

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 4654 "Ehemalige Radrennbahn" für ein Gebiet westlich der Vorjurastraße, zwischen Kellerstraße, Rennbahnstraße und Umbenhauerstraße
Prüfung der Stellungnahmen, Erlass der Satzung und Behandlung des Antrags
Antrag der Bündnis 90/Die Grünen Stadtratsfraktion vom 06.07.2023**

Entscheidungsvorlage

1. Ausgangssituation

Die 1904 vom „Verein Sportplatz Nürnberg 1903 e.V.“ erbaute Radrennbahn im Stadtteil Reichelsdorfer Keller ist 2017 mit dem letzten Steherrennen an ihr Nutzungsende gelangt, da die erforderlichen Sanierungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen für den Radsportverein in keinem wirtschaftlichen Verhältnis mehr zum angestrebten Nutzen standen. Zudem gilt die ehemalige Radrennbahn mit einer Bahnlänge von 400 m als nicht mehr zeitgemäß für den ambitionierten Radsport. Das Areal befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 4025, der seit dem 19.01.1972 rechtsverbindlich ist. Dieser setzt für das Areal ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO fest. Die Radrennbahn ist nur hinweislich eingetragen. Insbesondere der südliche Baumbereich zur Kellerstraße ist mit Baufenstern und einer Stellplatzanlage zeichnerisch beplant, der Baumbestand selbst ist nicht zum Erhalt festgesetzt, ebenso wurden keine Grünflächen festgesetzt. Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung soll dieser rechtsverbindliche Bebauungsplan überplant werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4654 soll die planungsrechtliche Entwicklung hin zu einer wohnbaulichen Nutzung des Areals erfolgen. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4654 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) wird, wie es der Gesetzgeber im BauGB vorsieht, im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren berichtigt.

2. Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung auf Grundlage des Entwurfs fand vom 13.07.2023 bis einschließlich 21.08.2023 zeitgleich zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Es gingen ca. 100 Einzelstellungnahmen mit im Wesentlichen gleichen Inhalt ein, davon sieben Stellungnahmen von eingetragenen Vereinen sowie vier Initiativen bzw. eine Petition mit ca. 5.000 Unterstützern. Die Stellungnahmen bezogen sich neben generellen Aspekten insbesondere auf die Themen Verfahrenswahl nach Baugesetzbuch, Denkmalschutz, Verkehr, Lärm, Baumerhalt bzw. -ersatz, Artenschutz sowie Bedarf an Wohnraum. Die Stellungnahmen sind inhaltlich gekürzt und auf die wesentlichen Thematiken reduziert wiedergegeben. Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan-Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort eingesehen werden kann. Bereits vor dem Ausschuss ist eine Einsicht im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 501 (5. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8:30 Uhr bis 15:30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr) möglich.

Nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen zu prüfen und das Ergebnis den Beteiligten mitzuteilen. Haben mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben, kann die Mitteilung dadurch ersetzt werden, dass diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird. Die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekannt zu machen.

Auszugsweise Kurzdarstellung der Einwände und deren Abwägung

Die Einwände beziehen sich insbesondere auf die steigende Lärmbelastung, die Auswirkungen auf das Klima, die Baumfällungen, die Dichte / Kubatur der Bebauung bzw. das Grünflächendefizit, das Denkmal, den Artenschutz sowie die Verfahrenswahl. Diese und viele weitere Punkte sind im Nachfolgenden detailliert geprüft und behandelt.

Mit der Planung gehen u.a. erhebliche Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern Mensch (Lärm), Fauna und Flora einher. Trotz intensiver Prüfung und Festlegung zur Verfügung stehender Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich bzw. alternativer Planungsansätze können kurz bis mittelfristige sowie langfristig bestehenbleibende Beeinträchtigungen durch die Umsetzung der Planung nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden. Die Durchführung festgelegter Maßnahmen ist durch Gesetze, den Bebauungsplan oder den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Stadt Nürnberg reagiert mit dem Bebauungsplan auf das anhaltend mangelnde Angebot an Wohnraum. Insbesondere in Zeiten der Wohnungsmarktkrise ist es besonders wichtig, zügig Baurecht in Gebieten zu schaffen, die nach Baurechtsabschluss direkt einer Bebauung zugeführt werden können und so ein dringend erforderliches Angebot auf dem Wohnungsmarkt schaffen. Die aus der Planung potentiell resultierenden Beeinträchtigungen werden der positiven Wirkung der unabdingbaren Wohnraumschaffung untergeordnet und müssen für die Realisierung der Planung in Kauf genommen werden.

2.1. Grundsätzliche Position der Einwendenden

Einwendungen:

Aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit sowie dem Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung, sei der Bebauungsplan mit dem jetzigen Inhalt unheilbar rechtswidrig und unwirksam.

Auseinandersetzung mit den Einwänden:

Die Auffassung wird aufgrund der nachfolgenden Ausführungen nicht geteilt. In den weiteren Kapiteln wird auf die Erforderlichkeit (Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, Schaffung neuer öffentlich nutzbarer Grün- und Spielflächen und Sicherstellung der sozialen Infrastruktur) detailliert eingegangen. Zudem wird der Umgang mit den im Planungsprozess auftretenden Konflikten umfangreich formuliert.

2.1.1. Falsche Planungsvoraussetzungen und fehlende Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB

Einwendungen:

Die Begründung des Bebauungsplans gehe von falschen Voraussetzungen aus. Die Planung sei nicht erforderlich bzw. es würde sowohl dem Plan an sich, als auch einzelnen Festsetzungen, an der Erforderlichkeit fehlen.

Auseinandersetzung mit den Einwänden:

Die Auffassung wird aufgrund der nachfolgenden Ausführungen nicht geteilt. Die Planung ist auf Grund der hohen Nachfragen nach Wohnraum, der guten Anbindung an den ÖPNV und der Lage im Stadtgebiet unter Berücksichtigung aller Nachteile städtebaulich erforderlich und angemessen. Die einzelnen Festsetzungen sind in der Begründung detailliert erläutert und die Erforderlichkeit dargelegt.

2.1.2. Verstoß gegen Abwägungsgebot und Gebot der Konfliktbewältigung

Einwendungen:

Aufgrund der Denkmaleigenschaft und der entgegenstehenden Landesplanung sei die Planumsetzung unmöglich. Der Plan verstoße gegen das Abwägungsgebot und das Gebot der Konfliktbewältigung bzw. seien die Planungsleitlinien sowie Optimierungsgebote nicht oder nur unzureichend berücksichtigt worden, dies gelte insbesondere für die Anforderungen gemäß § 1 Abs. 5-7 BauGB. Ursächlich seien die im Folgenden dargestellten Mängel und Lücken in den Unterlagen – speziell im Bereich der Belange der Umwelt und des Denkmalschutzes, was eine gerechte Abwägung nicht / nur unzulänglich ermögliche. Die Konflikte des Denkmalschutzes, der FFH-

Verträglichkeit, der Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der EU-WRRL und den Bewirtschaftungszielen für Grundwasser (S 47 WHG) sowie mit dem Artenschutz würden auf die nachfolgende Ebene des Baugenehmigungsverfahrens verschoben, dies verstöße gegen das Gebot der Konfliktbewältigung. Die Abwägung sei defizitär, da die Bedeutung von Flora, Fauna und des Denkmals und Kulturguts Rennbahn und deren Verluste gegenüber dem Interesse an der Schaffung von Wohnraum nicht ausreichend berücksichtigt sei.

Auseinandersetzung mit den Einwänden:

Die Auseinandersetzung mit dem Denkmal ist in der Begründung des Bebauungsplans sowie im Kapitel Denkmal in der Entscheidungsvorlage dargelegt. Die Nichtberücksichtigung der Optimierungsgebote wird nicht geteilt. Neben der Auswahl des Siegerentwurfs im Wettbewerbsverfahren, wurden auch im laufenden Bebauungsplanverfahren mehrere Optimierungen im Städtebau zum Erhalt der Bäume und zum teilweisen Erhalt des Denkmals vorgenommen. So können jetzt mehr Bäume erhalten werden, als zu Beginn des Verfahrens vorgesehen und zudem kann ein Teil der Radrennbahn erhalten werden. Der Einwand zu Lücken in den Unterlagen wird ebenfalls nicht geteilt. Die Unterlagen wurden in den Verfahrensschritten nach Baugesetzbuch den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt. Änderungen an den Unterlagen inhaltlicher Art sind nicht angezeigt. Eine Verlagerung von Konflikten auf die Baugenehmigungsebene erfolgt nicht. Die oben genannten Themen sind abschließend auf Bebauungsplanebene behandelt und falls erforderlich, über Festsetzungen oder Regelungen im städtebaulichen Vertrag sowie mittels Bürgschaften besichert. Die getroffenen Regelungen entsprechen dem Gebot der planerischen Zurückhaltung und gewährleisten eine Lösung der genannten Konflikte. Klarstellungen zu den einzelnen Themen sind in die Begründung aufgenommen worden. Die Abwägung zum Thema Denkmal gegenüber dem Interesse der Schaffung von Wohnraum ist bereits in der Begründung detailliert dargelegt und finden sich in der Entscheidungsvorlage im jeweiligen Kapitel.

2.2. Nachfrage nach Wohnraum

Einwendungen:

Im Gegensatz zu den Behauptungen in der Begründung, läge kein Bedarf an (hochpreisigem) Wohnraum am konkreten Standort vor. Dies würde u.a. belegt durch: die bislang noch nicht verkauften / vermieteten Wohnungen des kürzlich fertig gestellten Wohnquartiers; des laut den Wohnungsmarktbeobachtung des Wirtschaftsreferats höheren Wohnungsbestand im Vergleich zur Anzahl der Haushalte; das Angebot von ca. 600 Mietwohnungen bzw. -häusern der letzten 3 Jahre. Es würde an der Darlegung des Bedarfes sowie einer örtlich spezifizierten Prognose fehlen. Bei der aktuellen Marktsituation sei Verkauf bzw. Vermietung der geplanten Wohnungen nicht sichergestellt. Ebenso bliebe die überdurchschnittliche Bautätigkeit des Stadtteils / Bezirkes 48 seit Eingemeindung, wie z.B. in den Wohnungsmarktberichten 2019 und 2020 dargelegt, unberücksichtigt. Die Grundlagen würden sich auf alte, nicht validierte Gutachten aus 2015 beziehen. Auch die Einordnung in ein Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt würde nicht zu einem Wohnraumbedarf am aktuellen Standort führen. Die Einwohnerzahlen seien rückläufig, die Zunahme 2022 erkläre sich durch die zukünftig wieder zurückziehenden Ukraineflüchtlinge. Die Statistiken zwischen Landesamt und der Stadt Nürnberg würden sich zudem unterscheiden, vor allem bei der Prognose 2035. Wohnraumflächen seien prioritär aus dem FNP zu entwickeln, durch Nachverdichtung bzw. Umnutzung von Leerständen oder Industriebrachen etc. zu schaffen und insbesondere im Stadtzentrum begehrt. Es stünden Alternativflächen wie z.B. in Altenfurt oder „exSiemens“ Areal zur Verfügung.

Auseinandersetzung mit den Einwänden:

Die Neubautätigkeit in der Umgebung (u.a. Reichelsdorfer Keller) sowie die rasche Vermarktung der Wohnungen und die Nachfrage beim Investor für die Flächen der ehemaligen Radrennbahn deuten auf einen Wohnraumbedarf sowohl in der Umgebung, als auch im gesamten Stadtgebiet hin. Die geringe Leerstandsquote im Stadtgebiet und die hohen Mieten sind zudem ein weiterer Indikator für einen angespannten Wohnungsmarkt mit entsprechend hoher Nachfrage. Die Gutachten sind teilweise aus dem Jahr 2015 mit dem Fokus auf „Wohnen im Jahr 2025“ und können als eine der Quellen durchaus betrachtet werden. Gestützt werden die Gutachten durch aktuelle

Zahlen des Amtes für Stadtforschung und Statistik Nürnberg Fürth. Durch genauere Datengrundlagen unterscheiden sich die Zahlen vom Landesamt, dessen Grundlage der Zensus war. Anhaltende Preissteigerungen bei den Miet- und Immobilienpreisen, aber auch die große Zahl an Vormerkungen von berechtigten Haushalten für geförderten Wohnraum sind Indizien für einen seit Jahren angespannten Wohnungsmarkt in Nürnberg. Am 06.09.2022 hat das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr die Stadt Nürnberg gem. § 201a BauGB als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt beurteilt. Ein Grund dafür ist der anhaltende Bevölkerungszuwachs infolge des wirtschaftlichen Wachstums und der damit einhergehenden Attraktivität Nürnbergs. Innerhalb der letzten 10 Jahre sind mehr als 34.000 Personen, dies entspricht der Größe einer Stadt wie Forchheim, zugezogen. Das Corona-Jahr 2020 hat dieser steigenden Bevölkerungsentwicklung einen leichten Dämpfer gegeben und erstmals seit Jahren zu einem geringen Rückgang der Bevölkerungszahl geführt. Auch für den zukünftigen Wohnungsneubaubedarf ist die Bevölkerungsentwicklung ein Faktor, den es zu berücksichtigen gilt. Zur genauen Betrachtung wird vom Amt für Stadtforschung und Statistik Nürnberg Fürth eine eigene gesamtstädtische und kleinräumige Prognose erstellt und veröffentlicht, die der kommunalen Infrastrukturplanung zugrunde liegt. Daneben gibt es die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung, die für alle kreisfreien Städte und Landkreise in Bayern erstellt werden. Beide Prognosen stützen sich auf unterschiedliche Datenquellen der Einwohnerzahl. Während es sich beim Landesamt um eine Fortschreibung der Zensusdaten 2011 handelt, greift das Nürnberger Statistikamt auf die Zahlen des Melderegisters zurück, wodurch sich bereits grundsätzlich eine unterschiedliche Einwohnerzahl als Basis der Prognose ergibt. Beide Vorausberechnungen unterliegen unterschiedlichen Grundannahmen, auf der die jeweils prognostizierte Bevölkerungsentwicklung basiert und weshalb unterschiedliche Ergebnisse denkbar sind. Das Vorgehen des Landesamtes stützt sich auf ein einheitliches Schema, auf Basis dessen die Einwohnerzahlen für alle bayerischen Kreise vorausberechnet werden. Die Prognose des Statistikamtes berücksichtigt hingegen auch regionale Gegebenheiten, wie bspw. die Neubautätigkeit oder auch die Errichtung der TUN, die im aktuellen Fall ein stärkeres Bevölkerungswachstum für Nürnberg in den nächsten Jahren ergeben, als dies vom Landesamt berechnet wurde. Gemäß der letzten Bedarfsermittlung besteht bis 2035 ein Wohnungsneubaubedarf von rund 27.100 Wohnungen, d.h. im Durchschnitt jährlich knapp 2.000 Wohneinheiten. Nicht einmal die Hälfte hiervon beläuft sich auf den Zusatzbedarf infolge einer weiter steigenden Einwohnerzahl. Allein bis 2025 besteht ein Nachholbedarf von rund 530 Wohnungen pro Jahr, der aus einer zu geringen Bautätigkeit in den letzten Jahren resultiert. Hinzukommen bis 2035 nochmals rund 600 Wohneinheiten pro Jahr als Substitutionsbedarf, der aufgrund der Verringerung des Wohnungsbestandes durch Abriss und Zusammenlegung von Wohnungen entsteht. Auch gesellschaftliche Veränderungen, wie der Anstieg der Wohnfläche pro Kopf durch eine Zunahme an Einpersonenhaushalten, ein gestiegener Bedarf an zeitgemäßen, barrierearmen und familienfreundlichen Wohnungen tragen zur Anspannung des Nürnberger Wohnungsmarktes bei. Der Bedarf an Wohnungsneubau richtet sich somit nur zum Teil nach der Bevölkerungsentwicklung. Er ist zum wesentlichen Teil auch vom Nachholbedarf, dem Substitutionsbedarf an Wohneinheiten und von gesellschaftlichen Entwicklungen abhängig. Ziel der Landesplanung sowie des BauGB ist prioritär die Innenentwicklung bzw. sollen bevorzugt Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs in Anspruch genommen werden, bevor eine Entwicklung nach außen in die freie Landschaft stattfindet. Die Darstellungen des FNP stellen eine Mischung aus Bestand und Planung dar, was nicht immer mit den Zielen der Stadt Nürnberg übereinstimmt. Insbesondere im Bestand sind unter Beachtung der geordneten städtebaulichen Entwicklung die Änderung der Darstellung geboten, wenn damit Ziele der Innenentwicklung verfolgt werden. Potentielle im FNP ausgewiesene Wohnbauflächen der Innenentwicklung können auch aufgrund der Eigentümerstruktur nicht für den Wohnungsmarkt verfügbar sein. Die genannten Alternativen stehen dem Wohnungsbau nicht zur Verfügung.

Fazit:

Es besteht Nachfrage nach Wohnraum. Die Schaffung von Wohnraum ist innerhalb des gesamten Stadtgebietes erforderlich und die Entwicklung ist auch bei einer anderen Darstellung im FNP aus dem Jahr 2006 somit durchaus sinnvoll bzw. zielführend und im Einklang mit der Gesetzgebung.

2.3. Geförderter Wohnungsbau**Einwendungen:**

Die festgesetzte Fläche für soziale Wohnbauförderung beträfe nur geringe Teile des Plangebiets und stelle die Förderfähigkeit nicht sicher, da es nur die bloße Möglichkeit zur Förderung schaffe. Beim Wohnbauprojekt „Am Keller“ wäre genug Platz für sozialen Wohnungsbau gewesen. Diese Bauvorhaben würden keinen sozialen Notstand beheben und seien kein sozialer Wohnungsbau.

Auseinandersetzung mit den Einwänden:

Die festgesetzte Fläche an gefördertem Wohnungsbau hat den Baulandbeschluss (Inkrafttreten am 14.06.2017) der Stadt Nürnberg zum Zeitpunkt der Billigung als Grundlage. Dieser Anteil ist kausal und plausibel dem Investor aufzubürden. Die Sicherung erfolgt zum einen über die Festsetzung im Bebauungsplan, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nur in der vorliegenden Formulierung gefasst werden kann, zum anderen auch über Regelungen und Bürgschaften im städtebaulichen Vertrag. Über diesen Anteil hinausgehend stellt sich die Frage nach der Wirtschaftlichkeit und ist dem Investor unter Berücksichtigung aller Belange nicht zumutbar (z.B. Festsetzungen Bäume, Denkmal). Beim Bauprojekt „Am Keller“ war bereits Baurecht für das geplante Vorhaben vorhanden, so dass der Baulandbeschluss nicht herangezogen werden kann.

Fazit:

Die Förderfähigkeit kann über den Bebauungsplan und seine Festsetzungen auf Grund des Festsetzungskatalogs nach § 9 BauGB nicht umgesetzt werden. Hierzu gibt es aber eine Regelung im notariell beurkundeten städtebaulichen Vertrag, die die Umsetzung auch über Bürgschaften sicherstellt.

2.4. Radrennbahn**2.4.1. Baudenkmal, Abriss, Sanierung****Einwendungen:**

Die Radrennbahn, als älteste 400 m-Betonbahn Europas, sei laut Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) ein Baudenkmal i.S.v. Art. 1 Abs. 1 BayDSchG, hätte lokale, regionale, überregionale sowie internationale Bedeutung und gehöre zur Identität / Industriegeschichte Nürnbergs / Katzwangs. Die Bedeutung der Rennbahn wäre von der Stadt zu Beginn ignoriert und die erste Denkmalprüfung nach 2018 verhindert sowie später kaum gewürdigt worden. Ein Abriss bedürfe einer Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 Nr.1 BayDSchG und sei nicht genehmigungsfähig. Es läge weder eine fachliche Stellungnahme noch eine Abrisserlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde vor. Zudem sei ein Abriss ohne Verlust der Denkmaleigenschaft nur bei Erhalt eines aussagekräftigen Teils von mind. 25 % der Länge (100 m) möglich. Der aktuell beantragte Abbruch der Radrennbahn würde „zum Totalverlust des Baudenkmals“ und zum Verlust der Sportstätte führen. Die Radrennbahn würde bis heute die Voraussetzungen für die Austragung von Wettbewerben im Radsport laut Radsport-Weltverband UCI erfüllen und sei daher geeignet für eine dauerhafte Nutzung durch den Radsport. Da der geplante Ersatz - das Velodrom - nicht realisiert würde, fehlten Trainingsmöglichkeiten für den Radsport vor Ort. Es würde basierend auf einem nicht validen Gutachten behauptet, dass die Radrennbahn an ihrem Nutzungsende angelangt sei und die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zum angestrebten Nutzen stünden. Es würden neutrale Angaben zu Art des angestrebten Nutzens sowie zu Aufwand und Kosten, für die damit im Zusammenhang stehende erforderliche Sanierung fehlen. Zudem gäbe es keine Prüfung von Nutzungsalternativen bzw. eine Machbarkeitsstudie zur denkmalgerechten Sanierung. Die Verwaltung wäre 2014 bereits beauftragt worden, die Möglichkeiten des Erhalts zu prüfen.

Der mit der Bebauung geplante Abriss bzw. Teilerhalt stehe im Widerspruch zu Art.5 DSchG Satz 1, zu Pt. 8.4.1 LEP Bayern, zu Pt. 8.4.3.1 Regionalplan Nürnberg und beispielsweise zu Art. 141

Bayerische Verfassung. Das Interesse der Allgemeinheit am kompletten Erhalt der Radrennbahn sei nicht berücksichtigt. Denkmalschutz als öffentlichem Belang hätte eine herausgehobene Stellung im behördlichen Abwägungs- und Entscheidungsprozess. Eine sachgerechte Abwägung sei aufgrund der mangelnden Informationsgrundlage nicht möglich und müsste in Anbetracht des historischen Wertes der Radrennbahn sowie deren Wirkung als identitätsstiftende Struktur und des mit dem Abbruch einhergehenden, irreversiblen Verlustes zur Einstellung der aktuellen Planung führen. Die Denkmaleigenschaft und diesbezügliche mangelhafte Gutachten müssten bei einer sachgerechten Abwägung zur Unmöglichkeit der Planumsetzung führen.

Auseinandersetzung mit den Einwänden:

Bereits in den 1960er Jahren führte das abnehmende Interesse am Radrennsport zu verringerten Zuschauerzahlen und damit verringerten Einnahmen. Von den ursprünglich vorhandenen, bauzeitlichen Strukturen wurden im Laufe der Zeit, voraussichtlich im Jahr der umfassenden Sanierung 1968, zahlreiche bauliche Anlagen entfernt bzw. verändert. Hierzu gehört insbesondere die ursprünglich vorhandene Haupttribüne, die im Rahmen der in den 1960er Jahren vorgenommenen Erneuerungsmaßnahmen durch Betontribünen mit Sitzbänken ersetzt wurden. Weiterhin wurden bauzeitliche Nebenanlagen, wie die Umkleidekabinen, die Anzeigetafeln, die Zeitmessung und Lichtenanlage ebenfalls rückgebaut.

Sanierungen der in der „Ursprungssubstanz“ bereits damals stark veränderten Radrennbahn wurden nicht mehr durchgeführt, so dass Mitte der 2010er Jahre ein größerer Sanierungstau öffentlich bekannt gemacht wurde. Grund hierfür war insbesondere der bereits zu diesem Zeitpunkt desolante Zustand sowohl der Tragschicht, als auch der darunterliegenden Betontragplatten. Zum einen waren im Bereich der Deckschicht ganz erhebliche Riss- und Lochbildungen festzustellen, die eine betriebssichere Nutzung der Bahn ausschlossen. Gleichmaßen waren im Bereich der Betontragplatten wegen der ungenügenden Gründung Setzungs- und Schwindbewegungen festzustellen, die zu entsprechenden Niveaueverschiebungen zwischen den Betontragplatten und einer entsprechenden Stufenbildung auch im Bereich der darüber liegenden Deckschicht führten. Grund für diese Schäden waren insbesondere Frosteinwirkungen und Verwitterungsprozesse im verwendeten Beton. Hierbei ist anzumerken, dass die mineralische Verbindung der betonierten Schichten schlecht bis nicht vorhanden ist, was für das Eindringen von Sickerwasser und die resultierenden, ausgedehnten Frostschäden gerade im Bereich der Tragschicht (Betontragplatten) ursächlich war. Der bauliche Zustand der Bahn konnte also bereits damals als desolat bezeichnet werden. Dieser Zustand hat sich sukzessive noch verschlechtert. Damit war eine verkehrssichere Nutzung der Bahn sowohl zu Trainings-, als auch zu Wettkampfwegen nicht mehr möglich.

Der Verein stellte damals eine Wirtschaftlichkeitsberechnung an und kam zu dem Schluss, dass eine Sanierung nicht finanzierbar sei. Erste Schätzungen ergaben 8 bis 10 Mio. € für die Sanierung. Die Einnahmen reichten gerade einmal zum Erhalt der Bahn im Status Quo. Der Verein war nicht zuschussberechtigt (BLSV und Stadt Nürnberg). Bereits damals wurde ein Abriss diskutiert und 2016 wurde das Grundstück der Radrennbahn schließlich verkauft. Der Verein ist nicht mehr Eigentümer.

Im Weiteren wurde eine genauere Kostenschätzung durchgeführt. Eine Sanierung würde nach einer Kostenschätzung nach DIN 276, die dem Abbruchantrag beigelegt ist, einen Aufwand von 11,4 Mio. Euro bedeuten und nahezu einem Neubau gleichkommen. Die Kostenansätze wurden von Stadt Nürnberg geprüft und als nachvollziehbar und plausibel bewertet. Die Kostengruppen 100 (Grundstück), 600 (Ausstattung und Kunstwerke) sowie 800 (Finanzierung) wurden nicht berücksichtigt, da es um den funktionsgerechten Erhalt der Bahn ging. Zudem ist davon auszugehen, dass auf Grund des mittlerweile notwendigen vollständigen Austauschs der grundlegenden Bahnkonstruktion die Sanierungskosten nochmals gestiegen sind.

Die sanierte Anlage entspräche dann aber nicht den nach den olympischen Richtlinien erforderlichen Maßen mit einer Länge von 250 m, einer Breite von sieben Metern und einer Kurvenüberhöhung von 46°. Die vorhandene, sanierte Anlage könnte also für nationale oder internationale

Fahrradrennen nicht verwendet werden und der eigentliche Zweck des Denkmals - Fahrradrennen auf hohem Niveau - ist nicht mehr gegeben. Zeitgemäße Fahrradrennbahnen werden zudem überdacht bzw. in einer entsprechenden Halle durchgeführt. Angesichts des hohen Instandsetzungsaufwands und der nicht mehr zeitgemäßen Ausformung der Bahn scheidet auch Überlegungen, die Zumutbarkeit des Erhalts ausnahmsweise durch einen finanziellen Ausgleich herbeizuführen, aus. Internationale Motorradrennen oder sog. Steherrennen in Stadien finden heute mangels Interesse kaum mehr statt, lediglich in Deutschland, der Schweiz und den Niederlanden gibt es noch einige wenige Veranstaltungen. Selbst für diese wenigen Sportarten wäre die Rennbahn für den Verein nicht mehr rentabel. All diese Gründe sprechen gegen eine Sanierung der ehemaligen Radrennbahn.

Um den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen, verpflichtete sich der Investor im städtebaulichen Vertrag u.a. im Plangebiet ein Teilstück von mindestens 30 m der ehemaligen Radrennbahn als Erinnerungsmonument zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Außerdem ist der Investor verpflichtet der Stadt den Abschluss eines Mietvertrages über ein Ladenlokal im Plangebiet anzubieten. Dieses soll dazu dienen, einerseits an den historischen Ort der Radrennbahn Reichelsdorf in angemessener Weise zu erinnern und andererseits Nutzungen zu implementieren, die dem Radsport auf dem ehemaligen Areal der Radrennbahn Rechnung tragen.

Mittlerweile wurde mit einem Teilabbruch der Sportanlage „Radrennbahn“ gemäß denkmalrechtlichem Bescheid begonnen. Mit Beschluss des Verwaltungsgerichts Ansbach vom 27.10.2023 (AN 9 S 23.2188) dürfen bis zu einer Entscheidung im Verfahren keine weiteren Abbrucharbeiten an der ehemaligen Radrennbahn vorgenommen werden.

Fazit:

Der in den Stellungnahmen genannte Antrag aus dem Jahr 2014 zur Prüfung des Erhalts wurde am 11.03.2016 in der Sportkommission behandelt. Die detaillierte Behandlung ist im obenstehenden Absatz ausgeführt. Bereits damals kam man zu dem Entschluss, dass die Sanierung unter anderem aus hohen Investitions- und Sanierungskosten, ungünstige Parksituation, Lärmproblematik sowie der gewünschten Überdachung nicht möglich ist. Eine Verlagerung und der Verkauf sowie Abbruch der Radrennbahn wurden behandelt. Der Erhalt der wirtschaftlich nicht sanierbaren Bestandrennbahn im Status Quo wurde der dringenden benötigten Wohnraumschaffung daher untergeordnet.

2.4.2. Festsetzung Erinnerungsort Radrennbahn und Denkmal allgemein

Einwendungen:

Die Festsetzungen würden der Bedeutung der ehemaligen Radrennbahn sowie dem kulturellen und historischen Erbe nicht angemessen gerecht. Entgegen der Ausführungen lasse das zu erhaltende, kleine Segment weder die Gesamtdimension noch die Neigung bzw. Höhe der Rennbahn begreifen - beinhalte dieses nicht mal eine der charakteristischen Steilkurven. Die Aufschüttung des Geländes wirke zusätzlich negativ beeinträchtigend, ebenso sei das Teilstück nur indirekt über eine Wohnstraße erreichbar. Die Planung würde dem Andenken an die historische Radrennbahn in keiner Weise gerecht, es würde zumindest der Erhalt der kompletten westlichen Steilkurve und damit eines erkennbaren, angemessenen Teils der Radrennbahn gefordert. Zudem sei weder die zeichnerische Festsetzung noch die textliche Beschreibung zum Erhalt des Radrennbahnteilstücks hinreichend konkret. Es sei unklar auf welche Fläche sich die Festsetzung beziehe bzw. wie sich die Fläche von der privaten Grünfläche unterscheiden würde. In den textlichen Festsetzungen würden sich keine Angaben und Festsetzungen befinden. Ein Konzept oder eine konkrete Planung für den Erinnerungsort läge nicht vor, auch nicht mit dem Informations- und Erinnerungsort im Landmarkgebäude. In der Begründung gäbe es verschiedene Varianten und die Festsetzung wäre damit unbestimmt.

Die von der Festsetzung des Bebauungsplan Betroffenen müssten wissen, welche Nutzungen auf dem Grundstück zulässig seien. Der Erinnerungsort sei auf Grundlage des Bebauungsplans nicht rechtsverbindlich umsetzbar, die Festsetzung sei zu unbestimmt und daher nicht vollziehbar bzw. unwirksam.

Auseinandersetzung mit den Einwänden:

Die Festsetzung wurde auf Grund der Denkmaleigenschaft der Radrennbahn zur Billigung in den Bebauungsplan aufgenommen. Hintergrund waren die Verhandlungen zwischen Ämtern, Investor und den Initiativen. Die fachliche Eignung als Erinnerungsort wurde durch die zuständigen Fachdienststellen bestätigt. Ebenso entspricht die Festsetzung den Forderungen des Bayerischen Landtags.

Im Planteil des Bebauungsplans ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Erinnerungsort Radrennbahn – festgesetzt. Es ist richtig, dass sich in den textlichen Festsetzungen dazu keine weiteren Angaben finden. Vielmehr wird die Festsetzung, wie alle anderen Festsetzungen auch, in der Begründung erläutert und beschrieben. Ergänzende Regelungen gibt es im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan. Die Festsetzung ist dadurch bestimmt. Es ist auch ersichtlich auf welche Fläche sich die Festsetzung bezieht. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Erinnerungsort Radrennbahn – ist zeichnerisch mit Bodenbezug festgesetzt. Wie in der Begründung ausgeführt, wird hier ein Teilbereich der Radrennbahn erhalten und als Erinnerungsort zugänglich gemacht. Beides, der Bodenbezug und die künftige Nutzung, sind aus dem Bebauungsplan ablesbar. Weitere Festsetzungen sind auf Grundlage von § 9 BauGB nicht möglich und auch nicht erforderlich. Zusammen mit den Anforderungen aus dem Denkmalschutz und dem städtebaulichen Vertrag, die die Festsetzungen ergänzen, ist die Festsetzungen bestimmt. Die ergänzenden Regelungen des städtebaulichen Vertrages zu den Festsetzungen wurden u.a. auf Anregung des Landtagsausschusses vor der Billigung entsprechend angepasst: Verlängerung des Zeitraumes zum Zustandekommen des Mietvertrages (§ 24 StbV) und Erhalts eines Teilstücks von mind. 30 m als Erinnerungsmonument (§ 37c StbV).

In der Begründung wird dies ebenfalls so dargestellt. Zudem wird Folgendes aus dem Vertrag zitiert: „Ergänzend ist geplant im Landmark-Gebäude einen Informations- und Erinnerungsort... zu schaffen“. Hier handelt es sich, wie aus der Begründung hervorgeht, nicht um Varianten, sondern um eine zusätzliche Maßnahme, die im städtebaulichen Vertrag gesichert ist. Ebenso wie beim Kunstwerk, dass der Investor errichten muss, und dass die Identität des Ortes würdigen soll.

Fazit:

Durch die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen in Verbindung mit dem städtebaulichen Vertrag ist die Nutzung auf der Fläche eindeutig bestimmt. Mit dem Erhalt des Teilsegmentes, der Schaffung eines Kunstwerkes und des Erinnerungsortes im Landmarkgebäude soll dem kulturellen und historischen Erbe Rechnung getragen werden.

2.5. Verfahrenswahl § 13a BauGB, Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB

Einwendungen:

Das Verfahren nach § 13b BauGB sei durch europäische Rechtsprechung nicht mehr möglich und der Bebauungsplan damit falsch. Ebenso würde von einem vereinfachten Verfahren gesprochen. Die Darstellung des Vorliegens eines Gebiets der Innenentwicklung in der Begründung, das Plangebiet (allseitig von Bebauung umgeben und durch die Radrennbahn mit ihren zugehörigen Gebäuden und der Tribünenanlage bereits baulich geprägt) sei fehlerhaft, die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sei unzulässig, eine konkrete Prüfung der Voraussetzungen anhand der Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 25.04.2023 - 4 CN 5/21, juris m. 17 ff) erfolge nicht. Laut Darlegung in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung handele es sich um Außenbereich nach §35 BauGB. Die FFH Verträglichkeits-Vorprüfung (FFH-VorP) würde nicht den gesetzlichen Anforderungen genügen, z.B. blieben spätere Planungsstände unberücksichtigt, die Darlegung der Methodik fehle und der Vorsorgegrundsatz sei verkannt. Ebenso wären Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben: Der Schwarzspecht sei mit großer Wahrscheinlichkeit im Plangebiet vorhanden bzw. nutze dieses als Lebensraum (Klopfspuren, möglicherweise Schwarzspecht laut Abb. 6 S.94 der gesamt saP) - zugleich sei u.a. Erhaltungsziel des angrenzenden FFH-Gebietes der Erhalt ggf. die Wiederherstellung der Populationen von Schwarzspecht, etc. Nur

eine (FFH-)Voll-Prüfung könne fachlich den Ausschluss von mit der Planung potentiell einhergehenden Beeinträchtigung der Erhaltungsziele für den Schwarzspecht und weitere im FFH-Gebiet als Erhaltungsziele geschützte Arten bewerten.

Durch die Wahl des Verfahrens würde gegen die Bestimmungen des BNatSchG oder BauGB Verstoßen, z.B. der Erstellung des Umweltberichts und auch die Berichtigung des FNP sei falsch, die im FNP dargestellte Grünfläche dürfe nicht ohne ausführliche umwelt- und artenschutzrechtliche Prüfung zu Bauland umgeändert werden.

Eine Auseinandersetzung mit dem FNP bzw. des darin verankerten, übergeordnete städtebaulichen Konzepts hätte nicht stattgefunden. Dies würde insbesondere die potentiell erhebliche Freizeit- und Ausgleichsfunktion der im FNP dargestellten Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport betreffen, als auch der Frage, inwieweit die anderen dargestellten Wohnbauflächen im FNP den Wohnraumbedarf in der Stadt decken könnten. Dies sei abwägungserheblich, durch Stadtrat bei Beschlussfassung zu bewerten und auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen nicht möglich. Es sei davon auszugehen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung durch diese Planung beeinträchtigt sei, was im Widerspruch zu § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB stehe und daher das Anpassungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu beachten sei.

Auseinandersetzung mit den Einwänden:

Der Bebauungsplan Nr. 4654 wurde nicht im Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“, sondern im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Ebenso handelt es sich nicht um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wurde ins BauGB aufgenommen, um die Innenentwicklung durch Beschleunigung zu fördern und diese Flächen gegenüber der Entwicklung am Rand eines Siedlungsgebiets bzw. auf der freien Wiese attraktiver zu machen. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist inhaltlich anwendbar, wenn es um Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung geht. Dies ist hier der Fall. Im Gegensatz zur Annahme der Einwendenden stellt der räumliche Anwendungsbereich des § 13a BauGB nicht auf die planungsrechtlichen Begriffe des Innen- und Außenbereichs ab. Der Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB und Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB sind klar voneinander zu trennen. Vielmehr ist entscheidend, ob nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist oder nicht. Auch größere Grünflächen kommen dafür in Frage und ebenso Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Dies ist beim Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4654 der Fall.

Ein weiterer Einwendungspunkt an der Wahl des Verfahrens waren Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und damit der Ausschluss des beschleunigten Verfahrens. Bei diesen Schutzgütern geht es um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Von der Stadt Nürnberg wurde das nordöstlich angrenzende europäische Vogelschutzgebiet Nürnberger Reichswald explizit untersucht, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung vorlagen. Es wurde ein Gutachten, eine FFH-Vorprüfung (FFH-VorP), entsprechend der aktuellen rechtlichen, fachlichen und methodischen Anforderungen erstellt. Dieses wurde von der Stadt Nürnberg geprüft und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens den Naturschutzbehörden zur Stellungnahme vorgelegt. Gemäß Gutachten kommt es zu keinen Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung. Hierzu gab es keine Einwendungen von den beteiligten Fachdienststellen / Behörden. Zu den weiteren natur- und artenschutzrechtlichen Einwendungen auch bezüglich der fachlich-methodischen Aspekte wird auf die folgenden Ausführungen unter Punkt 2.8.5 „Tiere, Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen und Schutzgebiete“ verwiesen. Die Durchführung des Verfahrens gem. § 13a BauGB ist also zulässig.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Voraussetzung ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung im näheren Umfeld des Gemeindegebiets

nicht beeinträchtigt werden darf. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung muss sich inhaltlich in die Konzeption des Flächennutzungsplans einfügen, soweit diese außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt. Die geplanten Festsetzungen (allgemeines Wohngebiet) fügen sich in die nähere Umgebung, die angrenzend als Wohnbauflächen dargestellt sind, ein. Im Sinne der doppelten Innenentwicklung wurden öffentliche bzw. öffentlich nutzbare Grün- und Spielflächen planungsrechtlich gesichert, die aufgrund der Generalisierung der Plandarstellung des FNP nicht separat dargestellt werden. Eine Berichtigung von bisher als Grünflächen dargestellten Flächen hin zu Wohnbauflächen ist als städtebaulich geordnete Entwicklung zu betrachten.

Fazit:

Aus den dargelegten Gründen ist eine Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren mit all seinen Vorteilen (unter anderem Verzicht auf die Umweltprüfung, Berichtigung des FNP) rechtlich möglich und die Stadt Nürnberg hat davon zur Beschleunigung der dringend erforderlichen Wohnraumschaffung Gebrauch gemacht. Es wurden im Zuge des Verfahrens alle Umweltbelange berücksichtigt und potentielle Beeinträchtigungen entsprechende des Grundsatzes Vermeidung, Minimierung und Ausgleich behandelt (vgl. Kap. 2.8 „Umweltbelange“). Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

2.6. Planungsrechtliche Beurteilung

Einwendungen:

Beim Plangebiet würde es sich als Fortführung des nordöstlich der Vorjurastraße gelegenen Nürnberger Reichswaldes um eine Außenbereichsfläche handeln, was auch die „artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“ vom 15.03.2016 annehme. Eine allseitig geschlossene Bebauung des Gebietes läge insbesondere nicht vor, ein funktionaler Zusammenhang der Fläche zu den nördlich und südlich gelegenen Siedlungsbereichen könne nicht erkannt werden.

Auseinandersetzung mit den Einwänden:

Zuständig für die planungsrechtliche Beurteilung des Geltungsbereichs ist das Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg. Anderslautende Aussagen in Fachgutachten zu anderen Themenbereichen wie z.B. Artenschutz sind dabei zu vernachlässigen und bestenfalls zu korrigieren. Das Vorhaben beurteilt sich - unbeachtlich einer möglichen Planreife gem. § 33 BauGB auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 4654 – nach § 30 Abs. 1 BauGB, da es sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen, qualifizierten Bebauungsplans Nr. 4025 befindet. Der Bebauungsplan Nr. 4025 wurde durch die Gemeinde Katzwang 1971 aufgestellt und diente der Weiterentwicklung des bereits überwiegend bebauten Gebiets.

Fazit:

Bezüglich der planungsrechtlichen Einstufung gibt es zwischen Angaben eines artenschutzfachlichen Gutachtens zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens und der Begründung des Bebauungsplans Divergenzen, die aber auf die Aufstellung des Bebauungsplans keine Auswirkungen haben. Maßgeblich ist die tatsächliche planungsrechtliche Einstufung, die nach Auffassung des Stadtplanungsamtes als „bepannter Bereich“ zu beurteilen ist, die Angabe des Artenschutzgutachters war falsch.

2.7. Entgegenstehende Gesetze und Landesplanung

Einwendungen:

Es wären zentrale Belange der Raumordnung nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern und dem Regionalplan (RP) Nr. 7, welche im Widerspruch zur Planung stehen nicht betrachtet bzw. würden die Auswirkungen der Planung verkannt. Dies würde insbesondere den Schutz des kulturellen Erbes, den Grundsatz der Ressourcenschonung bzw. nachhaltigen Raumentwicklung sowie der Innenentwicklung vor Außenentwicklung unter Beachtung der Vorrangwirkung ökologischer Belange und die Klimaauswirkungen betreffen (LEP Bayern: Z 1.1.2, G 1.1.3, G 1.3.1, G 3.1, Z 3.2, G 8.4.1; RP7: Z / G 7.1.4.2). Auch gemäß § 1 Satz 3 BBodSchG und § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchst. a) und Nr. 14 BauGB bestünde die Verpflichtung, bei Neubaumaßnahmen die Flächeninanspruchnahme zu minimieren und für eine „ausreichende Versorgung mit grün-

und Freiflächen" zu sorgen. Ebenso würden im Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG Flächensparziele definiert. Auch die im LEP geforderte Entwicklung von Siedlungsgebieten entlang „leistungsfähiger Verkehrswege, insbes. den schienengebundenen Trassen des Personennahverkehrs“, sei hier nicht gegeben. Zudem würde die Rodung des Baumbestandes im Widerspruch zu der Bundesartenschutzverordnung, dem Bundesnaturschutzgesetz, dem übergeordneten Klimaschutzgesetz, den internationalen Vereinbarungen der COP von Paris sowie dem Art. 141 Abs. 1, mit Abs. 3 Satz 1 der Bayerischen Verfassung stehen.

Die vorgelegte Planung entspräche nicht den genannten Grundsätzen bzw. Zielen, die Entwurfsbegründung erkenne diese Konflikte nicht. Die vorgelegte Bauleitplanung widerspreche insgesamt den Vorgaben von Raumordnung und Landesplanung sowie diesbezüglichen gesetzlichen Regelungen.

Auseinandersetzung mit den Einwänden:

Die Thematik des kulturellen Erbes wird im Kapitel zum Thema Denkmalschutz behandelt. Die Grundlage hierfür bietet unter anderem die Behandlung im Stadtplanungsausschuss am 22.12.2022. Zur Ressourcenschonung kann auf die Wiedernutzbarmachung der Fläche verwiesen werden. Große Teile der Radrennbahn und der Innenfläche waren bereits einer Nutzung unterlegen (Radrennbahn, Gebäude, Tennisplätze). Der Grundsatz der Ressourcenschonung spiegelt sich auch in der Nähe zur bestehenden Erschließung (Straßen und Sparten) und öffentlichen Einrichtungen wieder. Ein zusätzlicher Flächenverbrauch, wie er bei der Ausweisung neuer Baugebiete am Ortsrand üblich wäre, ist nicht gegeben. Es können insbesondere die bestehenden Straßen sowie vorhandene Infrastruktur benutzt werden, eine Zersiedlung der Landschaft wird vermieden. Eine nachhaltige Entwicklung, insbesondere, wenn man alle drei Säulen der Nachhaltigkeit betrachtet (Ökologie, Ökonomie und Soziales) ist gegeben. Dies wird über die Festsetzungen (öffentliche und private Grün- und Freiflächen, Baumpflanzungen, geförderter Wohnungsbau, Geschossigkeit und Dichte) und den städtebaulichen Vertrag (z.B. geförderter Wohnungsbau, KiTa, Läden und gewerbliche Nutzungen) umgesetzt. Die Thematik Innen- vor Außenentwicklung wird bei der Begründung zum Verfahren nach § 13a BauGB ausgeführt. Dass es sich aber nicht um eine typische Außenentwicklung handelt, wird durch die Lage im Siedlungskörper der Stadt Nürnberg deutlich.

Die Minimierung der Flächeninanspruchnahme sowie die Versorgung mit Grünflächen wird durch mehrere Festsetzungen deutlich. Zum einen sind große Teile des Geltungsbereichs als Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zum anderen sind öffentliche Spielplätze und eine private Grünfläche, die allerdings öffentlich nutzbar ist, festgesetzt. Beide Flächen zusammen machen einen beträchtlichen Anteil in der Flächenbilanz aus und sorgen für einen ausreichenden Grünanteil im Gebiet. Darüber hinaus sind die festgesetzten Orientierungswerte bei der Grundflächenzahl durchaus für allgemeine Wohngebiete üblich und bieten ein gutes Verhältnis zwischen Versiegelung und Begrünung der privaten Flächen. Die Begrünung der privaten Flächen ist über zahlreiche Festsetzungen zur Grünordnung und durch den städtebaulichen Vertrag gesichert. Auch die angemessene Geschossigkeit an dieser Stelle unterstützt das Ziel Flächensparen bei gleichzeitigem Angebot nach Wohnraum im Stadtgebiet. Zu der Thematik Anbindung an leistungsfähige Verkehrswege insbesondere schienengebundener Trassen wird auf die kurze Distanz zur nächsten S-Bahn Haltestelle und damit den hervorragenden Anschluss an den ÖPNV und die schnelle Verbindung zum Hauptbahnhof verwiesen.

Zur Thematik Baumfällungen und deren Auswirkungen wird auf die Umweltbelange, insbesondere auf die Punkte 2.8.2 „Klima“ und 2.8.6 „Pflanzen, Ausgleichsmaßnahmen, Biotopvernetzung, Grünflächendefizit“ in der Entscheidungsvorlage verwiesen.

Fazit:

Der Bebauungsplan entspricht den Belangen der Raumordnung und den entsprechenden gesetzlichen Regelungen. Einige Belange wurden gegenüber anderen mehr gewichtet, dies ist im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens üblich, möglich und für eine Kompromissbildung unabdingbar.

2.7.1. Widersprüche zu politischen Beschlüssen / Willensbekundungen

Einwendungen:

Die Planung stehe im Widerspruch zu Beschlüssen städtischer Gremien sowie politische Willensbekundungen. Ein Abweichen von selbstgewählten Vorgaben führe zu (weiterer) Politikverdrossenheit, sei undemokratisch und stärke die politischen "Ränder".

- Die Orientierungswerte des Baulandbeschlusses für die Spiel- und Frei- bzw. Grünflächenversorgung würden unterschritten. Die Aufrechnung gegen „übergeordnete Grünstrukturen“ bzw. „bereits vorhandene Grün- und Freiflächen“ sei unzulässig und der Verweis auf den „innerquartierlichen Aufenthaltsort“ als Ausgleich völlig inakzeptabel.
- Entgegen der im Masterplan Freiraum geforderten Erhaltung von für den Klimaschutz relevanter Flächen, gehe mit der Planung eine Zerstörung eines Biotopes mit hoher bioklimatischer Bedeutung (Kühlwirkung, CO₂-Speicherkapazität) einher.
- Ziel des Beschlusses „Nürnberg grün und lebenswert“ des Stadtrates vom 14.06.2023 sei der Erhalt von innerstädtischen Freiflächen und Freiräumen. Entgegen der Darstellungen im Entwurf verursache die Planung eine starke Neuversiegelung einer Freifläche, eine Auseinandersetzung mit dem Beschluss in der Begründung fände nicht statt.
- Die Planung verstoße gegen den Eingemeindevertrag und die Zusage des damaligen OBM A. Urschlechter von 1972, den besonderen Charakter des Reichelsdorfer Kellers als Ausflugsort und der dörfliche Charakter Katzwangs zu erhalten oder auch der Aussage von OBM Markus König "mehr Bäume für Nürnberg".

Auseinandersetzung mit den Einwänden:

Die Planung steht im Einklang mit städtischen Beschlüssen. Dies wird im Folgenden aufgezeigt. Zudem wird auch auf den Punkt 2.8.6 „Pflanzen, Ausgleichsmaßnahmen, Biotopvernetzung, Grünflächendefizit“ verwiesen.

- Im Baulandbeschluss handelt es sich, wie richtig angemerkt um Orientierungswerte. Darüber hinaus sind hier aufgrund des bestehenden Planungsrechts die Vorgaben aus B 4.6. des für diesen Bebauungsplan gültigen Baulandbeschlusses (Inkrafttreten am 14.06.2017) einschlägig. Es sind Werte im Einzelfall zu definieren, dies ist im Rahmen des Wettbewerbs erfolgt. Hierbei wurde u.a. dem Baumerhalt im Bestand eine hohe Gewichtung zugewiesen.
- Der Masterplan Freiraum sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine konkreten Maßnahmen vor. Der städtebauliche Entwurf mit Punkthäusern im Innenbereich, die Festsetzung einer großen Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Schaffung einer öffentlich nutzbaren Grünfläche in Verbindung mit den Festsetzungen zu Baumpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünung spiegelt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der hohen Nachfrage nach Wohnraum und dem Klimaschutz wieder. Bei dem Biotop handelt es sich um ein Biotop mit regional bedeutsamen Lebensraum einer älteren Kartierung. Dieses wird teilweise über Festsetzungen gesichert und erhalten.
- Der Beschluss „Nürnberg grün und lebenswert“ wurde mehr als ein halbes Jahr nach der Billigung des Bebauungsplans im Stadtplanungsausschuss gefasst. Dieser Beschluss hat keinen Einfluss auf bereits laufenden Bauleitplanverfahren. Diese Thematik wurde in einer Handlungsanweisung an die Verwaltung klargestellt. Der Hinweis wurde in der Begründung ergänzt und klargestellt. Darüber hinaus handelt es sich nicht um eine innerstädtische Freifläche oder einen Freiraum, sondern um ein durch den B-Plan Nr. 4025 bereits festgesetztes allgemeines Wohngebiet.
- Der Vertrag aus dem Jahr 1972 ist durch die aktuellen Beschlüsse zum Bebauungsplan Nr. 4654 des Stadtplanungsausschusses konkretisiert. Die Ziele des Bebauungsplans sind über viele Beschlüsse im Laufe des Verfahrens bestätigt. Politische Einzelaussagen vor mehr als 50 Jahren können nicht die Grundlage für eine nachhaltige Stadtplanung sein, die auf die aktuellen Bedürfnisse der Bevölkerung, aber auch der Umwelt eingeht. Hier ist beim Vertrag auch von dem bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu unterscheiden. Auch der Wandel in der Gesellschaft trägt dazu und zum geringen Interesse an

Steherrennen bei. Der Bedarf nach Wohnraum überwiegt diesem Belang deutlich. Die Aussage von Hr. König wird mit der festgesetzten Anzahl an Bäumen übererfüllt. Die Anzahl der bestehenden Bäume wird aufgrund des Bebauungsplans nicht verringert.

Fazit:

Der Bebauungsplan Nr. 4654 „Ehemalige Radrennbahn“ steht im Einklang mit den gefassten Beschlüssen städtischer Gremien. Die Planung wurde mittels einer Informationsveranstaltung Interessierten erörtert.

2.8. Umweltbelange

Einwendungen:

Die Voraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren ohne Umweltbericht gemäß §13a BauGB sei nicht gegeben, es fehle der Umweltbericht.

Die fehlende Umweltprüfung bzw. Fortschreibung sei angesichts der Sachlage vollkommen ungenügend und führe zu ausbleibenden, gutachterlichen Auseinandersetzungen mit relevanten Thematiken sowie diesbezügliche Stellungnahmen. Daher sei eine unabhängige, gutachterliche sowie gesetzlich vorgeschriebene Umweltprüfung gefordert.

Auch bei rechtmäßiger Anwendung von §13a BauGB fehle es bei den Planunterlagen an den Grundlagen zur Ermittlung und Bewertung der von der Planung betroffenen, abwägungserheblichen Umweltbelange. Zudem seien erwiesene Mängel in den naturschutzfachlichen Unterlagen und bei diesbezüglichen Darlegungen in der Begründung vorhanden. Dies würde einen formellen Mangel darstellen.

Auseinandersetzung mit den Einwänden:

Die Auffassung wird mit Verweis auf die Darlegungen unter Punkt 2.5 „Verfahrenswahl § 13a BauGB, Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB“ und aufgrund der nachfolgenden Ausführungen nicht geteilt. Es wurde eine Bestandsanalyse hinsichtlich der umweltrelevanten Aspekte durchgeführt, potentiell von der Planung ausgehende Wirkungen wurden untersucht bzw. bewertet. Dies geschah sowohl im Rahmen der Begründung als auch themenspezifisch vertieft im Rahmen der Gutachten, wie z.B. zu Baumbestand, Artenschutz, Verkehr, Schall, Regenwasserumgang bzw. Entwässerung, etc. Von der Umweltprüfung als gesonderter Teil der Begründung ist nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB abzusehen. Eine detaillierte, themenspezifische Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen findet im Rahmen der anschließenden Unterpunkte statt.

Fazit:

Unter Berücksichtigung insbesondere der nachfolgenden, dezidierten Auseinandersetzung mit den Einwänden zu den einzelnen umweltrelevanten Aspekten werden die Einwendungen nicht geteilt.

2.8.1. Mensch: Lärm, Erholung

Einwendungen:

Mit dem Vorhaben und der insbesondere daraus resultierenden verkehrsbedingten Lärmzunahme seien erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch verbunden. Eine Lösung des Konfliktes sei nur durch aktive Schallschutzmaßnahmen - wie z.B. eine Lärmschutzwand bzw. eine Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit - oder ein Zurücksetzen des Gebäudes in WA 1.5 erreichbar. Laut Gutachten würde sich durch den Bebauungsplan ein erheblicher Lärmkonflikt im Bestand als auch im Plangebiet mit Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV und der TA-Lärm ergeben, welcher allein durch die festgelegten passiven Schallschutzmaßnahmen nicht zu bewältigen sei. Es wird die Frage aufgeworfen, welche Maßnahmen zur Schallreduzierung umgesetzt würden.

Die betroffenen Bestandsgebäude seien bereits im Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg erfasst, durch die Planung würde laut Prognose der gebietsspezifische Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung nachts an zwei Anwesen weitergehend überschritten. Einer der hierbei betroffenen

Anwohner betrachte dies als einen direkten Angriff auf die bereits aufgrund einer Schwerbehinderung vorgeschädigte Gesundheit. Diese Gefährdung könne laut Gutachten auch nicht mittels bauseitigen Maßnahmen behoben werden. Der Einbau von Schallschutzfenstern verhindere eine Überschreitung der Lärmwerte bis in den gesundheitsschädlichen Bereich zu den Nachtstunden nicht, wenn beispielsweise hitzebedingt gelüftet würde. Ergänzend sei zu berücksichtigen, dass auch Balkone und Terrassen zum räumlich geschützten Bereich des Wohnens zählen würde und durch die Planung eine permanente Lärmbelastung der Außenflächen hervorgerufen würde. Nicht in das Lärmgutachten einbezogen würden mögliche zusätzliche Lärmemissionen durch die Bebauung der Abstandsflächen mit beispielsweise Wärmepumpen die Auswirkungen der geplanten Gebäude auf die Umgebung.

Der jahrelange Baulärm, als auch der durch Verkehrszunahme sowie z.B. die Kita würde sich vorrangig negativ auf die Mieteinnahmen in der Bestandsbebauung auswirken. Wie würden die Anwohner innerhalb des Wohngebietes vor diesem Lärm geschützt, es sei eine Entschädigung der Besitzer gefordert.

Die Pegelerhöhungen würden über den nächtlichen gebietsspezifischen Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung gehen und im Rahmen der Bauleitplanung gegenüber den sonstigen Belangen der Planung abzuwägen sein.

Die Festsetzungen zu 5 Geschossen bei WA 1.5 und 1.6 aufgrund des Verkehrslärmes sei nicht nachvollziehbar, WA 1.6 bezüglich Messdaten seien aus einer Zeit nicht belaubter Bäume mit geringerem Potential zur Schallabsorption. Für WA 1.5 sei die Alternative des Zurücktretens der Bebauung aufgezeigt.

Mit grünem Ringwall sei die Rennbahn einzigartig und stelle praktisch den letzten Erholungsort im dicht bebautem Siedlungsgürtel von über drei Kilometern Länge neben Friedhof, Volksfestplatz und einer Freileitung in Katzwang dar. Innerstädtische Grün- und Freiflächen hätten einen nachgewiesen positiven Effekt auf Luft- / Erholungsqualität und Stadtklima.

Auseinandersetzung mit den Einwänden:

Grundsätzlich wirken auf das Plangebiet und die Umgebung hohe Lärmwerte, insbesondere durch den Verkehrslärm von der Vorjurastraße ein. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 sind ebenso wie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an der Vorjurastraße überschritten. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird nur knapp unterschritten. Auf Grund dessen wurde sowohl der Lärmeinfluss auf das Bebauungsplangebiet, als auch der Einfluss auf die Bestandsbebauung durch die allgemeine Verkehrszunahme bis 2035 bzw. das Bauvorhaben untersucht.

Im Plangebiet wurde mit verschiedenen Maßnahmen auf die Überschreitung der Grenzwerte der einschlägigen Regelwerke reagiert und Maßnahmen festgesetzt. Neben den Auswirkungen des Straßenlärms sind auch Maßnahmen auf Grund des Schienenlärms erforderlich. Nach dem Prinzip der Abstufung aktive vor passive Maßnahmen wurden zuerst aktive Maßnahmen betrachtet und gutachterlich untersucht. Lärmschutzwälle und Lärmschutzwände haben städtebaulichen an dieser Stelle große Nachteile. Zum einen will man im Gebiet die offene Struktur der Umgebung so gut wie möglich aufnehmen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen durch eine Lärmschutzwand oder einen Lärmschutzwall wären gegenüber der Bauweise in der Umgebung somit ein Widerspruch. Ebenso würde eine Blockrandbebauung als Lärmschutzriegel den Charakter von Reichelsdorf widersprechen. Zum anderen würden aktive Maßnahmen das Schutzgut Fläche mehr beanspruchen, durch ihre Strömungsbarriere das Schutzgut Klima beeinträchtigen und im Bereich der Vorjurastraße müssten vermutlich weitere Bäume gefällt werden. Darüber hinaus schützen aktive Lärmschutzwände in einer Größenordnung von bis zu 6 m nicht die oberen Geschosse. Umso höher die Wände, umso größer die städtebauliche Beeinträchtigung und umso größer sind auch die statischen Ansprüche und damit die Beeinträchtigung von Schutzgütern (Fläche, Boden, Wasser, Fauna, Flora, etc.).

Auf Grund dessen wurden Gebäuderiegel – ein Gebäude und damit keine zusätzliche Mauer – wurde als Lärmschutz für die dahinterliegende Bebauung festgesetzt. Darüber hinaus wurden Maßnahmen wie Grundrissorientierung und weitere passive Maßnahmen, ebenso Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche und Spielplätze, für das Plangebiet festgesetzt.

Für den Bestand wäre ein weiterer sehr großer Nachteil einer Lärmschutzwand die Schallreflexion. Durch eine Wand im Bereich Vorjurastraße / Kellerstraße, auch wenn diese hochabsorbierend ausgebildet festgesetzt worden wäre, würde sich die Lärmbelastung für den Bestand deutlich erhöhen. Dies zeigt bereits der Einfluss des „Landmark“-Gebäudes auf die Bestandsbebauung. Bereits ohne Lärmschutzwand führen veränderte Ziel- und Quellverkehre sowie entstehende Fassadenreflexionen an Gebäuden zu einer Änderung der Verkehrslärsituation in der bestehenden Nachbarschaft. Im Bereich der Vorjurastraße werden durch die Planung erhöhte Schallpegel erwartet. In diesem Zusammenhang wurde auch ein Abrücken des Landmark Gebäudes von der Vorjurastraße geprüft, um die Schallreflexionen auf die Bestandsbebauung zu reduzieren. Dies wurde aus verschiedenen Gründen verworfen. Umso weiter man von der Straße abgerückt wäre, umso mehr hätte man in den Baumbestand eingegriffen. Man hat versucht das neue Gebäude zum großen Teil auf die bereits versiegelte Fläche der ehemaligen Tankstelle zu setzen, um den Eingriff auf die Schutzgüter Boden und Bäume zu reduzieren. Zudem hat das neue Landmark Gebäude auch eine städtebauliche Funktion an diesem Standort und den Auftakt in das neue Gebiet darstellen.

Vergleicht man den Prognose Nullfall mit dem Prognose Planfall, erhöht sich tags und nachts an Gebäuden in der Kellerstraße, Vorjurastraße und Am Weißensee die Lärmbelastung um jeweils maximal 1,1 db. Im Bereich der Umbenhauer Straße und der Rennbahnstraße kommt es durch die Abschirmung der neuen Gebäude zu einer deutlichen Verbesserung um bis zu 4,1 dB (siehe Anlagen zur Entscheidungsvorlage).

Im Prognose-Planfall 2035 wird an den beiden folgenden Anwesen der gebietsspezifische Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung von $L_{sw} = 60 \text{ dB(A)}$, nachts durch die Planung überschritten:

- Anwesen Vorjurastraße 169 (Flur-Nr. 170/4, Gemarkung Katzwang),
- Anwesen Vorjurastraße 171 (Flur-Nr. 170/6, Gemarkung Katzwang).

Aufgrund der angewandten Berechnungsmethodik mit einer Berücksichtigung von Mehrfachreflexionen wurde ermittelt, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Erhöhungen der Pegel maximal bei 1,0 dB liegen können. Dies wird auch in den Anlagen am Ende der Entscheidungsvorlage aufgezeigt.

Diese Erhöhung wird insbesondere durch die Schallreflexionen an den Fassaden des geplanten „Landmark“-Gebäudes im Südosten des Plangebiets bestimmt. Pegelerhöhungen über den Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung nachts hinaus sind grundsätzlich als wesentlich einzustufen und im Rahmen der Bauleitplanung gegenüber sonstigen Belangen der Planung abzuwägen. In der schalltechnischen Untersuchung vom 19.04.2022 wurden Minderungswirkungen lärmindernder Fassaden an der Vorjurastraße unter Berücksichtigung der Berechnungsmethode RLS 19 untersucht. Im Ergebnis wurde allerdings festgestellt, dass diese Maßnahmen nur geringfügige Verbesserungen brächten und deutlich unter der hörbaren Wahrnehmungsgrenze lägen. Dies hängt auch mit der künftigen gewerblichen Nutzung des Gebäudes zusammen, die große Fensterfronten im Erdgeschoss vorsieht.

Des Weiteren wurden mögliche aktive Maßnahmen für die betroffenen Bestandsgebäude an der Vorjurastraße überprüft. Lärmschutzwände können auf Grund mangelnder Flächenverfügbarkeit jedoch nicht umgesetzt werden. Auf der öffentlichen Verkehrsfläche ist durch Fahrbahn, Fußgängerübergang, Fußweg und Radweg kein Platz vorhanden. Auf den privaten Grundstücken würde eine Lärmschutzwand zu einem erheblichen Eingriff ins Privateigentum führen. Dazu ist der Abstand zur Lärmquelle (Vorjurastraße) sehr groß und die Wirksamkeit dadurch gering. Darüber hinaus wird mit einer z.B. 3 m hohen Lärmschutzwand nur das Erdgeschoss geschützt. Auf das obere Stockwerk hat eine städtebaulich verträgliche Lärmschutzwand keinen Einfluss.

Ebenso wurde der Einfluss von neuem und damit Asphalt mit Lärminderungspotentialen geprüft. Nach Rücksprache in der Verwaltung fand bereits eine Sanierung der Fahrbahn im kritischsten Bereich Vorjurastraße zwischen den Kreuzungen Am Weißensee und Kellerstraße mit einem Asphaltbeton AC8 DS statt. Die daraus resultierenden Lärminderungspotentiale liegen dem Lärmgutachten bereits zu Grunde. Im Bereich zwischen Umbenhauer Straße und Am Weißensee wird auf der westlichen Spur im Zuge des Bauvorhabens die Deckschicht saniert. Dies wird zu einer Verbesserung der Bestandssituation nördlich Am Weißensee führen. Für die beiden betroffenen Gebäude hat die Maßnahme aber keinen messbaren Effekt.

Da nicht nur die beiden oben beschriebenen Gebäude derzeit mit einer sehr hohen Lärmbelastung zu kämpfen haben, sondern es auch an weiteren Gebäuden zu einer geringfügigen planbedingten Erhöhung kommt und zudem eine Kita im Bereich der Vorjurastraße im Bebauungsplan geplant ist, wurde die Möglichkeit geprüft, im betroffenen Bereich der Vorjurastraße eine Tempo 30 Zone einzurichten, um so die Verkehrsgeräusche zu mindern. Unter anderem kommt es auch an den Anwesen Am Weißensee 1k und 1d zu einer Pegelerhöhung, allerdings unterhalb des Schwellenwerts zur Gesundheitsgefährdung. Eine Tempobeschränkung aus Lärmschutzgründen ist über den Bebauungsplan nicht zu regeln. Gleichwohl wurde, aus Gründen der hohen Lärmbelastung bereits im Bestand und auch der ermittelten Lärmzunahme bis 2035 ohne die Umsetzung des Bebauungsplans, auf Verwaltungsebene bei der zuständigen Fachdienststelle die Prüfung der Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Vorjurastraße von 50 km/h auf 30 km/h (ohne zeitliche Beschränkung) durchgeführt und positiv beurteilt. Die Reduzierung der Geschwindigkeit wird über verkehrsrechtliche Anordnung umgesetzt, da die Geschwindigkeitsreduzierung die Maßnahme ist, die den einzelnen und die Allgemeinheit am wenigsten beeinträchtigt. Die Voraussetzungen nach Straßenverkehrsordnung sind erfüllt und wie oben beschrieben kann der Effekt mit keinen weiteren Maßnahmen erreicht werden. Für die Straßenverkehrsordnung genügt, dass der Lärm Beeinträchtigungen mit sich bringt, die jenseits dessen liegen, was unter Berücksichtigung der Belange des Verkehrs im konkreten Fall als ortsüblich hingenommen und zugemutet werden muss. Eine Überschreitung der Werte Tags von 70 dB(A) sowie nachts von 60 dB(A) liegt über der Zumutungsschwelle. Eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h führt zu einer Verringerung der Geräuschemissionen auf der Vorjurastraße und der Katzwanger Hauptstraße in Abhängigkeit von den Lkw-Anteilen tags und nachts um circa 2,8 bis 3,4 dB. Dies entspricht rechnerisch ca. einer Halbierung der im konkreten Fall in den schalltechnischen Prognoseberechnungen zugrunde gelegten Verkehrszahlen auf den vorgenannten Straßenverkehrswegen. Damit würde der Anstieg der Lärmwerte durch die allgemeine Zunahme des Verkehrs, durch die Zunahme des Verkehrs durch das Baugebiet und durch die zusätzlichen Reflexionen des Baugebiets mehr als ausgeglichen werden. Vor allem, da die Reduzierung der Geschwindigkeit (Vorjurastraße, Katzwanger Hauptstraße) sich insbesondere an den Gebäuden direkt an den Straßen und im östlichen Plangebiet positiv auf den Lärmeffekt auswirkt.

Die vorgenannten Bestandsgebäude sind bereits als untersuchungsrelevant im Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg kartiert und wurden in das Schallschutzfensterprogramm aufgenommen. Mit dem Schallschutzfensterprogramm fördert die Stadt Nürnberg den Einbau von Schallschutzfenstern in bestehenden Gebäuden an Hauptverkehrsstraßen, in denen Lärmwerte in Höhe von mindestens 67 dB(A) tagsüber oder mindestens 57 dB(A) nachts gemessen werden. Eine Überprüfung der Förderfähigkeit hat ergeben, dass die betroffenen Gebäude an der Vorjurastraße, bei denen es sich um Wohngebäude handelt, selbst bei künftigen Tempo 30 förderfähig sind. Die Hauseigentümer können sich im Rahmen eines städtischen Lärmsanierungsprogrammes (Förderung passiver Lärmschutzmaßnahmen) beim Einbau von schalltechnisch besseren Fenstern finanziell unterstützen lassen. Im städtebaulichen Vertrag wird aufgrund der Ursächlichkeit der weiteren Pegelerhöhung geregelt, dass für diese Gebäude der Investor den städtischen Eigenanteil des Schallschutzfensterprogramms übernimmt. Damit ist sichergestellt, dass finanzielle Mittel unabhängig vom Schallschutzfensterprogramm zur Verfügung stehen.

Wärmepumpen sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig und verträglich. Zudem ist der Abstand zur bestehenden Wohnbebauung in allen Bereichen ausreichend vorhanden und schalltechnische Auswirkungen auf die Bestandsgebäude nicht zu erwarten. Die Anordnung möglicher Wärmepumpen ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Fazit:

Aus den oben genannten Gründen wurden im Bebauungsplanverfahren keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen wie Wände oder Wälle festgesetzt. Nach Betrachtung aller Umstände, den städtebaulichen Auswirkungen, den Auswirkungen auf die Bestandsbebauung, auf die Schutzgüter Fläche und Klima sowie der hohen Nachfrage nach Wohnraum sind passive Maßnahmen in Verbindung mit zwei Gebäuderiegel, die gewissermaßen als aktive Maßnahmen dienen, festgesetzt. Zudem wird über eine verkehrsrechtliche Anordnung Tempo 30 im betroffenen Bereich umgesetzt.

2.8.2. Klima

Einwendungen:

Der (Stadt-)Klimaschutz sei wichtig bzw. Klimawandel würde ignoriert werden, Baumfällung stünden im Widerspruch zum Klimaschutz. Nürnberg würde, eigenen Angaben zufolge, bis 2050 unter 4 von 5 Klima-Auswirkungen leiden: Hitze, Dürre, Starkregen, Überschwemmungen. Ebenso sei Nürnberg eine der am dichtest bebauten Großstädte Deutschlands, entsprechend heize sich die Stadt unverhältnismäßig auf und kühle nachts nur unzureichend ab. Hitzeentwicklungen würden sich in Zukunft weiter verstärken. Die (Intensiv-)Bebauung würde zu einer Hitzeinsel („Hotspot“) führen, die "grüne Fuge" mit "Ausgleichspflänzchen" inmitten der Betonfassaden bringe keine klimatische Entzerrung. Das Klima im Stadtteil Reichelsdorfer Keller würde nachhaltig negativ dadurch beeinträchtigt, diesbezügliche anderslautende Darlegungen in den Unterlagen seien nicht nachvollziehbar und widersprüchlich. Nürnberg würde das Klimaziel nicht erreichen! Der Flächenüberbau stehe im Widerspruch zur Zusage des Stadtrates zur Einhaltung des CO₂ Rest Budgets. Durch die Fällung der Altbäume würden die Temperatur am Reichelsdorfer Keller weiter ansteigen und die CO₂-Bilanz schlechter, auch da das im Holz gebundene CO₂ durch den nicht Erhalt freigesetzt würde.

Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen / Verträglichkeit des Vorhabens auf sowohl das Mikro- als auch das Makro- bzw. Globalklima seien in den Planunterlagen fehlend bzw. defizitär. Z.B. sei das „Stadtklimagutachten, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, Mai 2014“ völlig veraltet und angesichts des fortschreitenden Klimawandels nicht belastbar. Dies stelle einen Widerspruch zu den Vorgaben aus Art. 20a GG; §§ 3 Abs. 2 und 13 Abs. 1 S. 1 KSG i.V.m. mit Anlage 1 und 2 KSG dar. Die gänzlich unterlassene Auseinandersetzung mit dem Schutzgut Klima, insbesondere hinsichtlich der Folgen der Planung für das Globalklima stehe im Widerspruch zur aktuellen Rechtsprechung (Beschlüsse 24.03.21 - Az. 1 BvR 2656/18 & BVerwG 04.05.2022, 9 A7.21). Dies stellt ein offensichtliches Ermittlungs- und Bewertungsdefizit dar, eine auf dieser Grundlage gestützte Abwägungsentscheidung sei abwägungsfehlerhaft.

Auseinandersetzung mit den Einwänden:

Seit 2014 liegt für das Nürnberger Stadtgebiet ein Klimagutachten des Büros GeoNet vor. Es veranschaulicht, dass die innerstädtischen, stark verdichteten Siedlungsflächen die Hitzeinsel der Stadt Nürnberg sind, während die bioklimatische Situation der Siedlungsflächen in Stadtrandlage i.d.R. günstig bis sehr günstig bewertet ist. Diese grundsätzliche „Gliederung“ des Stadtgebiets wird sich infolge der Bautätigkeit der letzten Jahre zwar punktuell, aber nicht grundsätzlich geändert haben. Vor diesem Hintergrund stellt es weiterhin eine wichtige Planungsgrundlage zur lokalklimatischen Bewertung / Einordnung von Planvorhaben dar. Die in dem Gutachten als günstig bis sehr günstig zu bewertete lokalklimatische Situation wird maßgeblich durch die Bereiche des Rednitztal und des Lorenzer Reichswaldes bestimmt und der offenen, kleinteiligen Gebäudestruktur im Bestand mit einem hohen Grünflächenanteil, die grundsätzlich eine Durchlüftung der Siedlungsflächen ermöglicht. Der Radrennbahn selbst wird eine geringe bioklimatische Bedeutung für das Siedlungsgebiet und eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensi-

vierung zugesprochen. Die maßgeblich lokalklimatisch beeinflussenden Bereiche sind im Wesentlichen im Status Quo erhalten, diesbezüglich erhebliche bauliche Veränderungen der dortigen Siedlungsstruktur fanden nicht statt. Es sind daher keine Anhaltspunkte vorhanden, dass die Aussagen des derzeit vorliegenden Stadtklimagutachtens für das Vorhabengebiet unzutreffend sind.

In der Begründung wurde unter Punkt I.3.1.5. die Untersuchung der klimatischen Auswirkungen des Planvorhabens auf das Klima dargelegt, z.B.: „die CO₂-Speicherkapazität des Plangebiets langfristig höher ist, als bei einer ungesteuerten Weiterentwicklung des IST-Zustands.“ – eine Untersuchung der mikro-, makro- und globalklimatischer Wirkungen fand statt, eine ergänzende bzw. detailliertere, differenzierte Darlegung findet sich im Folgenden:

Durch die Umsetzung des Planvorhabens wird sich die klimatische Situation voraussichtlich vor allem im Plangebiet selbst verändern, es ist aber nicht von einer signifikanten Verschlechterung der bioklimatischen Situation auszugehen - auch nicht für die Umgebung. Grund dafür sind neben der günstigen Ausgangssituation u.a. die niedrige Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Versiegelungsquote, die vorgesehene mikroklimatisch vielfältige Grünausstattung (Wiesenflächen, Bäume und Baumgruppen) sowie weitere lokalklimatisch positiv wirkende Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünungen und wasserdurchlässige Bodenbeläge.

Diese Maßnahmen dienen zudem der Klimaanpassung indem sie in Hitzezeiten der Überwärmung des Baugebietes entgegenwirken und bei Starkregenereignissen als Versickerungsflächen dienen. Sie tragen zudem langfristig dazu bei, die geplanten Baumfällungen, die sich grundsätzlich lokalklimatisch negativ auswirken, zu kompensieren. Die Festlegung der Maßnahmen zeigen auf, dass bei der Planung die Aspekte des Klimaschutzes als auch des Klimawandels sehr wohl Berücksichtigung fanden. Sowohl das Eruiieren möglicher Klima-Auswirkungen für die Stadt Nürnberg bis 2050 als auch der 2021 beschlossene Klimabaukasten oder auch die Klimaschutzfahrpläne zeigen u.a. ebenso auf, dass sich die Stadt den Herausforderungen des Klimawandels stellt. Gleichzeitig liegen viele klimatische Aspekte wie z.B. Starkregenereignisse nur sehr begrenzt innerhalb der städtischen Einflusssphäre und bedürfen einer Steuerung auf anderen Maßstabsebenen. Zur Vorsorge zu Regenereignissen wird auf den Punkt 2.8.9 „Wasser“ verwiesen. Der Zusage der Stadt zur Einhaltung des bevölkerungsmäßigen Anteils am nationalen CO₂-Restbudget steht die Planung nicht entgegen. Ob das im Holz der zu fällenden Bäume gebundene CO₂ freigesetzt wird, entzieht sich dem Kenntnisbereich der Stadt und spielt zudem (global) keine Rolle, da in diesem Falle damit CO₂-Freisetzungen aus anderem Holz substituiert werden würde.

Zur Bewertung der Auswirkungen auf das Makro- bzw. das Globalklima ist vor allem die CO₂-Belastung durch die Energieversorgung des Bauvorhabens entscheidend. Die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes bezüglich Wärmeerzeugung und -dämmung sowie die Möglichkeit einer solarenergetischen Nutzung der Dachflächen werden dabei als zielführend für eine möglichst CO₂-neutrale Energieversorgung angesehen. Der gute Anschluss an den ÖPNV und die ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen dient ebenfalls dazu, die verkehrsbedingten CO₂-Emissionen zu reduzieren. Global betrachtet ist die Schaffung von Wohnraum bei steigender Weltbevölkerung alternativlos – auch in Deutschland, insbesondere in Ballungs- und Verdichtungsräumen existieren beträchtliche Wohnraumdefizite. Es ist vielmehr sinnvoll neuen Wohnraum im Siedlungskörper in der Nähe zu öffentlichen Einrichtungen und Arbeitsplätzen zu schaffen, statt im Umland der Stadt, um die Wege und damit den Ausstoß von Emissionen zu reduzieren.

Der Planungsbereich befindet sich im Stadtgebiet, die niedrige GRZ schließt eine dichte Bebauung des Bereiches selbst aus. Prägend ist eine lockere Bebauung der Umgebung, welche von hauptsächlich Ein- bzw. Zweifamilienhäusern mit als groß zu bezeichnenden Garten- bzw. Freiflächenbereichen dominiert wird. Die pauschale Behauptung einer „dichtesten“ Bebauung und daraus potentiell resultierender Folgen stellt sich für den Bereich und die Umgebung als nichtzutreffend dar.

Es wird zudem auf die Ausführungen unter Punkt 2.8.3 „Luft“ verwiesen.

Fazit:

Die klimatischen Auswirkungen des Vorhabens wurden ermittelt, bewertet und es wurden Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich sowie zur Klimaanpassung vorgesehen. Die hierzu herangezogenen Grundlagen sind als valide zu betrachten. Mit den festgelegten, grünordnerischen Maßnahmen ist eine langfristige Kompensation der klimatischen Beeinträchtigungen des Vorhabens vorgesehen, der Planung wird sogar eine höhere CO₂-Speicherkapazität attestiert, als bei einer ungesteuerten Weiterentwicklung des IST-Zustands vorhanden wäre. In der Gesamtbilanz erscheint es folgerichtig, dass die Umsetzung des Vorhabens keine signifikanten Auswirkungen auf das (Global-)Klima zur Folge hat: die Menschen und deren Wohnraumbedarf sind vorhanden, dies hat Schaffung von Wohnraum zur Folge – potentielle kurzfristige Beeinträchtigungen werden minimiert und mittel-langfristige ausgeglichen. Für die geplante Verortung spricht die gute verkehrliche Anbindung sowie die guten bioklimatischen Ausgangsbedingungen als auch die Lage im Siedlungsbereich selbst. Potentiell kurz- und mittelfristige entstehende Beeinträchtigungen könnten nur geringfügig mit unverhältnismäßig hohem Aufwand und teils erheblichen Auswirkungen auf andere Schutzgüter bzw. Ziele der Planung weiter minimiert werden. Für den dringenden Bedarf an Schaffung von Wohnraum werden die auch in den anderen Unterlagen dargelegten, potentiellen klimatischen Beeinträchtigungen in Kauf genommen. Zur Klarstellung werden Ergänzungen / Anpassungen in der Begründung vorgenommen.

2.8.3. Luft**Einwendungen:**

Es käme zu erhöhten Emissionen (CO₂, NO_x, Feinstaub, etc.) aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens, der Bauphase und der geplanten Bebauung selbst, welche aus Sicht der Einwendenden zu einer erheblichen Veränderung der Luftqualität im Bereich des Bebauungsplangebietes führen würde und eine Überschreitung der relevanten Grenzwerte nicht auszuschließen sei. Die Bewertung der aufgrund der Neubebauung erhöhten lokalen Emissionen als „nicht erheblich“ erfolgte ohne geeignete, belastbare Zahlengrundlage und sei deshalb nicht aussagekräftig. Die Bewertung basiere auf veralteten Messwerten von 2002-2011 und berücksichtigten nicht die signifikant gestiegenen Einwohner / Kfz bei zeitgleichem Verlust an Filterungspotentialen der durch Umwandlung von Fauna entstandenen, dichten Wohnbebauung am "Parkcafe Rennbahn" und "Am Weißensee". Für das Plangebiet bzw. die angrenzenden Bereiche wären so bereits überdurchschnittliche Belastungen mit NO₂ von 36 µg/m³ als Flächenmittel genannt worden, dies nähere sich schon damals dem genannten Ganzjahresgrenzwert der 39. BImSchV von 40 µg/m³ an. Die der Ermittlung zugrundeliegende Messmethode erscheine zudem laut Aussagen der Stadt nicht aussagekräftig. Die bei der Bewertung berücksichtigte voranschreitende Umstellung der Kfz-Flotte auf E-Autos und dadurch gesunkene Emissionen sei nicht belegbar und daher irrelevant.

Es wird angeregt, aktuelle Messdaten für NO_x und andere, relevante Parameter zu erheben, um die Veränderung des Ist-Zustand durch die Planung abschätzen und die Einhaltung der Grenzwerte vor Ort beurteilen zu können.

Auseinandersetzung mit den Einwänden:

Es wird auf die Ausführungen unter Punkt 2.8.2 „Klima“ verwiesen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der bioklimatischen Bedingungen ist nicht zu erwarten. Mit den festgelegten grünordnerischen Maßnahmen entstehen für die Bestandsverluste im Planbereich mindestens gleichwertige Potentiale zur Filterung bzw. Umwandlung der angesprochenen Emissionen, ebenso sind die maßgeblich Einflussfaktoren – der Lorenzer Reichswald als auch das Rednitztal – und deren bioklimatischen Funktionen im Bestand erhalten. Auch den angesprochenen veränderten Bereichen „Parkcafe“ und „Am Weißensee“ wurde ursprünglich keine bioklimatische hohe Bedeutung zugemessen und werden als Siedlungsraum bioklimatisch als günstig bis sehr günstig beurteilt. Zudem sind auch mit diesen baulichen Entwicklungen Schaffung von Grünstrukturen mit Filterwirkung nach vorangegangener Eingriffsminimierung einhergegangen.

Baubedingte Emissionen werden durch die geltenden Gesetze und normativen Vorgaben auch zum Schutze der Arbeitenden auf der Baustelle auf ein absolutes und unvermeidbares Minimum

reduziert, stellen eine kurzfristige Beeinträchtigung dar und können aufgrund deren marginalen Anteils an den bereits bestehenden Immissionen als unerheblich betrachtet werden.

Die Luftqualität wird in der Stadt Nürnberg seit Jahrzehnten überwacht, dokumentiert und veröffentlicht. Luftqualitätswerte in Form von Grenzwerten wurden auf europäischer Ebene über die 39. BImSchV eingeführt. Andauernde Grenzwerteüberschreitungen traten zuletzt an der Messstation Von-der-Tann-Straße zu Beginn der 2010er Jahre auf, weswegen die zweite Fortschreibung des Luftreinhalteplans erarbeitet wurde und seit 2017 in Kraft ist. Er benennt z.B. Maßnahmen zur lokalen Minderung des Verkehrs, zur Änderung des ModalSplits hin zur Nutzung aller Mobilitätsangebote in der Stadt, aber auch CO₂-Minderungsprogramme und eine bessere Grünversorgung belasteter Stadtteile. Konkrete Maßnahmen für das Plangebiet benennt die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans nicht. Insgesamt hat sich die Luftqualität in der gesamten Stadt stetig verbessert. Stand Ende 2023 werden die Jahres- und die Kurzzeitgrenzwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM_{2,5} und PM₁₀) an allen sechs Luftmessstationen kontinuierlich und deutlich unterschritten. Die Luftmessstationen sind klassifiziert in verkehrsnaher, städtischer und ländlich-stadtnaher Hintergrund und stehen stellvertretend für Bereiche innerhalb des Stadtgebiets mit gleicher Klassifikation. Das Plangebiet und sein Umfeld können der Kategorie städtische Hintergrund oder ländlich-stadtnaher Hintergrund zugeordnet werden. Für diese Kategorien liegen Ende 2023 die ermittelten Jahresmittelwerte für NO₂ und PM₁₀ unter 20 µg/m³ und für PM_{2,5} unter 15 µg/m³. Konkrete Daten zur Luftqualität im Umfeld des Plangebiets liegen über drei flächendeckende Luftmessprogramme vor, die zwischen 1981 bis 2011 Stand der Technik waren. Dabei wurden Flächenmittelwerte für ein 1 km²-Beurteilungsraster berechnet und in Karten dargestellt. Sie weisen für das Umfeld des Plangebiets ab dem Messzyklus 1993 – 1997 für NO₂ einen Flächenmittelwert von kleiner gleich 34 µg/m³ aus. Die Darstellung im Entwurf der Begründung als auch der ersten Fassung des Umweltberichtes mit 36 µg/m³ ist nicht korrekt und wird korrigiert. In der Begründung ist dargelegt, dass die im Rahmen der Untersuchung angewandte Messmethodik nicht direkt mit den nach der 39. BImSchV zu ermittelnden Ganzjahresgrenzwerten vergleichbar ist.

Durch das Bauvorhaben ist grundsätzlich mit zusätzlichen Luftschadstoffemissionen infolge eines erhöhten Verkehrsaufkommen und durch Hausbrand zu rechnen. Allerdings ist aufgrund der insgesamt lockeren, straßenbegleitenden Bebauung und der Filterwirkung von Grünstreifen und Waldstücken im relevanten Umfeld jedoch nach gegenwärtiger Einschätzung der Fachdienststelle nicht mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV für Stickstoffdioxid oder Feinstaub (PM₁₀; PM_{2,5}) im Plangebiet zu rechnen

Ziel der Stadt ist es, Mobilität unter Berücksichtigung aller Verkehrsarten stadtverträglich, effizient und ökologisch zu gestalten (s. Mobilitätsbeschluss vom 27.01.2021). Dazu trägt die Lage des Plangebiets in unmittelbare Nähe zum S-Bahnhof Reichelsdorfer Keller und der Bushaltestelle Kellerstraße bei. Die Förderung des Radverkehrs und der geplante Aufbau eines Radschnellverbindungsnetzes in der Region Nürnberg oder die Weiterentwicklung von Car Sharing Angeboten sind weitere beispielhaft genannte Maßnahmen, um attraktive Alternativen zum motorisierten Individualverkehr zu schaffen bzw. diesen der Erhöhung des motorisierten Verkehrsaufkommens entgegen zu wirken. Durch z.B. die Bepreisung von CO₂-Emissionen ist eine fortschreitende Umstellung der KFZ-Flotte auf Verbrennungsmotoren mit niedrigerem Kraftstoffverbrauch bzw. Emissionen bis hin zur Voll-Elektrifizierung zu erwarten, mit welcher nachweisbar geringere bzw. in Teilen keine der angesprochenen Emissionen während des Betriebes einhergehen. Darüber hinaus wird über das neue Gebäudeenergiegesetz der Einbau von Heizungen mit 65% Erneuerbare Energien in Neubauten gefordert. Dies wiederum hat Relevanz für die potentiell entstehenden Immissionen vor Ort. Der positive Effekt der Flottenumstellung wird zumindest anteilig von der nicht nur planungsbedingten Zunahme des motorisierten Individualverkehrs negativ beeinflusst und lässt sich nicht genau quantifizieren – gleiches gilt aber auch für die mit der Schaffung von Wohnraum im Stadtgebiet verbundenen Reduktion von motorisierten Verkehren durch die nähere Anbindung der zukünftigen Bewohner an Arbeitsplätzen, soziale oder kulturelle Infrastruktur, ein gutes ÖPNV-Angebot, etc. Für das Plangebiet ergeben sich unter Berücksichtigung der Darlegungen daher keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität.

Fazit:

Die für die Lufthygiene zuständigen Fachdienststellen kommen zu dem Schluss, dass keine erhebliche Veränderung der Luftqualität mit der Umsetzung der Planung einhergeht und eine separate Untersuchung von NO_x und weiteren, lufthygienischen Parametern nicht erforderlich ist. Ggfs. kurzfristige oder unerhebliche Beeinträchtigungen müssen aufgrund des dringend benötigte Wohnraumes in Kauf genommen werden. Es erfolgt eine Ergänzung bzw. Anpassung der Angaben in der Begründung.

2.8.4. Gesundheit**Einwendungen:**

Der Zusammenhang zwischen steigenden Temperaturen und erhöhter Mortalität (v.a. vulnerable Bevölkerungsgruppen) sei wissenschaftlich belegt. Es bestünden große Sorgen um die dort lebenden vulnerablen Gruppen wie z.B. Personen mit schweren chronischen Lungenerkrankung (COPD, Stufe 4) oder fortgeschrittenen Alters, etc. Die Planung führe zu einer mikroklimatischen Verschlechterung und dadurch zu einer unerträglichen Situation für COPD-Betroffene. Des Weiteren stelle eine Bebauung im Kronenbereich der Bestandsbäume, welche nahezu flächendeckend mit Eichenprozessionsspinner befallen seien, eine zusätzliche Gesundheitsgefährdung dar, hinzu käme die erhebliche Verschlechterung der Luftqualität.

Auseinandersetzung mit den Einwänden:

Mit dem Klimawandel einhergehende, steigende Temperaturen befinden sich überwiegend außerhalb des städtischen Einflussbereiches. Mit den in der Planung umgesetzten Maßnahmen zum Klimaschutz und Vorkehrungen zum Klimawandel und der bioklimatischen Ausgangslage bzw. den vor Ort bestehenden Strukturen ist nicht von erheblichen, lokalen Temperaturerhöhungen bzw. Verschlechterungen der Luftqualität / des Mikroklimas durch die Planung bzw. deren Umsetzung auszugehen. Diesbezüglich detailliertere Darlegungen sind unter den Punkten 2.8.2 „Klima“ 2.8.3 „Luft“ zu finden. Der Stadt Nürnberg liegt der Schutz der vulnerablen Gruppen am Herzen, was sich u.a. in Konzepten bezüglich Klimaschutz und -wandel manifestiert. Mit der Planung ist auch keine erhebliche Beeinträchtigung der Bestandssituation für diese Gruppen zu erwarten.

Der Gefährdung der Gesundheit durch Eichenprozessionsspinner kann im Rahmen des Bebauungsplans nicht begegnet werden, außer mit der Festlegung zur Fällung aller Eichen – dies hätte mannigfaltige Auswirkungen neben den damit voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Mikroklimas. Auf öffentlichen Flächen trifft die Stadt Vorsorge hinsichtlich des Eichenprozessionsspinners, auf privaten Flächen ist durch Dritte Vorsorge zu leisten.

Fazit:

Eine Verschlechterung für die Gesundheit der Einwohnerinnen und Einwohner und der vulnerablen Gruppen ist nicht erkenntlich.

2.8.5. Tiere, Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen und Schutzgebiete**Einwendungen:**

Die FFH-Prüfung sei unzureichend, die detaillierte Darlegung der Einwendung findet sich unter Punkt 2.5 "Verfahrenswahl § 13a BauGB, Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB". Ergänzend zu den unter dem obigen Punkt genannten Einwendungen sei die Störwirkung der Verkehrslärmzunahme auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes, als auch auf geschützter Arten nicht berücksichtigt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) führe unter Ziff.2.3 aus, dass keine Veränderung der Störwirkungen im Vergleich zur aktuellen Situation vorhanden sei, da mit der vergangenen Nutzung der Radrennbahn in Form von Großveranstaltungen lärmbedingte Störungen bereits existierten. Dies verkenne, dass die Lärmprognose im Gegensatz eine Zunahme aufzeige, insbesondere in der nächtliche Aktivitätszeit der Tiere. Zudem wurde der Betrieb der Rennbahn 2017 eingestellt, daher seien Arten die "ruhigere" Umgebung "gewohnt". Der IST-Zustand und drauf basierende Bewertungen sei nicht auf die aktuelle, sondern auf eine seit meh-

rerer Jahren vergangene Situation abgestellt. Zudem seien die Geländeerhebung bzw. Kartierungen von 2016 weder aktuell, noch sei die Ermittlung / Bewertung des Artenspektrums vollständig bzw. korrekt. Der Bund Naturschutz Nürnberg hätte 2022 eigene Untersuchungen durchgeführt, beim Artenspektrum würden u.a. fehlen: acht Pflanzenarten der Roten Liste, Wildbienen (Hosenbiene), Heuschrecken (Blaüflügelige Ödlandschrecke), Walker (Türkische Maikäfer), Ameisenlöwen und es seien mehrfach Eulen beobachtet worden. Die fachliche Einschätzung bezüglich der Zauneidechsen sei falsch, es sei aufgrund der lange Brachlage der Bahn, der sonnenexponierte und geeignete Sandböden im Bereich der Tribünen ein geeignetes Habitat vorhanden, welches seitdem über die umgebenden Flächen besiedelt werden könne. Ebenso sei der Ausschluss von Amphibien aufgrund des dargelegten, nicht bekannten Verbreitungs- und Lebensraum im Untersuchungsgebiet nicht nachvollziehbar, es seien zahlreiche Amphibienarten vorhanden. Die Radrennbahn bilde Heimat für eine große Fledermauspopulation, Vögel und Eidechsen. Die saP bewerte Spechte nur als „Nahrungsgäste“ und schichte diese Tiergruppe als eingriffsunempfindlich ab, was im Widerspruch zu den vorgefundenen, von diesen an 32 Bäumen angelegten Bruthöhlen stände und ein schwerer fachlicher Fehler sei. Aufgrund des extrem artenreichen und sensiblen Gebietes (32 Höhlenbäumen, umfangreiche CEF Maßnahmen, Erforderlichkeit einer Ausnahm, etc.) würden erhöhte Anforderung der Prüfung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten, welchen die saP weder fachlich-methodisch noch rechtlich genüge: Die Darlegung der Methode fände nicht statt, es würde lediglich auf die "Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)" mit Stand 08/2018 verwiesen. Widersprüchlich sei die Erstellung der Kartierberichte im Jahr 2016 nach den 2 Jahre später erschienen Hinweisen und zudem seien die Kartierberichte selbst (Angabe der Begehungszeiten, Witterung, Häufigkeit) nicht Teil der Auslegungsunterlagen gewesen und somit nicht prüfbar. Es sei unklar, was 2019 stattgefunden hat – soweit eine erneuerte Begehung stattfand, stellt dies keine Validierung (u.a. der 7 Jahre alten Kartierungen) dar. Mangels Aktualität und Lücken in den Erhebungen könne die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nicht ausgeschlossen werden und somit die saP keine naturschutzfachliche Grundlage darstellen. Fraglich ist auch, ob das gesamte Plangebiet untersucht wurde, die saP weist einen Flächenumfang von 2,86 ha aus, die Entwurfsbegründung 3,18 ha.

Die Prüfung der Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sei verfehlt, da keine Abgrenzung der lokalen Population in Reichelsdorf erfolge (insb. aufgrund des Bezuges zum Vogelschutzgebiet Nürnberger Reichswald). Es fände eine Pauschalisierung auf die „lokale Population im Stadtgebiet“ statt. Ebenso fehle die Bezifferung der Populationsgröße zur Abschätzung potentieller Beeinträchtigungen.

Für die Fledermausart „großer Abendsegler“ fände eine Lebensstättenzerstörung i.S.v. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG statt, die nicht im Wege einer CEF-Maßnahme vorgezogen ausgeglichen werden könne, eine Vorhabenrealisierung sei nur im Wege einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG i.V.m. einer FCS-Maßnahme zulassungsfähig, wofür die Voraussetzungen fehlten. Gemessen an dem Maßstab des EuGHs (Urteil vom 10.10.2019, C-674/17, Urteil vom 11.06.2020, C-88/19) fehlt es an der hinreichenden Begründung der Abwesenheit von Plan- und Standortalternativen in Form einer Darlegung, dass Planung von Wohneinheiten (nur) am konkreten Standort und im Wege der konkreten Inanspruchnahme der Lebensstätte des Großen Abendseglers möglich sei. Dass das Interesse am Standort der Radrennbahn Wohnraum zu realisieren ein solch „zwingendes“ und „überragendes“ Interesse sein solle, sei ebenfalls weder dargetan noch realistischer Weise zu erwarten. Zudem sei der Erhaltungszustand der lokalen Population (des Abendseglers) mit „schlecht (C)“ bewertet. Vor diesem Hintergrund sei es nicht nachvollziehbar, dass die saP trotzdem zur Einschätzung käme, dass sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebiets bei Inanspruchnahme einer weiteren Ausnahme nicht verschlechtere (für den Bebauungsplan 4641 A sei die gleiche artenschutzrechtliche Ausnahme für dieselbe Art erforderlich). Die Ausnahmeveraussetzungen seien nicht gegeben, der Plan widerspreche zwingendem Recht und sei im Ergebnis nicht erforderlich, da er nicht realisierbar sei.

Die als CEF-Maßnahmen festgesetzten Nistkästen könnten den Verlust an Lebensraum durch die Rodungen nicht kompensieren. Zusammen mit den verbliebenen natürlichen Baumhöhlen sei fast an jedem zweiten Baum im Durchschnitt eine Nistgelegenheit, dies stelle ökologisch ein vollkommenes Überangebot dar, dem keine entsprechenden Nahrungsquellen gegenüberstehen

würden - vor allem, wenn man überwiegend fremdländische Bäume nachpflanzen würde, welche als Nahrungsgrundlage für die heimische Tierwelt vollkommen ungeeignet seien. Ebenso sei durch die Störungsintensität von den geplanten Einwohnerinnen und Einwohner der Lebensraum für die entsprechenden Vogelarten nicht nutzbar, z.B. seien Nistkästen an Bäumen, die in weniger als 3 m Abstand zu Balkonen und Terrassen angebracht sind, aufgrund der Nähe zu Licht und Lärm als Brutstätte ungeeignet. Ebenso sei die regelmäßig erforderliche Bekämpfung des nahezu flächendeckend vorkommenden Eichenprozessionsspinners kontraproduktiv zum Schutz brütender Vögel und der Fledermausquartiere. Die Umsiedlung der Fledermäuse aus "Habitateiche Nr. 5" in künstliche Fledermaustürme würde nicht funktionieren. Das Intervall der fachlichen Kontrolle (in den Jahren 2 und 4 nach Herstellung) der „Maßnahme 3 FCS Langfristige Entwicklung von Habitatbäumen“ sei für eine „langfristige“ Entwicklung von Habitatbäumen deutlich zu kurz angesetzt. Es wäre eine zusätzliche, verbindliche Überprüfung der Habitatbäume und der weiteren Ersatzpflanzungen (vergl. Satzung: Verpflichtung zur ortsnahen Ersatzpflanzung abgängiger Bäume) erforderlich, bis die Neupflanzungen einen Stammumfang von mindestens 40 cm aufweisen, was meist einem Alter von rund 25 Jahren entspricht.

Die ausgewiesenen CEF-Maßnahmen würden eine Nebenbestimmung beim Baugenehmigungsbescheid erfordern, da die Kästen mit Vorlauf von mindestens 2 bis 3 Jahren aufgehängt und vor der Zerstörung der Lebensstätten auf tatsächliche Annahme kontrolliert werden müssten. Es müssten über die gesetzlichen Vorgaben hinaus dem jeweiligen Gebäude angepasste Nisthilfen, z.B.: Koloniekästen für Sperlinge sowie Nistmöglichkeiten für weitere gefährdete Arten (wie Mauereisler und Mehlschwalbe) installiert werden.

Auseinandersetzung mit den Einwänden:

Die FFH-Vorprüfung (FFH-VorP) schätzt ab, ob eine FFH-Vollprüfung (FFH-VP) erforderlich ist. Wenn keine erhebliche Beeinträchtigung im Rahmen der Vorprüfung absehbar ist, wird keine Vollprüfung erforderlich. Die im Zuge der Planung durchgeführte, den aktuellen Standards entsprechende FFH-VorP kommt zu diesem Ergebnis: es sind keine Beeinträchtigungen der Arten innerhalb des Schutzgebietes mit der Planung bzw. deren bau-, anlagen- sowie betriebsbedingten Wirkung absehbar, das Vorhaben ist mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszielen verträglich. Die bei der Bewertung untersuchten, betriebsbedingten Wirkungen umfassen auch eine potentielle, dem Projekt zuzuordnende Zunahme des Verkehrs und eine daraus potentiell resultierende Zunahme des Lärmes.

Die Planungsstände spielen eine untergeordnete Rolle, da auch bei einer vollständigen Bebauung des Plangebietes keine erhebliche Beeinträchtigung auf das FFH-Gebiet bzw. der Zielarten absehbar wäre – es sind z.B. keine Fortpflanzungsstätten von der Zielart Schwarzspecht im Plangebiet vorhanden, das Plangebiet stellt keinen populationsrelevanten Nahrungslebensraum für den Schwarzspecht dar und befindet sich abgegrenzt durch die Vorjurastraße außerhalb des FFH-Gebietes. Die FFH-VorP prüft die Auswirkungen auf die Population, ist somit nicht auf Individuen bezogen und eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der Population des Schwarzspechts ist nicht zu erwarten.

Auch hat die aktuell nicht vorhandene Nutzung des Areals im Vergleich zum Zeitpunkt der gutachterlichen Begehungen im Rahmen der saP und der FFH-VorP keine grundlegende Veränderung der Beurteilung zur Erheblichkeit von Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes durch die Planung zur Folge. Die Störmwirkungen werden maßgeblich durch die vorhandenen, dauerhaft genutzten baulichen Strukturen und deren landschaftszerschneidender Wirkung bestimmt wie z.B. der stark befahrenen Vorjurastraße, des Spielplatzes und der Wohnbebauung. Die sporadischen Großveranstaltungen auf der Radrennbahn stellten keine Dauernutzung dar, die Stilllegung der Radrennbahn hat keine gravierenden Änderungen zum jetzigen Zustand zur Folge, ebenso finden auch aktuell immer wieder sporadische Störungen durch z.B. Bauvorhaben statt. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb des FFH-Gebietes, eine erhebliche Veränderung des Habitatpotenzials für Arten hat sich nicht eingestellt bzw. ist ein anderes Artenspektrum nicht zu erwarten, was im Rahmen einer durchgeführten Plausibilisierung 2023 auch so bestätigt wurde. Mit der Plausibilisierung stellt sich auch die damalige Bewertung und Erfassung des Artenspektrums als korrekt und dem aktuellen Zustand entsprechend dar. Die Methodik zu Kartierung und Abschichtung wurde gemäß den Vorgaben der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsminis-

teriums des Innern (Stand: 01/2017) durch einen Gutachter in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Die Abschichtung des zu erwartenden saP-relevanten Artenspektrums erfolgte nach der Abschichtungsliste gemäß der saP-Mustervorlage des LfU. Diese Informationen waren den ausgelegten, naturschutzfachlichen Unterlagen zu entnehmen. Ebenso die Daten zu Kartierungsterminen, Witterung etc. im Anhang der saP bzw. auch dem separierten Dokument mit dem Titel „07_BP4654_oeA_Faunistische_Dokumentation“. Bezüglich der Zauneidechse wurde im Zuge der Plausibilisierung 2023 eine Potentialabschätzung zur Habitateignung für Zauneidechsen durchgeführt. Das Gutachterbüro hat das Vorkommen der Zauneidechse ausgeschlossen.

Die Flächenangaben zum Plangebiet in der saP wurde aus der Begründung mit Stand Februar 2019 entnommen. Diese legt dar, dass das Plangebiet 2,86 ha umfasst, der Geltungsbereich allerdings einschließlich der angrenzenden Anteile der Straßenverkehrsflächen von Kellerstraße und Vorjurastraße gesamt ca. 3,1 ha umfasst. Im Laufe des Verfahrens wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um den ca. 900 m² umfassenden Bereich des öffentlichen Spielplatzes Ecke Vorjurastraße/Umbenhauerstraße erweitert, dies ergibt eine aktuelle Größe des Geltungsbereiches von 3,18 ha. Für die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange sind nur der tatsächliche Eingriffsbereich mit potentieller, aus der Planung resultierender Wirkung auf vorhandene Arten bzw. Habitatstrukturen /-potentiale relevant (und nicht z.B. vollversiegelte Verkehrsflächen ohne jegliche Habitateignung), daher wurde in der saP richtigerweise dem aktuellen Stand entsprechend das Plangebiet mit 2,86 ha beziffert.

Der Prüfung der Störungstatbestände wurde korrekterweise unter Bezugnahme auf den Erhaltungszustand (EHZ) der Population der untersuchten Arten in der biogeographischen Region durchgeführt. Der EHZ der lokalen Population ist der Stadt Nürnberg bekannt bzw. wurde ermittelt. Die Ausnahmegenehmigung und deren Voraussetzungen werden durch die höhere Naturschutzbehörde der Regierung geprüft. Es wurde eine artenschutzrechtliche Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans nach Prüfung der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Unterlagen und dem damaligen Kenntnisstand in Aussicht gestellt. Erst im Rahmen des noch folgenden artenschutzrechtlichen Ausnahmeverfahrens sind die Tatbestandsvoraussetzungen des § 45 Abs. 7 Satz 1 BNatSchG abschließend zu prüfen. Im Rahmen der Planung fand ebenso eine Alternativenprüfung statt, das zwingende öffentliche Interesse an der Umsetzung des Vorhabens ist aufgrund der dringend erforderlichen Wohnraumschaffung gegeben (siehe diesbezügliche Ausführungen in der saP).

Eine Bezifferung der Populationsgrößen ist methodisch nicht zwingend erforderlich und im Rahmen eines Maßstabs einer an der praktischen Vernunft ausgerichteten Prüfung für den Abendsegler beispielsweise schwer bis nicht möglich. U.a. können die Abendsegler vergleichsweise großen Strecken von mehr als 1000 km zwischen Sommer- und Winterlebensräumen zurücklegen und Fledermäuse wechseln generell zudem häufig die Quartiere. Mit den Festsetzungen zum Artenschutz werden fachlich anerkannte (Standard-)Maßnahmen umgesetzt, deren Wirkung wissenschaftlich evaluiert und attestiert ist. Die Einschätzung der saP, dass sich der EHZ mit der Umsetzung der Maßnahmen für den Abendsegler nicht (weiter) verschlechtern wird, wurde auch durch Experten, wie die Fledermausbeauftragte für die Stadt- und den Landkreis Nürnberg bestätigt.

Bei den Nistmöglichkeiten im Rahmen der CEF-Maßnahmen wurde ein 3:1 Ausgleich umgesetzt, um ausreichend Nistmöglichkeiten bereit zu stellen. Für eine verlorene potentielle Lebensstätte werden drei Nistmöglichkeiten vorgesehen. Dieses „Überangebot“ dient dazu, den Tieren Wahlmöglichkeiten zu schaffen, es muss für den Ausgleich nicht jede Nisthilfe im Endeffekt besetzt sein. Auch natürliche Lebensstätten in Form von Baumhöhlen, Spalten, etc. sind nicht dauerhaft durch die entsprechenden Nutzergruppen besetzt bzw. wechseln die Nutzergruppen die Lebensstätten. Störungen durch Einwohner in Form von Lärm, Licht oder der Bekämpfung des Eichenprozessionsspinners waren bei der ursprünglichen Nutzung auch gegeben – damals sind bspw. Motorräder nahe an den Baumhöhlen mit 80 bis 100 km/h vor Publikum vorbeigerast, es gab regelmäßige Trainingszeiten, etc. Die Wirkungen der Planung hat bei den vom externen Fachgutachter entwickelten CEF-Maßnahmen Berücksichtigung gefunden. Auch sind Nahrungsquellen weiterhin gegeben, sinnvolle Gehölzpflanzung wurden angestrebt – diese müssen neben der Nahrungsfunktion aber auch andere Kriterien erfüllen, z.B. Klimaresilienz. Die Nistkästen wurden

bereits im Herbst 2021 verhängt sowie Maßnahmen zur Vergrämung ergriffen, so dass eine Nutzung der zu fallenden Höhlenbäume als Habitat und damit ein Zuwiderhandeln gegen § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann. Die Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen ist durch das vertraglich abgesicherte Monitoring sichergestellt. Es ist ebenso davon auszugehen, dass die gutachterlich entwickelte Maßnahme bezugnehmend auf die Fledermaustürme als eine Ersatzmaßnahme für den Verlust der Habitateiche Nr. 5 ihre vorgesehene Funktion erfüllt. Der Forderung, über das gesetzliche Maß hinaus Nisthilfen anzubringen, ist rechtlich nicht geboten. Darüber hinaus steht es allen Anwohnenden frei, unabhängig von den festgesetzten Maßnahmen an eigenen Grundstücken bzw. Wohngebäuden Nisthilfen für z.B. Fledermäuse zu installieren. Bei den zu entwickelnden Habitatbäumen ist deren Erhalt, Entwicklung und Förderung vertraglich entsprechend der gutachterlich erstellten Maßnahmenbeschreibung gesichert. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist eine Kontrolle vorgesehen. Generell ist durch die Festsetzung „Erhalt der Bäume“ gesichert, dass diese bei Abgang auch ersetzt werden müssen. Hierzu wird auch auf den Punkt 2.8.6 „Pflanzen, Ausgleichsmaßnahmen, Biotopvernetzung, Grünflächendefizit“ verwiesen.

Allen naturschutzfachlichen Unterlagen und Maßnahmen standen keine Einwendungen der anderen, beteiligten externen Fachbehörden entgegen und sind in Abstimmung mit den entsprechenden städtischen Fachdienststellen erstellt worden.

Fazit:

Sowohl die saP als auch die FFH-VorP entsprechen den aktuellen rechtlichen, methodischen und fachlichen Standards. Die Feststellung, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes aus der Planung resultieren ist auch unter Beachtung der aktuellen Veränderungen in der Nutzung des Geländes weiterhin belastbar. Das Artenspektrum wurde rechtskonform abgeschichtet und ermittelt, die Auswirkungen der Planung korrekt bewertet und entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entwickelt. Dies wird u.a. auch durch die 2023 durchgeführte Plausibilisierung der Habitatpotentiale untermauert. Die naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Unterlagen lagen vollumfänglich aus, angebliche Datendefizite sind nicht ersichtlich. Die Umsetzung und Kontrolle der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen ist vertraglich sichergestellt. Die Herangehensweise zur Erstellung der Unterlagen geschah in Abstimmung mit den städt. Fachdienststellen und wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auch von keiner externen Fachbehörde bemängelt.

Mit der Umsetzung der Planung gehen erhebliche Eingriffe artenschutzrechtlicher Natur einher. Durch Verschiebung der Baukörper wurden alle möglichen Verminderungsmaßnahmen ergriffen, eine Reduzierung der Bauflächen stellt sich als wirtschaftlich nicht tragbar und angesichts der hervorragenden öffentlichen Anbindung auch nicht angemessen dar. Bestehen gebliebene Beeinträchtigungen werden durch CEF- und FCS-Maßnahmen ausgeglichen. Die Ausnahmevoraussetzungen sind gegeben und drücken sich u.a. auch in der Inaussichtstellung der Ausnahme der Regierung von Mittelfranken aus – mittlerweile liegt die Ausnahmegenehmigung vor. Die artenschutzrechtlichen Belange werden gesetzeskonform abgearbeitet um eine wohnwirtschaftliche, sozialen und nachhaltige Stadtentwicklung zu ermöglichen: hier entstehen über 200 neue, dringend benötigte Wohnungen für über 400 Einwohner bei sehr guter Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz sowohl für den öffentlichen Personennahverkehr als auch den (motorisierten) Individualverkehr. Ebenso entsteht z.B. eine neue, auch die umliegenden Bedarfe abdeckende Kindertagesstätte. Die genannten kurz und mittelfristigen Beeinträchtigungen werden für die Schaffung des Wohnraumes in Kauf genommen. Es wurden redaktionelle Ergänzungen der Begründung bezüglich der Plausibilisierung der Kartierungsergebnisse oder auch zur Ausnahmegenehmigung vorgenommen. Ebenso wurden Anpassungen an den naturschutzfachlichen Unterlagen vorgenommen.

2.8.6. Pflanzen, Ausgleichsmaßnahmen, Biotopvernetzung, Grünflächendefizit

Einwendungen:

Es würde mit der Planung eine enorme Betroffenheit von alten, artenreichen, heimischen Baumbeständen der ersten Wuchsordnung (großkronig) mit großem Lebensraumpotenzial bzw. hochwertigen Habitaten im Raum stehen, diesbezügliche Darlegungen seien zudem hinsichtlich z.B.

der Quantität widersprüchlich. Dieser Baumbestand bzw. das gesamte Biotop sei angesichts deren Bedeutung für u.a. Klimafunktionen bei fortschreitendem Klimawandel (Frischlucht, Kühlung, CO₂-Bindung, etc.) sowie für die heimische Artenvielfalt, die Wasserspeicherung, -retention, -filtration, (Nah-)Erholung und den Naturhaushalt nicht nur für die angrenzende Wohnbebauung / den gesamten Stadtteil abwägungserheblich. Der Begründung seien baumbestandsschonendere, alternative Bebauungen, die ausreichend und sachlich fundiert geprüft wurden nicht zu entnehmen, die Fällquote von 70% entspreche nicht dem dargelegten „weitgehenden Erhalt“ der Bäume. Aufgrund der starken Unterwurzelung der Betonpiste würden mit deren Wegnahme bzw. durch Aufschüttungen auch zu erhaltende Baumstandorte in derzeit zweiter und dritter Reihe zum Teil stark beeinträchtigt werden, so dass deren Standsicherheit auf Dauer auch nicht gewährleistet werden könne - dieser Eingriff in den Wurzelbereich sei laut der städtischen BaumschutzVO verboten, führe zu einer erheblich größeren Dimension der Baumfällungen und würde eine erneute Überprüfung erfordern. In den Planunterlagen würden die Dimension der Fällungen bzw. der Wert der Bäume nur wenig beachtet bzw. die in der Petition gegen die Baumfällung vorgetragenen Gesichtspunkte nicht ausreichend gewürdigt werden und Beeinträchtigungen würden bewusst hervorgehoben.

Es gäbe abgestorbene Bäume mit erhöhten Gefahrenpotentialen im Bestand (z.B. Föhre vor Fl. Stk. 183/4), bei welchen die Verkehrssicherungspflicht greifen müsse.

Die Festsetzung der 190 Bäume zweiter und dritter Wuchsordnung (kleinwüchsig bzw. mittelgroß) überwiegend fremdländischer Herkunft würden keinen adäquaten Ersatz für den Eingriff darstellen, dies gelte insbesondere für die 32 in Gruppen gepflanzten, kleinkronigen Bäume bzw. Büsche der zentralen Grünanlage. Ein vollwertiger Ersatz eines einzigen großen Baumes würde ca. 10 junge Bäume erfordern, die Kosten hierfür würden etwa 250.000 € betragen.

Da es sich um Außenbereich nach §35 BauGB handele, sei auch die Anwendung der Baumschutzverordnung widerrechtlich. Daher seien zumindest Teile des Baumbestandes sicher Wald im Sinne des Waldgesetzes und dessen Rodung erfordere eine Erlaubnis sowie Ersatzaufforstungen.

Prinzipiell seien die Ersatzpflanzungen in Anbetracht der dichten Bebauung entsprechend der Planunterlagen nicht nachvollziehbar, z.B. bezüglich der Frage ausreichenden Wurzelraums oder Platzes für den Kronendurchmesser. Fachlich seien die aktuell geplanten Ersatzpflanzungen in keiner Form umsetzbar und eine entsprechende Kompensation nur außerhalb des Bebauungsplans möglich. Prinzipiell bestünden bereits bei den Forstbetrieben erhebliche Bedenken, ob durch die Klimaveränderung ein Nachpflanzen von neuen Jungpflanzen überhaupt gelingen würde. Zudem sei die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie der dauerhafte Erhalt der Ersatzpflanzungen nicht sichergestellt bzw. nachgewiesen und führe zu Abgängen, welche nicht ersetzt würden. Auch die nötige Bewässerung sei in Zeiten der Klimaveränderungen nicht ressourcenschonend und würde bei Zwang zum Wassersparen eingestellt.

Die Stadt Nürnberg führe rücksichtslos unnötige Baumfällungen im gesamten Stadtgebiet durch und fordere zugleich von ihren Bürgern Baumschutz und entsprechende Nachpflanzungen, drücke sich aber selbst davor.

Etwaige Aufforstungen / Ersatzpflanzungen würden immer nur extrem zeitverzögert wirken (mind. 5 Jahrzehnte), so dass insbesondere im Hinblick auf das Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2050 schon allein aufgrund der relevanten Zeithorizonte ein adäquater Ausgleich solch hochwertiger Flächen nicht möglich sei, dies sei nicht verfassungskonform zum Beschluß des BVerfG vom 23.4.2021 bzw. entsprechend aktueller Erfordernisse des Klimaschutzes.

Zeitgleich stelle der Bereich der Radrennbahn laut Arten und Biotopschutzprogramm (ABSP) ein regional bedeutsames Biotop (Nr. 909) mit hoher bioklimatischer Bedeutung dar und beherberge acht Pflanzenarten der Roten Liste, wie u.a. Kelch-Steinkraut, Karthäuser-Nelke oder Ästiges Vergissmeinnicht, müsse als "geschützter Landschaftsbestandteil" ausgewiesen sowie dauerhaft als Grünfläche im FNP gesichert werden.

Schon heute bestünde laut Masterplan Freiraum im Planungsbereich Reichelsdorfer Keller (Nr. 36), ein Defizit an öffentlichen Grünflächen von ca. 9 ha. Mit der Bebauung würden weitere ca. 3 ha, entfallen und sich das Defizit um ca. 30 % weiter auf ca. 11 ha vergrößern. Dies würde auch Nürnbergs Platz 76 von 79 des Rankings der grünsten Städte Deutschlands untermauern. Ein Ausgleich für die Wegnahme / den Mangel der Grünfläche/n sei nicht vorhanden, außermärkische

befindliche Flächen wie z.B. landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Nutzflächen der Rednitztaue und des Reichswaldes / Eibacher Forstes könnten hierbei nicht berücksichtigt werden. Das Biotop diene auch als Verbindungsglied / Vernetzungsstruktur für den Arten-, Landschafts- sowie Klimaschutz zwischen den vorgenannten Bereichen im Südwesten bzw. Nordosten, die Vernetzung sei zudem bereits schwer beeinträchtigt aufgrund der baulichen Entwicklungen Parkcafé Rennbahn / Tanzlokal Reichelsdorfer Keller. Die Betrachtung als singulären Baumbestand sei daher ökologisch und mikroklimatisch gesehen zu kurz gegriffen, die Bauleitplanung würde die Vernetzung erheblich schädigen. Zur Beurteilung bzw. sachgerechten Abwägung der Bedeutung des Biotops an der Radrennbahn bei der Vernetzungsfunktion müssten entsprechende Fachgutachten erstellt werden.

Insgesamt fehle die für eine ermessensfehlerfreie Abwägung der verschiedenen Interessen und Belange umfassende Bewertung der Folgen der Beseitigung der Altbäume bzw. des Biotopes im Hinblick auf Klimaschutz, Umwelt, Flora und Fauna.

Da die Nutzung der Denkmalschutzzone offen sei, müsse hier eine Möglichkeit des Einspruches vorbehalten bleiben bzw. müssten für Pflege und Erhalt der Privaten Grünflächen / des Bereiches Denkmalerhaltes Regeln aufgestellt werden - z.B. Grillverbot wegen der Brandgefahr.

Auseinandersetzung mit den Einwänden:

Zu den potentiell - auch mit den Fällungen einhergehenden - klimatischen Auswirkungen wird insbesondere auf die Ausführungen unter Punkt 2.8.2 „Klima“ bzw. 2.8.3 „Luft“ verwiesen.

Der Zielkonflikt in Bezug auf die erforderlichen Baumfällungen durch die geplante Bebauung war den städtischen Entscheidungsgremien bei den entsprechenden Beschlüssen bewusst. Daher wurde bereits im Wettbewerbsverfahren das Ziel definiert – trotz Bebauung – möglichst viele Bäume auf der Fläche zu erhalten. Auch im weiteren Bebauungsplanverfahren bzw. dort zu treffenden Entscheidungen zwischen teils gegensätzlichen Belangen wurde dem Baumerhalt und dessen Funktion für die Biotopvernetzung, das Klima, etc. eine prioritäre Gewichtung beigemessen. Beispielsweise wurde die Planung dahingehend optimiert, dass durch eine geringe Verschiebung der Baukörper in Richtung Kellerstraße die geplanten Eingriffe im nördlichen Bereich des Gehölzsaums deutlich reduziert werden konnten. Insgesamt wurden innerhalb des Planbereichs ca. 390 Bäume mit Stammumfang (StU) größer 40 cm kartiert. Im Zuge der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung, auf die sich die Einwände beziehen („12_BP4654-oeA_Uebersichtsplan_Baumfaellungen_Baumpflanzungen.pdf“) sind 173 Bäume (41 Stück mit StU > 40cm & < 80cm; 132 Stück StU > 80cm) zur Fällung vorgesehen. Diese Eingriffe in den Baumbestand konzentrieren sich vor allem auf die an die Vorjurastraße und die Kellerstraße angrenzenden, bereits vorbelasteteren Bereiche des Plangebietes mit dem ehemaligen Tankstellenbetrieb. Mit dem dauerhaften Erhalt des waldartigen Bestandes im Norden und Nordwesten des Planungsgebietes wurde der Erhalt einer funktionalen Grünverbindung zur Biotopvernetzung zwischen dem Reichswald und dem Rednitztal sichergestellt. Eine eigenständige Beurteilung der Biotopvernetzung in Form von Fachgutachten drängt sich in diesem Falle nicht auf und wird von den entsprechenden Fachbereichen auch nicht als notwendig erachtet, dem stehen auch bereits umgesetzte wohnbauliche Entwicklungen nicht entgegen.

Die Bäume, z.B. auf dem Walkkörper, weisen bereits heute – bedingt durch Trockenheit und Hitze – eine unterschiedliche Vitalität auf und es besteht trotz durchgeführter Pflegearbeiten ein gewisser „Pflegestau“ (Totholzanteile in Kronen, abgestorbene Bäume, etc.). Insbesondere die Waldkiefern sind aufgrund des Klimawandels besonders von Trockenheitsschäden betroffen und sie entsprechen nicht der potentiell natürlichen Vegetation: ein Drahtschmielen-Buchenwald im Komplex mit Flattergrasbuchenwald. Die Folgen des Klimawandels (Trockenheit) stellen sich langfristig bezüglich der Vitalität der Waldkiefern als abträglich dar.

Es fanden mehrere Pflegemaßnahmen des Baumbestandes statt, u.a. 2020 und zuletzt Ende Oktober 2023. Hierbei wurden neben der Entfernung von Totholz auch Kronenentfernungen und Baumfällungen durchgeführt, wenn es aus verkehrssicherungsrechtlichen Gründen unabdingbar war. Im Zuge der Erstellung der Bauantragsunterlagen fand eine gutachterliche Prüfung der zur Fällung vorgesehenen Bäume als auch des Bestandes statt. Damit ergeben sich zu den Unterlagen der öffentlichen Auslegung, die vor Oktober 2023 stattgefunden hat, geringfügige Änderung, die aber keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans haben.

Den aktuellen Unterlagen des genehmigten Bauantrages ist Folgendes zu entnehmen:

- Insgesamt sind im Rahmen der Pflegemaßnahmen seit 2016 bereits 42 Bäume gefällt worden, bei 17 Bäumen wurde die tote Krone entfernt und der Torso blieb stehen. Für die hilfsweise Ermittlung der Neupflanzungen nach BaumschutzVO fanden hierbei die komplett abgestorbenen Bäume bei den bereits durchgeführten Fällungen keinen Eingang (gesamt 16 Stück), die noch ausstehenden Entfernungen der Stammtorsi werden bei dieser Ermittlung vollumfänglich berücksichtigt.
- Unter den abgestorbenen, bereits gefällten Bäumen befanden sich auch zwei zum Erhalt und Entwicklung als Habitatbaum festgesetzte Bäume (Nr. 171 und 306). Für diesen Verlust wurde entsprechend dem Bebauungsplan als Ersatz gutachterlich in Abstimmung mit der Verwaltung die Bäume Nr. 213 und 355 festgelegt und auf der nachfolgenden Ebene, im Zuge der Baugenehmigung, eine Befreiung erteilt.
- Aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplanes werden im Rahmen des Bauantrages 166 Bäume zur Fällung genehmigt. Hierunter befinden sich 18 Höhlenbäume, für welche entsprechend der saP Ersatz geschaffen wird.
- Rechnerisch und hilfsweise ergäbe sich aufgrund der Fällung ein Bedarf an Neupflanzungen nach BaumschutzVO von 204 Bäumen. Gemäß dem genehmigten Bauantrag werden 215 Bäume neu gepflanzt, grünorderisch festgesetzt sind 213 Stück.

Auch im unwahrscheinlichen Fall von mehr zur fällenden Bäumen bzw. Abgängen durch die Baumaßnahme oder im Nachgang während der Nutzung sind durch die Festsetzung des Baumerhaltes entsprechende Baumersatzpflanzungen sichergestellt. Hierbei wird der prioritäre Erhalt durch die entsprechenden Normen und Regelungen sichergestellt (z.B. DIN 18920, BaumSchVO, Festsetzungen des Bebauungsplanes, etc.). Marginale Veränderungen können hierbei im Nachgang durch Tekturen noch eintreten. Hierunter könnten auch Bäume fallen, welche aufgrund des Rückbaus der Rennbahn ihre Standfestigkeit verlieren – auch diese fallen unter die ausgeführte Verpflichtung zum Ersatz.

Mit der Planung werden die Baumfällungen gutachterlich abgestimmt und auf das notwendige Maß reduziert. Die ausgewiesene Wohnbaufläche wurde im Planungsprozess auch zugunsten des Baumerhalts reduziert. Die Fällquote aufgrund des Bauvorhabens selbst zum Baugenehmigungsstand beträgt ca. 43%.

Laubbäume tragen zur stärkeren Kohlenstoff-Speicherung als Nadelbäume bei. Daher werden die Neupflanzungen langfristig gegenüber dem Ist-Zustand einen höheren Beitrag zur Kohlenstoffspeicherung leisten (Die "Klimafunktion" der Bäume (Wasserspeicherung, Frischluft, Kühlung, etc.) korreliert in starkem Maße mit dem CO₂ Umsatz / Speichervermögen).

Der Baumbestand stellt keinen Wald im Sinne des Waldgesetzes dar, weshalb weder eine Erlaubnis zur Rodung noch eine Ersatzaufforstung erforderlich ist. Dies wird auch durch die Stellungnahmen der zuständigen Behörden so eingestuft. Auch handelt es sich bei der Fläche nicht um einen Außenbereich nach § 35 BauGB (->Punkt 2.6 „Planungsrechtliche Beurteilung“). Nach § 13a BauGB ist in diesem Fall ein Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt nicht erforderlich, da Eingriffe bereits als vor der planerischen Entscheidung zulässig gelten. Dennoch wurde aufgrund des Eingriffes in den Baumbestand und zur Schaffung einer Durchgrünung des Quartiers mit u.a. Bäumen als auch zum Ausgleich von z.B. klimatischen Beeinträchtigungen mittels grünorderischen Festsetzungen darauf reagiert. Für die Ermittlung einer angemessenen Anzahl an festzusetzenden Baumpflanzungen wurde hilfsweise und im Vorgriff auf die Baugenehmigungsebene die städtische Baumschutzverordnung herangezogen – so ist auch eine Gleichbehandlung bezüglich Baumfällungen im Stadtgebiet sichergestellt. Die Neupflanzungen kompensieren mittel- bis langfristig die mit den Fällungen potentiell einhergehenden, negativen Auswirkungen. Für das Jahr 2053 wird eine um 35 Tonnen höhere Kohlenstoffspeicherung gegenüber dem Ist-Zustand prognostiziert – somit stehen die Baumfällungen der Klimaneutralität langfristig nicht entgegen, die Planung erscheint auch unter Berücksichtigung des Urteils des BVerfG verfassungskonform mit den Vorgaben und Erfordernissen des Klimaschutzes. Kurzfristige Beeinträchtigungen wurden weitestgehend minimiert und werden auch u.a. aufgrund der Einstufung der bioklimatischen Bedeutung des Plangebiets als nicht signifikant bewertet.

Bei den standortgerechten Neupflanzungen wurde der Klimaresistenz ein besonderer Stellenwert bei der Auswahl der Bäume zugewiesen, um eine nachhaltige, mit der avisierten Nutzung optimierte Perspektive schaffen zu können. Für die grünordnerisch festgesetzten Baumpflanzungen wurde ein funktionsfähiges bzw. umsetzbares Pflanzkonzept erstellt. Ebenso ist die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durch entsprechende Normen und die Nachpflanzung von evtl. Abgängen durch die grünordnerischen Festsetzungen vertraglich sichergestellt. Die zu pflanzenden Bäume haben einen positiven Einfluss auf das Mikroklima und sind förderlich für die Fauna, auch wurden die artenschutzrechtlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Pflanzkonzeptes entwickelt. Ebenso trägt das Konzept zur Biotopvernetzung bei. Die klimaresistenten Jungbäume sind keinesfalls schlechter in der Lage, sich an Klimaveränderungen anzupassen - eher im Gegenteil. Wenn Bewässerung aufgrund klimatischer Bedingungen notwendig ist, beträfe dies genauso auch die Altbäume, welche allerdings einen höheren Wasserbedarf haben. Zudem wird mit Umsetzung der Planung ein Zisternenvolumen von 50.000 Litern zur Wasserspeicherung bzw. Bewässerung zur Verfügung stehen.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) von 1988 ist der umgebende Gehölzbestand der Radrennbahn als regional bedeutsames Biotop Nr. 909 ausgewiesen. Innerhalb der Stadtbiotopkartierung von 2008 existiert für die Fläche kein Schutzbereich, auch die angeführten Rote-Liste-Arten sind nicht verzeichnet. Die Herkunft des Nachweises der benannten Arten kann nicht nachvollzogen werden.

Laut dem Masterplan Freiraum von 2014 besteht beim Planungsbereich 36 (Reichelsdorf, Reichelsdorfer Keller) ein quantitatives Grünflächendefizit von 8,9 ha. 2023 hat das Umweltamt eine quantitative Freiraum-Versorgungs-Analyse durchgeführt und dabei die Prüfung auch auf die Distrikte Nürnbergs erweitert. Die aktuelle Versorgung mit öffentlichen Grünflächen (Grün- und Parkanlagen) gestaltet sich wie folgt: Bezogen auf den Planungsbereich 36 besteht ein Grünflächendefizit von 8,1 ha, für den Distrikt 482 (Reichelsdorfer Keller) ist ein Defizit von 1,4 ha ausgewiesen. Der Bereich der Radrennbahn stellt momentan eine aus zahlreichen Teilen von baulichen Anlagen bestehende, nicht mehr nutzbare Sportstätte dar, umringt von einem Erdwall mit Baubestand, welche nur einem eingeschränkten Nutzerkreis und nicht der breiten Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Dies wird auch aus dem Masterplan Freiraum ersichtlich: Das räumliche Konzept stellt einen „zweckgebundenen Freiraum (Sportanlage)“ dar. Die Behauptung, dass mit der Planung 3 ha Grünflächendefizite entstehen, entspricht daher nicht den Tatsachen (siehe auch unter 2.8.7 „Fläche“).

Damit geht mit der Planung kein der Öffentlichkeit zur Verfügung stehender Freiraum verloren, sondern eine im Privateigentum stehende, eingezäunte und nicht der Öffentlichkeit zugängliche ehemalige Sportstätte. Der derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 4025 setzt hierfür ein Wohngebiet fest. Andererseits geht mit der Entwicklung des Gebiets eine qualitative Aufwertung der vorhandenen Freiflächen einher und es werden neue, der gesamten Öffentlichkeit zur Verfügung stehende Freiräume geschaffen, z.B. eine zentrale, auch für körperlich eingeschränkte Personen nutzbare Grünfläche, ein neuer öffentlicher Spielplatz sowie eine Erweiterung des Bestandsspielplatzes, etc. Das Planungsgebiet befindet sich im landschaftlich geprägten Süden, der Eibacher Forst und die Rednitzauen stellen Naherholungsräume in der Umgebung dar.

Ein gesamtstädtisches Ranking stellt einen Durchschnitt dar und ist für einzelne Ortsteile nur bedingt aussagekräftig. Ebenso können insbesondere innerstädtische Anteile von Grünflächen historisch bedingt sein.

Einen Einspruchsvorbehalt für die zukünftige Nutzung des Gebiets, auch der Denkmalschutzzone stellt sich als nicht zweckmäßig dar und würde einen unangemessenen Eingriff in die Grundrechte bezüglich des Eigentums darstellen. Die Nutzung des Gebiets wird ausreichend durch z.B. den Bebauungsplan sowie weitere Gesetze und Normen geregelt.

Gemäß Baulandbeschluss handelt es sich hier um eine Umwandlung bereits bestehender beplanter Gebiete bzw. Überplanungen im Innenbereich. Für diesen Fall sind unter Berücksichtigung des Ziels der doppelten Innenentwicklung angemessene Werte im Einzelfall zu definieren. Neben dem Erhalt des zusammenhängenden Gehölzsaums wurden öffentlich nutzbaren Grünflächen in angemessener Größe durch Festsetzungen gesichert. Somit wird den Belangen des Gehölzschutzes bzw. prioritären Erhalt des Baumbestands vorrangig Rechnung getragen.

Fazit:

Mit der Umsetzung der Planung gehen erhebliche Beeinträchtigungen des Baumbestandes einher. Diese Eingriffe und auch die Folgewirkungen wie z.B. für das Klima werden laut den gutachterlichen Darlegungen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeglichen. Der Baumerhalt wurde prioritär bei den planerischen Entscheidungen berücksichtigt. Baumfällungen wurden auf das notwendige Maß reduziert, es bleibt eine funktionale Grünverbindung als Teil des Biotopverbunds erhalten. Der Erhalt und Ersatz von ggfs. auch im Nachgang abgängiger Bäume ist sichergestellt. Es handelt sich nicht um Wald nach Waldgesetz. Die im Zuge der Planung gutachterlich ermittelten Freiraum- und Pflanzkonzepte sowie grünordnerischen Festsetzungen geben keinen Anlass zu Bedenken und sind mit den entsprechenden Dienststellen einvernehmlich abgestimmt.

Es ist durch die Planung nicht von einer Verschlechterung der Situation der für die gesamte Öffentlichkeit verfügbaren Grünflächen auszugehen, insbesondere unter Berücksichtigung qualitativer Aspekte und der benachbarten Naherholungsmöglichkeiten.

Unter Berücksichtigung der Darlegungen zu den Umweltbelangen wie z.B. den Themen Klima und Fauna kann nicht von einer fehlenden oder einer unangemessenen Auseinandersetzung mit den Folgen der Eingriffe in den Baumbestand bzw. das Biotop ausgegangen werden.

Die unter Berücksichtigung der planerischen Vorgaben minimierten Eingriffe in den Baumbestand bzw. das Biotop und daraus resultierende Folgen werden aufgrund des Zieles der Planung, dringend erforderlichen Wohnraum zu schaffen, in Kauf genommen.

Es finden Korrekturen / Ergänzungen bzw. verbesserte zeichnerische Darstellungen in den Unterlagen zu den o.g. Punkten statt, wie z.B. der widersprüchlichen Angabe zur Anzahl der zu fällenden Bäume, den Plänen „Baumfällungen und Neupflanzungen“ oder auch „Umsetzungskonzept CEF-Maßnahmen“ etc..

2.8.7. Fläche

Einwendungen:

Die Bewertung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche ausgehend vom anzulegenden Maßstab an qualitative und quantitative Kriterien in den Auslegungsunterlagen / der Entwurfsbegründung als zentrale Unterlage der Abwägungsentscheidung sei völlig unzureichend. Der erhebliche Nutzungskonflikt zwischen Wohnbebauung und dem Erhalt der historischen Radrennbahn als Kulturort werde verkannt, dieser immanente Nutzungskonflikt würde völlig ignoriert werden. Gleiches gelte für Nutzungskonflikt zwischen einem artensensiblen / extrem wertvollen natürlichen Lebensraum und der vorgesehenen Wohnnutzung - Die Konflikte würden nicht gelöst, sondern zu Lasten des natürlichen Lebensraumes und des Artenschutzes für die geplante Wohnbebauung durchgesetzt. Die Behauptung des „Flächenrecycling“ könne allenfalls für den kleinen räumlichen Bereich der Radrennbahn selbst und den ehemaligen Vereinsgebäuden gelten. Ein bewusster und verantwortungsvoller Umgang mit den verbliebenen Freiflächen sei daher umso wichtiger, hier würde wertvolle Freifläche versiegelt ohne einen substanzialen Ausgleich durch gleichzeitige Entsiegelung. Die Flächenversiegelung würde sich erhöhen. Es bestünden daher mehrere zentrale Nutzungskonflikte, die weder aufgezeigt noch differenziert analysiert wurden - diese Beeinträchtigung sei als besonders erheblich bei der Abwägungsentscheidung

Auseinandersetzung mit den Einwänden:

Im Unterschied zum Schutzgut Boden steht beim Schutzgut Fläche der Flächenverbrauch i.S. von Inanspruchnahme von Freiflächen, v.a. von landwirtschaftlichen, Wald und naturbelassenen Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke im Fokus und ist nicht mit Bodenversiegelung gleichzusetzen. Aufgrund der entsprechenden Einwendungen erfolgt die Darlegung zur Versiegelung dennoch im Folgenden.

Die Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche, die auch Grün- und Freiflächen wie Parks, Sportflächen etc. umfasst, lag in Bayern zwischen 2015 und 2020 bei durchschnittlich 11,1 ha/Tag, davon ca. 1,1 ha/Tag in Mittelfranken. Gemäß der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie strebt die Bundesregierung eine Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf unter 30 ha/Tag an. Der vom Umweltbundesamt ermittelte Anteil

Bayerns beträgt ca. 5 ha/Tag. Diese Richtgröße ist seit Februar 2021 auch im Bayerischen Landesplanungsgesetz festgehalten und wird landesweit bis 2030 angestrebt. Mit der Entwicklung des Bereiches der Radrennbahn wird eine Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen, Wald oder naturbelassenen Flächen vermieden und u.a. der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie entsprochen.

Zu den Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und der Radrennbahn, dem Arten- und Naturschutz als auch vertiefenden Darlegungen zum Folgenden wird auf die Punkte 2.4 „Radrennbahn“, 2.8.5 „Tiere, Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen und Schutzgebiete“ und 2.8.6 „Pflanzen, Ausgleichsmaßnahmen, Biotopvernetzung, Grünflächendefizit“ verwiesen.

Im Rahmen der Planung wurden sowohl qualitative als auch quantitative Ermittlungen und Bewertungen zum Schutzgut Fläche durchgeführt. Obwohl gemäß §13a Abs. 2 S. 4 i.V.m § 1a Abs. 3 S. 6 ein Ausgleich nicht erforderlich ist, wurde hilfsweise eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung anhand der Kostenerstattungsbetragsatzung der Stadt Nürnberg auf Basis quantitativer und qualitativer Kriterien gutachterlich erstellt. So konnte u.a. im Rahmen der Planung sichergestellt werden, dass die Planung auch ökologisch mittel- bis langfristig keine erheblichen Beeinträchtigungen mit sich bringt. In der Begründung fand eine qualitative Darlegung und Bewertung unter Berücksichtigung quantitativer Aspekte statt.

Das Areal der Radrennbahn ist Teil eines nach § 30 BauGB überplanten Bereichs, es befinden bzw. befanden sich aus den vorigen Nutzungen diverse bauliche Anlage wie z.B. die Tankstelle, die Rennbahn selbst, das Vereinsheim, Zufahrten, Tennisplätze, etc. dort.

Als voll versiegelte Flächen mit keiner ökologischen Wertigkeit im Bestand sind der Bereich der ehemaligen Tankstelle (2.452 m²), Gebäude sowie Nebenanlagen und asphaltierte Flächen (934 m²), als auch die Betonpiste der Radrennbahn (3.280 m²) in dem oben genannten Gutachten bewertet worden – gesamt 6.666 m². Mit wasserdurchlässigen Belägen versiegelte Bereiche und der geringsten ökologischen Wertigkeit wurden der Schotterparkplatz zwischen Vereinsgebäude und ehemaliger Tankstelle (524 m²) sowie die Tennisplätze (3.232 m²) ausgewiesen - eine Fläche von gesamt 3.756 m². Mit insgesamt 10.109 m² und geringer ökologischer Wertigkeit wurden Intensivrasen und unbefestigte Wege, Plätze, Stellplatzflächen und Schotterrasen bewertet (Sportrasen 7.271 m²; Schotterrasen 304 m²; Tribünenbereich 506 m²). Insgesamt sind voll- bzw. stark versiegelte sowie sehr stark anthropogen geprägte, beeinträchtigte Flächen i.H.v. ca. 20.533 m² im Bestand vorhanden. Bei dieser Betrachtung ausgeklammert blieben die versiegelte Kellerstraße (> 2.000 m²), als auch der mit wasserdurchlässigen Belägen klassifizierte Bestandsspielplatz (~ 1.000 m²) im Nordosten, da diese von der Neuplanung in Bezug auf den Flächencharakter so im Wesentlichen im Status Quo erhalten bleiben. Zusammengefasst sind mehr als zwei Drittel des Planbereiches stark anthropogen überformt, was auch mit erheblich negativen Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter einhergeht (bei Hinzunahme des Anteils der Kellerstraße und des Bestandsspielplatzes innerhalb des Geltungsbereiches nahezu drei Viertel) – dies gilt ebenso für die Tennisplätze im Bestand. Hier musste zur Anlage der ursprüngliche Boden großflächig ausgetauscht und durch stark verdichtetes Material ersetzt werden. Aufgrund der aufgezeigten Vorbelastungen und der Tatsache, dass der Verein die Nutzung der sanierungsbedürftigen Radrennbahn endgültig aufgegeben hat, stellt sich die Aussage des Flächenrecyclings als zutreffend dar.

Mit der finalen Planung ist ein allgemeines Wohngebiet in einem Gesamtumfang von ca. 16.465 m² festgesetzt, ursprünglich waren 18.125 m² anvisiert. Eine Ermittlung anhand der wohngebietsspezifischen GRZ – gemittelt anhand der Flächenanteile 0,419 - ergibt eine zulässige Grundfläche zur Überbauung von 6.895 m², welche aufgrund der Ausgestaltung (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung) nicht als vollversiegelt bewertet werden kann. Hinzu kommen versickerungsfähige, (teil-)versiegelte Verkehrswege mit ca. 2.202 m² und der zu erhaltene (voll-)versiegelte Bereich des 30 m Teilstückes der Radrennbahn mit ca. 246 m² und der Spielplatz mit 759 m². Überschlüssig kann durch die Planung von einem stark anthropogen überformten Flächenanteil mit erheblich verringerter Funktion für die anderen Schutzgüter i.H.v. ~ 10.102 m² ausgegangen werden. Auch unter Berücksichtigung der GRZ II und weitere Unwägbarkeiten geht mit der Neuplanung eine deutliche Verbesserung des Schutzgutes einher, da mit Umsetzung der Planung die zuvor ermittelten, stark anthropogenen überformten bzw. erheblich beeinträchtigten 20.533 m² rückgebaut bzw. entsiegelt werden.

Unberücksichtigt blieben bei der Gegenüberstellung hochwertigere, strukturreiche Grün- bzw.-Waldbereiche sowohl im Bestand als auch in der Planung.

Fazit:

Eine bauliche Entwicklung des Standortes entspricht dem Ziel, Siedlungstätigkeit zu konzentrieren und auf Bereiche mit ausreichender Infrastruktur auszurichten. Es wird für den dringend benötigten Wohnraum keine offene Landschaft und keine Waldfläche in Anspruch genommen, sondern eine großenteils stark anthropogen überformte Ausgangsfläche mit sehr guter infrastruktureller Anbindung. Mit Umsetzung der Planung werden bestehende Beeinträchtigungen des Schutzgutes reduziert bzw. aufgehoben und hierzu vergleichsweise geringe neue Beeinträchtigungen geschaffen – die Flächenversiegelung wird in Summe sogar reduziert. Der Status des Schutzgutes Fläche verbessert sich durch die Umsetzung der Planung sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht.

Angaben der Begründung bezüglich der Fläche werden in quantitativer und qualitativer Hinsicht redaktionell ergänzt.

2.8.8. Boden

Einwendungen:

Mit der geotechnischen Untersuchung BfU, 2016 sei lediglich eine orientierende Untersuchung des Bodens hinsichtlich der Schadstoffbelastung im Bereich der ehemaligen Tankstelle durchgeführt worden. Eine Kontamination des Bodens im Bereich der historischen Radrennbahn (ca. 100 Jahre Motorradbetrieb mit Öl- und Benzineinträgen durch z.B. Verlustschmierung) sei nicht auszuschließen. Eine Altlastenerkundung in diesem Bereich hätte zumindest in Form einer orientierenden Untersuchung durchgeführt werden müssen (ggfs. auch eine Untersuchung des Grundwassers).

Auseinandersetzung mit den Einwänden:

Hinsichtlich der Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf das Schutzgut Boden durch Bodenversiegelung wird auf Punkt 2.8.7 „Fläche“ verwiesen.

Für den Bereich der ehemaligen Radrennbahn und der zurückgebauten Tankstelle liegen mehrere Gutachten vor. Das Gutachten vom 01.12.2016 „Orientierende Untersuchung des Bodens und der Bodenluft auf dem Grundstück Eni-TS 3041, Vorjurastraße 180, in 90453 Nürnberg“ der BfU GmbH bezieht sich nur auf den Tankstellenbereich. Im Rahmen des Gutachtens „Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 „Alte Rennbahn“, Kellerstraße 4 in 90453 Nürnberg“ vom 12.07.2019 der BfU GmbH wurden diverse Untersuchungen im Bereich der Radrennbahn vorgenommen, flankierende Untersuchungen der Radrennbahn fanden im Zuge der „Baugrunduntersuchung hinsichtlich Versickerungsmöglichkeiten“ der Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH statt. Im Rahmen der Gutachten wurden Bodenuntersuchungen in Form von u.a. Bohrungen im Bereich der ehemaligen Radrennbahn durchgeführt. Überwiegend konnten natürliche gewachsene Böden angetroffen werden, künstliche Auffüllungen waren nur untergeordnet vorhanden. Das Bodenmaterial wurde orientierend auf die Schadstoffparameter Schwermetalle und Arsen, Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) untersucht, bodenschutzrechtlich relevante Belastungen wurden auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse nicht festgestellt. Im Rahmen der Tankstellenstilllegung wurden vorlaufend und baubegleitend beweissichernde Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Hierbei konnten lediglich kleinräumig, geringfügig erhöhte, tankstellenspezifische Belastungen (MKW, BTEX) festgestellt werden. Gemäß den vorliegenden Untersuchungsergebnissen wurde das auf dem Grundstück vorhandene Schadstoffpotenzial durch Aushub vollständig entfernt und fachgerecht entsorgt. Die Wiederverfüllung der entstandenen Baugrube erfolgte mit unbelastetem Bodenmaterial. Zudem sind im Zuge der späteren Baumaßnahme Bereiche mit künstlichen Auffüllungen und gewachsenen Böden zu separieren sowie getrennt zu lagern und abfallrechtlich entsprechend zu behandeln.

Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse (Versickerung ins Grundwasser kaum möglich) erscheint eine separate Untersuchung des Grundwassers obsolet, hierzu wird auch auf die Ausführungen unter Punkt 2.8.9 „Wasser“ verwiesen. Auch der beim Bayerisches Landesamt für Umwelt

öffentlich abrufbare Steckbrief des entsprechenden Grundwasserkörpers „Quartär-Stein (Mfr.)“ gibt hierzu keinen Anlass, da z.B. bei den Schwermetallen, Arsen und weiteren relevanten Stoffen keine Überschreitungen von Schwellenwerten vorliegen.

Fazit:

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde u.a. hinsichtlich Altlasten und Kontaminationen untersucht, hierbei wurden keine bodenschutzrechtlich relevanten Belastungen erkannt bzw. bestehende Altlasten (im Bereich der Tankstelle) fachgerecht entfernt sowie entsorgt. Eine spezifische Untersuchung des Grundwassers ist aufgrund der Sachlage nicht erforderlich. Mit der Umsetzung der Planung gehen sowohl Verbesserungen als auch Verschlechterungen beim Schutzgut Boden einher: Einerseits werden bestehende Altlasten/potentielle Kontaminationsbereiche fachgerecht entfernt und entsorgt sowie Rückbauten/Entsiegelungen vorgenommen. Andererseits finden Eingriffe in den Boden in Form von Unter- und Überbauung, Eingriffe in Bestandsbiotope oder auch Verdichtung durch die Bauphase statt, wobei zur Minimierung konfliktmindernde Maßnahmen formuliert wurden. Insgesamt werden die Auswirkungen für das Schutzgut Boden gegenüber der Bestandsituation als nicht erheblich eingestuft. Mit der Schaffung von Wohnraum gehen i.d.R. immer Auswirkungen auf das Schutzgut Boden einher. Die genannten Auswirkungen werden in Anbetracht des dringend erforderlichen Wohnraumes bei Wiedernutzbarmachung einer aufgegebenen Bestandsnutzung eines sehr gut erschlossenen Areals in Kauf genommen.

2.8.9. Wasser

Einwendungen:

Es fehle die Sicherstellung, dass die Planung den Umweltzielen nach Art. 4 WRRL und den Bewirtschaftungszielen der §§ 27, 28, 47 WHG entspreche. Es sei insbesondere klärungsbedürftig, ob der betroffene Grundwasserkörper "Quartär - Stein (Mfr.)" (DEGB_DEBY_2_GO81) durch Realisierung der Planung mit dem Verbesserungsgebot und dem Verschlechterungsgebot (Anmerkung: die Einwendenden meinen wohl das Verschlechterungsverbot) unter Bezugnahme der Grundwasserverordnung vereinbar ist (z.B. Grundwasserneubildungsrate). Der fehlende Fachbeitrag zur Vereinbarkeit der Planung mit den obigen Geboten führe zu einem rechtswidrigen, nicht vollziehbaren Bebauungsplan. Der (bereits gesunkene) Grundwasserspiegel würde durch die Baumfällungen sowie aufgrund der Neuversiegelung reduzierten Versickerung weiter sinken, könne kaum noch ausgeglichen werden und verursache bereits heute bei einigen bestehenden Häusern in Katzwang bautechnische Probleme, welche sich verschärfen würden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser in Altlasten- oder Altlastverdachtsflächen (Kontaminationen durch Tankstelle / Verlustschmierung der Stehermotorräder) sei nicht auszuschließen. Aus dem Regenwasserbewirtschaftungskonzept ginge nicht hervor, mit welchen Wassermengen bei Starkregenereignissen kalkuliert wurde und ob die aktuellen und zunehmenden Starkregenereignisse der letzten Jahre (2018 – 2023) in der Abschätzung berücksichtigt wurden bzw. die Dimensionierung der Entwässerungsanlagen dafür ausgelegt sei. Das jetzige "Schwammstadt-Konzept" mit der geplanten mittigen Entwässerung sei Makulatur, die Dimensionierung der Regenrückhaltung sei insbesondere vor dem Hintergrund des Ereignisses am 17.08.2023 zu knapp bemessen. Es sei eine Überlastung des bestehenden Kanalsystems mit Rückstauungen und daraus resultierenden Beeinträchtigungen / Gefährdungen der Bestandsbebauung zu erwarten. Zudem sei ein Grundwassereintritt des Kanals Georg-Stefan-Straße – Rennbahnstraße gegeben. Durch den erhöhten Wall der Rennbahn würden die dort anliegenden Grundstücke und schließlich deren Keller geflutet.

Auseinandersetzung mit den Einwänden:

Artikel 4 der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) i.V.m. §§ 27, 28, 47 des Wasserhaushaltgesetzes (WHG) definieren verbindliche Vorgaben zur Bewirtschaftung von Oberflächen- und Grundwasserkörpern: das Verschlechterungsverbot und das Verbesserungsgebot.

Ca. 300 m westlich befindet sich die Rednitz, welche dem nächstgelegenen, oberirdischen Flusswasserkörper „Rednitz von Einmündung Roth bis Zusammenfluss mit Pegnitz – 2_F016“ mit ei-

nem Einzugsgebiet von 76 km² zuzurechnen ist. Zwischen der Rednitz und dem Plangebiet befinden sich Bestandsbebauung, Straßen und die Bahngleise. Durch die Entfernung und die vorhandenen Trennungswirkungen sind keine Indizien für ein direktes Wirkgefüge zwischen dem vorgenannten Flusswasserkörper und dem Planungsumgriff ersichtlich. Die Art der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet lässt keine Rückschlüsse auf Emissionen bzw. Schadstoffe zu, welche indirekte Wirkungen auf den Flusswasserkörper haben könnten. Beispielsweise wird das Plangebiet an das bestehende und auch für die hinzukommenden Schmutzwasserfrachten ausreichend dimensionierte Abwasserentsorgungs- bzw. -reinigungssystem angeschlossen, für die Entsorgung der entstehenden Siedlungsabfälle wird Sorge getragen. Gleiches ist für den über 1 km entfernten Flusswasserkörper „Main-Donau-Kanal von Pierheim bis Oberfürberg – 2_F033“ mit einem Einzugsgebiet von 84 km² anzunehmen. Es sind keine Seen im Sinne der angesprochenen wasserrechtlichen Belange in räumlichem Zusammenhang vorhanden.

Der ca. 3,2 ha umfassende Geltungsbereich befindet sich im 63 km² großen Abgrenzungsbereich des Grundwasserkörpers "Quartär - Stein (Mfr.) – 2_G081", in dieser Relation stellt sich das Vorhaben mit einem Flächenanteil von 0,05 % als sehr kleinräumig dar. Der Grundwasserkörper wird im Rahmen der Bewirtschaftungsplanung sowohl hinsichtlich seines mengenmäßigen als auch seines chemischen Zustandes als gut eingestuft.

Im Rahmen der Gutachten zur „Baugrunduntersuchung hinsichtlich Versickerungsmöglichkeiten“ wie auch im „Geotechnischen Bericht“ wurden insgesamt ca. 35 Bohrproben über das gesamte Plangebiet verteilt vorgenommen. Einerseits wurde die anvisierte Endtiefe von 10,0 m unter Geländeoberkante in keinem Falle erreicht, das Maximum waren 5,9 m. Andererseits wurde aufgrund der hohen Grundwasserflurabstände in keinem einzigen Fall Grundwasser angetroffen. Prägende geologische Gegebenheiten für den Planungsbereich sind geringdurchlässige Tone bzw. Blasensandsteine bei denen es zu Stauwasserbildungen kommen kann. Nach DIN 18130 einzustufende versickerungsfähige und damit wasserdurchlässige Verhältnisse liegen nur partiell mit teils geringem Potential vor.

Aufgrund der hohen Grundwasserflurabstände und den geologischen Gegebenheiten sind keine Wirkpfade zwischen der Planung bzw. deren Umsetzung und dem Grundwasserkörper offensichtlich. Bodenrechtlich relevante Altlasten liegen nicht vor. Die mit Umsetzung der Planung entstehende Flächenversiegelung stellt sich geringer dar, als die des Bestandes. Die durch die Planung verursachte Versiegelung und dadurch potentiell verminderte Grundwasserneubildung kommt hier zudem alleine aufgrund der großflächig mangelnden Versickerungseignung sowie der Beschaffenheit des vorhandenen Untergrundes selbst nicht zum Tragen. Die Versiegelungen stellen zudem einen unerheblichen Bruchteil des Flächenausmaßes des Grundwasserkörpers dar und werden durch die Festsetzungen der Grundflächenzahlen (gemittelt 0,42) minimiert und gehen mit einer gleichzeitigen Entsiegelung der Bauten der Radrennbahn einher (für eine detailliertere Darstellung wird auf Punkt 2.8.7 „Fläche“ verwiesen). Die Umsetzung als auch die Wirkung des Vorhabens selbst lassen keine Rückschlüsse auf erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers zu.

Auch wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren keine Bedenken der zuständigen Fachbehörden wie z.B. dem Wasserwirtschaftsamt bezüglich der Wasserkörper geäußert.

In Anbetracht der vorangegangenen Ausführungen betreffend der hydrogeologischen Verhältnisse ist ein Zusammenhang zwischen Baumfällungen und einem gesunkenen Grundwasserspiegel nicht erkennbar. Eine Erhöhung des Grundwasserflurabstands aufgrund der Planung und daraus resultierende Schäden am Bestand erscheinen nicht plausibel.

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse zum Boden bestehen keine Anhaltspunkte auf potentielle Kontaminationen durch Versickerung von Niederschlägen bzw. bodenschutzrechtlich relevante Belastungen. Für eine detailliertere Betrachtung wird auf den Punkt 2.8.8 „Boden“ verwiesen.

Die beiden geplanten, leitend miteinander verbundenen Regenrückhaltebecken inkl. Zisternenfunktion umfassen zusammen ein Speichervolumen von ca. 440 m³ netto (390 m³+50 m³) und geben das Wasser stark gedrosselt an den Mischwasserkanal weiter. Die gedrosselte Abgabe aus den Rückhaltevorrichtungen ist gemeinsam mit dem Schmutzwasser für die bestehende Kanalisation verträglich. Der weiteren Niederschlagswasserrückhaltung bzw. Minderung der Spitzenabflusswerte dienen ebenso die vorgeschriebene Dachbegrünung als auch die zur weiteren Optimierung auf der Tiefgarage vorgesehenen Drän- und Wasserspeicherelemente.

Entsprechend den gesetzlichen Grundlagen bzw. den technischen Regelwerken (DIN 1986-100) wurde für den Überflutungsnachweis das 30-jährige Regenereignis zu Grunde gelegt. Es handelt sich dabei um ein Regenereignis, das statistisch im Mittel alle 30 Jahre auftritt. Die Bewirtschaftung von intensiveren bzw. extremen Niederschlagsereignissen vor Ort kann die Kommune nicht übernehmen. Eine Auslegung der Entwässerungsanlagen auf solchen statistisch wesentlich seltener auftretenden Regenereignissen würde enorme Investitionen erfordern, die vor dem Hintergrund der geringen Eintrittswahrscheinlichkeit wirtschaftlich nicht darstellbar sind. Es sind keine Anhaltspunkte gegeben, dass sich durch die Planung die Bestandssituation bei Starkregen verschlechtert (vgl. auch Ausführungen zur Versiegelung bei Punkt 2.8.7 „Fläche“). Es wird darauf hingewiesen, dass das Ereignis am 17.08.2023 weitaus seltener ist, als das 100-jährige Regenereignis.

Die Thematik des Grundwassereinbruchs hat keinen Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren bzw. der geplanten Neubebauung und wurde an die zuständige Dienststelle weitergegeben. Der Meldung zu dem Wasserrauschen wurde seitens der Verwaltung nachgegangen, es konnte keine Ursache hierzu festgestellt werden. Die angesprochene Überflutungsgefahr des angrenzenden Bestandes durch den Wall der Rennbahn ist nicht nachvollziehbar: Bisher schien der bereits bestehende Wall keine Probleme zu verursachen und würde bei Nichtausführung der Planung so auch bestehen bleiben.

Fazit:

Durch die Planung war bzw. ist augenscheinlich keine Verschlechterung im Sinne der §§ 27, 48 WHG von Wasserkörpern zu erwarten. Auch die Erreichung eines guten ökologischen bzw. mengenmäßigen und chemischen Zustandes der Wasserkörper war bzw. ist durch die Planung nicht gefährdet. Ein separater, spezifischer Fachbeitrag zur Prüfung der Vereinbarkeit der Planung mit den wasserwirtschaftlichen Vorgaben ist aufgrund der offensichtlich nicht vorhandenen bzw. sehr geringfügigen Wirkungsgefüge nicht erforderlich. Maßgebliche Beeinträchtigungen, insbesondere in Bezug auf die Maßstäbe der §§ 27, 48 WHG, des betroffenen Grundwasserkörpers oder gar der im Umfeld befindlichen Flusswasserkörper sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die vorhandenen Kenntnisse und Gutachten lassen diesbezüglich eine ausreichend sichere Prognose zu, so dass eine vertiefte Prüfung im Form eines WRRL-Fachbeitrages nicht geboten ist. Bodenschutzrechtlich relevante Belastungen und daraus resultierende Gefahren durch Versickerung von Niederschlagswasser wurden nach gutachterlicher Prüfung in Einvernehmen mit den Fachdienststellen nicht festgestellt. Dem Nachweis zur Vorsorge vor Überflutungen wurde das 30-jährige Regenereignis zu Grunde gelegt, was den anerkannten Regeln der Technik und dem Verantwortungsbereich der Kommunen entspricht. Anhaltspunkte für eine Verschlechterung der Bestandssituation bei Starkregenereignissen durch die Planung sind nicht vorhanden. Die Bestandskanalisation stellt sich nach erneuter Prüfung durch die Verwaltung als funktionsfähig dar und verfügt über ausreichende Kapazitäten auch für die Umsetzung dieser Planung. Es wurden Klarstellungen und Ergänzungen in der Begründung / dem Regenwasserbewirtschaftungskonzept vorgenommen.

2.9. Verschattung, Aussicht

Einwendungen:

Insbesondere im Frühjahr und Herbst ab den späten Nachmittagsstunden würde eine enorme Beschattung der Nachbargebäude durch das in unmittelbarer Nähe zu den Nachbargrundstücken geplante fünfstöckige Hochhaus entstehen. Die Beeinträchtigung der Helligkeit als auch die beklemmende bzw. sichtversperrende Wirkung der hohen Bebauung wirke sich erheblich negativ auf das psychische Wohlbefinden aus und führe zu einem Verlust an Lebensqualität. Zudem erhöhe sich im Winter der Heizbedarf, eine geplante PV-Anlage sei nicht mehr effizient.

Auseinandersetzung mit den Einwänden:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Abstandflächensatzung der Stadt Nürnberg. Bei Einhaltung dieser Satzung ist im Bebauungsplan Nr. 4654 von keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung sowie der Neubebauung untereinander auszugehen. Die gesunden

Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei Einhaltung der Abstandflächen gewahrt. Bei den V-geschossigen Gebäuden handelt es sich nicht um Hochhäuser. Das V-geschossige Gebäude im Teilbaugebiet WA 1.6. befindet sich im Osten an der bis zu IV-geschossigen Bestandsbebauung. Eine Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung ist durch den Abstand, den erhaltenen Bäumen und der Möglichkeit der Besonnung von Süden und Westen nicht gegeben. Bei den beiden V-geschossigen Gebäuden im Teilbaugebiet WA 1.5. ist eine Besonnung der Bestandsgebäude von Süden und Osten weiterhin möglich und wird nicht beeinträchtigt. Dazu fungieren die Kellerstraße und Vorjurastraße als Abstandshalter. Im angrenzenden Verlauf der Vorjurastraße befinden sich ebenfalls IV-geschossige Bestandsbebauung. Eine (signifikante) Erhöhung des Heizbedarfes bzw. eine Verschattung potentieller PV-Anlagen ist daher nicht ersichtlich.

Fazit:

Mit der Einhaltung der Abstandflächen nach Abstandsflächensatzung sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für Neu- und Bestandsbebauung nachgewiesen.

2.10. Barrierefreiheit und Höhenentwicklung des Geländes

Einwendungen:

Durch Auffüllungen würde das neue Areal ca. 2 m über der Kellerstraße zum Liegen kommen. Zudem sei nicht ersichtlich, ob ein Barrierefreier Zugang zu den Häusern gesichert ist. Aus den Unterlagen ginge nicht die Unterschiede im Bodenniveau zu einem Bestandsgrundstück hervor, zur Beurteilung der Geschosshöhen sei dies erforderlich

Auseinandersetzung mit den Einwänden:

Im Bebauungsplan sind keine Höhen festgesetzt. Die Planung sieht vor, dass der innere Bereich der ehemaligen Rennbahn um circa 1,90 m aufgefüllt wird. Im Vergleich zur Vorjurastraße und Kellerstraße liegt das Gebiet dann nur leicht erhöht. Es wird Geländemodellierungen zum barrierefreien Zugang ins Quartier geben. Die Geländemodellierungen haben keinen Einfluss auf die anliegenden Bestandswohngrundstücke, hier bleibt der Status quo inkl. des dort befindlichen Baumbestandes erhalten.

Die Barrierefreiheit der Wohnungen ist auf der Baugenehmigungsebene und der Berücksichtigung der Bayerischen Bauordnung und sowie der DIN 18040 geregelt. Der Bebauungsplan ist hier die falsche Ebene und trifft keine Festsetzungen, verhindert die Barrierefreiheit aber nicht.

Fazit:

Die Auffüllungen haben keinen Einfluss auf die Bestandsgrundstücke oder die Barrierefreiheit des neuen Quartiers.

2.11. Negative Auswirkungen materieller Natur auf den Bestand durch Planung und Umsetzung

Einwendungen:

Durch die Baumaßnahmen entstünden Risse in Böden und Wänden der unmittelbar angrenzenden Nachbargebäude, ebenso Schäden an den Straßen (aufgrund des rein aus Sand bestehenden Untergrund und dadurch massiv ausbreitenden Erschütterungswellen). Dies wäre bereits durch die Maßnahme der neuen Verkehrsinsel festgestellt worden. Aufgrund der Masse an neuen, nicht ins Stadtbild passenden Wohnungen, sei mit einem erheblichen Wertverlust beim Bestand zu rechnen. Wer ersetze diese Schäden und würde für Staub, verschmutzte Straßen und psychische Belastungen der Anwohner durch die Bauphase bzw. durch Baufahrzeuge in den umgebenden Straßen entschädigen?

Auseinandersetzung mit den Einwänden:

Für die Baumaßnahmen und die Zeiten während der Bauphase gelten gesetzliche Regelungen zum Schutze gegen Baustellenlärm, wie etwa die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm mit Immissionsrichtwerten. Nach Art. 9 BayBO sind Baustellen so einzurichten,

dass bauliche Anlagen ordnungsgemäß errichtet, geändert, beseitigt oder instandgehalten werden können und dass keine Gefahren, vermeidbaren Nachteile oder vermeidbaren Belästigungen entstehen. Regelungen auf der Ebene der Bauleitplanung bedarf es deshalb nicht.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es auch nicht, Vorsorge zur Vermeidung von Schäden an Nachbargebäuden im Zuge von Baumaßnahme zu treffen. Insoweit ist bei diesem Einwand auf privatrechtliche Regelungen, etwa eine Beweissicherung zu verweisen.

Signifikante Veränderungen der Grundstückswerte sind nicht zu erwarten. Sie wären im Übrigen auch hinzunehmen.

Fazit:

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind keine negativen Auswirkungen auf den Bestand erkenn- und ermittelbar, dies ist auch für die Umsetzungsebene anzunehmen: für diese sehr gängigen und regelmäßig umgesetzten Vorhaben existieren genügend (protektive) Normen und gesetzliche Vorgaben, deren Funktionsfähigkeit durch die Praxis als bewiesen zu betrachten ist.

2.12. Nachhaltige, städtebaulich qualitätvolle Entwicklung wird verfehlt

Einwendungen:

Planung sei veraltet und entspräche keiner nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, welche soziale, wirtschaftliche sowie umweltschützende Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Eine sozialgerechte Bodennutzung solle dem Wohl der Allgemeinheit dienen und keine hochpreisigen Anlageobjekte wie hier zum Ziel haben. Statt einer lebendigen Ortsmitte wäre eine Schlafstadt geplant und man würde sich jegliches Entwicklungsziel verbauen. Die verbesserte Anziehungskraft des Stadtteils sei nicht feststellbar. Zudem würden die fünfgeschossigen Bauformen nicht in die Umgebung passen und auch die geplante Nutzung sei nicht nachvollziehbar. Ebenso seien die Aufschüttungen von über 1,90 m nicht nachvollziehbar. Häuser wären nur noch durch Treppen erreichbar. Der Wohnblock mit einer Fassadenlänge von mehr als 50 m, der nicht der offenen Bauweise entsprechen würde, sei abzulehnen. Die Argumentation mit dem Lärmschutz sei unzutreffend. Die dichte Bebauung mit den vorgesehenen Höhen führe zu Beeinträchtigung des ästhetischen Erscheinungsbildes der Umgebung. Im Zusammenwirken mit dem Verlust der baumumständen, identitätsstiftenden Radrennbahn gehe die charakteristische Atmosphäre des Viertels verloren und die Darstellung des Landmarkgebäudes als Identität für das Quartier wirke in Anbetracht dessen beliebig.

Die Infrastruktur in Katzwang und dem Reichelsdorfer Keller hätte sich nicht in gleichem Maße wie die hohe Neubauquote und Verdichtungen der letzten Jahre mit entwickelt. Es fehlten bzw. bräuhete Lebensmittelgeschäfte, Einrichtungen der Gastronomie sowie Kultur, ein Gemeinschaftshaus / geeigneter Gemeinde- / Generationentreff für junge als auch alte Leute, Jugend- und Alteneinrichtungen, Kindergärten, Spielplätze und Erholungsflächen, Sporteinrichtungen / Trainingsmöglichkeiten und (Kinder-)Ärzte. In Katzwang sei außer den kirchlichen Angeboten und den beiden Sportvereinen keinerlei Freizeitangebot vorhanden. Die Ermittlung der Schulkapazitäten in den Planunterlagen sei fehlerhaft. Bei den 42 durch die Planung zu erwartenden Grund- und Mittelschüler blieben die 18 zu erwartenden Kinder aus dem Bauprojekt "Tanzlokal Reichelsdorfer Keller" unberücksichtigt - die Eltern hätten die Einschätzung, dass die Grund- und Mittelschule in Katzwang schon jetzt an ihre Grenzen gekommen sei. Es sei der soziale Frieden in Gefahr, es bestehe die Sorge einer Ghettobildung. Die Planung mindere die Lebensqualität immer mehr, es lägen städteplanerischer Versäumnisse mit teils irreversiblen Konsequenzen zu Lasten der nachfolgenden Generationen vor. Niemand der Anwohner sei mit dieser dichten Bebauung einverstanden, deren Wünsche und Bedürfnisse wären total missachtet worden – die Anwohner seien bewusst in diese Gegend gezogen, um keine riesigen Wohnanlagen und ein ruhiges Stadtrandleben zu haben.

Es würde eine ökologischer Alternativbebauung / Wohnen ohne Auto nur entlang der Kellerstr wegen nahem ÖPNV und Radwegen mit nachhaltigen Baukonzepten gefordert. Ebenso müsse die Fläche für einen „Nachbarschaftstreff/Kulturtreff“ auf 300 qm erweitert und mittels Eintragung im städtebaulichen Vertrag / Grundbuch langfristig gesichert werden, so wie es u.a. im Rahmen des Antrages von Stadtrat Dix vom August 2021 gefordert wurde.

Zur Erreichung der selbst gesteckten Ziele (bezahlbarer Wohnungsbau mit hoher städtebaulicher Qualität in einem attraktiven Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität im Grünen und mit ausreichend Infrastrukturen) seien die dargelegten Feststellungen / Festsetzungen nicht ausreichend.

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags seien klare Vorgaben zu machen, wie die städtebauliche und architektonische Qualität erreicht werden soll. Vertiefende Planungen / architektonische Wettbewerbe seien für besonders exponierte Bereiche dringend anzufordern (z.B. für die bauliche Kante und den Lärmschutz zur Katzwanger Hauptstraße und für den Solitärbau als s.g. Landmark), ein Gestaltungsleitfaden sei zugrunde zu legen. PV-Anlagen im Planungsgebiet müssten so errichtet werden, dass Blendung von Mensch und Tier vermieden werden.

Auseinandersetzung mit den Einwänden:

Die festgesetzte Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht der derzeit geltenden Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 4025 und der umliegenden Bebauung und dem Charakter der Umgebung und lässt die in den Einwänden gewünschten Nutzungen großenteils zu. Es wird ein lebendiges Quartier entstehen mit Nutzungen, die das Wohnen ergänzen. Ebenso entstehen neue Grün- und Spielflächen, die auch für die Bestandsbebauung eine Verbesserung darstellen und auch Bestandsbewohner in das Quartier ziehen werden. Bislang ist die Fläche vor Ort nicht nutzbar, in der Vergangenheit stand diese nur einem beschränkten Nutzerkreis zur Verfügung. Eine lebendige Ortsmitte ist an dieser Stelle nicht geplant, da es sich nicht um den Ortskern von Reichelsdorf handelt.

Die Punkthäuser innerhalb des Gebietes entsprechen der lockeren Bebauung in der Umgebung. Hier und am Landmarkgebäude ist die offene Bauweise festgesetzt, die die lockere Bebauung sicherstellt. Das Landmarkgebäude an der Ecke Kellerstraße / Vorjurastraße setzt einen städtebaulichen Akzent, der den Eingang in das Quartier darstellt. Zudem befinden sich gegenüber, im Bereich Kellerstraße bzw. Vorjurastraße oder auch an der Rennbahnstraße, bereits größere Gebäude. Die beiden geschlossenen Gebäuderiegel im Westen und Osten sind auf Grund des Verkehrslärms der Bahn sowie von der Vorjurastraße angebracht. Der Riegel im Osten ist von der Vorjurastraße abgesetzt und wird durch die Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern optisch abgeschirmt. Der Riegel im Westen ist von außerhalb des Geltungsbereichs nur bedingt wahrnehmbar. Eine Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, der Spielplatz sowie die Bebauung an der Kellerstraße verdecken den Riegel. Die gewählten Bauformen sind an dieser Stelle städtebaulich angebracht. Ebenso unterstützen die beiden größeren Baufelder den Lärmschutz im Gebiet. Dass dieser notwendig ist, wurde im Lärmgutachten und der Begründung zum Bebauungsplan aufgezeigt.

Dem Erhalt des bestehenden örtlichen Charakters wird mit der festgesetzten Art, sowie dem Maß der baulichen Nutzung Rechnung getragen. In die Abwägung ist auch die gute ÖPNV Anbindung und die hohe Nachfrage nach Wohnraum eingeflossen. Der städtebauliche Entwurf vermittelt zwischen den Ansprüchen aus den 1970er Jahren und den aktuellen Herausforderungen. Ebenso wurde beim Wettbewerb ein Augenmerk auf den Baumbestand gelegt, der zu großen Teilen über Festsetzungen gesichert ist. Ebenso ist der Charakter des Ovals der Radrennbahn aus dem Entwurf ablesbar. Im Bestand an der Rennbahnstraße 81 und 83 befinden sich z.B. bereits Mehrfamilienhäuser mit der Geschossigkeit IV+D.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die infrastrukturelle Situation berücksichtigt und ein guter Mix aus Wohnen, sozialer Infrastruktur und Gewerbe angestrebt. So sind im Landmarkgebäude Büro, Dienstleistungen bzw. ähnliche Nutzungen geplant. Aufgrund der Nutzungsmischung werden die Bedenken einer Schlafstadt nicht geteilt.

Darüber hinaus entsteht eine KiTa, die auch die Bedarfe aus dem Umfeld aufnehmen kann. Ebenso gibt es im Umfeld Sportvereine. Die Schulkinder aus dem Bauprojekt Reichelsdorfer Keller sind in der Prognose der freien Schulplätze berücksichtigt. Eine Aufnahme der Schulkinder aus dem Bebauungsplan Nr. 4654 ist weiterhin möglich.

Von einer dichten und massiven Bebauung kann bei Betrachtung der Geschossigkeit, der Grundflächenzahl und den zahlreichen Grünflächen im Gebiet nicht gesprochen werden. Die Dichte ins dem Gebiet ist der Nachfragen nach Wohnraum im Stadtgebiet mit der Länge an einer S-Bahn-Station angemessen. Die Gefahr einer Gettoisierung kann auch auf Grund des ausgewogenen Verhältnisses von Geschosswohnungsbau, sozialem Wohnungsbau, Stadthäusern und Büro- und Dienstleistungen nicht erkannt werden. Das Gebiet wird neue Bewohnerinnen und Bewohner quer durch die Gesellschaft anziehen.

Für den Städtebau wurde ein Wettbewerb durchgeführt. Für die Gebäude an sich ist auf Grund der Lage und der Nutzung kein Wettbewerb vorgesehen.

Die Stellung der PV Anlagen auf dem Gebäude wird die Menschen und Tiere mit großer Wahrscheinlichkeit nicht beeinträchtigen. Es gelten hier die gängigen Regelwerke, die auch für den Bestand in der Umgebung verbindlich sind.

Fazit:

Unter Beachtung aller Aspekte der Nachhaltigkeit (Ökologie, Ökonomie und Soziales) und der Bestandssituation ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gegeben.

2.13. Erweiterungsmöglichkeiten für den TSV Katzwang 05 e.V.

Einwendungen:

Die Mitgliederzahlen des TSV Katzwang seien stetig gestiegen, auch durch die neuen Häuser am Kanal und auf dem ehemaligen Tanzcafé. Der Verein würde an seine Grenzen bzgl. der Kapazität stoßen. Eine Erweiterung der Sportflächen sei aber durch die Lage im Überschwemmungsgebiet nicht möglich. Das Gelände der Radrennbahn würde aber ideale Voraussetzungen bieten. Der Bebauungsplan schließe eine sportliche Nutzung aus, ohne auf den Bedarf der umliegenden (Rad-)Sportvereine einzugehen, eine Bedarfsanalyse läge nicht vor.

Auseinandersetzung mit den Einwänden:

Der Stadtplanungsausschuss hat am 28.03.2018 die Einleitung des Bebauungsplans beschlossen. Zudem wurden die Ziele durch den Billigungsbeschluss am 22.12.2023 bestätigt. Die Nachfragen nach Wohnraum sowie sozialen Einrichtung und öffentlich nutzbaren Spiel- und Grünflächen überwiegt an dieser Stelle den sportlichen Belangen nach Erweiterungsflächen des Vereins. Auch im Rahmen des durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbes wurde für diesen Bereich keine Sportfläche gesehen. Des Weiteren wäre eine neue sportliche Nutzung mit der bestehenden Wohnbebauung und den Anforderungen des Lärmschutzes nach geltendem Regelwerk sehr schwer möglich. Ebenso ist eine Distanz von mehr als zwei Kilometer zwischen den bestehenden Sportflächen und der ehemaligen Radrennbahn vorhanden, so dass Synergieeffekte auf den ersten Blick nicht erkannt werden können. Darüber hinaus befindet sich die Fläche weder im öffentlichen Eigentum, noch im Eigentum des Vereins, so dass der Geltungsbereich als Erweiterungsfläche auch mittelfristig nicht in Frage kommt. Die Möglichkeit der angrenzenden Erweiterung der Sportflächen des TSV Katzwang 05 e.V. im Rahmen der Abweichung vom Bauverbot in Überschwemmungsgebieten nach § 78 Abs. 5 WHG wäre mittels eines separaten Verfahrens zu prüfen und kann nicht im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens geklärt werden.

Fazit:

Die Nachfrage nach Wohnraum, öffentlichen nutzbaren Grün- und Spielflächen sowie die Herstellung von sozialer Infrastruktur überwiegt den Belangen einer etwaigen Erweiterung des zwei Kilometer entfernten Sportvereins.

2.14. Verkehr

2.14.1. MIV

Einwendungen:

Die Unterlagen würden kein Verkehrskonzept enthalten, sondern nur eine Verkehrsuntersuchung. Hierbei seien die zu Grunde gelegten Verkehrsbelastungen nicht mehr aktuell und die Auswirkungen des fertiggestellten Wohnobjektes „Tanzlokal Reichelsdorfer Keller“ sowie der Einfluss der geplanten Baumaßnahme auf den ruhenden Verkehr unberücksichtigt. Ebenso sei mangelhaft, dass die zwei Stunden zum Abholen mit der einen Stunde Bringen bei der KITA gleichgesetzt würden, zudem falle der erheblich höhere Bringverkehr genau in die Stoßzeit des Berufsverkehrs. Widersprüchlich seien die 30 frei nutzbaren Parkplätze im öffentlichen Raum laut Verkehrsuntersuchung zu den geplanten 24 Stellplätzen. Auch sei die Anzahl der geplanten Anzahl von E-Auto Ladestationen und der Tiefgaragenstellplätze den Unterlagen nicht zu entnehmen. Ebenso fehle eine Auseinandersetzung mit der Thematik Brandfälle / Löschung in der Tiefgarage, insbesondere bei E-Autos.

Die Hauptverkehrsader Vorjurastraße sei heute schon in den Stoßzeiten sehr stark befahren bzw. stauträchtig, für Kinder und ältere Personen sei es zu diesen Zeiten fast unmöglich, die Vorjurastraße in Richtung S-Bahn zu überqueren. Ein Umstand, der sich durch die Nachverdichtung verschärfe und zu erhöhten verkehrlichen Emissionen führe. Die Lage der KITA sei direkt an der Hauptstraße ohne ausgewiesene "kiss & ride"-Parkplätze ungünstig und führe zu hoher Unfallgefahr mit Risiken für die ein- und aussteigenden Kinder sowie zu weiteren Verkehrsbeeinträchtigungen.

Auch die Parkplatzsituation sei jetzt schon angespannt - z.B. wäre die Kellerstraße mit vor allem Campingmobilen zugesperrt und würde sich durch das Projekt verschlechtern. Es würde mit der geplanten Bebauung der Radrennbahn inkl. der Neubauten z.B. beim Tanzlokal Reichelsdorfer Keller 643 neue Einwohner hinzukommen. Bei 0,6 PKW/Einwohner ergäbe dies zusätzliche 386 PKW, bei Annahme von 229 gesamt geplanten Stellplätzen (Tanzlokal 90 + Radrennbahn 139) ergäbe dies ein Parkplatzdefizit von 157 Plätzen. Dies verschärfe die Stellplatzsituation derart, dass die Vorjurastraße / das Quartier weiträumig auch auf den Gehsteigen und Einfahrten der Anwohner zugesperrt würde. Die Folge sei eine negative Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit sowie der Erreichbarkeit durch Rettungsfahrzeuge, ebenso der Luftqualität bzw. des Lärmschutzes. Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels gegenüber der Stellplatzsatzung sei nicht nachvollziehbar. Bereits jetzt wären die Straße zugesperrt und die Feuerwehr hätte Probleme.

Es sei der Ausbau der Hauptstraße / eine Umgehungsstraße für Katzwang und die Einrichtung von Anwohnerparkzonen zur Sicherung der Parksituation sowie ein Stellplatzschlüssel von 1 bis 1,2 bzw. mind. 2 pro Wohnung (für die zuziehenden Neureiche) erforderlich. Könnte es Tiefgaragen-Anwohner-Parkflächen zugunsten einer Baumallee z.B. in der Rennbahnstr. oder Vorjurastr. (St2407) oder Georg-Stefan-Str. zu welchem Mieten geben?

Auseinandersetzung mit den Einwänden:

Bei Planungen der Stadt Nürnberg soll der durch den Stadtrat gefasste „Mobilitätsbeschluss für Nürnberg“ (Mobilitätsbaukasten) Anwendung finden, um ein stadtverträgliches, effizientes und ökologisch gestaltetes Mobilitätsverhalten zu ermöglichen, das alle Verkehrsarten berücksichtigt. So soll durch Anwendung des Mobilitätsbaukastens die Verkehrsmittelwahl zugunsten der umweltfreundlichen und stadtgerechten Verkehrsarten beeinflusst werden. Nur so sind die Verkehrswende und die Erreichung der Klimaschutzziele möglich.

Es bedarf kein neues Verkehrskonzept für Reichelsdorf. Das bestehende Verkehrskonzept beinhaltet die Bündelung des Kfz-Verkehrs auf dem Hauptverkehrsstraßennetz, die Verkehrsberuhigung der Wohngebiete durch Tempo 30 und die Unterbindung von gebietsfremdem Durchgangsverkehr sowie die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Im Sommer 2023 wurde zudem ein Mobilpunkt mit einem Carsharing-Angebot in Reichelsdorf eingerichtet. Auch in der Kellerstraße soll mit der Entwicklung der neuen Bebauung ein Carsharing-Angebot kommen. Ein Carsharing-Auto ersetzt derzeit bis zu 17 private Kfz.

Das Verkehrsgutachten hat nachgewiesen, dass der zusätzlich durch die neue Bebauung erzeugte Verkehr leistungsfähig abgewickelt werden kann. Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung wurde mit Verkehrsmengen vor der Pandemie gerechnet, die über der derzeit festgestellten Verkehrsbelastung liegen.

Ein Ausbau der Vorjurastraße und der Katzwanger Hauptstraße ist aufgrund der bestehenden gewachsenen Baustrukturen nicht möglich, aber auch ebenso wenig sinnvoll wie der Bau einer Umgehungsstraße. Jede neue Straße führt in der Summe zu einer deutlichen Verkehrszunahme, statt zu einer Reduzierung des Verkehrs. Außerdem müsste der zusätzliche Verkehr an der Stelle, an der die neue Straße an das bestehende Straßennetz anschließt, bewältigt werden.

Schon heute parken die Anwohner des Wohngebietes Reichelsdorfer Keller im öffentlichen Straßenraum und nutzen nicht die laut Stellplatzsatzung vorgeschriebenen Abstellmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück. Ein Anspruch auf einen Stellplatz im öffentlichen Raum besteht nicht. Das Wohngebiet erfüllt nicht die rechtlich festgelegten Kriterien für die Einführung einer Bewohnerparkregelung (hochverdichtete Wohnbebauung, Fehlen von privaten Stellplätzen, Nutzungsvielfalt im Gebiet). Damit die Fahrzeuge der Feuerwehr als auch der Müllabfuhr zukünftig problemlos durch die Straßen des umliegenden Wohnviertels gelangen, kann bei Bedarf eine Beschilderung von Haltverboten an engen und/oder sicherheitsgefährdenden Stellen vorgenommen werden.

Die Ausweisung eines „Kiss & Ride“ Parkplatzes für das Bringen und Holen der Kindergartenkinder ist nicht erforderlich, da die Kindertageseinrichtung insbesondere für Familien aus dem Wohngebiet Reichelsdorfer Keller gedacht ist. Wer sein Kind mit dem Auto bringt, dem ist wie den Bewohnerinnen und Bewohnern ein gewisser Fußweg zumutbar.

Der Verkehrsausschuss des Stadtrates hat im Dezember 2018 die Verwaltung beauftragt, bei allen zukünftigen Flächenentwicklungen im Stadtgebiet den sogenannten Mobilitätsbaukasten anzuwenden. Ein Baustein ist dabei die Reduzierung des Stellplatzschlüssels bei (Neubau-) Projekten, die eine gute öffentliche Anbindung aufweisen. Aus Sicht der Verwaltung erfüllt das Areal „ehemalige Radrennbahn“ genau dieses Kriterium.

Das Projektgebiet „ehemalige Radrennbahn“ ist sehr gut an den ÖPNV angebunden. Sowohl die S-Bahn-Station Reichelsdorfer Keller, als auch die Bushaltestelle der Buslinie 62 und des Nightliners 6 befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Projektgebiet (ca. 100 bis 200 m entfernt). Im vorliegenden Konzept betrifft die Reduzierung lediglich Wohnungen mit mehr als 130 m² Wohnfläche, also überwiegend den Einfamilienhausbau, für die die Anlage zu § 2 Abs. 1 Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg zwei Stellplätze pro Wohneinheit vorsieht. Für kleinere Wohnungen ist gemäß Stellplatzsatzung ohnehin lediglich ein Stellplatz vorzusehen. Mit dieser Festsetzung wird auf die in der Unterschriftensammlung der Quartiersinitiative formulierten Bedenken reagiert.

Weiterhin ist die moderate Reduktion der Stellplätze mithin ein wichtiger Baustein der Mobilitätswende und sorgt darüber hinaus für eine bessere Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels wird mit begleitenden Maßnahmen verbunden, wie z.B. ausreichend ebenerdig erreichbare und sichere Fahrradabstellplätzen und einem Angebot von Carsharingparkplätzen, so dass das Ziel einer reduzierten Kfz-Nutzung durch die neuen Bewohner realistisch ist. So ist die Herstellung zweier Carsharingparkplätze einschließlich der notwendigen Stele für Mobilitätspunkte und die Einrichtung zweier E-Ladesäulen auf der Nordseite der Kellerstraße auch im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Es wurde außerdem ein Straßenplan erarbeitet, der ein besonderes Augenmerk auf Gehsteigüberfahrten, öffentliche Stellplätze und sichere Fuß- und Radwegeführung legt und hier die sicheren Sichtverhältnisse berücksichtigt. Darüber hinaus wird durch die innergebietliche Erschließung eine autofreie sichere Verkehrswegeverbindung für alle Anwohnerinnen und Anwohner geschaffen.

Im Zuge des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) müssen neue Gebäude fortan unter bestimmten Bedingungen eine Leitungs- und Ladeinfrastruktur für Elektromobilität bereitstellen. Bei Neubau oder größeren Renovierungen von Gebäuden mit mehr als zehn Stellplätzen muss zukünftig jeder Stellplatz, in Nichtwohngebäuden jeder fünfte Stellplatz, mit Schutzrohren für Elektrokabel ausgestattet werden. Dadurch soll es zukünftig möglich sein, sein Elektrofahrzeug zu Hause, am Arbeitsplatz oder bei der Erledigung alltäglicher Besorgungen aufzuladen. Bei der Entwicklung des Geländes der ehemaligen Radrennbahn wird dies auf der Baugenehmigungsebene umgesetzt. Der Bebauungsplan ist hierfür der falsche Maßstab.

Fazit:

Im Sinne einer nachhaltigen und fortschrittlichen Mobilität trifft der Bebauungsplan die notwendigen Festsetzungen.

2.14.2. ÖPNV

Einwendungen:

Zu Hauptverkehrszeiten seien die S-Bahnen schon heute so überfüllt, dass Schulkinder z.T. nicht mitfahren könnten und auf die nächste Bahn warten müssten. Eine Kapazitätserweiterung sei wegen der limitierenden Bahnsteiglänge an vielen Bahnhöfen und eine Taktverdichtung wegen der einspurigen Trasse nicht möglich, somit auch eine zukünftige Anpassung an den wachsenden Bedarf durch die künftigen ca. 466 Bewohner des Quartiers nicht. Hinweise in den Unterlagen, wie der ÖPNV das erhöhte Personenaufkommen auffangen kann, stünden aus. Daher sei kein Vertrauen darauf, dass eine vermehrte Nutzung des ÖPNV stattfindet. Es würde angeregt, frühzeitig mit der VGN die Möglichkeiten zu eruieren, den steigenden Bedarf insbesondere während der Stoßzeiten zu decken.

Auseinandersetzung mit den Einwänden:

Aktuell ist das Bebauungsplangebiet „Ehemalige Radrennbahn“ durch die S-Bahnlinie 2, Haltepunkt Reichelsdorfer Keller, und die Buslinie 62 Röthenbach – Kornburg, die entlang der Vorjurastraße verkehrt, an den ÖPNV angebunden. Der nächstgelegene Haltepunkt „Kellerstraße“ der Buslinie liegt in der Vorjurastraße direkt südöstlich des Gebiets. Die Linie 62 ermöglicht neben dem Anschluss an die U-Bahn in Röthenbach und die Verbindung nach Kornburg auch den Anschluss an den S-Bahnhalt Reichelsdorf Bahnhof. Im Vergleich zu den hohen Kapazitäten der S-Bahn werden die zusätzlichen Fahrgäste durch die Errichtung des Neubaugebietes nicht ins Gewicht fallen. Somit erscheint eine Überbelastung der S-Bahn bedingt durch das Neubaugebiet unrealistisch.

Zur Hauptverkehrszeit verkehrt die S-Bahn im 20 Minuten-Takt, die Buslinie im 10 Minuten-Takt, womit bereits eine sehr gute Erschließung durch den ÖPNV gegeben ist. Der Stadtrat hat im Juli 2021 mit dem „ÖPNV-Maßnahmenpaket 2030“ auch Taktverdichtungen bei stark nachgefragten Buslinien beschlossen. Für Fragen der Taktverdichtung bei Bahnlinien ist die DB AG zuständig. Eine Taktverdichtung wird von Seiten der Stadtverwaltung aber nicht als notwendig gesehen. Im Rahmen des Buskonzepts Süd bestehen Überlegungen, eine Buslinie zwischen der S-Bahn Reichelsdorfer Keller und Worzeldorf einzuführen, nach Worzeldorf existiert bisher keine direkte Anbindung durch den ÖPNV. Auch diese Linie würde die Haltestelle „Kellerstraße“ bedienen und wäre eine attraktive ergänzende Verbindung für das B-Plangebiet „ehemaligen Radrennbahn“. Aktuell befindet sich ein Linienentwurf in der internen Prüfung hinsichtlich der Realisierbarkeit und des Nutzens.

Fazit:

Eine Überlastung des ÖPNV durch die neuen Bewohner wird von Seiten der Stadtverwaltung nicht gesehen.

2.14.3. Landefläche Rettungshubschrauber

Einwendungen:

Die ehemalige Radrennbahn stelle laut DRF und ADAC einen der wenigen und letzten geeigneten Landeplätze innerhalb des Wohngebiets für den Rettungshubschrauber dar, welcher mehrmals im Jahr genutzt werde und somit von essenzieller Bedeutung für die medizinische Grundversorgung für Notfälle in diesem Gebiet sei.

Auseinandersetzung mit den Einwänden:

Da es sich bei dem Landeplatz um einen Landeplatz im Einzelfall handelt, gibt es keine Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer. Wenn die Fläche nicht mehr zur Verfügung steht, muss der Hubschrauber auf einer anderen Fläche landen. Hierzu stehen in der Umgebung Straßenflächen oder vor allem die Sportflächen des TSV Wolkersdorf und angrenzende Felder zur Verfügung. Ausweichmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden. Es wurde Kontakt mit der Rettungsleitstelle aufgenommen, da der Hubschrauber auf der Radrennbahn schon seit längerem nicht mehr landen kann. Auch wurde in den letzten Jahren die Radrennbahn nur einmal als Landeplatz in Anspruch genommen.

Fazit:

Als Landefläche für Rettungshubschrauber stehen in der Umgebung einige Ersatzflächen zur Verfügung.

2.15. Verfahrensunterlagen und Festsetzungen

Einwendungen:

Die Verfahrensunterlagen seien fehlerhaft, dies betreffe z.B. die Gutachten in den vorangegangenen Thematiken. Hinzu kämen, dass

- der Übersichtsplan Baumfällungen und Baumpflanzungen sowie der Baumbestandplan stark vereinfacht / schleierhaft sei - diese würden nur einen Teil der Bäume aufzeigen, Straßenbäume seien auch nicht eingezeichnet und eine Einzelbaumkartierung würde fehlen. Es sollten 380 Bestandsbäume vor Ort stehen, anstatt der mehrfach ausgezählten 280 (Kreise) auf den detaillierten, stadt eigenen Plänen.*
- einige als Basis für die Planung herangezogenen Quellen überholt / veraltet seien (insbesondere der Statistische Monatsbericht der Städte Nürnberg und Fürth vom Mai 2018, das Arten- und Biotopschutzprogramm von 1996, der Masterplan Freiraum von 2014, die Wohnungsmarktbeobachtung 2019 sowie das Stadtklimagutachten der GEO-NET Umwelt Consulting GmbH von 2014 - hierbei blieben z.B. die Verluste der alten Baumbestände auf dem Areal des Parkcafé Rennbahn, des Privatparks auf dem Areal des Tanzlokals Reichelsdorfer Kellers sowie des Waldgürtels entlang der Straße „Am Weißensee“ unberücksichtigt). Zudem würde ein komplettes, vollumfängliches Kanal- und Abwassergutachten / Monitoring fehlen.*
- die Begründung widersprüchlich, fehlerhaft sowie irreführend mit Falschdarstellungen sei, z.B. die dargestellte Intention des Flächenrecyclings, dies könne nur für genutzte Bauflächen nach FNP und nicht für ausgewiesene Grünflächen gelten. Nach Schätzung des BUND Naturschutz betrüge der Flächenanteil der eigentlichen Bahn samt Steintribüne und Nebengebäuden nur knapp 0,4 von 3,1 Hektar (GRZ ca. 0,12). Der weit überwiegende Anteil des Areals sei Wald oder Freifläche und stelle keine starke Versiegelung wie in den Unterlagen dargestellt dar. Eine Auseinandersetzung mit der Thematik „Eindämmung des Flächenfraßes“ fehle im Kapitel I.3.3 der Begründung, ebenso eine quantitative Gegenüberstellung des Versiegelungsgrades des Ist-Zustandes zur geplanten Bebauung. Ebenso fehle eine Erklärung, wie die Infrastruktur dem entstehenden Bedarf angepasst werden solle bzw. könne.*

Die Festsetzungen bezüglich der möglichen Unterschreitung des geschützten Kronentraufbereichs sowie der Abstände der Baugrenzen zu den erhaltenden Bäumen würde zwangsläufig zu deren Schäden bzw. deren Absterben führen und seien daher strikt abzulehnen. Die Festsetzung

von Pflanzungen invasiver Neophyten (Robinie) sei in keiner Form gutzuheißen. Die ausschließlich beim westlich angeordneten Wohngebiet WA 1.6 zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GFZ) um 0,2 des gemäß BauNVO vorgesehenen Orientierungswerts von 0,4 wirke kontraproduktiv zum Ziel, den Grün- und Gehölzbestand im westlichen Teil zu erhalten. Die in den Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken mögliche Überbauungen in verschiedenen Tiefen (z.B. Terrassen / Balkone, Sammelstellplätze für Fahrräder, technische Anlagen zur Be- und Entlüftung, Wärmepumpen, etc.), erfordere zusätzliche Vorkehrungen zum Schallschutz.

Es wird ein klares Verbot von Schotter- und Kiesgärten gefordert, die Festsetzung "nicht überbauten Flächen des allgemeinen Wohngebietes [...] vollständig zu begrünen" sei unzureichend. Ebenso müsse die Festsetzungen zu den Einfriedungen „eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm“ im Sinne der Kleintierfreundlichkeit um „eine sockelfreie Ausführung der Einfriedungen“ ergänzt werden. Die Vorgabe zur Höhe der Einfriedungen von 1,2 m zu Nachbargrundstücken sei zu niedrig (Gefahr Müllwurf, etc.). Im Sinne einer altersgerechten und familienfreundlichen Bauweise sollten ausreichend (beschattete) Bänke festgelegt werden. Aufgrund der benachbarten Lebensräume müsse bei der Erschließung und Bebauung erwirkt werden, dass keine Bodenöffnungen mit Fallenwirkung für Kleintiere entstünden, ebenso müssten Bordsteine sollten Niedrigborde eingebaut bzw. hohe Bordsteine abschnittsweise abgeschrägt werden um die Barrierewirkung für Kleintiere zu minimieren.

Bauherren und Baufirmen müssten auf diese Fallenwirkung hingewiesen und die Einhaltung durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden. Ebenso fehlten Auflagen zur Verhinderung der Bodenverdichtung während / durch die Bauphase.

Auseinandersetzung mit den Einwänden:

- Zu dem Thema Bäume war die „Anlage 4d: Übersichtsplan Baumfällungen / Baumpflanzungen“ mit Stand vom 3.11.2022 ausgelegt, diesem war auch eine ergänzende Liste anhängig. Diesem sind i.V.m. den anderen naturschutzfachlichen Unterlagen die kartierten Bestandsbäume zu entnehmen und was mit Umsetzung des Vorhabens mit diesen geschieht: die zum Erhalt festgesetzten Bäume, zur Fällung vorgesehene Bäume und der Grund (statische Gründe oder Neubau), ggfs. nach statischer Erfordernis zu erhaltende / fällende Bäume sowie die festgesetzten Neupflanzungen und deren Verhältnis zu den Fällungen. I.V.m. der Satzung sind auch die festgesetzten Arten und Qualitäten der standortgerechten, den aktuellen klimatischen Erfordernissen angepassten Neupflanzungen zu entnehmen. Ebenso sind die geplanten Pflanzungen entlang der Kellerstraße im Plan dargestellt. Den ausgelegten Unterlagen ließen sich umfassend Informationen zu den Bäumen entnehmen. Unterschreitungen des Kronentraufbereiches sind nur in stark begrenztem Umfang für die Erstellung von Stützmauern zur statischen Sicherung des zu erhaltenden Teilsegmentes der Radrennbahn zulässig und baulich in diesem Falle unabdingbar – bei Abgängigkeit von solchen zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind Ersatzpflanzungen vorzusehen.
- Betrachtet man die Länge des Bebauungsplanverfahrens und die notwendigen Vorarbeiten, wird verständlich warum teilweise ältere Gutachten in den Quellen auftauchen. Bereits 2016 wurde die Radrennbahn das erste Mal im Stadtrat behandelt. Das Bebauungsplanverfahren wurde 2018 eingeleitet. Bei Gutachten, die im Laufe des Verfahrens erstellt wurden, und bei denen sich die Grundlagen nicht geändert haben ist keine Aktualisierung notwendig. Da alle im Verfahren ermittelten, umweltrelevanten Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung offengelegt werden müssen, liegen neben den aktuelleren Gutachten und Stellungnahmen auch ältere aus. Die Thematik Baumbestand und das Schutzgut Klima wurden in der Begründung ausreichend behandelt. Baumfällungen bei vergangenen Bauvorhaben können nicht dem Vorhaben auf der ehemaligen Radrennbahn angelastet werden. Der Umgang mit dem Regenwasser ist in den Unterlagen detailliert beschrieben. Die Möglichkeit eines Anschlusses an das Abwasser für das Schwarzwasser wurde im Laufe des Verfahrens geprüft und das zusätzliche Wasser kann von der Kläranlage aufgenommen werden. Ein separates Gutachten ist hierzu nicht notwendig.
- Die Intention des Flächenrecyclings wird im vorliegenden Fall erfüllt. Die Fläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplans als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und war in

der Vergangenheit bzw. ist immer noch in großen Bereichen versiegelt hierzu wird auf den Punkt 2.8.7 „Fläche“, die Schätzung des BUND ist fachlich nicht nachvollziehbar. Ein großer Teil des unversiegelten Bereichs ist zudem als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, als öffentliche Spielplätze oder private Grünfläche festgesetzt. Dazu gibt es zahlreiche Begrünungsmaßnahmen in den geplanten Wohngebieten. Dem Flächenfraß wird hier mit der Widernutzbarmachung einer Fläche und der Nutzung bestehender Erschließungsflächen entgegengewirkt. Die Infrastruktur wird teilweise im Gebiet erfüllt bzw. von den bestehenden Einrichtungen u.a. Schulen aufgenommen.

Die Begrünungssatzung gilt auch auf Bebauungsplanebene, d. h. sie gilt neben den Festsetzungen – Schotter und Kiesgärten werden vermieden – aber auch mit den Festsetzungen selbst. Ebenso sind nach den Regelungen des BNatSchG solche Anlagen i.d.R. nicht bzw. nur mit Ausgleich zulässig. Die Festsetzung bezüglich der Einfriedungen – im speziellen auch der sockelfreien Ausführung - sind ausreichend. Die Ausführung der Bordsteine ist Teil der Straßenplanung und damit nicht Ebene der Bauleitplanung. Die Festsetzungen von Bänken auf Ebene der Bauleitplanung entsprechen nicht der planerischen Zurückhaltung. Ergänzend zu den Ausführungen wird auf den Punkt 2.8.1 “Mensch: Lärm, Erholung“ verwiesen.

Fazit:

Die ins Verfahren gegebenen Unterlagen sind auf Grund der Länge des gesamten Projektes teilweise älter und wurden dort, wo notwendig fortgeschrieben. Die Unterlagen und Festsetzungen sind mit den zuständigen Fachdienststellen abgestimmt und waren auch im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ohne Einwände. Es wurden Aktualisierungen und Klarstellungen in den entsprechenden Unterlagen vorgenommen.

2.16. Nicht Verfahrens- bzw. bebauungsplanrelevante Einwendungen

Einwendungen:

Die Politik trafe Absprachen mit den Investoren und tätige Versprechungen zu Lasten der Allgemeinheit an den Investor. Es müssten die Verflechtungen aktueller und ehemaliger Stadträte gemäß der Compliancerichtlinien geprüft werden. Es müsse das Vertragskonvolut für ein neues Velodrom offengelegt werden. Eine reguläre demokratische Bürgerbeteiligung wäre im Vorfeld verhindert worden, Stellungnahmen fänden kein Gehör, das Beteiligungsverfahren wäre nicht ordnungsgemäß durchgeführt worden und stünde im Widerspruch zu §§ 3 und 4 BauGB. Z.B. sei das Denkmalnetz Bayern als Träger öffentlicher Belange nicht korrekt beteiligt worden. Auch die Öffentlichkeitsveranstaltung sei Makulatur gewesen und Initiativen wären nur unzureichend berücksichtigt worden. Hier stehe die Bestechlichkeit städtischer Mitarbeiter im Raum. Der Planungsprozess würde vom Investor und nicht durch Stadt gesteuert. Infrastruktur müsse durch die Stadt und nicht den Investor geschaffen werden, das Umweltamt müsse unabhängig sein. Zudem ließen ständig erhöhte Baumfällungszahlen während des Planungsprozesses das Vertrauen in die Verwaltung sinken. Es bestünde eine Ungleichbehandlung von privaten im Vergleich zu Investoren, z.B. müsse ein Privatmann für die Entfernung eines störenden Astes mit Auflagen leben, bei Investoren würden Mensch und Natur zur Nebensache.

Auseinandersetzung mit den Einwänden:

Das Bebauungsplanverfahren hat die gesetzlichen Schritte nach dem Baugesetzbuch durchlaufen. Sowohl die Beteiligungen, als auch die Steuerung des Verfahrens durch die Stadt sind korrekt durchgeführt worden. Im Laufe des Prozesses wurde die Planung angepasst, so dass sich Änderungen an den Unterlagen ergeben haben. Die Unterstellungen bzgl. Versprechungen können nicht bestätigt werden. Ebenso wie die Ungleichbehandlung zwischen Investor oder einzelnen Bauherren. Die Äußerungen zur Bestechlichkeit der städtischen Mitarbeiter weist die Verwaltung strikt von sich.

Es kann dahinstehen, ob das Denkmalnetz Bayern als Träger öffentlicher Belange im Verfahren hätte beteiligt werden müssen. Jedenfalls hat das Denkmalnetz Bayern im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eine Stellungnahme abgegeben. Die Einwände wurden von der Verwaltung aufgearbeitet und werden dem Rat zur Prüfung vorgelegt.

Fazit:

Die formellen Beteiligungsschritte nach BauGB wurden korrekt durchgeführt. Die Planungshoheit lag und liegt bei der Stadt Nürnberg und wurde und wird nicht beeinträchtigt, die Bearbeitung durch die Verwaltung erfolgte unvoreingenommen und nach bestem Wissen und Gewissen.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand parallel zur öffentlichen Auslegung vom 13.07.2023 bis einschließlich 21.08.2023 statt. Es gingen zwölf Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein, davon fünf Stellungnahmen ohne Einwendungen. Sechs weitere Stellungnahmen enthielten Hinweise, die entweder keine spezifische Signifikanz für das Planungsgebiet aufweisen oder erst im Rahmen der Umsetzungsebene beispielsweise bei der Erschließungsplanung / Bauausführung zu beachten sind. Bei einer Stellungnahme werden neben Hinweisen für die nachgelagerte Umsetzungsebene relevante Einwendungen bezüglich des Niederschlagswassermanagements und des Wasserhaushaltes dargelegt, was im Folgenden zusammengefasst wird. Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan-Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort eingesehen werden kann. Bereits vor dem Ausschuss ist eine Einsicht im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 501 (5. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8:30 Uhr bis 15:30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr) möglich.

3.1. Einwendungen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg (WWA):

Bezugnehmend auf die Stellungnahme vom 20.03.2019 sei ein Abweichen von den Grundsätzen im Sinne des § 55 WHG (primäres Ziel der ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser) ausschließlich aus wasserwirtschaftlichen Erwägungen nicht zulässig.

Der Ausschluss von vollständiger Versickerung des Regenwassers sei hinsichtlich einer gutachterlich dargestellten Möglichkeit im südwestlichen Bereich und der letztendlichen Einleitung in die bestehende Mischkanalisation zu prüfen. Dies betreffe die Installation dezentraler / zentraler Versickerungsanlagen bzw. deren Kombination als auch zumindest die Ableitung der Niederschlagswässer in ein Oberflächengewässer (wie gemäß § 55 Absatz 2 WHG erforderlich; laut Umweltbericht zur frühzeitigen Behördenbeteiligung war u.a. Einleitung in Rednitz als Möglichkeit dargelegt). Es sollten alle Möglichkeiten zu einer weiteren Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalls vor Ableitung in Erwägung gezogen/ genutzt werden.

Auseinandersetzung mit den Einwänden:

§ 55 Abs. 2 WHG enthält den Grundsatz der ortsnahen Beseitigung von Niederschlagswasser. Für die Beseitigung des Niederschlagswassers benennt § 55 Abs. 2 WHG vier Alternativen soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen: namentlich das Versickern, das Verrieseln, die direkte Einleitung in ein Gewässer, sowie die Einleitung in ein Gewässer über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser, d. h. einen Regenwasserkanal. Für die vier Tatbestandsvarianten wird dabei kein Vorrangverhältnis geregelt, sie stehen deshalb grundsätzlich gleichberechtigt nebeneinander, was auch gleichermaßen für die entgegenstehenden Belange gilt.

Wasserwirtschaftlich gegen eine alternative Regenwasserbeseitigung spricht, dass eine zuverlässig funktionierende Versickerung aufgrund der Beschaffenheit des Bodens überwiegend nicht möglich ist. Im Rahmen des Gutachtens „Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 „Alte Rennbahn“, Kellerstraße 4 in 90453 Nürnberg“ vom 12.07.2019 wurden u.a. im Innenbereich der Rennbahn labortechnische Untersuchungen von Bodenproben mittels Rammbohrung als auch zwei Schürfe (im Bereich der Rasenfläche sowie der ehemaligen Tennisplätze) hinsichtlich der Versickerungseigenschaften durchgeführt – hier war eine Versickerung nicht möglich. Es wurde dargelegt, dass eine Versickerung außerhalb des Tiefgaragenrings nach jetzigem Wissenstand - auf

Basis der ermittelten Bodenschichtung - im nordwestlichen Bereich des Grundstücks möglich sein könnte, was im Rahmen dieses Gutachtens nicht näher untersucht wurde. Es wurden weitere, die Planung begleitende, Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Baugrundes bzw. zur Ermittlung der Felsoberkante durch die Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH durchgeführt. Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchungen wurden auf dem gesamten Gelände sowohl innerhalb der Rennbahn als auch in den Randbereichen ca. 20 Proben durchgeführt. Hierbei wurde u.a. im nordwestlichen Bereich innerhalb des Biotopes bzw. dem Baumbestand eine Untersuchung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass keine Versickerungseignung vorliege. An zwei Stellen wurde theoretisch versickerungsfähiger Untergrund vorgefunden. Diese schieden laut dem Gutachter u.a. aufgrund der Höhenlagen der Planung bzw. normativ geforderten Mindestmächtigkeiten der Versickerungsschicht (keine frostfreie Zuleitung möglich, geringe Versickerungshöhe bzw. Versickerungsvolumina) sowie potentieller Kontaminationen künstlicher Auffüllungen für eine qualifizierte Niederschlagswasserversickerung aus. Die im Zuge des Bauantrages endgültig vorliegenden Baumaße und Geländehöhen ermöglichen eine vertiefte Prüfung entsprechender Versickerungspotentiale und deren Nutzungsmöglichkeiten - die im Rahmen des Bauantrages vorliegenden Unterlagen zum Regenwassermanagement zeigen auf, dass an einer der beiden Stellen (südöstlich) dennoch eine Versickerungsanlage vorgesehen werden konnte. Ebenso können die Niederschläge des Bereiches zum Erhalt des Teilsegmentes der Radrennbahn im Nordwesten versickert werden. Einzig im südwestlichen Bereich wäre laut gutachterlicher Einschätzung eine uneingeschränkte Versickerung mittels flachliegender (Rohr-)Rigolen oder auch Versickerungsmulden unter Wahrung der normativen Mindestanforderungen möglich. Dies ist allerdings weder mit der dort vorgesehenen Nutzung als öffentlicher Spielplatz und dem angestrebten Baumerhalt vereinbar, noch ist eine Entwässerung des auf den angrenzenden, privaten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in diesem Bereich zulässig.

Eine direkte Einleitung in die ca. 300 m entfernte Rednitz ist aufgrund der bestehenden Gegebenheiten (u.a. Grundstücksverfügbarkeit) nicht realisierbar. Eine umsetzbare Leitungstrasse zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der bestehenden Verhältnisse im Bereich zwischen dem Plangebiet und dem Gewässer nicht ersichtlich. In dem Bereich liegen Wohnbebauung und eine Bahnlinie, die der Verlegung einer entsprechenden Leitung rein faktisch im Weg stehen. Die Flächen sind zudem aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht für entsprechende Planungen verfügbar. In dem Stadtteil steht auch keine getrennte Regenwasserkanalisation zur Verfügung. Aus § 55 Abs. 2 WHG ergibt sich keine Verpflichtung bestehende und funktionierende Mischwasserkanalisationen aufzugeben und auf eine Trennkanalisation umzustellen. Vielmehr ist der § 55 Abs. 2 WHG immer unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Verhältnisse auszulegen.

Die Ergebnisse der Gutachten sind in das mit den entsprechenden Fachdienststellen abgestimmten Regenwasser-Bewirtschaftungskonzept eingeflossen: Das unbelastete Niederschlagswasser wird in zwei Rückhaltebecken mit Zisternenfunktion mit einem gesamten Speichervolumen von ca. 440 m³ netto (390 m³+50 m³) im Bereich der zentralen privaten Grünfläche gesammelt, steht auch zur Gartenbewässerung zur Verfügung und wird gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeführt. Die Dimensionierung ist ausreichend um auch das anfallende Niederschlagswasser eines 30-jährigen Regenereignisses der an die Entwässerungsanlagen angeschlossenen Flächen aufzunehmen bzw. zu puffern und gedrosselt an die Kanalisation abzugeben. Zur Rückhaltung bzw. Speicherung von Niederschlägen dienen ebenso die begrünten Flachdächer als auch die zur weiteren Optimierung auf der Tiefgarage vorgesehenen Drän- und Wasserspeicherelemente.

Fazit:

Die im § 55 WHG definierten grundsätzlichen Abwasserbeseitigungsalternativen wurden geprüft und in Erwägung gezogen. Die diesbezügliche Abwägung hat ergeben, dass aufgrund entgegenstehender öffentlich-rechtlicher Vorschriften, wasserwirtschaftlicher Belange und den örtlichen Gegebenheiten eine alternative Regenwasserbeseitigung vorliegend nicht realisierbar ist. Die mangelnde Flächenverfügbarkeit, die bestehende Bebauung und Geografie und die damit einhergehende Nichterreichbarkeit einer Vorflut, das Fehlen einer empfehlenswerten Trennkanalisation, die örtlichen Bodenverhältnisse und der Bestand einer verfügbaren, funktionierenden und den anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Mischwasserkanalisation führen dazu,

dass vorliegend der Verzicht auf eine alternative Regenwasserbeseitigung auch unter Berücksichtigung der Planungsrichtlinie des § 55 Abs. 2 WHG opportun ist. Die entgegenstehenden Belange könnten nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand in Verbindung mit teils erheblichen Eingriffen in die Rechte Dritter oder auch den Naturhaushalt aus dem Wege geräumt werden. Um die Ableitung des Niederschlagswassers über die Mischkanalisation zu reduzieren, sieht die Planung neben der Dachbegrünung zur Pufferung auch eine Speicherung in Regenrückhaltebecken mit der Möglichkeit zur Gartenbewässerung vor. Ebenso finden im Rahmen des Bauantrags eingereichten Unterlagen weitere Optimierungen statt: mittels kleinräumiger Sickerpackungen können Niederschläge von Balkonen versickert werden. Im südwestlichen Bereich des WA 1.5 sollen die Niederschläge der Zuwegungen in den zu errichtenden Spielplatzbereich eingeleitet werden – die Installation einer Versickerungsanlage in diesem Bereich steht nicht im Einklang mit dem festgesetzten Baumerhalt.

In der Begründung wurde eine Ergänzung bzw. insbesondere Klarstellung bezüglich der nicht möglichen Einleitung in die Rednitz oder eine Trennkanalisation vorgenommen.

4. Kosten

Mit dem Investor wird für Grundstücke in seinem Eigentum bzw. seiner sonstigen Verfügungsmöglichkeiten ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen, in dem Regelungen zur Übernahme von Kosten getroffen werden. Der städtebauliche Vertrag wurde bereits unterzeichnet. Aufgrund geringfügiger bzw. redaktioneller Änderungen an den Unterlagen des Bebauungsplans sind die dadurch betroffenen Anlagen des Städtebaulichen Vertrags durch die aktualisierte Version zu ersetzen. Es ist vorgesehen dies im Rahmen eines Nachtrages ohne notarielle Beurkundung umzusetzen.

5. Zeitliche Umsetzung

Die Einwendungen führen, wie der vorangegangenen Abwägung zu entnehmen, nur zu Änderungen der Bebauungsplanunterlagen und der Begründung redaktioneller und ergänzender bzw. klarstellender Natur. Eine Änderung der zeichnerischen Festsetzung im Planteil und/oder der textlichen Festsetzungen in der Satzung ist nicht erforderlich. Eine erneute Billigung des Bebauungsplans wird nicht erforderlich. Mit Prüfung der Abwägung der Einwendungen sowie Beschluss des Erlasses des Bebauungsplans als Satzung und Bekanntmachung im Amtsblatt wird dieser rechtsverbindlich. Anschließend liegen die Abwägungsunterlagen zur Einsicht bereit bzw. werden Abwägungsentscheidungen an die Einwendenden versandt.

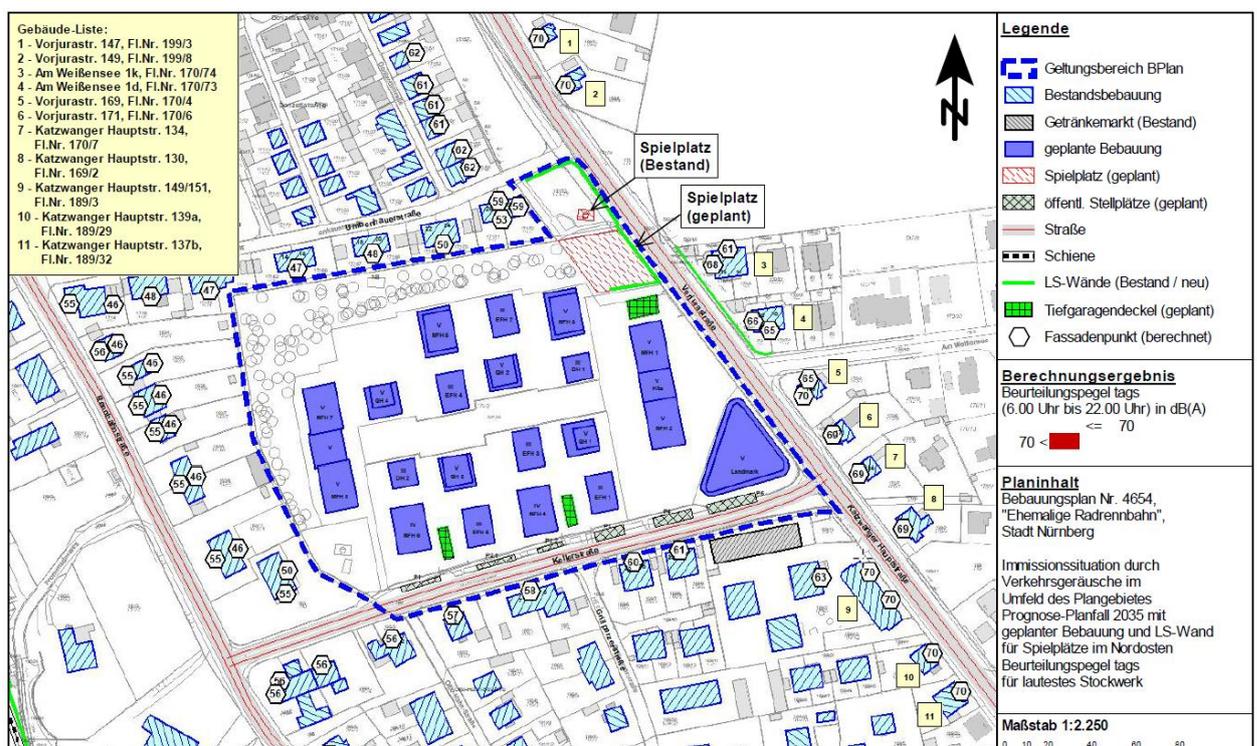
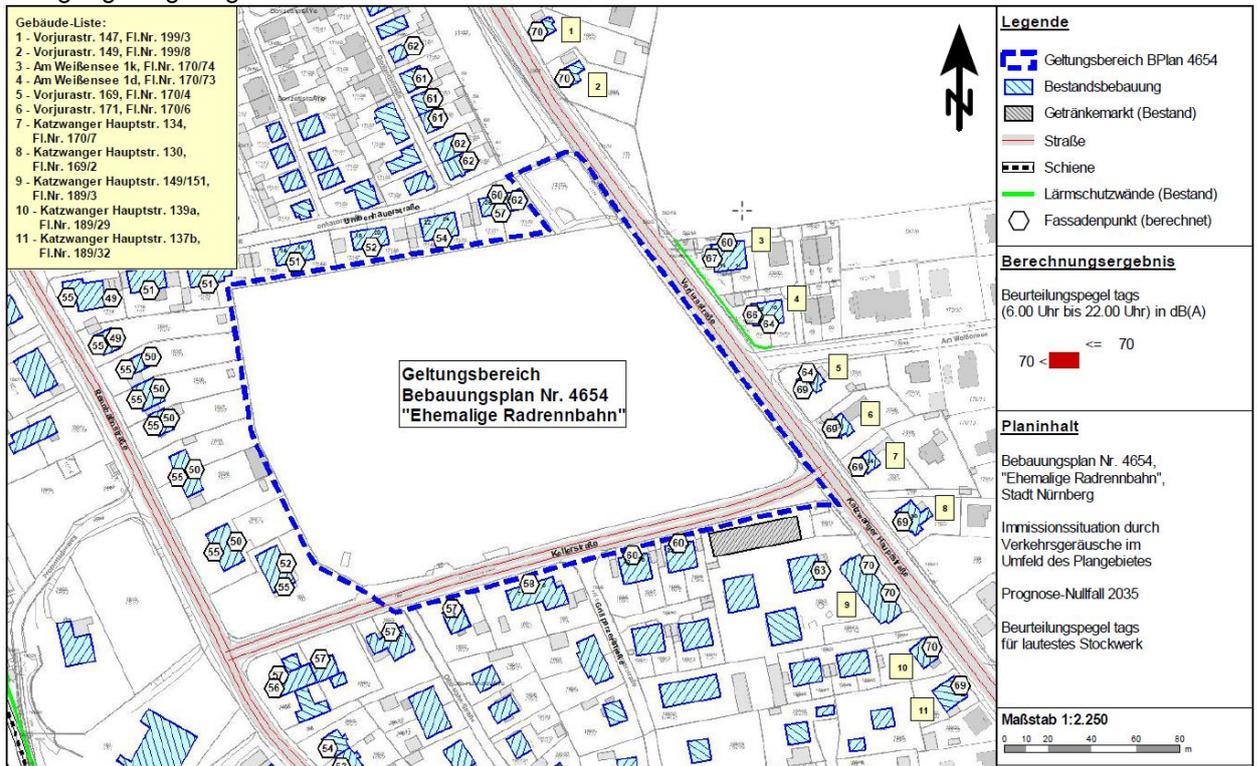
Durch die bereits genehmigten Bauanträge nach § 33 BauGB ist von einer zügigen Realisierung und damit Linderung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt auszugehen.

6. Fazit

Mit Beschluss des Abwägungsergebnisses soll auch die Fassung des Bebauungsplans Nr. 4654 „ehemalige Radrennbahn“ als Satzung und deren Bekanntmachung im Amtsblatt beschlossen werden. Dadurch wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Im Nachgang erfolgt dann die Berichtigung des Flächennutzungsplans und deren Bekanntmachung im Amtsblatt.

Anlage 1 – Immissionssituation durch Verkehrsgeräusche Tags

Quelle: Bebauungsplan Nr. 4654 „Ehemalige Radrennbahn“ Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung;
Wolfgang Sorge Ingenieurbüro



Anlage 2 – Immissionssituation durch Verkehrsgeräusche nachts
 Quelle: Bebauungsplan Nr. 4654 „Ehemalige Radrennbahn“ Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung;
 Wolfgang Sorge Ingenieurbüro

