städtebauliche Ziel auch über die privaten Flächen sichergestellt.

Plätze / Aufenthalt

Im Bereich des westlichen Quartiereingangs wird im öffentlichen Raum um die Gebiete MI 1, MI 2 und MI 3 eine Fußgängerzone festgesetzt, die aber für querende Radfahrerinnen und Radfahrer freigegeben wird. Im Zusammenspiel mit den dort festgesetzten Baulinien soll ein qualitätsvoller öffentlicher Bereich mit definierten Raumkanten und Aufenthaltsqualität als Vorbereich der Nahversorgungsnutzung entstehen.

Wege in Grünflächen

Wege in den öffentlichen Grünflächen sind als solche ohne explizite Festsetzung zulässig. Textlich festgesetzt werden die beiden Hauptverbindungen des übergeordneten Radwegesystems in Nord- Südrichtung vom Berufsförderungswerk bis zum Anschluss an die Erschließung der Prälat-Nicol-Straße sowie die Ost-West-Verbindung die den Karl-May-Weg bis zur Nord-Süd-Verbindung am Berufsförderungswerk weiter auf die Wachtelstraße fortsetzt. Dies geschieht wegen ihrer verkehrlichen Bedeutung und zur Sicherung von Breite und Ausbaustandard. In die Planzeichnung werden zudem die Haupteerschließungen („Hauptwegeführung“) hinweislich aufgenommen, um den nötigen Spielraum in der Objektplanung zu wahren. Da hier mit einer hohen Frequenz an Geh- und Radverkehr zu rechnen ist und die Sicherheit der Zufußgehenden und Radfahrenden im Begegnungsverkehr zu gewährleisten ist, werden die Hauptverbindungen des übergeordneten Radwegesystems mit einer Wegbreite von 4 m festgesetzt.

In der Planzeichnung ebenfalls nur hinweislich dargestellt, sind die in der öffentlichen Grünfläche vorgesehenen Nebenerschließungen („Nebenwegeführung“).

I.6.11. VERSORGUNGSFLÄCHEN

Die bestehende Trafostation am Kirchweihplatz auf Flurstück Nr. 236, Gmkg. Wetzendorf wird in ihrem Bestand gesichert.

Im Planungsgebiet sind Versorgungsflächen für die Errichtung von Trafostationen vorgesehen. Diese sind notwendig, um die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom zu gewährleisten. Eine weitere Trafostation kann in der Fläche für Gemeinbedarf untergebracht werden.

I.6.12. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

Aus städtebaulichen Gründen sind Leitungen zur Versorgung des Plangebiets unterirdisch zu verlegen. Die vorhandenen und neu herzustellenden Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung bieten hierfür ausreichend Kapazitäten.

I.6.13. RETENTION UND ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Gemäß den Anforderungen einer integralen Regenwasserbewirtschaftung erfolgt ein dreistufiger Umgang mit Niederschlagswasser.

1. Vermeidung von Niederschlagsabflüssen

Um Niederschlagsabflüsse von vornherein zu verringern, wird als geeignete Maßnahme im Planungsgebiet die Anlage von Gründächern festgesetzt. Diesem Ziel dient ebenso die Festsetzung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen sowie einer kompakten Bebauung mit geringem Anteil von Verkehrsflächen und versiegelten Flächen.

2. Rückhaltung und Retention

Auf Grund des zum Teil sehr geringen Grundwasserflurabstandes ist im Planungsgebiet eine Versickerung nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Es erfolgt daher eine Rückhaltung und verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers in den Wetzendorfer Landgraben.

Die Entwässerungseinrichtungen innerhalb der Baugebiete müssen so ausgelegt sein, dass darin Niederschlagsabflüsse bis zu einem 5-jährlichen Bemessungsregenereignis zurückgehalten werden können. Dies gilt, falls eine Versickerung auf Grund der hydrogeologischen Verhältnisse nicht möglich ist. Dies ist im Rahmen von konkreten grundstücks- und vorhabenbezogenen Vor-Ort-Erkundungen im Einzelfall zu prüfen. Hinweise zur Hydrogeologie sind den Gutachten zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die zum Rückhalt des 5-jährlichen Regenereignisses erforderlichen Volumina je Baugebiet sind beispielhaft dem Entwässerungsgutachten zu entnehmen.

Zur Sicherstellung der gesetzlichen Anforderungen an eine geordnete Niederschlagswasserableitung aus den öffentlichen Flächen ist das 5-jährliche Regenereignis maßgeblich.

Das anfallende Niederschlagswasser, welches nachweislich nicht auf dem jeweiligen Baugrundstück versickert werden kann, ist von den Gebieten, in die öffentliche Entwässerungsanlagen in den Grünanlagen 1a, 1b, 2a, 2b, 3a, 3b, 4a, 4b sowie Parkanlage 2, zu entwässern.

Im Beiplan 2 ist dargestellt, welche Flächen im Plangebiet, in welche öffentliche Grünfläche zu entwässern sind.

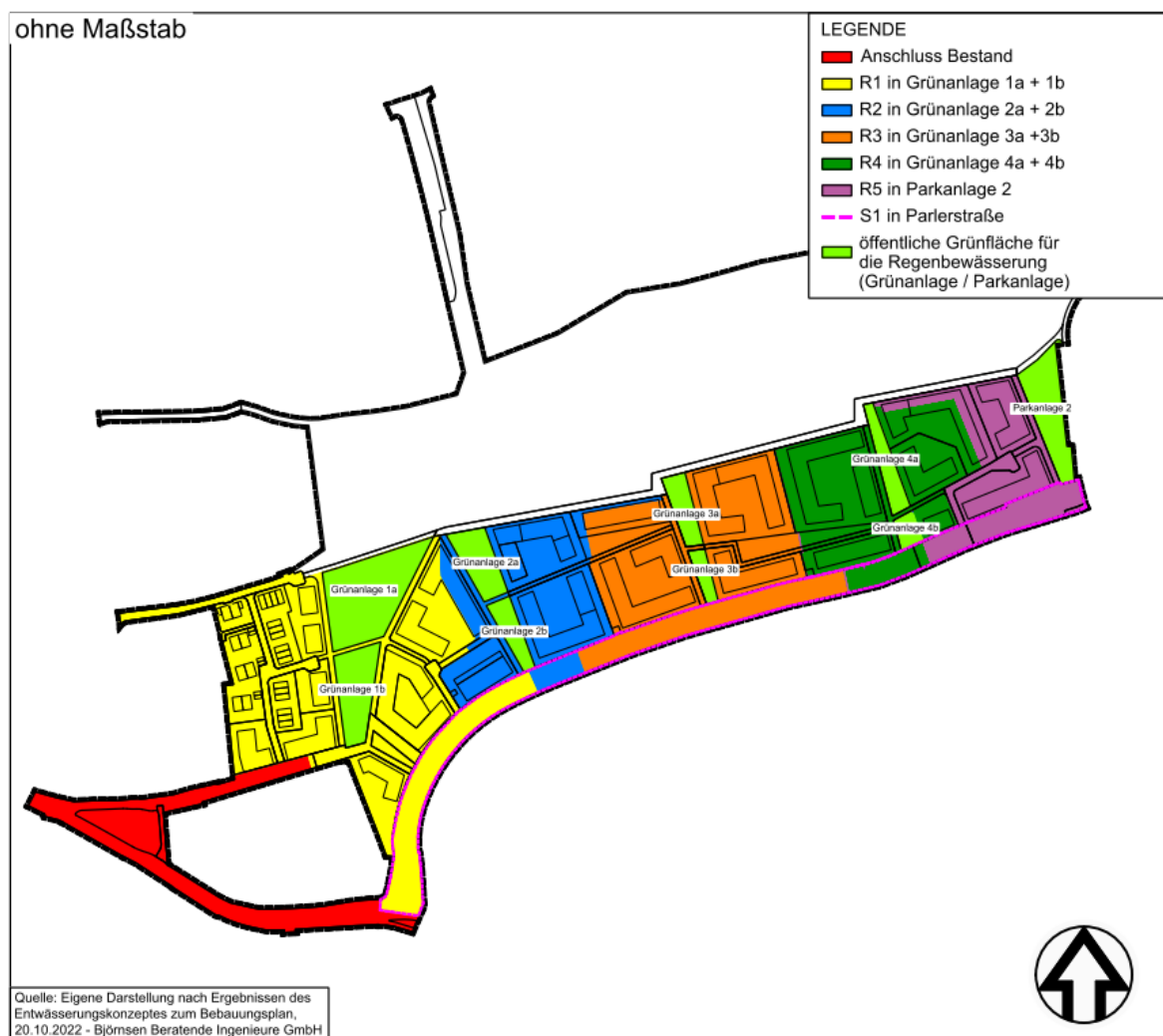


Abb.: Beiplan 2 Übersicht Teileinzugsgebiete für Entwässerungsanlagen
Eigene Darstellung nach Ergebnissen des Entwässerungskonzeptes, Björnsen Beratende Ingenieure GmbH

R1 (Grünanlage 1a + 1b)	R2 (Grünanlage 2a + 2b)	R3 (Grünanlage 3a + 3b)	R4 (Grünanlage 4a + 4b)	R5 (Parkanlage 2)
Westlicher Teil- bereich WA 1 WA 5.1 WA 5.2 WA 6.1 WA 6.2 WA 7.1 WA 7.2 WA 7.3 MI 1 MI 2 MI 3 Fläche für Ge- meinbedarf	Östlicher Teilbe- reich WA 1 WA 2.1 WA 2.3 MI 4 Nördlicher Teil- bereich WA 2.4	WA 2.2 WA 2.4 WA 3.1 WA 3.3 PG 1 PG 2	WA 3.2 WA 3.4 MU 1.1 WA 4.1 PG 3 PG 4	MU 2.1 MU 2.2 WA 4.3 Nördlicher Teil- bereich WA 4.2 PG 5

Die hierfür entsprechenden Volumina wurden ermittelt. Die benötigten Flächenkorridore bei einer Einstautiefe von 15 cm in den öffentlichen Grünflächen sind in der Planzeichnung als Retentions- und Ableitungsflächen hinweislich dargestellt, um der Ausführungsplanung der Erschließungs- und Grünflächen ausreichend Planungsspielraum einzuräumen. Die hinweisliche Überlagerung erfolgt ebenfalls deshalb, weil die benötigten Flächenkorridore für die Entwässerung der Funktion der Flächen als öffentliche Grünfläche deutlich untergeordnet sind und die Flächenfunktion öffentliche Grünfläche (Grünanlage) insgesamt überwiegt. Insbesondere trägt hierzu auch die geplante Verwendung von Baumrigolen bei.

3. Kontrollierte Ableitung

Die ableitenden Strukturen in den öffentlichen Flächen können von den jeweiligen Teilbaugebieten erreicht werden. Zum Teil sind hier auch die Ableitungsstrukturen in öffentlichen Verkehrsflächen zu nutzen. Dabei wird davon ausgegangen, dass eine Querung von Teilbaugebieten, die auf Grund der überschlägigen Ergebnisse der Umlegung nicht in ein Eigentum übergehen nicht erforderlich ist. Eine Ausnahme liegt im WA 4.2 vor. Hier muss das Teilbaugebiet WA 4.3 gequert werden, um die zugewiesene Entwässerungsanlage zu erreichen. Daher wurde im WA 4.3 ein Leitungsrecht festgesetzt.

Höhenplanung

Um die Ableitung des Niederschlagswassers aus den privaten Bauflächen in die Entwässerungs- und Rückhalteeinrichtungen und anschließend in den Wetzendorfer Landgraben zu gewährleisten, wurden gemäß Entwässerungskonzept ermittelte Höhenlagen (Höhenkoten in Metern über Normalhöhennull) als Hinweis dargestellt. Innerhalb der Baugebiete liegt der Hochpunkt dabei im Baufeldinnenhof, so dass eine seitliche Neigung in Richtung der Baufeldkanten und damit der Übergang in die öffentlichen Grünflächen auch für die Freispiegelentwässerung der privaten Bauflächen gewährleistet werden kann. Die Bestandshöhen der im Süden angrenzenden Parlerstraße werden vornehmlich als Gebietsfixpunkte herangezogen. Ausgehend von dort erfolgt die Geländeprofilierung mit einem einheitlichen Gefälle in Richtung der Promenade bzw. der Parklandschaft. Die Profilierung der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt zusammen mit der Planung der öffentlichen Entwässerungsanlagen und Grünanlagen. Die daraus resultierende tatsächliche Geländeprofilierung bildet die Vorgabe für die Anschlusshöhen der Baufelder. Die im Entwässerungskonzept erarbeiteten Höhenkoten sind daher nur hinweislich dargestellt, um das prinzipielle Funktionieren des Konzepts zu sichern aber im Rahmen der Ausführungsplanung den notwendigen Spielraum zu lassen.

Für die Gewährleistung der konzipierten Geländemodellierung im westlichen Parkbereich werden ebenfalls Höhenkoten angeben, die es ermöglichen die Flächen östlich davon für die Gewinnung von zusätzlichem Retentionsraum entsprechend des Entwässerungskonzepts zu nutzen.

I.6.14. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Zur bauplanungsrechtlichen Sicherstellung des im Kapitel I.5.6 erläuterten und veranschaulichten grünordnerischen Konzepts sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese sind entsprechend des anvisierten Zwecks mit den Bestimmungen

- Parkanlage (Stadtteilpark „Wetzendorfer Park“),
- Grünanlage (als gliederndes Element der Baugebiete, zur Grünflächenversorgung der Baugebiete und als Zugang in den Park)
- Spielplatz (Flächenbedarf aus der Baurechtsschaffung)
- Grünzug (Grüne Wegeverbindung zum „Wetzendorfer Park“ von Norden westlich des Berufsförderungswerks)
- Kirchweihplatz (Bestandssicherung) und
- Naturnaher Bereich (Vergrößerung der im BP 4256 festgesetzten Grünfläche)

festgesetzt. Zur besseren Zuordnung überlagernder textlicher Festsetzungen, wurden diese bei Erfordernis in weitere Teilflächen unterteilt (z.B. bei Grünanlagen mit überlagernden Festsetzungen zu Baumpflanzungen oder zur Retention).

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage

Die öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage wird zur Konkretisierung der textlichen Festsetzungen in die Teilflächen 1 und 2 unterteilt. Die Teilfläche 1 umfasst mit 84.362 m² den größten Teil der „Wetzendorfer Parks“, es handelt sich um die Flächen nördlich der geplanten Bebauung. In diesem Bereich ist die Umsetzung der Hauptverbundachse Biotopverbundsystem Feuchtgebiete durch die Zusammenlegung und Renaturierung der Fließgewässer und die Anlage von wechselfeuchten Mulden vorgesehen.

Die Parkanlage 1 übernimmt auch wichtige ökologische Ausgleichsfunktionen, die in die Eingriff- Ausgleichsbilanzierung einfließen und bilanzierungswirksam sind. Die für die öffentliche Grünanlage Zweckbestimmung „Parkanlage 1“ getroffenen Festsetzungen dienen der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß §1a BauGB. Sie sind jedoch nicht als eigenständige Ausgleichsflächen festgesetzt, um den Hauptaspekt einer Parkanlage, nämlich der Erholungsnutzung genügend Raum zu geben.

Naturnahe Bereiche innerhalb der Öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage 1“

Zur Sicherstellung einer Parkanlage mit in Teilbereichen überlagerter ökologischer Ausgleichsfunktion ist festgesetzt, dass mindestens 30 % der gesamten öffentlichen Grünfläche „Zweckbestimmung Parkanlage 1“ als naturnahe Bereiche auszubilden sind. Dies berücksichtigt die Darstellung im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, wonach die dargestellte Grünfläche als Schwerpunktgebiet der Landschaftsentwicklung und des Biotopverbundes/-systems ausgewiesen ist. Die Naturnähe ist durch ein ausgewogenes Verhältnis von gehölzbetonten und offenen, von naturschutzfachlichem Wert gekennzeichneten Lebensräumen herzustellen. Die Bereiche sollen im nördlichen, westlichen und östlichen Bereich der Parkanlage, in funktionalen Zusammenhang mit der o.g. Gewässerrenaturierung und den bestehenden Feuchtbiotopen (Röhrichtzonen, Weidengehölz) ausgewiesen werden.

Die Bereiche sind im Planteil hinweislich dargestellt, womit der Entwurfs- und Ausführungsplanung ausreichend Spielraum für die konkrete Gestaltung gegeben wird. Die hinweislich

dargestellten Flächen sind etwas größer als 30 %, da es sich um eine grob schematische Darstellung handelt. Innerhalb der dargestellten Flächen können so in Teilbereichen auch Bereiche einer intensiveren Parknutzung wie z.B. Verweilbereiche am Bach in untergeordnetem Umfang ermöglicht werden.

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Grünanlage

Die Grünanlagen 2-4 sollen auch der Erschließung der jeweiligen Baufelder dienen, da an ihrer jeweiligen Ostseite die Feuerwehrezufahrt und eine Anleiterung der Gebäude von dort ermöglicht werden soll. Damit können die relativ engen Innenhöfe von Feuerwehrezufahrten freigehalten werden.

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplätze

Öffentliche Spielplätze sind gemäß Planzeichnung nördlich der Gebiete WA 1, WA 2.3, WA 2.4, WA 3.3 und WA 3.4 vorgesehen. Die Bedarfe ergeben sich aus der Baurechtschaffung und können somit direkt in fußläufiger Entfernung zu den Baufeldern nachgewiesen werden. Die Spielplätze sind in erster Linie für die Altersgruppen 6-12 Jahre vorgesehen.

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Kirchweihplatz

Der Kirchweihplatz wird in seinem Bestand gesichert und im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4641 A neu arrondiert, begrünt und etwas vergrößert, unter der Zielsetzung langfristig als Kirchweihplatz des Ortsteils Wetzendorf fungieren zu können.

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Naturnaher Bereich

Im Südosten des Geltungsbereichs entsteht durch die neue Erschließungsplanung (Buschleuse) eine neue Unterteilung bzw. Zuordnung der bereits im Bebauungsplan Nr. 4256 (Teil A und B) festgesetzten öffentlichen Grünflächen. Die Flurstücke Nrn. 555/70 sowie 555/71, Gmkg. Wetzendorf, wurden bisher als öffentliche Verkehrsfläche bzw. als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „naturnaher Bereich“ festgesetzt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4641 A verläuft die Verkehrsfläche nun weiter nördlich und die Flurstücke können der südlich liegenden, ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „naturnaher Bereich“ festgesetzten Grünfläche (Flurstück Nr. 555/69, Gmkg. Wetzendorf) zugeordnet werden. Zur Arrondierung wird hier eine kleine Teilfläche des Flurstücks Nr. 632, Gmkg. Wetzendorf, mit einbezogen. Die Festsetzung richtet sich hier somit nach den Maßgaben des Bebauungsplans Nr. 4256.

I.6.15. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Die Lage und Ausformung der privaten Grünflächen ist wichtiger Teil des städtebaulichen Konzepts, das eine interne, die Baufelder zwei bis vier verbindende Durchwegung mit grünen Aufweitungen vorsieht. Die Flächen wurden als private Grünflächen festgesetzt. Sie dienen der Gliederung und Durchgrünung der Baufelder. Eine erforderliche Unterbauung, beispielsweise durch Tiefgaragen, ist zulässig.

Diese Festsetzungen dienen auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß §1a BauGB.

I.6.16. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR ENTWICKLUNG UND ZUR PFLEGE VON BODEN, NATUR UND LANDSSCHAFT

Korridor zur Neugestaltung eines naturnahen Gewässerlaufs

Der Wetzendorfer Landgraben und der Seegraben sind momentan überwiegend naturfern und teils mit befestigten Böschungen ausgebildet. Während der Seegraben permanent wasserführend ist und einen teils hohen Nährstoffgehalt vorweist, ist der Wetzendorfer Landgraben als Hauptverbundachse im Biotopverbundsystem für Feuchtgebiete vorgesehen. Er

kann diese Funktion aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der naturfernen Ausbildung und Begradigung sowie der Wasserarmut derzeit aber nur sehr eingeschränkt erfüllen. Um diesem Belang gerecht zu werden und als gestalterisch hochwertige Struktur in der geplanten Parkanlage zu dienen, ist geplant, beide Fließgewässer zusammenzulegen und in Anlehnung an den potenziell natürlichen Gewässerzustand zu gestalten bzw. zu renaturieren.

Um der Parkplanung im Rahmen der Objektplanung unter Beachtung dieser Zielsetzung möglichst viel Gestaltungsspielraum zu belassen, wurde ein zwischen 35 und 100 m Breite variierender Korridor festgesetzt, innerhalb dessen sich die naturnahe Umgestaltung realisieren lässt. Die entscheidenden Parameter für eine naturnahe Entwicklung mit vielfältigen Strukturen für Flora und Fauna sind hierbei textlich festgesetzt (potenziell natürlicher Gewässerverlauf, unterschiedliche Böschungsneigungen, Vertiefungen und Aufweitungen, Niedrigwassergerinne, begleitende wechselfeuchte Mulden, naturnahe (extensive) Pflege).

Diese Festsetzungen dienen auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß §1a BauGB.

Versickerungsfähige Beläge

Für die privaten oberirdischen Stellplätze wird die Herstellung einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Fugenpflaster mit mindestens 10 mm Fugenbreite, Schotterrasen) festgesetzt, um in den Baugebieten die Auswirkung der Versiegelung auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt zu reduzieren. Dies gilt nur, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen und die Flächen nicht dem Schwerlastverkehr dienen. Auch Feuerwehruzufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, soweit sie sich nicht mit Geh- und Radwegen, Zufahrts- oder Anlieferungsbereichen und Platzflächen überschneiden. Für die Trag- und zur Fugenverfüllung sind Baumaterialien zu verwenden, die eine langfristige Wasserdurchlässigkeit gewährleisten.

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 oberflächige Ableitung verringert.

Diese Festsetzungen dienen auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß §1a BauGB.

I.6.17. BAUMERHALT

Aufgrund ihrer vielfältigen Bedeutung, insbesondere für das Orts- und Landschaftsbild, das Klima sowie für Flora und Fauna, wurden bestehende standortgerechte und vitale Bäume soweit möglich in das Planungskonzept integriert und teilweise die Straßenplanung sogar daraufhin angepasst und als zu erhaltend festgesetzt.

Um diese Wirkung innerhalb der festgesetzten Grünflächen, Zweckbestimmung „Parkanlage 1“ und „Kirchweihplatz“ dauerhaft zu sichern, sind abgängige Bäume 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 jeweiligen Grünfläche vorzunehmen. Weil sich im östlichen Bereich der Parkanlage 1 mehrere junge, neu gepflanzte Bäume befinden, die evtl. im Zuge der Objektplanung wegen der Höhenlage schwierig zu integrieren sind, ist eine fachgerechte Verpflanzung zu erhaltender Bäume im Bedarfsfall, jedoch nur innerhalb der jeweiligen Grünfläche zulässig.

Um die räumliche Wirkung „zu erhaltender Bäume“ innerhalb festgesetzter Verkehrsflächen zu gewährleisten ist die Ersatzpflanzung bei Abgängigkeit mit einer höheren Pflanzqualität und standortnah festgesetzt.

Diese Festsetzungen dienen auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß §1a BauGB.

I.6.18. FLÄCHE ZUR ERHALTUNG, ZUM ANPFLANZEN UND ZUR ENTWICKLUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Drei Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage 1“ sind zur Erhaltung, zum Anpflanzen und zur Entwicklung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, wobei je nach Fläche der Schwerpunkt unterschiedlich ausgestaltet ist.

Bei der Fläche 1 handelt es sich um einen gehölzreichen, aufgelassenen Garten mit Gehölzhöhen bis zu 15 Metern im westlichen Geltungsbereich. Der Bereich soll in Verbindung mit der geplanten Gewässerrenaturierung zu einer Weichholz- und/oder Hartholzaue entwickelt werden. Die Festsetzung dient keinem vollumfänglichen flächigen Gehölzschutz, sondern der bestmöglichen Rücksichtnahme auf die bestehenden Gehölze bei Schaffung der Voraussetzungen zum Erreichen des Entwicklungsziels einer Weichholz- und/oder Hartholzaue. Die Rodung von Bäumen und Sträuchern z.B. aufgrund erforderlicher Geländemodellierungen im Hinblick auf Entwässerung und Überflutungsvorsorge ist daher beispielsweise möglich.

Bei der Fläche 2, die sich südlich des Berufsförderungswerks befindet, ist es Ziel, eine der Eingrünung dienende Gehölzstruktur zu entwickeln. Erreicht werden soll dies durch Schutz/Würdigung der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinragenden Kronentraufe der auf dem Grundstück des Berufsförderungswerks stockenden, diesen eingründenden Gehölzen, die weitest mögliche Erhaltung bestehender Bäume im Geltungsbereich sowie durch die Neupflanzung weiterer Bäume und Sträucher. Die bestehende Baumreihe aus Säulen-Pappeln, die sich aktuell im westlichen Bereich der Fläche erstreckt, soll als das Landschaftsbild prägendes Element nach Osten durch Neupflanzungen fortgesetzt werden.

Die Fläche 3 umfasst ein flächiges, besonders landschaftsbildprägendes, bis zu 15 m hohes Weiden-/ Erlengehölz im Bereich einer im Rahmen einer vorangegangenen Planung bereits erfolgten, planfestgestellten Aufweitung des Wetzendorfer Landgrabens. Auch hier ist das Entwicklungsziel wie bei Fläche 1 eine Weichholz- und/oder Hartholzaue zu entwickeln. Da der Standort und die Baumartenzusammensetzung dem Entwicklungsziel bereits weitgehend entsprechen, liegt bei dieser Fläche der Schwerpunkt auf der (weitgehenden) Erhaltung der Gehölze, wobei auch hier vereinzelte Gehölzentnahmen zulässig sind (z.B. zur Herstellung eines querenden Grünweges).

Bei der Fläche 4 handelt es sich um eine Baumreihe aus Spitz-Ahorn mit wildwachsendem Brombeergestrüpp im Unterwuchs. Für eine bestmögliche Abschirmung der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf zu dem benachbarten Gewerbebetrieb im Westen soll die Baumreihe erhalten und weiterentwickelt werden. Die Veränderung des Unterwuchses ist zulässig. Bauliche Anlagen oder Befestigungen dürfen innerhalb der Fläche nicht errichtet werden, da dies den Bäumen im Kronentrauf-/Wurzelbereich schaden würde.

Bei allen Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen und zur Entwicklung von Bäumen und Sträuchern sind geeignete Maßnahmen im Rahmen einer Verkehrssicherungspflicht zulässig.

Diese Festsetzungen dienen auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß §1a BauGB.

I.6.19. ZU PFLANZENDE BÄUME

Zu pflanzende Bäume in den öffentlichen Grünflächen

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchgrünung und Strukturvielfalt sowie zur Gestaltung und Führung in den Parkzugängen und an der Promenade ist eine Mindestzahl an zu pflanzenden Bäumen festgesetzt, die dauerhaft zu unterhalten sind. Die Baumanzahl in

der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage 1“ beruht auf der planerischen Idee, den nördlichen Bereich der Grünfläche gehölzreicher zu gestalten (u.a. zur Förderung der Naturnähe und zur Beschattung des zur Renaturierung vorgesehenen Gewässers für eine bessere Wasserqualität) und den südlichen, intensiver genutzten Bereich offener zu gestalten und hier Baumpflanzungen als Gestaltungsmittel zur Raumbildung und Führung zu verwenden.

Die im Planblatt des Bebauungsplanes dargestellten Bäume sind hinweislicher Art, um der Objektplanung der Parkanlage genügend Spielraum zu lassen und bei der Planung der Grünanlagen zwischen den Baufeldern auf Anforderungen von Feuerwehrumfahrten oder Entwässerungseinrichtungen ausreichend reagieren zu können. Die Baumreihen in den Grünanlagen sind so platziert, dass sie Führung und Orientierung zum Park bieten und insbesondere im Sommer durch ihren Schatten den Hitzeeintrag auf die Wege und Aufenthaltsbereiche sowie teils auch in die Gebäude verringern.

Damit die Bäume bereits unmittelbar nach Pflanzung ihre vielfältigen Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere aber ihre parkgestalterische Wirkung bestmöglich entfalten und sich langlebig entwickeln können, sind für die zuvor genannten Pflanzgebote 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) und 3-4x verpflanzt zu verwenden. Adäquate Nachpflanzungen bei Abgang der Bäume innerhalb der Grünfläche sind durch Festsetzung gesichert.

Für mind. 75 % der Gehölzpflanzungen in den naturnahen Bereichen sind heimische Bäume und Sträucher zu verwenden, da diese als Grundlage vieler Nahrungsketten das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen, Insekten und Vögel verbessern.

Diese Festsetzungen dienen auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß §1a BauGB.

Zu pflanzende Bäume in Verkehrsflächen

Für eine wirkungsvolle Durchgrünung der Straßenräume sowie die Gestaltung von Wegeführungen und Platzsituationen ist je Verkehrsfläche eine Mindestzahl an zu pflanzenden Bäumen, bei Bedarf mit Gestaltungsfunktion, festgesetzt. Diese Vorgaben spiegeln sich gestalterisch in den planzeichnerischen Hinweisen der Baumstellungen wider.

Auf der 6 m breiten Promenade zwischen den Baufeldern und der Parkanlage ist im Übergang zu den Spielflächen ein 2,50 m breiter Streifen zum Aufenthalt vorgesehen. Die hier integrierte Baumreihe spendet den Verweilenden Schatten und macht die städtebauliche Struktur der gegeneinander versetzten Baufelder mit dem Abschluss bildendenden zugehörigen Promenadenabschnitten ablesbar.

Die im Planblatt des Bebauungsplanes dargestellten Bäume sind hinweislicher Art, um die Baumpflanzungen an die bei Realisierung der Planung bestehenden Umstände anzupassen, um somit eine ausreichende Flexibilität in nachfolgenden Planungsschritten zu gewährleisten (u.a. Reaktion auf die konkrete Lage von Zufahrten, Leitungen, etc.).

Damit die Bäume bereits unmittelbar nach Pflanzung ihre vielfältigen Funktionen, insbesondere für die Verkehrsraumgestaltung, entfalten und sich langlebig entwickeln können, sind für diese Pflanzgebote standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm (gemessen in 1,0 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.

Diese Festsetzungen dienen auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß §1a BauGB.

Zu pflanzende Bäume in den privaten Grünflächen und den Freiflächen der Baugebiete

Für die Begrünung der privaten Grünflächen und der privaten Freiflächen der Baugebiete ist je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche (zu begrünende Tiefgaragen-Oberflächen dabei inbegriffen) mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen Bäumen festgesetzt. Dieses Pflanzgebot hat gestalterische, ökologische und klimatische Bedeutung und wirkt zudem eingriffsvermindernd und -ausgleichend.

Bäume der Wuchsklasse I erreichen Endwuchshöhen von teils über 20 Metern, Bäume der Wuchsklasse II Endwuchshöhen von 10 bis 20 Metern. Dadurch kann langfristig ein angemessenes Verhältnis zwischen Bäumen und bis zu sechsgeschossigen Baukörpern erreicht werden. Die festgesetzte Pflanzqualität mit einem Stammumfang von mindestens 18 -20 cm (gemessen in 1 m über dem Erdboden) und 3-4x verpflanzt, soll ein gutes Anwachsen und eine schnelle Raumwirkung sicherstellen.

Abweichend dazu wird für die Teilbaugebiete WA 5.1 und WA 5.2 des allgemeinen Wohngebietes, in denen Doppelhäuser zulässig sind, festgesetzt, dass pro Grundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse II oder III zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Bäume der Wuchsklasse III erreichen Endwuchshöhen von bis zu 10 Metern. Damit wird in den Doppelhausgärten auch die Verwendung niedrigerer Baumarten zugelassen, die eine dem Gebäude angemessene Höhe entwickeln. Der Standort darf vom hinweislich dargestellten Standort innerhalb der jeweiligen Grundstücksfläche abweichen, um den Eigentümern und Eigentümerinnen genügend Gestaltungsspielraum zu lassen.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Bäume als Baumreihen durch Planzeichen festgesetzt, um eine baufeldgliedernde und wegebegleitende Wirkung zu erreichen. Der Baumstandort darf bis zu 5,0 m innerhalb der jeweiligen Grünfläche vom planzeichnerisch festgelegten Standort abweichen, um auf objektplanerische Zwänge wie Feuerwehrumfahrten oder -aufstellflächen reagieren zu können, der Charakter einer Baumreihe muss jedoch erhalten bleiben. Damit die Bäume bereits unmittelbar nach Pflanzung ihre vielfältigen Funktionen, insbesondere für die Freiraumqualität, die Baufeldgliederung und die Wegraumgestaltung entfalten und sich langlebig entwickeln können, sind für diese Pflanzgebote innerhalb der privaten Grünflächen großkronige oder alternativ säulenförmige Laubbäume der Wuchsklasse I oder II als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm (gemessen in 1 m über dem Erdboden) und 3-4x verpflanzt zu verwenden.

Die weiteren durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind als großkronige Laubbäume (Hochstamm) mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm (gemessen in 1 m über dem Erdboden) und 3-4x verpflanzt festgesetzt. Die erhöhte Pflanzqualität soll wiederum eine schnelle Raumwirksamkeit und eine rasche Schattenbildung gewährleisten. Die Verwendung von großkronigen Arten oder Sorten wurde festgesetzt, um damit die vollen Wohlfahrtswirkungen der Bäume auszuschöpfen, wie höhere Verdunstung, höhere Wasserspeicherkapazität, stärkere Temperaturreduzierung, mehr Schatten für Aufenthaltsbereiche, größerer Lebensraum für Kleinlebewesen, Insekten und Vögel und eine erhöhte klimatische Ausgleichfunktion. Der Standort dieser Bäume kann bis zu 5,0 m innerhalb der jeweiligen Baugebiets-Teilfläche vom hinweislich dargestellten Standort abweichen, um einerseits den zukünftigen Bauherren und Bauherrinnen bei der Gestaltung eine ausreichende Flexibilität zu lassen, gleichzeitig aber sicherzustellen, dass die Bäume in den begrünten Innenhöfen gepflanzt werden und dort wesentlich zur Aufenthaltsqualität und zur Gestaltung und Beschattung des Freiraumes beitragen und gleichzeitig die freie Blickbeziehung über die Höfe hinweg auflockern können.

Für die innerhalb des Gebiets WA 1 aus vier Bäumen bestehende festgesetzte Baumreihe entlang des südwestlich angrenzenden Geh- und Radwegs dürfen auch ergänzend säulenförmige Arten oder Sorten verwendet werden, um der eventuell geringem Platz zwischen Fassade und Weg Rechnung zu tragen.

Folgende standortgerechte und stadtklimaverträgliche Baumarten werden zur Verwendung in den privaten Flächen (Private Grünflächen, private Freiflächen in den Baugebieten auf Tiefgaragen) beispielhaft vorgeschlagen:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn Elsrijk
Acer platanoides 'Fairview'	Rotgrüner Feld-Ahorn Fairview
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn Cleveland
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus „Fastigiata“	Pyramiden-Hainbuche
Corylus columna	Baum-Hasel
Ginkgo biloba	Ginkgo
Ginkgo biloba 'Fastigiata'	Ginkgo Fastigiata
Parrotia persica	Eisenholzbaum
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Gleditschie Skyline
Magnolia kobus	Kobushi-Magnolie
Ostrya carpinifolia	Hopfen-Buche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Sophora japonica 'Regent'	Perlschnurbaum
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silberlinde
Ulmus hollandica 'Lobel'	Ulme Lobel

Diese Liste beinhaltet großkronige, wie auch schmalkronige Arten bzw. Sorten. Die Liste und die Sortenauswahl ist erweiterbar, Hauptaspekt ist eine dem jeweiligen Standort angepasste Arten-/Sortenwahl, die nur im jeweiligen Einzelfall erfolgen kann.

Über die Festsetzung der jeweiligen Wuchsklassen ist die Verwendung von kleinkronigen oder kugelförmigen Sorten ausgeschlossen. Dies soll sicherstellen, dass das städtebaulich sehr dichte Gebiet mit bis zu sechsgeschossigen Baukörpern mit angemessenen großen Bäumen ausgestattet wird.

Diese Festsetzungen dienen auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß §1a BauGB.

Flächige Begrünung von Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Promenade“ sowie „Geh- Radweg + ÖPNV sind deutlich breiter dimensioniert, als es aus verkehrlichen Erfordernissen notwendig ist. Beide Bereiche sollen neben ihrer verkehrlichen Funktion auch als Aufenthaltsbereiche und als Grünräume mit unversiegelten Flächen dienen und erst im Zuge der Park- und Erschließungsplanung detailliert geplant werden. Um diese Planungsoffenheit zu gewährleisten, sind die unversiegelten und begrünten Bereiche nur mit einer Prozentzahl von mind. 25% der Fläche festgesetzt.

Diese Festsetzung dient auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß §1a BauGB.

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 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, sind Mindestanforderungen für Baumscheiben festgesetzt. Diese ermöglichen eine Lebensdauer der Bäume in befestigten Flächen von zumindest 30 - 60 Jahren. Die festgesetzten Mindestmaße stellen einen Kompromiss dar, die Herstellung größerer Baumscheiben als festgesetzt ist fachlich wünschenswert. Vollständig unbefestigte Baumscheiben sind gegenüber teilbefestigten Baumscheiben immer zu bevorzugen.

Diese Festsetzung dient auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß §1a BauGB.

I.6.20. BAUWERKS- UND FREIFLÄCHENBEGRÜNUNG

Begrünung von Tiefgaragen

Weil die zulässige Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet, Mischgebiet und urbanen Gebiet - mit Ausnahme der Gebiete WA 5.1, WA 5.2, WA 6,1 und WA 6.2 - für die Errichtung von Tiefgaragen um bis zu 50 % überschritten werden darf, kann von einer Unterbauung großer Teile der privaten Grünflächen ausgegangen werden. Gleichzeitig ist je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche (zu begründende Tiefgaragen-Oberflächen sind hier inbegriffen) ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen. Viele dieser zu pflanzenden Bäume werden also auf unterbauten Flächen gepflanzt werden. Um Bäume dieser Wuchsklassen auf unterbauten Flächen langfristig und möglichst selbsterhaltend mit geringen Pflegeaufwand zu etablieren, ist nach fachlich einschlägigen Richtlinien für jeden Baum auf einer Fläche von mindestens 100 m² eine durchwurzelbare Vegetationsschicht von mindestens 1,2 m Dicke notwendig. Dies sind Mindestvoraussetzungen für das Anwachsen und für eine nachhaltige Lebensdauer, höhere Schichtdicken sind wünschenswert. Der Standort sollte möglichst bündig mit den umliegenden Flächen so gestaltet sein, dass Regenwasser dem Baum zufließen kann. Weil durch die festgesetzte Anzahl an Baumpflanzungen davon auszugehen ist, dass große Teile der unterbauten Freiflächen in diese jeweils 100 m² fallen, die mit einer 1,20 m dicken Vegetationsschicht zu versehen sind, wird festgesetzt, dass die Vegetationsschicht für Grünflächen bzw. unversiegelte Freiflächen über Tiefgaragen im Generellen mindestens 1,20 m betragen muss. Damit soll sichergestellt werden, dass diese Aufbauhöhen schon bei der Planung des Hochbaus bei Statik, Konstruktion und Höhenplanung der Tiefgarage und der Oberkante des Erdgeschoßes berücksichtigt werden. Ausnahmen sind für Tiefgaragenrampen, Mulden zur Retention und Wegeflächen außerhalb der Baumstandorte begründet möglich, um keine unnötigen Härten zu schaffen.

Diese Festsetzungen dient auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß §1a BauGB.

Dachbegrünung

Flachdächer und Dächer von Hauptgebäuden sowie Dächer von Tiefgaragenzufahrten mit einer Neigung bis zu 20° sind aufgrund ökologischer und stadtgestalterischer Zielsetzungen ab einer Gesamtfläche von 50 m² mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung zu begrünen. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung).

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.

Die Festsetzung einer Dachbegrünung ist weiterhin wesentlicher Bestandteil des Entwässerungskonzeptes, da es notwendig ist aus Gründen der begrenzten Verfügbarkeit von Retentionsflächen den Wasserabfluss in die Retentionsanlagen aus den Baufeldern zu verringern. In der Dimensionierung der öffentlichen Retentions- und Entwässerungsanlagen ist ein 50 % Gründachanteil berücksichtigt.

Ferner trägt die Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen über die Anrechnung im Zuge der Bilanzierung nach der Kostenerstattungsbetragssatzung auch dazu bei, dass die Durchführung externer Ausgleichsmaßnahmen für dieses Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich ist.

Da die satzungsgemäße Verpflichtung zur Begrünung von Dächern folglich Bestandteil des ökologischen Ausgleichs, aber auch des Entwässerungskonzeptes ist, ist deren Umsetzung und dauerhafter Erhalt bei der Realisierung des Bebauungsplanes dringend notwendig.

Diese Festsetzung dient auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß §1a BauGB.

Fassadenbegrünung

Um Fassaden und längere Fassadenabschnitte von Gebäuden ohne Fensteröffnungen zu untergliedern und um einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas zu leisten sowie Lebensräume für Kleinlebewesen, Insekten und Vögel zu schaffen, sind diese ab 3 m Breite mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen.

Auch Außenwände von Nebenanlagen und Mauern über 2,0 m Höhe sind aus den o.g. positiven Aspekten mit ausdauernden Kletter- bzw. Rankgehölzen wirksam zu begrünen.

Um einen guten Anwuchserfolg und langfristig gute Wuchsbedingungen zu gewährleisten, sind fachliche Anforderungen an die Vegetationsbeete festgesetzt.

Folgende Arten werden beispielhaft zur Verwendung vorgeschlagen:

<i>Actinidia arguta</i>	Strahlengriffel	Schlingpflanze
<i>Campsis radicans</i>	Trompetenblume	Selbstklimmer
<i>Celastrus orbiculatus</i>	Rundblättriger Baumwürger	Schlingpflanze
<i>Clematis spec.</i>	Waldrebe in Arten und Sorten	Rankpflanze
<i>Hedera helix</i>	Efeu	Selbstklimmer
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter Hortensie	Selbstklimmer
<i>Lonicera spec.</i>	Geissblatt in Arten und Sorten	Schlingpflanze
<i>Parthenocissus spec.</i>	Wilder Wein in Arten	Selbstklimmer
<i>Polygonum aubertii</i>	Schling-Knöterich	Schlingpflanze
<i>Wisteria spec.</i>	Blauregen in Arten	Schlingpflanze

Diese Festsetzung dient auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß §1a BauGB.

Freiflächenbegrünung

Um eine angemessene Begrünung mit Bäumen und Sträuchern der Bauflächen zu gewährleisten sind die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke vollständig zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dies dient der Bereitstellung von vielfältigen Ökosystemleistungen, wie z.B. der Klimaregulierung.

Nicht oder nur geringfügig bepflanzte Schottergärten sind unzulässig, um die Biodiversität zu fördern und die Ökosystemleistungen zu gewährleisten.

Die Vorgartenzonen bilden den städtebaulichen Übergang zwischen privaten zum öffentlichen Raum und bedürfen daher einer besonderen Gestaltung und Begrünung.

I.6.21. ZU PFLANZENDE HECKE

Die Übergänge zwischen öffentlichen Flächen (-wie der Parlerstraße und den öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung Grünanlage-) und den privaten Flächen, auf denen private Eigentümergeärten wahrscheinlich sind, bedürfen einer besonderen gestalterischen Aufmerksamkeit, auch um die Entstehung von Konflikten im Vorfeld zu vermeiden. In diesen Bereichen wurde deswegen die Pflanzung einer das jeweilige Baufeld abschirmenden Hecke als gemeinschaftliche Eingrünung festgesetzt. Diese Pufferzone in Form einer Strauchpflanzung soll einen einheitlichen Rahmen für das Baufeld geben und genügend Abschirmung für die private Nutzung bieten. Die Hecke kann freiwachsend oder geschnitten ausgebildet werden. Eine gemischte Artenzusammensetzung kann Blühaspekte bieten und die Biodiversität fördern. Eine zu pflanzende Hecke wurde ebenfalls in den Gebieten WA 7.1, WA 7.2 und WA 7.3 sowie MI 2 festgesetzt. Diese Hecke dient der Eingrünung und Abschirmung der Grundstücke mit gemeinschaftlicher Gartenfläche gegenüber den Einzelgärten der Hausgruppen.

Diese Festsetzung dient auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß §1a BauGB.

I.6.22. MAßNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ

Gemäß Kapitel I.5.7. sind zur Sicherung der Anforderungen an den Artenschutz CEF-Maßnahmen, FCS-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Ein Maßnahmenkonzept soll im Zuge des weiteren Verfahrens erstellt werden. Eine Übersicht aller Maßnahmen sind im Umweltbericht sowie in den entsprechenden Gutachten zu finden. Folgende Festsetzungen zum Artenschutz werden getroffen:

CEF-Maßnahmen

Folgende Maßnahme dient der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion (CEF-Maßnahme) und damit der Vermeidung einer Gefährdung der lokalen Population wildlebender Tiere. Sie ist entsprechend der saP und dem Maßnahmenkonzept durchzuführen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu unterhalten und dient als fachliche Ausnahmevoraussetzung des § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG.

CEF 1: Anlage von Ackerbrachen als „Kiebitzinsel“

Als Ersatz für den Wegfall der Lebensstätten von 2 Kiebitz-Brutpaaren sind auf den Flurstücken Nrn. 1037/3, 1038, 1039, 1041 (Brache 1), 1061 (Brache 2) und 988 (Brache 3), jeweils Gemarkung Neuhoof, Rotationsbrachen zu etablieren. Die Flächen, die jeweils zu 50 % umzubrechen sind, sind zu rotieren, sodass sich ab dem 3. Jahr dauerhaft ein Nebeneinander aus frischen, ein- und zweijährigen Ackerbrachen einstellen kann. Die CEF Maßnahme 1 wurde bereits umgesetzt.

FCS-Maßnahmen

Zur Sicherung der ökologischen Funktion von vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten sind folgende FCS (favorable conservation status) –

Maßnahmen nach Vorgaben in der saP durchzuführen um eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen wildlebender Arten zu vermeiden.

FCS 1: Aufhängen von Fledermaus- und Vogelnistkästen an Bäumen

Auf dem Flurstück Nr. 251, Gmkg. Reichelsdorf sind 17 Höhlenbäume, bzw. 17 Bäume mit Höhlenpotential inklusive temporärer künstlicher Quartiere an diesen Bäumen (in Form von 10 Spalten- und 12 Höhlenkästen sowie 1 Winterquartier für Fledermäuse und 9 Höhlen- und 2 Halbhöhlen-Nistkästen für Vögel, welche für eine Dauer von 20 Jahren jährlich zu kontrollieren, zu reinigen und instand zu halten sind) vorzusehen und dauerhaft zu sichern.

FCS 2: Ausschneiden von Baumhöhlen aus zu fällenden Bäumen und Aufhängen an anderen Bäumen

Da natürliche Baumhöhlen schneller wieder angenommen werden als künstliche Nistkästen, sollen möglichst viele Baumhöhlen nach der Fällung von Höhlenbäumen im Eingriffsbereich herausgetrennt und an anderen Bäumen auf dem Flurstück Nr. 251 Gmkg. Reichelsdorf montiert werden. Dies ist nur bei einem Teil der Höhlen möglich, da einige bei der Fällung beschädigt werden oder so geformt sind, dass eine Weiterverwendung nicht möglich ist. Für jede umgesetzte natürliche Baumhöhle können drei Fledermaus- oder Vogelnistkasten entfallen.

FCS 3: Aufhängen von Vogel- und Fledermausnistkästen an öffentlichen Gebäuden

Für den Ausgleich von zwei Brutpaaren des Haussperlings sowie für den Wegfall potentieller Quartiere für die Zwergfledermaus sind in zukünftigen öffentlichen Gebäuden im Plangebiet (Fläche für Gemeinbedarf) nach Vorgabe einer geeigneten Fachperson 6 Mauersegler-Einzelkästen für den Haussperling in direkter Nähe zueinander anzubringen sowie 10 Fledermauskästen (davon 8 Fassadenquartiere und zwei Wandschalen) für gebäudebewohnende Fledermausarten zu verhängen/einzubauen.

FCS 4: Anlage von Dauerbrachflächen für Rebhühner

Als potentielle Brut- und Nahrungsbiotope für das vom Vorhaben betroffene Rebhuhnbrutpaar werden auf den Fl.Nrn. 487/2, 491, 525, 527, 557, 558 und 626 (jeweils Gmkg. Katzwang) insgesamt mind. 1 ha Dauerbrachen auf Intensivwiesen (ggf. auch auf Äckern) angelegt. Die entstehenden Brachen werden jeweils jährlich zu 50 % neu umgebrochen. Die Flächen, die umgebrochen werden, rotieren, sodass sich ab dem 3. Jahr dauerhaft ein Nebeneinander aus frischen, ein- und zweijährigen Ackerbrachen einstellt. Eine Düngung sowie Behandlung mit Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen. Sofern sie sich auf Äckern befinden, sollten sie sich selbst begrünen (keine Ansaat). Die Dauerbrachen sind ca. alle 2-3 Jahre abschnittsweise im Spätsommer/Herbst zu mähen und das Mähgut abzutransportieren, um das Aufkommen von Gehölzen zu verhindern. Die einzelnen Dauerbrachen sollen möglichst über eine größere Fläche verteilt werden, wobei eine Mindestbreite von 20 m zu gewährleisten ist.

Vermeidungsmaßnahmen

Von der Vielzahl an erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen lassen sich aufgrund des erforderlichen Bodenbezugs für Festsetzungen nur die Maßnahmen V9, V10, V12 und V13 festsetzen.

V9: Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Begrenzung der Beleuchtung auf das unbedingt notwendige Maß

Nach Möglichkeit ist auf Bauarbeiten in der Nacht gänzlich zu verzichten. Die nächtliche Beleuchtung der Baustelle (bauzeitlich) stellt eine Störquelle für Tiere dar. Die Beleuchtung sollte insgesamt soweit wie möglich verringert werden, um die Lichtverschmutzung zu reduzieren. Ergänzend wird in der Satzung zum B-Plan Nr. 4641 A festgesetzt, dass die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren ist. Zulässig sind daher nur voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und Leuchtmittel mit

für Insekten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 2200-2700 Kelvin (K), nicht höher als 3000 K verwenden. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig.

V10: Vermeidung von Vogelschlag an Gebäuden und großflächigen Glasflächen

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

V12: Erhalt der Heckenstrukturen im Westen des B-Plangebiets

Innerhalb der bestehenden Heckenstruktur entlang des Wetzendorfer Landgrabens konnten im Jahr 2017 sowohl die Goldammer als auch die Klappergrasmücke nachgewiesen werden. Die artenschutzrechtliche Relevanz der Hecke wurde durch eine gezielte Untersuchung im Jahr 2019 noch einmal bestätigt. Innerhalb des Plangebiets, das hauptsächlich durch offene und landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt ist, stellt diese Heckenstruktur mit Hochstauden- und Röhrichtsäumen ein wichtiges Bruthabitat für gefährdete hecken- und gebüschbrütende Vogelarten dar, weshalb sein Erhalt durch zeichnerische und textliche Festsetzung im B-Plan Nr. 4641 A gesichert wird. Das südwestlich angrenzende, gehölzbestandene Areal unterstützt die Hecke in ihrer Funktion als Bruthabitat und wird daher zur naturnahen und standortgerechten Entwicklung als Fläche zum Erhalt, zum Anpflanzen und zur Entwicklung von Bäumen und Sträuchern auf Dauer planungsrechtlich gesichert.

V13: Aufwertung der artenschutzrechtlich relevanten Hecke (V12) durch zusätzliche vorge-lagerte Gehölzpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen

Um künftige Störungen von Brutvögeln im Bereich der in V12 genannte Heckenstruktur zu vermeiden, ist eine Aufwertung der Hecke durch die vorgelagerte Pflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze erforderlich, was mittels zeichnerischer und textlicher Festsetzung im B-Plan Nr. 4641 A planungsrechtlich gesichert wird. Auch kann dadurch die Betroffenheit heckenbrütender Vogelarten, z.B. des Stieglitzes, effektiv verringert werden. Der Bereich sowohl zwischen den Heistern als auch Heistern und Bestandshecke muss nicht gemäht werden, falls Mahd notwendig werden sollte, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Hecke ist so zu pflegen, dass sie die artenschutzrechtlich relevante Hecke unter V12 nicht überragt. Dazu muss sie bei Bedarf abschnittsweise auf Stock gesetzt werden, wobei nie mehr als 1/3 der Hecke gleichzeitig auf Stock gesetzt werden darf. Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

I.6.23. GEH- UND LEITUNGSRECHTE

Zur Umsetzung des Erschließungskonzepts sind die Ost-West-Verbindungen innerhalb der Baufelder als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Nutzung dieser Wegeverbindung für die Allgemeinheit zugunsten der Stadt Nürnberg ist über Gehrechte sichergestellt. Die Nord-Süd-Verbindungen sind als Flächen für Gehrechte zeichnerisch in einer Breite von 3,5 m festgesetzt. Diese Flächen werden gleichzeitig auch mit Leitungsrechten zur Ver- und Entsorgung der Baugebiete zu Gunsten der benachbarten Baugebiete belegt. Über diese Trassen können Ver- und Entsorgungsleitungen der Teilbaugebiete über die benachbarten Teilbaugebiete jeweils Richtung Parlerstraße bzw. Richtung Promenade geführt werden, sofern dies erforderlich sein sollte.

Um die Erschließung der „hinterliegenden“ Baugrundstücke für die Doppelhäuser im Gebiet WA 5.1 sicher zu stellen, sind von der Planstraße 2 Geh- und Leitungsrechte erforderlich. Die Gehrechte und Leitungsrechte werden für die Anlieger erteilt. Die Zuleitung der privaten Entwässerung der hinterliegenden Grundstücke in die öffentlichen Ableitungsstrukturen kann ebenfalls über diese Leitungsrechte gesichert werden.

Um die Entwässerung des Gebiets WA 4.2 zur Parkanlage 2 zu sichern, ist im Norden des WA 4.3 ein Leitungsrecht zugunsten des WA 4.2 eingetragen.

I.6.24. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Schutz vor Gewerbelärm

Gemäß Immissionsschutzkonzept in Kapitel I.5.8. sind Maßnahmen an heranrückenden schutzwürdigen Nutzungen für Immissionen aus Anlagengeräuschen (Gewerbelärm) erforderlich.

Als Maßnahme auf dem Ausbreitungsweg wird auf der Fläche für Gemeinbedarf entlang der Grundstücksgrenze zum bestehenden Gewerbebetrieb hin eine Lärmschutzwand festgesetzt. Die Wand muss eine Höhe von 4 m über der nächstgelegenen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier also der Parlerstraße hin) aufweisen. Weiterhin müssen die Anforderungen der ZTV-Lsw 06 erfüllt sein sowie folgende akustische Eigenschaften ausweisen: Absorptionsgruppe A1 (DL_a 4-7 nicht absorbierend), Schalldämmung nach Gruppe B3 (DLR > 24 dB).

Darüber hinaus sind folgende Maßnahmen an den Immissionsorten erforderlich:

Im Gebiet MI 2 ist entlang der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Gebäudefassaden mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes aufgrund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 45 dB(A) nachts zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 unzulässig. Darüber hinaus ist durch schallgedämmte Lüftungssysteme sicher zu stellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von diesen Räumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten wird. Eine Belüftung dieser Räume kann alternativ über eine schallabgewandte Fassade, an der der Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts für Mischgebiete eingehalten wird, sichergestellt werden.

Ausnahmen von der Festsetzung sind möglich, wenn durch vorgesezte Schallschutzkonstruktionen, Wintergärten, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel für die Gewerbe Geräusche in Höhe von 45 dB(A) nachts für Mischgebiete eingehalten wird.

Aufgrund der freien Schallausbreitung und der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 - und Grenzwerte der TA-Lärm auch weiter hinten im Plangebiet ist eine bedingte Festsetzung erforderlich. Die betroffenen Fassaden sind in Beiplan 1 mit Lila gekennzeichnet:

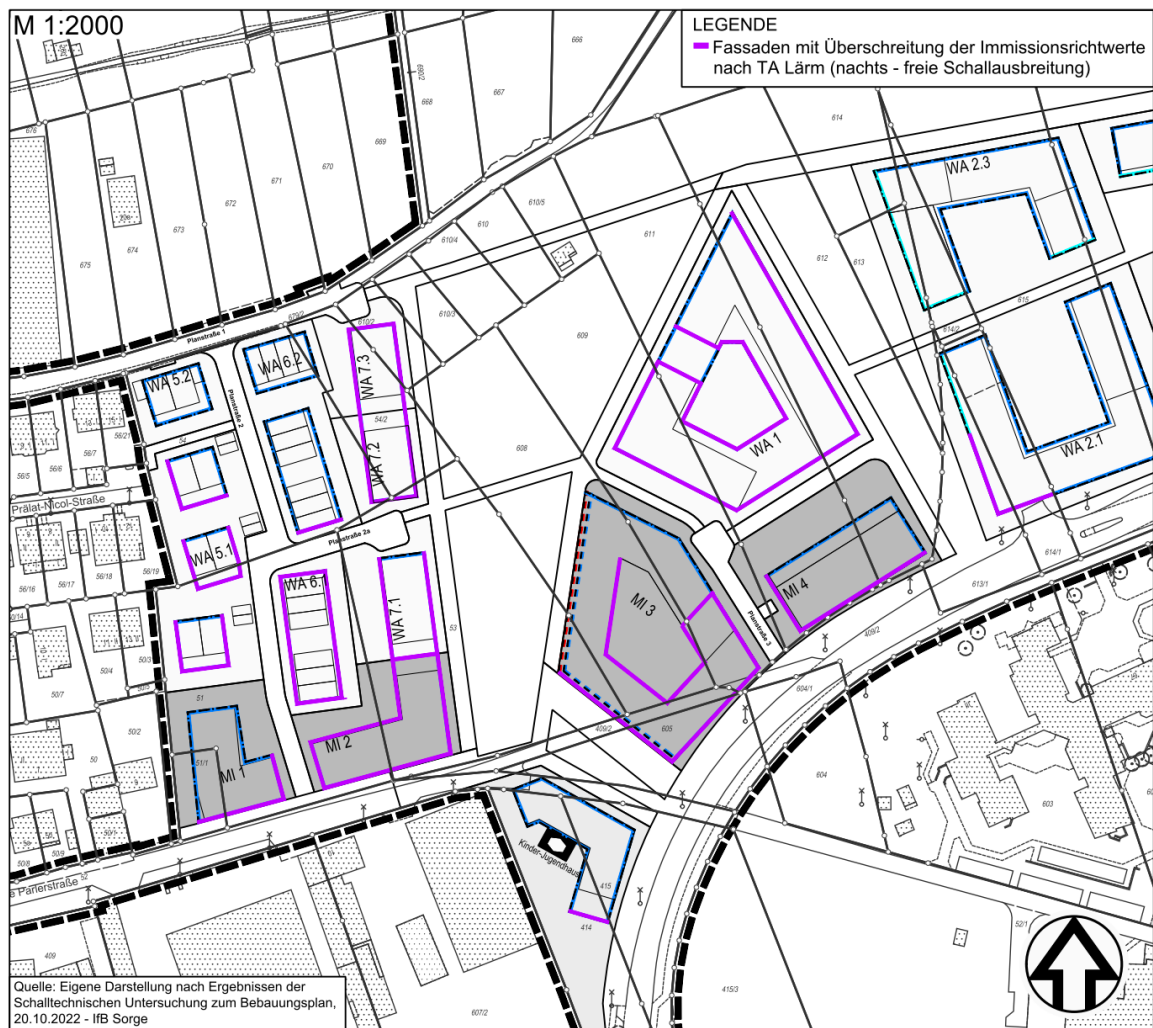


Abb.: bedingte Festsetzungen, Beiplan 1
 eigene Darstellung nach ifB Sorge, Bericht Nr. 14078

Sollte die Bebauung in den Gebieten MI 1, MI 2, MI 3 sowie der Fläche für Gemeinbedarf in der zwingend festgesetzten Geschossigkeit im Rohbau mit Fenstern sowie die Lärmschutzwand noch nicht errichtet worden sein, ist die Anordnung von zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinn der DIN 4109-1:2018 nicht zulässig. Auch hier sind Ausnahmen möglich, wenn durch vorgesetzte Schallschutzkonstruktionen, Wintergärten, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel für die Gewerbe Geräusche in Höhe von 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete bzw. 45 dB(A) nachts für Mischgebiete eingehalten wird. Beim gutachterlichen Nachweis sind die bis zu dem Zeitpunkt der Vorhabengenehmigung vorhandenen Baukörper im Umfeld und deren mögliche Abschirmwirkungen zu berücksichtigen. So sind keine Maßnahmen erforderlich, wenn durch die Abschirmwirkung bereits Beurteilungspegel von 40 dB(A) nachts im allgemeinen Wohngebiet und 45 dB(A) nachts im Mischgebiet eingehalten werden können.

Schutz vor Sport- und Freizeitlärm

Gemäß Immissionsschutzkonzept in Kapitel I.5.8 sind aufgrund von Emissionen aus Sport- und Freizeitlärm Schutzmaßnahmen an den exponierten Fassaden der Gebiete WA 3.1 und WA 3.2 erforderlich. Auch hier sind entlang der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Gebäudefassade mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu öffnende Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinn der DIN 4109-1:2018 nicht zulässig. Ausnahmen von der Festsetzung sind möglich, wenn durch vorgesetzte, bewegliche Schallschutzkonstruktionen, bewegliche Vor-

hangfassaden, Wintergärten, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel für die Freizeitgeräusche in Höhe von 55 dB(A) tags eingehalten wird. Da die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags nur in zeitlich sehr begrenzten Fällen auftreten (wenige Stunden an einem Tag der Woche), wird die Möglichkeit der beweglichen vorgehängten Schallschutzmaßnahmen als vertretbar erachtet.

Schutz vor Verkehrslärm

Gemäß Immissionsschutzkonzept in Kapitel I.5.8 sind aufgrund von Emissionen aus Verkehrslärm bauliche Schutzmaßnahmen an den exponierten Fassaden der Gebiete WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 sowie WA 3.2 erforderlich. Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume sind gemäß Nachweis der DIN 4109 Ausgabe 2018.01, Teil 1 Ziffer 7 und Teil 2 Ziffer 4.4 oder einer neueren Ausgabe auszuführen. Für Schlafräume an schallexponierten Fassaden ist eine ausreichende Luftqualität durch eine entsprechende Ausbildung der Fassade, den Einbau einer mechanischen Lüftungseinrichtung oder einer gleichwertigen Lösung sicherzustellen.

Beim Nachweis nach und gemäß DIN 4109 sind die exakten Gebäudegeometrien sowie bereits anderweitig erforderliche Schallschutzmaßnahmen zu Grunde zu legen.

I.6.25. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sollen dem Schutzbedürfnis der privaten Freiräume Rechnung tragen und wirken abschirmend und raumbegrenzend. Die festgesetzte maximale Höhe der Einfriedungen ist mit 1,40 m ausreichend, um diesem Schutzbedürfnis Rechnung zu tragen und gleichzeitig ein offenes Erscheinungsbild des Gesamtgebietes zu gewährleisten. Um die Durchgängigkeit des Gebiets für Kleintiere zu gewährleisten, werden durchlaufende Sockel bei allen Einfriedungen ausgeschlossen und für alle Zäune eine Mindestbodenfreiheit festgelegt.

Im Bereich der Doppelhäuser- und Hausgruppen (WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1, WA 6.2) sind Einfriedungen im Zufahrtsbereich von Carports, Stellplätzen und Garagen unzulässig, um den Straßenraum aus Sicherheitsgründen von Einfriedungen freizuhalten und ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild zum öffentlichen Straßenraum hin zu erreichen.

Die Promenade ist die Schnittstelle zwischen der neuen Bebauung und dem „Wetzendorfer Park“. Bei der Planung und Gestaltung der Promenade sind erhöhte gestalterische Anforderungen umzusetzen. Deswegen wird in diesem Bereich auch hinsichtlich der Einfriedung der Baufelder ein erhöhter Gestaltungsbedarf gesehen und dieser durch eine eigene Festsetzung festgelegt. Um auch bei Mauern eine Durchgängigkeit des Gebiets für Kleintiere zu gewährleisten, werden Durchlässe in den Mauern festgesetzt. Falls eine Einfriedung durch Metallzäune erfolgen soll, so sind diese Metallzäune mindestens 1,20 m von der Promenade zurückzusetzen und dieser Bereich mit einer Heckenpflanzung zu begrünen. Dadurch ist ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild zur öffentlichen Promenade und zum „Wetzendorfer Park“ gewährleistet.

Um in den Innenbereichen der Baufelder 02, 03 und 04 ein offenes Erscheinungsbild zu erreichen, sind Einfriedungen der festgesetzten privaten Grünflächen unzulässig.

Um dem eventuellen Sicherheitsbedürfnis von Nutzern und Nutzerinnen oder Eigentümern und Eigentümerinnen privater Freiflächen Rechnung zu tragen ist eine zusätzliche Einfriedung in den Bereichen der zu pflanzenden Hecken zugelassen. Diese sightdurchlässigen Metallzäune sind nur auf der dem privaten Freiraum zugewandten Seite zulässig, um nach außen ein durch die gemeinsame Hecke geprägtes, geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild zum öffentlichen Freiraum zu gewährleisten.

I.6.26. WERBEANLAGEN

Es gilt die Satzung der Stadt Nürnberg über Werbeanlagen (WerbeanlagenS - WaS) in der jeweils geltenden Fassung.

I.6.27. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Grundsätzlich soll den Bauwilligen ein Spielraum bei der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen ermöglicht werden. Um eine gewisse städtebauliche Qualität zu sichern, wird ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen, insbesondere zur Gestaltung der Dachlandschaft.

So sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 7°, die hinter der Attika nicht sichtbar werden, zulässig. Abweichend hiervon sind bei den Doppelhäusern und Hausgruppen (WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1, WA 6.2), auch flachgeneigte Dächer (Pulldächer) bis 15° Dachneigung zulässig.

Aus gestalterischen Gründen sind technische Einrichtungen auf Dächern wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Funkantennen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzen. Zudem dürfen diese die Attika um maximal 2,50 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.

I.6.28. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

In der Planzeichnung sind einige nachrichtliche Übernahmen enthalten, deren Grundlage sich in anderen Fachgesetzen findet:

Planfeststellung Wetzendorfer Landgraben

Im Planungsbereich liegt die mit Bescheid vom 15.11.1994 planfestgestellte Verlegung des Wetzendorfer Landgrabens.

Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet Wetzendorfer Landgraben

Im Planbereich liegen Teile des im Amtsblatt vom 03.03.2021 ortsüblich bekanntgemachten vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets Wetzendorfer Landgraben. Es gelten die Vorschriften des § 78 ff WHG, sofern der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen trifft.

Bauschutzbereich des Flughafens Nürnberg

Das Planungsgebiet liegt im äußeren Bauschutzbereich des Flughafens Nürnberg. Innerhalb dieses Bereiches gelten die Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG), insbesondere § 12 Abs. 3 Nr. 1b sowie bauordnungsrechtliche oder sich aus sonstigen Vorschriften ergebende Baubeschränkungen. Der übrige Teil des Gebiets liegt außerhalb eines Anflugsektors. Für dieses Teilgebiet gilt § 12 Abs. 3 Nr. 1b LuftVG.

Denkmalschutz - Bodendenkmal

Im Geltungsbereich befinden sich gemäß der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Abgrenzung Verdachtsflächen für Bodendenkmale. Bodeneingriffe bedürfen der Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde. Es gelten die Vorschriften des § 7 BayDSchG. Die „Fehlstellen“ in der in der Planzeichnung über den gesamten Geltungsbereich dargestellten Verdachtsfläche ergeben sich dadurch, dass im Rahmen der Sondierungen zur Verifizierung des Anfangsverdachts auf das Vorhandensein eines Bodendenkmals diese Flächen bereits archäologisch gegraben und dokumentiert wurden. Die ausgesparten Bereiche sind damit denkmalschutzrechtlich bereits freigegeben.

Es gelten die allgemeinen Hinweise des Denkmalschutzes und eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde. Dabei gelten die Vorschriften des § 8 BayDSchG.

Biotope

Im Geltungsbereich befinden sich gemäß der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Biotope gem. § 30 BNatschG i. Verb. mit Art. 23 BNatschG.

Leitungen

Im Geltungsbereich verlaufen unterirdische Versorgungs- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser und Elektrizität, welche für die Realisierung der Baufelder in Abschnitten verlegt werden müssen. Diese sind im Planteil gekennzeichnet.

Darüber hinaus werden zur Umsetzung des gesamten Planungs- und grünordnerischen Konzepts weitere Leitungsverlegungen erforderlich sein, welche im Rahmen der Spartenkoordination und Straßenplanung detailliert bestimmt werden.

I.6.29. HINWEISE

Baumerhalt

Zur Erhaltung von Bäumen ist in deren Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m eine Überbauung, Versiegelung und Verdichtung dauerhaft zu unterlassen. Zur Erhaltung der festgesetzten Bäume sind sämtliche zum Schutz der Bäume erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder den Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einem anerkannten Baumpfleger / Baumpflegetriebsfestzulegen und durchzuführen.

Grundwasser

Im Plangebiet ist mit hohen Grund- und Schichtwasserständen zu rechnen. Ein Grundwassergutachten liegt vor. Damit es durch den Bau von Tiefgaragen oder Kellergeschossen nicht zu einem Grundwasseraufstau kommen kann, sind gegebenenfalls objektbezogene (Grundwasserumlaufigkeitssysteme um einzelne Objekte) als auch übergeordnete Lösungen (Gräben mit freiem Auslauf in das Gewässersystem) denkbar. Es wird empfohlen, derartige Maßnahmen nach Erfassung der Grundwassersituation in einer Nassperiode zu planen bzw. von den Investoren zu fordern.

Vorschriften und Normen

Die ZTV-Lsw 06 kann über den FGSV Verlag GmbH, Wesseling Str. 15, 50999 Köln bezogen werden. Die DIN 4109-1:2018 beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen oder über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden. Darüber hinaus können die Vorschriften und Normen beim Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, Planaufgabe Zimmer 106, 90402 Nürnberg eingesehen werden.

I.7. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Am 27.09.2012 wurde im Stadtplanungsausschuss (AfS) die vom Stadtplanungsamt (Stpl) erarbeitete Strukturplanung „Thon-Wetzendorf“ als Grundlage der städtebaulichen Weiterentwicklung in diesem Bereich beschlossen. Zur Konkretisierung der Planung in Verbindung mit den Zielvorstellungen des gesamtstädtischen Freiraumkonzeptes (GFK) fand für das Gesamtplanungsgebiet des B-Plans Nr. 4641 im Jahr 2015 unter Moderation eines externen Landschaftsarchitekten ein interdisziplinärer Planungsworkshop der Verwaltung statt. Das Ergebnis sowie der hieraus entwickelte Strukturplan wurden für die Einleitung des B-Planverfahrens Nr. 4641 am 10.12.2015 im AfS beschlossen. Nach den zwischenzeitlich erfolgten frühzeitigen Beteiligungen der Behörden (2017) und der Öffentlichkeit (2018) gem. § 4 Abs. 1 bzw. § 3 Abs. 1 BauGB auf Grundlage eines weiterentwickelten Strukturkonzeptes (Büro Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH, Dresden) wurde am 21.02.2019 im AfS das weitere Vorgehen beschlossen. Im weiteren Verlauf des Planungsprozesses wurde zuletzt am 09.07.2020 im AfS über den Sachstand und die bis dahin durchgeführten inhaltlichen und räumlichen Planungsanpassungen wie auch die geplante Aufteilung in Teil-B-Pläne berichtet. Auf dieser Basis wurden seitdem für den Teilbereich A, für welchen prioritär Baurecht geschaffen werden soll, die Planungen weiter konkretisiert und liegen nun zur Billigung im AfS als B-Planentwurf mit integrierter Grünordnung vor.

Insgesamt sollen durch die Umsetzung des B-Plans Nr. 4641 A ca. 1.100 Wohneinheiten (größtenteils im Geschosswohnungsbau) sowie gemischt genutzte Flächen für Nahversorgung/Einzelhandel, Flächen für Gemein-/Sozialbedarf und Infrastruktur als auch private wie öffentliche Grün- und Freiflächen entstehen. Zentraler Bestandteil der Konzeption ist der insgesamt ca. 9,5 ha große, multifunktional nutzbare öffentliche Stadtteilpark („Wetzendorfer Park“) entlang des Wetzendorfer Landgrabens, welcher in diesem Abschnitt ökologisch ausgebaut und damit aufgewertet werden soll. Diese wichtige Grünfläche soll über mehrere Grünzüge in die bestehende und geplante Bebauung hineinreichen und die umliegenden Landschafts- und Erholungsräume miteinander vernetzen. Die Parkanlage wird dabei insb. Funktionen der Erholungsnutzung, der Niederschlagsentwässerung, des Hochwasserrückhalts sowie des ökologischen Ausgleichs miteinander verbinden und gleichzeitig als Impulsgeber für die Entwicklung des neuen Wohnstandortes fungieren. Als Stadtteilpark wirkt sich die künftige Grünfläche dabei bezüglich der Freiflächenversorgung angrenzender Siedlungsbereiche positiv für einen weitaus größeren Einzugsbereich aus.

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
• Störfallvorsorge	nicht erheblich
Luft	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich ¹
Abfall	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	erheblich nachteilig ²

Tabelle 4: Zusammenfassende Bewertung
(noch nicht möglich / nicht betroffen / nicht erheblich / erheblich nachteilig)

Die vorliegende Planung führt aus umweltfachlicher Sicht in der Gesamtschau für eine Reihe von Umweltbelangen/Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen (s. Tab. 4). Mit der Realisierung der umfangreichen Planung auf bislang größtenteils unversiegelten Flächen, insbesondere durch die Schaffung von ca. 7 ha (Neu-)Baufläche, gehen neben – z.T. auch für das Landschaftsbild relevanten – ökologisch bedeutsamen Arealen/Strukturen insb. vorhandene landwirtschaftliche Nutzflächen innerhalb der bedeutsamen Kulturlandschaft des Knoblauchslandes, welche v.a. in grundwassernahen Bereichen große Bedeutung für den Boden-, Natur- und Artenschutz aufweisen, in erheblichem Umfang verloren. Ferner entstehen durch die Realisierung der Planung umfangreiche artenschutzrechtliche Ausgleichsbedarfe für verschiedene geschützte Fledermaus- und Vogelarten, welche infolge der nahezu vollständigen Überprägung des Plangebiets mit Bau-, Verkehrs-, und Grünflächen nicht innerhalb des Umgriffs abgedeckt werden können, und somit

¹ bei Beachtung bzw. Umsetzung der für das Schutzgut Klima vorgeschlagenen konfliktmindernden Maßnahmen

² (erhebliche) nachteilige Auswirkungen auf Sachgüter sind allerdings nicht zu erwarten

zur Erforderlichkeit plangebietsexterner Ausgleichsmaßnahmen führen. Die entsprechende Deckung dieser Bedarfe auf geeigneten Flächen ist jedoch gesichert.

Gleichzeitig ist festzustellen, dass die vorgesehene Entwicklung der Bauflächen und einer großen öffentlichen Grünfläche nebst Grünzügen im Anschluss an die verdichtete Innenstadt sowie im Rahmen der geltenden FNP-Darstellungen erfolgt und somit einer grundsätzlichen planerischen Abwägung im gesamtstädtischen Maßstab entspricht. In der Gesamtschau des Planungsprozesses kann ferner konstatiert werden, dass Erkenntnisse aus umweltplanerischen Überlegungen und umweltfachlichen Gutachten bei der Planung umfassend Berücksichtigung gefunden haben.

Insbesondere folgende konfliktmindernde Maßnahmen führen dabei zu einer großteils wirksamen Minimierung bzw. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen relevanter Umweltbelange (s. auch Kap. 4 des Umweltberichts):

- flächensparende, verdichtete Mehrfamilienhausbebauung (sehr geringer Anteil an Einfamilienhäusern)
- Reduzierung von geplanten bzw. Erweiterung bestehender Verkehrsflächen auf unbedingt notwendiges Maß
- Freihaltung des vorläufig gesicherten Ü-Gebiets HQ100 von Bebauung (durch Rücknahme der Bauflächen)
- Integriertes Entwässerungskonzept inkl. Rückhalt des Niederschlagswassers im Gebiet, auch bei stärkeren Regenereignissen
- Herstellung von klimawirksamen Grün- und Freiflächen in bzw. zwischen den Baufeldern
- Vorsehen einer multifunktionalen öffentlichen Grünfläche als Stadtteilpark sowie vernetzender Grünzüge mit begleitendem Rad- und Fußwegnetz dadurch Freihaltung von zentralen Flächen sowie von Nord-Süd-ausgerichteten Korridoren zum Erhalt der Kalt- und Frischluftzufuhr für das Gebiet und angrenzende Bereiche
- Im Zuge der Herstellung des „Wetzendorfer Parks“ die ökologische Aufwertung des Wetzendorfer Landgrabens und die Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen, auch für den Wasserhaushalt
- umfassende grünordnerische Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Bestandsstrukturen sowie zur Ergänzung durch Neupflanzungen von Bäumen, Gehölzen und weiterer Grünstrukturen
- Planung und Berücksichtigung bzw. Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen, der CEF-Maßnahme und der FCS-Maßnahmen gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
- planungsrechtliche Sicherung der zum ausreichenden Schutz vor Immissionen aus Verkehrslärm sowie aus Gewerbe- und Sportlärm notwendigen Maßnahmen durch zeichnerische und textliche Festsetzungen
- geplanter Anschluss an ein Nahwärmenetz bzw. perspektivisch an das Fernwärmenetz
- Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen, z.B. Dachbegrünung (inkl. Kombinationsmöglichkeit mit solarenergetischer Nutzung) und Fassadenbegrünung, sowie Vorschläge für die Objektplanungsebene

Die angestrebte Planung ist demnach aus umweltplanerischer Sicht zusammenfassend positiv zu sehen.

Hierfür spricht auch der Umstand, dass die durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) gemäß der gutachterlich erstellten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum B-Plan Nr. 4641 A durch die grünordnerischen und sonstigen Maßnahmen im B-Plan vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können und somit diesbezüglich keine externen Ausgleichsflächen notwendig sind.

Das gegenständliche Vorhaben ist auch im Zusammenhang mit der Stadtentwicklung im näheren Umfeld zu betrachten und zu bewerten: Der B-Plan Nr. 4641 A ist ein wesentlicher Bestandteil der Bauflächenentwicklung, v.a. für Wohnen, aber auch für Gewerbe, im Nürnberger Nordwesten; eine Reihe weiterer Bauleitpläne zeugen von dieser weiträumigen Entwicklung. All diese Planungsvorhaben führen bei entsprechender Realisierung in (oftmals) erheblichem Umfang zur Inanspruchnahme überwiegend unversiegelter, zumeist landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzter Flächen sowie teilweise auch zur Überplanung naturbelassener Areale und natürlicher Lebensräume, aller Voraussicht nach mit (z.T. erheblichen) nachteiligen Auswirkungen auf diverse Umweltbelange. Die detaillierte Beschreibung und Bewertung der plangebietsbezogenen Auswirkungen ist jedoch Gegenstand der Umweltprüfungen im Rahmen der jeweiligen Bauleitplanverfahren. Für den B-Plan Nr. 4641 A führt die kumulierende Betrachtung hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umweltbelange, die bereits durch die Planung selbst als erheblich nachteilig einzustufen sind, zu keinen (darüberhinausgehenden) Veränderungen in der Bewertung.

Die vorliegende Fortschreibung des Umweltberichts stellt die Ergebnisse der gem. § 2 Abs. 4 BauGB im B-Planverfahren Nr. 4641 A erforderlichen Umweltprüfung hinsichtlich des zugrundeliegenden B-Planentwurfs mit integriertem Grünordnungsplan sowie auf Basis des Entwurfs von Satzung und Begründung zum B-Plan dar (Stand November 2022). Der Umweltbericht wird bei Bedarf im weiteren Verfahren fortgeschrieben bzw. noch redaktionell für den abschließenden AfS-Beschluss zum Erlass der Satzung angepasst.

I.8. BETEILIGUNGEN

I.8.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand auf Grundlage des Rahmenplans von Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH, Dresden, vom 27.07.2017 für den gesamten Bebauungsplanumgriff Nr. 4641 „Wetzendorf“ vom 31.07.2017 bis 05.09.2017 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. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ ist auf Grund der 2017 durchgeführten nicht erforderlich.

I.8.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“ erfolgte auf Grundlage des Rahmenplans in der Fassung vom 9.02.2018 in der Zeit vom 13.04.2018 - 14.05.2018. Insgesamt wurden in diesem Rahmen 22 schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Einzelne Bürgerinnen und Bürger informierten sich im Rahmen eines Termins im Stadtplanungsamt. In erster Linie thematisiert wurden die Verkehrsproblematik und der Verlust von wertvollen landwirtschaftlichen Flächen sowie der Eingriff in privates Eigentum und die damit einhergehende Haltung zur Gesamtplanung. Am 23.07.2018 und 24.07.2018 wurden zudem zwei Informationsveranstaltungen für die Grundstückseigentümer und -eigentümerinnen und zusätzlich die Pächter und Pächterinnen landwirtschaftlicher Flächen im Planungsgebiet durchgeführt. Alle Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer im Planungsgebiet wurden hierzu schriftlich eingeladen. Die Veranstaltungen fanden in der Aula des Baumeisterhauses statt. An beiden Abenden nahmen zusammen insgesamt ca. 50 Personen teil. Die Teilnehmenden wurden zu Beginn der Veranstaltungen informiert, dass ihre hier geäußerten Bedenken und Anregungen in den Bericht zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung einfließen. Im Anschluss erfolgten Einzelgespräche mit verschiedenen Eigentümern und Eigentümerinnen. Über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde dem Stadtplanungsausschuss in seiner Sitzung am 21.02.2019 berichtet. Eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf -

Parlerstraße“ ist auf Grund der 2018 durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Gesamtrahmenplan nicht erforderlich.

I.8.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

I.8.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

I.9. PLANRECHTFERTIGUNG/AUSWIRKUNGEN/ABWÄGUNG/MAßNAHMEN:

(insbesondere private Belange, Abwägung noch nicht berücksichtigter Aspekte, Grundkonflikte) Im weiteren Verfahren zu ergänzen

I.9.1. BEDARF DER BAUGEBIETSAUSWEISUNG

Der Planungszeitraum der Entwicklung in Wetzendorf zeigt, dass die Vorbereitung von Wohnbauinvestitionen durch die Bereitstellung von baureifen Flächen ein langfristiges Projekt ist. Es muss daher sichergestellt sein, dass für die Entwicklung der Flächen weiterhin Bedarf besteht.

Der Bedarf an baureifen Wohnbaugrundstücken zur Befriedigung des Grundbedürfnisses nach adäquatem Wohnraum wird einerseits ausgelöst durch eine seit Jahren wachsende Bevölkerung und andererseits durch den steigenden Wohnflächenverbrauch pro Kopf und die Tendenz zu kleineren Haushalten. Durch Abriss, Umnutzung und Wohnungszusammenlegung fallen zudem Wohnungen weg, die ersetzt werden müssen. Für Nürnberg wurde hieraus ein Neubaubedarf von 2.000 Wohnungen pro Jahr ermittelt, der in der Vergangenheit nicht erreicht werden konnte. Die angespannte Situation auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt ist gekennzeichnet durch starke Preisanstiege, Abwanderung ins Umland und einer sehr niedrigen Leerstandsquote und hat sich über viele Jahre entwickelt bzw. verschärft. Im Jahr 2020 ist erstmalig seit Jahren ein statistischer Bevölkerungsrückgang in Nürnberg festzustellen. Bei der Beurteilung sind aber die spezifischen Rahmenbedingungen, wie die Sondersituation der Corona-Pandemie und auch die Bereinigung des Melderegisters der Stadt Nürnberg im Jahr 2019 zu beachten. Eine Trendumkehr kann daher daraus nicht abgeleitet werden. Vielmehr orientiert sich die Entwicklung weiterhin daran, dass sich die Situation auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren derart zugespitzt hat, dass die Ausweitung des Wohnungsangebots auch ohne zusätzliche Nachfrage geboten ist. An der Planung wird daher festgehalten. (siehe ausführlich auch I.2)

I.9.2. ZAHL DER WOHN EINHEITEN UND STÄDTEBAULICHE DICHTEN

Der Bebauungsplans Nr. 4641 „Wetzendorf“ wurde mit der Zielsetzung eingeleitet, im Rahmen der gesamten städtebaulichen Entwicklung ca. 1.200 Wohneinheiten zu schaffen. Die Konkretisierung des städtebaulichen Entwurfs erfolgte 2019. Das Konzept sah eine städtebauliche Verdichtung mit Landmark und vier bis fünf Geschossen für ein Quartierszentrum an der Wetzendorfer Straße vor. Die Wohnbebauung an der Parlerstraße war fünf, in kleineren Bereichen auch sieben geschossig geplant. Insgesamt bot der Entwurf nach überschlägiger Ermittlung der Wohneinheiten auf Basis der Bruttogeschossfläche ein Entwicklungspotential für ca. 2.300 Wohneinheiten, davon ca. 1.750 im südlichen Teilgebiet an der Parlerstraße. Die Erhöhung der städtebaulichen Dichte war zum einen bedingt durch die sich in

den Jahren seit Einleitung zunehmend verschärfende Situation auf dem Wohnungsmarkt, folgt dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden durch flächensparende, kompakte, zeitgemäße Bauformen und stellt in Rechnung, dass durch den „Wetzendorfer Park“ eine attraktive und große Grünfläche in unmittelbarer Nachbarschaft gegeben ist. Zum anderen wurde zu diesem Zeitpunkt auch geprüft, ob die U-Bahn Linie U3 vom Nordwestring Richtung Wetzendorf weitergeführt werden soll, und damit eine sehr hochwertige ÖPNV - Anbindung des Entwicklungsbereichs gegeben wäre. Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf–Parlerstraße“ sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von ca. 1.112 Wohneinheiten für ca. 2.254 Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen werden. Dies ist das Ergebnis der im weiteren Planungsprozess erfolgten Abwägung. Die Reduzierung von Baugebietsflächen berücksichtigt Umweltbelange (Überschwemmungsgebiet, ökologisch wertvolle Gartenbereiche, ausreichend große Freiraumkorridore) und Eigentumsbelange (Berücksichtigung von bestehenden Wohn- und Gewerbenutzungen und den Flächenbedarf für einen klimasensiblen Ausbau der Parlerstraße (Verwendung von Baumrigolen, doppelte Baumreihe, Busbegegnungsverkehr, attraktive Gehwegbreiten)). Berücksichtigt wurden ebenfalls die privaten Belange des Bestandes an der Wachtelstraße und Prälat-Nicol-Straße durch Reduzierung von Dichte und Anpassung der Baustruktur. Die Dichte wurde auch reduziert im Bereich des Geschosswohnungsbaus an der Parlerstraße. Hier wurde neben der städtebaulichen Angemessenheit insbesondere berücksichtigt, dass es mittelfristig keine Verlängerung der U-Bahn Linie U3 Richtung Wetzendorf geben wird. Auf eine besonders wirksame Möglichkeit zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) kann daher nicht mehr abgestellt werden und die jetzt planerisch vorbereitete Zahl an Wohneinheiten ist auch der Abwägung hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung im Bestand geschuldet. Hierzu siehe Kapitel I.9.5.

I.9.3. ENTZUG 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. 4641 A „Wetzendorf–Parlerstraße“ werden circa 15,9 ha derzeit landwirtschaftlicher Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Flächen gehören zum Anbaugebiet des Nürnberger Knoblauchslands. Die Bedeutung des Knoblauchslands ist für die Stadt Nürnberg und die Region aufgrund seiner vielschichtigen Prägung und kulturlandschaftlichen Besonderheiten unumstritten schützenswert. Deshalb sind unter Berücksichtigung des agrarstrukturellen Gutachtens Knoblauchland (2017) die „Leitlinien zur räumlichen Entwicklung“ gefasst und am 18.05.2017 vom Stadtplanungsausschuss beschlossen worden. In den „Leitlinien der räumlichen Entwicklung“ werden die landwirtschaftlichen Flächen des Knoblauchslands planerisch unter dem Oberziel „Sicherung des Knoblauchslands als stadtnahes landwirtschaftliches Anbaugebiet, mit überlagernder Funktion als Naherholungsgebiet, historisch gewachsene Kulturlandschaft sowie Potenzialraum für ökologische Ausgleichsmaßnahmen“ gesichert. Neben den landwirtschaftlichen Flächen wurden auch die Entwicklungsbereiche für Siedlungsflächen betrachtet, denn die Stadt Nürnberg verfügt nur über geringe Entwicklungsräume um den bekanntermaßen hohen Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarf zu decken. Die Flächen, die nun entwickelt werden und der Landwirtschaft verloren gehen, sind damit nicht nur im Flächennutzungsplan seit 2006 als Entwicklungsflächen vorgesehen, sondern auch im Rahmen eines übergeordneten Konzepts zur Sicherung der Landwirtschaft im Knoblauchland bereits berücksichtigt. Mit den „Leitlinien zur räumlichen Entwicklung“ wurde eine Perspektive aufgezeigt, die alle Nutzungsansprüche gleichermaßen erfasst und in ein geordnetes Strukturkonzept überleitet.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Rahmenplan haben Landwirte und Landwirtinnen Existenzgefährdung angemeldet. Um die genauen Auswirkungen auf die Landwirte und Landwirtinnen hinsichtlich der Existenzgefährdung zu untersuchen, wurde ein externes Gutachten beauftragt. Das Gutachten berücksichtigte ebenfalls den Entwicklungsbereich „Schnepfenreuth-Südwest“, um möglichst vorausschauend die Auswirkungen der gesamten städtischen Planungen im Nürnberger Nord-Westen auf den konkreten Einzelfall in

ihrer Summenwirkung zu betrachten. In der ersten Stufe des Gutachtens wurden alle landwirtschaftlichen Betriebe mit Eigentums- oder Pachtflächen in den Bereichen der Bebauungsplanverfahren Nr. 4641 „Wetzendorf“ und Nr. 4649 „Schneppenreuth-Südwest“ betrachtet. Die erste Stufe des Gutachtens, in der alle Betriebe hinsichtlich ihrer potentiellen Betroffenheit untersucht wurden, kommt zur Erkenntnis, dass drei Betriebe durch die Umsetzung der Planungen existenzgefährdet sind. Bei zwei weiteren Betrieben sind ebenfalls Auswirkungen zu erwarten, die in einem Fall aus der Wechselwirkung mit dem existenzgefährdeten Betrieb resultieren. Die Betriebe, bei denen eine Existenzgefährdung aus gutachterlicher Sicht gegeben sein könnte, wurden in einer zweiten Stufe vertieft betrachtet. In dieser zweiten Stufe wurde festgestellt, dass bei zwei Betrieben auf Grundlage der von den Betrieben zur Verfügung gestellten Unterlagen eine Existenzgefährdung gegeben ist. Ein Betrieb ist dabei vom Untersuchungsfall Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“ geringfügiger aber auf Grund der Betriebsgröße bereits relevant betroffen. Für den zweiten Betrieb kam das Gutachten zum Ergebnis, dass die Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 4641 „Wetzendorf“ bereits eine Existenzgefährdung bedeutet.

Grundsätzlich haben Betriebe, die durch den Entzug von Flächen in ihrer Existenz gefährdet sind, einen Anspruch auf Ersatzland. Dem durch die Entwicklung des Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“ existenzgefährdeten Betrieb werden ausschließlich Pachtflächen mit kurzfristigen Pachtverträgen entzogen. Die Stadt Nürnberg hat ihre eigenen Flächen im Plangebiet „Wetzendorf“ im Hinblick auf die schon lange bestehenden Entwicklungsabsichten mit Kündigungsfristen von einem Jahr bzw. einem halben Jahr verpachtet. Ähnlich handeln auch die Eigentümer und Eigentümerinnen, die im Hinblick auf die städtischen Entwicklungsabsichten als Bauträger und Bauträgerinnen Flächen erworben haben. Im Hinblick auf den bei Einleitung des Bebauungsplanverfahrens noch andauernden Planungshorizont bis zur tatsächlichen Inanspruchnahme der Flächen wurden die Pachtverträge auch weiter verlängert, um die Flächen nicht vorzeitig einer landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen und brach fallen zu lassen. Gemäß Rechtsprechung sind kurzfristige Pachtverträge als in die Zukunft gerichtete tragfähige Wirtschaftsgrundlage eines Betriebs in der Gewichtung als wichtiger Abwägungsbelang von Eigentumsflächen oder Flächen mit langfristigen Pachtverträgen nicht gleichzustellen. Die Stadt Nürnberg geht im vorliegenden Fall davon aus, dass auch spätestens mit Beschluss des Strukturkonzeptes 2012 die Entwicklungsabsichten auch öffentlich deutlich gemacht wurden und daher für eine Suche nach Ersatzpachtflächen zur Abwendung einer Existenzgefährdung ein längerer Zeitraum bereits bestanden hat. Dabei werden aber die Besonderheiten im Knoblauchsland berücksichtigt. Das eingeschränkte Flächenangebot, die Notwendigkeit der Bewässerung im Gemüseanbau und die Praxis des Bodentausches im Rahmen des Fruchtwechsels führen einerseits dazu, dass Ersatzflächen im Eigentum nicht ohne weiteres beschafft werden können und kurzfristige Pachtverträge im Knoblauchsland verbreitet sind. Auch zu berücksichtigen ist, dass die Pachtverträge zwar kurzfristig sind, aber zum Teil schon seit vielen Jahren verlängert werden. Die Stadt Nürnberg hat daher mit dem Betrieb trotz der Betroffenheit von ausschließlich Pachtflächen Verhandlungen hinsichtlich möglicher Ersatzpachtflächen aufgenommen.

Um die Abwägungsentscheidung für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf–Parlerstraße“ auf belastbarer Grundlage treffen zu können wurde das Gutachten zur Existenzgefährdung Mitte 2022 fortgeschrieben. Dabei wurde die Datengrundlage für den von Existenzgefährdung bedrohten Betrieb aktualisiert und die Auswirkungen des Flächenentzugs nur für den Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf–Parlerstraße“ bewertet. Der Flächenverlust, bezogen auf die Gesamtflächenausstattung, liegt in einem Bereich, der gemäß gutachterlicher Einschätzung, in der Regel von den Betrieben zu verkraften ist. Daher geht die Stadt Nürnberg davon aus, dass die Entwicklung des Planungsbereichs 4641 A „Wetzendorf–Parlerstraße“ möglich ist, ohne für den Betrieb eine Existenzgefährdung auszulösen. Damit besteht kein Anspruch auf Ersatzflächen. Auch von einem Anspruch auf Entschädigung der Pachtverhältnisse wird nicht ausgegangen, da diese nicht vorzeitig, sondern fristgerecht gekündigt werden. Um Transparenz hinsichtlich der Entwicklungsabsichten der Stadt Nürnberg im Rahmen einer Baulandstrategie herzustellen, wurden befristete Pachtverträge ab dem Jahr 2022 mit einem entsprechenden Passus versehen. Ungeachtet dessen

führt die Stadt Nürnberg weiterhin Verhandlungen, um einen angemessenen Ausgleich mit dem Betrieb zu schaffen.

Der in Stufe 2 des Gesamtgutachtens als existenzgefährdet eingestufte Betrieb wirtschaftet auf Eigentumsflächen. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4641 A „Wetzendorf–Parlerstraße“ nur eine kleinere Fläche betroffen ist, werden die Auswirkungen hier als untergeordnet eingestuft und im Rahmen der Entwicklung des Teilbereichs 4641 B mit betrachtet.

I.9.4. WOHNNUTZUNG TROTZ IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHER KONFLIKTE

Es bestehen immissionsschutzrechtliche Konflikte im Bereich Gewerbelärm, Sportlärm und Verkehrslärm. Die Maßnahmen an der Immissionsquelle (Reduzierung der Geschwindigkeit auf Tempo 30 entlang der Parlerstraße und Teilen der Wetzendorfer Straße) sowie auf dem Ausbreitungsweg (Lärmschutzwand) reichen nicht aus, die Konflikte zu lösen, sodass in der Konsequenz Maßnahmen an den Immissionsorten erforderlich sind.

Gewerbelärm

Insbesondere die Überschreitungen der Orientierungs- und Grenzwerte gem. DIN 18005 bzw. TA Lärm nachts beeinflussen weite Teile des westlichen Geltungsbereichs. Zurückzuführen sind die Emissionen zum großen Teil auf den direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Standort eines Bauunternehmens.

Zur Einleitung des Gesamtbebauungsplans Nr. 4641 „Wetzendorf“ war der Geltungsbereich größer und umfasste auch die Flächen des Betriebs. Gemäß Rahmenplan war hier das Quartierszentrum an funktionaler, erschließungstechnischer und stadträumlich sinnvoller Stelle im Übergangsbereich zwischen dem Altort Wetzendorf und dem neuen Baugebiet vorgesehen. Dies wurde auch in der Einleitung zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Alte Parlerstraße mit der geplanten Darstellung von gemischten Bauflächen im Bereich des Gewerbestandorts entsprechend des Rahmenplans zum Ausdruck gebracht.

Die Einbeziehung der hinsichtlich Lage und Bedeutung im Stadtgefüge für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung wichtigen Flächen in die Strukturplanung geschah auch, weil der Betrieb, in bereits 2015 geführten Gesprächen, grundsätzliches Interesse an der Entwicklung des gewerblichen Standorts zu einer Mischgebietsnutzung geäußert hatte.

Mit Konkretisierung der Planung wurden mit dem Bauunternehmen Verhandlungen zur Verlagerung des Betriebs und zur Einbringung der Flächen in das Planungsverfahren geführt. Im unmittelbaren Umfeld (Gewerbegebiet Dorfäcker-Straße) wurden dafür hinsichtlich der Größe und Nutzbarkeit geeignete Grundstücke in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem zweiten Standort des Unternehmens zurückgehalten. Da der Betrieb schließlich an seinem Standort an der Wetzendorfer Straße festhalten wollte und keine Einigung erzielt werden konnte, wurde die Planung des Bebauungsplans hinsichtlich einer neuen städtebaulich tragfähigen Lösung angepasst. Die wichtigen Quartiersfunktionen wie Nahversorgung, Dienstleistung und Flächen für eine funktionale Mischung wurden nach Nordosten verschoben. So entsteht einerseits eine gegenüber dem Gewerbe verträgliche Mischnutzung. Die Flächen sind andererseits von der Wetzendorfer Straße aus immer noch auf kurzem Weg auch für den MIV erreichbar und als Quartiersauftakt sichtbar. Die Folge sind nun Immissionskonflikte.

Gemäß freier Schallausbreitung sind die Teilbaugebiete MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, WA 1, WA 2.1, WA 5.1, WA 6.1, WA 7.1 WA 7.2, WA 7.3 sowie die Fläche für Gemeinbedarf ganz oder teilweise durch die Emissionen des Gewerbebetriebes betroffen.

Der Verzicht von Festsetzung von Wohnnutzungen in den o.g. Teilbaugebieten würde den Entfall von ca. 225 Wohneinheiten bedeuten. Dies macht immerhin knapp ein Fünftel der insgesamt ca. 1.110 geplanten Wohneinheiten aus und ist somit nicht mehr als verhältnismäßig einzustufen. Insbesondere vor der Tatsache, dass durch die Verkleinerung des Planungsumgriffs aufgrund des Fortbestands des Gewerbebetriebes bereits ohnehin Bauflächen entfallen sind.

Durch die städtebauliche Funktion als Quartierszentrum ist ein Teil der betroffenen Flächen (Mischgebiet) ohnehin bereits auf ca. 50 % ihrer Flächen mit weniger schützenswerten Nicht-Wohnnutzungen besetzt. Zudem wurde im MI 4 die Kindertagesstätte sowie in der Fläche für Gemeinbedarf das Kinder- und Jugendhaus zugeordnet, da es zum einen die städtebaulich sinnvollsten Standorte sind, zum anderen diese Nutzungen auch keinen Nachtbetrieb haben und somit keine erhöhten Schutzanforderungen nach sich ziehen, denn tagsüber sind die Orientierungs- und Grenzwerte in diesem Bereich mit einer Ausnahme am Kinder- und Jugendhaus eingehalten. Dies gilt auch für die im betroffenen Bereich festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Grünanlage 1a und 1b) sowie den zentralen Fußgängerbereich.

Damit die Teilbaugebiete WA 1, WA 2.1, WA 5.1, WA 6.1, WA 7.1, WA 7.2, WA 7.3, MI 3 sowie MI 4 dennoch nicht durch Gewerbegeräusche über die Orientierungs- und Grenzwerte hinaus belastet werden, wird eine bedingte Baureihenfolge festgesetzt. Das Mischgebiet, insbesondere die Teilbaugebiete MI 1, MI 2 sowie MI 3 sowie die Fläche für Gemeinbedarf mit Lärmschutzwand dienen hier als Abschirmung gegenüber der dahinterliegenden neugeplanten Bebauung. Die Orientierungs- und Grenzwerte können in den o.g. Teilbaugebieten vollständig eingehalten werden. Zudem verbessert sich die Situation auch für die Teilbaugebiete WA 5.2 und WA 6.2. Die vorrangige Entwicklung der abschirmenden Bebauung soll gewährleistet werden, in dem diese Grundstücke im Rahmen der Umlegung nach Möglichkeit in städtisches Eigentum übergehen.

Auch ist im Teilbaugebiet MI 2 nur die dem Lärm zugewandte Fassade betroffen. An dieser Fassade sind die in Kapitel I.6.24 beschriebenen erforderlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Durch die Ausweisung des Baugebiets auf bisher unbeplanten Flächen rücken schützenswerte Nutzungen an bestehende Gewerbebetriebe, insbesondere das Bauunternehmen, heran. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Betrieb bereits in fast alle Richtungen (Süden, Westen, Nordwesten, Osten) auf bestehende Bebauung Rücksicht zu nehmen hat. Zusätzlich wurde eine Lärmschutzwand direkt an der Grundstücksgrenze des Gewerbebetriebs festgesetzt, die nicht nur für die Sicherung des Bestands des Betriebs erforderlich ist, sondern Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Bereich berücksichtigt. Darüber hinaus bestehen auch auf dem Betriebsgelände selber Möglichkeiten der Entwicklung, ggfs. unter Berücksichtigung schallschutztechnischer Aspekte (Einhausungen, neuerer Stand der Technik etc.). Für Entwicklungen in größerem Maßstab ist der Standort ohnehin aufgrund der bestehenden Immissionsorte nicht geeignet. Eine Betriebsverlagerung in das benachbarte Gewerbegebiet, bei der auch Erweiterungen möglich gewesen wären konnte nicht umgesetzt werden. Die Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen wird weiterverfolgt. Durch die Festsetzung eines Mischgebiets wird dem Trennungsgrundsatz Rechnung getragen.

In der Zusammenschau aller Faktoren wird an der Planung festgehalten.

Sport- und Freizeitlärm

Die Teilbaugebiete WA 2.2 (teilweise), WA 3.1 und WA 3.2 sind Immissionen aus Sport der gegenüberliegenden Sportstätten ausgesetzt, die einschlägigen Orientierungs- und Grenzwerte aus DIN 18005 bzw. 18. BImSchV können tags nicht eingehalten werden.

Gemäß freier Schallausbreitung tritt die Überschreitung der Orientierungs- und Grenzwerte im Gebiet WA 2.2 nur in der östlichen Baugebietsfläche (Ostfassade, östliche Südfassade) auf. Zudem tritt sie nur während der Ruhezeiten tags (Sonntagmittag), nur bei Bespielung des Platzes A in Kombination weiterer Spiele auf Platz A an diesem Tag (Nutzungsdauer > 4h) auf. Die Überschreitung dabei beträgt 1 dB. Gemäß den in Kapitel 1.5.8 genannten Gründen wird im Zuge der Abwägung von der Festsetzung von Maßnahmen abgesehen. 18. BImSchV-konforme bzw. DIN 4109-konforme Maßnahmen (Festverglasung, nicht öffentbare Fenster etc.) werden als unverhältnismäßig gegenüber Häufigkeit, Dauer und Höhe des Beurteilungspegels der Immissionen erachtet. Die Orientierungs- und Grenzwerte der DIN 18005 bzw. 18. BImSchV für Mischgebiete, in denen Wohnen ebenfalls zulässig ist, werden deutlich unterschritten.

Gemäß freier Schallausbreitung tritt die Überschreitung der Orientierungs- und Grenzwerte in den Teilbaugebieten, WA 3.1 und WA 3.2 auf gesamter Baugebietsfläche auf, in dahinterliegenden Teilbaugebieten werden die Werte noch eingehalten bzw. unterschritten. Da sie Überschreitungen bis zu 6 dB aufweisen, wäre auch bei einer Festsetzung als Mischgebiet der Immissionskonflikt nicht gelöst – abgesehen davon, dass an dieser Stelle im Planungsgebiet ein Mischgebiet städtebaulich in Anbetracht der vorgesehenen Standorte des festgesetzten Mischgebiets und des urbanen Gebiets nicht sinnvoll und wenig umsetzbar erscheinen. Der Wegfall der Baugebietsflächen würde den Entfall von 200 der geplanten ca. 1.110 Wohneinheiten bedeuten, was ca. einem Fünftel entspricht und damit als nicht verhältnismäßig angesehen wird. Darüber hinaus entfaltet die Bebauung eine abschirmende Wirkung gegenüber der dahinterliegenden Bebauung, was zu um bis zu 7 dB niedrigeren Beurteilungspegeln führt.

Durch die Ausweisung des Baugebiets auf bisher unbeplanten Flächen rücken schützenswerte Nutzungen an die bestehenden Sportnutzungen heran. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Verein bereits jetzt in östliche und südliche Richtung auf bestehende Bebauung Rücksicht zu nehmen hat. Es bestehen auf den Sportflächen selber Möglichkeiten der Entwicklung, ggfs. unter Berücksichtigung schallschutztechnischer Aspekte (neuerer Stand der Technik etc.). Weiterhin ist die Errichtung der Schulsporthalle (Grundschule Forchheimer Straße) auf den Sportflächen so vorgesehen, dass sie zwischen einem der Spielfelder und Bebauung abschirmend zu liegen kommt. Eine Nutzungsintensivierung auf dem Spielfeld wäre damit möglich. Für Entwicklungen in größerem Maßstab ist der Standort ohnehin aufgrund der bestehenden Immissionsorte und der Erschließungssituation nicht uneingeschränkt geeignet. Die Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen wird weiterverfolgt. In der Zusammenschau aller Faktoren wird an der Planung festgehalten.

I.9.5. VERKEHRSLÄRMBELASTUNG AUßERHALB DES PLANUNGSGEBIETS

Gemäß Erschließungskonzept fließt der durch das Baugebiet induzierte motorisierte Individualverkehr (MIV) über die Wetzendorfer Straße ab. An der Wetzendorfer Straße sind Wohngebäude von Verkehrslärm bereits erheblich betroffen. Wie in den Kapiteln I.3.1.6.b und I.5.8 zum Immissionsschutz ausführlich dargestellt, wurden die verkehrslärmtechnischen Auswirkungen der Planung auf den Bestand ermittelt und Maßnahmen formuliert. Insbesondere ist hier die Herabstufung der Wetzendorfer Straße zur Tempo 30 Zone relevant, die die Situation der Anlieger auch mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet gegenüber dem Prognose-Nullfall 2035 (Verkehrsentwicklung ohne Plangebiet) verbessert. Die Werte von 70/60 dB(A) tags/nachts, die als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung gelten, werden mit einer Tempo 30 Regelung an allen exemplarisch betrachteten Immissionsorten unterschritten. Ohne die Umsetzung der Tempo 30 Regelung wird am Immissionsort in der Wetzendorfer Straße durch die Entwicklung des Plangebiets 4641 A der Schwellwert nachts erstmalig um 0,2 dB(A) überschritten. Der ausgewählte Immissionsort ist exemplarisch ausgewählt und betrifft ein besonders nah an der Wetzendorfer Straße stehendes Wohngebäude. Eine erstmalige Überschreitung der 70/60 dB(A) Schwelle kann auch an anderen Gebäuden möglich sein. Dies wurde mit erheblichem Gewicht in die Abwägung eingestellt. An der Planung wird dennoch festgehalten, weil auch der Bereitstellung von Wohnbauflächen aus den bereits oben genannten Gründen ein erhebliches Gewicht beigemessen wird. Die Stadt Nürnberg geht aber davon aus, dass dieser „Worst Case“ nicht eintreten wird, weil zusätzliche Maßnahmen ergriffen wurden und spätestens mit Entwicklung des Plangebiets umgesetzt sein werden. Im Bebauungsplan wurden Maßnahmen getroffen, die zu einer Reduzierung des MIV aus dem Plangebiet beitragen und die im Kapitel I.5.2 beschrieben sind. Diese Maßnahmen wurden bei den, der lärmtechnischen Untersuchung, zu Grunde liegenden Verkehrsprognosedaten noch nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass dies die hier betrachteten Auswirkungen reduziert. Auf eine Bezifferung in dB(A) wurde verzichtet, da in jedem Fall die Umwidmung der Wetzendorfer Straße zu Tempo 30 als Maßnahme umgesetzt werden soll, um die Situation vor Ort zu verbessern. Dies wurde stadtintern als Maßnahme priorisiert. Die notwendige Herabstufung der Wetzendorfer Straße von Hauptver-

kehrsstraße zur Ortsstraße ist bereits erfolgt und die Planungen zu den notwendigen baulichen Veränderungen werden parallel zum Bebauungsplan betrieben. Die notwendigen Grundstücke sind bereits in städtischem Eigentum und der Umbau ist Teil der Erschließungsmaßnahmen für das Bebauungsplangebiet. Durch die Einführung von Tempo 30 auf der Wetzendorfer Straße wird der Schallimmissionswert am Immissionsort Wetzendorfer Straße im Planfall der Gebietsentwicklung von 60,2 dB(A) auf 57,2 dB(A) nachts gesenkt und liegt damit noch unter dem Wert des Prognose-Nullfalls ohne Tempo 30 von 58,6 dB (A). Auch wenn durch die flankierenden Maßnahmen eine Verbesserung der Belastung durch Verkehrslärm für den Bestand erreicht wird, muss berücksichtigt werden, dass die Belastung der Bestandsbebauung durch Verkehrslärm immer noch erheblich ist. Die Immissionswerte am exemplarisch betrachteten Immissionsort an der Wetzendorfer Straße liegen immer noch tags um 2 dB und nachts um 3,2 dB über den Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die hier hilfsweise für die Beurteilung der Belastung herangezogen werden kann.

I.9.6. BERÜCKSICHTIGUNG VON UMWELTBELANGEN, BAUGEBIETSAUSWEISUNG, GRÜNFLÄCHENAUSWEISUNG UND EIGENTUMSBELANGE

Der vorliegende Bebauungsplan stellt das Ergebnis eines über mehrere Jahre verlaufenden Planungsprozesses dar, in welchem eine Reihe von räumlichen und inhaltlichen Planungsanpassungen erfolgt sind. Das zu Beginn erarbeitete Strukturkonzept wurde in der darauffolgenden Konkretisierung der Planung weiter verfeinert. Dabei wurden im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs Erkenntnisse aus umweltplanerischen Überlegungen sowie umweltfachlichen Gutachten umfassend berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang erfolgte unter anderem eine Rücknahme von Bauflächen aus dem Überschwemmungsgebiet.

Die im westlichen Bereich gelegenen überwiegend als Gärten genutzten und mit wertvollem Baum- und Gehölzbestand ausgestatteten Flächen entlang des Wetzendorfer Landgrabens wurden aus dem Entwicklungsbereich Park und Geltungsbereich vollständig herausgenommen. Bei der konzeptionellen Ausgestaltung der Parkflächen wird explizit auf bestehende wertgebende Strukturen Rücksicht genommen. Es sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen, die die langfristige Sicherung und Erhaltung dieser auch artenschutzrechtlich relevanten Strukturen zum Ziel haben. Dies wird insbesondere durch das Entwicklungsziel für die Renaturierung des Wetzendorfer Landgrabens deutlich. Die geplanten Gewässerstrukturen mit natürlicher Ufer-, Sohl- und Saumgestaltung bedeuten eine Aufwertung für Ökologie- und Sozialfunktion und bestimmte Artengruppen und gewährleisten eine Weiterführung des Biotopverbundsystems.

Die Grünflächendimensionierung des „Wetzendorfer Parks“ richtet sich nach der Anforderung, den unterschiedlichen Aufgaben, die hier zu bewältigen sind Rechnung zu tragen. Insbesondere sind die Deckung des übergeordneten Grünflächendefizits durch Naherholungsangebote, die Fortsetzung wichtiger Grünraumverbindungen, die Niederschlagsentwässerung, die Retentionsraumvorsorge, die Berücksichtigung wertgebender Strukturen, die Grünflächenversorgung der Baugebiete und der ökologische Ausgleich zu nennen. Im 526 ha großen Einzugsbereich des künftigen „Wetzendorfer Parks“ leben derzeit ca. 15.000 Menschen.

Der Park als Teil des Bebauungsplangebiets Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ ist für die Vielzahl der integrierten Aufgaben in seiner Größe von 9,5 ha nicht überdimensioniert. Im Gegenteil ist es nur durch den Anspruch der Multicodierung von Flächen möglich, die vielfältigen Aufgaben zu erfüllen. Die Ziele, die mit der Herstellung des „Wetzendorfer Parks“ verbunden sind, sind zum großen Teil ortsspezifisch und können daher nicht an anderer Stelle umgesetzt werden.

Die privaten Belange der Eigentümer und Eigentümerinnen im Umlegungsverfahren können angemessen berücksichtigt werden, da der Park wie dargestellt überwiegend auch übergeordneten Zielen dient und nicht als Teil der vorweg ausgeschiedenen Flächen nach § 55

Abs. 2 BauGB die Eigentümer und Eigentümerinnen belastet. Bei der Würdigung der Eigentumsbelange hinsichtlich der Grünflächenausstattung wird vielmehr darauf abgestellt, dass die Voraussetzungen zur Vorwegausscheidung nur auf die Grünflächen zwischen den Baugebieten sowie die Spielflächen 2 und 3 zutreffen, da diese überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner und Bewohnerinnen des Umlegungsgebietes dienen und zur Umsetzung von städtebaulichen und klimatischen baugebietsspezifischen Zielen notwendig sind. Dies sind eine Auflockerung und Gliederung der Bauflächen und Umsetzung des Konzepts der fünf Baufelder, kurze Wege, Verteilung der Bewohner und Bewohnerinnen auf mehrere wohnungsnahe Grünflächen und damit Vermeidung einer Übernutzung, Durchlässigkeit zum Park insbesondere auch zur Gewährleistung des Kaltluftaustausches, Verbesserung des Kleinklimas innerhalb der Baugebiete, Gewährleistung der Grundstücks- und Wegeentwässerung zum Wetzendorfer Landgraben und von Starkregenabflussskorridoren.

Bei der Dimensionierung der örtlichen, dem Baugebiet dienenden Grünflächen wurde die angrenzende Grünfläche „Wetzendorfer Park“ angemessen berücksichtigt. Wenn man den Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg als abgewogene grundsätzliche Grundlage heranzieht, sind für die Grünflächenversorgung der 2.230 Einwohner und Einwohnerinnen rechnerisch 43.760 m² Grünfläche davon 7.582 m² Spielplatzfläche notwendig. Durch die örtlichen Grünflächen zwischen den Baugebieten (Grünanlagen 1a, 1b, 1c, 2a, 2b, 3a, 3b, 4a und 4b) entstehen insgesamt ca. 13.496 m² Grün. Für die örtliche Spielflächenversorgung sind die Spielflächen 2 und 3, die den Baufeldern vorgelagert wurden zugeordnet. Diese umfassen 6.600 m². Die Spielfläche 1 hat dagegen als Entwicklungsziel den ermittelten Bedarf für die Altersgruppe 6 bis 12 Jahre auch übergeordnet abzudecken. Die Lage wurde unter Berücksichtigung der Gesamtparkgestaltung insbesondere auch der Umweltbelange abgestimmt.

Von den 43.760 m² werden den Baugebieten zugehörig damit noch zusätzlich zur Grünfläche „Wetzendorfer Park“ 20.000 m² Grünfläche/Spielplatzfläche als intensiv genutzte öffentliche Grünfläche realisiert und 2.857 m² private Grünfläche. Das entspricht ca. 52 % des nach Baulandbeschluss anzustrebenden Maßes und ist angemessen angesichts der Vielzahl der Aufgaben, die die Grünflächen aufnehmen. Eine Unterbringung von Spielplatzflächen in den Grünkeilen erfolgte deshalb nicht, weil diese zu eng sind, um ausreichenden Gestaltungsraum in Kombination mit Baumpflanzungen zur Verdunstung und Beschattung und Feuerwehrumfahrten sowie Entwässerung lassen. Die tendenziell stärker versiegelten intensiv genutzten Spielplatzflächen würden außerdem die beabsichtigte Klimawirksamkeit der Grünflächen zwischen den Baufeldern beeinträchtigen. Die Grünanlage 1 (a und b) wurde, als Zäsur zwischen der höheren Geschossigkeit und dem Bestand und als dem Quartierszentrum zugeordnet, bewusst größer dimensioniert. Es wurde geprüft, die Baufelder bis an das Überschwemmungsgebiet heranzuziehen, dies kollidiert aber mit oben dargestellten gewichtigen Zielen. Zur Beurteilung der Angemessenheit der planerischen Entscheidung, zusätzlich zum „Wetzendorfer Park“ Grünflächen im Baugebiet einzuplanen, gilt es auch, die örtliche Grünfläche ins Verhältnis zur angestrebten und zulässigen Dichte zu setzen. Gegenüber den Orientierungswerten der BauNVO sind zum Teil deutlich höhere Dichten zulässig, die dementsprechend auch eine höhere Wertigkeit der Grundstücke bedeuten. Die Dichten liegen in den allgemeinen Wohngebieten durchschnittlich bei 0,5 GRZ und 2,0 GFZ und in den gemischt genutzten Gebieten durchschnittlich 0,6 GRZ und 2,3 GFZ. Dennoch wurden auf 48 % der nach Baulandbeschluss zu errichtenden Grünfläche verzichtete, da der „Wetzendorfer Park“ zu berücksichtigen ist und dieses Defizit ausgleicht.

I.10. KOSTEN

Für die Erschließung, Lärmschutzmaßnahmen, Entwässerung und Grünflächen sind die jeweiligen Maßnahmen durch die entsprechenden Dienststellen für das BIC-Verfahren angemeldet bzw. werden angemeldet. Für die städtischen Bedarfe auf den Gemeinbedarfsflächen 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 15.11.2022
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt