

BEGRÜNDUNG ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4663

„SIEGELSDORFER STRASSE“

für ein Gebiet südlich der Neustädter Straße, westlich und nördlich der Siegelsdorfer Straße
und östlich der Langenzenner Straße

Stand: März 2023



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz



BEGRÜNDUNG

ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4663

„SIEGELSDORFER STRASSE“

für ein Gebiet südlich der Neustädter Straße, westlich und nördlich der Siegelsdorfer Straße
und östlich der Langenzenner Straße

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANBERICHT	3
I.1.	ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)	3
I.2.	ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE	4
I.3.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
I.3.1.	ANALYSE DES BESTANDS	5
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT	8
I.3.3.	SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN	10
I.4.	PLANUNGSKONZEPT	11
I.4.1.	NUTZUNGSKONZEPT	11
I.4.2.	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	11
I.4.3.	GENDER UND DIVERSITY	12
I.4.4.	VER- UND ENTSORGUNG	12
I.4.5.	GRÜNORDNUNG	13
I.5.	ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	14
I.6.	KOSTEN	15
II.	UMWELTBERICHT (STAND 08.03.2023) ALS GESONDERTER TEXTTEIL	

BEGRÜNDUNG

ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4663

„SIEGELSDORFER STRASSE“

für ein Gebiet südlich der Neustädter Straße, westlich und nördlich der Siegelsdorfer Straße und östlich der Langenzenner Straße

I. PLANBERICHT

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

Für das Gebiet südlich der Neustädter Straße, westlich und nördlich der Siegelsdorfer Straße und östlich der Langenzenner Straße soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Das bisher gewerblich genutzte Areal soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Aktuell ist das Plangebiet in den Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilen und prägt sich durch gewerbliche Nutzung. Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan des Stadtplanungsamtes ersichtlich und befindet sich mit einer Größe von ca. 2,03 ha im westlichen Stadtteil Leyh.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das BauGB und die aufgrund § 9a dieses BauGB erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Stadt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13a BauGB geregelt. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde.

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

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

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,03 ha. Die geplanten Bauquartiere werden eine Grundstücksgröße von etwa 12.000 m² umfassen. Damit ist eine Grundfläche absehbar, welche einen Wert weit niedrigerer als 20.000 m² umfassen wird, sodass das Verfahren im Hinblick auf § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässig ist.

Weiterhin wird eine Prüfung einer Beeinträchtigung sämtlicher Schutzgüter nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Form einer „1. Fassung“ eines Umweltberichts gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB vorgenommen. Auf die erste Fassung des Umweltberichts wird an dieser Stelle verwiesen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren nicht fortgeschrieben, die wesentlichen Inhalte werden in die Begründung übernommen.

Durch die Bebauungsplanaufstellung werden weiterhin weder Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura2000-Gebiete) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

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

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Das Plangebiet war in der Vergangenheit durch verschiedene gewerbliche Nutzungen (insbesondere Autohaus, Werkstätten, Logistik, Ersatzteilhandel) geprägt und liegt inzwischen vollständig brach. Diese ehemalige Gewerbefläche soll nun wiedernutzbar gemacht werden und ein Wohnquartier mit ergänzenden Nutzungen in mittlerer Dichte und wohnortnahen Spiel- und Grünflächen entwickelt werden. Mit der Entwicklung von Wohnen soll insbesondere der weiter anhaltenden, großen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet nachgekommen werden.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum kann trotz stetiger Bauaktivität in Nürnberg weiter nicht befriedigt werden, da insbesondere keine Reserven im Wohnungsbestand vorhanden sind. Um eine verstärkte Abwanderung abzuwenden und die positive Entwicklung der letzten Jahre fortzuführen, soll weiter Wohnraum geschaffen. Das Ziel „Mehr Wohnungen für Nürnberg“ ist darüber hinaus wesentlich, um einer dynamischen Mietpreisentwicklung entgegenzuwirken. Daher verfolgt der Bebauungsplan auch das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Mietpreissteigerungen in Nürnberg sind Ausdruck eines deutlichen Nachfragezuwachses in den letzten Jahren. Diesem Nachfragezuwachs soll nun durch eine entsprechende Angebotsausweitung Rechnung getragen werden.

Als Planungsziele sind zusammenfassend insbesondere zu nennen:

- die Bedienung und Milderung der derzeit und künftig hohen Nachfrage nach Wohneinheiten im Stadtgebiet durch das Schaffen von Wohnraum
- die Verknüpfung des neuen Quartiers in den bestehenden Stadtteil und rundum angrenzenden Nutzungen
- die Regelung der verkehrlichen Erschließung (Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgarage und Schaffung eines verkehrsarmen Quartiers)
- eine grünordnerische Gestaltung und Einbindung des neuen Quartiers in das Stadtgebiet und das direkte Umfeld (Schaffung öffentlicher Grün- und Spielfläche, Anbindung an die bestehenden Quartiere rundum und Entfernung der aktuellen räumlichen Barriere)
- das Vorsehen von förderfähigem Wohnraum in Plangebiet
- die Berücksichtigung des Lärmschutzes

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Plangebiet liegt in zentraler, integrierter Lage im westlichen Ortsteil Leyh der Stadt Nürnberg. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,03 ha.

Rundum ist das Plangebiet von Wohnbebauung umgeben. Vereinzelt sind hier auch wohngebietsverträgliche, kleinteilige Gewerbenutzungen vorhanden. Das Plangebiet wird nach Osten, Süden und Westen von den bestehenden öffentlichen Straßen (Siegeldorfer Straße und Langenzenner Straße umgeben.

Das Gelände ist aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung und der damit verbundenen Bebauung und Versiegelung recht eben und liegt etwa zwischen 301,5 m. ü. NN und 302 m. ü. NN.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Die in der Vergangenheit vorhandenen Nutzungen im Gebiet (Autohändler, Werkstätten, Logistik) sind inzwischen vollständig aufgegeben und zum Teil erfolgte bereits ein Rückbau von Gebäude und eine Entsiegelung von Flächen.

Im Osten grenzen Mehrfamilienhäuser mit vier Vollgeschossen und Satteldach an. Diese wurden im Jahr 2022 neu gebaut. Nordöstlich grenzt eine gewerbliche Nutzung mit einer großen Lagerhalle an. Im Süden, Westen und Norden ist die angrenzende Bebauung durch Wohnhäuser in Form von Reihen- und Einzelhäusern mit zwei Vollgeschossen und Satteldächern geprägt. Der ruhende Verkehr wird im Umfeld überwiegend durch Stellplatzmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück in Form von Garagen und offenen Stellplätzen sowie vereinzelt Garagenhöfen abgewickelt.

I.3.1.3. Verkehr

I.3.1.3.a. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet, in der Vergangenheit mit verschiedenen großflächigen Einzelnutzungen belegt, ist grundstücksbezogen von drei Seiten erschlossen: im Osten über einen Stich der Siegeldorfer Straße, welcher in einer Wendeanlage endet, von Süden über die Ost-West verlaufende Siegeldorfer Straße und im Westen über die Langenzenner Straße. Die Langenzenner Straße mündet dabei in Nord-Süd-Richtung verlaufend im Norden in die Neustädter Straße und hat etwa in der Mitte eine Wendeanlage.

Über die südlich parallel zur Siegeldorfer Straße verlaufende Leyher Straße ist das Gebiet im Osten an den Ring (B4R) und nach Norden weiterführend an den Frankenschnellweg angebunden. Nach Westen bindet die Leyher Straße über die Höfener Spange an die Südwesttangente an. Durch diesen Anschluss besteht somit auch die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

I.3.1.3.b. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet liegt südlich die Bushaltestelle „Tuchenbacher Str.“, welche von der Buslinie 38 angefahren wird. Die Buslinie 38 fährt die Strecke „Virnsberger Straße Wende – Maximilianstraße – Stadtgrenze“. Die Linie verkehrt unter der Woche im 10-Minutentakt, samstags im 20-Minutentakt und an Sonn-/Feiertagen im 40-Minutentakt. Über die Haltestellen Maximilianstraße und Stadtgrenze besteht eine Verknüpfung und Umsteigemöglichkeit zum U-Bahnnetz der Metropolregion.

I.3.1.3.c. Fuß- und Radwegeverbindungen

Gehwege sind grundsätzlich an allen angrenzenden Straßen vorhanden.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Das Plangebiet liegt im Umfragegebiet 13 (Gebersdorf, Höfen) Dem statistischen Monatsbericht der Städte Nürnberg und Fürth vom Mai 2018 zufolge ist dieses Gebiet als gemäßigt Quartier eingestuft. Charakteristisch für diese Quartiere sind eine ausgeglichene sozialräumliche Struktur mit einer unterdurchschnittlichen Indikatorengruppe zur sozialen Anspannung aber einem hohen Seniorenquotient. Weiterhin liegt der Anteil der Wohnungen in großen Mehrfamilienhäusern und die Wohndauer (an einer Adresse) teilweise deutlich über dem städtischen Mittel.

Diese Quartiersart findet sich in Nürnberg mehrheitlich in der Außenstadt und v.a. in den Großwohnsiedlungen.

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

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

Der Geltungsbereich war bis zum Beginn der Abrissarbeiten größtenteils versiegelt, zum einen durch Gebäude, zum anderen durch Verkehrsflächen. Bodenvegetation war nur sehr kleinflächig, meist als Abstandsstreifen zwischen verschiedenen Grundstücken vorhanden, dazu vier größere Bäume. Die Standorte der Bäume sind im Bestandsplan gekennzeichnet. Derzeit wird das Baufeld freigeräumt, d.h. es herrschen großflächige Rohbodenflächen (meist sandig) im Planungsgebiet vor.

Es sind keine Oberflächengewässer im Änderungsbereich vorhanden. Der Grundwasserflurabstand ist vermutlich in einem Bereich von 3-5 m zu erwarten. Genauere Angaben können voraussichtlich nach Fertigstellung des Bodengutachtens ergänzt werden.

Der geologische Untergrund des Planungsgebiets besteht gemäß der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) aus mittel- bis oberpleistozänem Flussschotter mit wechselnd sandigem bis steinigem Kies.

Zum Bebauungsplanverfahren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt (Büro Bernhard Moos, Auerbach/Opf.).

Im Jahr 2021 sowie im Frühjahr 2022 wurden die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien untersucht. Zudem erfolgte eine Kontrolle aller Gebäude und der wenigen Bäume auf Vogelbruten und Fledermausquartiere bzw. -verstecke. Ausführliche Informationen zu Methoden, Begehungsterminen und Ergebnissen können im weiteren Verfahren der noch in Erstellung befindlichen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entnommen werden. Eine finale fachliche Abhandlung und Prüfung des Artenschutzes steht noch aus.

Aktuell hat das Plangebiet keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Für das Ortsbild verändert sich eine nahezu voll versiegelte Fläche mit max. ein- bis zweigeschossigen Gewerbebauten in ein intensiv durchgrüntes Wohnquartier mit dichter und höherer Bebauung.

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

Altlasten

Aufgrund ihrer Nutzungshistorie werden zahlreiche Flurstücke im Geltungsbereich als Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Um einen Altlastenverdacht auszuräumen oder entsprechende Sanierungsmaßnahmen zu veranlassen, wurde eine Historische Nutzungsrecherche durch das Gutachterbüro R+H Umwelt (Nürnberg) durchgeführt. In darauffolgenden Schritten wird mit einem Untersuchungskonzept eine anschließenden Orientierenden Altlastenerkundung in relevanten Bereichen und ggf. weiteren Detailerkundungen ausgeführt. Für Teilbereiche im Geltungsbereich wurden bereits zu verschiedenen Zeitpunkten, mit unterschiedlichen Untersuchungsmethoden und von verschiedenen Gutachterbüros Bodenuntersuchungen oder Altlastengutachten erstellt. Mit einer Auswertung und Zusammenführung dieser Informationen wurde ebenfalls das Gutachterbüro R+H Umwelt beauftragt. Im weiteren Verfahren werden die Ergebnisse entsprechend berücksichtigt.

Kampfmittel

Das Plangebiet wurde bisher nur sporadisch für Bohrungen an einzelnen Stellen kampfmitteltechnisch freigemessen. Eine historische Begutachtung wird beauftragt, die spätestens zum Abbruch und Tiefbau vorliegt.

Lufthygiene

Bezüglich der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet liegen derzeit keine aktuellen Jahresmittelwerte aus den städtischen Messungen zur Luftqualität vor. Diese Angaben werden soweit vorhanden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt. (Quelle: Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg,)

Lärm

Verkehrslärm

Möglicher Verkehrslärm kann auf das Plangebiet von den umliegenden Straßen (Neustädter Straße, Siegeldorfer Straße und der Leyher Straße) ausgehen. Weiterhin sind der nördlich liegende Frankenschnellweg und die hier verlaufende Bahnlinie von Relevanz.

Gewerbelärm

Hinsicht des Anlagenlärms sind die umliegenden Betriebe hinsichtlich ihrer Einwirkung auf das Plangebiet zu betrachten.

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

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

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

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

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere die folgenden Ziele und Vorgaben des LEP relevant, da die Aufstellung des Bebauungsplans eine Maßnahme der Innenentwicklung ist:

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot).
- In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren (2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen).
- Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (3.1 Flächensparen)

Zudem sollen Planungen insbesondere folgende Grundsätze berücksichtigen:

- Es sollen die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen).
- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 Flächensparen).
- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen (2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume).

Regionalplan Region Nürnberg (RP 7)

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

- Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsverorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen und des Mittelzentrums Schwabach, hingewirkt werden (3.2.2 Wohnungswesen).
- Bei der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll verstärkt auf die Erschließung durch öffentliche Personennahverkehrsmittel - insbesondere Schienenverkehrsmittel - geachtet werden (4.1.8. Verkehrsleitbild).

- Das regionale Grundkonzept für den Radverkehr soll so ausgebildet werden, dass eine Verbindung der Orte miteinander und ein lückenloser Netzcharakter der Radwege entsteht (4.5.2.2. Radverkehr).
- In innerörtlichen und ortsnahen Bereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist die Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen - einschließlich wertvoller Baumbestände - sowie die Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen anzustreben (7.1.4.1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich).

Der Bebauungsplan Nr. 4663 wird unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt (§ 1 Abs. 4 BauGB).

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

Im seit 08.03.2006 wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenwärtig als Wohnbaufläche dargestellt.

Darüber hinaus ist im FNP im Stadtteil Leyh das überlagernde Symbol „Bereich für Grünflächenentwicklung“ dargestellt. Mit diesem Symbol werden im FNP ausgewählte Standorte gekennzeichnet, welche für eine Behebung des Grünflächendefizits in Frage kommen können. Das Symbol bezieht sich dabei grundsätzlich auf den jeweiligen Gebäudeblock, in dem es platziert ist. Sollte sich jedoch aufgrund von strukturellen Nutzungsänderungen oder aus anderen Gründen die Möglichkeit ergeben, die erforderliche Durchgrünungsmaßnahme innerhalb des angrenzenden Wohnblocks durchzuführen, so kann diese, wenn fachlich nichts dagegenspricht, auch dort vorgenommen werden.

Im vorliegenden Fall ist das Symbol nicht für den Bereich des Plangebietes, sondern ca. 125 m weiter östlich verortet. Für das hiesige Plangebiet wird nun im weiteren Verfahren geprüft, ob und in welcher Form eine Grünflächenentwicklung entsprechend vorgesehen werden kann.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des wirksamen FNP. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Das Plangebiet befindet sich in keinem Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans und ebenfalls befindet sich im direkten Umfeld kein Bebauungsplan. Weiterhin besteht auch keine Veränderungssperre für den Geltungsbereich.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Bauplanungsrechtlich ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet gegenwärtig nach § 34 BauGB (planungsrechtlicher Innenbereich) zu beurteilen.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz/ Wasserschutz

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete und FFH- oder SPA-Gebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Innerhalb des Planungsgebiets sind keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) geschützten Vegetationsbestände dokumentiert und keine im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) als bedeutsam ausgewiesene Lebensräume vorhanden.

I.3.2.2.b. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Baudenkmäler und keine Bodendenkmäler (Landesamt für Denkmalpflege, geoportal.bayern.de).

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

In der Roßtaler Straße, ca. 100 m östlich vom Plangebiet entfernt, befindet sich die Kath. Kindergarten „Zu den Heiligen Schutzengeln“. In der Leyher Straße, ca. 250 m entfernt, liegt die Kinderkrippe „Die wilden Zwerge“.

Die nächstgelegene Grundschule ist die Grundschule Friedrich-Wanderer-Schule. Diese ist ca. 600 m in nordwestlicher Richtung.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

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

Die bestehenden Verkehrsflächen rundum sowie im Westen, Süden und Osten innerhalb des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Stadt Nürnberg.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

Baulandbeschluss

Der Baulandbeschluss vom 07.06.2017 wurde am 14.06.2017 erstmalig im Amtsblatt bekannt gemacht und dient der Baulandmobilisierung. Es gilt derzeit die geänderte Fassung vom Februar 2020. Planerische Entscheidungen der Stadt, die zu einer Neubegründung, Erweiterung oder Änderung von Baurecht führen, sollen davon abhängig gemacht werden, dass der Planungsbegünstigte die vom Bauvorhaben ausgelösten Kosten und Lasten übernimmt, sich am geförderten Wohnraum beteiligt und sich zur zügigen Umsetzung der Planung verpflichtet.

Der Baulandbeschluss enthält für den Bereich Wohnungs- und Gewerbebau Vorgaben zu Verfahrensweg, Folgekostenregelung, gefördertem Wohnungsbau, Eingriff/Ausgleich und Grünflächenausstattung, sozialen Einrichtungen und Erschließung. Insbesondere für das vorliegende Verfahren sind folgende Vorgaben zu beachten:

- bei der Errichtung von mehr als 30 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sind 30 % der Geschossfläche für den geförderten Wohnungsbau bereit zu stellen
- öffentliche Grünflächen
- öffentliche Spielflächen
- Soziale Einrichtungen.

Mobilitätsbaukasten für Bauvorhaben in Nürnberg

Der Mobilitätsbaukasten listet Maßnahmen auf, die multimodales Verkehrsverhalten unterstützen. Ziel ist es, die Verkehrsmittelwahl und damit das zukünftige Verkehrsaufkommen sowohl der Bewohner als auch der Beschäftigten und Besucher eines Areals zu beeinflussen. Die Wahl des Verkehrsmittels variiert situationsbedingt, wenn entsprechende Bedingungen sowohl in Form von Angeboten als auch in Form von Restriktionen für die Nutzung verschiedener Verkehrsmittel gegeben sind. Zentrales Ziel des Mobilitätsbaukastens ist die Situation für ÖPNV-Nutzende, Fußgängerinnen und Fußgänger sowie für Radfahrende zu verbessern sowie konkret die Anzahl neu erzeugter Kfz-Fahrten zu reduzieren. Dabei sollen möglichst viele Fahrten auf den Umweltverbund verlagert werden und zu einem umwelt- und stadtgerechten Mobilitätsverhalten beitragen.

Der Verkehrsausschuss beschloss in der Sitzung vom 13.12.2018, dass bei der Entwicklung neuer Bauvorhaben das von der Verwaltung vorgelegte Mobilitätskonzept auch unter Abweichung von der Stellplatzsatzung zur Anwendung kommen soll. Dabei ist, wie im Mobilitätskonzept beschrieben, im Einzelfall zu prüfen, welche Maßnahmen im Rahmen der zugehörigen Städtebaulichen Verträge umgesetzt werden sollen.

Klima-Baukasten für die Nürnberger Bauleitplanung

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

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

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

I.4. PLANUNGSKONZEPT

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die städtebauliche Entwicklung der ehemaligen gewerblich genutzten Flächen an der Siegelsdorfer Straße. Für diesen Bereich soll ein Wohnquartier mit ca. 161 Wohneinheiten entwickelt werden. Hierfür sieht der städtebauliche Entwurf eine ein- bis zweireihige Bebauung mit in der Regel III bis IV Geschossen vor. Am Süden entlang der Siegelsdorfer Straße sind zwei Gebäude mit bis zu V Geschossen vorgesehen. Nach Norden in Richtung der bestehenden Wohnbebauung sind III Geschosse vorgesehen.

Die Gebäude sind U-förmig angeordnet, so dass im Zentrum des Gebietes eine kompakte öffentliche Grünfläche mit öffentlichem Spielplatz, welche sich dann ab der Siegelsdorfer Straße in die Zentrumsmitte zieht, entwickelt werden kann. Die Gebäude werden als Zeilen in einer Länge zwischen 20 und 50 Metern geplant und zueinander derart angeordnet, dass mehrere kompakte private Freiflächen zum Aufenthalt und Kinderspiel entstehen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine fußläufige Ost-West-Verbindung durch das Gebiet vor, welche die angrenzenden Gebiete mit dem neuen Quartier verknüpft und eine neue Wegeverbindung schafft. In der Vergangenheit war das Gebiet aufgrund seiner Nutzungen nicht durchquerbar und eher eine Barriere im Stadtraum.

Im Süden an der Siegelsdorfer Straße können kleinteilige wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden.

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Im Plangebiet soll ein Wohnquartier mit einer Geschossfläche von insgesamt ca. 17.900 m² vorgesehen werden.

Städtebauliche Kennzahlen nach aktuellem Planungskonzept

Nutzung	BGF	Wohneinheiten	Einwohner
Wohnen	ca. 16.110 m ²	ca. 161	ca. 322
Nicht-Wohnen (pauschal 10 % in Allgemeinen Wohngebieten)	ca. 1.790 m ²	-	-
Insgesamt:	ca. 17.900 m ²	ca. 161	ca. 322

I.4.2. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

I.4.2.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen von Osten, Süden und Westen. Hierüber erfolgt die Zufahrt in die geplanten Tiefgaragen, so dass der ruhende Verkehr für die neuen Nutzungen größtenteils unterirdisch abgewickelt werden kann. Lediglich im südlichen Bereich sollen einige oberirdische Stellplätze für hier angeordnete gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden. Öffentliche Besucherstellplätze sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche grundsätzlich vorhanden bzw. bleiben bestehen.

I.4.2.2. Fuß- und Radwegeverbindungen

Die Innenbereiche des Plangebietes und die hier gelegenen Gebäudeeingänge sind über Geh- und Radwege erschlossen, so dass hier kein motorisiertes Verkehrsaufkommen entsteht und insgesamt ruhige und verkehrsfreie Verhältnisse erreicht werden können. Durch diese Wegeverbindungen ist eine attraktive Durchgängigkeit des Gebietes in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung gegeben. Durch die Entwicklung als autofreies Quartier ist hier eine hohe Qualität für den Geh- und Radverkehr gegeben.

I.4.2.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

I.4.3. GENDER UND DIVERSITY

Für eine gendergerechte Planung sind insbesondere eine hohe Wohn- und Freiraumqualität sowie ein bedürfnisgerechtes Angebot an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur relevant. Dabei steht eine gute Verknüpfung zur Umgebung und in Freiräume sowie eine verkehrliche Anbindung an die umgebenden Ortsteile maßgeblich im Vordergrund. Darüber hinaus ist eine gute Erreichbarkeit (ÖPNV) ebenfalls Ausdruck der gleichstellungsorientierten Planung.

Im Plangebiet wird ein neues Wohnquartier in innerörtlicher und integrierter Lage mit gefördertem Wohnen und öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Insgesamt wird ein belebtes und sicheres Quartier entwickelt, in welchem ebenfalls unterschiedliche Wohnungstypologien vorgesehen werden. Die Wohnnutzungen werden als geförderter und frei finanzierbarer Wohnungsbau geplant, um hierdurch die Belange aller Bevölkerungsschichten und Altersgruppen zu berücksichtigen. Die öffentlichen und halböffentlichen Räume sollen überschaubar angelegt werden und bieten dann attraktive Gemeinschaftsflächen zum Aufenthalt und zur Erholung aller Bevölkerungsgruppen. Insbesondere die Schaffung eines autofreien Quartiers und einer zentral gelegenen, kompakten Grünfläche führt zu einer hohen Qualität im Gebiet.

Für die Schaffung optimaler und komfortabler Wegeführungen werden die bestehenden Wegeverbindungen analysiert und entsprechend fortgeführt, angebunden bzw. in die neue Entwicklung integriert.

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

I.4.4. VER- UND ENTSORGUNG

Die genaue Entwässerungssituation im Gebiet ist aktuell noch nicht abschließend erörtert. Grundsätzlich sollte eine Versickerung des Regenwassers im Gebiet nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes möglich sein. Hierzu erfolgen im Laufe des Verfahrens genauere Untersuchungen. Die Abwasserentsorgung im Gebiet ist durch den Anschluss an das bestehende Kanalnetz vorgesehen. Das Plangebiet war bereits in der Vergangenheit entsprechend an das anliegende Netz angebunden.

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

I.4.5. GRÜNORDNUNG

I.4.5.1. Grünordnerisches Konzept

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

Im Rahmen der Neuplanung entsteht ein städtisches Quartier mit überwiegender Wohnnutzung. Es soll weitgehend autofrei werden und den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern ausreichend Spiel- und Erholungsflächen bieten.

Die vorhandenen angrenzenden Erholungsräume sind nicht ausreichend, um den durch das geplante Wohngebiet neu entstehenden Bedarf an Grün- und Spielflächen zu decken. Weiterhin liegt für diesen Planungsbereich (57, Großreuth bei Schweinau, Gaismannshof) im Bestand ein wesentliches Grünflächendefizit vor. Im Rahmen der Planung soll daher eine zentrale öffentliche Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches entstehen, um ein belebtes städtisches Quartier zu schaffen. Diese Grünanlage wird zur Erfüllung des öffentlichen Grün- und Spielflächenbedarfs nach den Vorgaben des Baulandbeschlusses herangezogen und soll zudem als Treffpunkt und öffentlicher, grüner Aufenthaltsbereich für das Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität fungieren.

Aufgrund der Situation, dass es sich bei der überplanten Fläche um eine Konversionsfläche handelt und sich als Maßnahme der Innenentwicklung darstellt (B 4.6. Baulandbeschluss), wird im Geltungsbereich der öffentliche Grünflächenbedarf mit 10 m² pro Einwohner abgedeckt. Somit umfasst die geplante öffentliche Grünfläche bei ca. 322 Einwohnern eine Fläche von ca. 3.200 m².

Eingrünungen und Baumpflanzungen entlang der Außenkanten der Gebäudeblöcke und der Straßen sind weitere Maßnahmen. Darüber hinaus sollen größere private Grünflächen im inneren Bereich des neuen Wohnviertels entstehen. Durch diese Maßnahmen soll eine Durchgrünung des gesamten Quartiers erreicht werden.

In den geplanten öffentlichen sowie privaten Grünflächen sind zahlreiche Baumpflanzungen nach Maßgabe der Begrünungssatzung vorgesehen. Im vorliegenden Rahmenplan sind nur symbolhafte Baumdarstellungen enthalten.

Die Planungen zu den grünordnerischen Belangen werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert. Grünordnerische Festsetzungen zur Lage, Größe und Zweckbestimmung von Grünflächen, zu quantitativen und qualitativen Vorgaben für Baumpflanzungen und zu Dachbegrünungen sowie die Pflanzenliste zur möglichen Artauswahl werden im weiteren Verfahren ergänzt und in den Festsetzungen zum Bebauungsplan vorgegeben.

Die dann getroffenen Festsetzungen orientieren sich an der geltenden Begrünungssatzung der Stadt Nürnberg, welche insbesondere Mindeststandards zur Begrünung privater Freiflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünung enthält.

I.4.5.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Im Umweltbericht sind in Kapitel 4 verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen beschrieben und dort einzusehen. Im Rahmenplan bereits berücksichtigt sind dabei insbesondere Maßnahmen des flächensparenden Bauens (verdichtete Wohnformen) sowie Eingrünung des neuen Quartiers bzw. Schaffung von Grün- und Erholungsräumen. Weitere vorgeschlagene Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen werden im fortlaufenden Verfahren konkretisiert und ergänzt.

I.4.5.3. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt, da die Kriterien hierfür erfüllt sind (vgl. Kap. I.1 der Begründung). Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu

erwarten sind, als im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich bzw. die Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Auf eine Eingriffsbilanzierung und auf die entsprechenden Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen wird daher im vorliegenden Fall verzichtet.

Es ist jedoch die Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg anzuwenden. Für drei Bäume (eine Hainbuche, eine Birke und eine Fichte, s. Umweltbericht) müssen Ersatzpflanzungen geleistet werden. Im weiteren Verfahren wird der Umfang und Ort festgelegt werden; angestrebt wird, die Ersatzpflanzungen vollständig über Pflanzbindungen innerhalb des Geltungsbereiches zu erbringen.

Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestqualitäten nachzupflanzen.

Im Zuge des Umweltberichts wurden die auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes und unter Einbezug der heranzuziehenden Rechtsinstrumente erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erarbeitet.

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

1.5. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

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

Anlass des Umweltberichts ist die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 4663 „Siegelsdorfer Straße“.

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

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

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)
Fläche	nicht erheblich nachteilig	Fortschreibung Konzept
Boden	nicht erheblich nachteilig	Fortschreibung Konzept
Wasser	noch nicht bewertbar	Fortschreibung Konzept / RW
Pflanzen	nicht erheblich nachteilig	Bestandsaufnahme erfolgt
Tiere	noch nicht bewertbar	Fachgutachten
Biologische Vielfalt	nicht erheblich nachteilig	Fachgutachten
Landschaft	nicht erheblich nachteilig	Fortschreibung Konzept
Menschliche Gesundheit		

• Erholung	nicht erheblich nachteilig	Fortschreibung Konzept
• Lärm	noch nicht bewertbar	Fachgutachten
• Störfallvorsorge	nicht erheblich nachteilig	Fortschreibung Konzept
Luft	nicht erheblich nachteilig	Fortschreibung Konzept
Klima	nicht erheblich nachteilig	Energetische Versorgung
Abfall	nicht erheblich nachteilig	Fortschreibung Konzept
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich nachteilig	Fortschreibung Konzept

Die Aussage zur Erheblichkeit des Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Wasser erfolgt unter Annahme einer kompletten Sanierung belasteter Bodenpartien nach Erstellung einer Historischen Nutzungsrecherche mit anschließendem Untersuchungskonzept zu den Altlasten. Daraus resultierende Erkenntnisse / erforderliche Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Eine abschließende Aussage zur Erheblichkeit des Eingriffs in das Schutzgut Tiere kann erst nach abgeschlossener Prüfung und Freigabe der saP durch die Fachbehörde getroffen werden. Daraus resultierende Erkenntnisse / erforderliche Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

I.6. KOSTEN

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

Nürnberg, den 18.04.2023
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt