

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4666,
„VON-DER-TANN-STRASSE“**

für ein Gebiet zwischen Dottenheimer Straße, Von-der-Tann-Straße und Markt Erlbacher Straße

Stand: November 2023



© Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4666

„VON-DER-TANN-STRASSE“

für ein Gebiet zwischen Dottenheimer Straße, Von-der-Tann-Straße und Markt Erlbacher Straße

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANBERICHT	5
I.1.	ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)	5
I.2.	ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE	6
I.3.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	7
I.3.1.	ANALYSE DES BESTANDS	7
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT	23
I.3.3.	SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN	25
I.4.	PLANUNGSKONZEPT	26
I.4.1.	NUTZUNGSKONZEPT UND ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR	26
I.4.2.	VERKEHRSLICHE ERSCHLIESSUNG	26
I.4.3.	GENDER UND DIVERSITY	28
I.4.4.	VERSORGUNG	28
I.4.5.	GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN	29
I.4.6.	IMMISSIONSSCHUTZ	31
I.4.7.	ENERGIEEINSPARUNG	34
I.5.	ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN	34
I.5.1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	34
I.5.2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	36
I.5.3.	BAUWEISE	37
I.5.4.	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	38
I.5.5.	ABSTANDSFLÄCHEN	39
I.5.6.	NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN	39
I.5.7.	FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN MIT IHREN EIN- UND AUSFAHRTEN	40
I.5.8.	WERBEANLAGEN	41
I.5.9.	GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU	41
I.5.10.	VERKEHRSFLÄCHEN	41
I.5.11.	VERSORGUNGSFLÄCHEN	42
I.5.12.	FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN	42
I.5.13.	FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG	42

I.5.14.	RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	42
I.5.15.	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN / GRÜNORDNUNG	42
I.5.16.	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN / GRÜNORDNUNG	43
I.5.17.	FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	47
I.5.18.	FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN I. S. D. BIMSCHG	47
I.5.19.	BEHEIZUNG	49
I.5.20.	ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	49
I.5.21.	MASSNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ	50
I.6.	UMWELTBERICHT	50
I.7.	BETEILIGUNGEN	50
I.7.1.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB	50
I.7.2.	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB	51
I.7.3.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2	52
I.7.4.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB	52
I.8.	KOSTEN	52

II. ANLAGEN

- Anlage 1: Rahmenplanung, grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbh, 11.08.2022
- Anlage 2: Baumbestandsplan, Grosser-Seeger & Partner, 14.12.2020, ergänzt grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbh, 11.08.2022

III. QUELLENANGABEN

Fachgutachten:

Altlastenerkundung, Gibs Geologen und Ingenieure GmbH & Co. KG Nürnberg vom 03.08.2021

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

Masterplan Freiraum. Leitbild „Kompaktes Grünes Nürnberg 2030“. Gesamtstädtisches Freiraumkonzept, Stadt Nürnberg und Becker Giseke Mohren Richard, Landschaftsarchitekten, Berlin Februar 2014

Stadtklimagutachten Nürnberg, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Mai 2014

Orientierende Untersuchung auf Altlasten, SakostaCAU GmbH Nürnberg vom 28.03.2017

Masterplan für die Gestaltung nachhaltiger und emissionsfreier Mobilität in Nürnberg, Büro Lohmeyer, 2018

Langzeitverläufe der Schadstoffbelastung an den bayerischen LÜB-Messstationen, Stickstoffdioxid (NO₂), Bayerisches Landesamt für Umwelt, Oktober 2018

Langzeitverläufe der Schadstoffbelastung an den bayerischen LÜB-Messstationen, Feinstaub (PM₁₀), Bayerisches Landesamt für Umwelt, Oktober 2018

Artenschutzkartierung (ASK), Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand: 01.02.2022

Immissionstechnische Untersuchung, PMI GmbH Unterhaching vom 24.05.2022

Lufthygienisches Landesüberwachungssystem Bayern (LÜB), Lufthygienischer Jahreskurzbericht 2018, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Juni 2019

Baugrunduntersuchung, Gibs Geologen und Ingenieure GmbH & Co. KG Nürnberg vom 20.10.2020

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Gros- ser-Seeger & Partner, 20.05.2021, überarbeitet 11.05.2022

Brutvogelkartierung, ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz Roth, 30.04.2021

Niederschlagsentwässerung/Überflutungsnachweis grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbh, Freising Hamburg vom 24.08.2022

Verkehrsuntersuchung Von-der-Tann-Straße Nürnberg, PB Consult GmbH Nürnberg vom 10.05.2022

Verschattungsstudie im Rahmen der Bauleitplanung zum BP 4666 „Von-der-Tann-Straße“ vom 19.06.2020

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4666

„VON-DER-TANN-STRASSE“

für ein Gebiet zwischen Dottenheimer Straße, Von-der-Tann-Straße und Markt Erlbacher Straße

I. PLANBERICHT

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

Ein Zusammenschluss privater Immobilienfirmen plant im Westen des Nürnberger Stadtgebietes westlich der Von-der-Tann-Straße zwischen Dottenheimer Straße und Markt Erlbacher Straße auf einem ehemals gewerblich genutzten Areal die Entwicklung eines Wohngebiets.

Die neuen Planungen für den Bereich sehen mehrere Geschosswohnungsbauten mit insgesamt ca. 350 Wohneinheiten vor. Im Süden des Plangebiets befindet sich mit dem Westpark eine öffentliche Grünfläche, die erweitert wird. Zwischen den Baukörpern sind private Grünflächen angeordnet.

Für die bezeichneten Flächen soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Für das Gebiet gilt derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3503 (für ein Gebiet zwischen Leyher Straße, Von-der-Tann-Straße, Steinmetzstraße, östliche Grenze der Flur Nr. 165 Gmkg. Sündersbühl, Markt Erlbacher Straße und östlich der Siedlungsgebiete beiderseits der Rehdorfer Straße und der Straße Zum Irliacker). Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3503 sieht für den Geltungsbereich des Rahmenplans ein Mischgebiet, zum Teil ein allgemeines Wohngebiet (Bereich Dottenheimer Straße), eine private Grünfläche, die von Bebauung freizuhalten ist, sowie öffentliche Grünfläche (Westpark) vor. Die Neuaufstellung ist erforderlich, um die Errichtung eines Wohnviertels an diesem Standort zu ermöglichen, da der rechtsverbindliche Bebauungsplan insbesondere in Bezug auf den Gebietstyp und die überbaubaren Grundstücksflächen dem angestrebten Nutzungskonzept widerspricht. Weiter ist die Aufstellung erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans sind das BauGB und die aufgrund des Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13a BauGB geregelt.

Um Baurecht entsprechend dem Baukonzept zu schaffen, soll für den Vorhabenbereich ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Bebauungsplan Nr. 4666 „Von-der-Tann-Straße“ umfasst einen Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 2,75 ha. Innerhalb des Plangebiets befinden sich derzeit ein gewerblich genutztes Gebäude mit Tiefgarage und Stellplätzen sowie eine Teilfläche des Westparks. Das Plangebiet ist bis auf die Fläche des Westparks größtenteils versiegelt. Lediglich im Bereich der Stellplätze befinden sich kleinere Grünstreifen. Im südlichen Teil des Plangebiets ist eine begrünte Tiefgarage vorhanden. An der westlichen Grenze des Bebauungsplans, zu den Kleingärten hin, befindet sich eine Stützmauer mit einer Höhe von ca. 4 m. Im Osten wird ein Teil der bestehenden Verkehrsfläche „Von-der-Tann-Straße“ in den Geltungsbereich einbezogen. Nach der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans wurde der Geltungsbereich im Norden und im Südwesten aufgrund der vorgesehenen Unterbringung der Kita-Freiflächen sowie des öffentlichen Spielplatzes erweitert. Die Erweiterung beläuft sich auf die Fl.Nrn. 139/7 und 181/13 (Tlf.) sowie Fl.Nr. 141, jeweils Gemarkung Sündersbühl.

Der Bebauungsplan soll im Verfahren nach § 13a BauGB, Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Überplanung einer Fläche im Innenbereich nach § 13a BauGB

kann erfolgen, wenn die mit dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) das Maß von 20.000 m² nicht überschreitet. Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Im vorliegenden Bebauungsplan bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung aus überbaubarer Grundstücksfläche in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und einer maximalen Geschossfläche. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist also zulässig, wenn die versiegelte Fläche Maß von 20.000 m² nicht überschreitet.

Die versiegelte Fläche im Plangebiet (durch Hochbauten überbaut bzw. durch die Tiefgarage unterbaut) beträgt 13.708 m², hinzu kommt 3.123 m² öffentliche Verkehrsfläche, die in ihrem Bestand festgesetzt wird. In der Summe sind dies 16.831 m². Das Maß ist eingehalten.

Das beschleunigte Verfahren ist außerdem zulässig, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt: Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Umnutzung von Flächen sowie um eine Nachverdichtung im Sinne des Gesetzes. Durch die vorliegende Bebauungsplanung soll im Westen der Stadt Nürnberg eine Umwidmung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche erfolgen. Die Nutzung als Bürostandort ist seit Ende 2020 aufgegeben worden. Um einen längeren Leerstand des Gebäudes oder ein längeres Brachliegen der Fläche zu vermeiden, soll nun Baurecht für die geplante Nutzung geschaffen werden.

Weiterhin wird durch die Planung nach § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Dies wird durch die vorgesehene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauGB gesichert. Ebenso sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter zu erkennen. Darüber hinaus sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i.d.R. eine Umweltprüfung durchzuführen, um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu erleichtern. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf die Landschaft, die biologische Vielfalt, sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im beschleunigten Verfahren kann die Umweltprüfung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entfallen. Gleichwohl lässt die Stadt Nürnberg den 1. Entwurf Umweltbericht standardmäßig auch im beschleunigten Verfahren erarbeiten, um in einer frühen Planungsphase Hinweise auf relevante Umweltbelange und Schutzgüter zu erlangen. Der 1. Entwurf Umweltbericht lag daher dem Einleitungsbeschluss vom 19.11.2019 als Beilage bei, wurde jedoch im weiteren Planverfahren nicht analog zur Planung fortgeschrieben. (siehe Kap. I.6). Die Themen wurden in die Begründung integriert und mit fortgeschrieben.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Beim Plangebiet handelt es sich um ein ehemals vor allem gewerblich genutztes Gebiet, das nur durch einen Mieter genutzt wurde, der aber an einen anderen Standort gezogen ist.

Das Gebiet ist aufgrund seiner Lage gut an die städtische Infrastruktur (Straßen, Grünflächen) angeschlossen. Somit stellte sich die Frage nach einer adäquaten Nutzung an dieser Stelle. Aufgrund des starken Bevölkerungswachstums in Nürnberg und der dadurch ausgelösten Nachfrage nach gut erschlossenem Wohnraum soll im Plangebiet diese Nachfrage nach Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen bedient werden.

Um eine gute städtebauliche Lösung zu finden, wurde dem Bebauungsplanverfahren eine Variantenuntersuchung vorgeschaltet. Dieser Planungsschritt wurde durch eine immissionschutztechnische Untersuchung begleitet. Es galt eine städtebauliche Lösung zu finden, die auf die schwierige Lärmsituation reagiert, aber auch andere Aspekte, wie die Kaltluftschneise des Westparks oder die soziale Infrastruktur berücksichtigt.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines neuen Stadtquartieres im Westen der Stadt Nürnberg als allgemeines Wohngebiet (WA) auf einer bislang im Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) festgesetzten Fläche. Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

Die bisherige gemischte Baufläche soll komplett einer Wohnbebauung zugeführt werden. Mit circa 350 neuen Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau kann die derzeit sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet gemindert werden. Darüber hinaus wird im städtebaulichen Vertrag und im Bebauungsplan die Umsetzung des sozialen Wohnungsbaus gesichert. 30 % der als Wohnungsbau genutzten Geschossfläche werden im geförderten Wohnungsbau realisiert. Neben der gewünschten sozialen Durchmischung im Quartier wird auch die hohe Nachfrage nach geförderten Wohnungen im Stadtgebiet gemindert.

Dazu ist im Gebiet eine verdichtete Bebauung geplant. Entlang der Von-der-Tann-Straße ist eine geschlossene Gebäudezeile mit fünf bis acht Geschossen vorgesehen, die für die rückwärtigen Bereiche eine schützende Funktion übernimmt um ruhigere Bereiche innerhalb des Quartiers zu schaffen. Im Süden ist eine öffentliche Grünfläche im Zuge des Rückbaus der bestehenden Tiefgarage planungsrechtlich vorgesehen, die an den Westpark anschließt und in diesen integriert werden soll. Mit der Verzahnung zwischen der Bebauung und der Grünfläche wird dem Prinzip der doppelten Innenentwicklung Rechnung getragen. Die künftigen Bewohner des neuen Quartiers sowie die derzeitigen Bewohner des Stadtviertels können fußläufig die neue, öffentliche Grünfläche erreichen. Neben den Wohneinheiten werden auch die dringend benötigten öffentlichen Spiel- und Freiflächen im künftigen Plangebiet planungsrechtlich gesichert und dem Ziel der doppelten Innenentwicklung Rechnung getragen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Von-der-Tann-Straße im Osten sowie z.T. über die Dottenheimer Straße im Norden. Eine durchgängige Befahrbarkeit ist aber nur für Rettungskräfte vorgesehen. Der ruhende Verkehr wird in Tiefgaragen, die im Bereich der Wohnbebauung angeordnet sind, untergebracht. Ziel ist ein autofreies Quartier an der Oberfläche. Darüber hinaus wird der Mobilitätsbaukasten der Verwaltung durch Festsetzungen im Bebauungsplan und durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag umgesetzt. Neben einem reduzierten Stellplatzschlüssel und der Schaffung von optimalen Voraussetzungen für den Radverkehr wurden im Laufe des Bebauungsplanverfahrens weitere Maßnahmen, wie die Unterbringung von oberirdischen Fahrradabstellplätzen, auf Umsetzung geprüft und in der Satzung festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4666 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebiets geschaffen. Durch die Bebauungsplanaufstellung sollen die städtebaulichen und grünordnerischen Zielsetzungen des Entwurfs planungsrechtlich gesichert werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Der Bebauungsplan Nr. 4666 „Von-der-Tann-Straße“ umfasst einen Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 2,75 ha im Stadtteil Gaismannshof.

Der Stadtteil Gaismannshof liegt im Westen der Stadt Nürnberg und grenzt direkt an die Nürnberger Stadtteile Eberhardshof, Bärenschanze, Sündersbühl, St. Leonhard, Großreuth bei Schweinau und Höfen. Der Stadtteil Gaismannshof ist durch gewerbliche Nutzungen und

Wohngebiete geprägt. Im Stadtteil liegt der Westpark, der im östlich benachbarten Stadtteil Sündersbühl weitergeführt wird.

Das zu überplanende Areal liegt an der verkehrsintensiven Von-der-Tann-Straße, südlich der Leyher Straße und nördlich des Westparks. Das weitere Umfeld ist durch Wohnbebauung im Norden, gewerbliche Nutzungen entlang der Leyher Straße und der Witschelstraße, den Westpark im Süden und eine Kleingartenanlage im Westen geprägt. Die Topographie des ursprünglich relativ ebenen Geländes ist durch Abgrabungen und daraus resultierenden Stützmauern und Böschungen geprägt.

Die Höhenlage ist im Bereich der Von-der-Tann-Straße bei ca. 303 m ü NN. Der Gehweg im Westen entlang der Kleingartenanlage liegt auf der derselben Höhe, im Plangebiet selber besteht ein Tiefhof für die Stellplätze, der im Westen und Süden durch eine Stützmauer zu o.g. Weg bzw. zur Grünfläche begrenzt ist und einen Höhenunterschied von ca. 3 m abfängt.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bisher von einem Mischkonzern gewerblich genutztes Gelände. Dort befinden sich ein Gebäude mit bis zu fünf Vollgeschossen, Stellplätzen, Tiefgaragen und die entsprechenden Zufahrten. Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine begrünte Tiefgarage.

Das Plangebiet selbst ist mit einem Verwaltungsgebäude bebaut. Das bisher gewerblich genutzte Plangebiet ist Teil eines größeren Gewerbestandorts, der die direkt östlich der Von-der-Tann-Straße gelegenen ebenfalls gewerblich genutzten Flächen mit einschließt. Die Gebäude auf beiden Seiten sind über eine Brücke verbunden. Um jedoch dem hohen Wohnungsdruck in Nürnberg Rechnung zu tragen, wird der westlich der Von-der-Tann-Straße gelegene Teil des Standorts zukünftig für Wohnen genutzt. Dies entspricht auch der an den Geltungsbereich angrenzender Nutzung. Das östliche Teilgebiet wird weiterhin gewerblich genutzt.

I.3.1.3. Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Die Von-der-Tann-Straße ist ein Teilstück des Ringes, den die Bundesstraße B4R in Nürnberg bildet. Somit liegt das Plangebiet verkehrsgünstig für den motorisierten Individualverkehr. Über den Ring ist das Plangebiet u.a. an den Frankenschnellweg und somit die A73 angeschlossen. Im Norden schließt das Plangebiet an die Dottenheimer Straße an, welche wiederum an die Leyher Straße anschließt und damit eine Anbindung nach Nordwesten, Richtung Fürth darstellt.

Ins Nürnberger Stadtzentrum ist eine Wegstrecke von ca. 3 km zurückzulegen.

Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet keine öffentlichen Parkplätze vorhanden.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich in ca. 200 m Entfernung die Bushaltestellen „Frühlingstraße“ (Linien 35, 38 und N14) und „Westpark“ (Linie 35). Die Linie 35 ist als Ringbus konzipiert und stellt u.a. den Anschluss an andere Verkehrsmittel (z.B. U-Bahn, Straßenbahn) sicher. Ein U-Bahn-Anschluss besteht in ca. 900 m Entfernung über die Haltestelle „Gustav-Adolf-Straße“ (Linie U3) sowie in jeweils ca. 1 km Entfernung über die Haltestellen „Sündersbühl“ (Linie U3) bzw. „Maximilianstraße“ (Linie U2).

Fuß-/Radwege:

Die Von-der-Tann-Straße verfügt beidseits über straßenbegleitende Radwege (Einrichtungsverkehr).

Darüber hinaus verläuft durch den Westpark eine ausgeschilderte Radroute mit Anschluss an die Innenstadt und das Tiefe Feld. Entlang der Rothenburger Straße soll eine Radschnellverbindung geschaffen werden.

Es befinden sich straßenbegleitende Fußwege an der Von-der-Tann-Straße und der Dottenheimer Straße. Eine Überquerung der Von-der-Tann-Straße ist an den Lichtsignalanlagen bzw. im Bereich des Westparks über eine Brücke für Fußgänger und Radfahrer möglich.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur / Infrastrukturelle Versorgung

Folgende Infrastruktureinrichtungen sind in ca. 1 km Umkreis vorhanden:

Henry-Dunant-Schule, Carl-von-Ossietzky-Schule Grundschule und Mittelschule, Lebensmitteldiscounter, Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungen, Kindertagesstätten.

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in jeweils ca. 900 m Entfernung in der Rothenburger Straße in Form von 2 Discountern. Lebensmittelvollsortimenter befinden sich in der Fürther Straße (Admira-Center) und in der Virnsberger Straße.

Das Plangebiet ist in die soziale Infrastruktur eingebunden.

Im unmittelbaren Umfeld, gleich südlich des Westparks, befinden sich die Kinderkrippe „Pusteblume“ (Steinmetzstraße 2c) und die Kita Gethsemane in der Steinmetzstraße 2a. Darüber hinaus sind in 1 km Umkreis folgende Einrichtungen vorhanden:

- Kinderkrippe „Die wilden Zwerge“, Leyher Straße 31 – 33, ca. 400 m Entfernung
- Kindertagesstätte St. Bonifaz, St.-Gallen-Ring 2b, ca. 750 m Entfernung
- Haus für Kinder Ossietzkystraße, Ossietzkystraße 2, ca. 750 m Entfernung
- Kinderhort Dunantstraße, Dunantstraße 10, ca. 800 m Entfernung
- Kindertagesstätte Grünschnabel, Hautschstraße 3, ca. 800 m Entfernung
- Haus für Kinder Dörflerstraße, Dörflerstraße 5, ca. 850 m Entfernung
- Kindergarten zu den Heiligen Schutzengeln, Roßtaler Straße 18, ca. 900 m Entfernung
- Haus für Kinder Elsa-Brändström-Straße, Elsa-Brändström-Straße 43, ca. 900 m Entfernung
- Kinderkrippe Kolibri, Kollwitzstraße 14a, ca. 900 m Entfernung
- Kinderbewegungshaus Sportissimo, Elsa-Brändström-Straße 52 ca. 900 m Entfernung
- Kinderkrippe Murrhäuschen, Murrstraße 9, ca. 950 m Entfernung

Die zum Gebiet zugehörige Grundschule ist die Friedrich-Wanderer-Schule in der Wandererstraße.

Die nächstgelegene, weiterführende Schule ist die Carl-von-Ossietzky-Mittelschule in einer Entfernung von 750 m. Die anderen weiterführenden Schulen sind über die Bus- und Tramlinien der VAG erreichbar.

Öffentliche Spielplätze befinden sich im Westpark. In ca. 800 m Entfernung befindet sich der Schulschulhof der Henry-Dunant-Schule.

Das Plangebiet zählt bei verschiedenen gesamtstädtischen Konzepten zum Planungsbereich 57 „Großreuth b. Schweinau / Gaismannshof“. Für diese großräumigen Planungsbereiche wurde die Ausstattung mit Grün- und Spielflächen untersucht.

So besteht laut Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ im Planungsbereich Großreuth b. Schweinau / Gaismannshof (Nr. 57) derzeit ein ungedeckter Bedarf von ca. 3 ha öffentlicher

Spielplatzfläche und gemäß Gesamtstädtischem Freiraumkonzept (GFK) ein ungedeckter Bedarf an 9,9 ha öffentlicher Grünfläche. Der Planungsbereich gilt damit als unterversorgt.

Er zählt zu einem der Schwerpunkträume mit prioritärem Freiraumentwicklungsbedarf insbesondere im Zusammenhang mit den geplanten Entwicklungen im Bereich Tiefes Feld.

Auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans bezogen, grenzt der Westpark direkt an das Projektgebiet an und steht als größerer Freiraum mit unterschiedlichen Angeboten auch für landschaftsgebundene Erholung und als Naturerfahrungsraum zur Verfügung.

Darüber hinaus sind im Umfeld die Sportflächen des SC Viktoria 1925 e.V. vorhanden (Bertha-von-Suttner-Straße 30).

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

Das Plangebiet ist, bis auf die Fläche des Westparks, überwiegend versiegelt und überbaut bzw. unterbaut. Die naturräumlichen Eigenarten der Landschaft sind hier völlig verschwunden. Vereinzelt vorhandene Begrünungen können den naturfernen Charakter des Gebiets nur bedingt in Teilbereichen aufheben. Prägendere Wirkung mit parkartigen Strukturen hat allerdings die großflächige Begrünung der Tiefgarage im Süden, angrenzend zum Westpark.

Das Plangebiet weist keine besondere Eigenart der Landschaft auf. Im Westen grenzt eine Kleingartenanlage an, die einen relativ weichen Übergang von den Bebauungen im Norden zu den Grünanlagen des Westparks im Süden und zu verbliebenen landwirtschaftlichen Nutzflächen im Westen schafft. Die im Plangebiet stehenden Gebäude aus den 1970er Jahren sind mit bis zu fünf Vollgeschossen deutlich höher als die der Umgebung, wodurch sie sehr dominant wirken. Im Osten ist auf der anderen Seite der Von-der-Tann-Straße zudem ein ähnlicher Gebäudekomplex gegeben. Die Bereiche sind über eine geschlossene Fußgängerbrücke direkt miteinander verbunden.

Im Folgenden werden die einzelnen Schutzgüter betrachtet.

Aufgrund der Verfahrenswahl wird der Umweltbericht nicht fortgeschrieben, die Kernaussagen werden in die Begründung integriert.

I.3.1.5.a. Fläche

Nach dem aktuell noch gültigen Bebauungsplan sind ein Mischgebiet sowie ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die Tiefgarage im Süden als Fläche für Tiefgarage auf einer privaten Grünfläche, die von Bebauung frei zu halten ist¹. Der Westpark ist als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage, festgesetzt. Die Bauflächen im Geltungsbereich sind derzeit fast vollständig bebaut und größtenteils entsprechend dieser Festsetzungen genutzt. Die Fläche des allgemeinen Wohngebiets an der Dottenheimer Straße wird nicht für Wohnnutzung, sondern als Parkplatz für das Gewerbe genutzt. Zentrales Bauwerk ist das mehrgeschossige Bürogebäude, daneben gibt es die etwa 5.500 m² große Tiefgarage im Süden, sowie oberirdische Stellplätze mit ihren Zufahrten.

Umweltauswirkungen und Prognose

Da es sich bei dem betrachteten Bereich um innerstädtisches Gebiet handelt, trifft die Vorgabe nach § 1 Abs. 5 BauGB, dass städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen sollen, zu.

Es kommt durch die Planung zu keinen erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche.

¹ Die beiden Festsetzungen als Fläche für Tiefgarage und private Grünfläche, die von Bebauung frei zu halten ist, widersprechen sich eigentlich, da eine Tiefgarage auch eine Bebauung, wenn auch nur Unterbauung darstellt.

I.3.1.5.b. Boden

Nach der geologischen Karte von Bayern wird der natürliche Untergrund des Plangebiets zum Großteil durch pleistozänen Flugsand (ds) gebildet, der auf dem Unteren Burgsandstein zu liegen kommt (Oberer, bunter Keuper).

Der natürliche Bodenkörper kann im gesamten Geltungsbereich (Vorhabenbereich und angrenzende Verkehrsflächen) als vollkommen überformt bzw. zerstört angesehen werden. Von den rund 27.500 m² des Geltungsbereiches sind derzeit nur etwa 4.300 m² nicht versiegelt. Durch die Anlage eines Tiefhofs im Westen ist der natürliche Bodenkörper hier vollständig zerstört.

Im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung auf Altlasten wurden im Plangebiet vier Rammkernsondierungen teils in Tiefen von bis zu 4,1 m unter Geländeoberkante (GOK) durchgeführt. Im Zuge des durchgeführten Baugrundgutachtens wurden diese 2020 durch weitere 12 Rammkernsondierungen und die Errichtung einer Grundwassermessstelle ergänzt. In den vergangenen Jahrzehnten wurde das Gelände umgestaltet, sodass sich fast überall durchschnittlich knapp 1 m starke Auffüllungen mit diversen anthropogenen Beimengungen wiederfinden (Bauschutt wie Ziegel, Beton oder Mörtel sowie vereinzelt Schlacke und kohleartige Stücke). Die Auffüllung ist zum Teil auch humos. Auffüllungen bis 4,1 m wurden nur an einem Punkt festgestellt, welcher in der Vergangenheit Standort eines unterirdischen Öltanks war. Unterhalb der Auffüllungen stehen schließlich schwach schluffige bis schluffige Sande mit z.T. kiesigem Nebenanteil sowie vereinzelt Letten-/ Tonlagen an. Die Mächtigkeit der Sande betrug ca. 5,00 – 8,00 m, darunter wurde mürber Sandstein angetroffen (SAKOSTACAU GmbH, ORIENTIERENDE UNTERSUCHUNG, 28.03.2017, Gibs Geologen und Ingenieure GmbH & Co. KG, Baugrunduntersuchung, Nürnberg, 20.10.2020).

Das Arten- und Biotopschutzprogramm Nürnberg (ABSP) bewertet die ökologischen Bodenfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches als Böden mit kaum intakter Bodenfunktion mit hohem Versiegelungsgrad (70 %-100 %).

Das im Jahr 2020 erstellte Baugrundgutachten betrachtete auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens, und ermittelte im Rahmen von Sickertests einen Durchlässigkeitsbeiwert von $3,4 \cdot 10^{-5}$ m/s, das heißt es liegen durchlässige Bereiche vor. Damit wurde die Vermutung des ersten Bodengutachtens bestätigt, wonach der natürlich anstehende Boden als für den Wassertransport durchlässig angesehen wurde (SAKOSTACAU GMBH, ORIENTIERENDE UNTERSUCHUNG, 28.03.2017, Gibs Geologen und Ingenieure GmbH & Co. KG, Baugrunduntersuchung, Nürnberg, 20.10.2020).

Es wurde zudem ein Pumpversuch in der neu gebohrten Grundwassermessstelle im Norden des Geländes durchgeführt. Hierbei wurde eine Transmissivität von $9,0 \cdot 10^{-4}$ m²/s und ein kf-Wert von $2,2 \cdot 10^{-4}$ m/s ermittelt. Der Grundwasserflurabstand wurde mit 5,80 m u. GOK gemessen. Dies entspricht einem Wert von 297,2 m ü. NN. Die Grundwassermessstellen der Stadt Nürnberg im unmittelbaren Umfeld ergeben im langjährigen Monitoringprogramm des Grundwassermessstellennetzes einen Grundwasserflurabstand von ca. 3,9 m u. GOK / 300,18 m ü. NN (Messstelle B0888, gemessener Abstich, Oktober 2016) und 4,0 m u. GOK / 297,39 m ü. NN (B1478, gemessener Abstich, Oktober 2016).

Der niedrigere Grundwasserflurabstand der städtischen Messstellen ist auf die geologische Situation im Bereich der Von-der-Tann Str. 30 zurückzuführen. Die städtischen Messstellen erschließen vermutlich den Keupersandstein, während die GWMS1 die Urstromrinne des Urtals II erschließt und aufgrund der höheren Durchlässigkeit des Aquifers einen niedrigeren Wasserstand aufweist.

Der ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert aus dem Pumpversuch von $2,2 \cdot 10^{-4}$ m/s korreliert mit der Lage im Bereich der Urstromrinne (Gibs Geologen und Ingenieure GmbH & Co. KG, Baugrunduntersuchung, Nürnberg, 20.10.2020).

Da in der Vergangenheit auch Nutzungen bspw. in Form einer Betriebstankstelle mit Autoreparatur und Waschfläche (1972-1996) bekannt sind, wurde eine orientierende Untersuchung

auf Altlasten durchgeführt. Bisher haben keine Nachweise auf Verunreinigungen durch die verschiedenen ehemaligen Anlagen vorgelegen. Die Untersuchungen des Bodens stellten nun erhöhte Konzentrationen an Arsen (As) und den Schwermetallen Blei (Pb) und Kupfer (Cu) an einem der vier Sondierpunkte im Geltungsbereich fest. Die übrigen Werte, u.a. auch zu den verschiedenen hierfür relevanten Kohlenwasserstoffverbindungen (PAK, MKW, LHKW), lagen unter dem vorgegebenen Hilfswert 1 nach dem LfU-Merkblatt 3.8/1. Weiterhin wurde das Gefährdungspotential des Wirkungspfades Boden-Grundwasser in der orientierenden Untersuchung abgeschätzt, mit dem Ergebnis, dass überwiegend keine bzw. nur geringe und vermutlich lokal begrenzte Schadstofffrachten zu erwarten sind. Sanierungsmaßnahmen sind nach Angaben des Gutachters bei solch oberflächennahen, erhöhten Schwermetallkonzentrationen, bedingt durch die anthropogenen Auffüllungen, wahrscheinlich nicht nötig. (SAKOSTACAU GMBH, Orientierende Untersuchung, 28.03.2017)

BTEX (Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylole) als leichtflüchtige Schadstoffgruppe wurde in allen Bodenluftproben nur in geringer Konzentration nachgewiesen. Die Hilfswerte für BTEX und Benzol werden unterschritten. LHKW wurde in keiner Bodenluftprobe nachgewiesen. (SAKOSTACAU GMBH, Orientierende Untersuchung, 28.03.2017)

Eine vorläufige Abfalleinstufung der Bodenproben ergab für die Auffüllungen eine Zuordnung gemäß den LAGA-Kategorien Z1.1 bis Z1.2. Die anstehenden Böden wurden vorläufig als Z0 eingestuft. (SAKOSTACAU GmbH, Orientierende Untersuchung, 28.03.2017)

Ergebnisse einer Transportprognose deuten auf eine Reduzierung der Emissionen am Ort der Beurteilung hin. Aufgrund des großen Untersuchungsbereiches besteht bezüglich dieser Prognose aber eine Unsicherheit. Deshalb werden weitere Bodenuntersuchungen (zur Verdichtung der bisherigen Ergebnisse) und Recherchen zu der vorhandenen Versiegelung und der Ableitung der Niederschlagswässer für eine abschließende Gefährdungsabschätzung im Rahmen einer Detailuntersuchung empfohlen. Im Vorfeld sollte auch noch eine qualifizierte historische Nutzungsrecherche durchgeführt werden, um Verdachtsbereiche (alte Tankanlagen) mit bisher unbekannter Lage zu lokalisieren. (SAKOSTACAU GmbH, Orientierende Untersuchung, 28.03.2017)

Im Rahmen einer Altlastenerkundung wurden weitergehende Untersuchungen durchgeführt, die zu dem Ergebnis kamen, dass eine Mischprobe aufgrund des MKW-Gehalts als Z1.1 nach LAGA M20 einzustufen ist. Darüber hinaus untersuchte Einzelproben sind als Z1.1 bzw. als Z1.2 einzustufen. Demnach kann das Bodenmaterial, das die Einstufung als Z1.1 nicht überschreitet, dort wieder eingebaut werden. Lediglich im Bereich einer Einzelprobe kann das Bodenmaterial, aufgrund eines lokal erhöhten Wertes, separat ausgekoffert und abgefahren werden. (Altlastenerkundung, Gibs Geologen und Ingenieure GmbH & Co. KG Nürnberg vom 03.08.2021). Ein Kennzeichnungserfordernis nach § 9 Abs. 3 BauGB besteht nicht.

Das Schutzgut Boden ist im Untersuchungsbereich bereits vollständig verändert und der Boden damit in seiner natürlichen Funktion größtenteils gestört oder verändert. Daher weist das Schutzgut Boden eine nur geringe Bedeutung auf.

Umweltauswirkungen und Prognose

Die bestehende Bebauung wird für das Vorhaben abgerissen, Versiegelungen größtenteils entsiegelt und die Flächen neugestaltet. Auch die südliche Tiefgarage wird zurückgebaut, damit entsiegelt und anschließend als Grünanlage gestaltet. Große Bereiche des übrigen Areals sollen aber wieder mit Tiefgaragen unterbaut werden. In der Summe ergeben sich für das Schutzgut Boden im Hinblick auf die Versiegelung und im Vergleich zur Bestandssituation teilweise Verbesserungen. Eine neue Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, wie Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund ihrer Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften (insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers), ist aber nicht gegeben.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ist auch mit einer ordnungsgemäßen Entsorgung potentiell belasteter Bodenpartien zu rechnen.

Die Neuplanung auf dem Areal führt aufgrund der schon gestörten Verhältnisse zu keiner weiteren Beeinträchtigung des Schutzguts Boden. Verbesserungen durch eine Entsiegelung von Teilbereichen sind vorgesehen. Vorhandene Bodenbelastungen könnten während der Bauphase beseitigt werden. Daher werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden nicht als erheblich nachteilig bewertet.

I.3.1.5.c. Wasser

Natürliche Oberflächengewässer sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden. Auf historischen Karten ist allerdings noch der frühere Lauf des (Leyher) Landgrabens etwas nördlich des Geltungsbereiches eingezeichnet. Dieses Gewässer wurde hier um die Mitte des 20. Jahrhunderts verrohrt und überbaut.

Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Gemäß dem Grundwasserbericht 2017 liegt der Grundwasserstand im Planungsbereich bei 299 m ü. NN. Er steigt nach Süden etwas an, sodass er an der südlich, auf Höhe des angrenzenden Wohngebietes, befindlichen dauerhaften Grundwassermessstelle (GWM_B0888) durchschnittlich 300,18 m ü. NN beträgt. Zum Vergleich dazu liegt der Tiefhof im Geltungsbereich auf einer Höhe von ca. 299,5 m ü. NN.

Die Grundwasserfließrichtung im südlichen Stadtgebiet Nürnbergs geht nach Nordwesten und ist damit in Richtung Pegnitz ausgerichtet. Als Grundwasserflurabstand werden im Grundwasserbericht 3,0 bis 5,0 m angegeben. Bei Bodenuntersuchungen im Plangebiet wurde an einer Stelle ab 1,1 m unter Geländeoberkante (GOK) nasses Bohrgut festgestellt. Die Baugrunduntersuchung (Gibs Geologen und Ingenieure GmbH & Co. KG Nürnberg, 20.10.2020) ermittelte das Grundwasser in der neu errichteten Grundwassermessstelle bei 5,80 m unter GOK. Dies entspricht einem Wert von 297,2 m ü. NN. Die Grundwassermessstellen der Stadt Nürnberg im unmittelbaren Umfeld ergeben im langjährigen Monitoringprogramm des Grundwassermessstellennetzes einen Grundwasserflurabstand von ca. 3,9 m u. GOK / 300,18 m ü. NN (Messstelle B0888, gemessener Abstich, Oktober 2016) und 4,0 m u. GOK / 297,39 m ü. NN (B1478, gemessener Abstich, Oktober 2016)

Der niedrigere Grundwasserflurabstand der städtischen Messstellen ist auf die geologische Situation im Bereich der Von-der-Tann Str. 30 zurückzuführen. Die städtischen Messstellen erschließen vermutlich den Keupersandstein, während die GWMS1 die Urstromrinne des Urtals II erschließt und aufgrund der höheren Durchlässigkeit des Aquifers einen niedrigeren Wasserstand aufweist.

Unter dem Geltungsbereich sind quartäre Schichten von 4 – 10 m vorhanden. Daher kann in diesem Raum von einer leichten Wasserförderung oder -versickerung ausgegangen werden.

Das im Jahr 2020 erstellte Baugrundgutachten betrachtete auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens, und ermittelte im Rahmen von Sickertests einen Durchlässigkeitsbeiwert von $3,4 \cdot 10^{-5}$ m/s, das heißt es liegen durchlässige Bereiche vor.

Es wurde zudem ein Pumpversuch in der neu gebohrten Grundwassermessstelle im Norden des Geländes durchgeführt. Hierbei wurde eine Transmissivität von $9,0 \cdot 10^{-4}$ m²/s und ein kf-Wert von $2,2 \cdot 10^{-4}$ m/s ermittelt.

In einer Orientierenden Untersuchung, die durch frühere Nutzungen (u.a. Betriebstankstelle) veranlasst war, wurde das Gefährdungspotential des Wirkungspfad des Boden-Grundwasser abgeschätzt, mit dem Ergebnis, dass überwiegend keine bzw. nur geringe und vermutlich lokal begrenzte Schadstofffrachten zu erwarten sind. Eine Untersuchung des Grundwassers konnte nicht stattfinden (da nicht angetroffen). Im Zuge des durchgeführten Pumpversuchs an der neu errichteten Grundwassermessstelle (Gibs Geologen und Ingenieure GmbH & Co. KG Nürnberg, Baugrunduntersuchung, 20.10.2020) wurden nach einer Stunde sowie nach 8 Stunden Proben des Grundwassers entnommen und auf die vom Wasserwirtschaftsamt in der Bestätigung der Bohranzeige geforderten Parameter (MKW, BTEX, LHKW, PAK, Schwermetalle) untersucht. Es wurden geringe Mengen LHKW und BTEX im Grundwasser

festgestellt, die jedoch unterhalb der Prüfwerte des Merkblatt 3.8/1 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft („Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft, Merkblatt 3.8.1: Untersuchung und Bewertung von Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und Gewässerverschmutzungen – Wirkungspfad Boden-Gewässer, 31.10.2001“) liegen. (Gibs Geologen und Ingenieure GmbH & Co. KG Nürnberg, Baugrunduntersuchung, 20.10.2020) Somit kann die Einschätzung der orientierenden Untersuchung bestätigt werden. Sanierungsmaßnahmen sind wahrscheinlich nicht nötig. Da aber nur vier Bohrungen im Planungsbereich altlastentechnisch untersucht wurden, wird dennoch eine Detailuntersuchung mit Durchführung weiterer Bodenuntersuchungen empfohlen. (SAKOSTACAU GMBH, ORIENTIERENDE UNTERSUCHUNG, 28.03.2017). Dies sollte vor allem für die Bereiche der geplanten Versickerung durchgeführt werden. Bei den, im Zuge des Baugrundgutachtens durchgeführten Rammkernsondierungen wurden nur in einer Rammkernsondierung organoleptisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen, welches analytisch (Untersuchung auf MKW und PAK im Feststoff) jedoch ohne Befund war.

Insgesamt weist das Schutzgut Wasser im Geltungsbereich daher aktuell eine geringe Bedeutung auf.

Umweltauswirkungen und Prognose

Die bestehende Bebauung wird für das Vorhaben abgerissen, Versiegelungen größtenteils entsiegelt und die Flächen neugestaltet. Die südliche Tiefgarage wird zukünftig dem Westpark zugeschlagen und damit Grünfläche. Große Bereiche des Areals sollen aber wieder mit Tiefgaragen unterbaut werden. Im Vergleich zum Status quo mit vorhandenen Unterkellerungen und dem Tiefhof im Westen und der Tiefgarage im Süden ergeben sich damit keine neuen Beeinträchtigungen für den Grundwasserkörper. Gebäude bzw. Stützmauern binden bereits jetzt ein, so dass der zukünftige Zustand nicht schlechter ist als zuvor. Im Gegenteil: es entfällt im Süden sogar der bestehende Tiefgaragenbau.

Durch die Entsiegelungen bzw. die Begrünungen der Wohnanlage inklusive der Dachbegrünung wird zukünftig eine Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept wurde erstellt. Damit wird auch die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen gefördert werden. (Niederschlagsentwässerung/Überflutungsnachweis, grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbh, Freising Hamburg – 24.08.2022) Die festgestellten Belastungen durch Schwermetalle sind im weiteren Verfahren soweit räumlich zu konkretisieren, so dass eine Versickerung in diesen Bereich vermieden bzw. belastete Bodenpartien ausgetauscht werden können, um Beeinträchtigungen des Grundwassers auszuschließen.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ist auch mit einer ordnungsgemäßen Entsorgung möglicherweise belasteter Bodenpartien zu rechnen. Dies führt weiterhin zu einer Vermeidung potentieller Einträge in das Grundwasser.

Neue Eingriffe in den Grundwasserkörper sind durch die Planung aktuell nicht zu besorgen. Verbesserungen können durch eine zukünftig vorgesehene Versickerung von Oberflächenwässern auftreten, sowie den Rückbau der Tiefgarage im Süden. Daher werden die Eingriffe in das Schutzgut Wasser als nicht erheblich nachteilig bewertet.

I.3.1.5.d. Klima

Die Stadt Nürnberg liegt im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. Charakteristisch sind hohe Sommertemperaturen, vergleichsweise milde Winter und eine insgesamt geringe Niederschlagsmenge. Mit durchschnittlich 630 mm Niederschlag pro Jahr zählt Nürnberg zu den trockensten Gebieten Bayerns.

Das Untersuchungsgebiet wird im Norden in der Klimafunktionskarte des Stadtklimagutachtens Nürnberg (Stadtklimagutachten Nürnberg, GEO-NET UMWELTCONSULTING GmbH, Mai 2014) aufgrund überwiegender Versiegelung als Wirkungsraum mit wenig günstiger bioklimatischer Situation bewertet. Die begrünte Tiefgarage im Süden hingegen ist als Ausgleichsraum mit einem mäßigen Kaltluftvolumenstrom bewertet, wie auch der Westpark im

Süden. Das Plangebiet befindet sich in der bedeutenden Kaltluft-Leitbahn „Distrikte Großreuth bei Schweinau, Gaismannshof und Sündersbühl“, welche mit einem mäßigen Volumenstrom (600-1200 m³/s) von Südwesten kommend über den Westpark bis in den Stadtteil Sündersbühl verläuft. Die bestehende Bebauung beeinträchtigt die ankommende Luftströmung und engt diese ein.

Insgesamt ist die Bedeutung des Untersuchungsgebiets für das Schutzgut aufgrund der angrenzend verlaufenden Luftleitbahn als hoch einzustufen.

Umweltauswirkungen und Prognose

Lokalklima

Es wurden im Stadtklimagutachten für das Plangebiet folgende Planungshinweise gegeben: „Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Möglichst keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen“.

Im Plangebiet ist eine Nutzungsänderung und -intensivierung in Form eines neuen Wohnquartiers vorgesehen. Dabei wird sich die bauliche Dichte erhöhen, nicht aber der Anteil versiegelter und bebauter Bereiche. Auswirkungen im Hinblick auf eine stärkere Überwärmung sind im Vergleich mit dem Status quo daher nicht zu erwarten. Eine relevante Beeinflussung der Kaltluftströme ist nicht auszuschließen, da die Kaltluftströmung behindert werden kann. Die Bebauung wird höher ausfallen als bisher und einen längeren Riegel bilden, allerdings besteht auf der östlichen Seite der Von-der-Tann-Straße ebenfalls ein hoher Gebäuderiegel. Die Öffnung zum Westpark wurde im Bereich der bestehenden Tiefgarage im Süden, die zurückgebaut werden soll, bewusst freigehalten.

Jedoch ist bei der Planung auf eine gute Durchlüftung in den Höfen zu achten, sodass keine Austauschbarrieren für die Luftströmungen durch die Gebäude entstehen. Dem wird nach aktuellem Stand teilweise entsprochen. Die Gebäudehöhen sollen von Seiten der östlichen Von-der-Tann-Straße zur westlichen Kleingartenanlage hin abnehmen (maximale Vollgeschosse von acht auf drei). Zwei Gebäudekomplexe, bestehend aus längeren Rand- und kleineren Querblöcken, bleiben durch einen offenen Streifen voneinander getrennt. So kann die Luft von Süden (Westpark) nach Norden zirkulieren. Die umgebenden Nutzungen werden nicht erheblich beeinträchtigt. Zwischen den beiden Gebäudezeilen entstehen weiterhin mehrere kleine Innenhöfe, die ebenso über diese Schneise durchlüftet werden.

Durch die Freiflächen mit hohem Vegetationsanteil soll zur Verbesserung der bioklimatischen Situation beigetragen werden. Insgesamt entspricht der aktuelle Planstand somit zum Teil den potentiellen Maßnahmen des Stadtklimagutachtens.

Durch die Schaffung neuer durchgrünter Flächen und vor allem auch durch die Begrünung der Flachdächer der geplanten Gebäude und Tiefgaragenoberflächen wird die klimawirksame Versiegelung verkleinert und somit einer Überhitzung des Bereiches entgegengewirkt.

Darüber hinaus werden in den Wohnhöfen 5 großkronige Bäume gepflanzt, die eine hohe Endwuchshöhe erreichen sollen. Dafür sind entsprechend große Baumscheiben und eine erhöhte Tiefgaragenüberdeckung vorgesehen. Die großkronigen Bäume werden durch weitere Bäume und Großsträucher ergänzt. Diese Pflanzungen sind eine wirksame Maßnahme zur Hitzereduzierung in den Höfen.

I.3.1.5.e. Luft

Im Stadtgebiet von Nürnberg ist der motorisierte Verkehr der Hauptverursacher der Stickstoffdioxidbelastung in der Umwelt. Allerdings zeigt der Langzeittrend eine Verbesserung, was aber auf die generellen technischen Verbesserungen der letzten Jahre zurückzuführen ist. Wann eine Unterschreitung der Jahresmittelgrenzwerte erreicht wird, kann derzeit nicht vorausgesehen werden.

Unweit des Plangebiets befindet sich knapp 350 m südlich an der Von-der-Tann-Straße ein lufthygienisches Überwachungssystem, welches vom Landesamt für Umwelt seit Herbst

2006 betrieben wird und regelmäßig Messungen durchführt. Die Werte für Stickstoffdioxid (NO_2) lagen in der Von-der-Tann-Straße seit Messungsbeginn im Herbst 2006 konsequent über dem jährlichen Grenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Im Jahr 2018 lag der Jahreswert von NO_2 in der Von-der-Tann-Straße bei $46 \mu\text{g}/\text{m}^3$ - 2017 wurde er mit $43 \mu\text{g}/\text{m}^3$ angegeben (Lufthygienisches Landesüberwachungssystem Bayern (LÜB), Lufthygienischer Jahreskurzbericht 2018, BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, Stand Juni 2019). Da das Untersuchungsgebiet derzeit insbesondere durch den nach Westen offenen Westpark keinen ausgeprägten Straßenschluchtcharakter wie an der Messstation aufweist, kann von etwas niedrigeren Werten für das Plangebiet ausgegangen werden. Im „Masterplan für die Gestaltung nachhaltiger und emissionsfreier Mobilität in Nürnberg“ (BÜRO LOHMEYER, 2018) wurden auch NO_2 -Jahresmittelwerte rechnerisch für andere Straßenabschnitte ermittelt. Auf Höhe des Plangebietes liegt der NO_2 -Jahresmittelwert bei nur $30 - 33 \mu\text{g}/\text{m}^3$, auf kurzer Strecke im Südosten (Höhe Eingang Westpark) aber sogar bei $48 - 52 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für das Jahr 2017².

Die Werte für Feinstaub (PM_{10} , Partikeldurchmesser $< 10 \mu\text{m}$) liegen an der Messstation Von-der-Tann-Straße stetig unterhalb der Grenzwerte. Der Trend verläuft gleichbleibend. Auch die übrigen an der Station gemessenen Luftwerte (Kohlenmonoxid CO, Stickstoffmonoxid NO, Benzol, Toluol und Xylol BTX, verschiedene Inhaltsstoffe in PM_{10}) liegen unterhalb der Grenzwerte. (Langzeitverläufe der Schadstoffbelastung an den bayerischen LÜB-Messstationen, Stickstoffdioxid (NO_2), BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT Oktober 2018 und Langzeitverläufe der Schadstoffbelastung an den bayerischen LÜB-Messstationen, Feinstaub (PM_{10}), BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, Oktober 2018)

Gewerbebetriebe mit hinsichtlich der Lufthygiene relevanten Emissionsquellen bestehen im näheren Umfeld nicht.

Insgesamt ist die Bedeutung des Untersuchungsgebiets für das Schutzgut Luft aufgrund der angrenzend verlaufenden Luftleitbahn aber erhöhten Konzentrationen von Luftschadstoffen als gering bis mittel einzustufen. Es bestehen aber hohe Anforderungen an die Planungen, um die lufthygienische Situation für die zukünftigen Bewohner und im Umfeld nicht weiter zu verschlechtern.

Umweltauswirkungen und Prognose

Durch die Schaffung von Wohnnutzungen wird im Vergleich zur bisherigen gewerblichen Nutzung mit einem geringeren Verkehrsaufkommen (Ziel- und Quellverkehr) zu rechnen sein. Eine Verkehrsuntersuchung setzt zukünftig ca. 920 MIV-Wegen pro Tag Fahrzeugbewegungen an (vgl. Verkehrsuntersuchung Von-der-Tann-Straße Nürnberg, PB Consult GmbH Nürnberg, 10.05.2022).

Basierend auf einer für das Jahr 2020 erstellten Immissionsprognose zeigen die Modellrechnungen im „Masterplan für die Gestaltung nachhaltiger und emissionsfreier Mobilität in Nürnberg“, dass 2020 entlang der künftigen Bebauung im Plangebiet Überschreitungen des NO_2 -Grenzwertes nicht zu erwarten sind (BÜRO LOHMEYER, 2018). Dabei ist ein möglicher Effekt straßennäherer Bebauung allerdings nicht berücksichtigt worden, wie sie durch die Planung entsteht. Planungsszenarien mit geschlossener Straßenrandbebauung führen zwangsläufig zu einer weniger guten Durchlüftung der Straßenbereiche und damit zu einem Anstieg der verkehrsbürtigen Luftschadstoffe an den straßenseitigen Aufpunkten der Bebauung. Ein Ansteigen der NO_2 -Konzentrationen über den Grenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wird aber nicht erwartet.

² Es besteht allerdings die Vermutung, dass es sich hierbei um ein Artefakt handelt. Die Tiefgarage im Süden ist im Gutachten des BÜRO LOHMEYER (2018) als Gebäude eingetragen und womöglich bei der Prognose auch als höherer Bau (Straßenrandbebauung) eingegeben. In der Realität überragt die Tiefgaragendecke das Straßenniveau aber gerade mal um etwa einen Meter, was nicht zu größeren Luftstaus führt. Vermutlich sind hier dieselben Werte zu erwarten wie etwas weiter nördlich.

Die Werte für Feinstaub weisen schon heute keine Grenzwertüberschreitungen auf. Übertragen auf den Geltungsbereich bedeutet dies, dass hier auch in verkehrsnaher Lage nicht mit einer Überschreitung der Grenzwerte der 39. BImSchV für Feinstaub zu rechnen ist.

Mögliche zusätzliche Emissionen an Luftschadstoffen aus Hausbrand sind aufgrund der Regelungen zur Beheizung bzw. des möglichen Anschlusses an das Fernwärmenetz, wie schon jetzt im Bestand nicht zu erwarten.

Bezüglich des Schutzgutes Luft wird insgesamt von nicht erheblich nachteiligen Auswirkungen durch die Planung ausgegangen.

I.3.1.5.f. Pflanzen

Der Untersuchungsbereich ist überwiegend bebaut/versiegelt. Es finden sich verschiedene kleinflächige Begrünungen im Bereich von Stellplätzen sowie im Osten zur Straße hin. Weiterhin sind eine Böschung im Westen sowie die Tiefgarage im Süden begrünt. Letzte ist von offenen Rasenflächen und Pflanzungen aus verschiedensten Kleinsträuchern an den Notausgängen und dem Tiefgaragenrand geprägt, am Rand befinden sich aber auch kleinere Bäume. Im Osten des Geltungsbereiches gibt es auf dem intensiv gepflegten Mittelstreifen der Von-der-Tann-Straße rasenähnliche Bestände.

In den Begrünungen der verschiedenen Parkplätze des bestehenden Betriebsgeländes sind teilweise Baumstandorte vorhanden. Diese sind vor allem mit Ahornblättriger Platane (*Platanus x acerifolia*)³ und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) besetzt. Auf den Grünflächen finden sich zudem Himalaja-Zeder (*Cedrus deodara*), Rot-Eiche (*Quercus rubra*), Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) oder Feld-Ahorn (*Acer campestre*). Die Bäume sind oftmals unterpflanzt, mit Staudenmischungen, als auch bodendeckende Pflanzungen. Sträucher finden sich in der Böschung, im Westen u.a. Liguster (*Ligustrum vulgare*), Lorbeerkirsche (*Prunus laurocerasus*), Eibe (*Taxus baccata*) und Fargesia-Bambus.

Im Westen sind Teile der Stützmauer mit Wildem Wein (*Parthenocissus tricuspidata*) begrünt. Auch der Zaun zur Von-der-Tann-Straße im Osten ist mit Efeu (*Hedera helix*) berankt.

Eine Erfassung des Baumbestandes im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung fand am 10.07.2019 statt. Aufgrund der Vergrößerung des Geltungsbereichs um eine Teilfläche des Westparks, sowie im Norden an der Dottenheimer Straße (Grosser-Seeger & Partner, Baumbestandsplan, 14.12.2020, ergänzt grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbh 11.08.2022) wurde die Baumbestandserfassung aktualisiert. Innerhalb des Grundstücks des Investors befinden sich 26 Bäume, die alle erst nach Realisierung des Gebäudekomplexes gepflanzt wurden und daher noch nicht so alt sind. Weitere 46 Bäume wurden am Rand der derzeitigen Tiefgarage, insbesondere zum südlichen Westpark hin, erfasst, da sie aufgrund des Rückbaus der dortigen Tiefgarage gegebenenfalls für die Planung von Relevanz sein können. Für alle Bäume wurden detaillierte Aufnahmen der Stammumfänge, Kronendurchmesser und der Baumhöhen getätigt. Innerhalb des Geltungsbereichs fallen 33 Bäume unter die Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg (Stammumfang ≥ 80 cm). Im Geltungsbereich sind dies vor allem die Ahornblättrigen Platanen (*Platanus x acerifolia*). Die meisten der aufgenommenen Bäume sind gesund oder haben nur kleinere Schäden. Größere Schäden wurden nur an einzelnen Exemplaren festgestellt. Allgemein kann festgehalten werden, dass vor allem die Bäume, die zwischen den Parkplätzen innerhalb des Betriebsgeländes stehen, schwierigere Wuchsbedingungen haben, als die Bäume im angrenzenden Westpark.

Seltene oder gefährdete Pflanzenarten treten im Geltungsbereich nicht auf. Es fehlen naturnahe Lebensräume.

³ Bei den Platanen handelt es sich um standortgerechte Pflanzungen, allerdings um nicht heimische Baumarten.

Insgesamt stellt der derzeit gewerblich genutzte Planungsbereich aufgrund der Versiegelungen und Überbauungen eine geringe Bedeutung für Pflanzen und Lebensräume dar, lediglich einige einzelne Bäume sind von mittlerer Bedeutung. Der Bereich des Westparks, der in den Geltungsbereich einbezogen wurde, sowie der unmittelbar südlich angrenzende Bereich haben jedoch eine große Bedeutung als Lebensraum, vgl. entsprechende Ausführungen in der saP (Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Grosser-Seeger & Partner, 20.05.2021, überarbeitet 11.05.2022).

Umweltauswirkungen und Prognose

Die Planung sieht, abgesehen von den Flächen im Westpark und im Norden auf dem unbebauten Grundstück an der Dottenheimer Straße, keine Erhaltung des bisherigen Bestands an vorhandenen Grünflächen und Baumbeständen vor. Es wird in überwiegend geringwertige Lebensräume eingegriffen. Es kommt zur Entsiegelung der südlichen Tiefgarage, die als öffentliche Grünfläche im Anschluss an den Westpark neugestaltet werden soll. Weiterhin werden zukünftig die Tiefgaragenoberflächen in den Innenhöfen und die Dachflächen begrünt. Es werden auch neue Bäume im Geltungsbereich gepflanzt, deren Entwicklungspotential höher ist, als es der Bestand aktuell hat. Beispielsweise werden die neuen Bäume im südlichen Areal (Westpark) dann einen größer dimensionierten Wurzelraum haben.

Auch wenn ein großer Teil des Vegetationsbestandes auf dem privaten Grundstück entfernt wird, hat die Planung in ihrer Gesamtheit auf das Schutzgut Pflanzen eher positive Auswirkungen. Bezüglich des Vegetationsbestands im Westpark sieht die Planung flächigen Gehölzerhalt und den Erhalt von Einzelbäumen vor. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen werden keine gesehen.

I.3.1.5.g. Tiere

Aufgrund der überwiegend versiegelten und überbauten Bereiche fand im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts (1. Fassung) eine allgemeine Abschätzung des Lebensraumpotenzials statt. In Abstimmung mit dem Umweltamt Nürnberg wurden aber auch detaillierte Untersuchungen auf Vorkommen von Zauneidechsen sowie Erfassungen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse 2019 vorgenommen.

Ferner wurden vorliegende Artnachweise in der Artenschutzkartierung (ASK, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand: 01.02.2022) ausgewertet. Für den Geltungsbereich selbst sind allerdings keine Nachweise vorhanden. Im näheren Umfeld wurden einzelne Funde von Fledermäusen dokumentiert. Weiterhin sind verschiedene Vogelarten nachgewiesen. Dabei handelt es sich allerdings um weit verbreitete Arten (Ubiquisten). Sonstige Arten, die im Rahmen der ASK aufgenommen worden waren, sind u.a. aufgrund von Entfernungen und Zersiedelung für den Geltungsbereich nicht von Relevanz.

Aus den Kartierungen der Artengruppen Reptilien, Fledermäuse und Vögel liegen die Ergebnisse vor und sind im Gutachten zur saP dargelegt.

Vögel

In dem gesamten Untersuchungsbereich für die Artengruppe der Vögel, welcher neben dem eigentlichen Plangebiet auch die westliche Kleingartenanlage und den Westpark südlich davon einnimmt, konnten 40 Vogelarten nachgewiesen werden (Brutvogelkartierung, ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz Roth, 30.04.2021). Der Geltungsbereich selbst wird als relativ arten- und individuenarm eingestuft. Es wurde jeweils ein Brutpaar der Arten Bluthänfling (*Carduelis cannabina*), Haussperling (*Passer domesticus*) und Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) kartiert. Die beiden letztgenannten Arten brüteten am Gebäudekomplex. Die meisten Bruten anderer Arten wurden aktuell in der Kleingartenanlage im Westen nachgewiesen. Hinweise auf Brutvorkommen von Eulen und Greifvögel gibt es keine.

Fledermäuse

Bei den Erfassungen konnten keine Hinweise auf Gebäudequartiere im Geltungsbereich gemacht werden. Die Fassade des Bürokomplexes weist zwar Spalten auf, allerdings bietet die

Ausführung in Glas und Metall keine Anlandungs- oder Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse. Quartiere in Baumhöhlen gibt es aufgrund des geringen Alters der vorhandenen Bäume ebenfalls nicht.

Der Geltungsbereich wird aber gelegentlich zur Jagd durch Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) genutzt, die insbesondere im Bereich des Tiefhofes an der Begrünung der Stützmauer entlang jagen. Diese Art wurde auch im Westpark und der Kleingartenanlage jagend festgestellt. Daneben wurde lediglich noch die Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), die Nordfledermaus (*Eptesicus nilssonii*) und der Abendsegler (*Nyctalus noctula*) nachgewiesen. In der ASK gibt es auch Nachweise weiterer Arten, insgesamt ist das Umfeld im Vergleich zu anderen Bereichen im Stadtgebiet aber relativ artenarm.

Reptilien (Zauneidechse)

Zauneidechsen konnten im Rahmen mehrmaliger Begehungen im Frühjahr und Spätsommer 2019 weder im Plangebiet, noch im näheren Umfeld (Westpark) nachgewiesen werden. Allein schon aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Geltungsbereich kann sie und auch weitere Reptilienarten ausgeschlossen werden.

Weitere Artengruppen

Der Geltungsbereich weist keine besonderen Strukturen oder Lebensräume auf, die anderen, seltenen Arten geeignete Habitate bietet. Auf der Tiefgaragenoberfläche und in den Grünflächen und Wandbegrünungen treten allgemein verbreitete Wirbellose (Insekten, Spinnen, Schnecken) auf.

Amphibien können für den Geltungsbereich weitgehend ausgeschlossen werden. Laichgewässer sind nicht vorhanden. In der Kleingartenanlage gibt es aber in den vielen Gartenteichen Vorkommen von Wasserfröschen (*Pelophylax „esculentus“-Komplex*).

Der im Süden gelegene Westpark sowie die Kleingartenanlage im Westen stellen wichtige Bereiche für den Biotopverbund dar. Der größte Teil des Plangebiets ist aber aktuell durch einen hohen Versiegelungsgrad und Bebauung geprägt. Dadurch sind nur bedingt weitere Entwicklungspotentiale für Lebensräume von Tieren vorhanden.

Die Bedeutung des Geltungsbereiches für das Schutzgut Tiere ist gering.

Umweltauswirkungen und Prognose

Derzeit sind durch die Planung keine Eingriffe in besondere Lebensstätten zu erwarten, die im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die Tierwelt nicht kompensiert werden könnten (z.B. durch Schaffung neuer Brutmöglichkeiten an Gebäudefassaden).

Für die Planung wurde ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt (vgl. Kap. 5.2), die die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen definiert. Vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wurden nicht für notwendig erachtet.

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere werden nicht erwartet. Die Schaffung einer neuen Grünfläche im Süden wirkt sich ggf. sogar positiv aus.

I.3.1.5.h. Biologische Vielfalt

Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume, ggf. auch in Bezug auf das Schutzgut Landschaft (biologische Vielfalt i.S.v. Strukturvielfalt) gegeben.

Da in der Gesamtschau weder für das Schutzgut Tiere und Pflanzen noch die Landschaft erheblich nachteilige Auswirkungen festgestellt werden konnten, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt ebenfalls nicht erheblich nachteilig.

I.3.1.5.i. Mensch, Erholung

Das Plangebiet ist aktuell für die Öffentlichkeit zum großen Teil nicht zugänglich. Daher kann dieser Bereich nicht zur Naherholung genutzt werden. Im weiteren Untersuchungsbereich

sind im Westen durch die Kleingartenanlage des KGV Stiller Winkel e.V. und im Süden durch den Westpark große, ansprechende Flächen zur Naherholung gegeben.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg wird der Untersuchungsbereich daher hinsichtlich seiner Eignung als Naherholungsgebiet nicht bewertet. Kleinere Parkanlagen wurden in der Bewertung aber nicht berücksichtigt.

Der Westpark hat einen großen Wert für die Umgebung, da diese ansonsten mit Grünflächen deutlich unterversorgt ist. Es handelt sich hier um eine noch relativ junge Parkanlage, da erst 1970 mit der Umsetzung begonnen wurde und das Konzept auch noch nicht vollständig umgesetzt werden konnte. Der Park zeichnet sich aber bereits aktuell vor allem durch große Freiflächen und Anlagen zur sportlichen Betätigung aus. So verläuft auch ein Radweg in West-Ost-Richtung durch den Park. Der Geltungsbereich befindet sich in einem Areal, in dem zukünftig insbesondere generationsübergreifende sowie integrativ wirkende Freiräume vorgesehen werden sollen. Zudem soll der Westpark der Verbindung zwischen Stadt und Land über entsprechende Wegeführungen dienlich sein. Er ist auch Bestandteil des „Grünes Westbands“ vom Westpark bis zum Tiefen Feld.

Nach dem Gesamtstädtischen Freiraumkonzept (GFK) von 2014 (Stadt Nürnberg und Becker Gisecke Morhren Richard, Landschaftsarchitekten, Berlin, Februar 2014) beläuft sich das Defizit an öffentlichen Grünflächen im Planungsbereich Großreuth bei Schweinau/Gaismannshof (Nr. 57), zu dem das Plangebiet zählt, auf 9,9 ha, womit eine entsprechende Unterversorgung verbunden ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4666 befindet sich am Rand des Planungsbereichs, im benachbarten Planungsbereich 11 besteht aber ein noch größeres Defizit von 28,4 ha.

Im Planungsbereich 57 besteht außerdem derzeit ein ungedeckter Bedarf an ca. 28.000 m² öffentlicher Spielplatzfläche. Nächstgelegene Spielplätze (unter 200 m Entfernung) befinden sich in Form von Aktionsflächen für ältere Kinder und Jugendliche im Westpark. So ist der Spielplatz „Westpark West“ für Kinder bis 14 Jahre ausgelegt. Spielflächen für jüngere Kinder stehen erst in knapp 400 m südlicher Richtung zur Verfügung, in der Steinmetzanlage oder am Sankt-Gallen-Ring.

Umweltauswirkungen und Prognose

Negative Auswirkungen der Planung auf die Erholungseignung des Gebiets und seines Umfelds für den Menschen sind nicht zu erwarten. Durch die Herstellung von öffentlichen und privaten Grün- und Spielflächen im Geltungsbereich wird eine Erholungsfunktion für die künftigen und derzeitigen Bewohner geschaffen. Zudem kann das Areal von Fußgängern und Radfahrern durch neue Wege vermehrt genutzt werden.

Der Planungsbereich 57 ist in Bezug auf die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen allerdings schon jetzt unterversorgt. Aktuell besteht ein Defizit von 9,9 ha an öffentlichen Grünflächen und 2,8 ha an Spielplätzen. Durch den Zuwachs von ca. 700 Einwohnern (350 Wohneinheiten (WE) mit durchschnittlich 2 Einwohnern/WE) entstünde ein zusätzlicher Bedarf an ca. 1,4 ha neuer öffentlicher Grünflächen sowie von 2.380 m² neuer Spielplatzfläche, der durch die jetzige Planung nicht komplett gedeckt wird. Unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechts für die Fläche als Mischgebiet, beläuft sich der Grünflächenbedarf auf ca. 10.480 m², der Spielflächenbedarf auf 1.782 m², vgl. hierzu die Ausführungen unter I.3.3.3. Der durch die Planung ausgelöste Spielflächenbedarf kann vollständig im Plangebiet gedeckt werden – aus Gründen des Lärmschutzes wird er auf einer bereits bestehenden öffentlichen Grünfläche nachgewiesen. Vorgesehen ist der Rückbau der Tiefgarage im Süden des Geltungsbereiches. Dieser Teil mit einer Größe von ca. 4.819 m² soll dem Westpark zugeschlagen und als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Das verbleibende Defizit an öffentlichen Grünflächen soll über die Erweiterung des Westparks östlich des Plangebiets gedeckt werden. Hier sollen Flächen für ältere Kinder, Jugendliche sowie Erwachsene entstehen. Für diese Nutzergruppen wären näher am Plangebiet gelegene Flächen u.a. aus Gründen des Lärmimmissionsschutzes durch den Verkehr und andererseits auch durch die durch Freizeitnutzung induzierten Lärmemissionen nicht geeignet ist.

Der aufgrund der Wohnnutzung ausgelöste Bedarf an privaten Spielflächen wird auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen, vgl. Anlage 1 zur Begründung (Rahmenplanung, grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbh, 11.08.2022).

Mit dem Westpark, der direkt an das Plangebiet angrenzt, stehen zwar größere Erholungsräume in unmittelbar erreichbarer Nähe zur Verfügung, die jedoch einem starken Nutzungsdruck unterliegen.

In Bezug auf die Erholungsfunktion des Gebiets selbst kommt es zu Verbesserungen. Bezüglich der Versorgungssituation im gesamten Quartier bzw. Planungsbereich mit öffentlichen Freiflächen besteht aber weiterhin ein Mangel, welcher eine erheblich nachteilige Beeinträchtigung darstellt.

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

Altlasten

Es erfolgte eine Orientierende Untersuchung im Geltungsbereich, da in der Vergangenheit auch Nutzungen bspw. in Form einer Betriebstankstelle mit Autoreparatur und Waschfläche (1972-1996) bekannt waren. In großen Teilen des Geltungsbereichs liegen Auffüllungen mit diversen anthropogenen Beimengungen vor. Eine vorläufige Abfalleinstufung der Bodenproben ergab für die Auffüllungen eine Zuordnung gemäß den LAGA-Kategorien Z1.1 bis Z1.2. Die anstehenden natürlichen Böden wurden vorläufig als Z0 eingestuft. (SAKOSTACAU GmbH, Orientierende Untersuchung, 28.03.2017)

Die Untersuchungen stellten erhöhte Konzentrationen an Arsen (As) und den Schwermetallen Blei (Pb) und Kupfer (Cu) an einem der vier Sondierpunkte im Geltungsbereich fest. Der Boden im Bereich des Plangebiets wurde aufgefüllt. In einer ersten Gefährdungsabschätzung kommt die Orientierende Untersuchung zum Ergebnis, dass nur eine geringe und vermutlich lokal begrenzte Schadstofffracht zu erwarten sei. Darüber hinaus wird angeführt, dass die Mobilität von vorwiegend in Schlacke enthaltenen PAK in anthropogenen Auffüllungen im Allgemeinen gering bis sehr gering sei, dass also belasteter Boden gut ausgebaut werden kann, da sich die Schadstoffe nicht verteilen.

Die übrigen Werte, u.a. auch zu den verschiedenen hierfür relevanten Kohlenwasserstoffverbindungen (PAK, MKW, LHKW), lagen unter dem vorgegebenen Hilfwert 1 nach dem LfU-Merkblatt 3.8/1. Sanierungsmaßnahmen sind nach Angaben des Gutachters bei solch oberflächennahen, erhöhten Schwermetallkonzentrationen, bedingt durch die anthropogenen Auffüllungen, wahrscheinlich nicht nötig (SAKOSTACAU GmbH, Orientierende Untersuchung, 28.03.2017).

Die orientierende Untersuchung erachtet aufgrund der Größe des Plangebiets weitergehende Untersuchungen für eine abschließende Gefährdungsabschätzung als notwendig.

Im Rahmen einer Altlastenerkundung wurden weitergehende Untersuchungen durchgeführt, die zu dem Ergebnis kamen, dass eine Mischprobe aufgrund des MKW-Gehalts als Z1.1 nach LAGA M20 einzustufen ist. Darüber hinaus untersuchte Einzelproben sind als Z1.1 bzw. als Z1.2 einzustufen. Demnach kann das Bodenmaterial, das die Einstufung als Z1.1 nicht überschreitet dort wieder eingebaut werden. Lediglich im Bereich einer Einzelprobe kann das Bodenmaterial, aufgrund eines lokal erhöhten Wertes, separat ausgekoffert und abgefahren werden. (Altlastenerkundung, Gibs Geologen und Ingenieure GmbH & Co. KG Nürnberg vom 03.08.2021). Ein Kennzeichnungserfordernis besteht somit nicht.

Lärm

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

Für den Gewerbelärm ist die TA Lärm einschlägig, in der für allgemeine Wohngebiete Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts aufgeführt werden.

Hinsichtlich des einwirkenden Verkehrslärms ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen, die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vorsieht.

Lärmemissionen von gewerblichen Betrieben gehen u.a. von der gewerblichen Nutzung auf der Ostseite der Von-der-Tann-Straße aus. Hier ist die bestehende Genehmigungssituation zu betrachten. Die gewerbliche Nutzung besteht in einem ausgewiesenen Kerngebiet und muss auf das bestehende Mischgebiet und die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete Rücksicht nehmen. Des Weiteren ist die gewerbliche Nutzung entlang der Leyher Straße / Witschelstraße ggfs. als Vorbelastung anzusehen.

Verkehrslärm wirkt insbesondere von der Von-der-Tann-Straße sowie von der Leyher Straße auf das Plangebiet ein. In der Umgebung sind darüber hinaus der Frankenschnellweg sowie die Bahnstrecke Nürnberg-Fürth vorhanden. Die Güterverkehrsstrecke ca. 1 km westlich des Plangebiets hat voraussichtlich keine Auswirkungen.

In der schalltechnischen Untersuchung (PMI, Unterhaching, 24.05.2022) wurden die Prognosewerte für 2035 (Straßenverkehrslärm) und 2030 (Schienenverkehrslärm) berücksichtigt, die auf den Verkehrskennzahlen aus der Verkehrsuntersuchung der PB-Consult GmbH (Stand vom 10.05.2022) basieren.

Die Verkehrsbelastung auf der Von-der-Tann-Straße beträgt gemäß den Angaben des Schallgutachtens 2.481 Kfz/h, auf der Leyher Straße 1.103 Kfz/h. Für die Witschelstraße ist die durchschnittliche Verkehrsstärke mit 879 Kfz/h angenommen worden. Der Lkw-Anteil wurde entsprechend der Tabellenwerte RLS-19 berücksichtigt.

Auf der Grundlage der beschriebenen Kennzahlen wurden entlang der Von-der-Tann-Straße Verkehrslärmeinwirkungen von 73 dB(A) am Tag bzw. 66 dB(A) in der Nacht ermittelt. Damit werden die Werte von 70/60 dB(A) tags/nachts überschritten, die in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen werden (z. B. Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 13.03.2008 (7 D 34/07)).

Die o.g. Werte führen dazu, dass entlang der Von-der-Tann-Straße die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Auch die üblicherweise hilfsweise herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) werden überschritten. Auch die oft als Obergrenze für die Ansiedlung von Wohnnutzung angesehenen Werte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64/54 dB(A) tags/nachts) werden überschritten, so dass Maßnahmen in Form von Festsetzungen zum Schutz von Aufenthaltsräumen (Orientierung, Lüftung etc.) notwendig sind.

Bei der Betrachtung der geplanten Bebauung wird aber auch deutlich, dass aufgrund der städtebaulichen Figur Abschirmwirkungen für die Innenbereiche erzielt werden, wo dann die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete tags fast überall eingehalten werden können.

Die hohe Lärmbelastung in diesem Bereich des Stadtgebiets ist bekannt: Der betroffene Abschnitt der Von-der-Tann-Straße zählt zum Untersuchungsgebiet 030 des Lärmaktionsplans der Stadt Nürnberg nach § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz, der vom Stadtrat am 28.10.2015 beschlossen wurde. Das Untersuchungsgebiet zählt im Stadtgebiet zu einem besonders kritischen Bereich hinsichtlich der Lärmeinwirkungen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Lärmaktionsplans waren Wohnnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch nicht vorhanden, so dass mögliche Auswirkungen nicht berücksichtigt wurden.

In der Fortschreibung des Lärmaktionsplans (Stand: 21.05.2019, Papier zur öffentlichen Auslegung) wird als Maßnahmen im Bereich der Von-der-Tann-Straße der Einbau eines lärm-mindernden Belags aufgeführt.

Freizeitlärm wirkt auf das Plangebiet von den öffentlichen Sportanlagen im Westpark ein. Zu beurteilen sind ein Streetballfeld und ein Bolzplatz. Die Bewertung erfolgt gemäß 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung). Diese sieht für allgemeine Wohngebiete ein Immissionsrichtwert tagsüber von 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten sowie von 50 dB(A) während der morgendlichen Ruhezeiten und 55 dB(A) während der übrigen Ruhezeiten vor.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass an der Südfassade der geplanten Gebäude ein Beurteilungspegel von bis zu 52 dB(A) bei gleichzeitiger Nutzung des

Bolzplatzes und des Streetball-Platzes hervorgerufen wird. Damit wird der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV von 55 dB(A) für den Tagzeitraum außerhalb der Ruhezeiten eingehalten. Lediglich in der morgendlichen Ruhezeit (sonntags von 7.00 - 9.00 Uhr, werktags von 6.00 - 8.00 Uhr) würde theoretisch in einem Teilbereich der Südfassade der geplanten Gebäude eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts von 50 dB(A) auftreten, wenn während der Ruhezeit beide Anlagen genutzt werden. Da eine gleichzeitige Nutzung der Anlagen um diese Uhrzeit eher untypisch und unwahrscheinlich ist, sind aus schalltechnischer Betrachtung keine Maßnahmen hinsichtlich des Freizeitlärms zu treffen.

Geruch/ Feinstaub/ Luftschadstoffe

Gewerbebetriebe mit relevanten Emissionsquellen hinsichtlich der Lufthygiene bestehen im Umfeld nicht.

Im Stadtgebiet von Nürnberg ist der Verkehr der Hauptverursacher der Stickstoffdioxidbelastung in der Umwelt. Allerdings zeigt der Langzeittrend eine Verbesserung, was aber auf die generellen technischen Verbesserungen der letzten Jahre zurückzuführen ist. Wann eine Unterschreitung der Jahresmittelgrenzwerte erreicht wird, kann derzeit nicht vorausgesehen werden.

Unweit des Plangebietes befindet sich knapp 350 m südlich an der Von-der-Tann-Straße ein lufthygienisches Überwachungssystem, welches vom Landesamt für Umwelt seit Herbst 2006 betrieben wird und regelmäßig Messungen durchführt. Die Werte für Stickstoffdioxid (NO₂) lagen in der Von-der-Tann-Straße seit Messungsbeginn im Herbst 2006 konsequent über dem jährlichen Grenzwert von 40 µg/m³. Im Jahr 2018 lag der Jahreswert von NO₂ in der Von-der-Tann-Straße bei 46 µg/m³ - 2017 wurde er mit 43 µg/m³ angegeben (Lufthygienischer Jahreskurzbericht 2018, BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, Stand Juni 2019). Da das Untersuchungsgebiet derzeit insbesondere durch den nach Westen offenen Westpark keinen ausgeprägten Straßenschluchtcharakter wie an der Messstation aufweist, kann von etwas niedrigeren Werten für das Plangebiet ausgegangen werden. Im „Masterplan für die Gestaltung nachhaltiger und emissionsfreier Mobilität in Nürnberg“ (BÜRO LOHMEYER, 2018) wurden auch NO₂-Jahresmittelwerte rechnerisch für andere Straßenabschnitte ermittelt. Auf Höhe des Plangebietes liegt der NO₂-Jahresmittelwert bei nur 30 -33 µg/m³, auf kurzer Strecke im Südosten (Höhe Eingang Westpark) aber sogar bei 48 – 52 µg/m³ für das Jahr 2017.

Die Werte für Feinstaub (PM₁₀, Partikeldurchmesser < 10 µm) liegen an der Messstation Von-der-Tann-Straße stetig unterhalb der Grenzwerte. Der Trend verläuft gleichbleibend. Auch die übrigen an der Station gemessenen Luftwerte (Kohlenmonoxid CO, Stickstoffmonoxid NO, Benzol, Toluol und Xylol BTX, verschiedene Inhaltsstoffe in PM₁₀) liegen unterhalb der Grenzwerte. (Langzeitverläufe der Schadstoffbelastung an den bayerischen LÜB-Messstationen, Stickstoffdioxid (NO₂), BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, Oktober 2018 und Langzeitverläufe der Schadstoffbelastung an den bayerischen LÜB-Messstationen, Feinstaub (PM₁₀), BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, Oktober 2018).

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)

Im Regionalplan der Region Nürnberg ist das Plangebiet auf der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ als Siedlungsfläche (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche) dargestellt. Ebenso ist der Ring (Von-der-Tann-Straße) als Bundesstraße mit dem Anschluss an den Frankenschnellweg dargestellt.

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

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) aus dem Jahr 2005 (wirksam seit 08.03.2006) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans im

Norden als gemischte Baufläche und im Süden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Park- und Grünanlage dargestellt. Die Von-der-Tann-Straße im Osten ist als (örtliche und überörtliche) Verkehrsfläche dargestellt.

Die Flächen nördlich und östlich des Plangebiets sind ebenfalls als gemischte Bauflächen dargestellt. Südlich des Plangebiets ist der Westpark als Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Park- und Grünanlage dargestellt, durch den eine übergeordnete Freiraumverbindung verläuft und westlich ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten dargestellt.

Die geplante Festsetzung als allgemeines Wohngebiet entspricht nicht den Darstellungen des FNP, der FNP wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die Darstellung von Wohnbauflächen stellt dabei einen Übergang von Grünflächen zu gemischten Bauflächen dar. Durch die zu berichtigenden Darstellungen ist die städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet, die Berichtigung damit zulässig.

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bereich der bisherigen Tiefgarage entspricht den Darstellungen des FNP.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Für den Geltungsbereich besteht derzeit Baurecht über den qualifizieren Bebauungsplan Nr. 3503 für ein Gebiet zwischen Leyher Straße, Von-der-Tann-Straße, Steinmetzstraße, östliche Grenze der Flur Nr. 165 Gemkg. Sündersbühl, Markt Erlbacher Straße und östlich der Siedlungsgebiete beiderseits der Rehdorfer Straße und der Straße Zum Irliacker.

Der am 14.07.1972 in Kraft getretene Bebauungsplan setzt für den Bereich des künftigen Bebauungsplans Nr. 4666 ein Mischgebiet mit einer zulässigen Geschossfläche von 17.500 m² fest. Es sind Baufenster mit einem bis fünf maximal zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Innerhalb des Mischgebiets sind Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrt von der Von-der-Tann-Straße festgesetzt. Südlich des Mischgebiets ist eine private Grünfläche festgesetzt, die durch eine Tiefgarage unterbaut werden kann.

Der bestehende Bebauungsplan sieht für das Mischgebiet keinen Anschluss an die Dottenheimer Straße vor, zwischen der Mischgebietsbaufläche und der Dottenheimer Straße ist im Bebauungsplan eine Baumpflanzung eingetragen.

Im Norden des Geltungsbereichs ist an der Dottenheimer Straße ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, die GRZ ist mit 0,4, die GFZ mit 0,8 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenzen festgesetzt.

Benachbarte Bebauungspläne

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich die Bebauungspläne Nrn. 3503, 3967, 4253, und 4605.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 3503 setzt in der Nachbarschaft des Plangebiets im Norden ein allgemeines Wohngebiet und im Osten und Süden öffentliche Grünflächen fest. Südlich des Westparks ist ein allgemeines Wohngebiet (Bereich Gethsemanekirche) festgesetzt.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Von-der-Tann-Straße gilt der Bebauungsplan Nr. 4253, der ein Kerngebiet festsetzt.

Südlich des Westparks gilt in Teilbereichen der Bebauungsplan Nr. 3967, der öffentliche Grünflächen festsetzt.

Nordwestlich des Plangebiets besteht Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 4605, der allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Gewerbegebiete festsetzt. Bei diesem Bebauungsplan wurde erst vor kurzem das Planungsrecht von Gewerbe in die neuen Planungsziele geändert.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Da mit dem Bebauungsplans Nr. 3503 ein qualifizierter Bebauungsplan existiert, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Es gelten die Vorschriften des § 8 Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Aufgrund des nach wie vor anhaltenden Bevölkerungswachstums besteht dringender Bedarf an der Herstellung von Wohnraum im Stadtgebiet Nürnberg. Gegenüber dem Jahr 2000 beträgt die Bevölkerungszunahme bis zum Jahr 2019 in Nürnberg ca. 11 %.

Insbesondere besteht aufgrund der Mietpreissteigerungen und aus der Belegungsbindung gefallenem Wohnraum auch die Nachfrage nach gefördertem Wohnungsbau.

Mit der Neuerrichtung von Wohnraum geht auch die Notwendigkeit des Ausbaus der sozialen Infrastruktur einher, u.a. also auch dem Ausbau von Schulen und Kindertagesstätten.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 139, 139/2 (Tfl.), 139/7, 139/12 (Tfl.), 139/16, 141, 181/2 (Tfl.) und 181/13 (Tfl.), Gemarkung Sündersbühl. Bis auf die Straßenverkehrsflächen der Von-der-Tann-Straße und der Dottenheimer Straße sowie die Flächen des Westparks sind die Grundstücke im Eigentum des Investors.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

Baulandbeschluss

Es gilt der Baulandbeschluss vom 07.06.2017 in der Fassung vom 14.02.2020, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 5 vom 04.03.2020, da die Billigung des Bebauungsplans bereits 2022 erfolgt ist (gem. Absatz F des Baulandbeschlusses vom 16.08.2023).

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 gefördertem Wohnraum beteiligt und 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 100 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sind 30 % der Geschossfläche für den gefördertem Wohnungsbau bereit zu stellen
- bei Überplanungen des Innenbereiches sind unter Berücksichtigung des Ziels der doppelten Innenentwicklung angemessene Werte zur Grünflächenausstattung im Einzelfall zu definieren

- (private) Grünflächen bis zu einer Größe von 3.000 m² gelten auch dann als öffentliche Grünflächen im Sinne des Baulandbeschlusses, wenn die Nutzung für die Allgemeinheit grundbuchrechtlich gesichert ist
- öffentliche Spielflächen sind in jedem Fall vorrangig herzustellen
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind öffentlich zu widmen
- Kunst im öffentlichen Raum: abhängig von der Größe des Geltungsbereichs werden durch den Investor Gelder für die Herstellung von Kunst im öffentlichen Raum zur Verfügung gestellt.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT UND ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Die städtebauliche Form ist Ergebnis einer umfangreichen typologischen Untersuchung von Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück, in der neben dem Städtebau auch der Schallschutz und das Lokalklima zu betrachten waren. Der Westpark ist Teil einer Frischluftschneise, die nicht durch Bebauung eingeengt werden soll. Auf der anderen Seite ist die Von-der-Tann-Straße stark verkehrlich belastet. Es wurden deshalb u.a. Varianten untersucht, in denen die Gebäudezeile entlang der Von-der-Tann-Straße nach Süden verlängert wurde und so einen Schallschutz für die Freiflächen bietet. Diese Variante wurde wegen der wichtigen, von West nach Ost verlaufenden Kaltluftleitbahn und zu Gunsten einer größeren öffentlichen Grünfläche verworfen.

Die vorgesehene Baustruktur weist eine hohe Dichte auf, die der Lage in der Stadt jedoch angemessen ist. Von der gesamten privaten Grundstücksfläche von 21.414 m² werden ca. 4.819 m² künftig als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Circa 16.026 m² werden als Baufläche festgesetzt. Bei einer Geschossfläche von 35.400 m² entspräche dies einer GFZ von 2,2 und einer GRZ von 0,42 (ca. 6.662 m² überbaute Fläche).

Das Baukonzept sieht die Errichtung von Wohngebäuden in einer kompakten, nach außen abgeschlossenen Form vor. Auf ca. 35.400 m² BGF werden etwa 350 Wohnungen und eine Kindertagesstätte entstehen. Auf Grund des Bestandbaurechts, im Mischgebiet ist ein großer Anteil an Wohnungen planungsrechtlich möglich. Daher ist dieser Bestandsanteil an Wohnungen bei der Betrachtung des Grünkonzepts sowie allen anderen Belangen des Baulandbeschlusses herangezogen.

Entlang der Von-der-Tann-Straße soll - insbesondere auch aus Lärmschutzgründen - eine Gebäudezeile mit fünf bis acht Geschossen entstehen, an den drei kammartigen Anbauten in westlicher Richtung anschließen. Eine weitere Gebäudezeile ist im Westen des Plangebiets vorgesehen, von der ebenfalls kammartig Anbauten in östlicher Richtung ausgehen. Durch diese Anordnung der Gebäude entstehen in den Zwischenräumen private Freibereiche, die als Spielplatz, Spielwiese oder auch zum Aufenthalt genutzt werden. Die Anordnung der Gebäude erlaubt eine Wegeverbindung von der Dottenheimer Straße im Norden bis zum Westpark im Süden. Im Zentrum des Gebiets ist ein privater Quartiersplatz angeordnet. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht, deren Zufahrt von der Von-der-Tann-Straße aus erfolgt. Im Süden des Plangebiets wird die vorhandene Tiefgarage abgebrochen und diese Fläche als öffentliche Grünfläche dem Westpark zugeschlagen.

I.4.2. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Hapterschließung erfolgt über die Von-der-Tann-Straße und nutzt die vorhandene Rechtsabbiegespur für die Zufahrt zur Tiefgarage. In diesem Bereich ist auch ein zentraler Durchgang in den Innenbereich vorgesehen, hier kreuzt dann auch die Nord-Süd-Wegever-

bindung von der Dottenheimer Straße zum Westpark. Diese wird als Eigentümerweg öffentlich gewidmet und soll für den Radverkehr freigegeben aber auch für Rettungsfahrzeuge etc. genutzt werden.

Eine Erschließung für Pkw über die Dottenheimer Straße ist nicht vorgesehen, da es zu Rückstaus im Bereich der Kreuzung Leyher Straße / Von-der-Tann-Straße kommen würde.

In Anlage 1 zur Begründung (Rahmenplanung, grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbh, 11.08.2022) sind die innere Organisation des Gebiets und seine Vernetzung mit der Umgebung dargestellt.

Die notwendigen Stellplätze der Geschosswohnungsbauten werden in einer Tiefgarage untergebracht, die von der Von-der-Tann-Straße erschlossen werden. Die Zahl der Stellplätze wird auf 70 % der gemäß Richtzahlenliste notwendigen Stellplätze reduziert. Eine weitere Reduktion der notwendigen Stellplätze, wie sie in anderen aktuellen Baugebieten vorgenommen wird, ist dem Ort nicht angemessen.

Nutzung	Stellplatzsatzung	Zahl der Nutzungseinheiten	notwendige Stellplätze gemäß Richtzahlenliste	Reduktion auf	Kfz-Stp.
Eigentumswohnung	1 Stp / 1 WE	Ca. 259	Ca. 259	70 v.H	Ca. 181
geförderter Wohnungsbau	1 Stp / 2 WE	Ca. 67	Ca. 34	70 v.H	Ca. 24
Kindertagesstätte	1 Stp /Gruppe	2 Gruppen	2	70 v.H	2
Summe					Ca. 207

Die aufgeführten Nutzungen und daraus resultierenden Ermittlungen wurden beispielhaft aus dem aktuellen Hochbauentwurf (Stand 03.05.2021) übernommen und stellen eine Variante dar, die sich im Vollzug des Bebauungsplans verändern kann. Im jetzigen Entwurf sind insgesamt 326 Wohneinheiten vorgesehen, die allgemeine Berechnung sieht, ausgehend von der maximal zulässigen Geschossfläche, 350 Wohneinheiten vor. Auf Grundlage des aktuellen Hochbauentwurfs wurde auch die notwendige Anzahl der Fahrradabstellplätze ermittelt:

Nutzung	Stellplatzsatzung	Zahl der Nutzungseinheiten	notwendige Fahrradabstellplätze
Eigentumswohnung	2 ASt / 1 WE	Ca. 259	Ca. 518
geförderter Wohnungsbau	1 ASt / 1 WE	Ca. 67	Ca. 67
Kindertagesstätte	1 ASt./Gruppe	2 Gruppen	2
Summe			Ca. 587

Von den notwendigen Abstellplätzen wird der überwiegende Teil (370 Abstellplätze) in Fahrradräumen im Untergeschoss, 190 im Eingangsbereich (teilweise überdacht) und 30 im Erdgeschoss integriert nachgewiesen.

Die Abstellplätze im Untergeschoss sollen über eine eigene Rampe im zentralen Bereich des Innenhofs erschlossen werden. Die Rampe wird so dimensioniert, dass sie auch mit Gespannen (Rad mit Anhänger) befahren werden kann. Mit der Anordnung der Rampe im Bereich der Durchwegung wird auch erreicht, dass sich der Radverkehr von dort richtig verteilen kann, also zum künftigen Radschnellweg im Westpark oder zur Von-der-Tann-Straße bzw.

Dottenheimer Straße. Da der bestehende Radweg an der Von-der-Tann-Straße richtungsgebunden ist, d.h. die ans Plangebiet angrenzende Spur geht nach Süden, kann der nach Norden fahren wollende Radfahrer über die Dottenheimer Straße fahren und an der Kreuzung Leyher Straße / B4R den Ring überqueren und auf den nach Norden führenden Weg einbiegen.

Im Bereich der künftigen TG-Einfahrt von der Von-der-Tann-Straße, wo auch ein Durchgang vorgesehen ist, soll ein ebenerdiger Abstellraum für Fahrräder vorgesehen werden, der insbesondere für Lastenräder genutzt werden kann, die aufgrund des höheren Gewichts etwas schwerer in der Handhabung sind.

Die Realisierung von Maßnahmen des Mobilitätsbaukastens soll dazu beitragen ein autoarmes Quartier zu entwickeln.

I.4.3. GENDER UND DIVERSITY

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

Das Nutzungskonzept sieht verschiedene Wohnungsgrößen und auch geförderten Wohnungsbau mit verschiedenen Wohnformen vor. Darüber hinaus gibt es klar untergliedert private Grünflächen, sowie eine öffentliche Grünfläche. Die räumliche Verknüpfung zur Umgebung, die Anbindung an den umgebenden Ortsteil sowie die gute Erreichbarkeit (ÖPNV) sind ebenfalls Ausdruck der gleichstellungsorientierten Planung.

Für ältere Kinder und Jugendliche sind Angebote in der näheren Umgebung vorhanden, die fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen sind: der Westpark mit verschiedenen Spielplätzen, die Sportanlage des SC Victoria 1925.

I.4.4. VERSORGUNG

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Deshalb wird ein Entwässerungskonzept mit Maßnahmen zur ortsnahen Niederschlagswasser-Beseitigung in die Planungen integriert und entsprechend festgesetzt bzw. vertraglich gesichert.

Ziel ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers. Es wurde eine Baugrunduntersuchung (Gibs Geologen und Ingenieure GmbH & Co. KG Nürnberg vom 20.10.2020) erstellt, deren Erkenntnisse in die weitere Planung einfließen. Der vorhandene Tiefhof wird zurückgebaut, zum Teil wird er als Tiefgarage genutzt, an den Rändern jedoch kann voraussichtlich aufgefüllt werden. Dann kann das Auffüllmaterial so gewählt werden, dass die Versickerung begünstigt wird.

Die bestehende Tiefgarage, die zu einer öffentlichen Grünfläche entwickelt werden wird, wird zurückgebaut und aufgefüllt.

Die nach dem Wasserhaushaltsgesetz erforderliche Behandlung der Oberflächenwässer hat den städtebaulichen Erfordernissen zu genügen.

I.4.5. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.5.1. Grünordnerisches Konzept

Das Freiraumkonzept sieht verschiedene Freiräume hinsichtlich der Nutzergruppen vor – vom öffentlichen Straßenraum der Von-der-Tann-Straße, über die privaten Innenhöfe der Bebauung, die Nord-Süd-Durchwegung des Plangebiets und die öffentliche, an den Westpark anschließende Grünfläche.

Durch die Nord-Süd-Durchwegung von der Dottenheimer Straße zum Westpark wird ein halböffentlicher Raum im Inneren des Plangebiets eröffnet, an dem auch ein privater Quartiersplatz anschließt. In den Höfen werden die gemäß Bayerischer Bauordnung notwendigen Kinderspielplätze nachgewiesen, aber auch Mulden zur Versickerung des Niederschlagswassers. Darüber hinaus sind zum Teil in den Höfen auch den Wohnungen zugeordnete private Freibereiche vorgesehen.

Für die Höfe ist vorgesehen, dass in jedem Hof ein Baum mit einer hohen Endwuchshöhe zu pflanzen ist, der dann auch gegenüber den hohen Gebäuden wirksam wird. Da die Höfe mit der Tiefgarage unterbaut sein werden, werden Festsetzungen getroffen, um den Bäumen dauerhaft gute Wuchsbedingungen zu bieten.

Die vorhandene Tiefgarage (TG) im Süden wird zurückgebaut und wieder verfüllt werden. Diese Fläche wird als Erweiterung dem angrenzenden Westpark zugeordnet werden und von der Stadt im Zuge der Überarbeitung des Westparks West gestaltet werden.

Im süd-westlichen Bereich des Planungsgebiets, im bestehenden Westpark werden auch die öffentlichen Spielflächen für den Bebauungsplan verortet, um die notwendigen Lärmwerte von unter 60 dB(A) zu gewährleisten.

Um den Straßenraum der Von-der-Tann-Straße aufzuwerten, ist eine begleitende Baumreihe auf der privaten Grundstücksfläche und auf der zukünftigen öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Ein Augenmerk ist im Bereich der privaten Grundstücksfläche auf die Auswahl der zu pflanzenden Bäume zu legen, da zum einen eine wirksame Endwuchshöhe durch die Verwendung von Baumarten 1. oder 2. Ordnung erreicht werden sollte und zum anderen der Abstand zur Fassade nur schmalkronige Baumarten erlaubt.

Öffentliche Grünflächen

Der Fehlbedarf an öffentlichen Grünflächen wird durch die Ansiedlung von neuen Wohnnutzungen um ca. 1 ha erhöht. Bei der Ermittlung des Fehlbedarfs wurde berücksichtigt, dass bereits jetzt im festgesetzten Mischgebiet mit maximal 17.600 m² Geschossfläche die Hälfte davon zum Wohnen genutzt werden könnte. Für diese Wohnnutzung müssen zum Zeitpunkt des damaligen Verfahrens bereits Grünflächen, z.B. im Westpark, als Nachweis geführt worden sein. Die Umwidmung hat die Ausweisung von ca. 35.400 m² Wohnfläche zum Ziel, abzgl. des bereits bestehenden Baurechts für ein Mischgebiet ergeben sich ca. 26.600 m² Geschossfläche. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Kindertagesstätte entspricht dies ca. 262 Wohneinheiten mit 524 Einwohnern⁴. Daraus ergibt sich ein Bedarf an Grünflächen von ca. 10.480 m². Fast die Hälfte (4.819 m²) davon wird mit dem Rückbau der bestehenden Tiefgarage und der Übertragung ins öffentliche Eigentum nachgewiesen. Der Restbedarf soll über die Erweiterung des Westparks östlich des Plangebiets gedeckt werden. Es soll eine investive Maßnahme zur Herstellung öffentlicher Naherholungsflächen im räumlich-funktionalen Zusammenhang von maximal ca. 600 m im benachbarten Westpark entstehen, die das Spektrum der Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet sinnvoll ergänzt. Der Westpark

⁴ Folgende Zahlen werden angesetzt:

1 Wohneinheit: 75 m² Wohnfläche, dies entspricht 100m² BGF

Einwohner/Wohneinheit im Geschosswohnungsbau: 2 (vgl. Punkt 4.4.3. des Baulandbeschlusses)

Grünfläche je Einwohner im Geschosswohnungsbau: 20 m²

soll erweitert und als Naherholungsfläche neu gestaltet bzw. als Entwicklungsfläche für Freizeitnutzung definiert werden. Die östlich angrenzenden ehemaligen Pflanzbereiche und Sportflächen sollen ebenfalls neu geordnet und als öffentliche Grünfläche z.T. mit Sportnutzung umgestaltet werden. Die geplante Maßnahme ist eine Maßnahme aus dem Masterplan Freiraum und fügt sich in den Westpark als Bestandteil der übergeordneten „Urbane Parklandschaften“ ein.

Hier ist auch anzumerken, dass der Baulandbeschluss gemäß B 4.6 für Gebietsumwandlungen vorsieht, dass der Grünflächenbedarf im Einzelfall zu definieren ist. Beim vorliegenden Fall ist in die Betrachtung einzustellen, dass das Plangebiet direkt an eine große öffentliche Grünfläche anschließt.

Öffentliche Spielfläche

Durch die Ausweisung neuer Wohnnutzungen entsteht ein Bedarf an öffentlicher Spielfläche. Dieser beläuft sich unter den o.g. Annahmen (350 WE abzüglich Bestandsbaurecht: 262 WE*2 EW/WE) sowie einer Fläche von 3,4 m²/EW auf insgesamt 1.782 m². Der Nachweis dieser Spielfläche erfolgt im Südwesten des Plangebiets über die Festsetzung einer öffentlichen Spielfläche mit einer Größe von 1.800 m².

Private Spielplätze

Die privaten Kinderspielplätze gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO sollen auf der Baufläche selber nachgewiesen werden. Gemäß der Nürnberger Satzung, die Größe, Lage und Ausstattung der Spielflächen regelt, sind je 25 m² Wohnfläche 1,5 m² Spielplatzfläche (§ 4 Abs. 1 der Satzung) nachzuweisen. Der Nachweis der privaten Spielflächen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Im Norden des Geltungsbereichs soll eine Kindertagesstätte mit 2 Gruppen entstehen, die den durch die Neubebauung ausgelösten Bedarf deckt. Der zugehörige Freibereich wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 139/7 bzw. Fl.Nr. 139 nachgewiesen.

I.4.5.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Entsiegelung der bestehenden Tiefgarage im Süden und Widmung als öffentliche Grünfläche
- Festsetzung von Flachdächern mit extensiver Dachbegrünung
- Festsetzung von Baumpflanzungen und Begrünungen in den Innenhöfen
- Festsetzung einer Baumreihe entlang der Von-der-Tann-Straße
- Erhalt Gehölzbestand im Westen durch Festsetzung einer Fläche zum Erhalt und Entwicklung
- Erhalt von Einzelbäumen durch Festsetzung
- Festsetzung von Heckenpflanzungen zur Eingrünung nach Westen
- Festsetzung von Fassadenbegrünung
- Versickerung des Oberflächenwassers

I.4.5.3. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach § 1a Abs 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG

Unvermeidbare Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist also nicht notwendig.

I.4.5.4. Baumbestand – Rodungen

Im Zuge der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan muss aufgrund der geplanten Bebauung der Baumbestand im Bereich der bestehenden Parkplätze gerodet werden. Eine abschließende Quantifizierung der Eingriffe in den

Baumbestand und eine entsprechende Bilanzierung nach Baumschutzverordnung mit Angabe der zu leistenden Ersatzpflanzungen ist auf Ebene der Genehmigungsplanung durchzuführen. Nach derzeitigem Planungsstand müssen im Geltungsbereich insgesamt 10 Laubbäume, die aufgrund ihres Stammumfangs (> 80 cm) unter die Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg fallen gefällt werden. Es ist ausreichender Ersatz möglich, es bestehen Festsetzungen zu pflanzenden Bäumen auf privatem Grund und Regelungen im städtebaulichen Vertrag.

Auf öffentlichen Grund müssen fünf städtische Bäume für den Abriss der Tiefgarage gefällt werden. Dies ist jedoch notwendig, um die vom Baulandbeschluss geforderte Lastenfreiheit vor Übertrag der Fläche in öffentlichen Besitz zu gewährleisten.

I.4.5.5. Artenschutz

Das Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) kommt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF- oder FCS-Maßnahmen) nicht erforderlich werden. Lediglich Vermeidungsmaßnahmen sind notwendig und festgesetzt.

I.4.6. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.6.1. Lufthygiene

Zur Verbesserung der Lufthygiene tragen Vegetationsflächen bei. Dezentrale Grünflächen mit Baumbeständen kühlen durch Schattenbildung und Verdunstungskühle. Nachts kommt es in diesem Bereich zu Frischluftbildung. Durch die Pflanzung von Bäumen wird der Wandel von Kohlendioxid zu Sauerstoff gefördert.

Durch extensiv und ggfs. intensiv begrünte Flachdächer sowie auch durch Fassadenbegrünung wird durch die Verdunstung von gespeichertem Wasser das direkte Umgebungsklima durch Kühlung und Luftbefeuchtung verbessert. Zudem trägt ein begrüntes Flachdach zur Filterung von Luftschadstoffen und Feinstaub bei.

Südlich des Plangebietes befindet sich mit dem Westpark ein Gebiet mit hoher Kaltluftproduktionsrate. Die Grünflächen nördlich der Regensburger Straße leisten als lineares Element auch einen Beitrag zur Kaltluftproduktion. Nach gegenwärtiger Einschätzung ist nicht mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV zu rechnen.

I.4.6.2. Lärmimmissionsschutz

Grundsätzliche Überlegungen zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets an dieser Stelle:

Beim Plangebiet handelt es sich um ein vor allem ehemals gewerblich genutztes Gebiet. Mit Blick auf den hohen Wohnungsdruck in Nürnberg sowie der bereits bestehenden Nähe zur Wohnbebauung wird der Standort zukünftig für Wohnen genutzt.

Das Gebiet ist aufgrund seiner Lage gut an die städtische Infrastruktur (Straßen, Grünfläche) angeschlossen. Eine Nachnutzung als Wohnbaufläche würde die Nachfrage nach gut erschlossenem Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen, im Plangebiet, bedienen.

Eine Variantenuntersuchung wurde vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Dieser Planungsschritt wurde durch eine immissionsschutztechnische Untersuchung begleitet. Es galt eine städtebauliche Lösung zu finden, die auf die schwierige Lärmsituation reagiert, aber auch andere Aspekte, wie die Kaltluftschneise des Westparks, berücksichtigt. Durch die Überschreitung der Orientierungswerte und teils auch der Sanierungswerte werden effektive Schutzmaßnahmen im Geltungsbereich erforderlich.

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans wurden aktive und passive Maßnahmen zum Umgang mit dem Verkehrslärm betrachtet. Am Anfang der Prüfung war das Trennungsgebot zu berücksichtigen. Hier käme prinzipiell eine Ausweisung eines Gewerbegebiets in Frage. Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Wohnen und der guten infrastrukturellen

Anbindung soll jedoch an der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets festgehalten werden und die Schallschutzproblematik auf andere, städtebauliche Weise durch Ausbildung und Ausrichtung der Baukörper reagiert werden.

Zu allgemein möglichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen zählen z. B. die Anordnung einer Schallschutzwand oder eines Schallschutzwalles. Nördlich des Plangebiets sind bereits Schallschutzwände vorhanden. Um jedoch die vorgesehenen Geschossigkeiten im Plangebiet realisieren zu können, wären sehr hohe Schallschutzwände notwendig. Aus Gründen des Ortsbilds, wie auch aus bioklimatischen Erwägungen – Störung der Kaltluftschneise des Westparks – sind diese nicht gewünscht. Eine Fortführung der bestehenden Wand wäre andererseits auch wenig effektiv, da sie nur die unteren Geschosse schützen würde.

Eine Reduzierung des Lärms, z.B. durch eine Geschwindigkeitsreduzierung, ist aufgrund der verkehrlichen Bedeutung der Von-der-Tann-Straße als Teil des Rings der B4R nicht möglich. Zudem wäre diese Maßnahme nicht über den Bebauungsplan sicherzustellen.

Ein Abrücken der Bebauung von der Lärmquelle hätte bedeutet, dass man sehr weit von der Lärmquelle abrücken müsste, um beispielsweise die Werte der 16. BImSchV einzuhalten. Da diese Werte jedoch im gesamten Plangebiet überschritten werden, kam auch diese Alternative nicht in Frage. Darüber war ein weites Abrücken von der Straße auch aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Ein in innerstädtischer effektives und flächensparendes Konzept ist, dass durch die Bebauung selbst der Lärmschutz sichergestellt wird. Somit erhält man auch ruhige Innenhöfe.

Im Ergebnis dieser Betrachtung waren auch andere, passive Schallschutzmaßnahmen in Erwägung zu ziehen. Dazu gehören Regelungen zur Grundrissorientierung und zur Ausbildung der Außenbauteile.

Die stadtplanerische Lösung sieht eine kammartige Struktur vor, die das neue Quartier insbesondere nach Osten, aber auch zu den anderen Seiten abschirmt und sich im Inneren auflöst. Aufgrund der Abschirmung können im Inneren gute Aufenthaltsqualitäten erreicht werden. In weiter westlich liegenden bzw. schallabgewandten Bereichen innerhalb des Planungsraums werden insbesondere in den unteren Geschossen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete aufgrund der geplanten Baustruktur eingehalten.

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Voruntersuchung vom 19.07.2019 zu dem auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbe- und Verkehrslärm durchgeführt, die mit einem Gutachten vom 24.05.2022 aktualisiert wurde, in der dann auch der Freizeitlärm mit betrachtet wurde. Durch Verkehrs- und Gewerbelärm kommt es zu Beeinträchtigungen des Grundstücks, so dass Maßnahmen zu ergreifen sind. Nachfolgend werden die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zusammenfassend dargestellt:

Verkehrslärm

Bereits in der schalltechnischen Voruntersuchung wird deutlich, dass bei der Betrachtung der freien Schallausbreitung das gesamte Plangebiet verlärmte ist und dass die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) / 49 dB(A) tags / nachts im gesamten Plangebiet nicht eingehalten werden. An der Hauptlärmquelle, der Von-der-Tann Straße, werden Werte von tags deutlich mehr als 73 dB(A) und nachts von mehr als 65 dB(A) ermittelt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) tags/nachts) werden im gesamten Plangebiet überschritten.

Bei Betrachtung der vorgesehenen Bebauung zeigen die Berechnungen, dass an den zur Von-der-Tann-Straße hin orientierten Fassaden Beurteilungspegel Verkehrslärm von bis zu 73 dB(A) tags und von bis zu 66 dB(A) nachts zu erwarten sind. Damit werden die sog. Schwellenwerte zur lärmbedingten Gesundheitsgefährdung, die bei 70/60 dB(A) tags/nachts liegen, überschritten.

Im Schallgutachten wurde die vorgesehene Bebauung fassadenweise betrachtet. Das Gutachten stellt dabei in seinen Betrachtungen immer den ungünstigsten Fall einer Lärmbelastung auf der gesamten Höhe der Fassade dar.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV (59/49 dB(A) tags/nachts) können am Tag an folgenden, zum Rand des Plangebiets orientierten Fassadenabschnitten, unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmschutzwand im Süden eingehalten werden:

- tags an der Südseite der Bebauung, zum Westpark hin, in der westlichen Hälfte sowie
- tags im Norden, zur bestehenden Bebauung an der Dottenheimer Straße, im westlichen Teilstück.

Nachts werden die Grenzwerte der 16. BImSchV an keiner der zu den Rändern Plangebiets orientierten Fassade vollständig eingehalten.

In den unteren Geschossen stellt sich die Lage etwas besser dar, vgl. hierzu Anlage 2.1. des Schallgutachtens, in dem die Freibereiche untersucht werden.

In den Innenbereichen (Höfen) werden tags aufgrund der Abschirmwirkung durch andere Gebäudeteile die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB(A) (tags/nachts) werden zum Teil eingehalten. In der Nachtzeit werden die Grenzwerte der 16. BImSchV nicht überall in den nach innen orientierten Fassaden eingehalten.

Aufgrund der Berechnung wird deutlich, dass im Bebauungsplan Festsetzungen zum Umgang mit dem Verkehrslärm notwendig sind. Zum einen wird es erforderlich werden, die abschirmende Wirkung der Randbebauung an der Von-der-Tann-Straße, zum Westpark und nach Norden zur Voraussetzung der Errichtung der anderen Gebäude zu machen.

In den Bereichen, wo die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden, sind keine schallschutzmaßnahmen notwendig.

Für die Bereiche, in denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten, aber die Sanierungsgrenzwerte⁵ eingehalten werden, kann mit passiven Schallschutzmaßnahmen gearbeitet werden: Schalldämmmaß der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach). Für den Nachtzeitraum sind fensterunabhängige Lüftungen notwendig.

Für die darüber hinaus vom Verkehrslärm betroffenen Gebäudeteile an der Von-der-Tann-Straße sowie in Teilbereichen zum Westpark und nach Norden werden Festsetzungen zur Grundrissorientierung für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume notwendig. Davon kann ggfs. abgewichen werden, wenn bestimmte bauliche Maßnahmen (Schallschutzloggien, vorgehängte Fassaden, Erker etc.) durchgeführt werden.

In der schalltechnischen Voruntersuchung wird deutlich, dass es an der Von-der-Tann-Straße im Bereich der vorgesehenen Abtreppe auch im Bereich der entstehenden Kopfseiten zu hohen Lärmbelastungen kommt. Diese Bereiche könnten zum Beispiel durch verglaste Schallschutzwände geschützt werden, so dass dann die möglichen Außenwohnbereiche nutzbar werden. Hierzu gibt der Bebauungsplan einen Rahmen vor, die konkrete Ausgestaltung ist dann im Rahmen der Vorhabenplanung zu leisten.

Hinsichtlich der Außenwohnbereiche und Freiflächen wird deutlich, dass die Höfe innerhalb der Bebauung tags die Orientierungswerte der DIN 18005 größtenteils einhalten. Anders gestaltet sich die Situation an der künftigen öffentlichen Grünfläche, die nur aufgrund der vorgesehenen Lärmschutzwand entlang der Von-der-Tann-Straße Pegel zwischen 54 und 64 dB(A) aufweist. Um eine für den Aufenthalt geeignete Kinderspielfläche im Westpark anlegen zu können, ist daher entlang der Von-der-Tann-Straße eine Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls notwendig.

⁵ Grenzwerte für Lärmsanierung an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes, die als freiwillige Leistung auf der Grundlage haushaltsrechtlicher Regelungen gewährt werden und nur vorgenommen wird, wenn der Beurteilungspegel die Auslösewerte für die Lärmsanierung überschreitet, WA 64/54 dB(A) tags/nachts

Gewerbelärm

Anhand eines theoretischen Maximalfalls wurden in der schalltechnischen Voruntersuchung die Immissionen durch Anlagenlärm ermittelt. Sie basieren auf dem bestehenden Baurecht und den in der Baugenehmigung enthaltenen Beschränkungen. Der maßgebliche Anlagenlärm geht vom, dem Plangebiet gegenüberliegenden, Grundstück Von-der-Tann-Straße 31 aus.

In der Berechnung wurde ermittelt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (55/40 dB(A) tags/nachts) sowohl an der Von-der-Tann-Straße als auch in einem Teilbereich zum Süden nicht eingehalten werden.

Aufgrund der Gewerbelärmeinwirkung werden Grundrisslösungen notwendig. Es dürfen keine Fenster von Aufenthaltsräumen an den Stellen angeordnet werden, an denen die Immissionsrichtwerte überschritten werden.

Gemeinsame Betrachtung Verkehrslärm / Gewerbelärm

Sowohl aus Gründen des Verkehrslärms als auch des Gewerbelärms werden insbesondere an der Von-der-Tann-Straße und Abschnitten am südlichen Rand aktive Maßnahmen zum Schutz gegen Gewerbelärm notwendig, die gleichzeitig auch die Konflikte aus dem Verkehrslärm bewältigen können. Bei der Entwicklung der Grundrisse sind die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zur schallabgewandten Fassade zu orientieren oder durch geeignete Maßnahmen (Schallschutzloggien etc.) vor dem Lärm zu schützen.

I.4.7. ENERGIEEINSPARUNG

Bezüglich der energetischen Optimierung der neu zu errichtenden Gebäude sind die Vorgaben des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) zu beachten. Ein Anschluss an die Fernwärme ist möglich. Die Fernwärmeleitungen sind vorhanden. Mit dem Anschluss an die Fernwärme, wäre eine der umweltfreundlichsten Energieversorgungslösungen gewählt. Die Nürnberger Fernwärme hat eine hervorragende Energiebilanz. Der Primärenergiefaktor beträgt 0,0.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN**I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Katalog der zulässigen und unzulässigen Nutzungen wird in den textlichen Festsetzungen explizit aufgeführt.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden auch im Plangebiet für allgemein zulässig erklärt, so dass der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets gewahrt bleibt. Dieses ist dadurch charakterisiert, dass Wohnen die Hauptnutzung ist, die durch andere, dem Wohnen i.d.R. zugeordnete Nutzungen in untergeordnetem Maß ergänzt wird.

Für die zulässigen Schankbetriebe und Speisewirtschaften wird festgelegt, dass diese nur im Erdgeschoss zulässig sind. Damit kann beispielsweise eine Belebung der Erdgeschosszonen und Attraktivierung der Hofbereiche erreicht werden. Auch die Anlieferung dieser Nutzungen ist im Erdgeschoss deutlich einfacher, als in den Obergeschossen.

Die im Plangebiet vorgesehene Kindertagesstätte ist als Anlage für soziale Zwecke allgemein zulässig.

Die normalerweise gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden, bis auf die Betriebe für Beherbergungsbetriebe, für unzulässig erklärt. Im Plangebiet soll

eine verdichtete Wohnnutzung mit ggfs. ergänzenden Nutzungen untergebracht werden. Tankstellen und Gartenbaubetriebe entsprechen diesem Konzept nicht und wären dem Ort nicht angemessen.

Der Ausschluss von nicht störenden Gewerbebetrieben und Anlagen von Verwaltungen ist begründet in dem der Planung zugrundeliegenden Konzept einer verdichteten Wohnbebauung mit reduziertem Stellplatzschlüssel.

Die ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe könnten an diesem verkehrsgünstig gelegenen Standort an der durch Lärm hochbelasteten Von-der-Tann-Straße eine sinnvolle Ergänzung der Wohnfunktion darstellen. Um sicherzustellen, dass Beherbergungsbetriebe gegenüber der Wohnnutzung eine untergeordnete Nutzung darstellen, werden diese nur in Baufenster a zugelassen. Ausnahmsweise sind Beherbergungsbetriebe in Baufenster b zulässig, sofern eine Errichtung in Baufenster a aus betrieblichen Gründen nicht möglich ist.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche und somit über die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen, über eine maximale Geschossfläche und über Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Darüber hinaus wird die mögliche Unterbauung des allgemeinen Wohngebiets durch eine Tiefgarage geregelt.

Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus den durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, vgl. hierzu auch die Ausführungen unter I.5.4.

Das westliche Baufenster hat eine Größe von 3.394 m², das östliche eine Größe von 3.268 m². In den textlichen Festsetzungen wird bestimmt, dass darüber hinaus Terrassen, die bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zu berücksichtigen sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 m² je erdgeschossiger Wohneinheit zulässig sind. Nach derzeitigem Stand sind im Erdgeschoss insgesamt 51 Wohneinheiten vorgesehen. (Angaben aus dem aktuellen Hochbauentwurf mit Stand 03.05.2021) Demnach wird durch diese Festsetzung eine Grundfläche von maximal 1.020 m² für Terrassen zugelassen.

Die Obergrenze für die Geschossflächen wird auf 35.400 m² festgesetzt. Die Geschossfläche bezieht sich auf die Außenmaße der Gebäude in den Vollgeschossen, gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO. Um Nutzeransprüche umzusetzen und das Wohnen zeitgemäß zu gestalten, werden voraussichtlich auch Nutzungen, die oft sonst im Untergeschoss angeordnet werden, erdgeschossig nachgewiesen, wie z.B. Fahrradräume, Kinderwagenräume, sowie auch Müllräume. Um dies zu ermöglichen und keine Nachteile in der Grundstücksausnutzung zu erfahren, wird bestimmt, dass diese Nutzungen bei der Ermittlung der Geschossfläche außer Betracht bleiben bzw. das festgesetzte Maß um ihre Größe überschreiten dürfen. Gleiches gilt auch für mögliche Gemeinschaftsräume.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entlang der Von-der-Tann-Straße als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt, dabei orientiert sich das Höchstmaß am Rahmenplan (Anlage 1 zur Begründung) und das Mindestmaß liegt um maximal zwei Geschosse niedriger. Da die Bebauung entlang der Von-der-Tann-Straße eine schallabschirmende Wirkung für den westlichen Bereich entfaltet, werden in den Bereichen, wo der städtebauliche Entwurf (Anlage 1 zur Begründung, Rahmenplan) fünf Vollgeschosse festsetzt, diese als zwingendes Maß der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

In den anderen Bereichen werden Festsetzungen zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse getroffen.

Die Höhe der Gebäude wird darüber hinaus, mit Ausnahme der Baufenster a und h (siehe I.5.5), durch die einzuhaltenden Abstandsflächen mit einer Tiefe von 0,4 H gemäß Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg beschränkt.

Im Norden wird eine maximale Wandhöhe, bezogen auf NHN, festgesetzt um die Ergebnisse der Verschattungsstudie zu sichern.

Legt man die Planzeichnung mit den festgesetzten Grundflächen zugrunde, erhält man folgende Nutzungskennziffern.

Kriterium	Kennzahl
Baufläche (WA)	16.026 m ²
Größe der Baufenster	6.662 m ²
Geschossfläche	35.400 m ²
GRZ	0,42
GFZ	2,21

Die Orientierungswerte für die Obergrenzen zum Maß der baulichen sind gemäß § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet wie folgt festgelegt: GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2.

Gemäß der obenstehenden Tabelle überschreitet die Planung, bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche ohne Nebenanlagen, die Orientierungswerte der BauNVO hinsichtlich der GRZ für allgemeine Wohngebiet leicht um 0,02 und ist somit vernachlässigbar. Der Orientierungswert für die GFZ hingegen wird deutlich überschritten, auch im Fall, dass nur die festgesetzten Mindestgeschossigkeiten umgesetzt werden.

Die städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Orientierungswerte der GFZ aufgrund der Festsetzungen sind: ein städtebaulich abgestimmtes Konzept, das über eine Vielzahl von Varianten entwickelt wurde. Das städtebauliche Konzept sieht Raumkanten vor, die dem Entwurf ein eigenständiges Bild geben und der Lage an der B4R angemessen sind. Mit der Freihaltung der Schneise des Westparks und der Abtretung der Grünfläche verringert sich die private Baufläche. Trotz der Höhe entstehen definierte private Höfe. Der Innenbereich wird durch die kammartige Struktur gegliedert, so dass zuordenbare Bereiche entstehen. Darüber hinaus besteht in Nürnberg eine große Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch nach gefördertem Wohnraum.

Die Überschreitung der Orientierungswerte für die Obergrenze der GFZ wird durch folgende Maßnahmen kompensiert: Fixierung der städtebaulichen Form durch enge Baufenster und somit Sicherung der privaten Hofbereiche, Abtretung von 4.819 m² zur Vergrößerung des Westparks, Sicherung des Nachweises von Kinderspielplätzen durch Anwendung der Nürnberger Satzung. Die städtebauliche Dichte ist an diesem Ort in der Stadt vertretbar und angemessen.

Darüber hinaus werden mit der Anordnung der Einhaltung der Abstandsflächen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt – unterstützend kommen hier die Festsetzungen zum Schallschutz dazu. Darüber hinaus ist ganz grundsätzlich anzumerken, dass das Plangebiet an eine große öffentliche Grünfläche, den Westpark, angrenzt.

Hinsichtlich einer möglichen Unterbauung des Plangebiets, die bei der „erweiterten GRZ“ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO betrachtet wird, wird festgesetzt, dass diese im allgemeinen Wohngebiet 0,9 betragen darf. Da der ruhende Verkehr, bis auf Stellplätze für die Kindertagesstätte, unterirdisch nachgewiesen werden soll und dafür die entstehenden Höfe unterbaut werden müssen, wird die Festsetzung aufgenommen. Von der Unterbauung ausgenommen bleiben die Bereiche zwischen Baufenster und öffentlicher Grünfläche im Süden, zwischen Baulinie bzw. Baugrenze und Verkehrsfläche im Osten und Westen. Im Norden wird voraussichtlich die Unterbauung mit dem südlichen Abschluss der Dottenheimer Straße enden, so dass bspw. der vorgesehene Außenbereich der Kindertagesstätte auf Flurstück 139/7, Gmkg. Sündersbühl nicht unterbaut wird.

Kompensationen für die großflächige Unterbauung sind bspw. die Überdeckung der Tiefgarage, die im Bereich der Großbäume verstärkt wird und die Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich der bestehenden Tiefgarage, die dann öffentliche Grünfläche wird.

I.5.3. BAUWEISE

Um die städtebauliche Form zu sichern, aber auch aus Gründen des Immissionsschutzes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es ist eine Gebäudelänge von max. 230 m zulässig. Im WA 2 ist durchgängig und lückenlos an die Baulinie anzubauen.

Auch wenn das Plangebiet derzeit nur aus wenigen Grundstücken besteht, kann es sein, dass im Realisierungsprozess weitere Grundstücke gebildet werden, z.B. im Bereich des künftigen geförderten Wohnungsbaus. Über die Festsetzung einer Baulinie sowie Festsetzung zur Errichtung eines geschlossenen Riegels wird gesichert, dass entlang der Von-der-Tann-Straße aus immissionsschutzrechtlichen Gründen eine geschlossene Bebauung errichtet wird.

I.5.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Von-der-Tann-Straße durch Baulinien und im übrigen Bereich durch Baugrenzen definiert, um den städtebaulichen Entwurf der nach außen geschlossenen Figur mit Riegeln ins Innere zu sichern.

Mit der Baulinie entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erhält der öffentliche Raum eine klare städtebauliche Kontur, die durch die Rhythmisierung der Geschossigkeiten unterstützt wird. In den anderen Bereichen werden Baugrenzen festgesetzt, um hier auch ein Zurücktreten hinter die festgesetzten Linien und gestalterische Spielräume in den Blockinnenbereichen zu ermöglichen.

Die Baulinie hält einen Abstand von etwa ca. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ein, so dass hier ein privater Vorbereich entstehen kann, der zum Teil begrünt und zur Versickerung genutzt werden kann.

Über eine textliche Festsetzung wird ermöglicht, dass ein Hervortreten in differenzierten Umfang vor der Baulinie, z.B. durch Erker und Loggien ab dem 1. OG zulässig ist. Dieses Maß wird auf 0,6 m begrenzt. Diese Festsetzung ist begründet, wenn bei erforderlichen baulichen Maßnahmen für den Schallschutz, mit vor die Fassade tretenden Bauteilen gearbeitet werden muss.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen stellt auf die Rahmenplanung ab. Spielräume sind nur im Umfang von 0,5 m zum Innenbereich vorgesehen, da das Quartier sehr dicht bebaut und auch über den Bebauungsplan die Größe der privaten und öffentlichen Freiflächen gesichert werden soll.

Im Norden wurde die städtebauliche Form so entwickelt, dass bei der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung an der Dottenheimer Straße die Anforderungen an die Mindestbesonnung gemäß DIN 5034 nachgewiesen werden können.

Danach gelten Wohnungen als ausreichend besonnt, wenn ihre Besonnungsdauer im Zeitraum der Tag-Nachtgleiche mindestens 4,0 h am 21. März und 1,0 h am 17. Januar beträgt. Eine Wohnung gilt als ausreichend besonnt, wenn mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt ist. Als besonnt gelten nach DIN 5034 nur die Teile des Tages, an denen die Sonne 6° und mehr über dem Horizont stehen. Verschattungen durch Bäume bleiben bei der Untersuchung auftretender Verschattungen unberücksichtigt. Für weitere Ausführungen wird auf die Verschattungsstudie verwiesen, in der die konkrete Grundrissgestaltung der nördlich angrenzenden Bebauung berücksichtigt wurde und die auf den 17. Januar als maßgeblichen Tag abstellt.

Die im Plangebiet vorgesehenen Balkone werden mittels einer eigens ausgewiesenen Baugrenze für Balkone gesichert. Diese hat eine Tiefe von 2 m. Für die dort zulässigen Balkone werden Festsetzungen zur Tiefe (max. 2,5 m) und zur Gesamtlänge getroffen. Hinsichtlich ihrer Größe wird einschränkend festgesetzt, dass ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt die Hälfte nicht überschreiten darf. Damit soll vermieden werden, dass eine zweite „Balkonfassade“ entsteht und die privaten Freiflächen eingeengt werden. Die Balkone sind ohne seitliche Grenzabstände zulässig, um ausreichend gestalterische Spielräume bei der Anordnung der Balkone zu ermöglichen.

Die Baugrenzen fassen den städtebaulichen Entwurf sehr eng und bieten keinen Platz für die Unterbringung von ebenerdigen Terrassen. Über textliche Festsetzungen wird gesichert, dass diese auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Um die Eingangsbereiche der Gebäude bewohnerfreundlich zu gestalten, wird bestimmt, dass Vordächer über die Baugrenzen und Baulinien bis zu einer Tiefe von 2 m hervortreten dürfen und maximal ein Drittel der Fassade lang sein dürfen. Damit können gut nutzbare Hauseingänge ausgebildet werden. Die Baulinien und Baugrenzen halten auch den notwendigen Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen ein, so dass hier keine weiteren Regelungen notwendig sind.

I.5.5. ABSTANDSFLÄCHEN

Für das Plangebiet wird der Nachweis der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Nürnberger Abstandsflächensatzung für die festgesetzten Baugrenzen angeordnet. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt demnach 0,4 H, mindestens drei Meter.

Die Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg stellt eine Umsetzung des Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO a.F. dar. Auch mit der Novellierung der BayBO zum 01.02.2021 hat sie weiterhin Bestand, da die Novelle der BayBO eine allgemeine Reduzierung der Abstandsflächen nur für Städte mit weniger als 250.000 Einwohnern vorsieht und Nürnberg mit 518.000 Einwohnern nicht darunterfällt.

Eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H weist die Schutzziele der Abstandsflächen (Belichtung, Belüftung und Besonnung) nach. Auch die Musterbauordnung der ARGE Bau sieht in § 6 Abs. 5 MBO Abstandsflächen von einer Tiefe von 0,4 H, mindestens 3 m vor.

Im nördlichen Bereich bei Baufenster a ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von ca. 3 m vorhanden. Im südlichen Bereich des Baufensters h ist zum Schutz der öffentlichen Grünfläche eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4 m festgesetzt. Die Lärmschutzwände müssen für den ausreichenden Schutz der Grünfläche bzw. die bestehende Wohnbebauung nördlich des Plangebiets über diese hinaus auf die Baufläche reichen. Die Lärmschutzwände sind aufgrund ihrer Höhe abstandsflächenpflichtig. Aus diesem Grund werden für die Baufenster a und h sowie für die vorhandene und die festgesetzte Lärmschutzwand im Südosten des Plangebiets abweichende Tiefen der Abstandsflächen festgesetzt. Die Reduzierung der Abstandsflächentiefe beschränkt sich bei den Baufenstern a und h auf die Baulinie, die jeweils die östliche Gebäudeaußenwand darstellt. Die Tiefe der Abstandsflächen wird auf 0,1 H, mindestens 3 m festgesetzt. Aufgrund der Festsetzungen der Baulinie sowie der maximalen Zahl der Vollgeschosse für diese Baufenster sind dennoch keine Beeinträchtigungen von nachbarschützenden Belangen zu erwarten. Aufgrund des Abstands der Baugrenze zur Grundstücksgrenze von mindestens 5 m sowie der angrenzend festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche, bis zu deren Mitte die Abstandsflächen zu liegen kommen dürften, wäre die Einhaltung der Abstandsflächen auch ohne Reduzierung und damit eine ausreichende Belichtung und Belüftung auf den Nachbargrundstücken sichergestellt. Für die vorhandene und die festgesetzte, transparente Lärmschutzwand wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,2 H, mindestens 1 m festgesetzt. Hierdurch kann es zu einer Beeinträchtigung der Belüftung und Belichtung der nördlichen und südlichen Gebäudeecke in den Baufenstern a und h kommen. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen wird deshalb für die Bereiche an denen sich die neue Lärmschutzwand im Süden und die überbaubaren Grundstücksflächen überlappen, festgesetzt, dass die Anordnung von zur Belichtung und Belüftung notwendigen Fenstern unzulässig ist. Dies betrifft den südlichen Bereich des Baufensters h auf einer Länge von 4,5 m und einer Höhe von bis zu 4 m. Im Bereich der bestehenden Lärmschutzwand im Nordosten wird auf eine solche Einschränkung verzichtet, da die Lärmschutzwand hier sowohl eine geringere Höhe als auch einen größeren Abstand zur nächstgelegenen überbaubaren Grundstücksfläche (im Minimum 5,5 m) aufweist. Der obere Teil der bestehenden Lärmschutzwand ist darüber hinaus transparent errichtet und schränkt die Belichtung damit nicht drastisch ein. Darüber hinaus ist entlang der Von-der-Tann-Straße die Anordnung von Aufenthaltsräumen aufgrund der Verkehrslärmbelastung bereits eingeschränkt. Die Errichtung einer transparenten Lärmschutzwand bzw. der Erhalt der vorhandenen Lärmschutzwand an dieser Stelle sind daher aus den genannten Gründen vertretbar.

I.5.6. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN

Zur Optimierung eines geordneten und harmonischen Siedlungsbilds wird im Bebauungsplan die Errichtung von Nebenanlagen eingeschränkt. Es wird festgesetzt, dass diese, bis auf einige Ausnahmen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Die Festsetzungen werden getroffen, um das Baugebiet nicht durch eine Vielzahl kleiner Bauten zusätzlich zu verdichten und um das Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen. Der aktuelle Planungsstand sieht vor, dass die Flächen für die Müllentsorgung sowie ein Großteil der privaten Fahrradabstellplätze in den Tiefgaragen angeordnet werden. An den Abholtagen ist vorgesehen die Müllfraktionen auf den privaten Bauflächen aufzustellen, vgl. Anlage 1 zur Begründung.

Hinsichtlich der Einfriedungen wird festgesetzt, dass diese mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig sind. Damit wäre u.a. die Abgrenzung der Mietergärten zum Beispiel nach Westen oder auch ggfs. Abgrenzungen zu den privaten Innenhöfen möglich. Im Westen, zum Weg zwischen Plangebiet und Kleingärten, ist zusätzlich eine Einfriedung durch eine Heckenpflanzung festgesetzt, um ein einheitliches Erscheinungsbild des Wohngebiets nach außen zu gewährleisten. Diese Hecke kann durch eine Einfriedung mit einem Zaun zu den privaten Flächen hin ergänzt werden, um dem Sicherheitsbedürfnis der Bewohner gerecht zu werden.

Die festgesetzte Höhe der Einfriedungen ist ausreichend, um sowohl dem Schutzbedürfnis der Nutzer der privaten Freiräume Rechnung zu tragen und ein Überklettern im Bereich der privaten Spielflächen zu verhindern, als auch ein offenes Erscheinungsbild des Gebiets zu erzielen.

Um die Durchgängigkeit des Gebiets für Kleintiere zu gewährleisten, werden durchlaufende Sockel bei Einfriedungen ausgeschlossen.

Einfriedungen sind angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen den privaten und öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Damit soll der urbane Charakter des Plangebiets sichergestellt werden.

I.5.7. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN MIT IHREN EIN- UND AUSFAHRTEN

In der Planzeichnung sind die Flächen, die durch Tiefgaragen unterbaut werden dürfen, festgesetzt, um insbesondere die Randflächen von einer Unterbauung auszunehmen und die Muldenversickerung sicher zu stellen. Tiefgaragen sind aus diesem Grund nur in den dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Breite der Tiefgaragenzufahrt wird im Planteil großzügig festgesetzt, damit erforderlichenfalls Tiefgaragenzufahrt und vorgesehener Durchgang durch das Gebäude getauscht werden können. Um dennoch eine angemessene Breite der Tiefgaragenzufahrt sicherzustellen, wird deren Breite auf max. 7,0 m begrenzt.

Hinsichtlich der privaten Stellplätze werden für bestimmte Nutzungen Abweichungen von der Stellplatzsatzung (StellplatzS) formuliert. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze wird als eine Maßnahme zur Verkehrsreduzierung gegenüber der von der Stellplatzsatzung geforderten Zahl verringert. Das Plangebiet liegt außerdem benachbart zur sogenannten Zone 1 gemäß StellplatzS (§ 2 Abs. 4 Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg), wo nur 80 % der Stellplätze gemäß Richtzahlenliste nachzuweisen wären. Aufgrund dieser Lage wird die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze so reduziert, dass maximal 70 % der nach Richtzahlenliste geforderten Stellplätze zu errichten sind. Eine Verschärfung von 80 % auf 70 % ist durch die Umsetzung von Maßnahmen des Mobilitätsbaukastens möglich. Der Verweis auf die Stellplatzsatzung gilt statisch, d. h. es wird auf den derzeitigen Stand der Satzung abgestellt. Dies ist unter anderem dem geschuldet, dass man die Stellplätze nicht zu stark reduzieren möchte, um nicht Probleme in die angrenzenden Gebiete zu tragen. Damit wird auch dem Aspekt Rechnung getragen, dass das Plangebiet zwar gut, aber nicht hervorragend an den ÖPNV angebunden ist.

Aufgrund der hohen Bebauungsdichte und der damit einhergehenden notwendigen Anzahl an Pkw-Stellplätzen wird festgesetzt, dass diese in Tiefgaragen unterzubringen sind, um so die Erdgeschossenebene für Grünflächen nutzen zu können.

Des Weiteren werden Festsetzungen zu den Fahrradabstellplätzen getroffen: Es sind mindestens 30 % der nachzuweisenden Fahrradabstellplätze ebenerdig außerhalb von Gebäuden nachzuweisen. Weitere 5 % sind baulich in die Erdgeschosse der Gebäude zu integrieren – die restlichen 65 % sind in den Untergeschossen (Tiefgaragen) nachzuweisen. Die Fahrradstellplätze in der Tiefgarage müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Aufzüge, Rampen oder Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein. Es wird festgesetzt, dass eine eigene Fahrradrampe herzustellen ist. Damit soll die Benutzbarkeit der Abstellanlagen sichergestellt werden.

Oberirdisch sollen Fahrradabstellplätze sowohl in den privaten Höfen als auch in den Zwischenbereichen zwischen den Blöcken hergestellt werden.

I.5.8. WERBEANLAGEN

Im Plangebiet gelten die allgemeinen Vorschriften der §§ 1 und 2 der Werbeanlagensatzung (WaS) vom 08.08.2012. Es ist vor allem § 2 Abs. 1 Nr. 2 WaS zu beachten, wonach im gesamten Stadtgebiet Werbeanlagen in störender Häufung; sowie Werbeanlagen, die das Straßen- und Ortsbild erheblich beeinträchtigen, insbesondere ortsbildprägende Sichtachsen und Blickbezüge, wesentliche Straßenräume und Fahrbahnmittelstreifen der Hauptzufahrten in die Stadt unzulässig sind.

Weitergehende Festsetzungen werden nicht getroffen. Die Werbeanlagensatzung lässt Ausnahmen von den Regelungen zu, die dann im konkreten Fall zu beantragen sind.

I.5.9. GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

Entsprechend dem Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg werden Festsetzungen zum sozialen Wohnraum im Plangebiet getroffen, damit soll u.a. Gentrifizierungsprozessen entgegen gewirkt werden. Im Beiplan 1 werden „Flächen für soziale Wohnraumförderung“ festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen wird bestimmt, dass auf den gekennzeichneten Flächen Wohnungen so zu errichten sind, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Die festgesetzte Mindestgeschossfläche für Wohnungen einschließlich der Erschließungsflächen beträgt mindestens 80 % der Geschossfläche im Beiplan 1 des Planblattes bestimmten Gebiet. Die genaue Geschossfläche, die im geförderten Wohnungsbau herzustellen ist, richtet sich nach dem Bauantrag und ist im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Sollten sich in der Umsetzung des Bebauungsplans Umstände ergeben, dass die Flächenzuweisung geändert werden müsste, wird dies als Ausnahme ermöglicht. Dies jedoch unter dem Vorbehalt, dass die Herstellung des förderfähigen Wohnraums bereits an anderer Stelle erfolgt bzw. dessen Herstellung gesichert ist.

Die weiteren zu klärenden Punkte, wie z.B. der Realisierungszeitraum oder Ankaufsrechte der Stadt werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

I.5.10. VERKEHRSFLÄCHEN

Die öffentlichen Verkehrsflächen der Von-der-Tann-Straße und der Dottenheimer Straße werden in ihrem Bestand festgesetzt.

Private Verkehrsfläche

Die Wegeverbindung zwischen der Dottenheimer Straße und dem Westpark wird als 4 m breite, private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgänger, Radfahrer frei) festgesetzt und wird dann als Eigentümerweg gemäß Art. 53 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) öffentlich gewidmet.

Eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche mit Übertragung der Straßenbaulast an die Stadt ist aufgrund der Unterbauung durch die Tiefgarage nicht vorgesehen.

Mit Festsetzung des Eigentümerwegs wird die bauordnungsrechtliche Erschließung gemäß Art. 4 BayBO nachgewiesen.

I.5.11. VERSORGUNGSFLÄCHEN

Auf dem Flurstück Nr. 139/7 im Norden des Plangebiets wird eine Fläche von 28 m² für Versorgungsanlagen festgesetzt. Dorthin wird der derzeit in der Tiefgarage des Komplexes Von-der-Tann-Straße 30 befindliche Trafo verlegt, der auch die Wohnbebauung an der Dottenheimer Straße versorgt. Eine erneute Anordnung in der Tiefgarage ist aus wartungstechnischen Gründen nicht möglich.

Für die weiteren Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Energie wird bestimmt, dass diese in die Hauptgebäude zu integrieren sind oder in den Tiefgaragen angeordnet werden sollen. Dies ist möglich, da das Gebiet komplett neu entwickelt wird und diese Funktionen von Anfang an mit bedacht werden können. Die Freiraum- und die Gestaltqualitäten werden dadurch gewahrt.

I.5.12. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im innerstädtischen Bereich soll die vorhandene Qualität der Straßen und Freiräume in Ihrer Wirkung im Gesamtraum erhalten und verbessert werden. Daher wird die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen ausgeschlossen.

I.5.13. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG

Müllräume sind unter anderem in der Tiefgarage vorgesehen. Ziel ist diese Müllräume in die Gebäude zu integrieren, um die Freiflächen, bis auf am Abholtag, von den Abfallbehältern freizuhalten. Die Aufstellflächen für die Abholung am Abholtag sind auf den privaten Bauflächen vorgesehen und in Anlage 1 zur Begründung (Rahmenplan) dargestellt.

I.5.14. RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Es ist vorgesehen, dass ein großer Teil des anfallenden Niederschlagswassers versickert werden soll. Wichtige Bausteine dieses Konzepts sind die vorgeschriebene extensive Dachbegrünung und die Überdeckung der Tiefgarage von mindestens 80 cm. Damit wird der Abflussbeiwert deutlich reduziert, das Regenwasser zurückgehalten und kann verdunsten.

Es sind Mulden in den privaten Höfen und an den Außenrändern der Bebauung, also dort, wo sich keine Tiefgarage befindet, vorgesehen. Nur das ab dem 100-jährigen Regenereignis anfallende Niederschlagswasser kann auch auf der öffentlichen Grünfläche zum Versickern weitergeleitet werden. (Niederschlagsentwässerung/Überflutungsnachweis, grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbh, Freising Hamburg – 24.08.2022)

In der Bebauungsplansatzung ist die Versickerung des Niederschlagswassers festgesetzt. Das Konzept ist über den städtebaulichen Vertrag gesichert. Das stellt die grundsätzliche Entwässerung des Plangebiets sicher. Die genauen Nachweise sind in den entsprechenden Genehmigungsverfahren zu erbringen.

I.5.15. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN / GRÜNORDNUNG

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage

Im Süden des Plangebiets werden die Fläche der ehemaligen Tiefgarage sowie der in den Geltungsbereich einbezogene Teil des Westparks als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um die Anforderungen des Baulandbeschlusses und die Darstellungen des FNP umzusetzen.

Südlich an das allgemeine Wohngebiet schließt sich die öffentliche Grünfläche des Westparks an, die die Zweckbestimmung Parkanlage und in ihrem westlichen Teilbereich die Zweckbestimmung Kinderspielplatz erhält.

Der zwischen künftigem Spielplatz und dem allgemeinen Wohngebiet befindliche Baum- und Strauchbestand soll als Fläche erhalten und entwickelt werden und auch zur Abschirmung zwischen den beiden Nutzungen dienen.

Die zum Erhalt vorgesehenen Bäume und Sträucher sollen durch die Pflanzung weiterer Bäume im Bereich der neu entstehenden Parkanlage ergänzt werden, um die langfristige Weiterentwicklung des Parks sicherzustellen.

Darüber hinaus werden nur wenige Festsetzungen zur öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage getroffen, um die langfristige Planungsfreiheit der Stadt nicht zu beschneiden. Deswegen wird der Weg, der den aus dem neuen Wohngebiet kommenden Fußweg an die Hauptachse des Westparks anschließt, um die Durchgängigkeit von der Dottenheimer Straße zum Westpark zu gewährleisten in einer Breite von 3,50 m nur hinweislich dargestellt.

Die Tiefgarage wird bis auf die östliche Wand entlang der Von-der-Tann-Straße rückgebaut. Der südlich gelegene, vorhandene Baumbestand kann daher nicht erhalten werden und wird entfernt.

Im Osten der Grünfläche, direkt an der Von-der-Tann-Straße wird eine Lärmschutzwand festgesetzt, die dem Schutz des Kinderspielplatzes dient, vgl. Schallgutachten PMI GmbH, Anlage 2.1. Die Schallschutzwand steht, wie auch im nördlichen und südlichen Verlauf der Von-der-Tann-Straße, genau angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche und soll als transparente Wand ausgeführt werden, so dass die öffentliche Nutzung des Westparks sichtbar ist.

Durch die Pflanzung einer Baumreihe auf der westlichen Seite der Lärmschutzwand wird zum einen die festgesetzte Baumreihe vor den Fassaden aufgenommen und gleichzeitig das Gestaltungskonzept, das bereits in den anderen Bereichen der Von-der-Tann-Straße vorhanden ist, aufgenommen. Darüber hinaus sind in der öffentlichen Grünfläche mindestens fünf standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen.

In der Satzung werden Festsetzungen zur Baumqualität und Ausbildung der Wurzelräume getroffen, die sich an den entsprechenden Richtlinien orientieren.

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz

Im westlichen Bereich der Grünfläche wird ein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt. Mit der Widmung als Kinderspielplatz gelten von ihm ausgehende Geräusche nicht als Lärm im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und sind für die neu entstehende Wohnbebauung nicht als Freizeitlärm zu bewerten.

Durch die Fläche zum Erhalt und zur Entwicklung von Bäumen und Sträuchern ist der Kinderspielplatz zur Wohnbebauung abgeschildert und eindeutig dem Westpark zugeordnet.

Besonders wertgebende Einzelbäume in der Grünfläche sind zum Erhalt festgesetzt, um die öffentliche Grünfläche mit ausreichend Schatten zu versorgen und gleichzeitig die vielfältigen Wohlfahrtswirkungen (Klima, Biodiversität, Verdunstung) von Einzelbäumen langfristig zu sichern.

Die Planung des Spielplatzes erfolgt durch die zuständigen städtischen Ämter mit bereits erprobten Verfahren, wie z.B. Planungswerkstätten und Kinderbeteiligung.

I.5.16. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN / GRÜNORDNUNG

Zu pflanzender Laubbaum, schmalkronig

In der privaten Vorzone zur Von-der-Tann-Straße zwischen Baulinie und Straßenbegrenzungslinie wird die Pflanzung einer Baumreihe, bestehend aus neun zu pflanzenden Bäumen

festgesetzt, um diesen Bereich entsprechend zu gliedern und den Straßenraum an dieser Stelle durch Begrünung aufzuwerten.

Es werden hierzu Anforderungen an die Pflanzen und den Wuchsraum festgesetzt, die auch entsprechend durch den städtebaulichen Vertrag und Bürgschaften gesichert werden, um einen schnellen Anwuchserfolg und eine dauerhafte Entwicklung zu gewährleisten.

Aufgrund des relativ schmalen Bereichs zwischen Baulinie und öffentlicher Verkehrsfläche sind schmalkronige Bäume mit entsprechender Endwuchshöhe zu wählen, so dass diese vor dem hohen Gebäude entsprechende Wirkung entfalten können. Möglich wären zum Beispiel folgende Bäume:

- *Carpinus betulus* 'Fastigiata', Pyramiden-Hainbuche
- *Acer campestre* 'Elsrijk', Feld-Ahorn 'Elsrijk'
- *Acer platanoides* 'Columnare', Säulenförmiger Spitz-Ahorn
- *Acer platanoides* 'Olmsted', Spitz-Ahorn 'Olmsted'
- *Carpinus betulus* 'Frans Fontaine', Säulen-Hainbuche
- *Ginkgo biloba*, 'Fastigiata Blagon', Säulenförmiger Ginkgobaum
- *Liquidambar styraciflua* 'Paarl', Amberbaum
- *Liriodendron tulipifera* 'Fastigiata', Säulenförmiger Tulpenbaum
- *Populus nigra* 'Italica', Pyramiden-Pappel

Zu pflanzender Laubbaum, großkronig

Das grünordnerische Konzept für die Freiflächen im Inneren sieht vor, dass pro Hof ein großkroniger Laubbaum mit einer Endwuchshöhe von mindestens 15 m zu pflanzen ist, so dass dieser räumlich gegenüber den hohen Gebäuden bestehen kann. Da die Bäume fast alle auf der künftigen Tiefgarage zu pflanzen sind, sind für die Bäume gute Wuchsbedingungen zu sichern, z.B. durch entsprechend große Baumscheiben. Dazu werden Festsetzungen getroffen. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 100 m² aufweisen und eine Vegetationstragschicht von mindestens 1,2 m Höhe. Dies sind 40 cm mehr als die Mindestdicke der Vegetationstragschicht auf den übrigen Bereichen der Tiefgarage.

Begründet ist dies in den anerkannten Regeln der Technik, wie zum Beispiel der „Dachbegrünungsrichtlinie“ und den „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, herausgegeben von der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V.) in der die Anforderungen an die Wuchs- und Pflanzbedingungen von Bäumen definiert werden.

Durch die Verwendung von Bäumen in den jeweils festgesetzten Größen soll ein gutes Anwachsen und eine schnelle Raumwirkung erzielt werden.

Mögliche großkronige Baumarten für die Innenhöfe wären:

- *Acer campestre*, Feld-Ahorn
- *Acer platanoides*, Spitz-Ahorn, auch in Sorten
- *Acer x freemanii* 'Autumn Blaze', Herbst-Flammen-Ahorn
- *Celtis australis*, Südlicher Zürgelbaum
- *Fraxinus pennsylvanica*, Rot-Esche
- *Ginkgo biloba*, Ginkgobaum,
- *Gleditsia triacanthos* 'Inermis', Dornenlose Gleditschie
- *Liriodendron tulipifera*, Tulpenbaum
- *Liquidambar styraciflua*, Amberbaum
- *Ostrya carpinifolia*, Hopfenbuche
- *Platanus acerifolia*, Platane
- *Quercus cerris*, Zerr-Eiche
- *Quercus robur*, Stiel-Eiche
- *Quercus rubra*, Amerikanische Rot-Eiche
- *Robinia pseudoacacia*, Robinie
- *Sophora japonica*, Schnurbaum

- *Tilia tomentosa*, Silber-Linde
- *Tilia x euchlora*, Krim-Linde
- *Zelkova serrata*, Japanische Zelkove

Zu pflanzende sonstige Bäume und Großsträucher

Die großkronigen Laubbäume werden in den Höfen durch weitere Bäume oder Großsträucher ergänzt. Es wird festgelegt, dass im WA1 12 und im WA2 10 Bäume oder Großsträucher zu pflanzen sind. Dies ist ein angemessener und durch die Rahmenplanung (Anlage 1 zum Begründung) hergeleiteter Wert, der die zahlreichen Nutzeransprüche in den Höfen berücksichtigt – Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen, Kinderspielplätze, Eingangsbereiche mit Abstellplätzen für Fahrräder sowie Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser. Darüber hinaus werden für die Großbäume auch sehr große und entsprechend hohe Baumscheiben vorgesehen, die auch viel Platz beanspruchen. Da die Großbäume das bestimmenden Element sind, kann bei den anderen Bepflanzungen die Zahl entsprechend festgelegt werden. Folgende standortgerechte, stadtklimaverträgliche Arten/Sorten werden u. a. für die privaten Grünflächen und Innenhöfe über Tiefgaragen empfohlen:

Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn Elsrijk), *Acer platanooides* 'Cleveland' (Spitz-Ahorn Cleveland), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Carpinus betulus* „Fastigiata“ (Pyramiden-Hainbuche), *Corylus colurna* (Baumhasel), *Ginkgo biloba* 'Fastigiata' (Ginkgo Fastigiata), *Parrotia persica* (Eisenholzbaum), *Fraxinus ornus* (Blumen-Esche), *Gleditsia triacanthos* 'Skyline' (Gleditschie Skyline), *Magnolia kobus* (Kobushi-Magnolie), *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche), *Quercus frainetto* (Ungarische Eiche), *Liquidambar styraciflua* (Amberbaum), *Sophora japonica* 'Regent' (Perlschnurbaum), *Tilia tomentosa* 'Brabant' (Silber-Linde)

Durch die Verwendung von Bäumen in den jeweils festgesetzten Größen soll ein gutes Anwachsen und eine schnelle Raumwirkung erzielt werden.

Wurzelraum für Bäume in befestigten Flächen

Die Vitalität und die Lebensdauer eines Baumes in befestigten Flächen stehen in direktem Zusammenhang mit der Größe seiner bodenoffenen Baumscheibe und dem ihm zur Verfügung stehenden Wurzelraumes. Da die Neupflanzung eines Baumes beträchtliche Kosten verursacht und eine größere Baumscheibe darüber hinaus die Selbstversorgung mit Wasser und Nährstoffen fördert und auf diese Weise die Pflegekosten reduziert werden, sind Mindestanforderungen für Baumscheiben festgesetzt.

Tiefgaragendecken

Das allgemeine Wohngebiet ist zum großen Teil mit einer Tiefgarage unterbaut. Die Tiefgarage ist zu begrünen – die Vegetationstragschicht muss, wie bei anderen Bebauungsplänen in Nürnberg, mindestens 80 cm betragen.

In der Satzung werden die Bereiche aufgezählt, in denen von der Mindestüberdeckung abgewichen werden kann, dabei dürfen 50 cm Mindestüberdeckung nicht unterschritten werden. Zu diesen Sonderbereichen zählen Durchgänge und Retentionsmulden.

Versickerungsfähige Beläge –Feuerwehruzufahrten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Beitrag zum Bodenschutz und Wasserhaushalt Bodenbefestigungen zu reduzieren. FW-Zufahrten sind daher mit versickerungsfähigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Dabei ist bereits das Material für die Tragschicht so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist. Aufgrund der höheren Belastung gilt dies nicht für die zur Erschließung der Gebäude notwendigen Wege. Bei diesen ist das anfallende Niederschlagswasser seitlich zu versickern.

Dachbegrünung von Gebäuden

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet mit thermischer Belastung im Sommer. Die insgesamt hohe Bau- und Versiegelungsdichte mit geringem Grünanteil im Umfeld führt hier zu einer Überwärmung der Siedlungsfläche und einer unzureichenden Durchlüftung (vgl. auch Stadtklimagutachten Nürnberg). In stark verdichtet bebauten Bereichen sind die positiven Auswirkungen begrünter Dächer, wie verzögerter Abfluss der Niederschläge und die Verbesserung des Stadtklimas durch Verdunstung, von großer Bedeutung.

Flachdächer und Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung bis zu 20° sind aufgrund ökologischer und stadtgestalterischer Zielsetzungen ab einer Gesamtfläche von 50 m² mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen und technischen Einrichtungen zu begrünen. Darüber hinaus sind Flachdächer von Carports, Garagen, Müllgebäuden, Gartenhäusern und sonstigen Nebengebäuden sowie Tiefgaragenzufahrten ab einer Dachfläche von 10 m² ganzflächig zu begrünen. Insbesondere in stark verdichtet bebauten Bereichen sind die positiven Auswirkungen begrünter Dächer, wie verzögerter Abfluss der Niederschläge und die Verbesserung des Stadtklimas durch Verdunstung, von großer Bedeutung. Neben den angeführten Auswirkungen sprechen die längere Haltbarkeit sowie die bessere Isolationswirkung und damit erzielbare Energieeinsparungen für ein Gründach. Bei Beachtung der einschlägigen technischen Normen (für Gründächer: FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen DIN 18320, DIN 18338) können Bauschäden ausgeschlossen werden. Auch das Brandschutzverhalten extensiv begrünter Dächer genügt bei der Auswahl geeigneter Baustoffe den bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Eine Nutzung begrünter Flachdächer zur Energiegewinnung ist bei aufgeständerter Bauweise von Photovoltaikmodulen problemlos möglich; hier entstehen sogar wünschenswerte Synergieeffekte, z.B. durch die Auflast der Vegetationstragschicht.

Die Festsetzung einer Dachbegrünung ist weiterhin wesentlicher Bestandteil des Entwässerungskonzeptes. Mit der Kaskade (Dachbegrünung und Tiefgaragenüberdeckung) wird zunächst der Teil des Wassers, das auf die Dächer trifft zurückgehalten, kann zum Teil dort verdunsten bzw. wird verzögert auf die Tiefgaragenüberdeckung bzw. die Mulden rund um die Bebauung geleitet. Die Begrünung auf den Dächern ist bei der Dimensionierung der Mulden berücksichtigt.

Fassadenbegrünung

Die Festsetzung von Fassadenbegrünungen an fensterlosen Fassaden mit einer Länge von mindestens 3 m soll zu einer gestalterischen Aufwertung beitragen. Neben gestalterischen Gründen sprechen auch stadtoökologische Gründe, wie z.B. Klimaverbesserung, aber auch bauphysikalische Auswirkungen wie Verbesserung des sommerlichen Wärme- und winterlichen Kälteschutzes sowie Schutz vor Witterungseinflüssen für eine Begrünung mit Kletter- und Rankpflanzen. Begrünte Fassaden wirken außerdem positiv auf das städtische Kleinklima und können Kleintieren, z.B. Vögeln und Insekten, Lebensraum bieten. Um eine rasche Wirksamkeit der Maßnahme zu sichern, soll an diesen Fassaden alle 1,5 m je eine Schling- bzw. Kletterpflanze gepflanzt werden. Um die positive Wirkung von Fassadenbegrünung zu sichern, ist diese Begrünung auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Eine angemessene Berücksichtigung der Standortansprüche ist bei Kletterpflanzen ein entscheidender Faktor für das Wachstum, deswegen werden Mindestgrößen für das Pflanzbeet und den durchwurzelbaren Raum angegeben. Die Pflanzbeete sollen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ pro Kletterpflanze betragen.

Mögliche Arten für Kletter- und Rankpflanzen sind z.B.:

Actinidia arguta (Strahlengriffel),

Campsis radicans (Trompetenblume),

Celastrus orbiculatus (Rundblättriger Baumwürger)

Hedera helix (Efeu)

Hydrangea petiolaris (Kletter-Hortensie)

Parthenocissus spec. (Wilder Wein in Arten)

Wisteria spec. (Blauregen in Arten)

Zu pflanzende Hecke

Im Westen des Gebiets WA 1 ist eine einfriedende Hecke als Abgrenzung zwischen der Wohnnutzung und dem westlich an das Plangebiet grenzenden Weges zu pflanzen. Die Hecke ist mit 1,2 m bis 1,5 m hohen Hecken aus Laubgehölzen auszubilden. Um der Hecke ausreichend Platz zu gewähren wird eine Mindestbreite des Pflanzstreifens von 1,2 m festgesetzt. Unterbrechungen der Hecke für erforderliche Zugänge sind zulässig.

I.5.17. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche wird der Baumbestand zwischen Spielplatz und westlichem Baufenster zum Erhalt und Entwicklung vorgesehen. Der Baumbestand hat eine abschirmende Wirkung zwischen den Freizeitnutzungen des Westparks und der neuen Wohnbebauung und eine artenschutzrechtliche Bedeutung.

Ausgleichsmaßnahmen oder -flächen entfallen, da das Planverfahren im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird und somit gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe aufgrund der Planung als zulässig.

I.5.18. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN I. S. D. BIMSCHG

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Schutz gegen einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärm.

Da die Hauptlärmquelle östlich des Plangebiets besteht (Straßenverkehrslärm B4R und Anlagenlärm Von-der-Tann-Straße 31), wird zunächst festgesetzt, dass eine Schallschutzbebauung als geschlossener Schallschirm entlang der Von-der-Tann-Straße und der winkelförmig anschließende Gebäudeteil an der Grünfläche zu errichten ist, bevor in anderen Teilen des Plangebiets die Nutzung aufgenommen werden darf. Es werden Anforderungen an den geschlossenen Schallschirm gestellt: danach ist die Mindestgeschossigkeit von 5 Vollgeschossen herzustellen und die Fenster bzw. andere Verglasungen müssen im Gebäude enthalten sein, so dass ein schalldicht komplett geschlossener baulicher Riegel entsteht. Diese Maßnahme wird getroffen, da aufgrund der im schalltechnischen Gutachten untersuchten freien Schallausbreitung deutlich wird, dass andernfalls die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht nachweisbar wären.

Der Riegel, der zwingend zu errichten ist, ist in Beiplan 2 und 3 auf dem Planblatt dargestellt.

Für die Schallschutzbebauung entlang der Von-der-Tann-Straße werden gegen den einwirkenden Gewerbelärm weitere Regelungen getroffen. Da die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm nicht eingehalten werden, dürfen keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm an der östlichen Fassade zur Von-der-Tann-Straße hin entstehen. Aus diesem Grunde wird zunächst eine Grundrissorientierung festgesetzt, wonach offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zu dieser Fassade orientiert sein dürfen. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass nur Nebenräume mit ihren Fenstern zu dieser Fassade orientiert sein dürfen. Dazu zählen beispielsweise Bäder, Abstellräume, reine Kochküchen.

Von dieser Grundrissorientierung darf abgewichen werden, wenn durch bauliche Maßnahmen erreicht wird, dass vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein Puf-

fer entsteht, in dem dann die Immissionsrichtwerte von 55 / 40 dB(A) tags / nachts eingehalten werden. Diese Puffer können z.B. Loggien oder Erker oder Prallscheiben sein. Gemäß Seite 1 von Anlage 3.3 des Schallgutachtens sind diese Pufferzonen nach Süden und Osten geschlossen zu halten, nach Norden bzw. im nördlichen Bereich könnten offenbare Teilflächen angeordnet sein.

Die Festsetzung Grundrissorientierung gilt in ähnlicher Form auch dem Schutz gegen einwirkenden Verkehrslärm. Da entlang der Von-der-Tann-Straße die Schwelle zur lärmbedingten Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags / nachts überschritten wird, werden Festsetzungen zur Grundrissorientierung getroffen, so dass keine Aufenthaltsräume direkt dem Lärm ausgesetzt werden.

Die Wohnungen sind so zu organisieren, dass notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohnzimmer, Schlafräume, Kinderzimmer, Essküchen) zur lärmabgewandten Seite zu orientieren sind, also nicht zur Von-der-Tann-Straße.

Von der festgesetzten Grundrissorientierung kann abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der dahinterliegenden Aufenthaltsräume die Beurteilungspegel des Verkehrslärms von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht eingehalten werden. Es soll damit erreicht werden, dass für diese Räume keine direkte Lüftung von Aufenthaltsräumen zur verlärmten Straße zulässig ist, sondern dass dies über technische und/oder bauliche Maßnahmen gelöst wird. Zu den baulichen Schallschutzmaßnahmen gehören z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Prallscheiben oder schallisolierte Kastenfenster mit beschränktem Kippwinkel, die dann eine entsprechende Schalldämmung gewährleisten müssen.

Mit dieser Festsetzung wäre es beispielsweise möglich, dass sogenannte Dreispänner realisiert werden, d.h., dass an einem Treppenhaus pro Etage mehr als zwei Wohneinheiten liegen. Zwei davon könnten „durchgesteckt“ sein, sich also von der Straße in den Hof erstrecken. Dazwischenliegende Wohneinheiten wären nur einseitig orientiert. Das kann in den Bereich, wo die Riegel nach Westen abgehen, notwendig werden. Diese Einheiten wären dann ggfs. nur zur Von-der-Tann-Straße orientiert. Der Schutz der Wohnräume wäre dann über eine Loggia o.ä. gewährleistet, zu der die Fenster der Aufenthaltsräume zu öffnen sind. Bei den Anforderungen an die Loggia sind dann gleichzeitig Festsetzungen zum Gewerbelärm zu beachten.

Eine andere Möglichkeit der Abweichung von der Grundrissorientierung besteht darin, dass Aufenthaltsräume durch Fenster in anderen Fassaden belüftet werden können und die Fenster der von der Festsetzung betroffenen Fassaden nicht zur Belüftung notwendig sind und ausschließlich der Belichtung dienen. Hier wäre also die Anordnung von großen Wohnräumen möglich (sogenannte offene Grundrisse), in denen der notwendige Außenbezug und die Belüftung über Fenster zum ruhigen Innenhof sichergestellt ist. Möglich wären bspw. Festverglasungen.

Eine weitere Festsetzung zum Immissionsschutz betrifft die Ausbildung der Außenbauteile. Diese sind gemäß den zu berechnenden maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 2018-01 auszubilden.

Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt, dass Lüftungssysteme für eine ausreichende Lüftung der Schlafräume – auch bei geschlossenen Fenstern – vorzusehen sind. Dies gilt, wenn der Beurteilungspegel des Verkehrslärms von 49 dB(A) in der Nachtzeit überschritten wird. Hier wird auf Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV abgestellt. Der Nachweis erfolgt auf Vorhabenebene. Auch bei dieser Festsetzung wird eine Abweichung formuliert, für den Fall, dass der Raum durch ein Fenster auf einer lärmabgewandten Seite belüftet werden kann. Ganz allgemein ist anzumerken, dass aufgrund der allgemeinen Anforderungen an Gebäude, z.B. aufgrund der Energieeinsparverordnung (EnEV), Lüftungssysteme oft zum allgemeinen Baustandard gehören um den Mindestluftwechsel im Sinne einer kontrollierten Wohnraumlüftung sicher zu stellen.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche (also Balkone oder Terrassen) wird für den östlichen Bereich festgesetzt, dass durch geeignete Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen ist, dass der maßgebliche Außenlärmpegel von 59 dB(A) nicht überschritten wird. Dieser maßgebliche Außenlärmpegel entspricht dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV tagsüber für Allgemeine Wohngebiete.

In dem Bereich, der weiter als die 75 m von der Baulinie an der Von-der-Tann-Straße entfernt ist, wird der Beurteilungspegel aufgrund der abschirmenden Wirkung der Schallschutzbebauung eingehalten, so dass keine Festsetzungen notwendig sind.

Zum Schutz des künftigen Spielplatzes im Westpark wird entlang der Von-der-Tann-Straße eine Lärmschutzwand von 4 m Höhe festgesetzt, die den Verkehrslärm so abhält, dass auf der Spielfläche tagsüber ein Beurteilungspegel von unter 60 dB(A) erreicht wird, was dem Tagwert für Mischgebiete entspricht und somit eine gute Aufenthaltsqualität auf dem Spielplatz gesichert ist.

Zur Vermeidung von längeren Fußwegen von der Von-der-Tann-Straße zur öffentlichen Grünfläche, wird eine Festsetzung aufgenommen, die Durchgänge in der Lärmschutzwand ermöglicht. Demnach sind Durchgänge in der festgesetzten Lärmschutzwand zulässig, wenn diese so ausgeführt werden, dass unter Berücksichtigung der Durchgänge ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 60 dB(A) tagsüber auf dem Spielplatz eingehalten wird, z.B. in Form von versetzten, sich überlappenden Lärmschutzwandabschnitten. Die festgesetzte Höhe ist dabei für alle Wandabschnitte einzuhalten.

I.5.19. BEHEIZUNG

Zur Beheizung dürfen feste und flüssige, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu gehören nicht Holzpellets oder Hackschnitzel bzw. Heizöl EL soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanisch (d.h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagentechnik eingehalten werden.

Damit werden Luftverunreinigungen ausgeschlossen und eine hohe Luftqualität im Gebiet erreicht.

I.5.20. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Hinsichtlich der Dachform wird festgesetzt, dass ausschließlich Flachdächer zulässig sind. Eine Nutzung als Dachterrasse wäre zulässig. Hier ist aber auch die Festsetzung zur Dachbegrünung zu beachten in Verbindung mit dem Entwässerungskonzept.

Hinsichtlich der technischen Dachaufbauten wird in der Satzung aufgeführt, dass diese nur für Aufzugsschächte, Lüftungs- und Solaranlagen, Schornsteine und Haus- bzw. Haussatellitenantennen zulässig sind. Darüber hinaus sind Dachaufbauten zur Erschließung begehbbarer Dachflächen und deren Umwehrungen sowie Pergolen zulässig. Die zulässige Grundfläche wird auf 35 m² je Gebäude beschränkt.

Um sicher zu stellen, dass die Dachaufbauten nicht zu stark wahrnehmbar sind, werden Festsetzungen zur Höhe, Lage und Größe getroffen: Für Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Antennen und Schornsteine gilt, dass diese einen Mindestabstand zur nächsten Traufkante in ihrer jeweils eigenen Höhe einhalten müssen. Darüber hinaus wird ihre Höhe auf maximal 1,50 m über der Wandhöhe festgesetzt, Technische Dachaufbauten die höher als 1,0 m sind - bezogen auf die Oberkante der Dachhaut - sind blickdicht einzuhausen und seitlich zu begrünen, so dass sie insbesondere vom Straßenraum nicht sichtbar sind und die Traufe des Hauptbaukörpers das prägende städtebauliche Element darstellt. Ausgenommen sind Solaranlagen. Im Falle von Dachaufbauten zur Erschließung begehbbarer Dachflächen wird die Höhe auf 2,5 m über Oberkante des obersten Geschosses beschränkt.

Da die Dächer evtl. auch als gemeinschaftlich nutzbare Freifläche zur Verfügung stehen sollen, müssen auch die hierfür notwendigen Einbauten diese Forderungen einhalten.

Die Dächer im Plangebiet haben auch eine Funktion als sogenannte „5. Fassade“, da sie insbesondere von den Hochpunkten im Gebiet selbst wahrgenommen werden. Um das Bild einer unruhigen Dachlandschaft zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Einbauten ab einem Meter tatsächlicher Höhe (Bezugskante ist die Wandhöhe, also die Attika) einzuhausen und zu begrünen sind.

I.5.21. MASSNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ

Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Grosser-Seeger & Partner, 20.05.2021, überarbeitet 11.05.2022) werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden. Diese sind im städtebaulichen Vertrag gesichert.

- V 1 Durchführung einer Umweltbaubegleitung
- V 2 Durchführung der Rodungsarbeiten von Gehölzbeständen sowie der Entfernung der Fassadenbegrünung außerhalb der Brutzeit von Vögeln (also nicht vom 01. März bis zum 30. September)
- V 3 Durchführung des Gebäudeabrisses außerhalb der Brutzeit von Vögeln (also nicht vom 01. März bis zum 30. September) oder rechtzeitige Ergreifung von Vergrämnungsmaßnahmen
- V 4 Erhaltung von Teilen des Baum-/Gehölzbestandes
- V 5 Ersatz verlorengelender (potenzieller) Brutstätten an Gebäuden (Anbringung 1 Koloniekasten für Sperlinge (oder alternativ 3 einzelne Kästen) sowie zusätzlich 3 weitere Nistkästen für Nischenbrüter an geeigneter Stelle an den Fassaden der geplanten neuen Gebäude)

Vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

I.6. UMWELTBERICHT

Der Bebauungsplan Nr. 4666 „Von-der-Tann-Straße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Daher kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie der Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Zu Beginn des Plan-Verfahrens wurde ein 1. Entwurf Umweltbericht (Grosser-Seeger & Partner, 08.10.2019) erarbeitet, der dem Einleitungsbeschluss vom 19.11.2019 als Beilage beigefügt war. Die Bestandsanalyse hinsichtlich der Umweltbelange, die Auswirkungen der Planung auf diese, wie auch mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen lagen als Grundlage für den weiteren Planungsprozess vor. Der 1. Entwurf Umweltbericht wurde im weiteren Verfahren nicht fortgeschrieben, die Ergebnisse und insbesondere die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und -minimierung sind jedoch in den weiteren Planungsprozess eingeflossen und - soweit möglich - in die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4666 „Von-der-Tann-Straße“ eingearbeitet worden.

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand vom 18.11.2019 bis 20.12.2019 statt. Es gingen zwei Stellungnahmen zum Thema Berichtigung

des FNP, Altlasten und Entwässerung ein. Die Themen sind im weiteren Verfahren abgearbeitet und in die Begründung integriert worden.

I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die vom 02.12.2019 bis einschließlich 10.01.2020 durchgeführt und durch eine Veranstaltung vor Ort ergänzt wurde, gingen vor allem Stellungnahmen zur Dichte der Bebauung, dem Abstand zur Bestandsbebauung und dem Verkehr ein.

Abstand zur Bestandsbebauung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Bebauung ermöglicht, die näher an die Bestandsbebauung der Dottenheimer Straße im Norden heranrückt und teilweise höher ist als der Bestand im Plangebiet. Dadurch kann es zu einer zusätzlichen Verschattung der Bestandsgebäude kommen. Zum Schutz der Bestandsbebauung wurde daher im Rahmen der vorgeschalteten Variantenuntersuchung des Bauungskonzeptes eine Verschattungsstudie erstellt. Auf Grundlage dieser Ergebnisse wurde die Gebäudehöhe im Gebiet WA 1 in den nördlichen Baufenstern reduziert und so eine der Bestandsbebauung angemessene Variante entwickelt. Über die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Gebäudehöhe in den nördlichen Baufenstern über eine maximale Wandhöhe begrenzt und so eine ausreichende Belichtung der Bestandsbebauung sichergestellt und damit den nachbarschützenden Belangen Genüge getan.

Reduktion der Stellplätze im Gebiet

Die Planung sieht einen, auf 70 % der nach Richtzahlenliste der Stellplatzsatzung geforderten Anzahl an Stellplätzen, reduzierten Stellplatzschlüssel vor. Aufgrund der Lage des Plangebiets, direkt angrenzend an die Zone 1 gemäß Stellplatzsatzung, wo ohnehin eine reduzierte Anzahl an Stellplätzen vorgesehen ist, sowie der guten Anbindung an den ÖPNV ist dies durchaus gerechtfertigt. Darüber hinaus sind im Plangebiet nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen von Verwaltungen ausgeschlossen, die im Vergleich zur Wohnnutzung eine höhere Verkehrsinduktion zu Folge hätten.

Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels stellt eine Maßnahme der Verkehrsreduzierung im Rahmen des Mobilitätsbaukastens dar. Ein weiterer in der Planung umgesetzter Baustein ist die Schaffung von optimalen Voraussetzungen für den Radverkehr.

Größe der Grünflächen und Dichte der Bebauung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden zu Beginn verschiedene Konzepte von Seiten des Investors erstellt und in Zusammenarbeit mit der Stadt Nürnberg weiterentwickelt. Ein Ziel war von Anfang an die Erweiterung des Westparks und eine Begrenzung der Bebauung auf die versiegelte Fläche.

Grundlage für die Grünflächen war somit das zusammen erarbeitete städtebauliche Konzept in Verbindung mit dem Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg. Bei der Umwandlung von bereits bestehenden beplanten Gebieten im Innenbereich wird unter der Berücksichtigung des Ziels der doppelten Innenentwicklung angemessene Werte im Einzelfall definiert.

Der Investor baut die private Tiefgarage zurück und führt diesen Teil dem Westpark zu. Es entstehen somit öffentliche Grün- und Spielflächen, die ins Eigentum der Stadt Nürnberg übergehen. Zudem entstehen private Spiel- und Grünflächen im Gebiet.

Durch die momentan hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Nürnberg wird unter anderem das Instrument der Nahverdichtung genutzt um den Bedürfnissen nach Wohnraum nachzukommen. An der Von-der-Tann-Straße wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Orientierungswerte für die Grundflächenzahl werden minimal überschritten. Die Orientierungswerte für die Geschossflächenzahl werden deutlich überschritten. Das abgestimmte städtebauliche Konzept und die Maßnahmen im Geltungsbereich (u.a. öffentliche und private Grünflächen) rechtfertigen diese Überschreitungen. Dadurch kann es bei den ausgeformten

Hochpunkten des Baukörpers auf bis zu acht Geschosse kommen, welche sich absolut als städtebaulich verträglich in der gesamten Planungsphase herausgestellt haben. Im Gegenzug dazu gibt es ausreichend Grünflächen direkt vor Ort, die einen großen Teil des entwickelten Konzeptes ein, wie beispielsweise die verzahnt gestalteten Innenhöfe innerhalb des Quartiers, die südlich gelegene Parkanlage und der anschließende Westpark mit seiner erweiterten Grünfläche inklusive Spielplatz.

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2

Parallel zur öffentlichen Auslegung fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt. Es gingen zwölf Stellungnahmen ein, die allesamt ohne Einwand waren. Zwei Stellungnahmen weisen auf redaktionellen Ergänzungsbedarf in der Begründung hin. Zwei weitere Stellungnahmen äußerten allgemeine Hinweise, die im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten sind.

I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 21.09.2023 bis 24.10.2023 durchgeführt. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

I.8. KOSTEN

Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor abgeschlossen, in dem unter anderem auch die durch den Bebauungsplan ausgelösten Maßnahmen und deren Finanzierung vertraglich gesichert werden.

Durch den Investor werden u.a. übernommen

- Planungs- und Gutachterkosten für die Bauleitplanung sowie Kosten für Bürgerbeteiligungsveranstaltungen.
- Soziale Folgekosten (Grund- und Mittelschule)
- Bereitstellung geförderter Mietwohnungen
- Finanzierung von Kunst im öffentlichen Raum
- Kosten für notwendige artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
- Verpflichtung zur Herstellung einer Kindertagesstätte im Plangebiet
- Planung und Herstellung erforderlicher Erschließungsanlagen und Grünflächen nach den Ausbaustandards der Stadt mit vollständiger Kostenübernahme
- Kostenbeitrag für fehlende Grünflächen bzw. für die Erweiterung des Westparks

Nürnberg, den 06.11.2023
Stadtplanungsamt

gez. Dengler
Leiter Stadtplanungsamt



Spielflächennachweis

1. Spielflächenbedarf öffentliches Spiel: 1800qm
nachgewiesen werden: 1800qm

2. Spielflächenbedarf nach Kinderspielplatzsatzung
gem. BayBO:

BA'A' (EOF+FF)
14.107qm(WF) x 7% = 988qm
nachgewiesen werden: 988qm

BA'B'
1,5qm x 12.870qm(WF) x 7% = 901qm
nachgewiesen werden: 901qm

Gesamt: 1889qm

3. Kita Freifläche

Freiflächenbedarf: 10qm/ Kind = 370qm;
nachgewiesen werden: 370qm

Fahrradstellplätze im Freiraum

Gesamt: 188 Stellplätze

Legende

- | | |
|---|-----------------------------|
| --- Geltungsbereich | +303,00 Planungshöhen |
| - - - Umgriff Tiefgarage | +303,00 Bestandshöhen |
| Dienstbarkeit N-Ergie | |
| Gebäude Bestand | |
| Gebäude Planung | |
| Verkehrsflächen | |
| Gehwege | |
| Plätze | |
| Privatgärten | |
| Gemeinschaftsgrün | |
| öffentliche Grünflächen | |
| Spielflächen | |
| Entwässerungsmulden | |
| Bereiche für Großbaumpflanzung mit Aufbau auf TG 120 cm | |
| | Vegetation |
| | ○ Bäume Bestand |
| | ○ Bäume Rodung |
| | ● Bäume Neupflanzung I WO |
| | ● Bäume Neupflanzung II WO |
| | ■ Aufstellfläche Mülltonnen |
| | ■ Haltezone Lieferwagen |
| | — Lärmschutzwand |

Art des Bauvorhabens
Wohnbebauung Von der Tann Strasse
in Nürnberg
Überarbeitung städtebaulicher Entwurf

Bauherr
VDT30 Grundbesitz GmbH & Co. KG
Düsseldorfer Straße 15
65760 Eschborn

Ort des Bauvorhabens
Von der Tann Strasse 30,
D - 90439 Nürnberg

Landschaftsarchitekt:

grabner huber lipp
landschaftsarchitekten und stadtplaner
partnerschaft mbB

Gutenbergstraße 11
D - 85354 Freising
fon +49 (0)8161.86216-20
fax +49 (0)8161.86216-49
buero@grabner-huber-lipp.de

Architekt:

steidle architekten
Genter Strasse 13
80805 München

- Abbildung Hochbau nachrichtlich -

Unterschrift

Bebauungsplan Nr. 4666 "Von-der-Tann-Straße"

Planbezeichnung Anlage 1 zur Begründung: Städtebaulicher Rahmenplan

Plannr intern 152NT_2_200

Datum 11.08.2022

Maßstab 1:500 @A1



Bestandsgehölze und Rodungsliste

	Baumart	Name	ibotanischer	Höhe (m)	Kronen-durchmesse r (m)	Stamm-umfa ng (cm)	Baumschutz-verord nung	Plaketten-nu mmer	Gesundheits-zustand	Erhaltungs-wür digkeit	Bemerkungen	Fällung	Ersatz
1	Platanus x acerifolia			10	5	58			G	+	Fehlentwicklung in der Krone durch Lichtraumprofil	ja	
2	Platanus x acerifolia			8	5	56			LG	-	lichte Krone, Astungswunden, Riss am Stammfuß ca. 1 Meter	ja	
3	Platanus x acerifolia			6	5	59			LG	+	querwachsende Äste, Efeu am Stamm, einseitige Krone durch Lichtraumprofil		
4	Platanus x acerifolia			5	6	49			G	+			
5	Platanus x acerifolia			8	6	70			G	+	Efeu am Stamm		
6	Acer platanoides 'Globosum'			3	2	36			SG	-	Rindenschäden, Wipfeldürre, Totholz (halbe Krone tot)	ja	
7	Acer platanoides			7	8	80	x		LG/SG	-	gekappter Stämming, Vergabelung mit Riss, Stamm mit Schrägstand		
8	Acer campestre			8	5	80			G	+			
9	Aesculus hippocastanum			5	6	90	x		LG	-	tief beastet (starke Stammaustriebe), Rindenschäden mit Risabildung in der Krone		
10	Carpinus betulus			5	3	37			SG	-	Wipfeldürre, Totholz, Leittrieb abgängig (kleine Baumscheibe) wider Wain in der Krone, Vergabelung am Stamm (starke Stammaustriebe)	ja	
11	Cedrus deodara			7	4	64			G	+		ja	
12	Platanus x acerifolia			8	6	38			LG	-	sehr lichte Krone, kaum Äste, Stammaustriebe (Baumscheibe zu klein)	ja	
13	Platanus x acerifolia			8	5	44			G	+	leichter Schrägwuchs, Stammaustriebe	ja	
14	Platanus x acerifolia			8	6	94	x		LG	+	Astungswunden, leichtes Totholz, Rindenschäden in der Krone	ja	1x mind.18-20
15	Platanus x acerifolia			7	8	80	x		G	+	leichtes Totholz, Astungswunden, Rindenschäden in der Krone	ja	1x mind.18-20
16	Acer platanoides			5	2	34			SG	-	Riss am Stamm (mit Ausfluss), Schäden am Stammfuß, Wipfeldürre	ja	
17	Acer platanoides			5	2	34			G	+	Wipfeldürre	ja	
18	Platanus x acerifolia			7	8	51			LG	-	lichte Krone, leichtes Totholz, Wipfeldürre	ja	
19	Platanus x acerifolia			6	6	58			LG	-	Riss am Stamm	ja	
20	Platanus x acerifolia			8	7	57			G	+	leicht einseitige Krone	ja	
21	Quercus robur			9	6	77			G	+	Astungswunden, Efeu bis in Krone, steht am Hang, einseitige Krone	ja	
22	Quercus rubra			7	7	58			G	+	Astungswunde, leicht einseitige Krone, steht am Hang	ja	
23	Quercus rubra			14	14	148	x		G	++	Totholz	ja	1x mind.18-20
24	Platanus x acerifolia			7	8	68			LG	+	leichtes Totholz, kleine Rindenschäden, leichte Wipfeldürre	ja	
25	Platanus x acerifolia			8	9	75			G	+		ja	
26	Platanus x acerifolia			8	10	119	x		LG	+	Risse am Stamm, Belag bis an Stammfuß (Stellplätze), Nistkasten	ja	1x mind.18-20
27	Platanus x acerifolia			7	8	103	x		LG	+	Belag bis an Stammfuß (Stellplätze), Risse am Stamm, Totholz, Wipfeldürre, Rindenschäden in der Krone	ja	1x mind.18-20
28	Platanus x acerifolia			7	7	103	x		G	+	Belag bis an Stammfuß (Stellplätze), Astungswunden	ja	1x mind.18-20
29	Platanus x acerifolia			8	11	143, 115	x		LG	-	Überwallt Baumscheibe, Morschung am Stamm, Astungswunden, 2-stämmig, Belag bis an Stammfuß (Stellplätze)	ja	2x mind.18-20
30	Quercus rubra			17	10	117	x		G	++	Astungswunden, Totholz	ja	1x mind.18-20
31	Acer platanoides			19	14	177	x		LG	+	Morschung am Stamm, Zwiesel mit Riss, Kronenanker		
32	Quercus rubra			18	14	129	x		G	++	Totholz, lichte Innenkrone	beseitigt	1x mind.18-20
33	Prunus padus			14	15	100, 84, 73, 60, 68	x		LG	-	Rindenschäden am Stamm, mehrstämmig, Totholz, Druckzwiesel am Stammfuß		
34	Prunus padus			14	5	70			SG	-	1 Stämming Zwieselausbruch am Stammfuß, 2 Stämming Schrägstand -> Fällung empfohlen		
35	Prunus padus			12	4	70			SG	-	1 Stämming Zwieselausbruch am Stammfuß, Bruchgut bereits entfernt, 2 Stämming Schrägstand -> Fällung empfohlen		
36	Quercus robur			16	9	93	x		G	++	Totholz, leicht einseitige Krone		
37	Quercus robur			16	12	133	x		LG	+	Totholz, V-Zwiesel am Stamm, Rindenschäden in der Krone		
38	Quercus robur			16	11	174	x		G	++	Totholz		
39	Pinus sylvestris			3	6	95	x		SG	-	Astungswunden, Totholz, vermutlich abgängig	beseitigt	1x mind.18-20
40	Pinus sylvestris			16	6	135	x		G	++	Totholz		
41	Prunus cerasifera			12	10	76, 75, 61			LG	-	Rindenschäden, Pilzbefall, Morschungen, abgenommener Stämming, Ausbrüche		
42	Carpinus betulus			10	6	80	x		G	+	Efeu bis in Krone, Zwiesel am Stamm	beseitigt	1x mind.18-20
43	Acer platanoides			12	6	73			LG	+	Risse am Stamm, Totholz, Efeu am Stamm	beseitigt	
44	Carpinus betulus			9	7	58, 47			LG	+	Totholz, Wipfeldürre, Zwiesel am Stamm, Efeu am Stamm	beseitigt	1x mind.18-20
45	Quercus robur			15	11	185	x	202	G	++	altes EPS-Nest, Totholz	beseitigt	2x mind.18-20
46	Quercus rubra			14	8	101	x		G	++	Totholz		
47	Populus tremula			15	5	75		222	G	+	Totholz, Rindenschäden an Ast		
48	Carpinus betulus			10	11	77, 53, 39			G	+	Zwiesel am Stammfuß (starke Stockastriebe), Efeu am Stamm		
49	Acer platanoides			16	12	125	x	219	G	++	Wurgewurzeln, Rindenschäden in der Krone, Totholz		
50	Populus tremula			16	8	97	x	221	G	+	leichtes Totholz		
51	Castanea sativa			10	7	88	x		LG	++	Risse am oberen Stamm, Rindeneinwallung am unteren Stamm, Veredelungsstelle		
52	Prunus avium			17	5	89	x	217	LG	-	Wipfeldürre, lichte Krone		
53	Carpinus betulus			14	7	75			G	+	kleine Morschung, Stammaustriebe, Rindenschäden in der Krone, Totholz		
54	Carpinus betulus			12	9	87	x		G	+	Zwiesel am Stamm		
55	Carpinus betulus			11	7	65, 62, 50			G	+	Zwiesel am Stammfuß, reibender Ast		
56	Prunus avium			15	10	102	x	214	G	+	leicht einseitige Krone		
57	Quercus rubra			18	8	89	x	215	G	+	Totholz		
58	Prunus avium			11	9	83	x		T	-	abgestorben		
59	Carpinus betulus			15	10	73			G	+	Druckzwiesel am Kronenansatz		
60	Prunus padus			10	11	115, 70	x		LG	+	hohe Wurzeln mit Schäden, Druckzwiesel am Stamm		
61	Prunus avium			14	13	119	x	211	SG	-	abgängig		
62	Carpinus betulus			18	10	94	x		G	++	U-Zwiesel am Stamm		
63	Quercus rubra			15	10	67		209	LG	+	Wipfeldürre, Totholz		
64	Quercus robur			18	10	101	x	208	G	++	Efeu am Stamm	ja	1x mind.18-20
65	Pinus sylvestris			7	6	90	x		G	+	Efeu am Stamm	ja	1x mind.18-20
66	Acer campestre			6	6	80, 50, 30	x		G	+	wächst durch Zaun, Efeu bis in Krone, Zwiesel am unteren Stamm mit Schäden	ja	2x mind.18-20
67	Acer platanoides			15	13	146	x		LG	+	leichtes Totholz, Astungswunden/Schäden in der Krone, hohe Wurzeln		
68	Acer platanoides			15	13	167	x		LG	+	Wurgewurzeln, leichtes Totholz, Rindenschäden am Stammfuß, Wurzelschäden, hohe Wurzeln		
69	Castanea sativa			10	8	100	x	200	G	+	Astungswunden/Rindenschäden in der Krone		
70	Pinus nigra			20	8	175	x	205	LG	+	Rindenschäden/Verwachsung in der Krone, Astungswunden am Stamm, Astries		
71	Pinus nigra			19	13	197	x		LG	+	Astausbruch, Totholz, Starkastvergelbung mit Kruppelwuchs		
72	Betula pendula			15	11	110	x		LG	-	Wipfeldürre, lichte Krone, Totholz, Astungswunden in der Krone		

Stammumfang gemessen in 1m Höhe ab Stammfuß.

G - gesund / LG - leicht geschädigt / SG - stärker geschädigt / T - abgestorben

++ = besonders erhaltenswert / + = erhaltenswert / - = bedingt erhaltenswert / - = nicht erhaltenswert

Aufnahme vom: 10.07.2019; Ergänzt am 25.08.2020

Büro Grosser-Seeger & Partner
Großweidenmühlstraße 28 a-b
90419 Nürnberg

Grunde für Fällungen geschützter Bäume (gem. BaumSchVO §1. Abs.3):

Bäume 32, 39, 42, 44, 45 - von SÖR beseitigt

durch Neubau:
23, 66

- 2 St. - WIRD IN RAHMEN DER BAUGENEHMIGUNG BEANTRAGT

durch Abbruch der Verkehrsflächen:
14, 15, 26, 27, 28, 29, 65 - NOCH NICHT BEANTRAGT

- 7 St.

durch Abbruch der Tiefgarage:
30 - BEANTRAGT

- 1 St.

zu rodende Bäume: 10 Stk.
Ersatzpflanzungen 12 Stk.

Nach Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg wird die Fällung von 10 geschützten Bäumen (SU>80cm) beantragt.

Eingriff in Wurzelbereich der geschützten Bäume durch Baufeldfreimachung zur Abriss der Tiefgarage:

31, 33, 37, 38, 41, 46, 68

Legende

--- Geltungsbereich
--- Umgriff Tiefgarage PlanungX Abbruch Bestandsgebäude
Gebäude Planung
Fläche zum Erhalt und Entwicklung von Bäumen und Sträucher
Abbrucharbeiten in Wurzelbereich der Bäume (Handarbeit)
Baumschutzzaun
WurzelvorhangBaum zu erhalten
Baum Bestand
Baum Rodung
Baum beseitigtArt des Bauvorhabens
Abbruch der Bestandsbauten,
Planung Wohngebiet Von der Tann Strasse
in NürnbergAntragsteller:
VDT30 Grundbesitz GmbH & Co. KG
Düsseldorfer Straße 15
65760 EschbornOrt des Bauvorhabens
Von der Tann Strasse 30,
D - 90439 Nürnberg

Unterschrift

Landschaftsarchitekt:

grabner huber lipp
landschaftsarchitekten und stadtplaner
partnerschaft mbbGutenbergstraße 11
D - 85354 Freising
fon +49 (0)8161.86216-20
fax +49 (0)8161.86216-49
buero@grabner-huber-lipp.de

Unterschrift

Bebauungsplan Nr. 4666 "Von-der-Tann-Straße"

Planbezeichnung Anlage 2 zur Begründung: Baumbestandsplan/Baumschutz

Plannr intern 152NT_2_201

Datum 11.08.2022

Maßstab 1:500

