

BEGRÜNDUNG ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4672

„TOR ZUM TIEFEN FELD“

**für ein Gebiet zwischen Rothenburger Straße, Virnsberger Straße und der Bahnlinie
Nürnberg Rbf. – Eltersdorf Abzweig Kleinreuth**

Stand: August 2023



Luftbild © Stadt Nürnberg 2020

BEGRÜNDUNG

ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4672 „TOR ZUM TIEFEN FELD“

für ein Gebiet zwischen Rothenburger Straße, Virnsberger Straße und der Bahnlinie Nürnberg Rbf. – Eltersdorf Abzweig Kleinreuth

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANBERICHT	4
I.1.	ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)	4
I.2.	ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE	5
I.3.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
I.3.1.	ANALYSE DES BESTANDS	5
I.3.1.1.	Lage im Stadtgebiet / Topographie	5
I.3.1.2.	Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur	6
I.3.1.3.	Verkehr	6
I.3.1.4.	Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur	7
I.3.1.5.	Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft	7
I.3.1.6.	Vorbelastungen (Altlasten, Lärm)	8
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT	11
I.3.2.1.	Planungsrechtliche Vorgaben	11
I.3.2.2.	Fachplanungsrecht	12
I.3.2.3.	Flugsicherung	12
I.3.2.4.	Eigentumsverhältnisse	12
I.4.	PLANUNGSKONZEPT	13
I.4.1.	NUTZUNGSKONZEPT	13
I.4.2.	BAUSTRUKTUR	13
I.4.3.	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	14
I.4.4.	IMMISSIONSSCHUTZ	15
I.4.5.	VERSORGUNG/ENTWÄSSERUNG	15
I.4.6.	GRÜNORDNUNG	15
I.4.7.	ARTENSCHUTZ	18
I.4.8.	GEBOT DER VERMEIDUNG, VERMINDERUNG	18
I.5.	ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	18
I.6.	BETEILIGUNGEN	20
I.6.1.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB	20
I.7.	KOSTEN	20

ANLAGEN

Anlage 1 – Baumbestands und –bewertungsplan (Landschaftsplanung Klebe, 01.02.2023)

QUELLENANGABEN

"Tor zum Tiefen Feld" Nürnberg Klimaökologische Leitlinien für den Städtebaulichen Wettbewerb, Geo-Net Umweltconsulting, 26.04.2021.

Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP), Stadt Nürnberg Umweltamt, 1996.

Baugrunduntersuchung und orientierende Entsorgungsuntersuchung für den Campus Rothenburger Straße auf dem Grundstück mit der Flurnummer 260, Gemarkung Großreuth bei Schweinau, Stadt Nürnberg, Geowissenschaftliches Büro Dr. Heimbucher GmbH, 12.07.2019.

Baulandbeschluss Stadt Nürnberg, 2023.

Floristische Einschätzung für „Das Tor zum Tiefen Feld“ an der Rothenburger Straße in Nürnberg Bachmann Artenschutz GmbH, 05.2023.

Geländebegehungen (Umweltbelange) am 05.05.2022 und am 01.09.2022.

Geologische Karte 1:50.000, Nürnberg – Fürth – Erlangen und Umgebung, Bay. Geologisches Landesamt, 1977.

Handbuch Klimaanpassung, Stadt Nürnberg Umweltamt, 2012.

Klimafahrplan Nürnberg 2010 - 2050, Stadt Nürnberg Umweltamt / energieagentur nordbayern GmbH Nürnberg, 2014.

Klimaökologische Ersteinschätzung Projekt "Tor zum Tiefen Feld" Nürnberg, Geo-Net Umweltconsulting, 01.2021.

Konzeptskizze Freiraum, adlerolesch Landschaftsarchitekten GmbH, 02.02.2022.

Masterplan Freiraum: Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK) Nürnberg (2014), Stadt Nürnberg Umweltamt + Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“ (2013), Stadt Nürnberg Umweltamt.

Mobilitätsskizze Tor zum Tiefen Feld – Förderung einer nachhaltigen Quartiersmobilität, insertEFFECT GmbH, 12.01.2022.

Rahmenplan zum B-Plan 4672 „Tor zum Tiefen Feld“ Niemeyer Architekten, 22.06.2023.

Rahmenplan-Flächen zum B-Plan 4672 „Tor zum Tiefen Feld“ Niemeyer Architekten, 20.06.2023.

Regionalplan Region Nürnberg, Planungsverband Region Nürnberg.

Schalltechnische Untersuchung zum Wettbewerb „Tor zum Tiefen Feld“ in Nürnberg, Darstellung der schalltechnischen Rahmenbedingungen für das Wettbewerbsverfahren, Peutz Consult GmbH, 14.04.2021.

Stadtbiotopkartierung Nürnberg, Stadt Nürnberg Umweltamt, 2008.

Stadtklimagutachten, Stadt Nürnberg Umweltamt, 2014.

Stellungnahme zur Entwässerungskonzeption, Wettbewerb „Tor zum Tiefen Feld“ – Nürnberg, Ramböll Studio Dreiseitl, 13.12.2021.

Untersuchungsbericht Orientierende Altlastenuntersuchung, Ehem. Betriebsgelände der Baumann Motors e.K., Rothenburger Straße 447, 90431 Nürnberg, Sachverständigenbüro Dipl.-Geol. P. Aleis, 27.04.2021.

Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan, Stadt Nürnberg

BEGRÜNDUNG

ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4672 „TOR ZUM TIEFEN FELD“

für ein Gebiet zwischen Rothenburger Straße, Virnsberger Straße und der Bahnlinie Nürnberg Rbf. – Eltersdorf Abzweig Kleinreuth

I. PLANBERICHT

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

Für ein Gebiet zwischen Rothenburger Straße, Virnsberger Straße und der Bahnlinie Nürnberg Rbf. – Eltersdorf Abzweig Kleinreuth soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um das Gebiet städtebaulich zu entwickeln. Die Realisierung der vorliegenden Planung erfolgt durch einen Investor.

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt im Bezirk Höfen und grenzt im Südwesten an das Entwicklungsgebiet „Tiefes Feld“ an.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die auf Grund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen ist in den §§ 1 bis 10 BauGB bzw. 13a BauGB geregelt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehenen Nutzung zu schaffen, ist es erforderlich, einen neuen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist im vorliegenden Fall möglich, da die angestrebte Planung als sogenannte „Andere Maßnahme der Innenentwicklung“ gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB einzuordnen ist. „Andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ sind alle Maßnahmen der Innenentwicklung, soweit sie nicht als Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung zu beurteilen sind. Hierunter können z.B. fallen: die Umnutzung vorhandener besiedelter Bereiche, die Anpassung solcher Bereiche an heutige Nutzungsanforderungen und die gezielte Schaffung von Baurechten an bestimmten Standorten innerhalb des Siedlungsbereichs. (aus Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, BauGB Kommentar, § 13a, Rdnr. 30).

Nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB darf ein 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.

Der vorliegende Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 1,4 ha (14.000 m²) auf. Damit ist eine Grundfläche absehbar, welche einen Wert weit niedrigerer als 20.000 m² umfasst, sodass die Anwendung des Verfahrens im Hinblick auf § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB möglich ist.

Die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange von Natur und Landschaft finden durch grünordnerische Festsetzungen bzw. einen integrierten Grünordnungsplan im Bebauungsplan Berücksichtigung. Weiterhin wurde die Prüfung der Beeinträchtigung sämtlicher Schutzgüter nach UVPG durchgeführt und in Form einer „1. Fassung“ eines Umweltberichts gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB zusammengetragen. Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde die Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten i. S. der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5

BNatSchG geprüft und Vorschläge für Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation dieser Eingriffe getroffen.

Weiterhin bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum „Tiefen Feld“, das derzeit einen der größten Entwicklungsbereiche in Nürnberg darstellt. In diesem wird ein Stadtteilzentrum um einen neuen U-Bahnzugang, gemischte verdichtete Bebauung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, ein Bildungszentrum mit Freisportanlage sowie ein großer Stadtteilpark entstehen.

Im Nordosten dieses Entwicklungsbereichs plant ein Investor die Schaffung von hochwertigen gewerblichen Nutzungen. Darüber hinaus sollen in dem künftig sehr gut durch den ÖPNV angebotenen Areal ergänzend Wohnnutzungen vorgesehen werden. Mit Planung von Ausstellungs- und Gemeinschaftsflächen sowie Gastronomie und Kleingewerbe soll ein urbaner Nutzungsmix am Standort etabliert und somit ein eigenständiges, qualitativ hochwertiges Quartier geschaffen werden. Im städtischen Gesamtkontext und als Auftakt zum neuen Quartier kann ein Hochpunkt den Bereich markieren und mit der gegenüber geplanten sechs- bis achtgeschossigen Bebauung eine Eingangssituation in den neuen Stadtteil ausbilden (Tor zum Tiefen Feld).

Durch den Bau von Neubauten und das Vorsehen von Grün- und Freiflächen im Plangebiet wird ein Beitrag zur Stärkung der Innenentwicklung geleistet.

Im Stadtplanungsausschuss am 03.03.2021 wurde über das Projekt berichtet und der Stadtrat hat beschlossen, eine weitere Prüfung des Standortes für eine Bebauung mit hochwertiger Büronutzung, auch in Form eines Hochhauses, durchzuführen.

Auf Empfehlung der Stadt hat der Investor im Juli 2021 einen städtebaulichen Ideenwettbewerb ausgelobt, um für das Grundstück die optimale Lösung in Bezug auf städtebauliche und landschaftsräumliche Qualität, Gestaltung, Nachhaltigkeit, Funktionalität und Wirtschaftlichkeit zu finden. In Abstimmung mit der Stadt Nürnberg wurde der beschränkte Wettbewerb mit sieben eingeladenen Architekturbüros durchgeführt. Die Sitzung des Preisgerichts fand im Oktober 2021 statt, wobei von den Wettbewerbsbeiträgen drei Arbeiten prämiert wurden.

Am 11.11.2021 wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses beschlossen, auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse des städtebaulichen Ideenwettbewerbs und der zu überarbeitenden prämierten Arbeiten die Bauleitplanung weiter zu verfolgen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen. Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses mit zwei Alternativentwürfen wurde eine vorgezogene frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der in der Zeit vom 28.02.2022 bis einschließlich 25.03.2022 durchgeführt, um deren Hinweise in der weiteren Planung berücksichtigen zu können.

Im nächsten Schritt soll der Einleitungsbeschluss auf Grundlage einer weiter überarbeiteten Rahmenplanvariante und anschließend die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgen.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtgebiet und gehört zum statistischen Stadtteil Nr. 6 Westliche Außenstadt sowie zum statistischen Bezirk Höfen (63). Es befindet sich am

Schnittpunkt der Rothenburger Straße mit der Virnsberger Straße und bildet den südlichen Ausläufer des Gewerbegebiets Kleinreuth bei Schweinau.

Das Areal hat eine Größe von ca. 1,4 ha und wird im Süden von der Rothenburger Straße sowie im Westen von der Virnsberger Straße begrenzt. Es liegt unmittelbar nordöstlich des Entwicklungsgebietes „Tiefes Feld“. Im Osten verläuft die Bahnlinie Nürnberg Rbf. – Eltersdorf. Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Altast der Rothenburger Straße, der aufgrund des Ersatzbaus der Brücke über die Güterzugstrecke weiter südlich heute nur noch eine untergeordnete Funktion in Form einer Stichstraße hat.

Ein Großteil der Flächen liegt auf einer Höhe von etwa 307 bis 309 m über NN. Der nördliche Teil stellt eine von West (309 m über NN) nach Ost (312 m über NN) ansteigende Rampe dar. Im südlichen Bereich fällt das Gebiet von Nord nach Süd ab und liegt etwa zwei bis fünf Meter tiefer als das Straßenniveau der südlich vorbeiführenden Rothenburger Straße.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Südlich des Altastes (Flurstücke 398/4 und 398/5, jeweils Gemarkung Großreuth b. Schweinau) befindet sich derzeit eine Autowerkstatt. Östlich daran angrenzend ist eine Trafostation/Schaltheis (Mittelspannungsschaltanlage M63) der N-ERGIE Netz mit übergeordneter Verteilfunktion (Neubaugebiet Tiefes Feld + U-Bahn) untergebracht, die an dieser Stelle dauerhaft bestehen bleiben muss.

Die übrigen Flächen unterliegen derzeit keiner Nutzung und sind durch unterschiedliche Vegetationstypen geprägt. Nach Süden hin zur Rothenburger Straße besteht eine zwei bis fünf Meter hohe, künstlich aufgeschüttete Böschung als Teil des Straßen- und Brückenbauwerks.

Nördlich und westlich angrenzend an das Areal bestehen überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe. Weiter Richtung Nordwesten liegt in einem Dreieck zwischen Rothenburger und Virnsberger Straße eine Wohnsiedlung. Östlich der Bahnlinie erstrecken sich Richtung Norden die Sportanlagen des SGV Nürnberg Fürth 1883 e.V. und weiter östlich davon ist eine Kleingartenanlage angesiedelt; südlich der Rothenburger Straße und östlich der Bahnlinie wurde 2017 das dreigeschossige Schulzentrum, bestehend aus der Johann-Pachelbel-Realschule und der neu gegründeten Staatlichen Fachoberschule II realisiert.

Unmittelbar südlich/ südwestlich des Plangebiets soll das oben beschriebene neue Stadtquartier „Tiefes Feld“ für etwa 3.500 Einwohner/-innen entstehen. Neben ca. 1.700 Wohnungen, einem Gymnasium, einer Grundschule und Kindertagesstätten ist dort ein großer Landschaftspark mit großzügigen Spielflächen geplant.

I.3.1.3. Verkehr

I.3.1.3.a. Motorisierter Individualverkehr

Das Areal liegt in einer Schleife der Rothenburger Straße (Staatsstraße St 2245). Die südliche Rothenburger Straße steigt von Westen nach Osten um bis zu fünf Meter an und führt als Brücke über die Bahnstrecke. Im weiteren Verlauf der Straße in Richtung Westen führt diese in einer S-Kurve am Plangebiet vorbei. Die westliche Straße ist als Virnsberger Straße bezeichnet (ehemals Rothenburger Straße). Der Altast der Rothenburger Straße erschließt die Flurstücke Nr.398/4, 398/5 sowie die Trafostation (398/7), jeweils Gmkg. Großreuth bei Schweinau, und mündet in die Uffenheimer Straße. Diese stellt eine provisorische Erschließungsstraße der genannten Grundstücke dar und führt aktuell als öffentlicher Feld- und Waldweg unter der Brücke durch und weiter Richtung Süden.

Im Zuge der Quartiersentwicklung „Tiefes Feld“ wird die Führung der Rothenburger Straße geändert. Im Bereich der Schleife wird die Straße als „Neue Rothenburger Straße“ nach Westen in Richtung Südwesttangente weitergeführt. Nach dem Durchbau der Neuen Rothenburger Straße durch das „Tiefes Feld“ soll die oben beschriebene provisorische Erschließung wieder zurück gebaut werden.

Über die Nähe zur Südwesttangente ist das Plangebiet sehr gut an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Nach der Planfeststellung der Güterzugstrecke wird die Uffenheimer Straße abgehängt.

I.3.1.3.b. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Zuge der Quartiersentwicklung „Tiefes Feld“ wird die U-Bahnlinie U3 zwischen dem U-Bahnhof Gebersdorf bis zum U-Bahnhof Kleinreuth bei Schweinau verlängert. Die neue Haltestelle Kleinreuth der U-Bahnlinie U3 verbindet das Quartier mit dem übrigen Stadtgebiet und befindet sich etwa 350 Meter vom Plangebiet entfernt. Die Fertigstellung der U-Bahnverlängerung ist für das Jahr 2026 geplant.

Nordwestlich des Plangebietes in etwa 100 m Entfernung existiert derzeit die Bushaltestelle „Clarsbacher Straße“, die von mehreren Buslinien angefahren wird. Hier verkehren die Buslinien 70 (Nürnberg, Gustav-Adolf-Str. - Zirndorf Geisleithenstraße), 71 (Nürnberg, Gustav-Adolf-Straße - Oberasbach Willy-Brandt-Platz), 72 (Nürnberg, Gustav-Adolf-Straße - Zirndorf J.-Wassermann-Straße), 73 (Nürnberg, Gustav-Adolf-Straße - Nürnberg Richard-Wagner-Str., N8 (Nürnberg Hbf - Banderbach), 113 (Nürnberg Rothenburger Straße - Unternbibert Bahnhof) regelmäßig. Südwestlich des Plangebiets (ca. 160 m Entfernung), gegenüber der Johann-Pachelbel-Realschule, besteht die Bushaltestelle „Regelsbacher Straße“, an der dieselben Buslinien an- und abfahren. Im Zuge der U-Bahnverlängerung wird das Busnetz West weiter angepasst.

Mit den in der unmittelbaren Nähe des Plangebietes verkehrenden Buslinien ist eine gute ÖPNV-Anbindung an das Nürnberger Stadtgebiet sowie an die Nachbarstädte Oberasbach, Zirndorf und die ländliche Umgebung westlich des Stadtgebiets Nürnberg gegeben.

I.3.1.3.c. Fuß- und Radwegeverbindungen

Entlang der Rothenburger Straße und Virnsberger Straße verläuft beidseitig ein kombinierter Geh- und Radweg, über den das Plangebiet fußläufig angebunden ist.

Im östlichen Anschluss des Plangebietes verläuft die Uffenheimer Straße, welche im Süden dann unter der Rothenburger Straße als öffentlicher Feld- und Waldweg weitergeführt wird. Diese Verbindung wird im Zuge des 4-gleisigen Ausbaus der Bahn - Güterzugstrecke in Zukunft jedoch nicht weiterbestehen. Weitere Fuß- und Radwegeverbindungen durch das Plangebiet sind aktuell nicht vorhanden.

Jedoch wird das vorhandene Wegenetz nach Süden und Westen hin durch die Plangebiete im Tiefen Feld und durch die Geh- und Radwege entlang der Neuen Rothenburger Straße und den Radschnellweg Zirndorf-Oberasbach-Nürnberg erheblich ergänzt werden. Eine im Verkehrsausschuss abgestimmte Straßenplanung inklusive Fuß- und Radwege liegt bereits vor. Ausreichend Querungshilfen im Kreuzungsbereich der Neuen Rothenburger Straße mit der Virnsberger Straße ermöglichen künftig die Zuwegung zwischen dem Plangebiet und dem geplanten Landschaftspark im „Tiefen Feld“.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Wird im weiteren Verlauf ergänzt.

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

Die unbebauten Grundstücksbereiche liegen größtenteils brach; Teilflächen werden auch extensiv gemäht. Das Plangebiet ist dicht mit Gras, Sträuchern, Krautvegetation und Gehölzen bewachsen.

Auf der nördlichen Böschung des Altastes der Rothenburger Straße befindet sich ein Gehölzbestand aus älteren Bäumen.

Auf der Böschung entlang der Rothenburger Straße (südliche Grundstücksgrenze) befindet sich Gehölz- und aufkommender Schilfbestand. Bei diesem Gehölz handelt es sich um eine mehrreihige Hecke aus heimischen Sträuchern und Kleinbäumen, die als Ausgleichsmaßnahme für den Neubau der Brücke über die Bahnlinie gepflanzt wurde. Der schmale Schilfstreifen von ca. 20 m Länge und bis zu 3 m Breite ist aufgrund der geringen Größe und Artenzusammensetzung nicht erfassungswürdig im Sinne der Biotopkartierung.

Teile des Plangebiets wurden im Arten- und Biotopschutzprogramm als regional bzw. lokal bedeutsame Lebensräume erfasst. Außerhalb des Gebiets grenzt im Osten eine bahnbegleitende lokal bedeutsame Biotopfläche als Komplexbiotop (trocken/ Gehölz/ Magerwiese) an. Eine detaillierte Überprüfung dieser z.T. veralteten Angaben aus dem ABSP wurde bereits durchgeführt; sie ist dem Kapitel 2.4.1 („Pflanzen“) im Umweltbericht zu entnehmen.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird derzeit erstellt.

I.3.1.6. Vorbelastungen (Altlasten, Lärm)

I.3.1.6.a. Altlasten

Eine Baugrunduntersuchung für die Grundstücke mit den Flurnummern 260, 398/4 sowie 398/5, jeweils Gemarkung Großreuth b. Schweinau liegt vor. Die Flächen werden nicht in der Altlastendatenbank der Stadt Nürnberg geführt und sind derzeit nicht als Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Es liegen für vorgenannte Grundstücke zwei orientierende Untersuchungen zur Einstufung möglicher Bodenbelastungen vor, deren Ergebnisse im Kapitel 2.2 („Boden“) im Umweltbericht näher beschrieben sind.

I.3.1.6.b. Lärm

Auf das Plangebiet wirken Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm ein.

Da voraussichtlich die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets und / oder eines urbanen Gebiets vorgesehen ist, sind folgende Vorschriften und Regelwerke mit den aufgeführten Werten maßgeblich:

Regelwerk	Lärmart	Grenzwertart	MU¹ Tag / Nacht	GE Tag/Nacht
DIN 18005 Schallschutz im Städtebau	Verkehrs- und Gewerbelärm	Orientie- rungswerte	MI 60 / 50 (45) dB(A)	65 / 55 (502) dB(A)
TA Lärm	Gewerbelärm	Immissions- richtwerte	63 / 45 dB(A)	65 / 50 dB(A)
18. BImSchV	Sport- und Freizeitlärm	Immissions- richtwerte	63 / 45 dB(A)*	65 / 60 dB(A)*
16. BImSchV (nur hilfsweise für die Abwä- gung)	Verkehrslärm	Immissions- grenzwerte	64 /54 dB(A)	69 /59 dB(A)

¹ noch nicht alle Vorschriften berücksichtigen das urbane Gebiet gem. § 6a BauNVO, somit werden bei der DIN 18005 und der 16. BImSchV die Werte für ein Mischgebiet (MI) angegeben.

² der Wert in Klammern stellt den Nachtwert für Gewerbelärm gem. DIN 18005 dar

Die unterschiedlichen Lärmarten werden im Folgenden kurz aufgelistet; eine detaillierte Beschreibung ist dem Kapitel 2.6.2 im Umweltbericht zu entnehmen.

Verkehrslärm

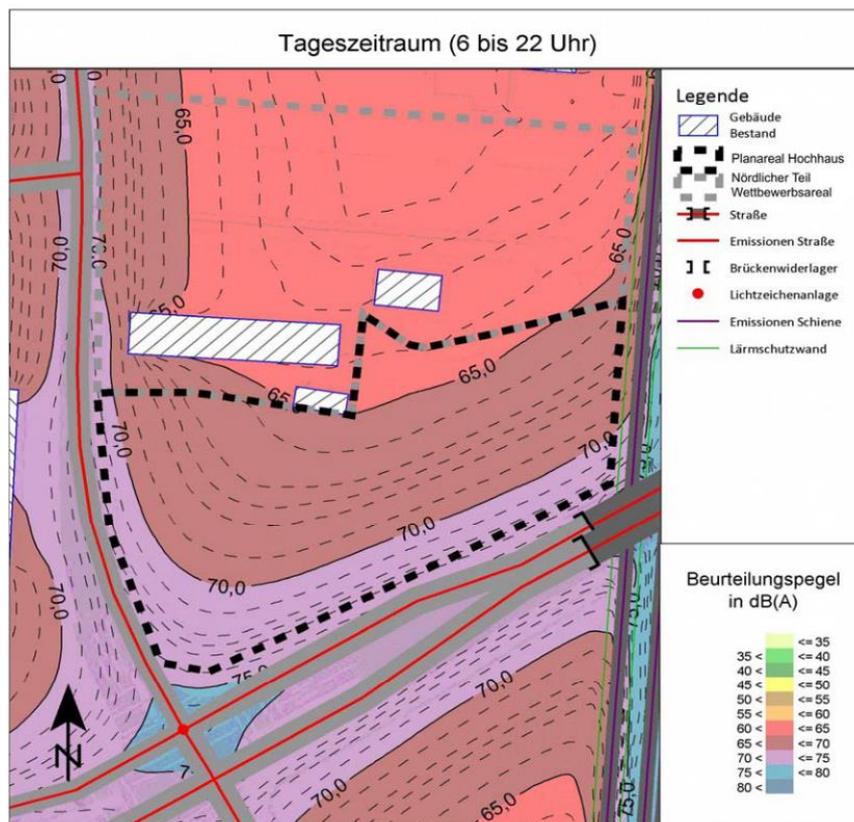
Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm setzt sich aus Straßenverkehrslärm und Schienenverkehrslärm zusammen.

Anhand der ermittelten Verkehrslärmimmissionen (Virnsberger Straße, Rothenburger Straße, Alte Rothenburger Straße, Planstraße „Tiefes Feld und DB Gütertrasse) ist festzustellen, dass auf dem gesamten Plangebiet hohe Verkehrslärmpegel auftreten.

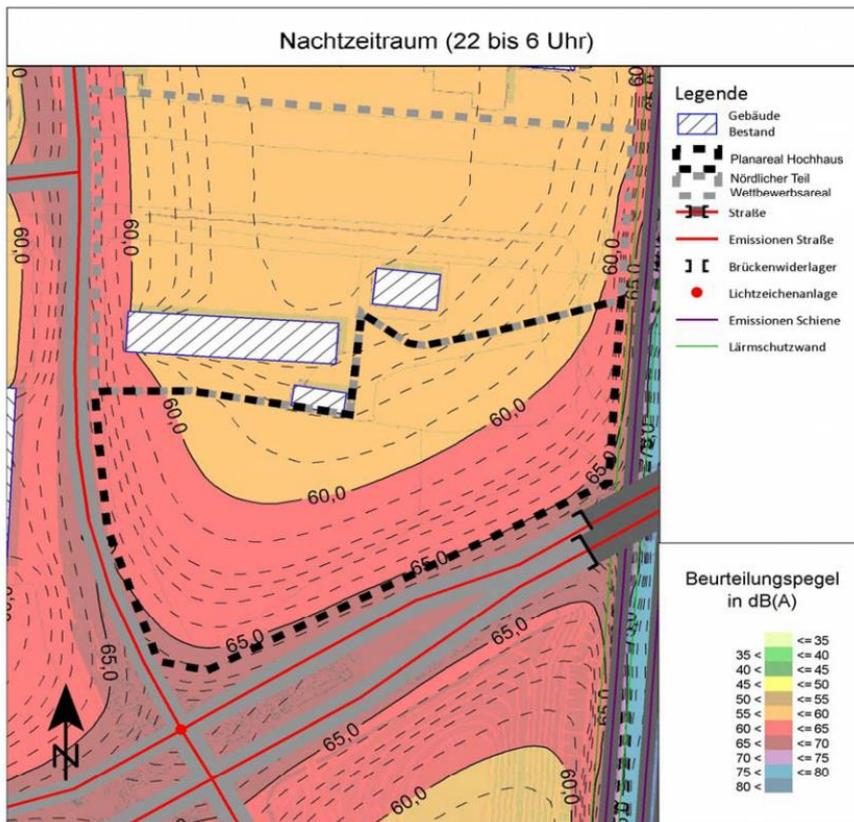
Hinsichtlich der Bahntrasse wird auf die Planfeststellung der DB AG für den Ausbau der Güterbahnstrecke abgestellt und die dort vorgesehenen Schutzmaßnahmen werden berücksichtigt.

Auf der Grundlage der beschriebenen Annahmen (modifizierter Lärmschutz der Güterbahnstrecke, Neue Rothenburger Straße, Virnsberger Straße) wurden im Plangebiet Verkehrslärmwirkungen auf die künftigen Bauflächen von bis zu 60 - 75 dB(A) am Tag bzw. 55 - 65 dB(A) in der Nacht ermittelt, wenn man die freie Schallausbreitung ansetzt.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, für hilfsweise angenommene Mischgebiete (MI) werden gemäß einer freien Schallausbreitung tagsüber und nachts im gesamten Plangebiet, bei Gewerbegebieten (GE) im Süden und Westen des Plangebiets überschritten.



Darstellung der Verkehrslärmimmissionen zum Tageszeitraum, Rechenhöhe $H = 7\text{ m}$ (Schalltechnische Untersuchung Peutz Consult GmbH, 14.04.2021.)



Darstellung der Verkehrslärmimmissionen zum Nachtzeitraum, Rechenhöhe $H = 7\text{ m}$ (Schalltechnische Untersuchung Peutz Consult GmbH, 14.04.2021.)

Gewerbelärm

Bei der Ermittlung des Gewerbelärms wurden die gewerblichen Nutzungen nördlich und westlich des Plangebiets berücksichtigt. Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein urbanes Gebiet (MU) sowie für ein Gewerbegebiet tags sowie nachts eingehalten werden.

Sport-/ Freizeitlärm

Durch die Nutzung der nordöstlich des Plangebiets vorhandenen Sportanlage werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV im Plangebiet eingehalten.

Im weiteren Verfahren sind die Immissionen des im Bebauungsplan 4445c „Tiefes Feld Südost“ geplanten Skaterparks südlich der Neuen Rothenburger Straße zu prüfen.

I.3.1.6.c. Erschütterungen

Das Plangebiet liegt außerhalb des Erschütterungsbereichs der geplanten U-Bahnlinie U3.

Durch den geringen Abstand zur DB-Güterverkehrsstrasse können Einwirkungen durch Erschütterungsimmissionen auf die Plangebäude innerhalb des Plangebiets nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wird im weiteren Verfahren die Einhaltung der Vorgaben der DIN 4150-2 für die Plangebäude im Rahmen einer Erschütterungsprognose überprüft.

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)

Die Stadt Nürnberg beachtet in der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB, die verbindliche Ziele der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4672 liegt raumstrukturell in der Gebietskategorie großer Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen. Zentralörtlich wird das Plangebiet der Metropole Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach zugeordnet. Die Metropolen sollen als landes- und bundesweite Bildungs-, Handels-, Kultur-, Messe-, Sport-, Verwaltungs-, Wirtschafts- und Wissenschaftsschwerpunkte weiterentwickelt werden. Sie sollen zur räumlichen und wirtschaftlichen Stärkung der Metropolregionen und ganz Bayerns in Deutschland und Europa beitragen (LEP 2.1.10).

Der Bebauungsplan Nr. 4672 wird unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung aufgestellt (§ 1 Abs. 4 BauGB).

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

Im FNP ist der westliche Teil des Plangebiets als gemischte Baufläche, der östliche Teil als Grünfläche mit zwei gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG i.V.m Art. 23 Bay-NatSchG (< 3000 m²) dargestellt. Die vorliegende Planung entspricht somit in der östlichen Hälfte des Gebiets hinsichtlich der Grünflächendarstellung nicht der Darstellung im FNP.

Da gemäß §13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der FNP geändert wurde, ist keine gesonderte Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung erforderlich. Der FNP wird im Wege einer Berichtigung entsprechend angepasst.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens Nr. 4611, für das Gebiet südlich der Rothenburger Straße und westlich der Ringbahntrasse. Der Bebauungsplan Nr. 4611 wurde als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB eingeleitet. Voraussichtlich wird der Bebauungsplan Nr. 4611 nicht fortgeführt und das Bebauungsplanverfahren eingestellt.

Nördlich des Plangebiet befindet sich der Bebauungsplan Nr. 4544 „Virnsberger Straße“ für ein Gebiet zwischen Rothenburger Straße, Virnsberger Straße, Ipsheimer Straße und der Bahnlinie Nürnberg Rbf - Fürth Hbf in Aufstellung. Ziel ist es entsprechend den Zielen der Stadt Nürnberg hier gewerbliche Nutzungen (Einzelhandel) unterzubringen.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird im westlichen Teil gemäß § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – und im östlichen Teil gemäß § 35 BauGB als Außenbereichsvorhaben beurteilt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die seitens des Investors vorgesehenen Nutzungen zu schaffen, ist es erforderlich, einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Fläche für Bahnanlagen

Die Ringbahnlinie östlich des Plangebiets soll als Teil des Verkehrsprojektes Deutsche Einheit Nr. 8 „Bahnmagistrale Nürnberg-Berlin“ ein Teil der geplanten Güterzugstrecke 5955 zwischen dem neuen Abzweig Kleinreuth und dem ebenfalls neuen Knoten Eltersdorf werden.

Die DB-Netz beabsichtigt, die Schienentrasse an dieser Stelle viergleisig auszubauen, wobei die beiden Mittelgleise über ein Trogbauwerk in den Untergrund (Güterzugtunnel) geführt werden. Entlang der Bahnlinie soll eine Schallschutzwand errichtet werden.

Das Plangebiet grenzt direkt an den Umgriff des Planfeststellungsverfahrens der Deutschen Bahn an. Für einen Teilbereich im Nordosten des Plangebiets ist für die Umsetzung der Planfeststellung eine vorübergehende Grundinanspruchnahme erforderlich. Diesbezüglich werden im weiteren Verfahren Abstimmungen mit der Deutschen Bahn durchgeführt.

Die Uffenheimer Straße, wird im Zuge des 4-gleisigen Ausbaus der Bahn - Güterzugstrecke zurückgebaut.

I.3.2.3. Flugsicherung

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen (§18a LuftVG).

I.3.2.4. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum des Investors, im Privateigentum Dritter und im öffentlichem Eigentum der Stadt Nürnberg.

Zur Realisierung des geplanten Projekts werden seitens des Investors auch städtische Flächen (Flurnr. 260/1, 713/51 und 398, Gemarkung Großreuth b. Schweinau) benötigt. Vom Liegenschaftsamt ist daher ein Planungsinteresse für vorgenannte Flächen hinterlegt. Die Flächenveräußerung steht im Zusammenhang mit dem Einleitungsbeschluss.

Im Rahmen der Planung werden darüber hinaus auch Flächen im Privateigentum Dritter (Flurnr. 398/2, 398/4, Gemarkung Großreuth b. Schweinau) mit einbezogen. Der Investor erwirbt die Flächen im weiteren Planungsprozess.

I.3.2.4.a. Verkehr und Erschließung

Die an das Plangebiet angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Rothenburger Straße und Virnsberger Straße sowie der südliche und südöstliche Bereich des Plangebiets (Böschung entlang der Straßen – Eigentum Stadt Nürnberg) liegen im Umgriff der Planfeststellung (im Verfahren, Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt) für den Bau der „Neuen Rothenburger Straße“ (St 2245). Ein Teil der im Plangebiet liegenden Böschung wird vorübergehend für den Straßenbau in Anspruch genommen. Der Geh- und Radweg beidseitig der Rothenburger Straße wird in dem Zuge den heutigen Anforderungen entsprechend gestaltet.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Im Plangebiet sollen vorwiegend Büro- und Dienstleistungsflächen sowie kleinflächige Einzelhandelseinheiten, Community-Flächen und Gastronomie untergebracht werden. Darüber hinaus sollen diese Nutzungen durch nichtstörendes Kleingewerbe ergänzt werden. Die vorgeschlagenen Nutzungen sollen jedoch nicht in Konkurrenz zu dem neuen Stadtteilzentrum im Quartier „Tiefes Feld“ stehen. Deshalb werden großflächige Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Ein besonderes Augenmerk soll auf die Belegung der Erdgeschosszone mit Bezug zu den Freiflächen im Plangebiet gelegt werden.

Zur Nutzungsmischung soll darüber hinaus eine beschränkte Zahl an Wohnungen (max. 30 Wohneinheiten) etabliert werden. Dementsprechend sind die Maßgaben des Baulandbeschlusses der Stadt Nürnberg bezüglich Grünflächen, Spielflächen, usw. zu berücksichtigen.

Im städtebaulichen Konzept ist zu berücksichtigen, dass die Flächen nördlich des Plangebiets, derzeit genutzt durch großflächigen Einzelhandel, langfristig gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben sollen. Potenzielle Nutzungskonflikte sind zu vermeiden.

I.4.2. BAUSTRUKTUR

Das Hauptziel der städtebaulichen Planung ist ein hochwertig gestalteter Hochhauskomplex als Auftakt der Neuen Rothenburger Straße bzw. Pendant zur geplanten sechs- bis achtgeschossigen Bebauung schräg gegenüber der künftigen Kreuzung (B-Plan Nr. 4445b). Im eigenständigen Quartier soll ein moderner, urbaner Nutzungsmix mit Büro, Dienstleistungs-, Ausstellungs- und Gemeinschaftsflächen sowie Gastronomie und Kleingewerbe und ergänzender Wohnnutzung etabliert werden.

Wegen der besonderen Lage am Kreuzungspunkt der Rothenburger Straße und der zukünftigen Weiterführung zum neuen Stadtquartier ist die Ausformulierung einer markanten Adressbildung ein wichtiger Planungsaspekt. Hierfür wird ein bis zu siebzehngeschossiges Hochhaus vorgesehen. Die städtebauliche Ausbildung des Hochhauses soll einen identitätsbildenden Charakter erhalten und der Stellung als Auftakt, als „Tor zum Tiefen Feld“, gerecht werden.

Im Plangebiet ist nördlich und südlich je ein L-förmiger Baukörper mit unterschiedlich hohen Geschossen angedacht. Inmitten des Plangebiets entsteht durch die städtebauliche Figur ein großzügiger Platzbereich. Der Baukörper im Norden ist zur Virnsberger Straße (III) und dem Altast der Rothenburger Straße (V) angeordnet. Entlang der Rothenburger Straße (IX) und Güterzugstrecke (XVII) ist der südliche Baukörper ausgerichtet. Hierbei sind der neugeschossige und siebzehngeschossige Gebäudeteil mit einem dreigeschossigen Sockelgeschoss verbunden. In dem Sockelgeschoss sollen die Zugänge der drei Gebäudeteile gebündelt werden, um die Erdgeschosszonen in Richtung Platzbereich zu beleben.

An der Südwestecke (Rothenburger Straße / Virnsberger Straße) ist der Gebäudekörper Richtung Westen versetzt, wodurch ein Vorplatz entsteht. Dieser bildet das Entree ins Plangebiet und dient der Adressbildung.

Im Folgenden sind die städtebaulichen Kennzahlen und Flächenangaben des Rahmenplans aufgezeigt:

Geltungsbereich	13.897
Verkehrsfläche	1.227 m ²
Grünfläche	4.403 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo)	337 m ²
Baufläche	7.930 m ²
Grundfläche Hauptgebäude	4.560 m ²

Grundflächenzahl (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO)	0,58
Grundflächenzahl (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)	0,84
Geschossfläche	29.850 m ²
- davon Gewerbe	26.850 m ²
- davon Wohnen	3.000 m ²
Geschossflächenzahl	3,83

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird ausschließlich über den Altast der Rothenburger Straße im Norden sichergestellt.

Am östlichen Ende des Altastes ist ein ausreichend groß dimensionierter Wendehammer vorzusehen, um Lieferverkehr und Entsorgung im Plangebiet sicherstellen zu können. Im Rahmenplan ist hierfür ein Durchmesser von 20,5 m plus 1 m Überhangstreifen eingeplant.

Über den Altast der Rothenburger Straße und den anschließenden Wendehammer erfolgen die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage und die Erschließung für den KFZ- und Lieferverkehr.

Hierbei grenzt der nördliche Gebäudeteil direkt an den Altast bzw. an den Wendehammer. Der südliche Gebäudeteil soll über eine erdgeschossige Durchfahrt im nördlichen Gebäudekomplex über den Platzbereich erschlossen werden. Tiefgaragenzufahrten für Pkw sind im Norden des drei- und fünfgeschossigen Gebäudeteils vorgesehen. Im siebzehngeschossigen Gebäudeteil ist eine In-Hous-Anlieferung angedacht.

Eine Feuerwehrezufahrt ist ggf. von der Virnsberger Straße aus möglich. Die Abstimmung mit der Feuerwehr erfolgt im weiteren Planungsprozess.

Stellplätze werden nach der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg ermittelt.

Die erforderlichen Stellplätze sollen überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Für Fahrräder sind ebenfalls, entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg, ausreichend Stellplatzmöglichkeiten vorzusehen. Die Fahrradstellplätze sind idealerweise in direktem Bezug zum Radweg an der Rothenburger Straße angeordnet und von diesem aus direkt zu erreichen.

Die oberirdischen Fahrradstellplätze sollen überdacht, begrünt und in günstiger Lage zu den Eingängen angeordnet werden sowie gut erreichbar sein.

Im Zuge des geplanten 4-gleisigen Ausbaus der Bahn - Güterzugstrecke im Osten des Plangebietes wird die Radwegverbindung Uffenheimer Straße, welche aktuell im Süden unter der Rothenburger Straße als öffentlicher Feld- und Waldweg verläuft, nicht weiterbestehen. Durch die geplanten Rad- und Fußwege der Plangebiete im Tiefen Feld und entlang der Neuen Rothenburger Straße sowie durch den Radschnellweg Zirndorf-Oberasbach-Nürnberg wird das vorhandene Wegenetz nach Süden und Westen hin jedoch erheblich ergänzt werden. Zudem soll entlang der Virnsberger Straße eine neue Bushaltestelle verortet werden.

Zwischen Güterbahnstrecke und dem Altast der Rothenburger Straße ist ein Rettungsweg für die Bahn sicherzustellen. Diese fußläufige Wegeverbindung ist nördlich des 17-geschossigen Gebäudes verortet.

Auf Basis der Alternativentwürfe sowie den Planungen für den Ausbau der Rothenburger Straße im Zusammenhang mit dem Radschnellweg sowie der neuen U-Bahn-Station (Kleinreuth) wurde von einem Beratungsunternehmen für Mobilität eine Ideenskizze als Vorstufe zu einem Mobilitätskonzept entwickelt (Mobilitätsskizze Tor zum Tiefen Feld, insert effect GmbH – new Mobility, 12.01.2022). Hierbei steht der Fokus bei der Raumaufteilung und Wegführung auf klimafreundlichen Mobilitätsformen, was auch die Aufenthaltsqualität im Quartier verbessert. Die wesentlichen Vorschläge der Mobilitätsskizze werden im Folgenden aufgeführt:

- Zu- und Ausfahrt in Tiefgarage für Radfahrer getrennt vom Pkw-Verkehr und ohne Umwege ermöglichen bzw. für eine ideale Anbindung an die Radschnellwegestrecke sorgen.
- Mehrere Zufahrten auf das Gelände vom Radschnellweg zu überdachten Abstellplätzen mit Ladeinfrastruktur für E-Bikes sowie einfache Zufahrt in die Tiefgarage. Weiterhin einfache Anfahrt zu den Außenabstellanlagen vor den Gebäuden auch von den anderen Richtungen her.
- Eine VAG-Rad-Station mit mindestens einem Lastenrad an zentraler und verkehrsgünstiger Lage.
- Bündelung der Sharingangebote von Pkw, Rad und E-Tretrollern in Form einer Mobilitätsstation.

Auf Grundlage der ersten Ideen für ein Mobilitätskonzept wird eine Reduzierung der erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg auf 60 % angestrebt.

I.4.4. IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der einwirkenden in Kapitel I.3.1.6.b beschriebenen Lärmarten sind im weiteren Verfahren schalltechnische Untersuchungen erforderlich. Es gilt zu prüfen, wo sensible Nutzungen (Wohnen) unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der geplanten städtebaulichen Kubatur, untergebracht werden. Des Weiteren sind erforderliche Schallschutzmaßnahmen zu bestimmen.

I.4.5. VERSORGUNG/ENTWÄSSERUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas und Strom und Telekommunikationsanlagen ist nach Verlängerung des Bestandsnetzes möglich.

Die Entwässerung des Baugebiets soll im Trennsystem erfolgen. Hierzu sieht die Planung die Anlage von Gründächern mit entsprechender Aufbaustärke sowie Retentions- und Versickerungsflächen entlang der Klimaallee. Im Innenhof ist darüber hinaus ein nicht unterbauter „Rainwater-Garden“ mit entsprechendem Rückhaltevolumen zur Pufferung von stärkeren Regen- und Überflutungsereignissen vorgesehen. Weitere Aussagen zur Entwässerung sind im Umweltbericht enthalten; eine detailliertere Entwässerungsplanung wird parallel zum weiteren Verfahren erarbeitet.

Angaben zur technischen Ver- und Entsorgung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

I.4.6. GRÜNORDNUNG

I.4.6.1.a. Grün- und Freiflächen

Mit der angestrebten Kompaktheit der Bebauung soll ausreichend Raum für Grün- und Freiflächen geschaffen werden, die mit attraktiven, bepflanzten Aufenthaltsbereichen, Spielflächen für verschiedene Altersgruppen sowie Wasserflächen und Flächen für den Regenwasserrückhalt gestaltet werden.

Ein erstes Freianlagenkonzept und der vorliegende Rahmenplan sehen eine deutliche Eingrünung und Bepflanzung mit Bäumen sowie den Erhalt von Gehölzen vor, um die Aufenthaltsqualität sowie das Kleinklima im Quartier zu verbessern und das Grundstück entsprechend einzubetten. Zudem wird damit auf den angedachten Freiraumkorridor aus dem „Gesamtstädtischen Freiraumkonzept Nürnberg“ reagiert. Dieses sieht eine Entwicklung von „Urbanen Parklandschaften“ vom Westpark bis zum Tiefen Feld vor.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich der Altast der Rothenburger Straße (Eigentümer Stadt Nürnberg). Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist eine deutliche Aufwertung des Altastes hin zu einer „Klimaallee“. Dazu soll die bestehende Straße

bereichsweise entsiegelt werden (ca. 720 m²) und der auf der nördlichen Böschung gelegene Gehölzbestand (ca. 630 m²) erhalten bleiben. Da die verkehrliche Anbindung des Bauvorhabens ausschließlich über diese Trasse erfolgt, ist dieser Bereich bzgl. der Verkehrsplanung als „verkehrsberuhigter Bereich“ angedacht. Insgesamt soll die Klimaallee auf einer Fläche von ca. 1.350 m² (inkl. des Bereiches mit den zu erhaltenden Gehölzen) angelegt werden. Sie soll als 15 m breite, zusammenhängende, öffentlich nutzbare, bepflanzte Grünfläche mit verschatteten Sitzplätzen und kühlen Rückzugsorten sowie Stellplätzen für Car-Sharing, E-Roller und Fahrräder sowie Ladestationen gestaltet werden. Mit der Umwandlung des Altastes der Rothenburger Straße zu einer Klimaallee wird eine Verbesserung des örtlichen Mikroklimas erreicht. Nicht nur die Entsiegelung ist dabei ein wichtiger Bestandteil - auch der Einbau von Baumrigolen und Versickerungsmulden könnte zum Wasserrückhalt und Kühlung des Baugebietes durch Verdunstungskälte beitragen. Eine schematische Abbildung zur geplanten Klimaallee ist dem Kap. 2.8 im Umweltbericht zu entnehmen.

Am nordöstlichen Ende der Klimaallee ist ein öffentlicher Spielplatz mit einer Flächengröße von ca. 580 m² mit randlichen Baumpflanzungen vorgesehen. In diesem Bereich müssen für die Anlage des Spielplatzes keine Bäume gerodet werden.

Weiterhin sieht die Planung die Möglichkeit der Anlage einer CEF-Fläche für Zauneidechse und Dorngrasmücke nördlich des Spielplatzes vor.

Der Fluchtweg der Bahntrasse verläuft ausschließlich über die öffentliche Erschließungsstraße. Die exakte Lage ist im weiteren Planungsprozess mit der Bahn abzustimmen.

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches ist im Anschluss an die Bahnlinie eine weitere mögliche CEF-Fläche vorgesehen, die – wie auch die o.g. Fläche - noch mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt werden muss.

Der Gehölzbestand auf der Böschung der Rothenburger Straße am südlichen Rand des Geltungsbereiches soll erhalten bleiben. Lediglich im Bereich des Fußgänger-Steges (Zugangsbereich zu den geplanten Gebäuden von der Rothenburger Str. aus) müssen eventuell kleinflächig Gehölze gerodet werden; eine genauere Quantifizierung erfolgt im weiteren Verfahren.

Im südwestlichen Eck des Geltungsbereiches schließt ein Schilfgarten als weitere öffentliche Grünfläche mit einer Größe von ca. 600 m² an den zu erhaltenden Gehölzbestand an. Hier soll der Röhrichtbestand am Fuß der Böschung der Rothenburger Straße erhalten bleiben und in Kombination mit einem Teich und einer bepflanzten Grünfläche als weiterer „kühler“ Rückzugsort angelegt werden. Zudem kann ein Bestandsbaum (Baum Nr. 34 gem. Bestands-/ Bewertungsplan) erhalten bleiben. Je nach Ausgestaltung können Teile des Schilfgartens in der Grünflächenbilanz berücksichtigt werden, dies wird im weiteren Verfahren geklärt.

Entlang der Virnsberger Straße sind straßenbegleitende Einzelbaumpflanzungen vorgesehen.

Dem grünen Rahmen stehen ein stärker versiegelter urbaner Platz im Südwesten, ein teilweise befestigter, teilweise bepflanzter Innenhof und eine Erschließungsstraße im Norden gegenüber. Hier werden funktionale Anforderungen wie Feuerwehrezufahrt, Vorfahrt, fußläufige Zugänglichkeit, Anlieferung etc. abgebildet. Die befestigten Flächen werden auf das notwendige Maß reduziert.

Der urbane Platz, der direkt an den Schilfgarten anschließt, dient vor allem dem „Ankommen“, mit Orientierungs- und Verteilerfunktion sowie als adressbildender Treffpunkt. Durch Baumpflanzungen im Raster wird die Aufenthaltsqualität des Platzes erhöht und das Mikroklima verbessert.

Der geplante Innenhofbereich schließt östlich an den urbanen Platz an und soll als nutzbare Freifläche bzw. Durchgangsbereich mit entsprechender Bepflanzung angelegt werden.

Das Herzstück des Innenhofs, der „Rainwater-Garden“, kombiniert Rückhalt und Versickerung von Regenwasser mit dem Thema Aufenthaltsqualität und angemessener Begrünung

FLÄCHE	GRÖSSE (CA.)	ANRECHENBAR
 Südteil Klima-Allee, Schwerpunkt Erholung	720qm	ja
 Öffentl. Spielplatz	580qm	ja
SUMME ANRECHENBAR	1.300qm	
 Schilfgarten	600qm	nein
 private Aussenanlagen, wie Urbaner Platz und Innenhof, teils mit Festlegung Baumreihen straßenbegleitend	3.275qm	nein
 CEF-Fläche	520qm	nein
 Nordteil Klima-Allee, Schwerpunkt Gehölzerhalt	645qm	nein
 Vorhandene Grünflächen in Planungsnähe, bzw. Ausgleichsfläche Brücke	1.160qm	nein
 begrünte Dachflächen	4.650qm	nein
 Private Aussenanlagen Energieversorger	290qm	nein

Tabelle Grünflächen und Freiräume (BERMÜLLER + NIEMEYER Architekturwerkstatt GmbH, 22.08.2023)

I.4.6.1.b. Klimaschutz / Klimaanpassung

Das städtebauliche Konzept wird den Anforderungen an den Klimaschutz (kompakte Bauweise, sparsamer Umgang mit Fläche, attraktiver ÖPNV-Anschluss,) und der Klimaanpassung (stadtklimatisch wirksame Freiflächen, Wasserflächen, Gehölzpflanzungen, Regenwasserrückhaltung, Begrünung von Dach und Fassade, Aufenthaltsqualität der Freiflächen und Straßenräume, Oberflächenbeläge) gerecht.

Inwiefern die Integration erneuerbarer Energien in das Bebauungskonzept sowie der Einsatz von Photovoltaik bzw. eine CO₂-neutrale Energieversorgung möglich ist, ist im Rahmen eines noch zu erstellenden Energiekonzeptes zu klären.

Sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in den benachbarten Bestandsquartieren bzw. darüber hinaus (Richtung Kernstadt) werden die klimaökologischen Auswirkungen der Planung durch die o.g. Maßnahmen weitestgehend vermieden bzw. so gering wie möglich gehalten. Dies betrifft vor allem die Beeinträchtigung der Kalt- und Frischluftversorgung der angrenzenden Stadtquartiere und damit auch die Folgen einer Überwärmung. Eine Fortschreibung und Ergänzung der klimaökologischen Betrachtung durch das Büro GeoNet wird im weiteren Verfahren erstellt.

I.4.7. ARTENSCHUTZ

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird derzeit erstellt. Im weiteren Verfahren sind nach Vorlage der saP ggf. entsprechende Vermeidungs- bzw. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen festzusetzen.

I.4.8. GEBOT DER VERMEIDUNG, VERMINDERUNG

Um die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes bzw. der einzelnen Schutzgüter im Geltungsbereich möglichst gering zu halten, sind im „1. Entwurf Umweltbericht“ die bereits bekannten Maßnahmen dargestellt, die im weiteren Verfahren konkretisiert und ergänzt werden.

I.5. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Für den B-Plan Nr. 4672 soll im Stadtplanungsausschuss (AfS) ein Verfahren eingeleitet werden. Der vorliegende Umweltbericht (1. Entwurf) wurde auf Basis des vorliegenden Rahmenplans sowie auf Grundlage bereits vorliegender Erkenntnisse und Fachgutachten zu einzelnen Umweltbelangen erstellt.

Eine abschließende Einschätzung zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB kann in einigen Fällen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abgegeben werden; die bereits abschätzbaren Prognosen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte) ³
Fläche	erheblich nachteilig	
Boden	erheblich nachteilig	
Wasser	erheblich nachteilig	Konzept zum Niederschlagswasser-management (Entwässerungskonzept)
Pflanzen	erheblich nachteilig	
Tiere	noch nicht möglich	Erstellung saP
Biologische Vielfalt	erheblich nachteilig	
Landschaft	erheblich nachteilig	
Menschliche Gesundheit		
• Erholung	nicht erheblich	Detailprüfung Spielflächen, Schilfgarten
• Lärm	erheblich nachteilig	Ergänzung/Fortschreibung Schallschutzgutachten
• Störfallvorsorge	nicht erheblich	
• Wärme und Strahlung	noch nicht möglich	Erstellung Gutachten
• Erschütterungen und Sekundärluftschall	noch nicht möglich	Erstellung Erschütterungsgutachten
Luft	noch nicht möglich	Messwerte von SUN
Klima	noch nicht möglich	klimaökologische Expertise und Aussagen zur energetischen Versorgung und Gebäudeplanung (Energiekonzept)
Abfall	nicht erheblich	
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich	

Tabelle: Zusammenfassende Bewertung

(noch nicht möglich / nicht betroffen / nicht erheblich / erheblich nachteilig)

Die weitere Abarbeitung, Würdigung und Abwägung der Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB im B-Planverfahren erfolgen in der Begründung zum B-Plan Nr. 4672.

I.6. BETEILIGUNGEN

I.6.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses im Zeitraum vom 28.02.2022 bis einschließlich 25.03.2022 fand eine vorgezogene frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. In dieser Zeit gingen mehrere Stellungnahmen ein, deren Inhalte in den der Erstellung des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden.

I.7. KOSTEN

Der Stadt Nürnberg entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich keine Kosten. Mit dem Investor wurde eine Grundzustimmungserklärung abgeschlossen. Ein städtebaulicher Vertrag wird im weiteren Verfahren erstellt.

Nürnberg, den 24.08.2023
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt



NBG Tor zum tiefen Feld Baumbestand/ -bewertung								
Vitalität: g - gesund, lg - leicht geschädigt, sg - stärker geschädigt								
Erhalt: ++ = sehr erhaltenswert, + = erhaltenswert, - = bedingt erhaltenswert, -- = nicht erhaltenswert								
Baum - Nr.	Baumart (botanisch)	Baumart (deutscher Name)	Stammumfang in m	Kronendurchmesser in m	Baumschutzstatus	Vitalität	Bewertung	Bemerkung
1	Acer platanoides	Spitzahorn	2,07	8	ja	lg	++	Krone eingekürzt, Totholz
2	Acer platanoides	Spitzahorn	0,76	5	nein	g	+	mehrstämmig
3	Acer platanoides	Spitzahorn	0,58	8	nein	g	+	mehrstämmig
4	Malus spec.	Apfel	0,49	2	nein	lg	-	leichte Trockenschäden
5	Acer platanoides	Spitzahorn	0,55	4	nein	lg	++	Totholz
6	Acer platanoides	Spitzahorn	1,68	10	ja	lg	++	Krone eingekürzt, Totholz
7	Acer platanoides	Spitzahorn	1,95	10	ja	sg	++	Biotopbaum, 1 Baumhöhle, abplatzende Rinde
8	Acer platanoides	Spitzahorn	1,64	8	ja	lg	++	
9	Acer platanoides	Spitzahorn	0,60	9	nein	lg	+	dreistämmig
10	Robinia pseudoacacia	Robinie	0,61	6	nein	lg	+	
11	Acer platanoides	Spitzahorn	1,20	12	ja	g	++	kleinere Wurzelschäden
12	Acer platanoides	Spitzahorn	0,77	9	nein	g	++	Totholz (gering)
13	Acer platanoides	Spitzahorn	0,61	7	nein	sg	-	Rindenschäden
14	Acer platanoides	Spitzahorn	0,96	10	ja	lg	++	nah an Nr. 15 - Krone zusammengewachsen
15	Acer platanoides	Spitzahorn	0,88	10	ja	lg	++	nah an Nr. 14 - Krone zusammengewachsen
16	Acer platanoides	Spitzahorn	1,05	12	ja	lg	++	
17	Acer platanoides	Spitzahorn	0,37	3	nein	sg	-	
18	Robinia pseudoacacia	Robinie	1,97	12	ja	lg	+	mehrstämmig, Rindenschäden
19	Ulmus spec.	Ulme	0,57	6	nein	sg	--	mehrstämmig, Ulmensplintkäfer?
20	Acer platanoides	Spitzahorn	0,94	7	ja	lg	++	
21	Acer platanoides	Spitzahorn	0,53	4	nein	lg	++	
22	Acer platanoides	Spitzahorn	0,60	4	nein	lg	+	
23	Acer platanoides	Spitzahorn	0,94	6	ja	lg	++	
24	Acer platanoides	Spitzahorn	0,69	8	nein	lg	++	dreistämmig
25	Ulmus spec.	Ulme	0,54	5	nein	sg	--	Ulmensplintkäfer?
26	Pyrus pyraeaster	Wildbirne	0,76	6	nein	lg	+	
27	Pyrus pyraeaster	Wildbirne	0,51	5	nein	lg	-	
28	Acer platanoides	Spitzahorn	0,25	2	nein	lg	-	
29	Acer platanoides	Spitzahorn	0,54	5	nein	lg	-	Zwiesel
30	Quercus robur	Stieleiche	1,25	5	ja	lg	++	Zwiesel
31	Acer platanoides	Spitzahorn	0,61	6	nein	lg	+	
32	Prunus padus	Traubenkirsche	0,48	8	nein	lg	-	
33	Prunus padus	Traubenkirsche	0,46	8	nein	lg	-	
34	Salix spec.	Weide	1,18	9	ja	lg	-	
35	Populus spec.	Pappel	0,79	6	nein	g	-	Baum bereits gefällt
36	Ulmus spec.	Ulme	0,74	5	nein	lg	+	Baum bereits gefällt
37	Tilia cordata	Winterlinde	0,77	10	nein	sg	-	gekappt, viele Stockausschläge
38	Quercus robur	Stieleiche	0,53	4	nein	lg	+	
39	Robinia pseudoacacia	Robinie	0,54	3	nein	sg	--	
40	Robinia pseudoacacia	Robinie	0,60	4	nein	sg	-	
41	Robinia pseudoacacia	Robinie	0,43	4	nein	sg	-	
42	Salix caprea	Salweide	0,49	6	nein	lg	-	

Bewertung:

- **K4** - - nicht erhaltenswert
(nichtheimische, standortfremde sowie stark geschädigte Bäume, Hecken- und Gebüschpflanzungen, ohne Biotopfunktion und ohne Bedeutung für Orts- und Landschaftsbild)
- **K4** - bedingt erhaltenswert
(Heimische und nichtheimische Bäume, Hecken, Gebüsch und Säume mit eingeschränkter Biotopfunktion bzw. Vitalität sowie geringer Bedeutung für Orts- und Landschaftsbild)
- **K4** + erhaltenswert
(Heimische Bäume, Hecken, Gebüsch und Säume mit guter Biotopfunktion bzw. Vitalität sowie Bedeutung für Orts- und Landschaftsbild)
- **K4** ++ sehr erhaltenswert
(Heimische Bäume, Hecken, Gebüsch und Säume mit sehr guter Biotopfunktion bzw. Vitalität sowie besonderer Bedeutung für Orts- und Landschaftsbild)
- **K4** Wertgebender Baum (++ sehr erhaltenswert)
(Heimische, standortgerechte Bäume, die aufgrund von Größe, Art, Wuchs und Standort als besonders wertgebend hinsichtlich Biotopfunktion, Vitalität sowie Orts- und Landschaftsbild einzustufen sind)
- **K4** Biotopbaum (++ sehr erhaltenswert)
(Bäume mit nachgewiesenen Biotopen)

Nachrichtliche Übernahmen:
 Geltungsbereich BBP 4672

Projekt: Stadt Nürnberg	
Bebauungsplan Nr. 4672	
"Tor zum tiefen Feld"	
Plan: Baum- / Gehölzbestand & Bewertung	
Plan-Nr.: 1.1.1	Vorhabenträger: p260 Immobilien- und Beteiligungsges. mbh
Maßstab: 1 : 1000	Gez: fu
Datum: 06.09.2022 Baumaufmaß Büro Klebe 01.09.2022	■ Landschaftsplanung ■ Klebe
Geändert: 01.02.2023 (Baumfällungen Nr. 35,36)	Sebastian Klebe-Landschaftsarchitekt Glockenhofstr. 28 · 90478 Nürnberg Fon 0911/33 19 96 · Fax 0911/33 19 68 info@landschaftsplanung-klebe.de www.landschaftsplanung-klebe.de
Geprüft:	