Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses

14.03.2024

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Tagesordnung -öffentlich- 3

Vorlagendokumente

TOP Ö 1 Bebauungsplan Nr. 4654 "Ehemalige Radrennbahn" für ein Gebiet westlich der Vorjurastraße, zwischen Kellerstraße, Rennbahnstraße und Umbenhauerstraße

Sitzungsvorlage Stpl/004/2024 4

Antrag_Erinnerungsort Radrennbahn_Grüne Stpl/004/2024 8

Entscheidungsvorlage Stpl/004/2024 12

Übersichtsplan Stpl/004/2024 62

Satzung Stpl/004/2024 63

Begründung Stpl/004/2024 73

Auszug aus dem städtebaulichen Vertrag Stpl/004/2024 150

* TOP Ö 1.1 Quartiersparkhäuser - Standortuntersuchung und weiteres Vorgehen

Sitzungsvorlage Stpl/005/2024 154

Antrag_Quartiersparkhäuser_SPD Stpl/005/2024 158

Entscheidungsvorlage Stpl/005/2024 160

Bewertungsmatrix Stpl/005/2024 164

Antrag_Parktürme_FDP Stpl/005/2024 166

* TOP Ö 1.2 Bebauungsplan Nr. 4500 "Lederer Biergarten" für ein Gebiet zwischen Bärenschanzstraße, Sielstraße, Reutersbrunnenstraße, Wilhelm-Beyer-Weg und den Fl.Nrn. 397/1 und 397/8, Gmkg. Gostenhof

Sitzungsvorlage Stpl/007/2024 168

Entscheidungsvorlage Stpl/007/2024 172

Antrag auf Vorbescheid (Auszug) Stpl/007/2024 177

* TOP Ö 1.3 Entwicklung des Schocken Carré

Berichtvorlage BoB/001/2024 179

Antrag_Schocken Carré_CSU BoB/001/2024 183

Presseinformation von Ten Brinke vom 20.02.2024 BoB/001/2024 184

TAGESORDNUNG

Sitzung
Sitzung des Stadtplanungsausschusses

Sitzungszeit
Donnerstag, 14.03.2024, 15:00 Uhr

Sitzungsort
Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. **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 Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 06.07.2023
Beschluss Stpl/004/2024

Ulrich, Daniel

1.1 **Quartiersparkhäuser – Standortuntersuchung und weiteres Vorgehen**
Antrag der FDP vom 09.05.2023
Antrag der SPD vom 15.11.2023
Beschluss Stpl/005/2024

Ulrich, Daniel

1.2 **Bebauungsplan Nr. 4500 "Lederer Biergarten"**
für ein Gebiet zwischen Bärenschanzstraße, Sielstraße, Reutersbrunnenstraße, Wilhelm-Beyer-Weg und den Fl.Nrn. 397/1 und 397/8, Gmkg. Gostenhof
Weiteres Vorgehen, Antrag auf Vorbescheid
Beschluss Stpl/007/2024

Ulrich, Daniel

1.3 **Entwicklung des "Schocken-Carré" am Aufseßplatz**
hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 26.02.2024
- Tischvorlage -
Bericht BoB/001/2024

Ulrich, Daniel
- TISCHVORLAGE -

2. **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 22.02.2024, öffentlicher Teil**

Beschlussvorlage
Stpl/004/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	14.03.2024	öffentlich	Beschluss

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
Erinnerungsort Radrennbahn
hier: Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis90/Die Grünen vom 06.07.2023

Anlagen:
Antrag_Erinnerungsort Radrennbahn_Grüne
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Satzung
Begründung
Auszug aus dem städtebaulichen Vertrag

Sachverhalt (kurz):

Der Bebauungsplan Nr. 4654 "Ehemalige Radrennbahn" wurde am 22.12.2022 im Stadtplanungsausschuss gebilligt. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnquartieres mit öffentlich nutzbaren Grünflächen geschaffen. Zudem wird ein großer Bereich als Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Des Weiteren sind zu pflanzende Bäume in der Anzahl festgesetzt, in der Bäume für den Wohnungsbau gefällt werden müssen.

Insgesamt entsteht Baurecht für circa 221 Wohneinheiten, davon 23% im geförderten Wohnungsbau, eine KiTa, sowie Büro- und Dienstleistungsflächen. Mit dem Erhalt eines Teilsegments der Radrennbahn und einem Erinnerungsort im Gebiet wird dem Denkmalschutz und dem Radsport Rechnung getragen.

Da der städtebauliche Vertrag erst im Sommer 2023 unterschrieben wurde, fand die öffentliche Auslegung vom 13.07. bis 21.08.2023 statt. In dieser Zeit gingen zahlreiche Stellungnahmen ein, die in der Entscheidungsvorlage behandelt sind.

Die Prüfung der Stellungnahmen sowie der Erlass des Bebauungsplans soll beschlossen werden. Im Anschluss daran wird der Bebauungsplan im Amtsblatt bekannt gemacht und tritt in Kraft.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

siehe Kapitel I.4.4 der Begründung

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒ **RA**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss prüft gemäß der Darstellung in der Entscheidungsvorlage die vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4654 "Ehemalige Radrennbahn" für ein Gebiet westlich der Vorjurastraße, zwischen der Kellerstraße, Rennbahnstraße und Umbenhauer Straße vom 24.11.2022 mit Deckblatt vom 15.06.2023. Sie erfordern keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

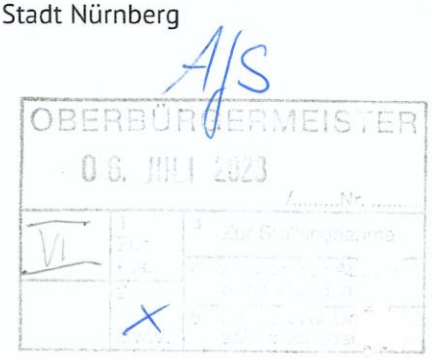
2. Der Stadtplanungsausschuss beschliesst den Bebauungsplan Nr. 4654 „Ehemalige Radrennbahn“ für ein Gebiet westlich der Vorjurastraße, zwischen der Kellerstraße, Rennbahnstraße und Umbenhauerstraße vom 24.11.2022 mit Deckblatt vom 15.06.2023 unter Hinweis auf die Begründung vom 19.02.2024 als Satzung.

Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

FRAKTION B' 90/DIE GRÜNEN, RATHAUSPLATZ 2, 90403 NÜRNBERG

An den Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus

90403 Nürnberg



BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Stadtratsfraktion Nürnberg

Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Tel: (0911) 231-5091
gruene@stadt.nuernberg.de

Bus: Linie 36, 46, 47 (Rathaus)
U-Bahn: Linie 1 (Lorenzkirche)

Nürnberg, 06.07.2023

Erinnerungsort Radrennbahn im städtebaulichen Vertrag verankern

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

ein 30 Meter langes Stück der historischen Radrennbahn im Reichelsdorfer Keller soll als Kulturdenkmal erhalten bleiben. Der städtebauliche Vertrag sieht zudem vor, dass im sogenannten „Landmark-Gebäude" ein 150 m² großes Ladenlokal geschaffen wird, in dem *„einerseits an den historischen Ort der Radrennbahn Reichelsdorf in angemessener Weise erinnert und andererseits eine Nutzung implementiert werden [soll], die den Radsport auf dem ehemaligen Areal der Radrennbahn Reichelsdorf ‚fortleben' lässt (z.B. offene Fahrradwerkstatt, Fahrradvermietung, Fahrrad-Café)."* Der Paragraph endet mit folgender Einschränkung: *„Kommt der Mietvertrag nicht innerhalb von sechs Monaten ab Vorlage des Angebotes, welches den vorstehenden Vorgaben entspricht, zustande, kann der Investor frei über den Raum verfügen."* Diese Formulierung liest sich so, als hingen nicht nur die offene Fahrradwerkstatt oder das Fahrrad-Café vom Finden eines Betreibers ab, sondern auch die Schaffung des Ortes, an dem der Radrennbahn Reichelsdorf in angemessener Weise gedacht werden soll. Da seitens der Stadtverwaltung in der Presse bereits klargestellt wurde, dass der Erinnerungsort Radrennbahn nicht zu Disposition steht, stellen wir zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden **Antrag**:

Die Verwaltung

- präzisiert § 24 des städtebaulichen Vertrags für die „Ehemalige Radrennbahn" in Nürnberg so, dass klar daraus hervorgeht, dass für die Erinnerung an die historische Radrennbahn unabhängig vom Finden eines Betreibers ein angemessener Ausstellungs- und Gedenkort zur Verfügung gestellt wird.

- berichtet, welche Konzeptideen es für den Erinnerungsort historische Radrennbahn gibt.

Mit freundlichen Grüßen

Alexander Kahl	Cengiz Sahin	Achim Mletzko
Stadtrat	Stadtrat	Fraktionsvorsitzender

Beilage

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 auftreten 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 verstoße 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 Radrennsport 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 Lichtanlage 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 desolate 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. Gleichermaßen waren im Bereich der Betontragplatten wegen der ungenügenden Gründung Setzungsbewegungen festzustellen, die zu entsprechenden Niveauverschiebungen 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 Wettkampfzwecken 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 beigefügt 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 scheiden 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 denkmalschutzrechtlichem 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 Landtagsauschusses 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 rn. 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 „beplanter 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, CO_2-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 bezügliche 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 Bestandbebauung. Bereits ohne Lärmschutzwand führen veränderte Ziel- und Quellverkehre sowie entstehende Fassadenreflexionen an Gebäuden zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation 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 Lsw = 60 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 lärmmindernder 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 Lärmminderungspotentialen 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 Lärmminderungspotentiale 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, allerding 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 CO_2 Rest Budgets. Durch die Fällung der Altbäume würden die Temperatur am Reichelsdorfer Keller weiter ansteigen und die CO_2-Bilanz schlechter, auch da das im Holz gebunden CO_2 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 CO_2-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 Eruieren 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 CO_2-Restbudget steht die Planung nicht entgegen. Ob das im Holz der zu fällenden Bäume gebundene CO_2 freigesetzt wird, entzieht sich dem Kenntnisbereich der Stadt und spielt zudem (global) keine Rolle, da in diesem Falle damit CO_2-Freisetzungen aus anderem Holz substituiert werden würde.

Zur Bewertung der Auswirkungen auf das Makro- bzw. das Globalklima ist vor allem die CO_2-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 CO_2-neutrale Energieversorgung angesehen. Der gute Anschluss an den ÖPNV und die ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen dient ebenfalls dazu, die verkehrsbedingten CO_2-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 CO_2-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 (CO_2, 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 NO_2 von 36 µg/m3 als Flächenmittel genannt worden, dies nähere sich schon damals dem genannten Ganzjahresgrenzwert der 39. BlmSchV 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 CO_2-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 (NO_2) und Feinstaub ($PM_{2,5}$ und PM_{10}) 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 NO_2 und PM_{10} unter 20 µg/m^3 und für $PM_{2,5}$ unter 15 µg/m^3. 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 NO_2 einen Flächenmittelwert von kleiner gleich 34 µg/m^3 aus. Die Darstellung im Entwurf der Begründung als auch der ersten Fassung des Umweltberichtes mit 36 µg/m^3 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. BlmSchV 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. BlmSchV für Stickstoffdioxid oder Feinstaub (PM10; PM2,5) 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 CO_2-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 Individualverkehres 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-*

reren 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 (Blauflügelige 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 Ausnahmevoraussetzungen 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 Durschnitt 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 Mauersegler 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 Störwirkungen 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 zurückgelegen 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 fällenden 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. <u>Pflanzen, Ausgleichsmaßnahmen, Biotopvernetzung, Grünflächendefizit</u>

Einwendungen:
Es würde mit der Planung eine enorme <u>Betroffenheit</u> von alten, artenreichen, heimischen <u>Baumbeständen</u> 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 fortschreitenden Klimawandel (Frischluft, Kühlung, CO_2-Bindung, etc.) sowie für die heimische Artenvielfalt, die Wasserspeicherung, -retention, -filterung, (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 Beschlusses 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 Rednitzaue 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 Plangebiets 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 Wallkörper, 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 starken Maße mit dem CO_2 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 grünordnerischen 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 Schutzvorschlag, 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 substanziellen 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 Kostenerstattungsbetragssatzung 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. Überschlägig 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 abrufbarbare 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 entspräche. 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 Grundwassereinbruch 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 Flächenausmaß 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 Darlegung 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 baumumstanden, 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. bräuchte 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 ausreichendend 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 vom 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 Lange 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 Parkplätzen 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 zugeparkt- 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 zugeparkt 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 zugeparkt 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 Line 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, stadteigenen 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, 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 ausgelegen, 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 träfe 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. <u>Einwendungen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg (WWA):</u>
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 Bereichs 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 Planungsdirektive 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.

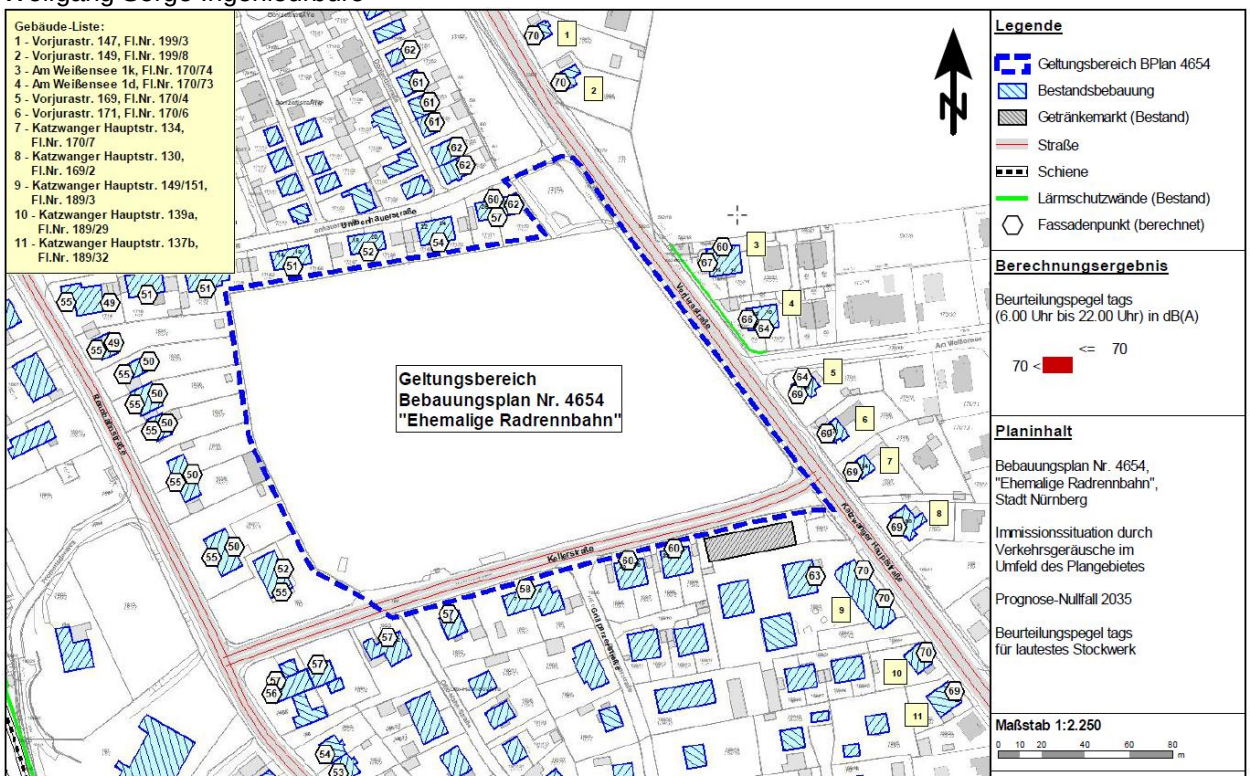
4. Kosten
Mit dem Investor wird für Grundstücke in seinem Eigentum bzw. seiner sonstigen Verfügungsmöglichkeiten ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen, in dem Regelungen zur Übernahme von Kosten getroffen werden. Der städtebauliche Vertrag wurde bereits unterzeichnet. 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.

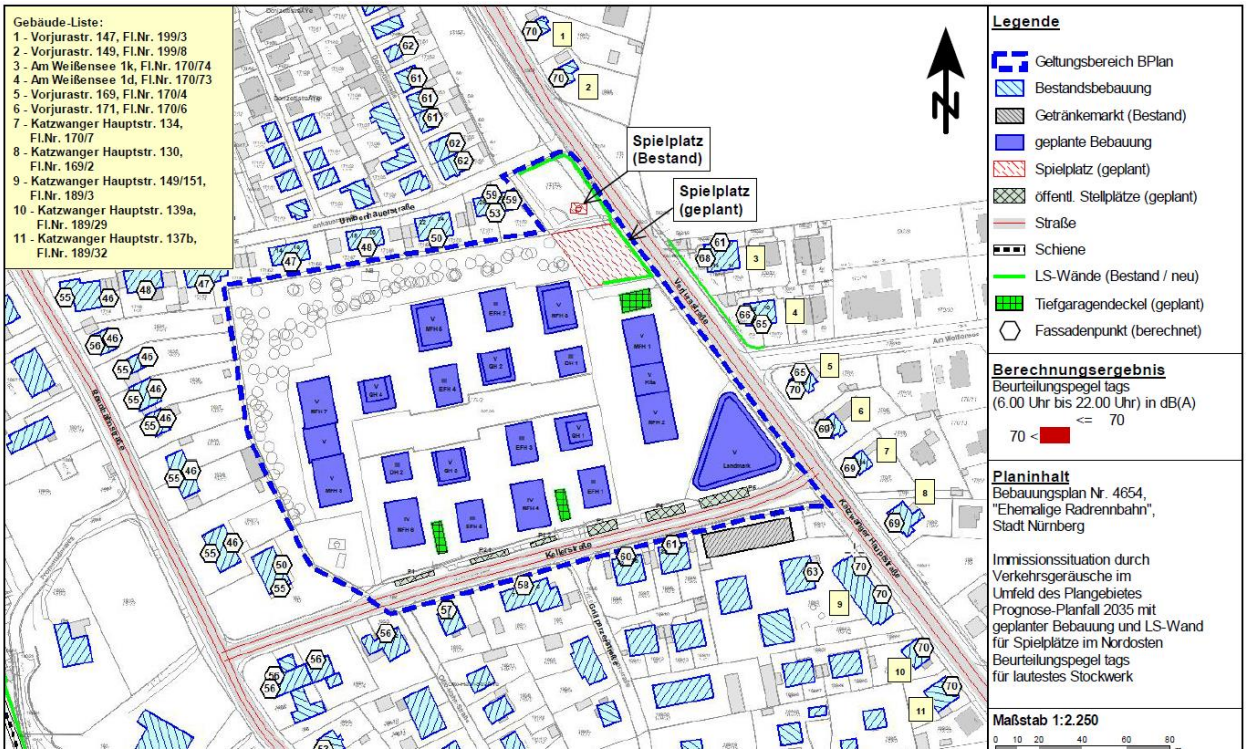
5. Zeitliche Umsetzung
Die Einwendungen führen, wie der vorangegangenen Abwägung zu entnehmen, nur zu Änderungen der Bebauungsplanunterlagen und der Begründung redaktioneller und ergänzender bzw. klarstellender Natur. Eine Änderung der zeichnerischen Festsetzung im Planteil und/oder der textlichen Festsetzungen 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.

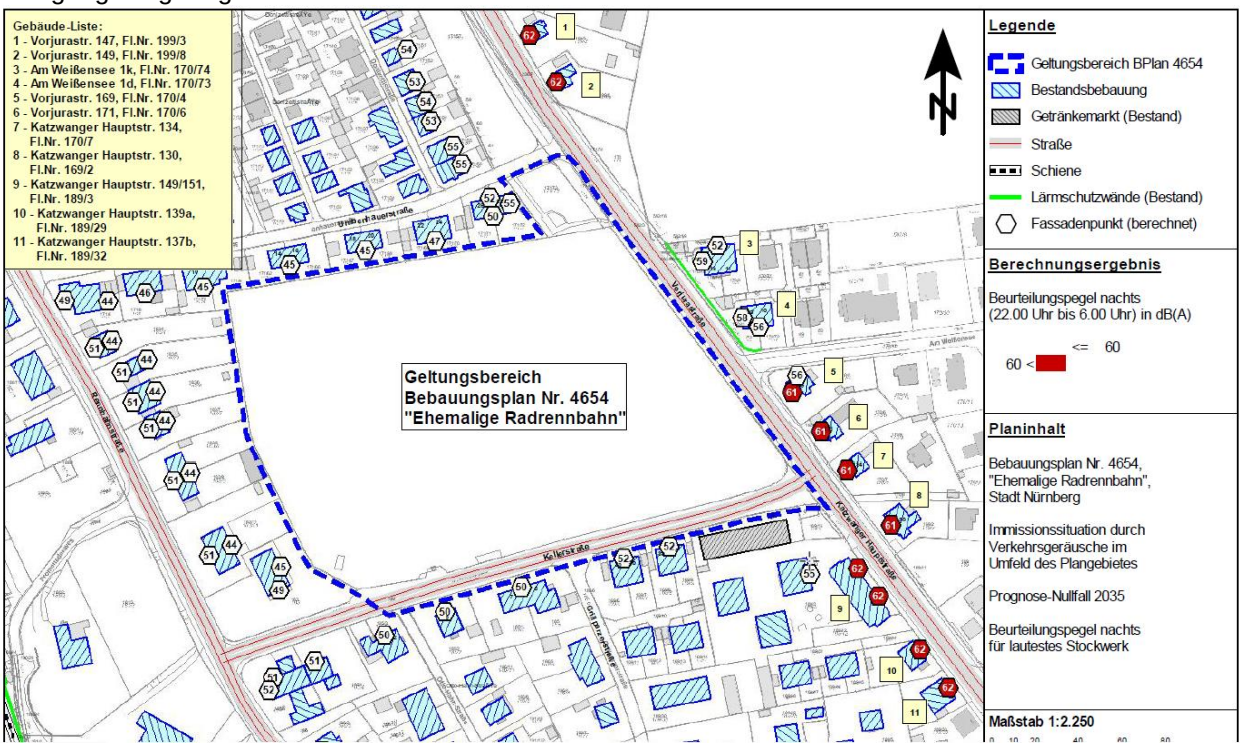
6. Fazit
Mit Beschluss des Abwägungsergebnisses soll auch die Fassung des Bebauungsplans Nr. 4654 „ehemalige Radrennbahn“ als Satzung und deren Bekanntmachung im Amtsblatt beschlossen werden. Dadurch wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Im Nachgang erfolgt dann die Berichtigung des Flächennutzungsplans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

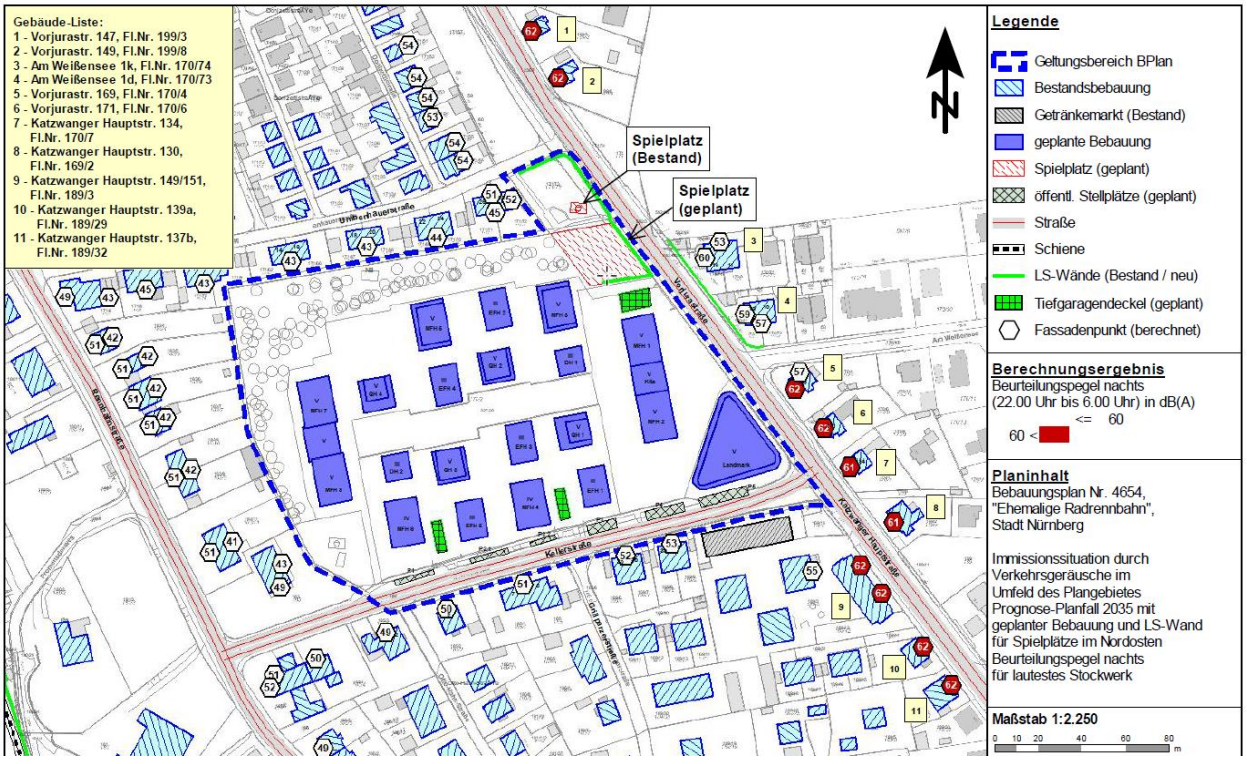
Anlage 1 – Immissionssituation durch Verkehrsgeräusche Tags
Quelle: Bebauungsplan Nr. 4654 „Ehemalige Radrennbahn“ Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung; Wolfgang Sorge Ingenieurbüro





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



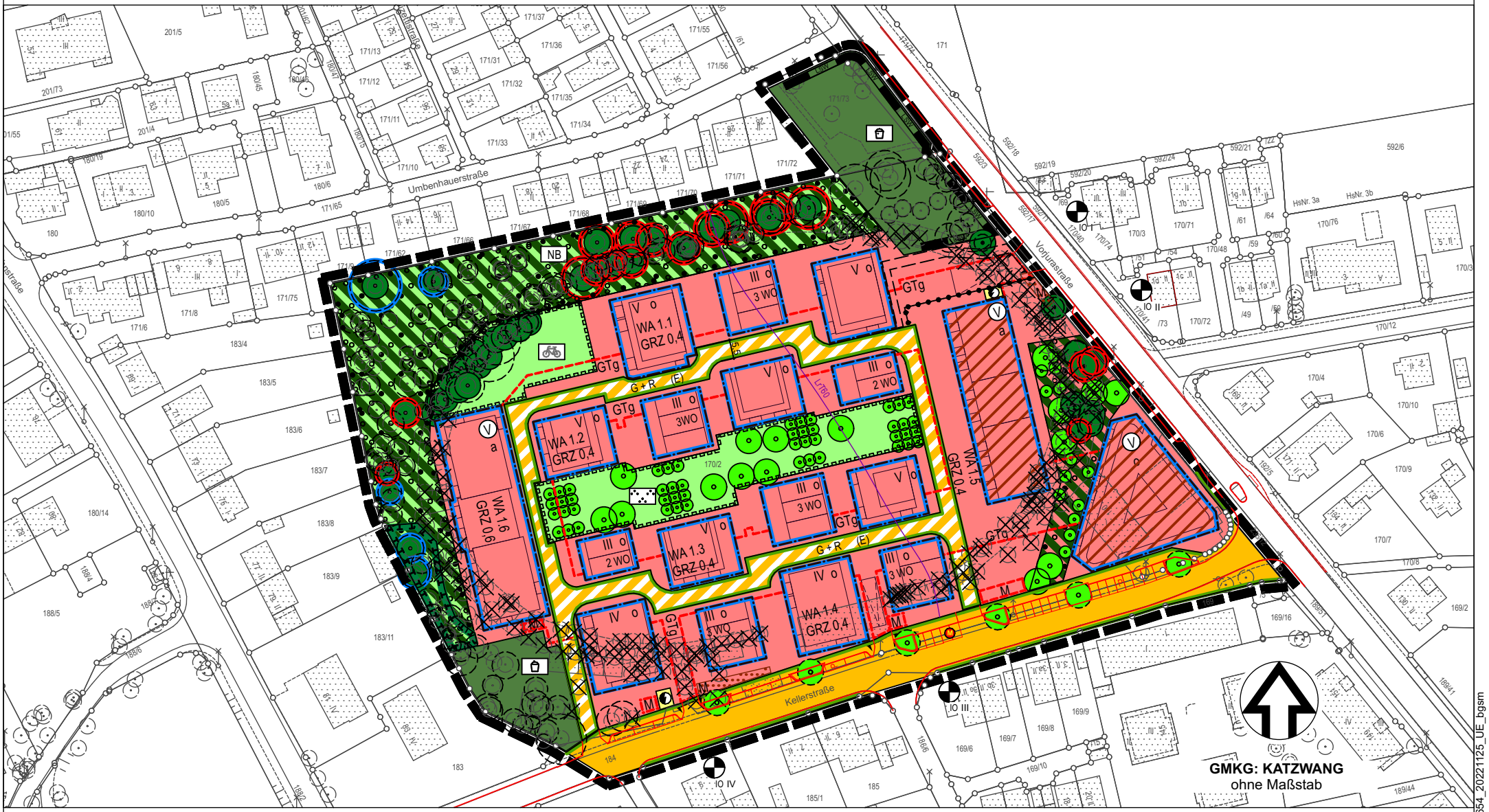


ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4654 "EHEMALIGE RADRENNBAHN"

für ein Gebiet westlich der Vorjurastraße, zwischen Kellerstraße, Rennbahnstraße und Umbenhauerstraße

NÜRNBERG

Ö 1



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

PLANNAME: 4654_20221125_UE_bgsm

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4654 „EHEMALIGE RADRENNBAHN“

für ein Gebiet westlich der Vorjurastraße, zwischen Kellerstraße, Rennbahnstraße und Umbenhauerstraße

Vom …

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom ..... auf Grund von

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022, Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22)

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4654

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet westlich der Vorjurastraße, zwischen Kellerstraße, Rennbahnstraße und Umbenhauerstraße wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil und die Beipläne 1 und 2 sind Bestandteil der Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 mit den Teilgebieten (Gebieten) WA 1.1 bis WA 1.6 sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

1.2. Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

1.3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen der Fremdwerbung sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.4. Im Gebiet WA 1.5 sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. In dem allgemeinen Wohngebiet wird das höchstzulässige Maß der Nutzung bestimmt durch die im Planteil festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der maximal

zulässigen Zahl der Vollgeschosse. In den WA 1.5 und WA 1.6 sind 5 Vollgeschosse zwingend umzusetzen.

2.2. Bei Gebäuden mit zulässigen 5 Vollgeschossen, ist das 5. Vollgeschoss nur als Terrassen- bzw. Staffelgeschoss zulässig. Dieses ist an mindestens drei Seiten um mindestens 1,2 m von der Außenfassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Die Grundfläche des Geschosses darf maximal 70 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Ausgenommen von den Sätzen 1 bis 3 sind Gebäude mit abweichender Bauweise gem. §2 Abs. 3 dieser Satzung.

2.3. Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten wird die offene Bauweise festgesetzt. Für die im Planteil mit (a) festgesetzen Baufenstern gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen dürfen überschritten werden durch:

- Licht- und Lüftungsschächte für Untergeschosse bis zu einer Tiefe von maximal 1,2 m und einer Länge von insgesamt maximal einem Drittel der jeweiligen Länge der Fassade.
- Erdgeschosswohnungen zugeordnete Terrassen sowie Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 0,5 m und insgesamt maximal der Hälfte der jeweiligen Länge der Fassade.

Die zulässigen Bauteile dürfen bei einer Überschreitung der Baugrenzen nicht auf den festgesetzen privaten Grünflächen oder auf öffentlichen Verkehrsflächen zu liegen kommen.

5. Abstandsflächen

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO i.V.m. der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg einzuhalten.

6. Nebenanlagen

6.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO für die Müll- und Wertstoffentsorgung sind nur als freistehende Müllhäuschen innerhalb der im Planteil festgesetzten Bereiche sowie in die Gebäude oder in die Gemeinschaftstiefgarage integriert zulässig. Freistehende Müllhäuschen dürfen eine maximale Höhe von 2,8 m nicht überschreiten.

6.2. In den Gebieten WA 1.4 und WA 1.5 sind straßenseitig, in den im Planteil festgesetzten Standorten für Müllabholflächen, befestigte Aufstellflächen für Müllbehälter zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag zulässig.

6.3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO für das Abstellen von Fahrrädern sind nur in die Gebäude oder die Gemeinschaftstiefgarage integriert sowie als offene Sammelstellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zur Aufbewahrung von Gartengeräten sind in die Gebäude oder die Gemeinschaftstiefgarage zu integrieren.

6.5. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO für die Versorgung des Baugebiets mit Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

6.6. Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Erinnerungsort Radrennbahn“ sind Stützmauern zur statischen Sicherung des zu erhaltenden Teilsegmentes der ehemaligen Rennbahn zulässig.

7. Tiefgaragen mit ihren Zufahrten

7.1. Es gilt die Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugabstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StS) der Stadt Nürnberg in der Fassung vom 14.12.2007 (Amtsblatt S. 457, ber. 2008 S. 15), zuletzt geändert durch Satzung vom 15.12.2016 (Amtsblatt S. 436). Abweichend von der StS ist im freifinanzierten Wohnungsbau jeweils maximal 1,0 Kfz-Stellplatz je Wohneinheit unabhängig von der Wohnungsgröße zulässig.

7.2. Kfz-Stellplätze sind ausschließlich in der Gemeinschaftstiefgarage zulässig. Diese ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der im Plan festgesetzten Fläche für Gemeinschaftstiefgarage (GTg) zulässig.

7.3. Rampen als Ein- und Ausfahrt zur Gemeinschaftstiefgarage sind einzuhausen. Die Höhe der Einhausung darf maximal 2,80 m betragen. Bezugspunkt der Einhausung an den Ein- und Ausfahrten an der Kellerstraße ist die nächstgelegene Fahrbahnoberkante der Kellerstraße. Bezugspunkt der Einhausung der Ein- und Ausfahrt an der Vorjurastraße ist die unmittelbar angrenzende Fahrbahnoberkante der Vorjurastraße.

7.4. Öffnungen für die Be- und Entlüftung von Gemeinschaftstiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen bis zu einer Länge von jeweils maximal 2,5 m und einer Tiefe von jeweils maximal 1,2 m zulässig, soweit sie innerhalb von Belagsflächen liegen und höhengleich mit der angrenzenden Geländeoberfläche hergestellt werden. Öffnungen für die Entlüftung der Gemeinschaftstiefgarage sind mit einem Abstand von mindestens 4,5 m zu Spielbereichen und schützenswerten Freibereichen, ausgenommen Privatgärten, zu errichten.

8. Geförderter Wohnungsbau

In den mit Planzeichen „Flächen für soziale Wohnraumförderung“ festgesetzten Flächen sind mindestens 5.124 m^2 Geschossfläche für Mietwohnungen so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn der öffentlich geförderte Wohnungsbau bereits an anderer Stelle im selben Umfang im Geltungsbereich hergestellt worden ist oder dessen Herstellung anderweitig gesichert wurde.

9. Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und Dachflächen ist über Einläufe, Dachabläufe, Entwässerungsrinnen und Grundleitungen zwei Retentionsbecken innerhalb der zentralen privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ mit einem Rückhaltevolumen von jeweils mindestens 219 m^3 zuzuführen.

10. Grünordnung

10.1. Die nicht überbauten Flächen des allgemeinen Wohngebietes sind vollständig zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Zuwege sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen

10.2. Erhaltenswerter Baumbestand

Die Bodenfläche von zu erhaltenden Bäumen ist unter dem Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m von jeglichen Beeinträchtigungen freizuhalten. Veränderungen des Geländeniveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nicht zulässig. Abweichend von Satz 1 und 2 sind Geländemodellierungen auch im Bereich des Kronentraufbereichs zuzüglich 1,5 m zulässig, sofern diese zur Errichtung von Stützmauern gem. § 6.6 notwendig sind. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Baum zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

10.3. Zu Pflanzende Bäume auf Privatflächen

Die Neupflanzung von Bäumen wird wie folgt festgesetzt:

- In der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung - Naturbelassener Bereich - mit der Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, mindestens 70 Bäume;
- In der privaten Grünfläche mindestens 57 Bäume gemäß Festsetzung im Planteil;
- Im WA 1.5 auf der Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, mindestens 20 Bäume gemäß Festsetzung im Planteil;

Auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke

- im Baugebiet mit der Bezeichnung WA 1.1 mindestens 19
- im Baugebiet mit der Bezeichnung WA 1.2 mindestens 2
- im Baugebiet mit der Bezeichnung WA 1.3 mindestens 4
- im Baugebiet mit der Bezeichnung WA 1.4 mindestens 13
- im Baugebiet mit der Bezeichnung WA 1.5 mindestens 28

Für die Pflanzungen sind standortgerechte Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 3 - 4 x verpflanzt zu verwenden. Für die Pflanzungen sind Bäume der folgenden abschließenden Pflanzliste zu verwenden:

Acer platanoides spec.	Spitz-Ahorn
Acer rubrum ‚Red Sunset'	Rot-Ahorn
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus carnea ‚Briotii'	Scharlach-Roßkastanie
Alnus cordata	Erle
Corylus colurna	Baumhasel
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica spec.	Rot-Buche
Ginkgo biloba ‚Fastigiata'	Ginkgobaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Malus Hybriden	Zierapfel
Nyssa sylvatica	Tupelobaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sophora japonica	Schnurbaum
Sorbus aria ‚Magnifica'	Echte Mehlbeere
Tilia tomentosa ‚Brabant'	Silber-Linde
Zelkova serrata ‚Green Vase'	Japanische Zelkove

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturbelassener Bereich sind ausschließlich heimische Arten der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Baum zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung sind ortsnah und in gleicher Pflanzqualität vorzunehmen.

Von den Festsetzungen kann aus technischen oder gestalterischen Gründen in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

10.4. Zu pflanzende Straßenbäume

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Kellerstraße sind 6 Laubbäume (im Planteil hinweislich dargestellt) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sind im Einzelfall wegen vorhandener unterirdischer Leitungen und/ oder geplanter Hauseingänge bzw. Zu- und Durchfahrten die zur Pflanzung vorgesehenen Bäume nicht pflanzbar, sind sie möglichst standortnah zu pflanzen. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Baum gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

Für Pflanzungen im Straßenraum sind standortgerechte Laubbäume als Hochstämme (Alleebäume) mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 4-5 x verpflanzt zu verwenden.

10.5. Wurzelraum

Im Bereich befestigter Flächen sind Baumstandorte mit mindestens 16 m² großen, spartenfreien und offen durchwurzelbaren Baumscheiben mit einer Mindestbreite von 2,5 m und einer Mindesttiefe von 1,2 m vorzusehen.

An Standorten, an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, muss die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² mit einer Mindestbreite von 2,50 m und einer Mindesttiefe von 1,2 m haben.

10.6. Tiefgaragenüberdeckung

Die Vegetationsschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mindestens 80 cm stark sein. Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Bei Pflanzung von großkronigen Bäumen auf Tiefgaragen sind diese Bereiche pro Baum auf einer Fläche von mindestens 16 m^2 mit einer mindestens 1,2 m starken Vegetationsschicht herzustellen.

10.7. Versickerungsfähige Beläge

Ebenerdige befestigte Flächen wie Zufahrten und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, wasserdurchlässiger Asphalt, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Fugenpflaster mit mindestens 10 mm Fugenbreite) herzustellen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

10.8. Dachbegrünungen

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung von Wohngebäuden sind unter Berücksichtigung von technischen Anlagen und Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen) mit einer standortgerechten Sedum-/Gräser-/Kräutermischung zu bepflanzen. Für die Dachbegrünung von Müllhäuschen ist eine extensive Dachbegrünung mit Sedumansaat vorzusehen. Die Vegetationstragschicht von Dachbegrünungen auf den Wohngebäuden muss mindestens 12 cm, auf den Müllhäuschen 6cm, stark sein. Die Dachbegrünung ist konstruktiv entsprechend auszubilden und auf Dauer zu unterhalten. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Eine Ausführung als Retentionsdach ist möglich. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

Bei Errichtung von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung auf Dächern sind nur Bauweisen zulässig, die eine Kombination mit Dachbegrünung ermöglichen (z.B. Aufständerung, Südausrichtung).

10.9. Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassaden von Gebäuden ab 3 m Länge sind mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Nach Möglichkeit sind durchgehende Pflanzstreifen in einer Breite und Tiefe von mindestens 0,5 m herzustellen. Falls dies nicht möglich ist, sind Pflanzbeete herzustellen, die pro Klettergehölz mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief sind. Der durchwurzelbare Bodenraum pro Pflanze muss mindestens 1,0 m³ betragen. Alle 1,5 m ist eine Kletterpflanze zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Nebengebäude (z.B. Müllgebäude und sonstige Nebengebäude) sowie Tiefgarageneinhausungen sind auf mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche mit Kletterpflanzen zu begrünen. Alle 1,5 m ist eine Kletterpflanze zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

11.1. Folgende Maßnahmen sind zur Sicherung des Erhaltungszustands als fachliche Ausnahmevoraussetzung des § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG wildlebender Tiere entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und dem Maßnahmenkonzept zu ergreifen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu unterhalten: Beim Abbruch von Gebäuden, Rück- oder Umbau von Gebäudeteilen oder Verschalungen, Baufeldfreimachung und Rodungsarbeiten sind die in der saP definierten Durchführungszeiten einzuhalten. (V 1-2)

11.2. Alle bekannten Habitatbäume sind vor der Fällung fachgerecht auf vorhandene Baumhöhlen und deren Besatz durch Fledermäuse zu prüfen. (V 3)

11.3. Zur Vermeidung von Verlust von Insekten durch Beleuchtungsanlagen sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungsanlagen zu verwenden. Hierzu zählen abgeschirmte Leuchten, die nicht in oder über der Horizontalen abstrahlen. In Bodennähe sind Leuchten unzulässig, die vertikal abstrahlen. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K sind ausgeschlossen. (V 4)

11.4. Im zu erhaltenden Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs sind insgesamt 40 Nistkästen für Höhlenbrüter und 27 Rundhöhlen für Fledermäuse fachgerecht aufzuhängen. 14 Nistkästen für Höhlenbrüter sind auf dem Flurstück 592/0, Gemarkung Worzeldorf fachgerecht aufzuhängen. (CEF 1)

11.5. Innerhalb der festgesetzten Fledermaus-Ökofläche sind zwei Feldermaustürme und in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbelassener Bereich“ ein Fledermausturm aufzustellen. (CEF 2)

11.6. Alle Stammabschnitte mit Baumhöhlen von Habitatbäumen sind fachgerecht zu fällen und zu bergen. Die Stammabschnitte sind in 3 – 4 m Höhe an Trägerbäumen gem. Planteil anzubringen. 2 Stammabschnitte sind aufgeständert aufzustellen. (CEF 3)

11.7. An neu zu errichtenden Gebäuden im Plangebiet, ist pro abgerissenem Bestandsgebäude jeweils

- eine Nisthilfe für in Gebäudespalten lebende Vogelarten in störungsarmen Bereichen, fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu reinigen; (CEF 4)
- ein künstliches Fledermausquartier in die Fassade zu integrieren mit Ausrichtung Südost bis Nordwest. Bei der Standortwahl sind Gebäudefassaden auszuwählen, die den aus den Kästen ausfliegenden Tieren eine Anbindung an ungestörte Bereiche mit Baumbestand gewährleisten. Bei der baulichen Umsetzung ist auf freien Einflug ohne Simse direkt

unterhalb der Kästen zu achten. Die Fledermausquartiere können einzeln oder als Gruppe, an einem einzigen Gebäude angebracht werden. (CEF 5)

11.8. Ergänzend zu 11.1. und 11.4. sind für den Habitatbaum Eiche Nr. 5 die in der saP definierten Entnahme- und Durchführungszeiten (FCS 1) zu beachten. Der Abschnitt ist am vorgesehenen Trägerbaum in der festgesetzten Fledermaus-Ökofläche anzubringen. (CEF 3 i.V.m. FCS 2)

11.9. Herstellung der im Planteil festgesetzten Fledermaus-Ökofläche. (FCS 2)

11.10. Innerhalb des Geltungsbereichs sind langfristig 18 bestehende Bäume (potentielle Habitatbäume) zu neuen Habitatbäumen zu entwickeln. Die Standorte der Bäume sind im Planteil festgesetzt. Für den Verlust jedes weiteren Habitatbaumes im Rahmen der Umsetzung der Planung ist ein weiterer Baum in gleicher Weise zu entwickeln. (FCS 3)

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

12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen bzw. bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

12.1. Zum Schutz des Plangebietes vor Straßenverkehrslärm ist eine Wohnnutzung der baulichen Anlangen in den Teilgebieten WA 1.1 bis WA 1.4 erst dann zulässig, wenn die baulichen Anlagen im Teilgebiet WA 1.5 im Rohbau mit fünf Geschossen und Fenstern sowie die aktive Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand) gem. Festsetzung §2 Abs. 12.8 im Bereich der Umbenhauerstraße und der Vorjurastraße errichtet sind oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die vorgenannten baulichen Anlagen im Teilgebiet WA 1.5 und die aktive Lärmschutzmaßnahme spätestens bei Nutzungsaufnahme in den Teilgebieten WA 1.1 bis 1.4 errichtet sind.

12.2. Grundrissorientierung:

In Wohnungen von Gebäuden in den Teilgebieten WA 1.5 und WA 1.6 des Plangebietes

- mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen ist in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen ist in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

jeweils mindestens ein Fenster auf einer Fassade vorzusehen, die von dem bestehenden Schienenverkehrsweg im Westen und der Vorjurastraße im Osten abgewandt ist.

Die vorgenannte Regelung gilt nicht für Gebäude im südöstlichen Baufenster des WA 1.5.

12.3. Passive Schallschutzmaßnahmen:

Für alle im Geltungsbereich liegenden Gebäude bzw. Fassadenabschnitte mit ausschließlich am Tag genutzten und nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile dieser Räume nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 für den Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zu bemessen.

Für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches, die zum Wohnen und Schlafen genutzt werden, sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile dieser Räume nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 für den Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) zu bemessen.

Die vorstehenden Anforderungen gelten nicht, wenn im Zuge einer abschnittsweisen Bebauung durch bereits im Rohbau mit Fenstern realisierte Baukörper oder aktive Lärmschutzmaßnahmen eine schalltechnisch wirksame Abschirmung gegenüber den maßgeblichen Verkehrsgeräuschquellen erzielt wird. In diesem Fall ist bei der Auslegung der Schalldämm-Maße der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auf

die berechneten, maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tag- sowie Nachtzeitraum nach DIN 4109-2:2018-01 abzustellen.

12.4. Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen

Durch den Einbau von schallgedämmten Lüftungssystemen ist sicherzustellen, dass ein ausreichender Mindestluftwechsel in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Gebäuden, soweit an den entsprechenden Fassaden mit Fenstern ein Beurteilungspegel im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von 55 dB(A) bzw. im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) von 45 dB(A) überschritten wird.

Alternativ kann eine Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen über Fenster in lärmgewandten Fassaden erfolgen, an der der Beurteilungspegel im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von 55 dB(A) bzw. im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) von 45 dB(A) eingehalten wird.

Der vorstehende 1. Satz gilt nicht, wenn im Zuge einer abschnittsweisen Bebauung des Plangebietes durch bereits zumindest im Rohbau mit Fenstern realisierte Baukörper oder aktive Lärmschutzmaßnahmen eine schalltechnisch wirksame Abschirmung gegenüber den maßgeblichen Verkehrsgeräuschquellen erzielt wird, welche eine Einhaltung der vorstehenden Beurteilungspegel tags/nachts an Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gewährleistet.

12.5. Schutz von Außenwohnbereichen

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist für mit Gebäuden baulich verbundenen Außenwohnbereichen durch geeignete Schallschutzmaßnahmen sicher zu stellen, dass in diesen Außenwohnbereichen der Beurteilungspegel im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) einen Wert von 60 dB(A) nicht überschreitet.

Vorstehender Satz gilt nicht, wenn im Zuge einer abschnittsweisen Bebauung des Plangebietes durch bereits zumindest im Rohbau mit Fenstern realisierte Baukörper oder aktive Lärmschutzmaßnahmen eine schalltechnisch wirksame Abschirmung gegenüber den maßgeblichen Verkehrsgeräuschquellen erzielt wird, welche eine Einhaltung des Beurteilungspegels im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von 60 dB(A) in baulich mit Gebäuden verbundenen Außenwohnbereichen gewährleistet.

Von vorstehender Regelung ausgenommen sind auch Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, welcher gegenüber den maßgeblichen Verkehrsgeräuschquellen zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist.

Für Gebäude bzw. bauliche Anlagen mit Wohnnutzung der WA 1.1 bis WA 1.4. mit nicht baulich verbundenen Außenwohnbereichen gelten die vorstehenden Regelungen sinngemäß.

12.6. Tiefgaragenzufahrten

Zur Minderung der Schallabstrahlung über die Öffnungsflächen der Tiefgaragenzufahrten sind die Umfassungsbauteile der Tiefgaragenrampen schallabsorbierend auszuführen (Schallabsorptionskoeffizienten von $\alpha \geq 0{,}6$ ab einer Frequenz von 250 Hz). Tiefgaragentore sowie Regenrinnen im Rampenbereich müssen dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.

12.7. Lärmschutzwand Spielplatz

Die im Planteil festgesetzte Lärmschutzwand zum Schutz des öffentlichen Spielplatzes an der Vorjurastraße ist mit einer schalltechnisch wirksamen Abschirmhöhe von 2,8 m über der bestehenden Fahrbahnoberkante der Vorjurastraße zu errichten.

Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen und ist straßenseitig hoch schallabsorbierend auszuführen. Alternativ können hinsichtlich der Schallabschirmung auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

13. Geländemodellierung, Abgrabungen, Aufschüttungen

Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Geländemodellierungen sind ausschließlich zulässig zur Herstellung des künftigen Geländeniveaus bis zur maximal zulässigen Geländehöhe von 327,25 m ü. NHN, zur Herstellung eines höhengleichen Anschlusses an das Straßenniveau sowie zur Gestaltung bzw. Errichtung von

- Kinderspielflächen nach Art. 7 Abs. 2 BayBO;
- Freiflächen von Kindertagesstätten;
- öffentlichen Kinderspielanlagen;
- Versickerungsflächen.

Sowie im Bereich von zu erhaltendem Baumbestand und innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Erinnerungsort Radrennbahn“ zur Sicherung der bestehenden Böschung.

14. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen/ Örtliche Bauvorschriften

14.1. Als Dachform sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis maximal 10° Neigung zulässig, der Dachüberstand darf maximal 0,5 m betragen.

14.2. Technische Aufbauten auf Dächern, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenfassade des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden. Das Maß ihrer Höhe darf 1,5 m nicht überschreiten. Die Grundfläche darf insgesamt maximal 20 % der Dachfläche betragen. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung.

14.3. Treppenräume müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenfassade des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden. Das Maß ihrer Höhe darf 1,5 m nicht überschreiten. Die Grundfläche darf insgesamt maximal 20 % der Dachfläche betragen.

14.4. Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. an vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.

15. Einfriedungen

15.1. Einfriedungen zur Abgrenzung von einzelnen Erdgeschosswohnungen zugeordneten privaten Freiflächen sind mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Die Einfriedung muss eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm aufweisen. Die Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune oder als Holzzäune mit senkrechter Belattung in Verbindung mit außenliegenden Heckenanpflanzungen herzustellen. Terrassentrennwände sind bis zu einer Tiefe von maximal 2,5 m und einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

15.2. Einfriedungen in der unter 6.6. genannten Ausführung sind außerdem zulässig, wenn sie der Absicherung privater oder öffentlicher Kinderspielplätze, der Freispielfläche von Kindertagesstätten oder der Sicherung von Artenschutzmaßnahmen dienen.

§ 3
Hinweise

Die DIN 4109 kann über das Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, 90402 Nürnberg in der Planauflage sowie beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen werden. Sie kann auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden

§ 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan Nr. 4025, genehmigt mit Verfügung vom LRA vom 13.01.1972 II/2/465/71 (Amtsblatt vom 19.01.1972), im Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4654 außer Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

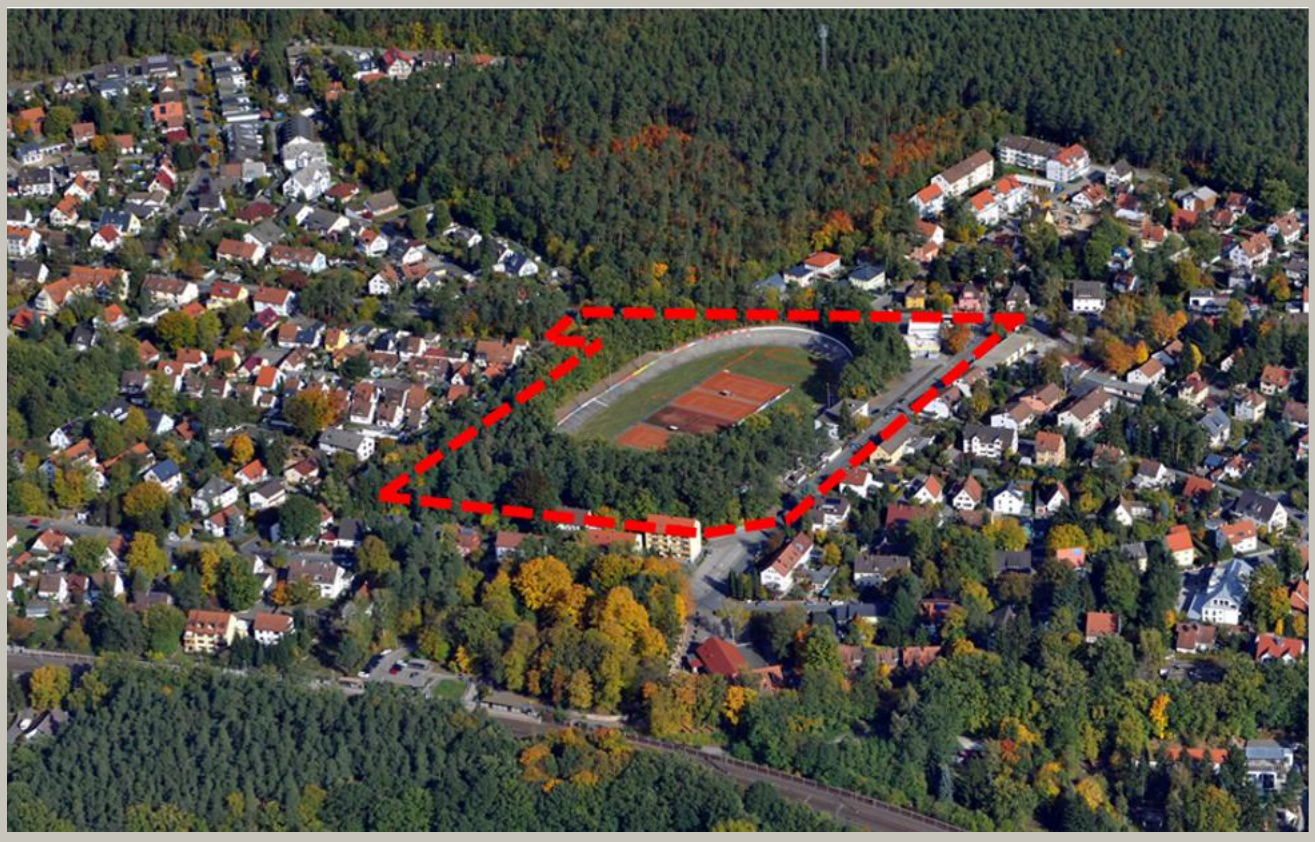
Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4654

„EHEMALIGE RADRENNBAHN“

für ein Gebiet westlich der Vorjurastraße, zwischen Kellerstraße, Rennbahnstraße und Umbenhauerstraße

Stand Februar 2024



© Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4654
„EHEMALIGE RADRENNBAHN “
für ein Gebiet westlich der Vorjurastraße, zwischen Kellerstraße, Rennbahnstraße und Umbenhauerstraße

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 5

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 5

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 6

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 8

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 8

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 23

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 26

I.4. PLANUNGSKONZEPT 28

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 28

I.4.2. BAUSTRUKTUR 28

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 29

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY 30

I.4.5. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG 30

I.4.6. GRÜNORDNUNG 31

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ 40

I.4.8. DENKMALSCHUTZ 50

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 52

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 52

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 53

I.5.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 53

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN 54

I.5.5. NEBENANLAGEN 54

I.5.6. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSTIEFGARAGE MIT IHREN ZUFAHRTEN 55

I.5.7. GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU 55

I.5.8. RÜCKHALT UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER 56

I.5.9. GRÜNORDNUNG 56

I.5.10. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 60

I.5.11. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (IMMISSIONSSCHUTZ) 61
I.5.12. GELÄNDEMODELLIERUNG, ABGRABUNGEN, AUFSCHÜTTUNGEN 63
I.5.13. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN 63
I.5.14. EINFRIEDUNGEN 63
I.5.15. MIT GEH-, FAHR-, NUTZUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN 63
I.6. UMWELTBERICHT 64
I.7. BETEILIGUNGEN 65
I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 65
I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 66
I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 67
I.8. PETITIONEN/ EINWÄNDE 67
I.8.1. VERKEHR 67
I.8.2. BAUMERHALT 67
I.8.3. DENKMALSCHUTZ 68
I.9. PLANRECHTFERTIGUNG / AUSWIRKUNGEN / ABWÄGUNG / MASSNAHMEN: 68
I.10. KOSTEN 77

QUELLEN

- Statistischer Monatsbericht der Städte Nürnberg und Fürth vom Mai 2018, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
- Auszug aus den innergebietlichen Strukturdaten Nürnberg 2017, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
- Wohnungsmarktbeobachtung 2019, 31.12.2018, Herausgeber: Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat - Stab Wohnen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2013, Stand 01.01.2020, Bayerische Staatsregierung
- Regionalplan in Kraft seit 01.07.1988, letzte Fortschreibung in Kraft seit 16.12.2020
- FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung, ANUVA Oktober 2016 / Ergänzung Januar 2019
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, ANUVA, Nürnberg, 15.03.2016
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, ANUVA, Nürnberg, 25.07.2022, ergänzt am 11.01.2024
- Faunistische Dokumentation, ANUVA, Nürnberg, 25.10.2016
- Geotechnischer Bericht, Büro für Umweltfragen GmbH, Gauting, 12.07.2019
- Orientierende Untersuchung Boden und Bodenluft Tankstelle, Büro für Umweltfragen GmbH, Gauting, 01.12.2016
- Kurzbericht Aushubüberwachung Tankstelle, Büro für Umweltfragen GmbH, Gauting, 19.06.2020
- Tankstellenrückbau Vorjurastraße180, Stellungnahme Stadt Nürnberg, Umweltamt, 07.08.2020
- Verkehrsuntersuchung, gevas humberg und partner, München, 20.10.2022
- Schalltechnische Untersuchung Bericht 14550.6, IB Sorge, Nürnberg, 18.11.2022
- Gutachten Nr. 2021035 Habitatumsiedlung, ISB Urban Forestry, Altdorf, 09.06.2021
- Plan Umsetzungskonzept CEF-Maßnahmen, WLG Wollborn LandschaftsArchitekten GmbH, Nürnberg, 01.02.2024
- Übersichtsplan Baumfällungen/ Baumpflanzungen WLG Wollborn Landschaftsarchitekten GmbH, Nürnberg 01.02.2024
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept, WLG Wollborn LandschaftsArchitekten GmbH, Nürnberg, 01.02.2024
- Freiflächenrahmenplan, WLG Wollborn LandschaftsArchitekten GmbH, Nürnberg, 03.11.2022, konkretisiert im Freiflächengestaltungsplan vom 01.02.2024
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP), Stadt Nürnberg, Referat für Umwelt und Gesundheit Umweltamt, Nürnberg 1996
- Masterplan Freiraum, Stadt Nürnberg, Referat für Umwelt und Gesundheit Umweltamt, Nürnberg, November 2014
- Stadtklimagutachten, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, Mai 2014
- Bericht zur Baumhöhlenuntersuchung, „Stellungnahme zum aktuellen Besatz von Bäumen mit Osmoderma eremita (SCOPOLI, 1763)“, Baumpflege Wittmann 21.02.2022

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4654

„EHEMALIGE RADRENNBAHN“
für ein Gebiet westlich der Vorjurastraße, zwischen Kellerstraße, Rennbahnstraße und Umbenhauerstraße

I. PLANBERICHT

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

Für die ehemalige Radrennbahn, Gemarkung Katzwang, westlich der Vorjurastraße, zwischen Kellerstraße, Rennbahnstraße und Umbenhauerstraße wird der Bebauungsplan Nr. 4654 aufgestellt. Die Aufstellung ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen für ca. 221 Wohneinheiten zu schaffen. Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund dieses Baugesetzbuchs erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13a BauGB geregelt. Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet, in der Gemarkung Katzwang am Übergang zur nördlich anschließenden Gemarkung Reichelsdorf. Einschließlich der angrenzenden Teilflächen der Straßenverkehrsflächen der Kellerstraße und dem angrenzenden Spielplatz an der Vorjurastraße umfasst der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4654 ca. 3,18 ha. Seit dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich im Verlauf der weiteren Planung um die Fläche des bestehenden öffentlichen Spielplatzes an der Vorjurastraße/Ecke Umbenhauerstraße erweitert.

Das Grundstück der ehemaligen Radrennbahn mit der Fl. Nr. 170/2, Gemarkung Katzwang, das ca. 2,86 ha umfasst, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4025, der seit dem 19.01.1972 rechtsverbindlich ist. Über diesen rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist der Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg nicht umsetzbar. Daher ist eine neue verbindliche Bauleitplanung mit städtebaulichen Vertrag erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Das Gebiet der Radrennbahn ist allseitig von Bebauung umgeben und durch die Radrennbahn mit ihren zugehörigen Gebäuden und der Tribünenanlage bereits baulich geprägt. Das vorliegende Vorhaben dient der Wiedernutzbarmachung und dem Flächenrecycling (dem Prozess der Wiederherrichtung einer Fläche) nach Aufgabe der bisherigen Nutzung als Radrennbahn sowie der Nachverdichtung des Areals. Es dient damit der Innenentwicklung und trägt dem sparsamen Umgang mit der begrenzten Ressource Boden/ Fläche (§§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung.
Die Überplanung einer unbebauten Fläche nach § 13a BauGB kann erfolgen, wenn die mit dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) das Maß von 20.000 m² nicht überschreitet. Bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO bleiben Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO diesbezüglich ohne Berücksichtigung. Gleiches gilt für festgesetzte Straßenverkehrsflächen.
Für das vorliegende Plangebiet ist festzustellen, dass die Entwicklung des Wohngebiets bezüglich der anrechenbaren Grundfläche unter der 20.000 m² Grenze bleiben wird. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich für die allgemeinen Wohngebiete eine Fläche von insgesamt ca. 16.500 m², die festgesetzten Grundflächenzahlen je Baugebiet ergeben eine maximale anrechenbare Grundfläche von ca. 7.000 m².
Weiterhin wird durch die Planung keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nach dem Gesetz über

die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Es bestehen ferner keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH, Natura 2000). Dies wurde im Laufe des Verfahrens durch ein externes Büro erarbeitet und von der Verwaltung geprüft. Weitergehend sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten (§ 13 a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB). Beeinträchtigungen der weiteren Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden ebenfalls im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Bebauungsplanverfahren gutachterlich geprüft. Etwaige Beeinträchtigungen können durch Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i.d.R. eine Umweltprüfung durchzuführen, um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu erleichtern. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf die Landschaft, die biologische Vielfalt, sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter in einem Umweltbericht (1. Fassung) beschrieben und bewertet. Im beschleunigten Verfahren ist die Umweltprüfung gesetzlich nicht vorgesehen. Die Stadt Nürnberg lässt aber frühzeitig die wesentlichen Umweltbelange gutachterlich prüfen, um diese Ergebnisse in das Verfahren einfließen lassen zu können. Die Prüfungsergebnisse sind in die vorliegende Begründung aufgenommen – der Umweltbericht (1. Fassung) wird nicht fortgeschrieben.

Der gültige Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Die 1904 vom „Verein Sportplatz Nürnberg 1903 e.V.“ erbaute Radrennbahn am Reichelsdorfer Keller war an ihr Nutzungsende gelangt, da die erforderlichen Sanierungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen in keinem wirtschaftlichen Verhältnis mehr zum angestrebten Nutzen standen. Der Radrennsport ist auf eine überdachte und damit ganzjährig nutzbare Trainings- und Wettkampfmöglichkeit angewiesen und soll daher – auf Bestreben des Vereins – an anderer Stelle ausgeübt werden. Das Gelände der alten Radrennbahn soll nun einer Nutzung als Wohnbaufläche zugeführt werden.

Der Stadtplanungsausschuss hat daher in seiner Sitzung am 27.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4654 beschlossen. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet mit einer Mischung aus verdichteter Einfamilienhausbebauung und Geschosswohnungsbau mit freifinanzierten und geförderten Wohnungen entwickelt werden. Durch das Angebot verschiedener Wohnformen wird eine soziale Durchmischung des Gebiets begünstigt. Hinzu kommen ergänzende Nutzungen wie eine Kindertagesstätte, Dienstleistungs-, Ladennutzung und ein Kulturraum mit Bezug zur ehemaligen Radrennbahn. Weiterhin sollen die bestehenden Grünstrukturen im Norden und Westen des Grundstücks gesichert und eine zentrale öffentlich nutzbare Grünfläche geschaffen werden. Damit wird das Gelände der Öffentlichkeit erstmalig zugänglich gemacht und die bestehenden und neu geschaffenen Grünflächen stehen sowohl der neuen Bewohnerschaft als auch der bestehenden Nachbarschaft künftig zur Verfügung. Im Nordwesten des Plangebiets bleibt ein Teilbereich der ehemaligen Radrennbahn erhalten und wird als Erinnerungsort ebenfalls der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität wurde im Vorfeld des Einleitungsbeschlusses ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Die Preisgerichtssitzung fand hierzu am 16.05.2018 statt. Das Preisgericht hat dabei einstimmig einen ersten Preis an die Architektengemeinschaft EAA Europe-Asia-Architects GmbH, Regensburg, und Architekturbüro Hanna, Schwanstetten, mit WLG Wollborn Landschaftsarchitekten GmbH, Nürnberg, verge-

ben. Am 19.07.2018 wurde das Wettbewerbsergebnis dem Stadtplanungsausschuss präsentiert. Das Siegerkonzept wurde nach Überarbeitung dem Bebauungsplan Nr. 4654 zugrunde gelegt.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern soll sich die Entwicklung des Siedlungswesens in den Verdichtungsräumen, ausgehend von den Kernstädten, entlang den Entwicklungsachsen und leistungsfähigen Verkehrswegen, insbesondere den schienengebundenen Trassen des Personennahverkehrs, vollziehen. Das Planvorhaben entspricht dieser Zielsetzung.

Im „Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“ (Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat; erstellt durch GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg, September 2015) wird aufgezeigt, dass die wachsende Nachfrage nach Wohnraum in Nürnberg in den vergangenen Jahren nicht befriedigt werden konnte. Aufgrund der nicht vorhandenen Reserven im Wohnungsbestand und einer nicht bedarfsgerechten Neubautätigkeit sind in der Konsequenz die Wanderungsverluste gegenüber der Planungsregion I deutlich gestiegen. Da sich viele Haushalte bei der Wohnungssuche nicht ausschließlich auf Nürnberg fokussieren, besteht seit einiger Zeit eine verstärkte Stadt-Umland-Wanderung. Diese Abwanderungstendenzen aufgrund mangelnder passgenauer Angebote werden ebenfalls im Bericht „Ein demographisches Ausnahmejahr? Bevölkerungsentwicklung 2020 im Zeichen der Pandemie“ vom Amt für Stadtforschung und Statistik Nürnberg und Fürth vom 19.03.2021 bestätigt. Gleichzeitig wächst das Arbeitsplatzangebot in Nürnberg, wodurch der Wohnungsmarkt weiterhin angespannt bleibt. Die Wohnkosten steigen in allen Segmenten und Gebieten. Insbesondere für Familien ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt kompliziert (Berichte aus Stadtforschung und Statistik – Wohnverhältnisse von Familien, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, 05.11.20).
Am 06.09.2022 wurde die Stadt Nürnberg gem. § 201a BauGB als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt beurteilt.
Vor diesem Hintergrund ist ein zusätzliches Wohnungsangebot dringend erforderlich, welches sowohl quantitativ als auch qualitativ den Anforderungen der Nachfrage entspricht. Darüber hinaus ist es wesentlich, um einer dynamischen Mietpreisentwicklung entgegenzuwirken. Daher verfolgt der Bebauungsplan nicht nur das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sondern auch die besonderen Wohnbedürfnisse von Familien zu berücksichtigen. Der Wohnungsneubau – auch wenn dieser nicht auf den geförderten Bereich beschränkt ist – ist der entscheidende Schlüssel zur Behebung von Wohnungsengpässen und zur Dämpfung von Mietensteigerungen. Ziel der Stadt Nürnberg ist es, der sich weiter ausdifferenzierenden Nachfrage ein breit gefächertes Wohnungsangebot gegenüberzustellen. Dies schließt den Wohnungsneubau und die Bestandsentwicklung gleichermaßen ein.

Die Stadt Nürnberg reagiert mit dem Bebauungsplan Nr. 4654 auf den hohen Wohnbedarf im Stadtgebiet. So ist das Gebiet insbesondere durch die gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs sowie an bestehende sonstige verkehrliche und technische Infrastruktur für eine Wohnnutzung gut geeignet. Es wird eine städtebauliche und architektonisch qualitätvolle Bebauung angestrebt. Durch verschiedene Strukturen sollen unterschiedliche Bevölkerungsschichten angesprochen werden, so dass ein stabiles Quartier entstehen kann. Eine dem Standort angemessene verdichtete Bauweise soll durch ein qualitativ hochwertiges Angebot an Grünflächen ergänzt werden.

Durch den vorgeschalteten städtebaulichen Ideenwettbewerb ist gewährleistet, dass sich das Vorhaben in die städtebauliche Struktur einfügt. Grundlage der Planung ist ein schonender und sparsamer Umgang mit der Ressource Boden. Insgesamt soll die Anziehungskraft des gesamten Stadtteils nachhaltig verbessert werden und bezahlbarer Wohnraum in attraktiver Lage für breite Schichten der Bevölkerung geschaffen werden.
Wesentliche Planungsziele sind:

- Schaffung bezahlbaren Wohnraumes mit hoher städtebaulicher Qualität
- Soziale Durchmischung durch Angebot von unterschiedlichen Wohnformen
- Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes mit hoher Aufenthaltsqualität im Grünen
- Erhalt des Grün- und Gehölzbestand im Norden und Westen und Schaffung einer vernetzenden Grünverbindung zwischen dem SPA-Gebiet (Europäisches Vogelschutzgebiet, a. d. Engl. „Special Protection Areas“) Nürnberger Reichswald / Landschaftsschutzgebiet Eichenwaldgraben / Stockweiher im Osten und dem Landschaftsschutzgebiet Rednitztal – Mitte / FFH-Gebiet (Europäisches Schutzgebiet „Flora-Fauna-Habitat“), Rednitztal / Waldbiotop im Westen
- Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der bestehenden und neuen Grünflächen für die Allgemeinheit
- Verbesserung der Verkehrserschließung für Fußgänger und Fußgängerinnen, Anpassung der Verkehrsflächen der Kellerstraße
- Sicherstellung eines wirksamen Immissionsschutzes gegenüber dem Verkehrslärm

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Ortsbild / Topographie

Das Gelände der ehemaligen Radrennbahn befindet sich im südlichen Stadtgebiet westlich des Main-Donau-Kanals und östlich der Rednitz in der Gemarkung Katzwang, westlich der Vorjurastraße, nördlich der Kellerstraße, östlich der Rennbahnstraße und südlich der Umbenhauerstraße.

Das Planungsgebiet befindet sich im statistischen Stadtteil 48 Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller. Dieser umfasst ca. 897 Hektar mit einer Einwohnerdichte von 12 Einwohnern pro Hektar. Stadtweit wohnen durchschnittlich 29 Einwohner pro Hektar.

Das Planungsgebiet ist eingebettet in eine geschlossene Siedlungsentwicklung aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern entlang eines Entwicklungsbands östlich der Bahntrasse und westlich der Vorjurastraße am südlichen Rand der Kernstadt. In den Nachkriegsjahren erfolgte eine Verdichtung und zusätzliche Bebauung vormals eher dünn besiedelter Bauflächen im Umkreis.

Das Planungsgebiet ist geprägt durch die sich fast unmittelbar anschließenden naturnahen Räume im Osten und Westen, welche in ihrer Erholungs- und ökologischen Funktion ausführlich im Folgenden beschrieben werden.

Das Planungsgebiet ist, abgesehen von der Betonpiste der Rennbahn mit ihrer Querneigung, relativ eben und liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von ca. 325,0 m über NN im Norden und 326 m über NN im Süden. Nach Westen fällt das Gelände zu den Nachbargrundstücken um ca. 2,0 bis 3,0 m ab.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Die Nutzung der Radrennbahn wurde 2017 mit den letzten dort ausgetragenen Radmeisterschaften eingestellt. Seitdem liegt die Radrennbahn brach und die Betondecke wurde bereits, bis auf den Teilbereich der als Denkmal festgesetzt wurde, nahezu vollständig abgebrochen.

Am südlichen Rand befinden sich das Vereinsgebäude, verschiedene Nebengebäude, Schuppen aus Holz und die Haupttribünen mit unterirdischen Anlagen. Weiter östlich, im Kreuzungsbereich der Kellerstraße mit der Vorjurastraße, befand sich eine Tankstelle, die inzwischen abgebrochen wurde. Der Innenbereich, der durch ein bereits rückgebautes Tunnelbauwerk erschlossen wurde, wurde viele Jahre auch als Tennisanlage genutzt. Das Planungsgebiet ist außerdem fast vollständig von einem ausgeprägten Baumbestand umgeben.

I.3.1.3. Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)
Für den motorisierten Individualverkehr besteht die verkehrliche Anbindung über die Vorjurastraße mit Verlängerung der Wiener Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Die Feinerschließung des Plangebiets ist über die Kellerstraße und die Vorjurastraße gewährleistet.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
Das Plangebiet ist sehr gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Auf der Vorjurastraße / Katzwanger Hauptstraße verkehrt die Buslinie 62 sowie die Nachtlinie 6. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich ca. 100 m südlich des Plangebiets in der Katzwanger Hauptstraße auf Höhe des Wohnhauses Nr. 149/151. Westlich des Plangebiets verläuft die Bahnlinie Nürnberg – Schwabach – Roth, die hier von der Stadtbahnlinie S2 bedient wird. Die S-Bahn-Station „Reichelsdorfer Keller“ befindet sich in ca. 150 bis 200 m Entfernung.

Radverkehr
Die vorhandenen umschließenden Straßen sind ebenfalls durch den Radverkehr nutzbar. Entlang der Vorjurastraße verläuft eine getrennte Radwegeverbindung in die angrenzenden Stadtteile. Eine Anbindung an das überörtliche Radwegenetz besteht über die die Radwegeverbindung entlang des in ca. 1,8 km Entfernung gelegenen Main-Donau-Kanals.

I.3.1.4. Sozialstruktur

Dem statistischen Monatsbericht der Städte Nürnberg und Fürth vom Mai 2018 zufolge gehören die Stadtteile Reichelsdorf und Reichelsdorfer Keller zu den sogenannten etablierten Familienquartieren. Charakteristisch für diese Quartiere sind extrem unterdurchschnittliche Ausprägungen bei den Indikatoren zur sozialen Anspannung, dem Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund und der Bebauungsdichte. Sehr stark ausgeprägt sind hier die Wohnbindung und die Haushaltsstruktur in Form von Haushalten mit Kindern. Der Singleanteil an den Haushalten liegt mit unter 43 % unter dem gesamtstädtischen Wert von 50 %. Durch die aufgelockerte Bebauung und die Siedlungsstruktur steht den Bewohnern hier durchschnittlich mehr Wohn- und Grundfläche zur Verfügung als in den meisten anderen Stadtquartieren Nürnbergs.

Dem „Auszug aus den innergebietlichen Strukturdaten Nürnberg 2017“ ist zu entnehmen, dass in den angespannten Quartieren die meisten Jugendlichen zu finden sind, während in den etablierten Familienquartieren die meisten Senioren leben. In Reichelsdorf und Reichelsdorfer Keller ist der Seniorenquotient (Verhältnis der Anzahl von Einwohnern über 65, bezogen auf je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter von 15 – 64 Jahren) mit 30 bis unter 40 im Vergleich zum gesamtstädtischen Durchschnitt (29,8) zwar höher, jedoch ist auch der Jugendquotient (Verhältnis der Anzahl von unter 15-jährigen bezogen auf je 100 Personen im Alter von 15 – 64 Jahren) mit 17 bis unter 22 im Vergleich zur Gesamtstadt (19,0) ebenfalls hoch. Somit kann von einer ausgewogenen Altersstruktur in diesen Gebieten ausgegangen werden. In 2016 wiesen die Stadtteile zudem eine unterdurchschnittliche Arbeitslosenrate von unter 5 % auf. Dementsprechend liegt auch der Anteil der Bedarfsgemeinschaften (hier nur Haushalte mit Kindern, die Arbeitslosengeld II beziehen) mit 3 % bis unter 8 % deutlich unter dem städtischen Mittel von 14,6 %.

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

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.
Im Osten grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet Eichenwaldgraben / Stockweiher und im Westen an die Landschaftsschutzgebiete Rednitztal Mitte und Nördlicher Abschnitt des Rednitztales an. Es wird jedoch nicht in die angrenzenden Landschaftsschutzgebiete eingegriffen. Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG im Umgriff des Geltungsbereichs bekannt.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete, engl. *Special Protection Areas*) – diese sind somit von der Planung nicht betroffen. Nordöstlich des Geltungsbereichs liegt das SPA-Gebiet Nürnberger Reichswald. Hierfür wurde eine Verträglichkeits-Vorabschätzung (FFH-VA) durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können (ANUVA, 2016/2019). In weiterer Entfernung befinden sich im Westen die beiden FFH-Gebiete Rednitztal Mitte und Nördlicher Abschnitt des Rednitztales.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt (ANUVA, Nürnberg, vom 25.07.2022, ergänzt am 11.01.2024), um die Auswirkungen der Bebauung auf artenschutzrechtlich relevante Arten abzuschätzen (Siehe unten Pkt. Tiere. Pflanzen, biologische Vielfalt).

Im Folgenden werden die natürlichen Grundlagen nach Schutzgütern gegliedert dargestellt und jeweils auch die möglichen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut dargestellt:

<u>Fläche</u>
Ausgangssituation
Das Plangebiet zeichnet sich aufgrund der bisherigen Nutzung durch eine starke anthropogene Überformung aus. Die ehemalige Rennbahn wird gerahmt von einem teils alten Baumbestand. In der südöstlichen Ecke des Planungsgebietes im Kreuzungsbereich Kellerstraße / Vorjurastraße befand sich zu Beginn des Verfahrens eine Tankstelle. Das Planungsgebiet weist aufgrund seiner bisherigen Nutzung einen mittleren Versiegelungs-/ Verdichtungsgrad auf. Neben der Rennbahn mit ihren Nebenanlagen, dem Vereinsheim und den Tribünen, ist auch der Innenbereich, der durch ein Tunnelbauwerk erschlossen wurde, viele Jahre als Tennisanlage genutzt worden. Die Tennisanlage wird umgeben von Ruderalflächen. Durch die ehemalige Nutzung des Geländes als Sportstätte erfolgten außerdem in der Vergangenheit bereits einige Eingriffe in das ursprüngliche Gelände. In dem eigentlich relativ ebenen Grundstück wurde zum Zwecke der Errichtung einer geneigten Radrennbahn ein Ringwall aufgeschüttet, befestigt und bepflanzt. Insgesamt sind im Plangebiet ca. 6.666 m² vollversiegelter Flächen ohne ökologische Wertigkeit vorhanden. Hinzu kommen ca. 13.865 m² Fläche mit geringer ökologischer Wertigkeit (Schotterplätze, unbefestigte Wege und Platzflächen, Schotterrasen, Sportrasen, stark verdichteter Tribünenbereich). Insgesamt sind voll- bzw. stark versiegelte sowie sehr stark anthropogen geprägte, beeinträchtigte Flächen i.H.v. ca. 20.500 m² im Bestand vorhanden. Unbeachtet bleiben die ebenfalls bereits versiegelten bzw. anthropogen überformten Flächen der Kellerstraße und des Bestandsspielplatzes im Nordosten des Geltungsbereiches, die im Wesentlichen nicht verändert werden.

Auswirkungen / Prognose
Mit der Entwicklung des Bereiches der Radrennbahn wird eine Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen, Wald oder naturbelassenen Flächen vermieden und u.a. der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie entsprochen. Die Eingriffe in naturbelassene Flächen für die Umwandlung in Siedlungs-, Verkehrs- und Grünflächen werden auf ein Minimum reduziert. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bei gleichzeitiger Nutzung bestehender Verkehrsflächen. Das Vorhaben dient der Wiedernutzbarmachung und dem Flächenre-

cycling (dem Prozess der Wiederherrichtung einer Fläche) nach Aufgabe der bisherigen Nutzung. Mit der finalen Planung ist ein allgemeines Wohngebiet in einem Gesamtumfang von ca. 16.500 m² festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben eine zulässige Grundfläche von ca. 7.000 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 erhaltende (voll-)versiegelte Bereich des 30 m Teilstückes der Radrennbahn mit einer Fläche von ca. 246 m² und der Spielplatz mit ca. 759 m². Überschlägig kann durch die Planung von einem stark anthropogen überformten Flächenanteil mit erheblich verringerter Funktion für die anderen Schutzgüter i.H.v. ca. 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.
Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden daher nicht erwartet. Eingriffe erfolgen nur unter Abstimmung und Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Kartierergebnisse.

Boden

Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich regionalgeologisch im Nürnberger Becken und ist im Untergrund gemäß Geologischer Karte durch Sandstein-Tonstein-Wechselfolgen mit Dolomitsteinlagen des Sandsteinkeupers geprägt, welche durch quartäre Flug- und Decksande überdeckt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine geotechnische Untersuchung durch BfU (Büro für Umweltfragen GmbH, 12.07.2019) durchgeführt.
Die erbohrte Schichtenfolge der fünfzehn Kleinrammbohrungen zeigt bei den meisten Bohrungen unterhalb der Grasnarbe bzw. des Waldbodens eine heterogene Auffüllung aus Sanden, schwach schluffig, schwach humos und teilweise mittelkiesig. Zum Teil sind akzessorische Beimengungen von Ziegel und Glas (<1%), vorhanden. Die Unterkante der Auffüllung liegt zwischen 0,2 bis zu 0,7 m u. Geländeoberkante (GOK). Unterhalb der Auffüllung wurden schwach tonige bis tonige, schwach bis stark kiesige Sande von ca. 0,3 bis ca. 3,8 m u. GOK angetroffen, wobei generell der Kiesanteil mit zunehmender Tiefe ab- und der Tonanteil zunimmt. Innerhalb der Sande wurden teilweise verbackene Sandsteinschichten angetroffen. Im Liegenden befinden sich vereinzelt schwach fein- bis mittelkiesige, teilweise schwach feinsandige, schwach schluffige bis schluffige Tone in weicher bis halbfester Konsistenz. Diese stehen von ca. 0,3 (RKS10) bis mind. 5,9 m. u. GOK (RKS04; Endteufe) an. Innerhalb der Tone wurden im südwestlichen Teil des Grundstücks Schlufflinsen angetroffen. Diese Schicht wird in den meisten Bohrungen von vereinzelt kiesigen, schwach schluffigen Fein- bis Mittelsanden bis jeweils zur maximal erreichten Endteufe unterlagert. Aufgrund von vereinzelten Sandsteinbruchstücken und keines weiteren Bohrfortschritts, wurde hier wahrscheinlich der Verwitterungshorizont des anstehenden Blasensandsteins erkundet.
Im Rahmen der durchgeführten Untersuchung wurden in Bodenproben geringe Überschreitungen der PAK-Gehalte, Arsen und Kupfer ermittelt. Diese Verunreinigungen wurden aufgrund der geringen Überschreitung des jeweiligen Hilfswerts, den unterlagernden Tonen und des nicht angetroffenen Grund- bzw. Schichtwassers in dieser Untersuchung vertikal nicht weiter abgegrenzt. Aus gutachterlicher Sicht besteht aus den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen keine Beeinträchtigung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser.
Thematisch wird bei der Versiegelung auf den Punkt Fläche verwiesen

Auswirkungen / Prognose

Im Rahmen der Wohngebietsentwicklung werden alle baulichen Einrichtungen auf dem Plangebiet abgerissen und der Geländeverlauf entsprechend des Rahmenplanes angepasst.
Die Planung sieht eine Tiefgarage vor, die unterirdisch die einzelnen Bauräume ringartig verbindet und eine unversiegelte Binnenzone für eine Grünfläche zulässt. Damit werden bisher unversiegelte Flächen über- oder unterbaut. Gleichzeitig werden jedoch im Bereich der Vereinsgebäude, der ehemaligen Tennisanlage sowie im Bereich der Betonpiste und auch der

Tribünenbereiche Flächen entsiegelt. Insbesondere im nördlichen Teil werden die Böschungen gesichert und in die Freiflächengestaltung integriert. Auch im Bereich der zentral angeordneten Grünfläche bleibt ein größerer Anteil des Planungsgebietes unversiegelt.
Im Bauvollzug ist folglich auch mit einer umfassenden und ordnungsgemäßen Entsorgung stärker belasteter Bodenpartien zu rechnen. Dies führt zu einer Verringerung der Bodenbelastungen und beseitigt potenzielle Restrisiken für eine Grundwasserverunreinigung (Wirkungspfad Boden-Grundwasser).
Im Hinblick auf baubedingte Auswirkungen ist eine Verdichtung von Boden durch Baumaschinen sowie eine Flächeninanspruchnahme innerhalb des Planungsgebietes zu erwarten. Durch Umsetzung der formulierten konfliktmindernden Maßnahmen (I.4.6.2) können Auswirkungen auf das Schutzgut Boden minimiert werden.
Insgesamt können die Auswirkungen für das Schutzgut Boden mit seinen Funktionen für den Naturhaushalt gegenüber der Bestandsituation der Radrennbahn als nicht erheblich eingestuft werden.

Sanierungsbericht Tankstelle (Stellungnahme Stadt Nürnberg, Umweltamt vom 30.06.2020)
Im Rahmen der orientierenden Altlastenerkundung (Büro für Umweltfragen GmbH 01.12.2016) wurden im Bereich der relevanten Kontaminationsverdachtsflächen (Tankanlagen, Abscheider, Zapfsäulen, Hebebühne) insgesamt 12 Rammkernsondierungen abgeteuft und das vorhandene Bodenmaterial bzw. die Bodenluft auf tankstellenspezifische Parameter untersucht (MKW, BTEX, PAK, Schwermetalle, MTBE, PCB). Hierbei konnten lediglich im Bereich der nordwestlichen Benzinzapfsäule und des 3 m³-Heizöltanks geringfügig erhöhte MKW-Konzentrationen nachgewiesen werden. BTEX war einmalig im Bereich des Abscheiders auffällig.

Im Zuge der aktuellen Tankstellenstilllegung (Kurzbericht Aushubüberwachung, BfU, 19.06.2020) wurden alle tankstellenspezifischen Einrichtungen unter fachgutachterlicher Begleitung zurückgebaut (3x Abscheider, Zapfsäulen, Tanks: 3 m³ Heizöl unterirdisch, 30 m³ Benzin unterirdisch, 30 m³ Benzin unterirdisch, 10 m³ Benzin unterirdisch, 20 m³ Diesel unterirdisch, 1 m³ Altöl unterirdisch). An den Aushubsohlen und –wänden wurden beweissichernde Proben zur Überprüfung der Schadstofffreiheit entnommen und auf MKW, BTEX, LHKW, PAK und MTBE) untersucht. In keiner der 21 untersuchten Beweissicherungsproben konnten noch erhöhte Schadstoffgehalte gemessen werden. Alle Werte lagen unter der Nachweisgrenze. Das Aushubmaterial (rund 700 m³) wurde an acht Haufwerken beprobt und entsprechend der abfallrechtlichen Deklaration fachgerecht verwertet bzw. entsorgt. Zur Wiederverfüllung der Baugruben wurde auf Grundlage der nachgereichten Unterlagen unauffälliges LAGA Z0-Bodenmaterial verwendet.

Aus gutachterlicher Sicht besteht auf Grundlage der labortechnischen Untersuchungsergebnisse der Rand- und Sohlproben sowie des Aushubmaterials kein weiterer Handlungsbedarf für die Wirkungspfade Boden- Mensch und Boden-Grundwasser.

Bodenschutzrechtliche Bewertung
Gemäß den vorliegenden Untersuchungsergebnissen wurde das auf dem Grundstück vorhandene Schadstoffpotenzial durch Aushub vollständig entfernt. Die Wiederverfüllung der entstandenen Baugruben erfolgte mit unbelastetem Bodenmaterial. Auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes besteht kein weiterer bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf.

Wasser
Ausgangssituation
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 einem 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 Flächenausmaß 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. Die Umsetzung als auch die Wirkung des Vorhabens selbst lassen keine Rückschlüsse auf erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers zu.

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet, in keiner Trinkwasser- oder Heilquellschutzzone und in keinem Hochwasserrisikogebiet.

Auswirkungen/ Prognose
Eine Beeinflussung des Grundwasserstandes durch die Unterbauung mit einer Tiefgarage ist auf Grund der großen Grundwasserflurabstände nicht zu erwarten. Aufgrund der angetroffenen Bodenschichten wurde die Versickerung von Niederschlagswasser geprüft. Ergebnis ist, dass eine Versickerung über die belebten Bodenzonen nur nicht bzw. nur partiell eingeschränkt möglich ist. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und auch der Überflutungsschutz im Falle eines Starkregenereignisses geprüft (siehe Pkt. I.4.5). 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.

Insgesamt können die Auswirkungen für das Schutzgut Wasser als nicht erheblich eingestuft werden.

Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

Pflanzen

Ausgangssituation

Die Radrennbahn ist in großen Teilen von einem älteren Baumbestand mit den Hauptbaumarten Eiche und Kiefer umgeben, wovon 32 Bäume mindestens eine Kleinhöhle aufweisen. Die Vitalität der Bäume im Plangebiet variiert stark: Aufgrund des hohen Baumalters und der vergangenen Trockenheitsperioden sind bereits einige Bäume, insbesondere Kiefern, abgestorben.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg von 1996 ist das Planungsgebiet als Wald und Gehölzstandort dargestellt. Dabei werden die Randbereiche, also die baumüberstandenen Bereiche, als regional bedeutsame Lebensräume gewertet. Als Ziele sind im ABSP für das Planungsgebiet die Erhaltung von strukturreichen Freiräumen im bebauten Bereich sowie die Erhaltung von Laub- und Mischwäldern, Sicherung von Gebüschen, Feldgehölzen, Hecken und Streuobstbeständen definiert.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (ANUVA; Stand 25.07.2022, ergänzt am 11.01.2024) wurden die artenschutzrechtlich relevanten Arten hinsichtlich ihrer Betroffenheit durch das Bauvorhaben untersucht. Unter Berücksichtigung der bekannten Verbreitung und der Lebensraumausstattung im Eingriffsbereich sind keine Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs Nr. IV der FFH-Richtlinie zu erwarten.

Auswirkungen / Prognose

Die ursprünglich vorgesehenen erheblichen Eingriffe in die Böschungsbereiche und damit verbundene Eingriffe in den dort vorhandenen Baumbestand konnten im Planungsprozess durch eine Verschiebung der Baukörper Richtung Kellerstraße im nördlichen Bereich des Gehölzsaums deutlich reduziert werden. So kann ein zusammenhängender Teil des Biotops gemäß ABSP als funktionale Grünverbindung als Teil des Biotopverbundes erhalten bleiben und wird über die Festsetzung als naturbelassener Bereich darüber hinaus auch rechtlich gesichert.

Gleichwohl sind Eingriffe in den Baumbestand vor allem im südlichen und östlichen Bereich erforderlich, um die Entwicklung des Plangebiets zu ermöglichen. Insgesamt sind ca. 390 Bäumen mit einem Stammumfang (StU) von über 40 cm auf dem Gelände erfasst worden (ANUVA 2016). Aus Gründen der Verkehrssicherung mussten im Rahmen mehrerer Pflegemaßnahmen des Bestandes u.a. 2020 und zuletzt Ende Oktober 2023 bereits 42 Bäume gefällt und bei 17 Bäumen die Krone entfernt werden. 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.

Nach dem aktuellen Stand des Bauantrags sind 166 Bäume zur Fällung vorgesehen. Davon sind 91 Bäume mit StU > 80 cm & <150cm, 35 Bäume mit StU > 150 cm & <250cm und 2 Bäume mit StU > 250 cm. In diesem Zuge werden die 17 Torsi mit entfernt. (siehe Übersichtsplan unter I.5.9). Die Fällung der Bäume bedingt sich einerseits aus dem Rückbau des Walles der Radrennbahn (133 Stück) und den damit verbundenen Eingriffen in den Wurzelraum der Bäume sowie andererseits aus der Neuplanung (33 Stück). Nach Entfernung der

Betonpiste müssen die bestehenden Böschungen angepasst werden: Die Böschungen werden dabei stark zurückgenommen, um zum einen – insbesondere im Bereich der ehemaligen Steilkurven – die Standsicherheit der Bäume zu gewährleisten und zum anderen die geplante Bebauung in den ehemaligen Böschungsbereichen zu ermöglichen. Der Rückbau ist somit notwendig, um einerseits bebaubare Bereiche zu schaffen und andererseits, um das Grundstück grundsätzlich zu erschließen Ebenfalls wurde eine Reduzierung der Bebauung auf den Bereich innerhalb der Betonpiste geprüft. Die Prüfung kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass das Projekt bei einer derartigen Reduzierung der Baufläche planerisch, wirtschaftlich und technisch nicht mehr darstellbar ist. So wäre u.a. eine geringfügige Bebauung in Anbetracht des bestehenden Wohnraummangels und der hervorragenden Anbindung an den ÖPNV nicht angemessen. Ferner könnten wichtige Potenziale einer nachhaltigen Stadtentwicklung – wie die Unterbringung einer Kindertagesstätte, die ebenfalls die Bedarfe der umliegenden Stadtgebiete mit abdeckt, ein dringend nötiger Ausbau der Grün- und Spielflächen sowie das Herstellen neuer Wegeverbindungen – nicht nutzbar gemacht werden. Eine reduzierte Bebauung stünde zudem in Widerspruch zum sparsamen Umgang mit der Ressource Boden. Des Weiteren wären auch bei einer verkleinerten Baufläche Eingriffe in die Traversen und damit verbunden, Eingriffe in den Baumbestand, nicht zu vermeiden, um das Gebiet grundsätzlich zugänglich zu machen. Da aufgrund des baulichen Zustands der Traversen bereits heute Handlungsbedarf besteht, ist unklar inwieweit bei einem Erhalt der Betonpiste Verkehrssicherungspflichten bzw. eine Instandhaltung des Dammbauwerks weitere Eingriffe in den Baumbestand auslösen würden. Hinsichtlich einer reduzierten Bebauung auf den Bereich innerhalb der Betonpiste muss zuletzt auch die Frage nach der städtebaulichen Qualität gestellt werden – eine Vernetzung mit der Nachbarschaft wäre nicht gegeben, vielmehr würde ein isolierter Stadtbaustein entstehen.
Aus dem erheblichen Eingriff in den Baumbestand resultierende Auswirkungen auch auf andere Schutzgüter werden durch die Neupflanzung von 215 Laubbäumen 2. und 3. Wuchsordnung auf den neuen Freiflächen und im bestehenden Gehölzgürtel sowie weitere konfliktmindernde Maßnahmen (s. Tabelle I.4.6.2 Gebot der Vermeidung, Verminderung) gemindert und zumindest langfristig ausgeglichen. Aufgrund der hohen Bedeutung des Schutzgutes Pflanzen auch für die anderen Schutzgüter und im Vorgriff auf die Baugenehmigungsebene wurde die Baumschutzverordnung hilfsweise herangezogen, um die Anzahl der angestrebten Neupflanzungen zu ermitteln. Gemäß hilfsweise herangezogener Baumschutzverordnung wurde eine Anzahl von 204 Ersatzbäumen errechnet. Alle Bäume werden im Konzept innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans untergebracht, grünordnerisch festgesetzt wurden 213 Neupflanzungen.

Tiere

Ausgangssituation

Im ABSP sind Teile des Gebietes als regional bedeutsame Lebensräume dargestellt. Aufgrund des umfänglichen Baumbestandes mit Höhlenvorkommen sind grundsätzlich unter den Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie Vorkommen von Baumhöhlen und Gebäude bewohnenden Fledermausarten sowie ggfs. der Zauneidechse potentiell möglich. Die Vorkommen folgender Tiergruppen wurden im Rahmen der Kartierungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (ANUVA, Nürnberg, 25.07.2022, ergänzt am 11.01.2024) untersucht und Ende 2023 plausibilisiert:

- Vögel
- Fledermäuse
- Zauneidechsen
- Käfer (Eremit)

Vögel

„Im Rahmen der insgesamt 8 Erfassungen zwischen Februar und Mai 2016 wurden insbesondere weit verbreitete Höhlenbrüter nachgewiesen, z.B. Blau- und Kohlmeise, Kleiber, Gartenbaumläufer sowie Grün- und Kleinspecht, die von der Rodung der Baumbestände betroffen sind.

Die im Eingriffsbereich nachgewiesenen Spechte (Grünspecht, Kleinspecht) sind hier nur Nahrungsgäste. Daher wurden die Spechte als eingriffsunempfindlich abgeschichtet.“ (saP, ANUVA, Stand 25.07.2022, ergänzt am 11.01.2024, S. 42)

Die im Eingriffsbereich nachweislich vorkommenden Höhlenbrüter (Star, Kleiber, Baumläufer, Kohlmeise) werden aufgrund der Fällung von 18 Höhlenbäumen als eingriffsempfindlich betrachtet. Gleiches gilt für den, mit einem Brutpaar nachgewiesenen, Hausrotschwanz, der in den Bestandsgebäuden seine Brutnischen findet. Im Bebauungsplan werden daher entsprechende CEF-Maßnahmen festgesetzt, die in Kombination mit dem zu erhaltenden Baumbestand, den Erhalt der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die vorkommenden Vogelarten sichern.

Fledermäuse
Von den im Rahmen der Untersuchung festgestellten Fledermausarten sind vor allem die Baumhöhlen und Spalten bewohnenden Arten (u.a. Großer Abendsegler, Kleinabendsegler, Fransenfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und die Rauhautfledermaus) durch die Rodung von Bäumen oder den Abriss von der Bestandsbebauung betroffen und deshalb eingriffsempfindlich. Als Grundlage zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials wurden im Jahr 2016 verschiedene Kartierungen durchgeführt und dabei u.a. Fledermausquartiere der Art Großer Abendsegler in einer Eiche Nr. 5 und einer danebenstehenden Kiefer 386 (Bericht ANUVA, 2016) gefunden.
Ebenfalls als eingriffsempfindlich betrachtet werden gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung (ANUVA; Stand 25.07.2022, ergänzt am 11.01.2024) das Braune Langohr, das große Mausohr und die Nordfledermaus. Die Wasserfledermaus wurde zwar nicht auf Artniveau nachgewiesen, ist aber in der Rufgruppe „Gattung Myotis“ und aufgrund ihrer weiten Verbreitung im Stadtgebiet Nürnberg wahrscheinlich, weshalb sie ebenso als eingriffsempfindlich betrachtet wird.

Zauneidechsen
Während der Geländeerhebungen 2016 konnte keine Zauneidechse erfasst werden.
Der Bereich um die Rennbahn ist geprägt durch offene Bodenstellen, welche durch den dichten Baumbestand jedoch stark beschattet werden. Des Weiteren ist der Boden an diesen Stellen z.B. durch Stell- sowie Tennisplätze verdichtet. Somit ist die Eignung dieses Bereiches als Zauneidechsenlebensraum eher gering. Der Tribünenbereich ist durch Südexposition wärmebegünstigt, jedoch durch die hohen Stufen, die Abgrenzung zur Vegetation und den verdichteten Boden ebenfalls als Lebensraum für die Zauneidechse nur wenig geeignet. Die Ergebnisse der Begehung aus dem Jahr 2016 wurden bei einer erneuten Flächenbegehung am 20.09.2023 in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Nürnberg plausibilisiert. Es wurden weder adulte noch junge Zauneidechsen angetroffen, auch nicht auf den Teilbereichen, bei welchen bereits zur Baufeldfreiräumung bzw. –vorbereitung Maßnahmen durchgeführt wurden. Die in Folge des Tankstellenabbruchs an der Kellerstraße eingebrachten, stark verdichteten Schotterfläche wurde seit der Herstellung Ende 2020 dauerhaft so genutzt, dass dies einer Ansiedlung von Zauneidechsen in diesem Bereich entgegensteht (Corona Drive-In Teststation). Fortpflanzungs- und Ruhestätten können daher ausgeschlossen werden. Somit ist keine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und keine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos zu erwarten. (ANUVA; Stand 25.07.2022, ergänzt am 11.01.2024)

Käfer
Im Dezember 2021 wurden an potentiell geeigneten Bäumen im Plangebiet Untersuchungen hinsichtlich des Vorkommens der Käferart Eremit durchgeführt. Ein Besatz der entnommenen Mulmproben konnte nicht festgestellt werden.
Bei einem Baum wurde als Beifund eine Besiedelung mit dem Rosenkäfer festgestellt. Diese Art ist gemäß Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt, jedoch keine Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie. Damit sind für diese Art keine CEF-Maßnahmen notwendig, potentiell vorkommender Bestand wird aber im Rahmen der ökologischen Baubegleitung gesichert.

Auswirkungen/ Prognose
Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden die artenschutzrechtlich relevanten Arten hinsichtlich ihrer Betroffenheit durch das Bauvorhaben untersucht. Hinsichtlich der vorkommenden Tierarten wurde auf Basis der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mehrere naturschutzfachliche Kartierungsvorgänge im Hinblick auf Fledermäuse, Brutvögel und Zauneidechse durchgeführt und diese Ergebnisse plausibilisiert. Eine Betroffenheit von Zauneidechsen konnte ausgeschlossen werden.

Allerdings werden vorhabenbedingt unter den vorgenannten, erforderlichen Baumfällungen auch 18 Höhlenbäume mit potentieller Habitateigenschaft für insbesondere Vögel und Fledermäuse gefällt. Im Zusammenwirken der Fällungen mit den Gebäudeabrissen werden die nachgewiesenen und potenziell im Eingriffsbereich vorkommenden Höhlenbrüter und Fledermäuse als eingriffsempfindlich betrachtet. Gleiches gilt für den Verlust von Nistplätzen für den Hausrotschwanz. Die im Eingriffsbereich nachgewiesenen Spechte (Grünspecht, Kleinspecht) sind hier nur Nahrungsgäste, eine Betroffenheit von deren Fortpflanzungsstätten kann daher ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet bleiben im Nordwesten Höhlenbäume und damit Nistplätze und Nahrungslebensraum durch langfristige Sicherung erhalten. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu notwendigen Minimierungs-, Vermeidungs-, CEF-Maßnahmen sowie FCS-Maßnahmen (z.B. Vorgaben zum Abriss von Gebäuden, Rodungszeitenbeschränkungen künstliche Nisthilfen, Aufhängen von Fledermauskästen und Sicherstellung alter Baumbestände im nahen Umfeld, Entwicklung von Habitatbäumen) getroffen, und im städtebaulichen Vertrag geregelt. Durch die Sicherung eines Gehölzbereichs im Norden und Westen des Plangebiets werden außerdem langfristig weiterhin geeignete Lebensräume mit alten Bäumen und Baumhöhlen als Nistplätze sowie günstiger Nahrungslebensraum erhalten bzw. weiterentwickelt.

Die Planung hat erhebliche Auswirkungen auf Tiere. Durch geeignete Minimierungs-, Vermeidungs-, CEF- sowie FCS-Maßnahmen werden diese kompensiert. Durch die Festsetzungen und den städtebaulichen Vertrag wird deren Umsetzung und auch ein Monitoring der Maßnahmen gesichert.

<u>Biologische Vielfalt</u>
Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume ggf. auch in Bezug auf das Schutzgut Landschaft gegeben.

Auswirkungen/ Prognose
Die Auswirkungen der Planung sind mit den Ziel- und Festsetzung eines im Rahmen der Planung möglichst umfänglichen Baumerhalts, den geplanten Baumneupflanzungen sowie den Artenschutzmaßnahmen begrenzt. Die Planung sieht ein differenziertes Freiflächenangebot mit intensiv und extensiv genutzten Bereichen vor. Es ist nicht von erheblich Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt auszugehen.

<u>Landschaftsbild</u>
Ausgangssituation
Das Planungsgebiet liegt nach ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm) in der naturräumlichen Haupteinheit „Stadtgebiet Nürnberg Fürth“. Damit wird im ABSP auch die gemischte städtische Siedlungsstruktur beschrieben. Das Umfeld der ehemaligen Radrennbahn wird hauptsächlich geprägt durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Des Weiteren finden sich jedoch auch Geschosswohnungsbauten mit bis zu 5 Geschossen. Das Planungsgebiet ist gekennzeichnet durch die Sportfläche der ehemaligen Radrennbahn. Diese wird nahezu vollständig durch einen ausgeprägten Gehölzbestand (Hauptbaumarten Eiche und Kiefer) umgeben, der somit das Landschaftsbild wesentlich prägt. Nur im Süden im Bereich des ehemaligen Vereinsheims ist der „Baumrahmen“ unterbrochen und die Blickbeziehung zum Vereinsgelände geöffnet. Über die Freiflächen mit Baumbestand besteht eine naturräumliche

Verbindung zwischen dem SPA-Gebiet Nürnberger Reichswald und dem Landschaftsschutzgebiet Eichenwaldgraben/Stockweiher im Osten dem Landschaftsschutzgebiet Rednitztal-Mitte und dem FFH-Gebiet Rednitztal / Waldbiotop im Westen.

Auswirkungen/ Prognose
Die für das Landschaftsbild bedeutsamen, rahmenden Gehölzbestände bleiben im Norden und Westen des Gebiets weitestgehend erhalten, im Süden und Osten kann der Baumbestand zu großen Teilen nicht erhalten werden. Der Rückbau der Radrennbahn einschließlich der dazugehörigen Gebäude und Tribüne ist notwendig, um hierauf überbaubare Grundstücksflächen und nutzbare Freiflächen zu realisieren. Die Anordnung der Gebäude auf dem Gebiet orientiert sich am Fußabdruck der ehemaligen Rennbahn, um so eine dem historischen Ort angemessene Reminiszenz an die alte Radrennbahn zu bewahren. Durch die Neupflanzung von 215 Laubbäumen entsteht mittelfristig ein vergleichbarer Gehölzbestand. Die Baumpflanzungen sind auch im Hinblick auf die Vernetzung zwischen den angrenzenden Naturräumen, dem östlich gelegenen Nürnberger Reichswald und dem westlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet Rednitztal, bedeutsam. Die zentrale gelegene Grünfläche bildet hier einen ergänzenden Trittstein sowohl in der Vernetzung der Grünstrukturen als auch der optischen Wahrnehmung.
Die Wohnbebauung ist durch die angrenzenden Erschließungsstraßen und den Erhalt des Gehölzsaumes im Norden und Westen weiterhin von der Umgebungsbebauung deutlich abgesetzt, so dass es eine eigene moderne Formen- und Architektursprache entwickeln kann ohne dadurch das Orts- und Landschaftsbild zu stören.

Gleichwohl erreichen die Neupflanzungen erst nach vielen Jahren die Wirkung von alten Bestandsbäumen, die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft durch Umsetzung der Planung sind somit zunächst als hoch einzustufen.

<u>Mensch / Erholung</u>
Ausgangssituation
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. Eine öffentliche Durchwegung ist bislang nicht gegeben.
Durch den angrenzenden Nürnberger Reichswald aber auch durch die Rednitzauen befinden sich in fußläufiger Entfernung ausgedehnte Freiflächen, die zur Naherholung zur Verfügung stehen. Zudem wird im Zuge der Planung der im Nordosten an der Umbenhauerstraße befindliche öffentliche Kleinkinderspielplatz auf ca. 1700m² erweitert

Auswirkungen/ Prognose
Das Planungskonzept sieht eine öffentliche Durchwegung des Plangebiets vor. Die zentrale, für die gesamte Öffentlichkeit zugängliche Grünfläche sowie der nördlich und westlich bestehend bleibende Gehölzsaum bilden eine Vernetzung zwischen der Rednitzaue und dem Nürnberger Reichswald. Im Rahmen der Bebauung wird der bestehende Kleinkinderspielplatz im Nordosten des Gebiets erweitert und ertüchtigt, ergänzend entsteht im Südwesten innerhalb des Geltungsbereichs ein zusätzlicher Spielplatz. Im Einklang mit den laut Baulandbeschluss hier anzuwendenden Punkt 4.6 im Einzelfall zu definierenden Werten wird durch die Entwicklung des Gebiets eine qualitative Aufwertung der vorhandenen Freiflächen erreicht. Diese sind in ein freiraumplanerisches Konzept eingebettet und durch neue Grün- und Freiflächen ergänzt.

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Erholung ist als hoch einzustufen.

Mensch / Störfallvorsorge

Im Plangebiet und der Nachbarschaft befinden sich keine immissionsschutzrechtlich genehmigten Anlagen und keine Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe). Der Änderungsbereich befindet sich auch nicht im potentiellen Einwirkbereich von benachbarten Störfallbetrieben. Durch die Planung sollen keine Flächen für Störfallbetriebe geschaffen werden.

Die Planung ist somit für die Störfallvorsorge ohne Belang.

Klima

Ausgangssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine in Teilen stark verdichtete bzw. versiegelte Fläche. Gleichzeitig ist das Planungsgebiet jedoch auch in Teilen von Gebäuden freigehalten und von einem relativ dichten Gehölzsaum umgeben.
Im Masterplan Freiraum ist das Planungsgebiet bezüglich der Herausforderung Klimawandel / Klimaanpassung in Nürnberg auch als „potenzieller Kühlraum“ gekennzeichnet. Vor allem die Randbereiche des Planungsgebiets mit Baumbestand haben aufgrund ihrer Kühlwirkung im bebauten Siedlungsgebiet sowie ihrer CO_2-Speicherkapazität hohe bioklimatische Bedeutung. Laut Stadtklimagutachten der Stadt Nürnberg (2014) hat die Fläche bisher geringen Einfluss auf das Siedlungsgebiet und verfügt über eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung.

Auswirkungen/ Prognose

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.

Zur Bewertung der Auswirkungen auf das Makro- bzw. das Globalklima ist vor allem die CO_2-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 CO_2-neutrale Energieversorgung angesehen. Der gute Anschluss an den ÖPNV und die ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen dient ebenfalls dazu, die verkehrsbedingten CO_2-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.
Durch den geplanten Einsatz von Blockheizkraftwerken wird eine nachhaltige und effiziente Nutzung von Ressourcen ermöglicht. Die Nutzung der Flachdächer zur Energiegewinnung mittels Photovoltaikmodulen ist ebenfalls auch in Kombination mit Dachbegrünung möglich.

Auch wenn die Baumfällungen kurzfristig lokalklimatisch negative Auswirkungen haben werden, zeigt die langfristige Perspektive gemäß gutachterlicher Ermittlung, dass durch die Neupflanzung von Laubbäumen sowie Dach- und Fassadenbegrünung und der Anlage von Vegetationsflächen die CO_2-Speicherkapazität des Plangebiets langfristig sogar höher ist, als bei einer ungesteuerten Weiterentwicklung des IST-Zustands.

Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.
Im laufenden Bebauungsplanverfahren wurde im Rahmen einer Petition die Denkmaleigenschaft der ehemaligen Radrennbahn durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) geprüft. Grundlage der denkmalfachlichen Bewertung war eine intensive Auseinandersetzung mit der ehemaligen Radrennbahn sowohl aus architektur- als auch aus technikgeschichtlicher Sicht sowie eine Literaturrecherche zu vergleichbaren nationalen und internationalen Anlagen. Das BLfD kommt in seiner Beurteilung 2022 zu dem Ergebnis, dass die ehemalige Radrennbahn aufgrund ihrer baulichen Besonderheiten (verhältnismäßig stark überhöhte Steilkurven und Zementfahrbahn) Denkmaleigenschaft aufweist.

Die Radrennbahn Reichelsdorfer Keller wurde 1904 durch den Verein „Sportplatz Nürnberg 1903 e.V.“ errichtet, zwischen 1905 und 1929 erfolgten diverse Erweiterungen der Anlage um eine hölzerne Haupttribüne, zusätzliche Stehplätze, einen Verbindungstunnel in den Innenraum sowie Baderäumen, Toiletten und Duschen unterhalb der Tribüne.
Die vom Leipziger Architekten Richard Ludwig entworfene Rennbahn hat eine Länge von 400 m und eine Breite von 8 m, damit entspricht sie den damaligen Vorgaben für eine sog. Bundesbahn. Eine Besonderheit der Bahn stellt hingegen die Kurvenüberhöhung mit über 6 Metern und 47° in den beiden Steilkurven dar, diese Besonderheit ermöglichte Geschwindigkeiten von bis zu 120 km/h und damit auch Motorradrennen auf der Bahn.
Die Radrennbahn war bis 2017 in Betrieb und Austragungsort für zahlreiche bedeutende Rennen in der Bahnradgeschichte. Aktuell befindet sich die Radrennbahn nicht mehr in einem für den Radsport nutzbaren Zustand, der Belag der Betonpiste ist an vielen Stellen brüchig und z.T. überwuchert.
In den 1960er Jahren wurde die Radrennbahn modernisiert was zum Verlust einiger Anlagenteile (u.a. Haupttribüne, Umkleideräume, Anzeigentafeln, Zeitmessanlagen) geführt hat.
Zur Einstufung des Betonalters wurde ein Gutachten (LGA Bautechnik GmbH, Bericht vom 18.03.2022) erstellt. Zur Durchführung der Untersuchungen wurde eine Reihe von Suchöffnungen in den schadhaften Oberflächen mit Freilegung der Tragschichten darunter und zusätzlich vier Kernbohrungen vorgenommen.
Dem Bericht der LGA Bautechnik GmbH ist zu entnehmen, dass die Radrennbahn neben dem Unterbau (Sand) und der darüber befindlichen sog. Sauberkeitsschicht (Schotter) aus zwei Betonschichten besteht, nämlich aus einer relativ dicken Betontragplatte und der darauf befindlichen, nur wenigen Zentimeter starken Deckschicht (auch Verschleißschicht, d.h. die eigentliche Betonfahrbahn). Wie die Bohrkernuntersuchungen ergeben haben, wurde die Deckschicht jeweils ganz erneuert. Aber auch die Tragschicht (= Betontragplatte) wurde teilweise (vgl. insb. Bohrung 1) vollständig durch eine neue Betonkonstruktion ersetzt, die Bewehrungseisen in beiden Richtungen aufweist. Von der historischen Tragschicht sind nur noch einzelne Relikte erhalten. Den Untersuchungen ist außerdem zu entnehmen, dass die historische Tragschicht offenbar wesentlich dünner war (vgl. Bohrkern 3), d.h. die Tragschicht im Zuge der in den vergangenen Jahrzehnten erfolgten Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen deutlich verstärkt worden ist. Zudem weist der Untersuchungsbericht auf den schwer schadhaften, kaum reparablen Zustand der Anlage hin. Die Oberfläche weist sehr starke Rissbildung bzw. ganze Risssysteme auf. Die mineralische Verbindung aller betonierten Schichten untereinander ist überwiegend schlecht bis nicht vorhanden, worauf das Eindringen von Sickerwasser und in Folge die Entstehung ausgedehnter Frostschäden zurückzuführen ist. Zum Zeitpunkt der Besichtigung durch den Gutachter im März 2022 stand der Zugangstunnel in den Innenraum des Ovals unter der südlichen Fahrbahn unter Wasser.

Auswirkungen/Prognose

Eine Auswirkung der Planung auf Bodendenkmäler ist nicht erkennbar. Archäologische Verdachtsflächen sind nicht bekannt, Funde im Rahmen des Bauvollzugs können nicht ausgeschlossen werden und sind entsprechend anzuzeigen.

Eine Sportnutzung der als Baudenkmal eingestuften Radrennbahn ist zukünftig nicht mehr vorgesehen, da die Anlage nicht mehr den heute im Radrennsport vorherrschenden Standards entspricht. Um das Plangebiet bebaubar zu machen und die Zugänglichkeit sowohl für die Zeit des Baus als auch danach zu ermöglichen, müsste die Anlage inklusive aller zugehörigen Einbauten abgerissen werden. Da sich die Bahn nicht mehr für eine dauerhafte Nutzung durch den Radsport eignet, ist der hohe Sanierungsaufwand, um sie wieder nutzbar zu machen, nicht gerechtfertigt. Ein bloßer Erhalt der Radrennbahn ohne eine geeignete weitere Nutzung ist dem Eigentümer wirtschaftlich nicht zumutbar. Ein Abrissantrag wurde gestellt. Die für den Abriss notwendige denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 6 DSchG wurde von der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nürnberg unter Beteiligung des BLfD und der Heimatpflegerin erteilt. Der begonnene Abriss der Fahrbahn wurde durch Beschluss des Verwaltungsgerichts Ansbach vom 27.10.2023 bis zu einer Entscheidung unterbrochen, bis dahin dürfen keine weiteren Abbrucharbeiten vorgenommen werden.

Um das Baudenkmal zu würdigen, soll ein Segment der ehemaligen Radrennbahn als Erinnerungsort erhalten bleiben und in die Freiflächengestaltung integriert werden. Im Bebauungsplan werden die dafür notwendig planerischen Voraussetzungen geschaffen. Zudem sollen Spuren der ehemaligen Radrennbahn, im Zusammenhang mit Überlegungen zum Thema „Kunst am Bau“ und im Rahmen des geplanten Kulturtreffs im Landmark-Gebäude, im neuen Quartier ablesbar sein und die Erinnerungen an die ehemalige Radrennbahn bewahren.

<u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante</u>
Mit der Umsetzung der Planung ist auch ein konkreter Eingriff bzw. eine Veränderung der bestehenden Situation verbunden. Die aktuelle Situation könnte bei Nicht-Umsetzung der Planung zum Teil erhalten werden. Es ist aber nicht davon auszugehen, dass die Nutzung der Radrennbahn wiederaufgenommen wird. Im Hinblick auf die oben genannten Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, vor allem aber für das Schutzgut Pflanzen und Tiere, käme es in diesem Fall zu keinen Eingriffen.
Durch die mutmaßlich aussetzende Pflege des Areals käme es bei Nichtdurchführung der Planung aber zu einer allmählichen Ausdehnung einer Ruderalvegetation. Aufgrund der verdichteten Bodenverhältnisse ist jedoch hierfür von einem relativ langen Zeitraum auszugehen.

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

<u>Altlasten</u>
Im Rahmen der geotechnischen Untersuchung BfU, 2016 wurde auch eine orientierende Untersuchung des Bodens und der Bodenluft hinsichtlich Schadstoffbelastungen im Bereich der ehemaligen Tankstelle durchgeführt. In den laboranalytisch untersuchten Bodenproben wurden keine erhöhten PAK, PCB, MTBE-, BTX- und Schwermetall-Konzentrationen festgestellt. Die im Bereich eines Heizöltanks ermittelten überschreitenden MKW Gehalte von 260 mg/kg TR konnten vertikal abgegrenzt werden. Des Weiteren wurden leicht erhöhte Arsen-Konzentrationen nachgewiesen, die aus gutachterlicher Sicht jedoch geogenen Ursprungs sind.
In den laboranalytisch untersuchten Bausubstanzproben wurden leicht erhöhte MKW-Konzentrationen festgestellt, die auf Tropfverluste bei Betankungsvorgängen zurückzuführen sind und lediglich abfallrechtliche Relevanz zeigen.

Die oberflächennah bestimmten, geringfügig erhöhten MKW- und Arsen-Konzentrationen stellen aufgrund der Versiegelung der Fahrbahn sowie des Rückhaltevermögens des Bodens keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Grundwasser, Boden und der Bodenluft dar.
Bei einem Aushub im Rahmen der Baumaßnahmen ist das Aushubmaterial in Haufwerke zu separieren, zu untersuchen und einer entsprechenden Entsorgung zuzuführen. Dies führt zu einer Verringerung der Bodenbelastungen und beseitigt potenzielle Restrisiken für eine Grundwasserverunreinigung (Wirkungspfad Boden-Grundwasser).

Lufthygiene
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 CO_2-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 (NO_2) und Feinstaub ($PM_{2,5}$ und PM_{10}) 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 NO_2 und PM_{10} 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 NO_2 einen Flächenmittelwert von kleiner gleich 34 µg/m³ aus. Aufgrund der angewandten, diskontinuierlichen Messmethode und der Messzeiten (nur Messungen zu den verkehrsreicheren Tagzeiten, d.h. ohne Nachtmessungen) besitzt ein direkter Vergleich mit dem Ganzjahresgrenzwert der 39. BImSchV (von 40 µg/m³) allerdings nur orientierenden Charakter.
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; PM2,5) im Plangebiet zu rechnen.
Durch z.B. die Bepreisung von CO_2-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 Emissionen während des Betriebes einhergehen. Darüber hinaus wird über das neue Gebäudeenergiegesetz der Einbau von Heizungen mit 65% Erneuerbare Energien in Neubauten gefordert.
Durch die Neubebauung und damit verbunden höheren lokalen Emissionen ist die mit der Änderung der planerischen Nutzung einhergehende Veränderung der Luftqualität im Bereich des Bebauungsplangebietes nach gegenwärtiger Einschätzung als voraussichtlich nicht erheblich einzustufen, es werden keine signifikanten oder gesundheitsschädlichen Verschlechterungen erwartet.

Lärm

Zur Beurteilung der Schallimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten, IB Sorge, Nürnberg, vom 18. November 2022 erstellt.

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrsgeräusche ausgehend von den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrswegen sowie Schienenverkehrsgeräusche ein.

Die Ermittlung des Straßenverkehrslärms wurde auf Basis der aktualisierten Verkehrsuntersuchung (gevas humberg und partner, 20.10.2022) durchgeführt. Die höchste Verkehrsbelastung im Prognose-Planfall 2035 wurde an der Vorjurastraße nördlich der Gredinger Straße mit 17.300 Kfz-Fahrten/Tag (DTV/24 h) gemessen. Südlich der Gredinger Straße liegen die Verkehrsbelastungen zwischen 14.600 Kfz-Fahrten/Tag und 13.800 Kfz-Fahrten/Tag, wobei eine Verkehrsabnahme in Richtung Süden erkennbar ist. Die Kellerstraße hat den Charakter einer Erschließungsstraße für das Wohngebiet sowie zum S-Bahnhof Reichelsdorfer Keller. Die Verkehrsbelastungen liegen hier zwischen 1.400 Kfz-Fahrten/Tag bis 1.700 Kfz-Fahrten/Tag.

Westlich des Plangebiets verlaufen die beiden Bahnstrecken 5320 und 5971 der Deutschen Bahn AG.

Betrachtet man die freie Schallausbreitung innerhalb des Plangebiets, so werden in allen festgesetzten allgemeinen Wohngebieten die schalltechnisches Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten, im östlichen Bereich an der Vorjurastraße wird auch der Immissionsgrenzwert tags von 59 dB(A) der 16. BImSchV überschritten. Somit werden Immissionsschutzmaßnahmen notwendig.

Darüber hinaus sind die Belastungen durch den bereits bestehenden Verkehr auf der Vorjurastraße für den Bestand enorm. Es werden dort die Schwellenwerte für die Gesundheitsgefährdung überschritten.

Gewerbelärm

Aufgrund der Lage des Planungsgebiets, eingebettet in die durch Wohnnutzung geprägte Umgebung, spielt Gewerbelärm nur eine untergeordnete Rolle. Südöstlich des Plangebiets befindet sich im Bestand lediglich eine gewerbliche Nutzung in Form eines Getränkemarktes, welche Gewerbegeräuschimmissionen im Plangebiet verursacht.

Erschütterungen, sekundärer Luftschall

Die S-Bahn-Trasse verläuft in ca. 150 bis 200 m Entfernung zum Planungsgebiet. Es ist aufgrund der Entfernung nicht mit Erschütterungen oder Beeinflussung durch sekundären Luftschall zu rechnen.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 weist Nürnberg als Oberzentrum im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach aus. Auch im Regionalplan der Region Nürnberg ist Nürnberg als Oberzentrum dargestellt.
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 S. 1 ROG sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen und Grundsätze der Raumordnung im Rahmen planerischer Abwägungs- bzw. Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Die für die Planung relevanten raumordnerischen Vorgaben können dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie dem Regionalplan Region Nürnberg (RP 7) entnommen werden.

Das am 1.September 2013 in Kraft getretene LEP (einschließlich der am 01.01.2020 in Kraft getretenen Teilfortschreibung) sowie der Regionalplan der Region Nürnberg (RP 7) definieren u.a. folgende für die Bauleitplanung relevante Ziele und Grundsätze:

- Zur Siedlungsstruktur wird das Flächensparen als Grundsatz formuliert (Grundsatz 3.1 – LEP 2020). Ausweisungen von Bauflächen sollen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Unter den jeweiligen ortsspezifischen Gegebenheiten sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Dies ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert.
  Einer Neuversiegelung von Flächen kann, neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung, durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen entgegengewirkt werden. Diese bedürfen dabei einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten.
- Entsprechend Ziel 3.2 sind innerhalb der Siedlungsgebiete die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Dies ist z.B. auch dann der Fall, wenn wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann.
- Zur Vermeidung einer Zersiedelung sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (Ziel 3.3 – LEP 2020)
- In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren (Ziel – 2.2.8 LEP 2020 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen).
- Der Regionalplan für die Region 7 trifft unter Kapitel 3.2 Ziele und Grundsätze Wohnungswesen folgende Aussagen: Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen und des Mittelzentrums Schwabach, hingewirkt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 4654 wird unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt.

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

Der wirksame FNP der Stadt Nürnberg stellt das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans im Wesentlichen als Grünfläche dar. Der überwiegende Teil dieser Grünfläche (Bereich ehem. Radrennbahn) wird zudem mit der Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt. Umgeben wird das Plangebiet im Norden, Westen und Süden von der Darstellung einer Wohnbaufläche im FNP. Die östlich verlaufende Vorjurastraße wird als überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt, während der südliche Bereich des Plangebiets, die Kellerstraße, als der angrenzenden Wohnbaufläche zugehörig dargestellt wird.
Aufgrund der geplanten Festsetzungen von allgemeinen Wohngebieten im zentralen Bereich des vorliegenden Bebauungsplans, ist die Entwickelbarkeit aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB für diesen Bereich nicht gegeben.
Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt wird, ist der FNP gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geplanten Flächenfestsetzungen (allgemeines Wohngebiet, private und öffentliche Grünflächen) fügen sich ebenso wie die festgesetzte Dichte in die nähere Umgebung ein. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Berichtigung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Im Sinne der doppelten Innenentwicklung wurden öffentliche bzw. öffentlich nutzbare Grün- und Spielflächen planungsrechtlich gesichert. Aufgrund der Generalisierung der Plandarstellung des FNP werden diese nicht separat dargestellt.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4025. Der Bebauungsplan von 1971 umfasst einen Geltungsbereich von ca. 44 ha und setzt überwiegend ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Das Grundstück der ehemaligen Radrennbahn liegt im WA und ist hinweislich als „Sportplatz Nürnberg“ eingetragen. An den Grundstücksgrenzen zur Kellerstraße sind überbaubare Grundstücksflächen für die Vereinsgebäude sowie eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Kellerstraße, Rennbahnstraße und Umbenhauerstraße sind bereits als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB, gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4025. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 4025 werden in diesem Bereich überplant und treten außer Kraft (siehe § 4 der Bebauungsplansatzung).

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz/ Wasserschutz

Im Hinblick auf Natur-, Wasser- und Waldschutzgebiete liegen keine förmlichen Ausweisungen für das Planungsgebiet vor.

Eine zielgerichtete Versickerung von Oberflächenwasser kann aus wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten zum Schutze des Grundwassers und des Bodens nur erfolgen, wenn vor der Errichtung von Versickerungsanlagen nachgewiesen wird, dass im Wirkbereich der Versickerung mit keiner Schadstoffmobilisierung zu rechnen ist. Eine Versickerung von Niederschlagswasser in Altlasten oder Altlastverdachtsflächen ist auszuschließen. Die Versickerungseignung des Untergrunds wurde im Gutachten vom Büro Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH vom 27.09.2019 überprüft. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist so gut wie ausgeschlossen. Lediglich an vereinzelten Stellen im Plangebiet ist ein Versickern über die anstehenden Bodenschichten möglich.

I.3.2.2.b. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Art. 8 des BayDSchG bleibt von der Aufstellung dieses Bebauungsplans unberührt und ist im Zuge der Baumaßnahmen zu beachten.
Die ehemalige Radrennbahn weist nach Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege Denkmaleigenschaft auf. Eine Abrisserlaubnis gem. Art. 6 BayDSchG wurde erteilt. Ein entsprechender Antrag für die Betonfahrbahnwurde eingereicht und ein großer Teilbereich der Radrennbahn mittlerweile abgebrochen. Durch den Beschluss des Verwaltungsgerichts Ansbach vom 27.10.2023 (AN 9 S 23.1288) dürfen keine weiteren Abbrucharbeiten an der ehemaligen Radrennbahn vorgenommen werden. Veränderungen am Baudenkmal sind nicht zulässig und damit auch nicht an den Banden, Zuschauerränge, Beleuchtungsmasten sowie dem Vereinsgebäude mit Nebenanlagen.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Das Plangebiet ist in die soziale Infrastruktur eingebunden. An Infrastruktureinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe in der Straße Am Weißensee der AWO Kindergarten Kunterbunt, Richtung Süden in ca. 1300 m Entfernung der katholische Kindergarten am Stadtweg und in ca. 900 m Entfernung die Kinderkrippe Wald Kitz in der Vorjurastraße. Der Kinderhort „In der Büg“ befindet sich in ca. 2 km Entfernung in Reichelsdorf, sowie ein weiterer in der Reichelsdorfer Schulgasse. Im weiteren Umfeld finden sich darüber hinaus noch weitere Kindertageseinrichtungen.
Die zum Gebiet zugehörige Grund- und Mittelschule (GS/MS Nürnberg-Katzwang) befindet sich in knapp 2 km Entfernung in der Katzwanger Hauptstraße. Weitere weiterführende Schulen sind über die Bus- und U-Bahnlinien der VAG erreichbar. Die nächstgelegenen, weiterführenden Schulen sind die Peter-Henlein-Realschule und das Sigmund-Schuckert-Gymnasium in Röthenbach Ost. Durch die Planung von ca. 221 Wohneinheiten werden zusätzlich je ca. 21 Schüler und Schülerinnen im Grund- bzw. Mittelschulalter erwartet. Die vorhandenen Schulkapazitäten der Sprengelschulen reichen derzeit aus, um den Zuwachs aufzunehmen.
Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Getränke, Lebensmittel, Bäckerei) sind in fußläufiger Nähe an der Katzwanger Hauptstraße zu finden.
In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Kinderspielplatz an der Vorjurastraße. Mit dem Waldgebiet im Osten zwischen Europakanal und Reichelsdorf, nördlich der Sauerbruchstraße sowie dem Wiesengrund entlang der Rednitz im Westen sind in unmittelbarer Nähe zum Gebiet ausgedehnte Naherholungsgebiete vorhanden.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 170/2, 170/80, 170/81, 170/82 170/83 Gemarkung Katzwang, im Eigentum des Vorhabenträgers und Teilflächen Fl. Nrn. 171/64, 171/73, 184, 186/6, Gemarkung Katzwang, im Eigentum der Stadt Nürnberg.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

<u>Baulandbeschluss</u>
Der Baulandbeschluss wurde durch den Stadtrat der Stadt Nürnberg am 24.05.2017 beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 14.06.2017 im Amtsblatt Nr. 12 trat dieser in Kraft. Er wurde zuletzt nach Begutachtung durch den Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg am 30.01.2020 durch Beschluss des Stadtrates am 05.02.2020 geändert.
Der Baulandbeschluss versetzt die Stadt Nürnberg in die Lage, einheitliche städtebauliche Standards und Qualitäten festzulegen, geförderten Wohnraum zu sichern und gleichzeitig die Kommune zu entlasten. Der Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg wurde nach der Billigung des Bebauungsplans fortgeschrieben. Auf Grund des fortgeschrittenen Planungsstands findet hier weiterhin die Fassung vom 14.06.2017 Anwendung.
Planerische Entscheidungen der Stadt, die zu einer Neubegründung, Erweiterung oder Änderung von Baurecht führen, werden davon abhängig gemacht, dass der Planungsbegünstigte, die vom Bauvorhaben ausgelösten Kosten und Lasten übernimmt, sich am geförderten Wohnraum beteiligt und sich zur zügigen Umsetzung der Planung verpflichtet.
Der Baulandbeschluss enthält für den Bereich Wohnungs- und Gewerbebau Vorgaben zu Verfahrensweg, Folgekostenregelung, gefördertem Wohnungsbau, Eingriff/Ausgleich und Grünflächenausstattung, sozialen Einrichtungen und Erschließung.

<u>Wohnungsmarktbeobachtung 2019</u>
(Herausgeber: Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat, Stab Wohnen)
Im Stadtplanungsausschuss am 27.10.2022 wurde die Wohnungsmarktbeobachtung 2021, vorgelegt, die wissenschaftlich fundierte und transparente Informationen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie die interessierte Öffentlichkeit bereitstellt, um eine verbesserte, objektive Wissensgrundlage für die wohnungspolitische Diskussion zu haben. Durch die regelmäßige Fortschreibung der Wohnungsmarktbeobachtung können Entwicklungen

und Trends auf dem Wohnungsmarkt frühzeitig identifiziert und entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden.
In der Wohnungsmarktbeobachtung 2019 (dem Stadtplanungsausschuss am 19.10.2020 vorgelegt) wurden mit der Fortschreibung der Wohnbedarfsprognose aus dem Jahr 2015 die künftigen Neubaubedarfe anhand der aktuellen Bevölkerungsprognose ermittelt und mit dem Wohnungsbestand sowie den Wohnbaupotentialen abgeglichen. Die mittlere Bevölkerungsprognose berechnet für das Jahr 2035 ein Bevölkerungswachstum um 4,4% auf dann 559.500 Einwohner bzw. 297.400 Haushalte. Um für diese zusätzlichen Bewohner ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, den bestehenden Wohnungsmangel abzufedern und den Wohnungsbestand zu erneuern, ist der Bau von rund 27.000 Wohnungen bis zum Jahr 2035 erforderlich. Für die Jahre bis 2025 ergibt sich daraus ein Neubaubedarf von knapp 2.000 Wohnungen pro Jahr. Für die Jahre 2020 und 2021 hat sich jedoch ein leichter Bevölkerungsrückgang ergeben, so dass die Prognosen geringfügig zu reduzieren sein wird, aber die wesentliche Wohnraumproblematik nicht beeinflusst.
Der Nürnberger Wohnungsmarkt ist aktuell weiter als angespannt anzusehen. Eine hohe Anspannung besagt, dass einem geringen Angebot eine hohe Nachfrage gegenübersteht. Diese Einschätzung gilt insbesondere für Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen sowie Mietwohnungen im unteren Preissegment. Der Rückgang der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen wird in den kommenden Jahren nochmals zunehmen. Im Betrachtungszeitraum der Wohnungsbedarfsprognose werden insgesamt voraussichtlich 4.242 Mietpreis- und Belegungsbindungen für Wohnungen auslaufen. Um diesen Wegfall zu kompensieren, müssten rund 16 % des prognostizierten Neubaubedarfs im geförderten Wohnungsbau realisiert werden.

Beschluss „Nürnberg grün und lebenswert“
Der Beschluss „Nürnberg grün und lebenswert“ wurde mehr als ein halbes Jahr nach der Billigung des Bebauungsplans Nr. 4654 im Stadtplanungsausschuss gefasst und hat gemäß Handlungsanweisung keinen Einfluss auf bereits laufende Bauleitplanverfahren.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Das geplante Quartier umfasst III- bis V-geschossigen Geschosswohnungsbau mit ca. 22.600 m² Geschossfläche (GF) für Wohnen, Gewerbe und eine Kindertagesstätte sowie verdichtete Einfamilienhausbebauung mit Reihen- und Doppelhaustypen mit ca. 3.560 m² GF. Neben der Planung und Umsetzung frei finanzierten Wohnungsbaus verpflichtet sich der Investor im städtebaulichen Vertrag ebenfalls zur Umsetzung geförderten Wohnungsbaus. Das Vorhaben berücksichtigt mit 19 Reihenhaustypen und größeren Eigentums- und Mietwohnungen nicht nur die besonderen Wohnbedarfe von Familien – die in der Vergangenheit nachweislich zu Stadt-Umland-Verlusten geführt haben – sondern auch die Bedürfnisse von Senior/innen. Damit werden im Quartier ca. 221 Wohneinheiten für etwa 466 Einwohner/innen geschaffen.
Die Wohnnutzung wird im Osten zur Vorjurastraße ergänzt durch eine Kindertageseinrichtung mit zwei Kinderkrippengruppen und drei Kindergartengruppen und den dazugehörigen Freiflächen (ca. 1.000 m²). Die Kindertagesstätte (KITA) mit ca. 900 m² GF ist damit für 24 Krippenkinder und 75 Kindergartenkinder ausgelegt. Mit dem geplanten Mengengerüst der KITA an der Radrennbahn wird nicht nur der lokale Bedarf in Reichelsdorf, sondern auch der Bedarf in den umliegenden Stadtteilen, insbesondere auch der Krippenbedarf in Katzwang bedient. Das Angebot an geeigneten Bauplätzen mit einer ausreichend großen Außenfläche ist in Nürnberg aufgrund der hohen Verdichtung ausgesprochen stark eingeschränkt. Die Standortwahl an der Radrennbahn ist sehr günstig, weil sie einerseits den lokalen Bedarf abdeckt, der durch die Baumaßnahme selbst entsteht und andererseits auch die nötige Zentralität aufweist, um die Bedarfe in Reichelsdorf und in den umliegenden Stadtteilen abzudecken.

Ergänzend werden, insbesondere im Erdgeschoss des V-geschossigen Solitärgebäudes („Landmark-Gebäude“) im Kreuzungsbereich Keller- und Vorjurastraße, untergeordnet weitere Nichtwohnnutzungen in Form von Büro- und Dienstleistungsflächen sowie Ladennutzung untergebracht. Außerdem werden im Erdgeschoss des Landmark-Gebäudes in Folge von Einwänden der Öffentlichkeit etwa 150 m² für einen Nachbarschaftstreff / Kulturtreff zur Verfügung gestellt, zu deren vergünstigten Vermietung sich der Investor im städtebaulichen Vertrag verpflichtet. Insgesamt sieht der zugrundeliegende Entwurf eine Geschossfläche von ca. 26.200 m² vor.

Darüber hinaus wird durch das Vorhaben erstmals eine, der Öffentlichkeit zugängliche, Grünfläche im Zentrum des Plangebiets geschaffen, sowie der prägende Gehölzsaum im Norden und Westen des Plangebiets erhalten. Die zentrale, öffentlich zugängliche Grünfläche sowie der nördlich und westlich bestehend bleibende Gehölzsaum bilden fortan eine Vernetzung zwischen der Rednitzaue und dem Nürnberger Reichswald. Im Rahmen der Bebauung wird der bestehende Kleinkinderspielplatz im Nordosten des Gebiets erweitert und ertüchtigt, ergänzend entsteht im Südwesten innerhalb des Geltungsbereichs ein zusätzlicher Spielplatz.

I.4.2. BAUSTRUKTUR

Die Gebäudestruktur, bestehend aus einem Wechsel zwischen Mehrfamilienhäusern und Reihen- bzw. Doppelhäusern, belegt den „Fußabdruck“ der ehemaligen Radrennbahn. Neben dem Erhalt der identitätsstiftenden Formensprache kann auf diese Weise zumindest im Westen und Norden der die Radrennbahn umgebende Freiraum sowie ein großer Teil des Baumbestands erhalten werden. Die geplante Baustruktur greift dabei auch die ehemalige, aus der Rennbahnnutzung stammende Topographie auf. An der Ecke Vorjurastraße / Kellerstraße wird ein Solitärbau („Landmark-Gebäude“) platziert, der als Aushängeschild für das Quartier adressbildend wirkt.

Da es beim ursprünglichen Wettbewerbsentwurf noch zu erheblichen Eingriffen in den angrenzenden Baumbestand gekommen wäre, wurde der Entwurf im Zuge der Konkretisierung

soweit nach Süden verschoben, so dass die Eingriffe zumindest im nördlichen Bereich weitest möglich reduziert werden konnten. Dies geschah auch unter Berücksichtigung von vorhandenen Vorschädigungen an Bestandsbäumen, die auf vorangegangene trockene Sommer zurückzuführen sind, und auf mögliche Auswirkungen auf dann freigestellte Bäume. Die umlaufende Geländemodellierung aus den Traversen und Tribünenbereichen der Rennbahn wird an die zukünftigen Nutzungsanforderungen angepasst, bleibt aber zumindest im Norden und Westen weiterhin ablesbar.

In der Höhenentwicklung der Gebäude wurden ebenfalls aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Anpassungen vorgenommen. So wurde sowohl die Einfamilienhausbebauung als auch der an der Ecke Vorjurastraße/ Kellerstraße gelegene Solitärbau („Landmark-Gebäude“) jeweils um ein Geschoss reduziert. Das oberste Geschoss des Landmark-Gebäudes wird zudem als Staffelgeschoss ausgebildet, um einerseits einen besseren Übergang zur Einfamilienhausbebauung zu schaffen und andererseits ein Einfügen hinsichtlich der Höhenwirkung zu gewährleisten. Durch den schachbrettartigen Wechsel zwischen Geschosswohnungsbauten und Reihen- bzw. Doppelhaustypen wird insgesamt eine gute Einbindung, in die das Gebiet umgebende Baustruktur erreicht.

Die verschiedenen Wohnformen vermischen sich kleinteilig, wodurch auch die Durchmischung der Bewohnerschaft unterstützt werden soll. Die punktuell platzierten Gebäudekörper erzeugen abwechslungsreiche Außenräume und vielfältige Blickbeziehungen zu internen Plätzen und den umgebenden Grüngürtel. Durch die zentral gelegene öffentlich nutzbare Grünfläche wird das Wohngebiet freiräumlich gegliedert. Dabei soll das Gebiet verkehrlich von außen erschlossen und somit im Innenbereich autofrei bleiben. Auf diese Weise gewinnen auch die neu geschaffenen Freiräume wesentlich an Attraktivität und laden alle Bevölkerungsgruppen durch verschiedene Angebote und Zonen zum Verweilen, Kommunizieren und Spielen ein.

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Auf eine oberirdische Erschließung für motorisierten Individualverkehr (MIV) innerhalb des Quartiers wird verzichtet. Die oberirdische Erschließung erfolgt über einen als Eigentümerweg gewidmeten Fuß- und Radweg, der als Ring die einzelnen Gebäude miteinander verbindet. Dieser sichert zugleich eine Durchgängigkeit des Gebiets von der Vorjurastraße zur Kellerstraße für die Allgemeinheit. In Ausnahmefällen, z.B. bei einem Umzug soll die Fläche auch oberirdisch durch die Anwohner befahren werden können, an den Zufahrtsbereichen werden hierfür Poller o.ä. Barrieren angebracht, die eine alltägliche Zufahrt verhindern. Ein Befahren für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ist zulässig und möglich.
Die notwendige Anzahl an Stellplätzen wird in einer, die Bauräume miteinander verbindenden Gemeinschaftstiefgarage untergebracht. Die Ein-/Ausfahrten der geplanten Tiefgarage liegen in der Vorjurastraße und in der Kellerstraße. Der Ziel- und Quellverkehr der neuen Bebauung wird somit zum weitaus größten Teil über das Hauptverkehrsstraßennetz, d.h. über die Vorjurastraße, an- und abfahren. Auf der Nordseite der Kellerstraße werden durch eine Neuorganisation des Straßenraumes insgesamt 28 Parkplätze (davon zwei Carsharing- und zwei barrierefreie Stellplätze) im öffentlichen Straßenraum eingeplant. Die Stadt Nürnberg beabsichtigt ferner, in dem entstehenden neuen Stadtquartier ein zukunftsfähiges Mobilitätskonzept umzusetzen und die Elektromobilität zu fördern. Der Investor verpflichtet sich daher im städtebaulichen Vertrag, beim Umbau des nördlichen Bereichs der Kellerstraße zwei öffentliche Pkw-Stellplätze für Carsharing einschließlich der notwendigen Stele für Mobilpunkte sowie zwei öffentliche Ladesäulen zu erstellen.
Anliefervorgänge der möglichen gewerblichen Nutzungen werden auf Privatgrund abgewickelt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten (Gevas, Humberg & Partner Ingenieurgesellschaft, vom 29.11.2019, aktualisiert i. d. Fassung vom. 30.03.2021) erstellt, dass die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung in verschiedenen Varianten untersucht. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die hinzukommenden Verkehre

über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden können und die Knotenpunkte ausreichend dimensioniert sind.

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY

Wichtige Aspekte der gendergerechten Planung sind die Wohn- und Freiraumqualität sowie ein bedürfnisgerechtes Angebot an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Eine gute freiräumliche Verknüpfung zur Umgebung und verkehrliche Anbindung an die umgebenden Ortsteile und die offene Landschaft sowie die gute Erreichbarkeit (ÖPNV-Anbindung, Straßennetz) sind ebenfalls Ausdruck der gleichstellungsorientierten Planung.

Durch die geplante Nutzungsmischung mit Laden- und Dienstleistungsflächen, einem Kulturtreff und einer Kindertagesstätte ist die Grundlage für ein belebtes und sicheres Quartier gegeben, das den Anforderungen und Bedürfnissen verschiedener Nutzergruppen gerecht wird. Unterschiedliche Gebäude- und Wohnungstypologien bestimmen das neue Stadtquartier. Die Wohnnutzungen werden als geförderter und frei finanzierter Wohnungsbau geplant. Somit werden die Belange aller Bevölkerungsschichten und Altersgruppen berücksichtigt.

Die Neubebauung wird mit der Umgebung und insbesondere den angrenzenden Landschaftsräumen verknüpft und schafft so kurze Wege zu den Freiflächennutzungen. Die vorhandenen Wegeverbindungen werden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzergruppen ausgebaut und gestärkt.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist als gut zu bezeichnen und insbesondere die Ausstattung mit Grünflächen in unmittelbarer Nähe zum Wohnen kommt allen Bevölkerungsteilen zugute. Für berufstätige Personen ist die Nähe zur S-Bahn sowie zur Bundesautobahn A6 (über die Vorjurastraße bzw. Katzwanger Hauptstraße) bzw. zu anderen überörtlichen Verkehrswegen ein Vorteil.

Bei der Planung wurde angestrebt, durch die Erschließung über die vorhandenen angrenzenden Straßen ein in sich geschlossenes Wohnquartier zu schaffen, das frei von Durchgangsverkehr ist und seinen Bewohnerinnen und Bewohnern ein gutes Sicherheitsgefühl vermittelt. Gleichzeitig öffnet sich das bisher geschlossene Radrennbahngelände auch für die angrenzenden Wohngebiete, so dass auch diese vom Erholungswert der öffentlich nutzbaren Grünflächen profitieren. Die klare Erschließung sowie der geplante Solitärbau an der Kellerstraße bieten eine gute Orientierung sowohl für die ganz jungen als auch die älteren Bewohnerinnen und Bewohner. Öffentliche und halböffentliche Plätze und Freiflächen bieten Raum zum Verweilen, Kommunizieren und Spielen.

Die in Tiefgaragen nachgewiesenen Stellplätze bieten die Möglichkeit, barrierefrei zu den Wohnungen zu gelangen. Dies kommt v.a. älteren Bewohnerinnen und Bewohnern, Menschen mit Gehbehinderung und Familien mit Kleinkindern (Kinderwagen) zugute. Ferner werden beim Umbau der Kellerstraße zwei barrierefreie Stellplätze geschaffen.

I.4.5. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG

Das Plangebiet wird an das bestehende Leitungsnetz in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen. Zur gesicherten Entsorgung von Niederschlagswasser wurde durch WLG Wollborn LandschaftsArchitekten GmbH ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept (Stand: 16.05.2022) erstellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Konzepts.
Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen wird großenteils über Dachabläufe, Einläufe, Entwässerungsrinnen und Grundleitungen zwei Retentionsbecken zugeführt. Von den Rückhaltebecken wird das Regenwasser schließlich gedrosselt in den städtischen Kanal in der Kellerstraße bzw. Vorjurastraße eingeleitet. Alternative Möglichkeiten zur Ableitung des Niederschlagswassers z.B. Versickern oder ein Einleiten in die nahe gelegene Rednitz wurden geprüft. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist ein Versickern über

die natürlich anstehenden Bodenzonen nahezu nicht möglich und kann daher nur untergeordnet und partiell geschehen. Eine Einleitung in die Rednitz ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse – anschließende Wohngebiete sowie Bahntrasse – nicht umsetzbar. Da im Bereich des Plangebiets keine Trennkanalisation vorhanden ist wurde mit den Fachdienststellen der Stadt Nürnberg ein einleiten in die funktionierende Mischwasserkanalisation abgestimmt. Ein Umbau der funktionsfähigen Mischwasserkanalisation zu einer Trennkanalisation wäre unverhältnismäßig.
Die Möglichkeit einer Regenwasserentnahme zur Nutzung als Gartenwasser besteht über Gartenwasserhydranten mit einer Speicherkapazität von ca. 50 cbm. Die Bemessungsgrundlagen zur Dimensionierung der Anlage wurde mit den zuständigen Fachdienststellen abgestimmt und ist dem Regenwasserbewirtschaftungskonzept im Detail zu entnehmen.
Außerhalb von Dachterrassen, Dachaufbauten und erforderlichen Rettungswegen auf den Dächern werden die Flachdächer begrünt und mit mäandrierenden Dränelementen errichtet. Die Begrünung weist eine durchwurzelbare Mindest-Gesamtschichtdicke von 12 cm (einschließlich Dränschicht) auf.
Durch den längeren Fließweg des Regenwassers kommt es zu einer Abflussverzögerung mit starker Minderung des Spitzenabflussbeiwerts, der Zulauf in das RW-Leitungssystem erfolgt damit gedrosselt.
Das auf den öffentlich gewidmeten Eigentümerwegen anfallende Niederschlagswasser wird über die private Entwässerungsanlage abgeleitet. Der Überflutungsschutz erfolgt dabei ebenfalls über die Auffangbecken. Die dafür notwendige Dimensionierung der Retentionsbecken wurde anhand des 30-jährigen Regenereignisses rechnerisch ermittelt.
Das auf dem umgebauten nördlichen Teil der öffentlich gewidmeten Kellerstraße anfallende Regenwasser wird über die bestehende Entwässerungsanlage am südlichen Fahrbahnrand abgeleitet.
Die Durchführung der Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger verbindlich geregelt.

I.4.6. GRÜNORDNUNG

I.4.6.1. Grünordnerisches Konzept

Im vorangegangenen Wettbewerbsverfahren wurden vier zentrale grünordnerische Grundsatzziele für das Plangebiet formuliert:

- Erhalt und Erweiterung der nördlichen und westlichen Grünbereiche durch Arrondierung direkt angrenzender Bereiche zur Schaffung einer attraktiven und für den Naturhaushalt wirksamen Grünvernetzungsstruktur,
- Schaffung einer öffentlich nutzbaren innergebietlichen zusammenhängenden Grünfläche, die den bebauten Raum gliedert und grünplanerisch gestaltet, um dem Ziel „Wohnen im Grünen“ Leben verleihen zu können,
- Schaffung einer vernetzenden Grünverbindung zwischen den umliegenden Schutzgebieten LSG Rednitztal Mitte / FFH-Gebiet Rednitztal und dem Vogelschutzgebiet Reichswald / LSG Eichenwaldgraben,
- Erhaltung eines möglichst hohen Anteils des bestehenden Baumbestandes.

Mit dem teilweisen Erhalt des Baumbestandes im Westen und Norden und zusätzlichen ergänzenden Baumpflanzungen wird das Wohnquartier gefasst und gleichzeitig die landschaftsbildprägende und damit auch identitätsstiftende Struktur gesichert. Durch den Erhalt des Baumbestands im Norden, Westen und Südosten des Gebiets wird der „Fußabdruck“ der ehemaligen Radrennbahn nachgezeichnet. Die Ausdehnung der ehemaligen Betonpiste bleibt damit im Gebiet ablesbar.
Zur Kellerstraße zeigt sich das Quartier offener und lädt zum Durchqueren ein.
Private Grünflächen sowie öffentlich zugängliche Grünflächen bieten den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern ausreichend Erholungsflächen. Hierbei spielen die Gestaltung der Freiräume und Wegeverbindungen, innerhalb und außerhalb des Bereichs der ehemaligen Radrennbahn eine wesentliche Rolle. Die von Gebäuden umrahmte und damit vor Außenlärm geschützte, zentrale Freifläche ist im freiraumplanerischen Konzept als durchgehende

Sequenz ausgeformt. Dies gewährleistet eine große öffentlich nutzbare Grünfläche. Acht Wegeverbindungen in alle Richtungen der geplanten Wohnbebauung stellen die unmittelbare Erreichbarkeit der Erholungsfläche sicher. Der geschwungene Gehweg von Ost nach West schließt an die beiden Hauptverbindungsachsen des Planungsgebietes an. Neben durchgängigen Baum- und Strauchpflanzungen unterteilen zusätzliche Baumquadrate den Grünraum in Ruhe- und Aktivbereiche. Neben ihrer strukturgebenden Funktion bilden die Baumquadrate im Sommer schattenspendende Baumdächer innerhalb der zentralen Freifläche.
Auch im Hinblick auf Spielflächen werden im Quartier verteilt vielfältige sowohl öffentliche als auch private Angebote geschaffen.



Abbildung 1: Perspektivische Darstellung der zentralen Grünfläche (Century 3 Europe GmbH)



Abbildung 2: Freiflächenrahmenplan (WLG Wollborn LandschaftsArchitekten PartGmbB, Stand 03.11.2022)

Hinsichtlich der unterschiedlichen Flächenbedarfe wird sich neben dem planerischen Konzept und den relevanten Satzungen auch an den Vorgaben des Baulandbeschlusses vom 14.06.2017 orientiert.
Das Vorhaben an der ehemaligen Radrennbahn umfasst ca. 221 Wohneinheiten – das entspricht ca. 466 neuen Einwohnerinnen und Einwohnern. Für den durch das Vorhaben ausgelösten Spielflächenbedarf definiert der Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg Orientierungswerte (Flächengrößen), die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Das Areal der ehemaligen Radrennbahn ist dicht mit Bäumen bestanden. Diese stellen eine identitätsstiftende und landschaftsbildprägende Struktur dar, deren maximaler Erhalt bereits beim Wettbewerbsverfahren beschlossen wurde. Aufgrund des dichten Baumbestandes und des hohen Wohnflächenbedarfs, lassen sich die durch das Vorhaben ausgelösten Spielflächenbedarfe nicht vollständig auf dem Areal der ehemaligen Radrennbahn abdecken. Die Spielflächen im Bestand können diesen Nutzerzuwachs ebenfalls nicht vollständig auffangen: So besteht für den Planungsbereich Nr. 36 – Reichelsdorf, Reichelsdorfer Keller nach dem Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ bereits heute ein Spielflächenbedarf von ca. 3,0 ha. Direkt nördlich an das Areal der ehemaligen Radrennbahn angrenzend befindet sich an der Umbenhauerstraße ein öffentlicher Kleinkinderspielplatz.
Im Planungsgebiet wird es künftig zwei öffentliche Spielplatzflächen geben, um den Nutzerdruck auf die Bestandspielplätze nicht weiter zu erhöhen.
Im Nordosten: Hier wird der Bestandsspielplatz an der Umbenhauerstraße in die Planungen des Investors einbezogen. Die bestehenden Spielflächen sollen für ältere Kinder ertüchtigt (Angebotserweiterung), durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen aufgewertet und mit dem angrenzenden neu zu schaffenden Spielplatz für Kinder im Alter von 6-12 Jahren vereinigt (vertragliche Regelung) werden.
Im Südwesten: In der Nähe der Kellerstraße und innerhalb des alten Baumbestands wird ein neuer öffentlicher Spielplatz für die Altersgruppe 3-6 Jahre angelegt.

Die Gestaltung der Spielflächen erfolgt durch SÖR unter Beteiligungsarbeit des Jugendamts der Stadt Nürnberg. Die Kosten für die Aufwertung und Angebotserweiterung des Bestandsspielplatzes sowie die Herstellung der öffentlichen Spielflächen werden durch den Investor getragen und aufgrund der direkten Kausalität mit dem Vorhaben im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt.
Hinsichtlich der Grünflächengestaltung wurden bereits im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs Nutzungspotenziale identifiziert: Laut Auslobung umfasst der Gehölzsaum im Norden und Westen des Gebiets eine Größe von 5.000 m^2. Durch Arrondierung dieser Fläche, sollte eine zusammenhängende Grünfläche mit Schutzstatus von 7.000 m^2 geschaffen werden. Im Planverfahren wurde diese Vorgabe berücksichtigt: So konnten Eingriffe durch eine Verschiebung der Baukörper in Richtung Kellerstraße im nördlichen Bereich des Gehölzsaums deutlich reduziert werden, wodurch ein zusammenhängender Teil des Biotops gemäß ABSP erhalten bleibt und über die Festsetzung als naturbelassener Bereich auch rechtlich gesichert wird. Insgesamt ist es gelungen eine Fläche von ca. 6.320 m^2 zu erhalten.
Neben den Wettbewerbsvorgaben ist ebenfalls der Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg (BLB) heranzuziehen – dieser gibt ebenfalls Orientierungswerte für die Grünflächenversorgung von Neubaugebieten vor. Bereits vorhandene Grün- und Freiflächen in Planungsbereichsnähe sollen bei der Ermittlung der Gesamtbedarfe angemessen berücksichtigt werden. Für Umwandlungen bereits bestehender beplanter Gebiete oder Überplanungen im Innenbereich sind unter Berücksichtigung des Ziels der doppelten Innenentwicklung angemessene Werte im Einzelfall zu definieren
Obschon der Gehölzsaum keine öffentliche Grünfläche im Sinne des Baulandbeschlusses ist, wird ihr Erhalt gewürdigt. Die Flächen des Gehölzsaums werden daher bei der Bedarfsermittlung einbezogen. Ebenso werden Belange unter § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.
So ist das Plangebiet für eine Wohnbebauung aufgrund seiner Lage gut geeignet. Es ist von bereits bestehenden Wohngebieten umgeben und durch den Umweltverbund bereits gut erschlossen. Durch die außerordentlich gute Erschließung ist das Areal außerdem geeignet, eine Kindertagesstätte – die auch die Bedarfe der umliegenden Stadtteile bedient – zu integrieren. Hervorzuheben ist, dass das Angebot an geeigneten Bauplätzen mit einer ausreichend großen Außenfläche in Nürnberg aufgrund der hohen Verdichtung ausgesprochen stark eingeschränkt ist. Weiterhin stehen mit dem Nürnberger Reichswald und den Rednitzauen große Naherholungsgebiete in der Nähe zur Verfügung. Aufgrund konkurrierender gewichtiger Belange – der dichte erhaltenswerte Baumbestand, der hohe Wohnflächenbedarf, der ausgelöste Spielflächenbedarf sowie der Berücksichtigung einer Kindertagesstätte, die nicht nur den ursächlichen Bedarf abdeckt – kann der angepasste Orientierungswert nicht eingehalten werden.
Da sich das Plangebiet als Baustein in übergeordnete Grünstrukturen einbettet und mit der zentralen öffentlich zugänglichen Grünfläche auch einen innerquartierlichen Aufenthaltsort schafft, kann das rechnerische Defizit hingenommen werden.

I.4.6.2. Gebot der Vermeidung, Verminderung

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung (Vm) und Verringerung (Vr) der nachteiligen Umweltauswirkungen können die Eingriffsschwere mindern und sind in der Planung berücksichtigt.

Nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**Maßnahme**	(Art*)	positiv für Schutzgut/-güter bzw. Umweltbelang/e
Versieglung bzw. Verlust von Boden	• Beschränkung der über- und unterbauten Flächen	Vm	Fläche / Boden
	• Begrünung und Mindestaufbau der Tiefgaragendecken und unterbauten Bereiche	Vr	

	• Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung	Vr	
Mobilisierung und Umlagerung von Schadstoffen im Boden aus früheren Nutzungen	• Sanierung belasteter Bodenabschnitte im Zuge der Baufeldräumung	Vr	Boden
Eingriffe in den Wasserhaushalt (Reduzierung der Grundwasserneubildung und des Regenrückhaltevermögens durch Versiegelung)	• Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung	Vr	Wasser
	• Dachbegrünung zur Abflussreduzierung und -rückhalt	Vr	
	• Ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung (Konzepterstellung)	Vr	
Verlust wertvollen Baumbestandes / Gehölzstrukturen	• Erhalt und Neupflanzung von Bäumen	Vm/Vr	Pflanzen
	• Berücksichtigung des Baumbestandes bei der Baufeldausweisung (Bauräume, TG)	Vm	Pflanzen
Verlust von Höhlenbäumen	• Erhaltung von Altbäumen mit Entwicklungspotential für Baumhöhlen	Vm	Pflanzen, Tiere (siehe auch Kapitel Artenschutz I.4.6.4.), biologische Vielfalt
Störung von Bruten, Gefahr der Tötung oder des Verlusts von Gelegen	• Gebäudeabrisse, Gehölzrodungen sowie Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit	Vm	Tiere
(Erhöhung) der Verkehrslärmimmissionen	• Lärmschutzmaßnahmen (aktiv / passiv) gemäß Ergebnissen Schallschutzgutachten	Vm/ Vr	Mensch – Gesundheit
Mobilisierung und Umlagerung von Schadstoffen im Boden aus früheren Nutzungen	• Sanierung / Austausch belasteter Bodenabschnitte im Zuge der Baufeldräumung	Vr	Mensch-Gesundheit
Erhöhung des Nutzungsdrucks der Freiflächen in der Umgebung	• Öffnung des Planungsgebietes für die Allgemeinheit und Schaffung differenzierter Freiräume	Vr	Mensch-Erholung
Verlust wertvollen Baumbestandes	• Erhalt weiter Teile des ortsbildprägenden rahmenden Baumbestandes und zusätzliche Neupflanzungen	Vm/Vr	Landschaft
Erhöhte Schadstoffemissionen (Verkehr, Heizungsanlagen) Verschlechterung der Luftqualität, Zunahme der CO_2 Belastung	• Durchgrünung (Dachbegrünung, ausreichend ebenerdige Grünflächen inkl. Bepflanzung)	Vr	Luft /Klima
	• Schaffung der Rahmenbedingungen zur Nutzung alternativer, ressourcenschonender Energien (z.B. Dachflächen für Solarnutzung)	Vm	
	• gute Anbindung an den ÖPNV, Angebote alternativer Mobilität, ausreichend Fahrradabstellplätze	Vr	

Erhöhung der nächtlichen Lufttemperatur durch die Neubebauung und hierdurch Wärmebelastung im künftigen Siedlungsraum	• Durchgrünung (Dachbegrünung, ausreichend ebenerdige Grünflächen)	Vr	Klima

*Tabelle Konfliktmindernde Maßnahmen (*Art der Maßnahme Vermeidung Vm, Verringerung Vr)*

I.4.6.3. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

Im beschleunigten Verfahren findet die Eingriffsregelung keine Anwendung, da gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Eine Ermittlung oder Ausweisung und Zuordnung von Ausgleichsflächen wird demzufolge nicht erforderlich.
Um die Auswirkungen der Planung abzuschätzen, wurden die Eingriffe und der daraus resultierende Ausgleichsbedarf dennoch hilfsweise bilanziert und anhand der Baumschutzverordnung sowie der Anlage 2 der Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Nürnberg ermittelt. Die hilfsweise Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs eine Kompensation der Eingriffe gegeben wäre.

I.4.6.4. Artenschutz

Aus artenschutzrechtlichen Gründen setzt der Bebauungsplan verschiedenen Maßnahmen fest, die Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten vermeiden (Vermeidungsmaßnahmen) bzw. die kontinuierliche ökologische Funktionalität der Lebensräume sichern sollen (CEF-Maßnahmen).
Die artenschutzrechtliche Prüfung (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, ANUVA, Stand 25.07.2022, ergänzt am 11.01.2024) kommt zu dem Ergebnis, dass trotz entsprechender vorgezogener CEF-Maßnahmen und Vermeidungsstrategien für den Großen Abendsegler als Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie Beeinträchtigungen der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Durch FCS-Maßnahmen kann die Population der betroffenen Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet erhalten werden und der Erhaltungszustand wird sich trotz der Ausnahmeregelung nicht (weiter) verschlechtern bzw. steht dem Erreichen eines günstigen Erhaltungszustandes nicht entgegen. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 45 BNatSchG wurde beantragt und zur Billigung des Bebauungsplanes durch die Regierung von Mittelfranken als Höhere Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt – mittlerweile liegt die Ausnahmegenehmigung vor. Die Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatschG ist der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (ANUVA; Stand 25.07.2022, ergänzt am 11.01.2024) zu entnehmen. Im Bebauungsplanverfahren mit städtebaulichem Vertrag werden die diesbezüglichen CEF-/FCS-Maßnahmen festgesetzt. Die Maßnahmen sind entsprechend der Angaben in der saP (ANUVA Stand 25.07.2022, ergänzt am 11.01.2024) in Verbindung mit dem Umsetzungskonzept CEF-Maßnahmen (WLG Wollborn Landschafts-Architekten GmbH Stand: 01.02.2024) umzusetzen.

Für alle weiteren grundsätzlich betroffenen europarechtlich geschützten Arten, werden unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt.

Im Einzelnen kommt die artenschutzrechtliche Prüfung zu folgenden Ergebnissen:

Wirkung des Vorhabens
Baubedingte Wirkfaktoren/ Wirkprozesse
Die Bautätigkeit wirkt nur temporär. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Sportstätte sind grundsätzlich nur relativ störungstolerante Tierarten zu erwarten, so dass baubedingte Störwirkungen hinter die eigentlichen Lebensraumverluste zurücktreten.

Anlagebedingte Wirkprozesse
Für einige Vogel- und Fledermausarten sind die waldähnlich von Bäumen bestandenen Flächen, die darunterliegende Strauchschicht sowie die offenen mageren Bereiche besonders bedeutsam als Nahrungslebensraum und Nist-/Quartierstandort.
Sämtliche Gebäude werden abgebrochen und befestigte Flächen rückgebaut. Neue Grünflächen sollen entstehen.
Von den insgesamt ca. 390 Bäumen mit einem Stammumfang von über 40 cm, die auf dem Gelände erfasst wurden (ANUVA 2016), sind nach dem aktuellen Stand des Bebauungsplans 166 Bäume sowie 17 Baumtorsi zur Fällung vorgesehen (Übersichtplan zu schützende / pflanzende Bäume“; WLG Wollborn LandschaftsArchitekten GmbH, Stand 17.05.2022). Unter den vorgenannten Bäumen befinden sich 32 Höhlenbäumen bzw. Bäumen mit Spaltenstrukturen. Von diesen müssen demnach 18 gefällt werden, inklusive der Eiche Nr. 5 und der Kiefer Nr. 386 mit bekannten Abendseglerquartieren (ANUVA, 2016 und 2020). Der Stammabschnitt der Eiche Nr. 5 mit der Höhlung wird, nach der schonenden Fällung, in eine sog. „Fledermaus-Ökofläche“ im westlichen Bereich des Planungsgebietes in eine zu erhaltende Baumgruppe verbracht, um dort weiterhin den Fledermäusen und insbesondere dem Großen Abendsegler als Quartier zur Verfügung zu stehen. (siehe FCS-Maßnahmen)

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans und der neuen Freiflächen sind 215 Bäume als Neupflanzungen vorgesehen. Diese werden langfristig wieder einen hohen Wert als Lebensraum für die betroffenen Arten erhalten und zum anderen, durch die unmittelbare Nähe zum Reichswald, die nahegelegene Rednitz und den umliegenden Siedlungsraum, den Vögeln und den hier jagenden Fledermäusen als alternativer Nahrungslebensraum in Quartiernähe erhalten bleiben. In dem Gehölzbestand, der im Eingriffsbereich erhalten bleibt, wird die darunterliegende Strauchschicht in Teilbereichen als Nahrungsfläche für Vögel, auch als Futterfläche für den Winter, gesichert.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren/ Wirkprozesse
Der Wirkraum ist bereits im Status quo durch die bisherige Sportnutzung sowie mit den Störwirkungen des Siedlungsraums vorbelastet.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
Maßnahmen zur Vermeidung
Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- **Maßnahme 1V Beschränkung Abbrucharbeiten an Gebäuden und Ökologische Baubegleitung:**
  Der Abbruch der Gebäude oder der Rück- oder Umbau von äußeren Gebäudeteilen oder Verschalungen darf nur im Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. begonnen werden, also außerhalb der Brutperiode von Vögeln und außerhalb der Wochenstubenzeit der Fledermäuse. Durch eine Umweltbaubegleitung ist die fachgerechte Umsetzung zu gewährleisten. Nach Abbau der Bereiche mit Quartiersfunden und dem Beginn der Abrissarbeiten bestehen keine weiteren Einschränkungen.

- **Maßnahme 2V Bauzeitenregelung:**
  Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten und Baufeldfreiräumung auf den Zeitraum außerhalb der Brutperiode von Vögeln und außerhalb der Wochenstubenzeit der Fledermäuse, also nur möglich zwischen 1. Oktober und 29. Februar. Diese Vermeidungsmaßnahme betrifft alle Eingriffe in Gehölzbestände im Rahmen des Vorhabens (mit Ausnahme der bekannten Höhlenbäume (vgl. Maßnahme 3V) bzw. der Eiche Nr. 5 (vgl. Maßnahme 1FCS), für die eine eigene Regelung gilt), sowie auch die Baufeldräumung der Offenlandbereiche und somit den gesamten Eingriffsbereich.

- **Maßnahme 3V Ökologische Baubegleitung, zeitlich begrenzte Fällung und Quartierverschluss Höhlenbäume:**
  Die Habitatbäume sind vor Fällung fachgerecht auf vorhandene Baumhöhlen zu prüfen. Vor der Fällung sind sogenannte Reusenverschlüsse anzubringen (zwischen dem 01. September und dem 15. Oktober). Mittlerweile wurde alle Höhlen mit Reusen verschlossen, weshalb eine Fällung zwischen 1. Oktober und 29. Februar möglich ist Zusätzlich gelten für die Eiche Nr. 5 weitere spezielle Vorgaben zur Vorbereitung und Durchführung der Fällung (vgl. Angaben in Maßnahme 1 FCS). Um im Notfall möglicherweise vorhandene Fledermäuse zu bergen und eine Erstversorgung durchzuführen, muss eine fachkundige Person die Fällarbeiten begleiten.

- **Maßnahme 4V Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln bei Außenbeleuchtungsanlagen:**
  In der Konzeption sind abgeschirmte Leuchten anzusetzen, die nicht in oder über der Horizontalen abstrahlen. In Bodennähe sollen Leuchten vermieden werden, die vertikal abstrahlen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
(vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG)
Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu sichern.

- **Maßnahme 1 CEF Anbringen künstlicher Nist- und Quartiermöglichkeiten für höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse, die bei der Quartierwahl auf Spalten oder Höhlen an Bäumen angewiesen sind:**
  Der Verlust von 18 Höhlenbäumen führt zu einem Verlust von potenziellen Lebensstätten der im Gebiet vorkommenden, baumhöhlenbewohnenden Vogelarten wie Star, Kohlmeise, Kleiber und Baumläufer. Hierfür werden pro zu fällendem Höhlenbaum jeweils drei Nisthilfen, also insgesamt 54 Nistkästen, für Höhlenbrüter im verbleibenden Baumbestand im Umfeld des Eingriffsbereichs aufgehängt, um wieder Nist- und Quartiermöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Für den Verlust von potenziellen Lebensstätten der im Gebiet vorkommenden, baumhöhlenbewohnenden Fledermausarten, werden am verbleibenden Baumbestand 27 Rundhöhlen für Fledermäuse angebracht. Die geplante Verteilung der Nistkästen und Fledermausrundhöhlen auf die Trägerbäume im verbleibenden Baumbestand und einer alternativen Fläche außerhalb des Geltungsbereiches jedoch in räumlichen Zusammenhang (Forstbetrieb Nürnberg auf der Flurnummer 592 der Gemarkung Worzeldorf) wird gemäß Plan Umsetzungskonzept CEF-Maßnahmen (WLG Wollborn LandschaftsArchitekten GmbH, Stand 01.02.2024) festgesetzt. Der verbleibende Ausgleichsbedarf erfolgt durch das Aufstellen von sog. Fledermaustürmen (vgl. Maßnahme 2 CEF).

- **Maßnahme 2 CEF Aufstellen von Fledermaustürmen:**
  Ergänzend zu Maßnahme 1 CEF werden im Bereich der Fledermaus-Ökofläche im westlichen Eingriffsbereich und damit im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum vorgesehenen neuen Standort des Stammtorsos der Eiche Nr. 5, zwei Fledermaustürme aufgestellt. Ein dritter Turm wird im verbleibenden nördlichen Teil des Baumbestandes aufgestellt. Die vorgesehenen Standorte der Türme auf dem Gelände werden gemäß Umsetzungskonzept festgesetzt (WLG Wollborn Landschafts-Architekten GmbH, Stand 01.02.2024).

- **Maßnahme 3 CEF Anbinden von Höhlenabschnitten der gefällten Bäume an anderen Bäume:**
  Die Fällung von Höhlenbäumen erfolgt schonend und abschnittsweise. 7 der 18 zu fällenden Höhlenbäume eignen sich für eine Entnahme der Stammabschnitte mit Höhlungen, und somit zur Wiederverwendung, als Ergänzung zum Ausgleich der Baumhöhlenverluste. Diese Stammabschnitte mit Baumhöhlen sind zu bergen und in

einer Höhe von 3 – 4 m an verbleibenden Bäumen anzubringen. Die Trägerbäume werden gemäß den Ergebnissen des Sachverständigengutachtens Nr. 2021035 (ISB Urban Forestry, Stand 14.06.2021) festgesetzt. Vorgesehener Trägerbaum für den Abschnitt der Eiche Nr. 5 (Abendsegler Quartier) ist lt. Gutachten Baum Nr. 324 im Bereich der Fledermaus-Ökofläche, Trägerbaum für den Abschnitt der Kiefer Nr. 386 (Männchenquartier) ist die nahegelegene Eiche Nr. 310.

- **Maßnahme 4 CEF Anbringen künstlicher Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter:**
  Zur Wahrung des Erhaltungszustandes von in Gebäudespalten lebenden Vogelarten (Hausrotschwanz, Haussperling) ist entsprechend der Anzahl an Bestandsgebäuden, die abgerissen werden, jeweils eine geeignete Nisthilfe vorzusehen. Diese werden an den neu zu errichtenden Gebäuden im oberen Fassadenbereich für die vorgenannten Arten angebracht.

- **Maßnahme 5 CEF Anbringen künstlicher Quartiermöglichkeiten für gebäudebewohnende Fledermäuse:**
  An den neu geplanten Gebäuden sind künstliche Quartierstrukturen für Fledermäuse zu schaffen. Entsprechend der Anzahl an Bestandsgebäuden, die abgerissen werden, ist jeweils ein geeignetes künstliches Fledermausquartier als Ersatz vorzusehen. Diese werden an den neu zu errichtenden Gebäuden im oberen Fassadenbereich für die vorgenannten Arten angebracht.

Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen, Ausnahmetatbestand nach § 45 Abs. 7 BNatSchG)
Die Eiche Nr. 5 kann am ursprünglichen Standort nicht erhalten werden und das darin befindliche Quartier des Großen Abendseglers muss baubedingt als Stammabschnitt umgesetzt werden. Um eine Verschlechterung des Erhaltungszustands wie geboten zu verhindern, können kompensatorische Maßnahmen eingesetzt werden, die als „Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands“ oder als FCS-Maßnahmen bezeichnet werden, da sie dazu dienen, einen günstigen Erhaltungszustand (Favourable Conservation Status) zu bewahren. Folgende FCS-Maßnahmen werden durchgeführt, um eine Beeinträchtigung der lokalen Population zu vermeiden. Die Beurteilung der Ausnahmevoraussetzung (siehe Darlegung saP) erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen

- **Maßnahme 1 FCS Versatz Eiche Nr. 5 als Stammtorso – Vorbereitung der Arbeiten zum Versatz, Zeitrahmen, Ökologische Baubegleitung:**
  Vor Arbeiten an der Eiche Nr. 5 ist das bekannte Fledermausquartier ausschließlich in dem Zeitraum zwischen 01. September und 15. Oktober im Jahr der geplanten Fällungen auf aktuellen Besatz zu prüfen und der Höhleneingang mit einer Reuse zu verschließen.
  Die Eiche Nr. 5 wird in der Folge, wenn alle Tiere die Höhle verlassen haben, im Zeitraum von 15. September bis 15. Oktober des gleichen Jahres nicht sofort als Ganzes gefällt. Um den Stammabschnitt mit der darin befindlichen Höhle mithilfe eines Netzes an einem Trägerbaum zu befestigen und damit weiterhin als Fledermausquartier zur Verfügung zu stellen, wird der entsprechende Stammabschnitt durch eine Fachfirma entnommen und der Baum dafür im Vorfeld entsprechend vorbereitet. Alle Arbeiten dazu erfolgen unter ökologischer Baubegleitung und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde.
  Die Durchführung der Fällung und das Aufhängen mit Netz am vorgesehenen Trägerbaum, muss bis Ende Oktober des Jahres der Durchführung fertiggestellt sein, damit die Baumhöhle den Fledermäusen auch als potenzielles Winter- bzw. Zwischenquartier im laufenden Jahr am neuen Standort wieder zur Verfügung steht.

- **Maßnahme 2 FCS Schaffung einer Fledermaus-Ökofläche:**
  Im äußersten Westen des Planungsgebiets, soll der Quartierbaum Eiche Nr. 5 an einen neuen Standort verbracht werden. Dort soll auch ein Teil der Bestandsbäume im direkten Umfeld erhalten bleiben, in den der Stammtorso integriert werden kann. Die-

ser Bereich wird langfristig als Fledermaus-Ökofläche entwickelt. Hier werden möglichst viele der angedachten Maßnahmen umgesetzt, um in der Nähe des ursprünglichen Standorts das Quartierangebot für Fledermäuse und insbesondere für den Großen Abendsegler auch für den Zeitraum nach den erfolgten Rodungen und nach Beendigung der Baumaßnahmen auf einem vergleichbar hohen Niveau wie im Satus Quo zu halten. Ausgewählte Bäume im direkten Umfeld werden langfristig gesichert und zu Biotopbäumen entwickelt und damit das Quartierangebot über die 10 Jahre Erhaltungszeit der Ersatzquartiere hinaus zu sichern.

- **Maßnahme 3 FCS Langfristige Entwicklung von Habitatbäumen:**
  Als Ergänzung zu kurz und mittelfristigen Ausgleichsmaßnahmen muss langfristig die Entwicklung von Habitatbäumen, die bis dato noch keine Habitatbäume sind, die CEF-Maßnahmen ergänzen. Dazu wird der Erhalt von 18 Bäumen ähnlicher Stärke wie die zu ersetzenden Bäume festgesetzt und deren Entwicklung gefördert. Für den Verlust jedes weiteren Habitatbaumes, der im Rahmen der Baumaßnahme – durch geänderte Planung oder andere Umstände – gefällt werden muss, ist ebenfalls langfristiger Ersatz in gleicher Weise zu entwickeln.

Über die genannten CEF-Maßnahmen hinaus sind zur Grünordnung im Bebauungsplan ferner folgende Maßnahmen festgesetzt/ im städtebaulichen Vertrag (StbV) verbindlich geregelt, die ebenfalls zur kontinuierlichen Sicherung der Funktionalität der Brutstätten der vorhandenen Vogelarten, v.a. für die Gehölz- und Heckenbrüter, aber auch als Nahrungsgrundlage für die Gebäudebrüter beitragen:

- ca. 4.800 m² Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern inkl. Der darunter wachsender Strauchschicht im Norden und Westen des Eingriffbereichs, wurden räumlich abgegrenzt und zum Erhalt festgesetzt.
- ca. 1.030 m² Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurden im Osten des Eingriffsbereichs räumlich abgegrenzt und festgesetzt.
- Damit die CEF/FCS-Maßnahmen ihre vorgegebenen Funktionen auch dauerhaft erfüllen können, sind die Nisthilfen und die Fledermausersatzquartiere einmal jährlich Ende September durch eine fachkundige Person zu kontrollieren und Instand zu halten. Im Rahmen der jährlichen Wartung und Säuberung der Nisthilfen und Fledermauskästen bzw. -türme ist die angetroffene Belegung zu dokumentieren. Die Wartung und Reinigung der Kästen muss für den Zeitraum von 25 Jahren sichergestellt sein (StbV).
- Die Funktionsfähigkeit der CEF/FCS-Maßnahmen ist in den Jahren 2 und 4 nach Herstellung durch fachkundiges Personal zu überprüfen. Gegebenenfalls notwendige Veränderungen bzw. Nachbesserungen (Umhängen/Ersetzen der Kästen, Freischnitt von Einflugsöffnungen) bzw. weitere Kontrollen sind zu veranlassen (StbV).
- Die Dokumentation der Pflege der Nisthilfen und der Fledermausersatzquartiere sowie die Ergebnisse der Funktionskontrollen sind zu dokumentieren und der zuständigen Behörde zur Verfügung zu stellen (StbV).
- Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die Nistkästen, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans verhängt werden können, auf dem Flurstück des Forstbetriebs Nürnberg Nr. 592 der Gemarkung Worzeldorf untergebracht werden (StbV).

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.7.1. Lufthygiene

Im Plangebiet ist gemäß den Messungen zur Lufthygiene im Stadtgebiet Nürnberg keine Überschreitung der relevanten Grenzwerte zu erwarten. Weiterführende Untersuchungen wurden daher im Rahmen des Bebauungsplans nicht notwendig. Festsetzungen zur Pflanzung bzw. dem Erhalt von Bäumen, zu Dachbegrünung und Fassadenbegrünung sowie die

Schaffung von privaten und öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Grünflächen begünstigen weiterhin die lufthygienische Situation im Plangebiet durch ihre Filterwirkung.

I.4.7.2. Lärmimmissionsschutz

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen des IfB Sorge, Nürnberg, mit Bericht 14550.6 vom 18.11.2022, werden nachfolgend beschrieben. Auf den Geltungsbereich wirken Gewerbe- und Verkehrsgeräuschimmissionen ein, wobei der Verkehrslärm im vorliegenden Fall die maßgebliche Geräuschquelle ist.

Gewerbelärm durch bestehende Gewerbebetriebe

Die schalltechnischen Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Geräuschimmissionen, ausgehend vom Regelbetrieb des bestehenden Getränkemarktes an der Ecke Kellerstraße/Katzwanger Hauptstraße, haben ergeben, dass diese den schalltechnischen Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Gewerbegeräusche in allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie den entsprechenden, gebietsspezifischen Immissionsrichtwert der TA Lärm an dem am stärksten betroffenen Gebäude im Plangebiet („Landmark“-Gebäude) im Beurteilungszeitraum tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) unterschreiten.
Im Beurteilungszeitraum nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) gehen von dem bestehenden Getränkemarkt nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand keine Geräuschimmissionen aus. Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet vor Gewerbegeräuschimmissionen sind daher nicht erforderlich.

Anlagengeräusche der geplanten Tiefgarage

Die schalltechnischen Prognoseberechnungen zur Ermittlung der im Zusammenhang mit der Nutzung der geplanten Tiefgarage zu erwartenden Geräuschimmissionen, einschließlich der anlagenbezogenen Fahrverkehre auf den Tiefgaragenrampen und der Schallabstrahlung über die Tiefgaragenöffnungen, unterschreiten die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) in den Beurteilungszeiträumen tags sowie nachts an den untersuchten Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes. Ebenso wird das gebietsspezifische Spitzenpegelkriterium der TA Lärm in den Beurteilungszeiträumen tags sowie nachts an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten bzw. erfüllt.

Verkehrsgeräusche

Auf das Plangebiet wirken neben Straßenverkehrsgeräuschen auch Schienenverkehrsgeräusche ein. Für die Berechnung der Straßenverkehrsgeräusche wurden die Verkehrszahlen des Prognose-Nullfalls 2035 (Situation ohne Realisierung der zulässigen Bebauung) sowie des Prognose-Planfalls 2035 (Situation bei Realisierung der zulässigen Bebauung) auf der Grundlage der Verkehrsuntersuchung des Büros gevas humberg und partner vom 20.10.2022 herangezogen. Westlich des Plangebietes verlaufen die beiden bestehenden Bahnstrecken 5320 (Treuchtlingen – Nürnberg) und 5971 (Nürnberg Hbf – Roth). In den schalltechnischen Prognoseberechnungen wurden ausschließlich die Schienenverkehrsdaten der Deutschen Bahn AG für den Prognosehorizont 2030 angesetzt, zu Schienenverkehrsdaten mit einem weiter in der Zukunft liegenden Prognosehorizont kann die Deutsche Bahn AG für den Großraum Nürnberg derzeit keine konkreten Auskünfte erteilen, auf der betroffenen Bahnstrecke sind im Zeitraum zwischen 2030 und 2035 jedoch keine relevanten Zunahmen zu erwarten (siehe auch schalltechnischen Untersuchungen des IfB Sorge, Nürnberg, Bericht 14550.6 vom 18.11.2022, Seite 28). In der schalltechnischen Prognose wurde für die Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionssituation durch Verkehrsgeräusche der Summenpegel aus Straßen- und Schienenverkehrsgeräuschen zugrunde gelegt.

Betrachtet man die zu erwartende Schallimmissionssituation durch Verkehrsgeräusche bei freier Schallausbreitung im Prognose-Planfall 2035 ergibt sich folgendes:

Im westlichen Teil des Plangebiets steigen die berechneten Immissionspegel mit zunehmender Berechnungshöhe vom zukünftigen Erdgeschoss bis zum geplanten 4. Obergeschoss

stetig an, da gegenüber den Geräuschen der westlich gelegenen Bahnstrecken die Abschirmung durch die dort vorhandenen Lärmschutzwände, durch die bestehenden Gebäude an der Rennbahnstraße sowie durch die Bodenabsorption immer weiter abnimmt.

Im Osten und Süden des Plangebiets werden die berechneten Immissionspegel bei Berechnungshöhen bis zum späteren 2. Obergeschoss im Wesentlichen von den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrswegen, insbesondere der Vorjurastraße und der Kellerstraße, bestimmt. Mit zunehmender Berechnungshöhe vergrößert sich der Abstand zu diesen Geräuschquellen.

Die mit zunehmender Berechnungshöhe geringer werdenden Geräuschanteile durch den Straßenverkehr werden jedoch durch die ansteigenden Schienenverkehrsgeräusche ausgeglichen, so dass in der Summe eine hohe Belastung durch Verkehrsgeräuschimmissionen im Osten des Plangebiets, insbesondere im Nachtzeitraum, zu erwarten ist.

In den berechneten Rasterlärmkarten wird der schalltechnische Orientierungswert tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von L_{OW} = 55 dB(A) überwiegend im westlichen sowie nordwestlichen Teil des Plangebiets eingehalten.

Im Osten und Süden bzw. Südosten des Plangebietes werden sowohl der vorgenannte schalltechnische Orientierungswert tags als auch der Immissionsgrenzwert tags der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA) von L_{IGW} = 59 dB(A) überschritten.

Im Beurteilungszeitraum nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) wird der schalltechnische Orientierungswert nachts gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von L_{ow} = 45 dB(A) im gesamten Plangebiet und in allen Berechnungshöhen überschritten.

Mit zunehmender Berechnungshöhe wird auch der Bereich, in dem der Immissionsgrenzwert nachts der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA) von L_{IGW} = 49 dB(A) überschritten ist, immer ausgedehnter und umfasst auf Höhe des geplanten 4. Obergeschosses nahezu das gesamte Plangebiet (schalltechnische Untersuchung, IfB Sorge, Bericht 14550.6, S. 41 f)

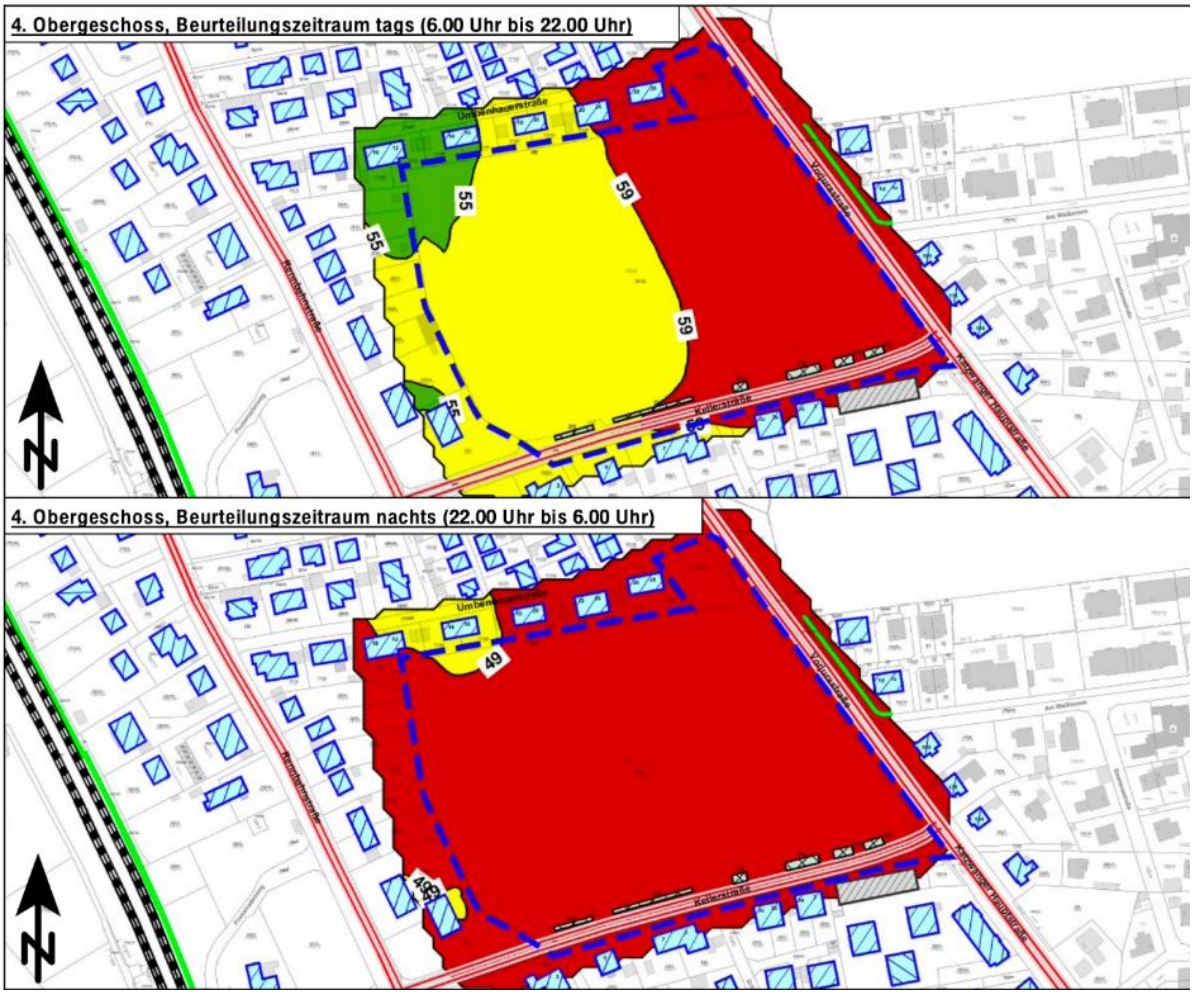


Abbildung 3: freie Schallausbreitung tags/nachts im 4. Obergeschoss (IfB Sorge, Nürnberg, Bericht 14550.6, Seite 86)

Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung und der Lärmschutzwand für die Spielplätze im Nordosten des Plangebietes ergeben sich bei den schalltechnischen Berechnungen für den Prognose-Planfall 2035 insbesondere im Zentrum des Plangebietes niedrigere Beurteilungspegel, da sich hier die Abschirmwirkung der neuen Gebäude und der geplanten Lärmschutzwand auswirkt.

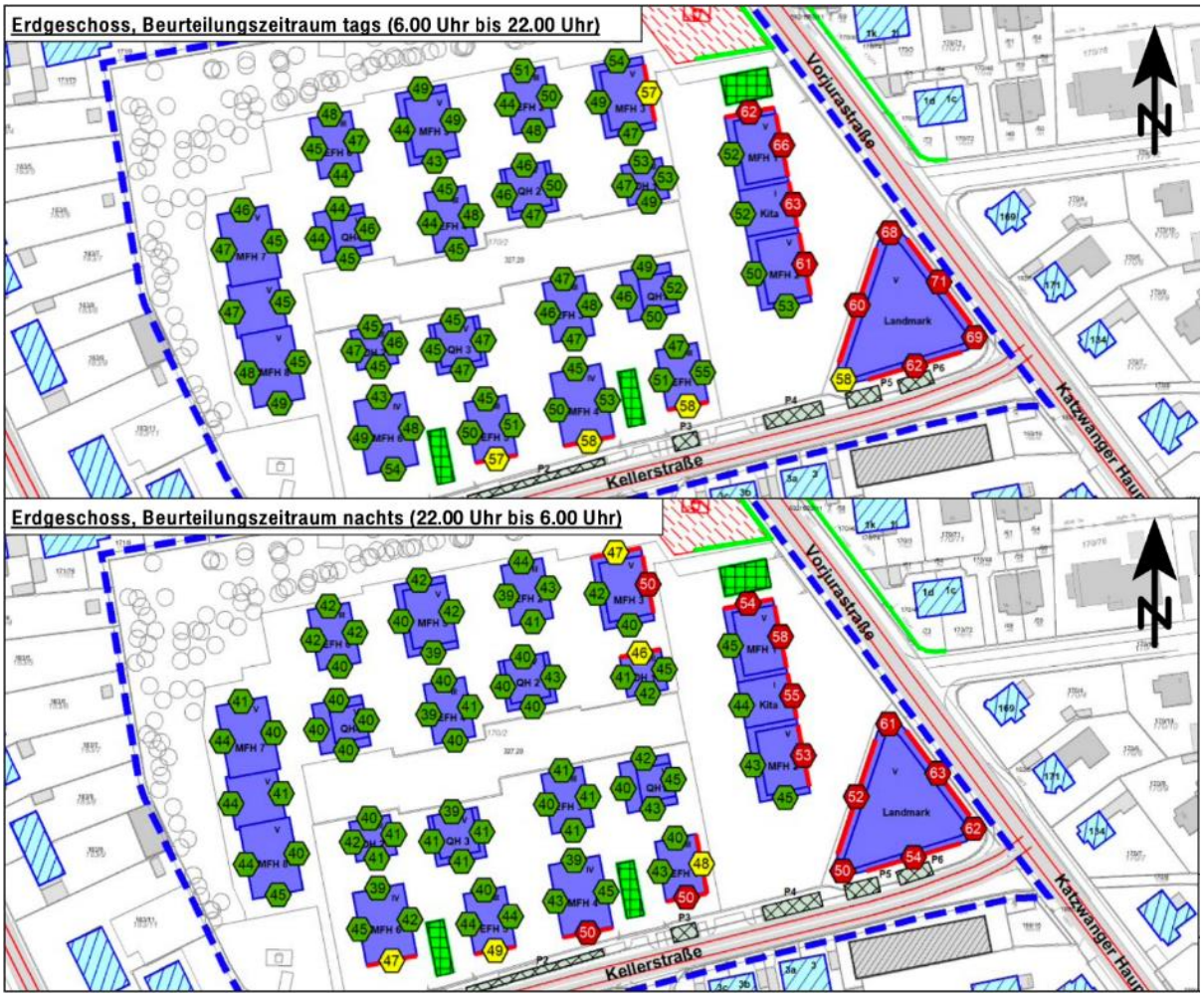


Abbildung 4: Gebäudelärmkarte bei vorgeschlagener Bebauung im Prognose-Planfall 2035, EG (IfB Sorge, Nürnberg, Bericht 14550.6)



Abbildung 5: Gebäudelärmkarte bei vorgeschlagener Bebauung im Prognose-Planfall 2035, 4. OG (IfB Sorge, Nürnberg, Bericht 14550.6)

Überschreitungen der gebietsspezifischen, schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 und der gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV treten insbesondere an den außenliegenden Fassaden von geplanten Gebäuden sowie an den Fassadenabschnitten auf, die den untersuchungsrelevanten Straßen- und Schienenverkehrswegen zugewandt sind.

Die rechnerisch festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte tags bzw. nachts gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) betragen rechnerisch bis zu ΔL = 16 dB tags bzw. 18 dB nachts.

Die für die Abwägung der sonstigen Belange der Planung heranziehbare Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA) werden rechnerisch um bis zu ΔL = 12 dB tags bzw. 14 dB nachts überschritten.

Die rechnerisch ermittelten höchsten Überschreitungen an den straßenzugewandten Fassaden bzw. Fassadenabschnitten der beiden geplanten Gebäude im Bauraum des Teilgebietes WA 1.5 des Plangebietes im direkten Einwirkungsbereich der Vorjurastraße und Kellerstraße in Höhe des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses auf.

Aufgrund der rechnerisch festgestellten Überschreitungen der gebietsspezifischen schalltechnischen Orientierungswerte L_{OW} gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 sowie der für die Abwägung der sonstigen Belange der Planung heranziehbaren gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte L_{IGW} der 16. BImSchV sind im vorliegenden Fall Maßnahmen zum Schutz des Plangebietes vor Verkehrsgeräuschimmissionen erforderlich (schalltechnische Untersuchung, IfB Sorge, Bericht 14550.6 vom 19.04.2022, S. 43).

Schallimmissionssituation im Umfeld des Plangebietes

In den schalltechnischen Untersuchungen des IfB Sorge mit Bericht 14550.6 vom 18.11.2022 wurde die Veränderung der Schallimmissionssituation durch Verkehrsgeräusche im Umfeld des Plangebietes an den maßgeblichen Immissionsorten (IO) untersucht. Die untersuchten Immissionsorte sind im vorgenannten Bericht des IfB Sorge (hier: Anlagen 28 bis 34) dargestellt. Untersucht wurde jeweils der Prognose-Nullfall 2035 (ohne geplante Bebauung und Lärmschutzwand im Plangebiet) sowie der Prognose-Planfall 2035 (mit geplanter Bebauung und Lärmschutzwand im Plangebiet).

An den untersuchten Immissionsorten, insbesondere entlang der bestehenden Bebauung in der Vorjurastraße und der Katzwanger Hauptstraße, ergeben sich rechnerisch hohe Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche.
Hier werden die im Rahmen der Abwägung hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA) in den Beurteilungszeiträumen tags sowie nachts an den diesen Straßen zugewandten Fassaden von Bestandsgebäuden überschritten (schalltechnische Untersuchung, IfB Sorge, Bericht 14550.6 vom 18.11.2022, Anlage 28 bis 31).

Im Beurteilungszeitraum tags wird der gebietsspezifische Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) im Prognose-Nullfall 2035 sowie im Prognose-Planfall 2035 unterschritten bzw. eingehalten (schalltechnische Untersuchung, IfB Sorge, Bericht 14550.6 vom 18.11.2022, Anlage 28 und 30).
Im Beurteilungszeitraum nachts wird der gebietsspezifische Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) bereits im Prognose-Nullfall 2035 an den straßenzugewandten Fassaden von den 9 folgenden Bestandsgebäuden in der Vorjurastraße und der Katzwanger Hauptstraße rechnerisch um bis zu 2 dB überschritten (schalltechnische Untersuchung, IfB Sorge, Bericht 14550.6 vom 18.11.2022, Seite 45f und Anlage 29).

- Anwesen Vorjurastraße 147 (Flur-Nr. 199/3, Gemarkung Reichelsdorf)
- Anwesen Vorjurastraße 149 (Flur-Nr. 199/8, Gemarkung Reichelsdorf)
- Anwesen Vorjurastraße 169 (Flur-Nr. 170/4; Gemarkung Katzwang)
- Anwesen Vorjurastraße 171 (Flur-Nr. 170/6, Gemarkung Katzwang)
- Anwesen Katzwanger Hauptstraße 134 (Flur-Nr. 170/7, Gemarkung Katzwang)
- Anwesen Katzwanger Hauptstraße 130 (Flur-Nr. 169/2, Gemarkung Katzwang)
- Anwesen Katzwanger Hauptstraße 149/151 (Flur-Nr. 189/3, Gemarkung Katzwang)
- Anwesen Katzwanger Hauptstraße 139 a (Flur-Nr. 189/29, Gemarkung Katzwang)
- Anwesen Katzwanger Hauptstraße 137 b (Flur-Nr. 189/32, Gemarkung Katzwang)

Im Prognose-Planfall 2035 wird der vorgenannte, gebietsspezifische Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung nachts an den Anwesen Vorjurastraße 169 und Vorjurastraße 171 weitergehend überschritten (schalltechnische Untersuchung, IfB Sorge, Bericht 14550.6 vom 18.11.2022, Seite 42 und Anlage 31). Die rechnerisch ermittelte Erhöhung des Beurteilungspegels nachts im Prognose-Planfall 2035 beträgt hier 0,8 dB bis 1,0 dB (schalltechnische Untersuchung, IfB Sorge, Bericht 14550.6 vom 18.11.2022, Seite 45f und Anlage 34).

Die Veränderung der Schallimmissionssituation durch Verkehrsgeräusche, die im Umfeld des Plangebietes in den Beurteilungszeiträumen tags sowie nachts, zu erwarten ist, ergibt an den anderen Gebäuden im Bereich der Vorjurastraße eine mögliche Pegelerhöhung von bis zu 1,1 dB im Tag- und Nachtzeitraum. Die gebietsspezifischen Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung werden mit Ausnahme der zwei oben genannten Anwesen durch die Pegelerhöhung aber nicht bzw. nicht weiter überschritten.
Ursächlich für die veränderte Schallimmissionssituation ist die erhöhte Verkehrsbelastung (Straße und Schiene) vom Prognose-Nullfall 2035 zum Prognose-Planfall 2035 sowie mögliche Pegelerhöhungen durch Schallreflexionen und mögliche Pegelminderungen durch Abschirmung aufgrund der geplanten Bebauung und Lärmschutzwand im Plangebiet.

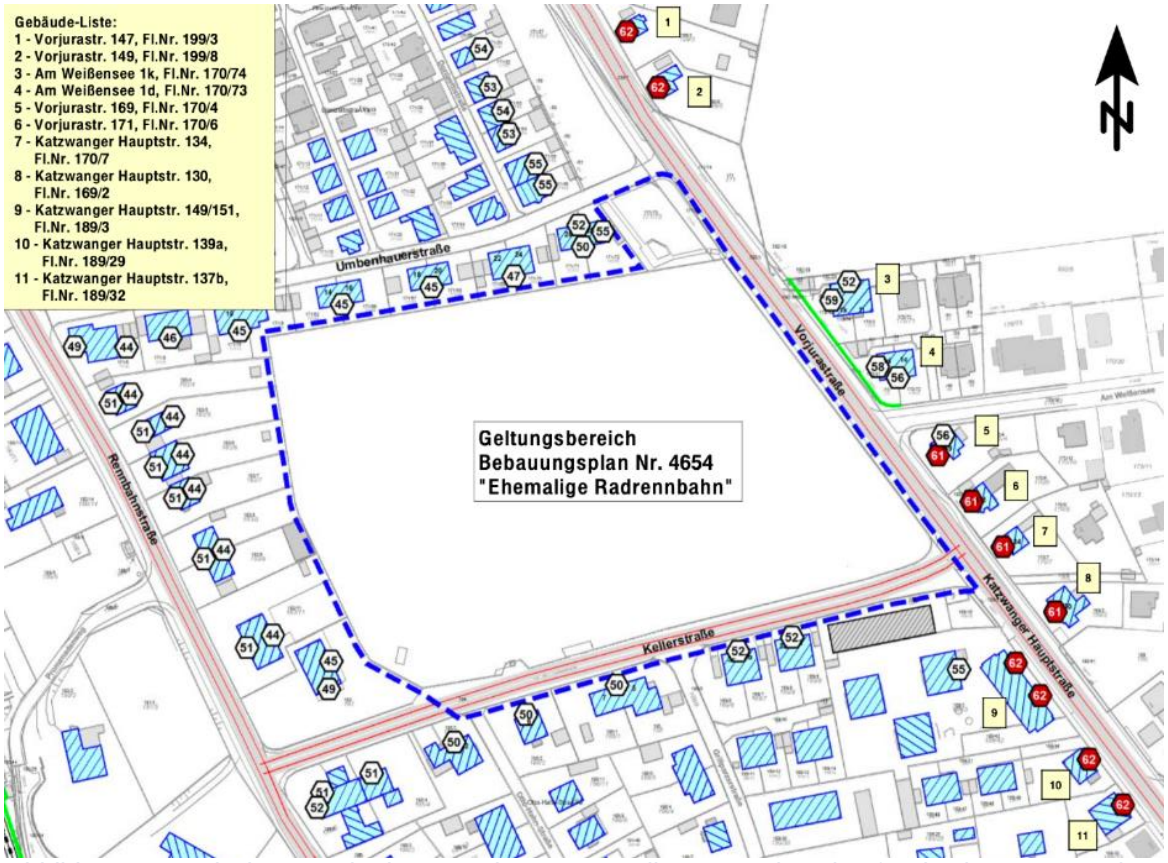


Abbildung 6: Immissionsorte in der Umgebung, Beurteilungspegel nachts für das lauteste Stockwerk, Prognose-Nullfall 2035 (IfB Sorge, Nürnberg, Bericht 14550.6)

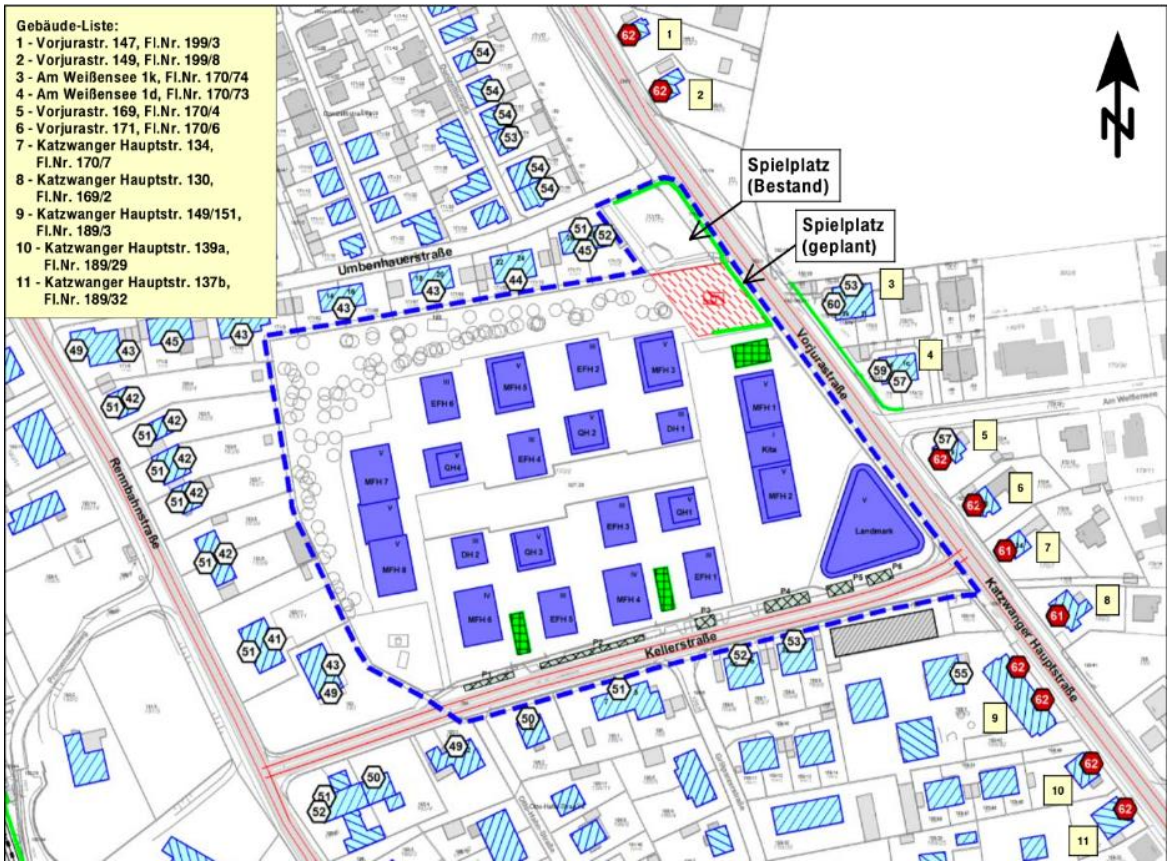


Abbildung 7: Immissionsorte in der Umgebung, Beurteilungspegel nachts für das lauteste Stockwerk, Prognose-Planfall 2035 (IfB Sorge, Nürnberg, Bericht 14550.6)

An den untersuchten Immissionsorten in der Kellerstraße werden die gebietsspezifischen Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung im Prognose-Nullfall 2035 als auch im Prognose-Planfall 2035 im Beurteilungszeitraum tags sowie nachts um mindestens 8 dB unterschritten (schalltechnische Untersuchung, IfB Sorge, Bericht 14550.6 vom 19.04.2022, Seite 50 sowie Anlage 28 und 29).
Im östlichen Teil der Kellerstraße ist im Beurteilungszeitraum tags mit einer möglichen Pegelerhöhung um bis zu 0,7 dB und im Nachtzeitraum um bis zu 0,5 dB zu rechnen. Im westlichen Teil der Kellerstraße ist von weitgehend unveränderten Schallimmissionsverhältnissen durch Verkehrsgeräuschimmissionen auszugehen (schalltechnische Untersuchung, IfB Sorge, Bericht 14550.6 vom 18.11.2022, Seite 49).

An den Ostfassaden der bestehenden Bebauung entlang der Rennbahnstraße westlich des Plangebietes und an den Fassaden der bestehenden Bebauung in der Umbenhauerstraße nördlich des Plangebietes ergeben sich rechnerisch zum Teil deutliche Verbesserungen der Schallimmissionssituation durch Verkehrsgeräusche im Prognose-Planfall 2035, da durch die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes sowie durch die vorgesehene Lärmschutzwand für den Spielplatz an der Vorjurastraße eine höhere Abschirmung der Verkehrsgeräuschimmissionen, ausgehend von der Vorjurastraße, zu erwarten ist. (schalltechnische Untersuchung, IfB Sorge, Bericht 14550.6 vom 18.11.2022, Seite 50 sowie Anlage 32 und 33).

Kinderspielplatz an der Vorjurastraße
Der bestehende Kinderspielplatz an der Vorjurastraße wird nach Süden erweitert. Im Rahmen der Erweiterung wird der gesamte Spielplatz entlang der Vorjurastraße mit einer Lärmschutzwand ausgestattet.
Die schalltechnischen Prognoseberechnungen ergeben, dass trotz der geplanten Lärmschutzwand mit einer schalltechnisch wirksamen Abschirmhöhe von h = 2,80 m über Fahrbahnoberkante der Vorjurastraße der schalltechnische Orientierungswert tags gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) bezogen auf eine Berechnungshöhe von 1,20 m über Gelände-Oberkante, die spielenden Kindern oder sitzenden Erwachsenen entspricht, um bis zu 2 dB überschritten wird (schalltechnische Untersuchung, IfB Sorge, Bericht 14550.6 vom 18.11.2022, Seite 44 und Anlage 23).
Eine vollumfängliche Einhaltung des vorgenannten schalltechnischen Orientierungswertes tags auf der gesamten Spielplatzfläche würde eine Erhöhung der geplanten Lärmschutzwand auf eine schalltechnisch wirksame Abschirmhöhe von mindestens 3,50 m über Fahrbahnoberkante der Vorjurastraße sowie eine Verlängerung der nördlichen und südlichen Wandelemente in Richtung Westen erfordern (schalltechnische Untersuchung, IfB Sorge, Bericht 14550.6 vom 18.11.2022, Seite 44).
Dies stünde im Widerspruch mit den Zielen der harmonischen, städtebaulichen Gestaltung und Durchlässigkeit des Plangebietes für die Menschen. Daher wird im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4654 die bisherige Abschirmhöhe beibehalten. Darüber hinaus ist im Gestaltungsleitfaden (Anhang des StbV) eine ansprechende und kindgerechte Gestaltung der Lärmschutzwand geregelt.

Grundsätzliche Überlegungen zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets auf dem Areal der ehemaligen Radrennbahn und Möglichkeiten zur Bewältigung des schallimmissionsschutztechnischen Konfliktes
Das Plangebiet liegt eingebettet in besiedelte Bereiche, es wird an allen vier Seiten von Bebauung umschlossen. Zudem ist es sowohl für den öffentlichen Nahverkehr als auch den motorisierten Individualverkehr gut erschlossen, die vorhandene Infrastruktur kann genutzt werden. Mit dem nahegelegenen Nürnberger Reichswald im Nordosten, sowie den Rednitzauen im Westen befindet sich das Plangebiet zudem in direkter Nähe zu zwei großen Naherholungsgebieten. Es ist daher zur Bebauung mit Wohngebäuden gut geeignet. Durch die Entwicklung des Plangebietes soll dem Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet Nürnberg Rechnung getragen werden. Zudem finden in den neuen Gebäuden auch weitere, dem gesamten Quartier dienende Nutzungen Platz, wie zum Beispiel eine Kindertagesstätte, ein Kulturtreff, Angebote für Senioren, etc.

Um eine städtebauliche Qualität zu sichern, die auch die herausfordernde Schallimmissionssituation gut löst wurde im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4654 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Durch die im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung festgestellte Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte tags sowie nachts gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, für allgemeine Wohngebiete (WA) durch Verkehrsgeräusche werden im Plangebiet effektive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Aktive Schallschutzmaßnahmen, mit Ausnahme der Lärmschutzwand zum Schutz des Kinderspielplatzes an der Vorjurastraße, werden wie folgt abgewogen:

- Zur vollumfänglichen Abschirmung der Verkehrsgeräusche (Straße und Schiene) würden gebäudehohe, aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände oder -wälle bzw. Wand-/Wallkombinationen) im Bereich der geplanten Bebauung erforderlich – eine solche wird jedoch aus städtebaulichen Gründen sowie aus Erschießungsgründen nicht weiterverfolgt (schalltechnische Untersuchung, IfB Sorge, Bericht 14550.6 vom 18.11.2022, Seite 52ff):
  So würde selbst bei einer Beschränkung der schalltechnisch wirksamen Abschirmhöhe einer derartigen aktiven Lärmschutzmaßnahme bzw. Lärmschutzwand für die am meisten von den Straßenverkehrsgeräuschen der Vorjurastraße belasteten Geschosse der geplanten Bebauung (hier: Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein Bauwerk entstehen, welches zu städtebaulichen Spannungen und zu einer Unverträglichkeit führen würde. Zudem wäre die geplante gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss des sogenannten „Landmark“-Gebäudes massiv eingeschränkt, da kein freier bzw. direkter Zugang zum „Landmark“-Gebäude auf dessen Ostfassade mehr möglich wäre.
  Ferner sind für den Prognose-Nullfall 2035 an der bestehenden Wohnbebauung auf der Ostseite der Vorjurastraße (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) im Beurteilungszeitraum nachts Beurteilungspegel zu erwarten, welche im Grenzbereich der gebietsspezifischen Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegen, oder diese bereits überschreiten. Mit Blick auf die weitergehende Überschreitung dieses Schwellenwerts nachts aufgrund einer möglichen Pegelerhöhung durch Schallreflexionen und den oben genannten Punkten wird von einer Lärmschutzwand abgesehen.

- 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, allerding unterhalb des Schwellenwerts zur Gesundheitsgefährdung. Eine Tempobeschränkung aus Lärmschutzgründen ist über den Bebauungsplan nicht zu regeln. Gleichwohl wurde, aus Gründen der hohen Lärmbelastung bereits ohne die Bebauung des Bebauungsplans, auf Verwaltungsebene von der zuständigen Fachdienststelle die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Vorjurastraße von 50 km/h auf 30 km/h (ohne zeitliche Beschränkung) veranlasst. Da die Geschwindigkeitsreduzierung die Maßnahme ist, die den einzelnen und die Allgemeinheit am wenigsten beeinträchtigt und die Bedingungen auch bereits für den Prognose-Nullfall vorliegen, wurde eine Umsetzung der verkehrsrechtlichen Anordnung auf Tempo 30 in der Verwaltung beschlossen. Die Voraussetzungen nach Straßenverkehrsordnung sind erfüllt und wie oben beschrieben kann der Effekt mit keinen weiteren Maßnahmen erreicht werden. 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.

Im Bebauungsplan werden daher verschiedene Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der geplanten Bebauung vor Verkehrsgeräuschen festgesetzt. Die Festsetzungen werden im entsprechenden Kapitel detailliert beschrieben. Darüber hinaus sind die Voraussetzungen für Tempo 30 auf der Vorjurastraße gegeben. Eine Umsetzung durch die Verwaltung ist beschlossen.

Maßnahmen zur Minderung der schalltechnischen Auswirkungen auf die Umgebung
Mittels zusätzlicher schalltechnischer Prognoseberechnungen wurde nachgewiesen, dass durch eine vollumfängliche schallabsorbierende bzw. reflexionsmindernde Gestaltung der zur Vorjurastraße ausgerichteten Fassaden des geplanten „Landmark“-Gebäudes im südöstlichen Teil des Plangebietes keine wahrnehmbare Verbesserung, der durch die Schallreflexionen an diesen Fassaden bedingte Pegelerhöhung, an den Fassaden der bestehenden Gebäude Vorjurastraße 169 und 171 zu erreichen ist.
Die an diesen Objekten im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen zur Bauleitplanung rechnerisch festgestellten, über den nächtlichen gebietsspezifischen Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung hinausgehenden, Pegelerhöhungen, sind jedoch grundsätzlich als wesentlich einzustufen und im Rahmen der Bauleitplanung gegenüber sonstigen Belangen der Planung abzuwägen.
Die vorgenannten Bestandsgebäude sind bereits als untersuchungsrelevant im Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg kartiert und wurden in das Schallschutzfensterprogramm aufgenommen. 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.

An den von Schallreflexionen betroffenen Fassaden der Bestandsbebauung führt das geplante Vorhaben darüber hinaus nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung der Situation der Anwohner.
Trotz der zu erwartenden schalltechnischen Auswirkungen der Planung des Bebauungsplanes Nr. 4654 auf die in dessen Umfeld befindliche Bestandsbebauung ist aus Sicht der Stadt Nürnberg das Plangebiet geeignet zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Vielmehr wird durch die geplante Reduzierung der Geschwindigkeit auf der Vorjurastraße eine Verbesserung für die Bestandsgebäude eintreten.

I.4.7.3. Energieeinsparung

Lage und Anordnung der kompakten Baukörper sowie der Freiflächen bieten gute Voraussetzungen für eine Minimierung des Energieverbrauchs der Gebäude und die Nutzung umweltfreundlicher Energien. Die Dachflächen stehen zur Nutzung durch Solaranlagen zu Verfügung. Die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes bezüglich Wärmeerzeugung und –dämmung sorgen zudem für weitere Energieeinsparungen.

I.4.8. DENKMALSCHUTZ

Um der Bedeutung der ehemaligen Radrennbahn für die Stadt Nürnberg Rechnung zu tragen, soll zum einen ein Segment der ehemaligen Radrennbahn erhalten bleiben und in die Freiflächengestaltung integriert werden –dies geschieht im Nordwesten des Plangebiets. So können die Neigung und die Höhe der ehemaligen Radrennbahn wahrgenommen werden, gleichzeitig kann die Fläche andere Nutzungen aufnehmen. Die durch den Erhalt des Walls entstehende Freifläche kann zum Beispiel als Spielbereich für Kinder genutzt werden. Der bestehende Wall kann in die Freiflächengestaltung miteinbezogen werden und etwa mit einer

Hangrutsche und Klettermöglichkeiten ausgestattet werden. Weiterhin ist angedacht in diesem Bereich Skulpturen von Radfahrern auf der Rennbahn zu zeigen, sowie Nachbildungen der historischen Banden in die Gestaltung zu integrieren.
Die Fläche liegt direkt an der fußläufigen Erschließung des Gebiets unweit der zentralen, der Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden Grünfläche und ist ebenfalls für die Öffentlichkeit zugänglich. In welcher Länge der Wall konkret und gegebenenfalls auch Teile der Betonpiste erhalten bleiben können ist im weiteren Planungsverlauf zu prüfen und mit allen anderen Belangen (Technische Ausführung, Verkehrssicherungspflicht, Schallreflektionen, Nutzbarkeit der Fläche etc.) abzuwägen. Das Teilsegment soll jedoch eine Länge von mindestens 30 m haben und dies ist entsprechend so festgesetzt. Ziel ist es nicht nur ein Relikt zu erhalten, sondern den Ort erlebbar zu gestalten und insbesondere die Dimensionen der ehemaligen Radrennbahn spürbar zu erhalten. Durch die Mehrfachkodierung des entstehenden Raums soll ein Ort entstehen, der zum einen an die Bedeutung der Radrennbahn für die Stadtgeschichte erinnert, aber auch in der Gegenwart mit Leben gefüllt ist.
Der zu erhaltende Baumbestand in Verbindung mit Neupflanzungen zeichnet sowohl im Nordwesten als auch im Südosten das Oval der Rennbahn nach. Im Rahmen des freiraumplanerischen Entwurfs können ggf. Blickbezüge von der erhaltenen nordwestlichen zur durch Bäume markierten ehemaligen südöstlichen Kurve herausgestellt werden oder über Wegeverbindungen „nachgegangen“ werden. Die Dimension der Radrennbahn kann dadurch auch in der Fläche nachempfunden werden.
Ergänzend ist geplant im Landmark-Gebäude einen Informations- und Erinnerungsort zum Beispiel in Form einer Ausstellung zu schaffen. Denkbar ist hier auch die Kombination mit weiteren radsportbezogenen Nutzungen, wie z.B. Fahrrad-(Repair)-Café oder eine Verleihstation. Selbstverständlich sind auch hierbei die Vorgaben des Immissionsschutzes für die kulturelle/multifunktionale Nutzung zu beachten, um Konflikte mit der Wohnbebauung zu vermeiden.
Darüber hinaus werden über den städtebaulichen Vertrag ca. 48.000 € für Kunst im öffentlichen Raum gesichert. Im Rahmen eines künstlerischen Wettbewerbs soll ein Kunstwerk entstehen, das die Identität des Ortes würdigt.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Bauflächen im Plangebiet werden gemäß den geplanten Nutzungszielen als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt mit den Teilgebieten (Gebiete) WA 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, WA 1.5 und WA 1.6. Zur Sicherung der angestrebten Wohnqualität setzt der Bebauungsplan fest, dass in den allgemeinen Wohngebieten Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig sind. Mit diesen Festsetzungen wird insbesondere erreicht, dass gebietsfremder Ziel- und Quellverkehr, der bei den ausgeschlossenen Nutzungen in größerem Umfang zu erwarten wäre, weitgehend vermieden wird. Zudem werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen, um eine Zweckentfremdung der neuen Wohnungen zu vermeiden. Rechtsgrundlage hierfür bildet § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO. Die Zweckbestimmung der allgemeinen Wohngebiete bleibt dabei gewahrt.

Im gesamten Geltungsbereich werden Anlagen der Fremdwerbung ausgeschlossen. Die Festsetzung ist erforderlich, da Fremdwerbung (z.B. City-Light-Boards) als sonstige nicht störende gewerbliche Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Einzelfall im allgemeinen Wohngebiet zulässig sein kann. Damit soll in den Wohngebieten das Orts- und Straßenbild vor optischen Beeinträchtigungen geschützt werden. Rechtgrundlage bilden hier, da Fremdwerbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzungen zu betrachten sind, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB (Gestaltung des Ortsbilds). Als besondere städtebauliche Gründe sind die besondere Lage des Gebiets in unmittelbarer Nähe zu einer Einfallstraße Nürnbergs, die erfahrungsgemäß als Standorte für Fremdwerbung sehr attraktiv sind, sowie die angestrebte hochwertige Gebietsstruktur zu nennen.

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ermöglicht neben der Wohnbebauung und der zugehörigen Kindertageseinrichtung auch die Anordnung von ergänzenden, der Versorgung dienenden, Läden oder nicht störenden Gewerbenutzungen sowie sozialer Nutzungen (Nachbarschaftstreff), die zur Lebendigkeit des neuen Wohnquartiers beitragen sollen. Diese sind vorrangig in den Erdgeschosszonen des WA 1.5 unterzubringen.
Insbesondere im „Landmark“-Gebäude liegt in den unteren Geschossen durch die direkte Lage am Kreuzungspunkt Vorjurastraße / Kellerstraße eine starke Beeinträchtigung durch Verkehrslärmimmissionen vor. Innerhalb der Erdgeschosszonen im WA 1.5 ist aufgrund der Kombination der starken Verkehrslärmbelastung und einer gewissen Öffentlichkeit, die durch die direkte Lage an der belebten Vorjurastraße bedingt ist, nur schwer eine qualitätvolle Wohnnutzung umsetzbar.
Um qualitätvolle Wohnungen zu sichern, ist daher aus Immissionsschutz- und städtebaulichen Gründen eine Wohnnutzung im Erdgeschoss des WA 1.5 unzulässig. Weniger störempfindliche öffentliche bzw. gemeinschaftliche Nutzungen tragen insbesondere zu einer Belebung der Erdgeschosszone in diesem Bereich bei und unterstützen den Quartiersauftakt und die Verknüpfung des neuen Quartiers zur bestehenden Nachbarschaft. Neben den gewerblichen Nutzungen ist an dieser Stelle auch die Etablierung eines Kulturzentrums mit Bezug zum ehemaligen Radsportstandort „Reichelsdorfer Keller“ geplant. Über den städtebaulichen Vertrag wird dafür eine Fläche von 150 m^2 Geschossfläche gesichert. Vorstellbar sind auf dieser Fläche, z.B. eine Ausstellung zur ehemaligen Radrennbahn/Radsport in Nürnberg, aber auch Nutzungen, durch die der Radsport aktiv weiterlebt. Denkbar wäre die Kombination mit einer offenen Fahrradwerkstatt oder ein Fahrrad-Café bzw. Fahrrad-/ Lastenradverleih.
Im zweiten Gebäude innerhalb des WA 1.5 wird im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte (Anlage für soziale Zwecke) mit circa 99 Plätzen untergebracht, deren Freispielbereiche sich auf die lärmabgewandte Seite des Gebäudes orientieren. Auch diese ist im städtebaulichen Vertrag gesichert.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nrn. 1 und 3 BauNVO durch die im Planteil festgesetzte jeweils maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die zulässige GRZ von 0,4 hält die Orientierungswerte des § 17 BauNVO ein. Sie basiert auf den Grundflächen der Gebäude des optimierten Wettbewerbsentwurfs. Darin berücksichtigt sind auch mögliche Nebenräume für Fahrräder, Müllräume oder Kinderwagenräume im Erdgeschoss der Gebäude. Lediglich im WA 1.6 wird der Orientierungswert von 0,4 um 0,2 überschritten. Die zulässige GRZ von 0,6 resultiert aus der Aufteilung der Flächen in allgemeine Wohngebiete, private sowie öffentliche Grünflächen. Insbesondere das WA 1.6 wird zu drei Seiten durch Grünflächen begrenzt, im Süden wird, die für das allgemeine Wohngebiet zur Verfügung stehende Fläche durch eine öffentliche Grünfläche für einen Kinderspielplatz begrenzt, im Westen wird über die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturbelassener Bereich der Baumbestand gesichert und im Norden begrenzt die private Grünfläche zum Erhalt der Radrennbahn als Erinnerungsort das allgemeine Wohngebiet. Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen werden großflächige, nicht versiegelte und nicht unterbaute Flächen gesichert. Die Überschreitung der Orientierungswerte in einem Teilbaugebiet ist daher als hinnehmbar zu betrachten.
Es wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie durch die Grundfläche zulässiger Nebenanlagen abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 überschritten werden darf. Die Zulässigkeit dieser Überschreitung ist in der dadurch gewonnenen Qualität der Wohn- und Freibereiche begründet. Durch die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in der Gemeinschaftstiefgarage und das Anfahren der Tiefgarage direkt von den öffentlichen Straßen entstehen autofreie Wohn- und Freibereiche. Damit können eine familiengerechte Umgebung und für Kinder ein gefährdungsfreies Spielen im unmittelbaren Wohnumfeld angeboten werden. Die ringförmige Gemeinschaftstiefgarage mit Zufahrten von der Vorjurastraße und der Kellerstraße verbindet die Gebäude unterirdisch und ermöglicht in der Mitte gleichzeitig großzügige, nicht unterbaute Grünflächen. Durch einen Substrataufbau von mindestens 80 cm, bzw. 120 cm im Bereich von Großbaumpflanzungen, auf den Tiefgaragen, der eine gute Begrünung ermöglicht, kann die Überschreitung ausgeglichen und darüber hinaus eine positive Wirkung auf das Mikroklima innerhalb des Planungsgebietes erzielt werden.

I.5.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Um bei der genauen Lage der Gebäude innerhalb des jeweiligen Bauraums noch Planungsspielräume zuzulassen, sind in die Bauräume auch Flächenspielräume für an die Gebäude angebaute Bauteile, wie Terrassen, Balkone und Vordächer einbezogen. Ebenfalls aus Gründen der Flexibilität regelt die Satzung, dass ein Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone bis maximal 0,5 m und nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge zulässig ist. Die gesunden Wohnverhältnisse bleiben dennoch gewahrt, da unbenommen davon die Abstandflächen und die festgesetzte GRZ einzuhalten sind.

Gemäß städtebaulichem Konzept sind verschiedene Haustypologien – Geschosswohnungsbau, Reihen- und Doppelhäuser – geplant. Die Erschließung des Plangebiets über öffentliche Verkehrsflächen erfolgt von außen über die angrenzenden bestehenden Straßen (Vorjurastraße und Kellerstraße) und einen internen Ring der als Eigentümerweg gewidmet und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ im Bebauungsplan festgesetzt wird. Das Gebiet soll im gesamten entwickelt werden. Eine Realteilung in einzelne Baugrundstücke für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser ist nicht vorgesehen, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Festsetzung von Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen nicht gegeben sind, da für die einzelnen Wohngebäude keine eigenen Baugrundstücke gebildet werden. Das gesamte Plangebiet wird lediglich in zwei Baugrund-

stücke real geteilt. Diese zwei Baugrundstücke bilden zwei Bauabschnitte, die dementsprechend abschnittsweise realisiert werden. Um die grundsätzlichen Typologien gemäß städtebaulichem Entwurf über den Bebauungsplan zu sichern, wird in den Bauräumen in denen Doppel- und Reihenhaustypologien vorgesehen sind, die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten beschränkt.

Das Entwurfskonzept sieht für die Geschosswohnungsbauten mit mehr als vier Geschossen das jeweils oberste Geschoss als Staffelgeschoss vor, um eine abwechslungsreiche Höhenstaffelung im Gebiet zu erzeugen. Dieser Entwurfsgedanke soll über die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert werden. Daher ist das oberste Geschoss, bei fünf zulässigen Geschossen zurückgesetzt zu bauen. Dabei darf die Grundfläche dieses Geschosses maximal 70 % des darunterliegenden Geschosses betragen. Die Festsetzung der Fläche dieser Geschosse auf maximal 70 % des darunterliegenden Geschosses orientiert sich an den, im städtebaulichen Entwurf vorgeschlagenen, Gebäudekubaturen und ermöglicht gleichzeitig einen planerischen Spielraum zur wirtschaftlichen Grundrissanordnung. Darüber hinaus trägt das Zurücktreten des obersten Geschosses zu einer verträglichen Höhenentwicklung bei durch eine optische Reduzierung dieser aus Fußgängerperspektive. Ziel dieser Festsetzung ist es, einerseits die optische Höhe der Gebäude aus der Fußgängerperspektive zu mindern und andererseits die Verschattung zwischen den Gebäuden zu verringern.

Eine Ausnahme dieser Regelung bildet die Zeilenbebauung des WA 1.5. und WA 1.6. Eine Riegelwirkung kommt hier dem nächtlichen Lärmschutz gegen Verkehrslärm zugute, weshalb auf die zwingende Anordnung von Staffelgeschossen verzichtet wurde. Um die Abschirmwirkung gegen Verkehrslärm zu sichern, sind die Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.5 und 1.6 zudem mit zwingend fünf Geschossen auszuführen. Aufgrund ihrer Funktion als Lärmschutzbebauung ist für die Zeilenbauten eine abweichende Bauweise mit mehr als 50 m durchgängiger Fassadenlänge zulässig.

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die Abstandsflächen gemäß Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg vom 11. Juli 2016 einzuhalten.

I.5.5. NEBENANLAGEN

Um die entstehenden Freiräume von Einbauten weitestgehend freizuhalten und ein qualitätvolles Konzept zu entwickeln, sind Nebenanlagen in die Gebäude oder in die Tiefgarage zu integrieren bzw. als Sammelstellplätze auch oberirdisch außerhalb der Bauräume zulässig. Basierend auf dem Freiflächenrahmenplan sind diese insbesondere im Zusammenhang mit den geplanten Reihen- bzw. Doppelhaustypologien zu sehen, da hier eine Integration im Erdgeschoss der jeweiligen Einheit nur schwer umzusetzen ist. Ohne Einschränkung sind lediglich Anlagen zur Versorgung mit Gas, Wärme und Wasser sowie zur Entwässerung innerhalb der Teilgebiete zulässig, um hierfür Planungsspielräume zu ermöglichen. Aufgrund der gemeinsamen Entwicklung des Plangebiets und der Erstellung eines Freiflächenrahmenplans als Teil des städtebaulichen Vertrags ist sichergestellt, dass diese notwendigen Anlagen an sinnvoller Stelle und qualitativ hochwertig in die Freiflächengestaltung integriert werden.

Die Abstellplätze für Fahrräder können in die Tiefgarage integriert oder in der Nähe der Hauseingänge ohne Überdachung angeordnet werden. Die Anzahl der Abstellplätze für Fahrräder wird nicht begrenzt.

Die gemeinschaftlichen Abfallsammelbehälter können in den Müllhäuschen untergebracht werden. Am Tag der Abholung können die Mülltonnen auf den Müllabholflächen, welche hinweislich im Bebauungsplan dargestellt sind, platziert werden.

I.5.6. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSTIEFGARAGE MIT IHREN ZUFAHRTEN

Ziel der Stadt Nürnberg ist eine Verlagerung der individuellen Mobilität vom privaten Kfz hin zu anderen stadt- und umweltgerechten Verkehrsarten, wie z.B. öffentlicher Nahverkehr, Fußgänger- und Radverkehr. Dadurch soll die Lebensqualität im Stadtgebiet gesteigert werden, insbesondere durch die Reduktion der Belastungen mit Lärm und Luftschadstoffen. Dabei gilt es nicht nur den innerstädtischen Verkehr, sondern auch die Pendlerströme auf alternative Mobilitätsformen zu verlagern.

Im Sinne einer qualitätvollen Entwicklung der Freianlagen soll das neue Quartier von Kfz-Verkehr möglichst freigehalten werden, Stellplätze sind daher ausschließlich in einer Gemeinschaftstiefgarage zulässig. Das städtebauliche Konzept sieht diese als unterirdische Ringerschließung vor, an die alle Gebäude direkt angebunden sind. Die zulässige Breite der Gemeinschaftstiefgarage ermöglicht eine ökonomische zweihüftige Tiefgaragenorganisation und die unterirdische Anordnung von zusätzlichen Fahrradabstellplätzen.
Die zentrale private Grünfläche wird durch den Ring überwiegend von Unterbauung freigehalten.

Weiterhin regelt der Bebauungsplan, dass nicht für jede Wohneinheit ein Stellplatz vorgesehen werden soll. Der Verkehrsausschuss des Stadtrates hat im Dezember 2018 die Verwaltung beauftragt, bei allen zukünftigen Flächenentwicklungen im Stadtgebiet den sogenannten Mobilitätsbaukasten anzuwenden. Ziel ist es, durch entsprechende Maßnahmen die Verkehrsmittelwahl zugunsten der umweltfreundlichen und stadtgerechten Verkehrsarten zu beeinflussen. Ein Baustein ist dabei die Reduzierung des Stellplatzschlüssels bei Projekten, die gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden sind, da nachweislich die Verfügbarkeit von Stellplätzen die Nutzung von Kraftfahrzeugen beeinflusst.

Die Fläche der ehemaligen Radrennbahn liegt in fußläufiger Entfernung zum S-Bahnhof Reichelsdorfer Keller und in der Vorjurastraße verkehren mehrere Buslinien, so dass die hier angestrebte Festsetzung der laut Stellplatzsatzung nachzuweisenden Stellplätze für den freifinanzierten Wohnungsbau auf einen Stellplatz pro Wohnung ungeachtet der Wohnfläche gerechtfertigt ist. Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels betrifft somit nur einen Teil der neu entstehenden Wohnungen im Vergleich zu den Vorgaben der Stellplatzsatzung und wird mit begleitenden Maßnahmen verbunden, wie z.B. ausreichend ebenerdig erreichbaren und sicheren Fahrradstellplätzen. In der Kellerstraße werden zudem zwei Mobilitätsstandorte für Carsharing errichtet. Deren Umsetzung wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrags gesichert. Von einer weiteren Reduzierung der zulässigen Stellplätze wird abgesehen, um die umliegenden gewachsenen Wohngebiete nicht durch einen vermeintlichen Parkdruck zu belasten.

I.5.7. GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

Abweichend vom Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg vom 14.06.2017 werden Festsetzungen zum sozialen Wohnraum im Plangebiet getroffen. So sind mindestens 5.124 m² der der Geschossfläche für Mietwohnungen so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Neben der Berücksichtigung preisgünstigen Wohnens, soll so unter anderem Gentrifizierungsprozessen entgegengewirkt werden. So werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festgesetzt, innerhalb derer Wohnungen so errichtet werden müssen, dass sie die gebäudemäßigen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen. Die Bereiche befinden sich im WA 1.5 des Plangebiets an der Vorjurastraße/Kellerstraße und damit in unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle, zur Kindertagesstädte, der zentralen Grünfläche sowie zum öffentlichen Kinderspielplatz und den privaten Kinderspielflächen. Sollten sich in der Umsetzung des Bebauungsplans Umstände ergeben, dass die Flächenzuweisung geändert werden müsste, wird dies als Ausnahme ermöglicht. Jedoch unter dem Vorbehalt, dass die Herstellung des förderfähigen Wohnraums bereits an anderer Stelle im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4654 „ehemalige Radrennbahn“ erfolgt bzw. dessen Herstellung innerhalb des

Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans gesichert ist. Weitere Punkte, wie die Verpflichtung zur Herstellung der geförderten Wohnungen der Realisierungszeitraum und die Bindungsfristen sowie Ankaufsrechte der Stadt zur Sicherung der Verpflichtung, werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

I.5.8. RÜCKHALT UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist ein vollständiges Versickern des anfallenden Regenwassers auf dem Privatgrundstück nicht möglich. Eine Trennkanalisation liegt im Stadtgebiet nicht vor, eine Einleitung in die ca. 300 m entfernte Rednitz ist aufgrund der nicht zu Verfügung stehenden und bereits bebauten Grundstücke und der dabei erforderlichen Querung der Bahntrasse nicht möglich bzw. unverhältnismäßig. Abweichend von den Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. vom 04.12.2018 wird unbelastetes Niederschlagswasser in Abstimmung mit der Stadt Nürnberg daher in zwei Rückhaltebecken mit je ca. 219 m³ Speichervolumen und einer Grundfläche von jeweils ca. 77 m² im Bereich der zentralen privaten Grünfläche gesammelt und über einen Drosselkanal mit einer max. Drosselspende von 10 l/s dem städtischen Mischwasserkanal zugeführt.
Die Möglichkeit einer Gartenwasserentnahme aus den beiden Retentionsbecken mit Zisternenfunktion besteht über einen Gartenwasserhydranten mit einer Speicherkapazität von 50 m³. Die vorgeschriebene Dachbegrünung dient zusätzlich als Puffer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser. Die Rückhaltebecken sind ausreichend groß dimensioniert, um auch das anfallende Niederschlagswasser des 30-jährigen Regenereignisses aufzunehmen bzw. die Spitzenabflüsse gepuffert entsprechend der bestehenden Kanalkapazitäten abzugeben.

I.5.9. GRÜNORDNUNG

Wie im städtebaulichen Wettbewerb vorgegeben, ist das Ziel der Grünordnung, durch qualitativ hochwertige Grünstrukturen, das geplante Wohngebiet in das bestehende Umfeld einzufügen und eine hohe Wohnqualität zu schaffen. Gleichzeitig soll eine vernetzende Grünverbindung zwischen den umliegenden Schutzgebieten LSG Rednitztal Mitte / FFH-Gebiet Rednitztal und dem Vogelschutzgebiet Reichswald / LSG Eichenwaldgraben geschaffen und ein möglichst hoher Anteil des bestehenden Baumbestandes erhalten werden, u.a. eine Grünfläche von ca. 20 m Breite inklusiv der dort vorhandenen Böschung und der baumbestandene Abschnitt. Die Festsetzungen sichern dabei funktional und qualitativ die unterschiedlichen Grünflächen, die auch multifunktional dem Naturschutz dienen.

<u>Öffentliche Spielflächen</u>
Im südwestlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebiets werden zwei öffentliche Grünflächen als öffentliche Spielplätze festgesetzt. Diese sichern das Angebot an öffentlichen Spielflächen für die neue Bewohnerschaft. Die Spielfläche im Südwesten an der Kellerstraße wird so ausgebaut, dass sie vorwiegend der Altersgruppe der 3 bis 6-Jährigen zu Gute kommt, die Spielfläche an der Vorjurastraße ist auf ältere Kinder ausgerichtet (6 bis 12 Jahre). Da die Spielfläche im Nordosten aufgrund des vorhandenen Baumbestandes nicht optimal als Spielplatz zu Nutzen ist (keine Aufstellung von Spielgeräten im Kronentraufbereich von Bäumen), wird der nördlich angrenzende bestehende Spielplatz mit einbezogen und vollständig erneuert bzw. ertüchtigt. Die so neu entstehende Spielfläche ist in Ruhe- und Spielbereiche unterteilt und wird insgesamt durch eine Lärmschutzwand vom Verkehrslärm und Feinstaub der Vorjurastraße abgeschirmt.

<u>Private Grünflächen</u>
Die Festsetzung privater Grünflächen sichert ein ausreichendes Angebot an Erholungsflächen im neuen Wohngebiet. Zudem wird durch die neuen und vorhandenen Grünflächen die Durchlässigkeit des Gebiets gewährleistet. Die zentrale Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird, da sie nicht ins Eigentum der Stadt Nürnberg übergehen wird, mit einem Geh- und Nutzungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt, das ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans im Rahmen des städtebaulichen Vertrags gesichert ist.

Die Fläche steht somit auch der Bewohnerschaft aus den benachbarten Gebieten zur Verfügung. Zudem ist auch ein Bereich zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Teilflächen mit wertvollem Baumbestand im Norden und Westen des Planungsgebiets sind als naturbelassener Bereich (NB) festgesetzt. Dadurch wird der zu erhaltende Teil des Biotops Nr. 909 gem. ABSP rechtlich gesichert.
Im Nordwesten des Plangebiets wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erinnerungsort Radrennbahn festgesetzt. Diese dient der Umsetzung des denkmalfachlichen Konzepts zur Schaffung eines Ortes der Erinnerung mit dem Erhalt eines mindestens 30 m langen Teilsegments der ehemaligen Radrennbahn (siehe Kapitel I.4.8). Das erhaltene Teilsegment kann mit ergänzenden Nutzungen versehen werden. Innerhalb der privaten Grünfläche werden ergänzend Spielflächen nach Art. 7 Abs. 2 BayBO angeordnet. Die Fläche wird mit einem Nutzungsrecht zugunsten der Allgemeinheit versehen, um den Erinnerungsort zugänglich zu machen. Um das bestehenbleibende Teilstück der ehemaligen Radrennbahn technisch sichern zu können sind innerhalb der privaten Grünfläche Stützmauern zulässig. Diese werden voraussichtlich in Form von Bohrpfahlwänden ausgebildet.

Um eine dem Freiflächenrahmenplan entsprechende Verteilung der Baumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs zu sichern, werden die Baumpflanzungen nach den unterschiedlichen Flächenfestsetzungen gesondert geregelt und textlich festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage sowie der Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen im WA 1.5 werden die Bäume, aufgrund ihrer wesentlichen Bedeutung für das grünordnerische Konzept (Baumquadrate, aufgelockerte Baumpflanzungen der zentralen Grünfläche, Begrenzung der ehemaligen Radrennbahn) zusätzlich zeichnerisch festgesetzt.
Die festgesetzten Flächen zum Erhalt und zur Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern werden durch Neupflanzungen im Inneren des Quartiers ergänzt. Insgesamt werden 215 Neupflanzungen aufgeteilt auf die Teilgebiete sowie die privaten Grünflächen festgesetzt. Die Neupflanzungen werden wie folgt im Gebiet verteilt:

- Im Gehölzsaum (festgesetzte private Grünfläche mit Zweckbestimmung naturbelassener Bereich und Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern): 71 Bäume
- Innerhalb der zentralen privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage: 57 Bäume
- Innerhalb der Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen im WA 1.5: 20 Bäume
- auf den sonstigen nicht überbauten Flächen der Teilgebiete: 67 Bäume.



Anzahl Neupflanzungen

Wohngebiet WA 1.1	20 Stk.
Wohngebiet WA 1.2	02 Stk.
Wohngebiet WA 1.3	04 Stk.
Wohngebiet WA 1.4	16 Stk.
Wohngebiet WA 1.5	42 Stk.
Wohngebiet WA 1.6	03 Stk.

Abbildung 8: Kartierung Baumpflanzungen nach Baugebieten (WLG Wollborn LandschaftsArchitekten PartGmbB , Nürnberg 01.02.2024)

Die Neubepflanzung hat mit standortgerechten Laubbäumen zu erfolgen. Zur Qualitätssicherung wird eine abschließende Artenliste festgesetzt, um die Verwendung von mittelgroßen und kleinen Bäumen zu sichern und die Pflanzung von Großsträuchern zu verhindern. Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist neben der Beseitigung der bestehenden Sportanlagen mit den Betonpisten die Fällung von 166 Bäumen (davon 38 Bäume mit Stammumfang <80 cm) erforderlich (siehe Übersichtsplan Baumfällungen WLG Wollborn, 01.02.2024), demgegenüber stehen 215 Neupflanzungen.

Im Entwurf des zugrundeliegenden Freiflächenrahmenplans wurden die Baumpflanzungen hinsichtlich ihrer Funktionalität und technischen Umsetzbarkeit untersucht. Bereits auf der Vorentwurfsebene wurden Flächen für die Feuerwehr, notwendige oberirdische Fahrradabstellplätze, das Entwässerungskonzept sowie die geplanten Baumpflanzungen miteinander in Einklang gebracht. Ebenso wurde bei der Planung der Neupflanzungen die Einhaltung der Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß Art. 47 AGBGB berücksichtigt. Der Freiflächenrahmenplan stellt ein Umsetzungskonzept der Festsetzungen des Bebauungsplans dar und basiert auf dem Preisträgerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs, der der Gesamtentwicklung zugrunde liegt. Da jedoch im jetzigen Entwurfsstand noch nicht alle späteren Spartentrassen insbesondere die Hausanschlüsse bekannt sind, werden die zu pflanzenden Bäume auf den Baugrundstücken nicht mit einer festen Lage, sondern lediglich mit einer Gesamtanzahl je Teilgebiet festgesetzt, um für die Ausführungsplanung noch Spielräume zu eröffnen. Sollten sich bei der Konkretisierung der Planung für die Bäume, die mit ihrer Lage zeichnerisch festgesetzt sind, technische oder gestalterische Zwänge ergeben, kann von der

festgesetzten Lage geringfügig abgewichen werden, sofern das grünordnerische Konzept erhalten bleibt.

Im Zuge der Neugestaltung der Kellerstraße ist die Neupflanzung von weiteren 6 Straßenbäumen in Baumscheiben vorgesehen, welche die neuen Parkbuchten gliedern und als einladende Baumkulisse vor dem neuen Quartier wirken sollen.



Legende

- Grundstücksgrenze
- TG-Grenze
- 00 Baum Erhalt gem. B-Plan
- Neupflanzung
- Regenrückhaltebecken

Baumfällungen bereits erfolgt, 42 Stück

- Baumfällungen

Baumfällungen BA1: Gesamt 77 Stück

Baumfällungen Abbruch Wall:	65 Stk.
Baumfällungen Neuplanung:	10 Stk.
Baumfällungen Torso:	02 Stk.

Baumfällungen BA2: Gesamt 20 Stück

Baumfällungen Abbruch Wall:	18 Stk.
Baumfällungen Neuplanung:	02 Stk.

Baumfällungen BA3: Gesamt 86 Stück

Baumfällungen Abbruch Wall:	50 Stk.
Baumfällungen Neuplanung:	21 Stk.
Baumfällungen Torso:	15 Stk.

Abbildung 9: Übersichtsplan Baumfällungen, WLG Wollborn LandschaftsArchitekten PartGmbB , Stand 01.02.2024

Flächen zum Erhalt und zur Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern

Bestandsbäume und neue Bäume lockern die Bebauung auf und begünstigen das vorherrschende Mikroklima. Vor allem im Osten des Gebiets erfüllen die Baumpflanzungen auch den gestalterischen Zweck, die Kurve der Radrennbahn nachzuzeichnen und somit das Motiv des Entwurfs einer Reminiszenz an die ehemalige Radrennbahn zu verstärken. Insbesondere in den heißen Sommermonaten wirken sich zudem Bäume durch Schattenspende und Luftfilterung positiv auf das Mikroklima aus. Da keine Grundstücksteilung vorgesehen ist, werden die zu pflanzenden Bäume mit absoluten Zahlen pro Baugebiet festgesetzt, um eine Mindestbepflanzung gemäß den Qualitätsstandards der Stadt Nürnberg zu sichern.

Tiefgaragenüberdeckung

Die Vegetationsschicht für Grünflächen über Tiefgaragen (Substrataufbau) wird mit 0,80 m festgesetzt. Insbesondere im Bereich der Mietergärten ermöglicht diese Höhe eine freie Nutzung durch die Bewohnerschaft ohne Beschädigungen an der Tiefgaragendecke fürchten zu müssen. Im Bereich von Baumpflanzungen auf der Tiefgarage gewährleistet eine Überdeckung von mindestens 1,20 m eine gute Entwicklung der gepflanzten Bäume. Zudem wirkt die Überdeckung als Minderung im Hinblick auf die relativ hohe Versiegelung des Bodens mit einer zulässigen Gesamtversiegelung durch alle Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 2 Nr. 2.3 der Satzung von 0,8 GRZ im allgemeinen Wohngebiet und ermöglicht ein oberirdisches Versickern in die unterirdisch gelegenen Rigolen und Sickerschächte zur Ableitung des Niederschlagswassers in die Retentionsbecken.
Um ein oberirdisches Stauen von Niederschlagswasser, insbesondere bei Starkregenereignissen zu minimieren sind alle befestigten Flächen, soweit dies technisch möglich ist, mit versickerungsfähigen Materialen zu versehen.

Fassaden- und Dachbegrünung

Ein weiterer positiver Effekt hinsichtlich der Regenrückhaltung wird durch Dachbegrünung erreicht. Um die Versiegelung im Gebiet auszugleichen, sind daher alle Dachflächen, die nicht für notwendige technische Anlagen benötigt werden, mindestens extensiv zu begrünen. Hierzu werden in der Satzung Ausführungsqualitäten festgesetzt. Eine Mindestschichtdicke von 12 cm auf den Wohngebäuden und 3 – 8 cm auf den Nebengebäuden (Müllhäuschen) gewährleistet eine funktionsfähige dauerhafte Dachbegrünung. Eine Ausführung als echtes Retentionsdach ist ebenfalls möglich. Um längere Fassadenabschnitte von Hauptgebäuden ohne Fensteröffnungen zu untergliedern bzw. ansprechend zu gestalten und um einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas zu leisten, sind diese ab 3 m Länge mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. Durch Mindestvorgaben zu Größe und Volumen der Pflanzbeete werden ausreichende Standortbedingungen für die Kletterpflanzen und somit eine dauerhafte optische Wirkung der Fassadenbegrünung sichergestellt.
Durch die Festsetzungen zu Fassaden- und Dachbegrünung wird durch die Verdunstung von gespeichertem Wasser das direkte Umgebungsklima (Mikroklima) durch Kühlung und Luftbefeuchtung verbessert. Zudem tragen die Maßnahmen zur Filterung von Luftschadstoffen und Feinstaub bei.

I.5.10. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Wie unter Punkt I.4.6.4 beschrieben, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Vermeidung von Gefährdungen geschützter Arten (V-Maßnahmen) sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen).
Trotz CEF-Maßnahmen und Vermeidungsstrategien können für den großen Abendsegler als Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie Beeinträchtigungen der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht gänzlich ausgeschlossen werden und machen die Festsetzung von FCS-Maßnahmen erforderlich. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 45 BNatSchG wurde beantragt und zur Billigung des Bebauungsplanes durch die Regierung von Mittelfranken als Höhere Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt sowie mittlerweile erteilt.

Im Bebauungsplanverfahren mit städtebaulichem Vertrag werden geeignete Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen), sowie Vermeidungsstrategien und CEF-Maßnahmen festgesetzt und erhebliche populationsrelevante Wirkungen auf den Großen Abendsegler ausgeschlossen.

I.5.11. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (IMMISSIONSSCHUTZ)

Die schalltechnischen Prognoseberechnungen haben ergeben, dass im Plangebiet sowohl Überschreitungen der gebietsspezifischen, schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 als auch der gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten sind. Um im Plangebiet ein möglichst lärmarmes Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu den notwendigen Schallschutzmaßnahmen getroffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen sollen.

Bei freier Schallausbreitung, ohne Berücksichtigung der geplanten Bebauung und Lärmschutzwand im Plangebiet, wird der schalltechnische Orientierungswert tags gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans und damit auch in allen Teilgebieten des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietsüberschritten. In der Planzeichnung wird daher die Grenzwertlinie LrT55 (Lärmpegel-Grenzwertlinie für schutzwürdige Aufenthaltsräume) nicht dargestellt.
Demgegenüber wird hinweislich die Grenzwertlinie LrT60 (Lärmpegel-Grenzwertlinie für schutzwürdige Außenwohnbereiche) in die Planzeichnung übernommen.

<u>Baureihenfolge:</u>
Für das Plangebiet wird eine Baureihenfolge festgesetzt. Die Gebäude im WA 1.5 schirmen die innenliegenden Gebäude gegen den Straßenverkehrslärm ab, die Riegelbebauung im WA 1.6 schafft eine Abschirmung gegen den Schienenverkehrslärm. Die Bebauung im WA 1.5 ist vor der Aufnahme der Wohnnutzung in den innenliegenden Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.4 mindestens im Rohbau mit Fenster herzustellen. Die Bebauung im WA 1.6 ist mindestens bis zum 31.12.2031 im Rohbau mit Fenster zu errichten. Durch diese Festlegung im städtebaulichen Vertrag wird zumindest für den Großteil der innenliegenden Gebäude mindestens eine lärmgeschützte Fassade gesichert (siehe Gebäudelärmkarten Abbildung 4 und Abbildung 5 in Kap. I.4.7.2). Insbesondere für die Gebäude in den Randbereichen im Norden und Süden kann eine Abschirmwirkung, durch die verpflichtend zu errichtenden Gebäude jedoch nicht gewährleistet werden. Bei der Beurteilung der Maßnahmen sollte daher immer auch das in dieser Begründung zitierte Schalltechnische Gutachten des IfB Sorge herangezogen werden oder im Rahmen der Baugenehmigung eine Beurteilung der vorliegenden schalltechnischen Situation vorgenommen werden. Um im Bebauungsplan Spielräume für die Umsetzung zu ermöglichen wird auf weitere detaillierte Festsetzungen zur Baureihenfolge verzichtet.

<u>Grundrissorientierung:</u>
Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird eine Grundrissorientierung festgesetzt. In Wohnungen der Teilgebiete WA 1.5 und 1.6 sind bei den Wohnungen, je nach Größe, eine gewisse Anzahl der Aufenthaltsräume auf die lärmabgewandte Seite anzuordnen. Dadurch wird sichergestellt, dass bei einer Mindestanzahl der Aufenthaltsräume auch bei offenen Fenster die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden. Ausgenommen hiervon sind die Gebäude im südöstlichen Baufenster des Teilgebiet WA 1.5. Hintergrund ist hier, dass es keine richtige ruhige Seite im Landmark Gebäude gibt und eine Orientierung der Wohnungen in den Innenhof keine bessere Lösung darstellt. Darüber hinaus sorgt die Geschwindigkeitsbeschränkung auf Tempo 30 für eine deutlich bessere Lärmsituation für das Landmarkgebäude.

Passive Schallschutzmaßnahmen:
Für alle im Geltungsbereich liegenden Gebäude bzw. Fassadenabschnitte mit ausschließlich am Tag genutzten und nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile dieser Räume nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 für den Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zu bemessen. Mit dieser Festsetzung reagiert man auf die gewerblichen Nutzungen im Gebiet, wo sich die Leute nur tagsüber im Gebäude aufhalten. Eine Betrachtung der Nachtwerte ist hier nicht nötig.

Für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches, die zum Wohnen und Schlafen genutzt werden, sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile dieser Räume nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 für den Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) zu bemessen. Mit dieser Festsetzung werden die Wohngebäude im Gegensatz zu den gewerblichen Nutzungen auch in der Nachtzeit betrachtet. Die Notwendigkeit ergibt sich aus der Nutzung, da im Gegensatz zur gewerblichen Nutzung der Aufenthalt im Gebäude auch nachts notwendig ist.

Die vorstehenden Anforderungen gelten nicht, wenn im Zuge einer abschnittsweisen Bebauung durch bereits im Rohbau mit Fenstern realisierte Baukörper oder aktive Lärmschutzmaßnahmen eine schalltechnisch wirksame Abschirmung gegenüber den maßgeblichen Verkehrsgeräuschquellen erzielt wird. In diesem Fall ist bei der Auslegung der Schalldämm-Maße der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auf die berechneten, maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tag- sowie Nachtzeitraum nach DIN 4109-2:2018-01 abzustellen. Mit diesem Zusatz wird erreicht, dass wenn in Teilen eine Bebauung schon steht und diese lärmabschirmend wirkt keine übermäßigen Anforderungen gelten.

Um qualitative und gut nutzbare Außenwohnbereiche zu schaffen, sind diese in Bereichen, in denen der Beurteilungspegel tags einen Wert von 60 dB(A) überschreitet, durch geeignete Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Loggien) zu schützen. Auch hier gilt, dass auf entsprechende Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden kann, wenn durch eine abschnittsweise Realisierung des Plangebietes mittels einer bereits im Rohbau mit Fenster errichteten, randlichen Bebauung die Einhaltung des Beurteilungspegels tags von 60 dB(A) im Bereich von geplanten, nutzbaren Außenwohnbereichen gewährleistet ist. Bei 60 dB(A) ist ein normales Gespräch möglich, so dass dieser Wert als Grenze in den Außenwohnbereichen festgesetzt wurde.

Die Umfassungsbauteile von Tiefgaragenrampen sind schallabsorbierend auszuführen, um deren Schallabstrahlung und damit deren schalltechnische Auswirkung im Plangebiet sowie in dessen Umfeld einzuschränken. Ebenfalls müssen die Tiefgaragentore und die Regenrinnen im Rampenbereich dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.

Um den nordöstlich gelegenen, bestehenden Spielplatz mit Erweiterungsfläche vor den Verkehrsgeräuschimmissionen der Vorjurastraße zu schützen und eine weitestgehend ungestörte Kommunikation zu ermöglichen, wird im Bereich der öffentlichen Grünfläche entlang der Vorjurastraße eine Lärmschutzwand mit einer schalltechnisch wirksamen Abschirmhöhe von 2,80 m über Fahrbahnoberkante der Vorjurastraße festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird zwar nicht die vollumfängliche Einhaltung des schalltechnischen Orientierungswertes tags gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) auf der geplanten Spielplatzfläche erreicht, aber der im Rahmen der Abwägung hilfsweise herangezogene Immissionsgrenzwert tags der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA) von 59 dB(A) kann damit nahezu flächendeckend im vorgesehenen Spielplatzbereich erreicht bzw. eingehalten werden. Um eine vollumfängliche Einhaltung des vorgenannten, schalltechnischen Orientierungswertes tags von 55 dB(A) zu erzielen, wäre eine Lärmschutzwand mit einer schalltechnisch wirksamen Abschirmhöhe von mindestens 3,50 m über Fahrbahnoberkante der Vorjurastraße erforderlich. Dies hätte zur Folge, dass einerseits nach außen eine städtebaulich unerwünschte Wirkung entsteht und andererseits die Spielfläche eine zu große Verschattung erfahren würden.

I.5.12. GELÄNDEMODELLIERUNG, ABGRABUNGEN, AUFSCHÜTTUNGEN

Nach Entfernung der Betonpiste müssen die bestehenden Böschungen angepasst werden. Zum Teil werden die Böschungen dabei stark zurückgenommen, um zum einen die Standsicherheit der Böschungsflächen zu gewährleisten und zum anderen die geplante Bebauung in den ehemaligen Böschungsbereichen zu ermöglichen.
Der innere Bereich (innerhalb der ehemaligen Betonpiste) wird um ca. 1,90 m aufgefüllt. Durch die Aufschüttung wird der Abstand der Tiefgaragensohlen zu den Blasensandsteinschichten erhöht, da diese nicht für eine Gründung geeignet sind. Der Aushub der Böschungen kann wiederum für die Auffüllungen verwendet werden.

Im Vergleich zur Kellerstraße und Vorjurastraße liegt der Entwicklungsbereich später leicht erhöht. Zur Ausbildung von gleichmäßigen, barrierefreien Zugängen sind Geländemodellierungen für den Anschluss an die bestehenden Straßen zulässig.

Um Spielmöglichkeiten für Kinder interessant zu gestalten, sind sowohl im Bereich der Kinderspielflächen nach Art. 7 Abs. 2 BayBO, der Kindertagesstätten sowie öffentlichen Kinderspielplätzen Bodenmodellierungen zulässig.

Für das Gebiet wurde ein Konzept zur Niederschlagsentwässerung entwickelt, das im zentralen Bereich zwei Regenwasserrückhaltebecken vorsieht. Um für die spätere Umsetzung ggf. Planungsspielräume zu ermöglichen, sind Bodenmodellierungen zur Herstellung von Versickerungsflächen ebenfalls zulässig.

I.5.13. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Ziel der Festsetzung zur Gestaltung baulicher Anlagen ist die Sicherung eines gleichmäßigen, harmonischen Erscheinungsbildes des neuen Quartiers. Als Dachform sind daher nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis maximal 10° Neigung zulässig.
Technische Anlagen auf den Dächern werden auf maximal 20 % der Dachfläche beschränkt. Ihre Höhe wird auf maximal 1,5 m begrenzt. So soll eine ruhige Dachlandschaft gesichert werden. Um ihre Wirkung auf die Nachbargebäude zu begrenzen sind die Anlagen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurückzusetzen. Um den Klimazielen der Stadt Nürnberg (Klimaschutzfahrplan 2020 bis 2030) Rechnung zu tragen, gilt diese Flächenbeschränkung nicht für Photovoltaikanlagen.
Fassaden sind von Antennen und Satellitenempfangsanlagen freizuhalten, um das gewünschte, einheitliche Fassadenbild nicht zu stören.

I.5.14. EINFRIEDUNGEN

In Hinblick auf qualitätvolle Freiräume wird die Art der zulässigen Einfriedungen geregelt. Zur Begrenzung von Freiflächen, die Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind, sind Einfriedungen als Kombination von vorgepflanzten Hecken mit dahinterliegendem Maschendrahtzaun oder als Holzzäune mit senkrechter Belattung mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Hierdurch soll eine Abgrenzung von privaten zu allgemein zugänglichen Freiflächen sowie zwischen privaten Freiflächen ermöglicht werden. Um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger, Amphibien und Insekten zu gewährleisten, sind die Einfriedungen ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 12 cm zu gestalten.
Im Weiteren werden Einfriedungen dort zugelassen, wo sich ihre Notwendigkeit aus der Nutzung der Fläche ergibt, wie zur Absicherung von Kinderspielplätzen, Freispielflächen von Kindertageseinrichtungen oder von Artenschutzmaßnahmen.

I.5.15. MIT GEH-, FAHR-, NUTZUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Die zentrale private Grünfläche wird mit einem Geh- und Nutzungsrecht für die Allgemeinheit zugunsten der Stadt Nürnberg belegt. Dies sichert die Durchlässigkeit des Gebiets und Zugänglichkeit der gemeinschaftlichen Erholungsflächen für die Öffentlichkeit. Zudem wird im Nordosten des Plangebiets, südlich des Spielplatzes ein schmaler Weg mit einem Geh- und

Fahrrecht für die Allgemeinheit zugunsten der Stadt Nürnberg belegt, um die Durchlässigkeit des Gebiets nach allen Seiten zu sichern, über dieses Fahrrecht wird auch die Zufahrt durch Pflegefahrzeuge zur Pflege und Instandhaltung des öffentlichen Spielplatzes gesichert. Zuzüglich zur 3,0 m breiten Fahrspur sind 0,8-1,0 m breite Flächen zum Aufstellen eines Hubsteigers freizuhalten.

I.6. UMWELTBERICHT

Der Bebauungsplan Nr. 4654 „Ehemalige Radrennbahn“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Daher wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (Verfügbarkeit und Art der umweltbezogenen Informationen) sowie der Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Zu Beginn des Verfahrens wurde ein 1. Entwurf Umweltbericht (Stand: bgsm, Februar 2019, zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung) erarbeitet. Die Bestandsanalyse hinsichtlich der Umweltbelange, die Auswirkungen der Planung auf diese, wie auch mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen lagen als Grundlage für den weiteren Planungsprozess vor. Der 1. Entwurf Umweltbericht wurde im weiteren Verfahren nicht fortgeschrieben, die Ergebnisse und insbesondere die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und -minimierung sind jedoch in den weiteren Planungsprozess eingeflossen und – soweit möglich – in die vorliegende Begründung eingearbeitet worden.

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden fand in der Zeit vom 11.03.2019 bis 11.04.2019 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden eingehend geprüft und soweit möglich und erforderlich in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

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

Die Einleitung des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 4654 „Ehemalige Radrennbahn“ wurde im AfS (Stadtplanungsausschuss) am 27.09.2018 beschlossen. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im AfS am 28.03.2019 beschlossen, die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Amtsblatt Nr. 8 vom 17.04.2019. Sie fand in der Zeit vom 23.04.2019 bis einschließlich 24.05.2019 statt.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen insgesamt 10 Stellungnahmen ein. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden eingehend geprüft und soweit möglich und erforderlich in der vorliegenden Planung berücksichtigt.
Die Stellungnahmen bezogen sich auf die nachfolgenden Themenkomplexe:

<u>Baumbestand</u>
Mehrere Äußerungen betrafen einen möglichst umfänglichen Erhalt des Baumbestands, auch in Verbindung mit der Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie außerdem Hinweisen zu Dachbegrünung und ggf. Fassadenbegrünung.

Das Planungskonzept sieht den Erhalt von möglichst großen Teilen des nördlichen und westlichen Baumbestandes vor. Im Rahmen der Überarbeitung des Rahmenplans wurde die Lage der Baukörper weiter optimiert, d.h. nach Süden verschoben, um ein Eingreifen in Kronen- oder Wurzelbereiche hier weitestgehend zu vermeiden. Im südlichen Bereich, entlang der Kellerstraße, sowie im Bereich der Vorjurastraße ist aufgrund der geplanten Bebauung und der damit verbundenen vollständigen Abtragung der Traverse ein Erhalt des Baumbestands nicht bzw. (an der Vorjurastraße) nur in geringem Umfang möglich. Ein Umstand, der bereits bei Wettbewerbsauslobung bekannt war.

<u>Verkehr</u>
Bedenken wurden auch im Hinblick auf die Verkehrssituation geäußert. Dabei waren einerseits die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer und dabei insbesondere der Schulkinder (v.a. im Zusammenhang mit den Tiefgaragen Zu- und Ausfahrten), die Verkehrsbelastung sowie die notwendige Stellplatzanzahl wesentliche Aspekte. Im Hinblick auf die befürchtete Verkehrszunahme wurde zusätzlich auf das geplante Bauvorhaben Reichelsdorfer Keller und die notwendige Berücksichtigung im Verfahren hingewiesen.

Die Verkehrssituation wurde gutachterlich beurteilt, im zugrunde gelegten Prognose-Nullfall 2035 ist die Entwicklung am Reichelsdorfer Keller bereits berücksichtigt. Die gutachterlichen. Berechnungen kommen zum Ergebnis, dass die verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens über die bestehenden Straßen leistungsfähig abgewickelt werden können. Für Fußgänger und Radfahrer besteht mit dem neuen Quartier nun auch die Möglichkeit einer Querverbindung durch das Plangebiet, die Kellerstraße wird außerdem in ihrem Querschnitt optimiert und um öffentliche Parkplätze sowie einen ausreichend breit dimensionierten Gehweg ergänzt. Die Reduzierung der Stellplatzanzahl bleibt unter dem nach städtischen Vorgaben möglichen, um die Anwohnerstraßen nicht weiter zu belasten.

<u>Lärm und Luft</u>
Bedenken im Hinblick auf die Lärmbelastung der Anwohner der Umgebung sowie Luftverschmutzung durch neue Nutzung.

Lärm:
Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dass auch die Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft berücksichtigt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind ausführlich unter den Punkten I.3.1.6, I.4.7.2 und I.5.11.beschrieben.
Luft:
Unter Punkt I.4.6.2 sind Maßnahmen zur Minderung (gute Anbindung an den ÖPNV, optimierte Fahrradabstellmöglichkeiten, Carsharingangebote) beschrieben. Darüber wird sich voraussichtlich die Situation durch die generelle Modernisierung der Kfz-Flotte (E-Mobilität) und dadurch gesunkene Emissionen mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen insgesamt verbessern und dadurch eine weitere Kompensierung stattfinden.

Soziale Infrastruktur
Auch im Hinblick auf die soziale Infrastruktur sind Anregungen insbesondere zu Spielplätzen sowie der geplanten Kindertagesstätte oder auch einem Mehrgenerationenhaus eingegangen. Diese Themen wurden in ihrem rechtlichen Rahmen behandelt und soweit möglich berücksichtigt.

Öffentlichkeitsinformation
Eine unzureichende Information der Öffentlichkeit wird bemängelt. Tatsächlich ging die Information der Öffentlichkeit über die gesetzlichen Anforderungen des BauGB hinaus. Bereits über das Ergebnis des vorgeschalteten Wettbewerbsverfahrens wurde im Stadtplanungsausschuss berichtet (19.07.2018) und es fand eine freiwillige Information der Öffentlichkeit in Form einer Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten im Juli 2018 im Evangelisch-Lutherischen Pfarramt Katzwang statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 23.04.2019 bis einschließlich 24.05.2019 durchgeführt. Zusätzlich führte der Investor eine freiwillige Öffentlichkeitsveranstaltung vor Ort durch und informierte die dort Anwesenden umfassend über die Planungen. Die Bekanntmachung aller Beschlüsse und Beteiligungsverfahren erfolgte in der ortsüblichen Weise und darüber hinaus noch durch Information der Bürgervereine.

In der Zwischenzeit wurde am 27.07.2021 eine weitere (Online-) Informationsveranstaltung durchgeführt und den Bürgerinnen und Bürgern die Gelegenheit geboten; auch im Nachgang Fragen zu stellen. Diese wurden durch die Verwaltung beantwortet.

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

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 13.07.2023 bis 21.08.2023, parallel zur öffentlichen Auslegung, statt.

In dieser Zeit ging eine relevante Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts ein, die in der Entscheidungsvorlage im Stadtplanungsausschuss am 14.03.2024 behandelt wurde. Die Thematik wurde ebenfalls in den jeweiligen Kapiteln in der Begründung berücksichtigt. Dort wurde die Stellungnahme umfassend geprüft. Auswirkungen auf den Bebauungsplan durch die angesprochenen Themen Versickerung und Regenrückhaltung sind nicht gegeben.

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

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 4654 „Ehemalige Radrennbahn“ wurde im AfS am 22.12.2022 beschlossen. Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Amtsblatt Nr. 14 vom 05.07.2023. Sie fand in der Zeit vom 13.07.2023 bis einschließlich 21.08.2023 statt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen zahlreiche Stellungnahmen (insbesondere zu den Themen Baumerhalt, Lärmbelastung, Grünflächendefizit) ein. Eine genaue Abhandlung der Stellungnahmen ist in der Entscheidungsvorlage für den AfS am 14.03.2024 enthalten.

Zusammenfassung der Einwände und Auswirkungen auf den Bebauungsplan
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, die Satzung 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.

I.8. PETITIONEN/ EINWÄNDE

I.8.1. VERKEHR

Im November 2020 wurde der Stadt Nürnberg eine Unterschriftensammlung mit insgesamt 375 Unterschriften und den folgenden Forderungen durch die Quartiersinitiative Reichelsdorfer Keller übergeben:

- Erstellung eines umfassenden Verkehrs- und Parkraumkonzeptes
- Beteiligung der Anwohnerinnen und Anwohner insbesondere des Gebiets zwischen Schwimbacher Straße, Georg-Stefan-Straße und Am Weißensee
- Annahme eines Stellplatzschlüssels von 1,0 anstelle 0,8

Ursächlich für die Unterschriftensammlung der Quartiersinitiative ist die Befürchtung einer massiven Zusatzbelastung der Verkehrs- und Parksituation durch das geplante Vorhaben an der Radrennbahn Reichelsdorfer Keller sowie durch die benachbarte Neubebauung auf der Fläche des ehemaligen Tanzlokals Reichelsdorfer Keller (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans). Die Unterstützerinnen und Unterstützer der Petition empfinden die Verkehrs- und Stellplatzsituation bereits als angespannt.

I.8.2. BAUMERHALT

Im Januar 2022 wurde der Stadt Nürnberg eine Unterschriftensammlung mit insgesamt ca. 4.800 Unterschriften übergeben. Die Petition wurde von Privatpersonen initiiert und vom Bund Naturschutz unterstützt. Zentrale Forderung der Petition ist der umfängliche Erhalt aller 390 Bestandsbäume auf dem Areal der ehemaligen Radrennbahn.

Angesichts des Klimawandels messen die Unterzeichner dem Baumbestand eine große Bedeutung hinsichtlich des Klimaschutzes bei, da die Bäume als CO_2-Speicher, Feinstaubfilter und Sauerstoffproduzenten fungieren. Zudem sollen die Bäume als Lebensraum geschützter Tierarten nach Bundesartenschutzverordnung und Bundesnaturschutzgesetzt erhalten bleiben. Das derzeit im Flächennutzungsplan als Grünfläche (Anm.: mit Zweckbestimmung Sportanlage) gekennzeichnete Plangebiet soll als solche weitergenutzt und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Eine Bebauung der ehemaligen Radrennbahn wird nur in sehr begrenztem Umfang innerhalb des Ringwalls befürwortet.

I.8.3. DENKMALSCHUTZ

Am 10.10.2021 wurde eine Petition beim bayerischen Landtag eingereicht.
Die Petition richtet sich gegen den geplanten Abriss der ehemaligen Radrennbahn. Der Radrennbahn wird insbesondere Bedeutung beigemessen hinsichtlich

- ihrer Einzigartigkeit durch die Kombination aus Alter, Länge, Kurvenhöhe der Steilkurven und Betonbelag in Deutschland;
- Nürnberg als ehemalige Fahrradhochburg und damit eine enge Verknüpfung der Radrennbahn zur Stadtgeschichte;
- ihrer identitätsstiftenden Struktur für den Reichelsdorfer Keller.

Bei einem Abriss der Radrennbahn wird befürchtet, dass diese Bedeutungen verloren gehen. Es wird daher statt der Neubebauung eine Weiternutzung als Sportstätte oder Ausstellungsfläche befürwortet, die an die Geschichte des Ortes anknüpft.

Die formulierten Ziele der Petition sind daher:

- die Verhinderung des Abrisses der historischen Sportstätte bzw. des Kulturguts Radrennbahn;
- die Würdigung der Bedeutung der Radrennbahn als Denkmal (Einhalten des BayDSchG);
- die Prüfung auf Denkmalschutzwürdigkeit;
- das Einhalten der Bayerischen Verfassung;
- das Ernstnehmen und Umsetzen der Grundsätze des LEP Bayern, insbesondere zum Thema Kultur und Schutz des kulturellen Erbes.

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

Im Rahmen des Verfahren sind die verschiedensten Belange durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingespielt worden. Die Themen wurden in die Begründung in die jeweiligen Kapitel integriert und im Rahmen der Entscheidungsvorlage zum Stadtplanungsausschuss am 14.03.2024 behandelt.

Die relevantesten Themen aus der Stadtverwaltung/sonstigen Behörden öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sind untenstehend noch einmal kurz und prägnant Zusammengefasst.

<u>Lärmschutzwand zum Schutz des geplanten sowie bestehenden Spielplatzes an der Vorjurastraße:</u>
Die schalltechnische Untersuchung des Büros IfB Sorge vom 18.11.2022 zeigt, dass mit einer Lärmschutzwand mit einer schalltechnisch wirksamen Abschirmhöhe von 2,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante (OK) Vorjurastraße gegenüber den vorangegangenen schalltechnischen Untersuchungen für den Prognose Planfall 2035 und bei Anwendung der RLS-19 der schalltechnische Orientierungswert tags für allgemeine Wohngebiete gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 von 55 dB auf einer Berechnungshöhe von 1,20 m über Gelände OK, die spielenden Kindern oder sitzenden Erwachsenen entspricht, überschritten wird.
Die rechnerisch ermittelte Überschreitung beträgt hier bis zu 4 dB und liegt damit noch im Abwägungsbereich mit Einhaltung der gebietsspezifischen Immissionsgrenzen tags der 16. BImSchV von 59 dB. Zum Erreichen des Schutzzieles von 55 dB wäre eine Erhöhung der Lärmschutzwand auf eine wirksame Abschirmhöhe von 3,50 m über Fahrbahn OK, sowie

eine Verlängerung der nördlichen und südlichen Überstandswandelemente in Richtung Westen notwendig.
Dies wäre städtebaulich an dieser Stelle nicht vertretbar, bereits die Lärmschutzwand in einer Höhe von 2,80 m stellt eine gestalterische Herausforderung dar. Eine Verträglichkeit wird durch Gestaltung, Begrünung und– die Spielplatzseite betreffend – durch eine Doppelnutzung als z.B. Kletterwand (bespielbare Lärmschutzwand) angestrebt. Eine weitere Erhöhung um 70 cm würde einen Einmauerungseffekt verursachen, der nur noch schwer durch Gestaltung zu mindern wäre. Außerdem würde sich auf der Straßenseite der Effekt der Reflexion zur gegenüberliegenden Seite entsprechend erhöhen. Im Hinblick darauf, dass die Überschreitungen der Lärmwerte im Wesentlichen auf die Verkehrsspitzen im morgendlichen und abendlichen Berufsverkehr zurück zu führen sind, ist das Abstellen auf die Werte der 16. BImSchV gerechtfertigt. Berücksichtigt werden muss in diesem Zusammenhang außerdem, dass die Lärmschutzwand auch in einer Höhe von 2,80 m bereits eine deutliche Verbesserung gegenüber dem IST-Zustand bewirkt und sich die Aufenthaltsqualität signifikant erhöht.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft – reflektierender Schall
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.

Für den Bestand verursacht eine mögliche Lärmschutzwand unerwünschte Schallreflexionen. 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 Bestandbebauung. Bereits ohne Lärmschutzwand führen veränderte Ziel- und Quellverkehre sowie entstehende Fassadenreflexionen an Gebäuden zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation 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.

Im Prognose-Planfall 2035 wird an den beiden folgenden Anwesen der gebietsspezifische Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung von Lsw = 60 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 lärmmindernder 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 Lärmminderungspotentialen 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 Lärmminderungspotentiale 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 konfrontiert sind, 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, allerding 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) angestoßen. 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 gesichert 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.

Unabhängig von der neuen Situation durch den Bebauungsplan, besteht wie oben beschrieben, bereits jetzt ein Handlungsbedarf durch die hohe Lärmbelastung. So ist der Bereich im Lärmaktionsplan bereits als Beobachtungsgebiet eingestuft. Auch diese Einstufung zeigt, dass bereits ohne den neuen Bebauungsplan eine Reduzierung der Geschwindigkeit angezeigt ist.

Darüber hinaus sind die vorgenannten Bestandsgebäude 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.

<u>Baumerhalt</u>
Die Kartierung des Baumbestands auf dem Areal der ehemaligen Radrennbahn ermittelte zu Beginn des Verfahrens ca. 390 Bäume, überwiegend Kiefern und Eichen. 32 Bäume weisen mindestens eine Kleinhöhle auf.
Die Bäume, z.B. auf dem Wallkörper, 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, BaumschutzVO, 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 starken Maße mit dem CO_2 Umsatz / Speichervermögen).
Der Baumbestand stellt keinen Wald im Sinne des Waldgesetzes dar, weshalb weder eine Erlaubnis zur Rodung noch eine Ersatzaufforstung erforderlich ist. 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 grünordnerischen 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 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.
Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg werden die baumüberstandenen Randbereiche des Planungsgebiets, als regional bedeutsame Lebensräume gewertet. Als Ziele sind im ABSP für das Planungsgebiet die Erhaltung von strukturreichen Freiräumen im bebauten Bereich sowie die Erhaltung von Laub- und Mischwäldern, Sicherung von Gebüschen, Feldgehölzen, Hecken und Streuobstbeständen definiert. Im vorangegangenen Wettbewerbsverfahren wurde daraus unter anderem folgendes Grundsatzziel für das Plangebiet abgeleitet: „Erhalt und Erweiterung der nördlichen und westlichen Grünbereiche durch Arrondierung direkt angrenzender Bereiche zur Schaffung einer attraktiven und für den Naturhaushalt wirksamen Grünvernetzungsstruktur.“
Die ursprünglich vorgesehenen erheblichen Eingriffe in die Böschungsbereiche und damit verbundene Eingriffe in den dort vorhandenen Baumbestand konnten im Planungsprozess durch eine Verschiebung der Baukörper Richtung Kellerstraße im nördlichen Bereich des Gehölzsaums deutlich reduziert werden. So kann ein zusammenhängender Teil des Biotops gemäß ABSP erhalten bleiben und wird über die Festsetzung als naturbelassener Bereich darüber hinaus auch rechtlich gesichert. Der zu erhaltende Baumgürtel im Norden und Westen des Plangebiets stellt eine funktionale Vernetzungsstruktur zwischen dem nordöstlich angrenzenden Reichswald und der westlich gelegenen Rednitzaue dar.
Ebenfalls wurde eine Reduzierung der Bebauung auf den Bereich innerhalb der Betonpiste geprüft, um den umgebenden Baumbestand vollständig zu erhalten. Die Prüfung kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass das Projekt bei einer derartigen Reduzierung der Baufläche planerisch, wirtschaftlich und technisch nicht mehr darstellbar ist. So wäre eine geringfügige Bebauung in Anbetracht des bestehenden Wohnraummangels und der hervorragenden Anbindung an den ÖPNV nicht angemessen. Ferner könnten wichtige Potenziale einer nachhaltigen Stadtentwicklung – wie die Unterbringung einer Kindertagesstätte, die ebenfalls die Bedarfe der umliegenden Stadtgebiete abdeckt, ein dringend nötiger Ausbau der Grün- und Spielflächen sowie das Herstellen neuer Wegeverbindungen – nicht nutzbar gemacht werden. Eine reduzierte Bebauung stünde zudem in Widerspruch zum sparsamen Umgang mit der Ressource Boden. Des Weiteren wären auch bei einer verkleinerten Baufläche Eingriffe in die Traversen und damit verbunden, Eingriffe in den Baumbestand, nicht zu vermeiden, um das Gebiet grundsätzlich zugänglich zu machen.

Durch den Bebauungsplan wird das bisher brachliegende Areal einer nachhaltigen städtebaulichen Nutzung zugeführt, die auch die Grünstrukturen berücksichtigt. Über grünordnerische Festsetzungen wird in diesem Rahmen auch die Grundlage für eine qualitativ hochwertige Durchgrünung gesichert. Der teilweise Verlust des alten Baumbestands wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auf lange Frist gleich- bzw. sogar höherwertig ausgeglichen.

<u>Artenschutz</u>
Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, ANUVA, Stand 25.07.2022, ergänzt am 11.01.2024) mit vorhergehender Relevanzprüfung erstellt sowie eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Sowohl die saP als auch die FFH-Vorprüfung entsprechen den aktuellen rechtlichen, methodischen und fachlichen Standards. Als potentiell relevante Arten(gruppen) für den Planungsbereich wurden in der saP Vögel, Fledermäuse, Zauneidechsen und Eremit hinsichtlich deren Betroffenheit gutachterlich auf u.a. deren Vorkommen bzw. dort potentiell vorhandenen Lebensräumen untersucht. Soweit notwendig wurden Vermeidungsstrategien und CEF/FCS-Maßnahmen sowie deren Monitoring entwickelt und per Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, deren Umsetzung ist zudem mittels des notariell beglaubigten städtebaulichen Vertrages gesichert. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, trotz der genannten Maßnahmen Beeinträchtigungen der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für den großen Abendsegler nicht gänzlich ausgeschlossen werden können und daher FCS-Maßnahmen erforderlich sind. Für diese Art wurde eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 45 BNatSchG erteilt.

Für alle weiteren grundsätzlich betroffenen Arten werden unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungsstrategien und CEF-Maßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG erfüllt.

Die Ausnahmevoraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens gem. § 45 BNatSchG sind erfüllt. Dabei sind sowohl die naturschutzfachlichen Ausnahmevoraussetzungen sowie ein überwiegendes öffentliches Interesse und die Prüfung zumutbarer Alternativen im Hinblick auf alle wesentlichen Belange der Abwägung zugrunde gelegt.
Wie in der saP (ANUVA, Stand 25.07.2022, ergänzt am 11.01.2024), Kapitel 4 dargelegt, führt die Gewährung einer Ausnahme nicht zu einer weiteren Verschlechterung des jetzt ungünstigen Erhaltungszustands und behindert die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands nicht. Mit den in der saP dargelegten Maßnahmen werden alle Versuche unternommen, die kontinuierliche Aufrechterhaltung der betroffenen Lebensstätte zu gewährleisten.
Im Zuge der gerechten Abwägung aller Belange im Bebauungsplan wurden mögliche Alternativen zum Erhalt des Baumes, in dem sich das Abendsegler-Quartier befindet, geprüft. In einer Konzeptstudie wurde untersucht, ob die Fällung der Stieleiche Nr. 5 dadurch vermieden werden kann, dass die drei dadurch entfallenden Familienwohnhäuser und die darin enthaltene Wohnfläche an anderer Stelle im Plangebiet realisiert werden kann. Die Prüfung ergab, dass dies nicht möglich ist, weil im Plangebiet ein Platz für ein entsprechend dimensionales Baufenster nicht vorhanden ist und ein solcher Platz erst durch Änderung des Bebauungsplanentwurfes mit einer entsprechenden Reduzierung anderer Baufenster geschaffen werden müsste. Auch die Aufstockung der geplanten Gebäude, um die wegfallende Wohnfläche zu kompensieren, ist im Hinblick auf die dadurch ausgelösten städtebaulichen Konsequenzen und die damit verbliebenen abstandsflächenrechtlichen Flächen nicht möglich. Der Erhalt des Baumes würde deshalb zu einer erheblichen Reduzierung des verfügbaren Wohnraumes und zu zeitlichen und wirtschaftlichen negativen Folgen für den Investor und bei der Schaffung von Wohnraum führen.
Demgegenüber steht die gutachterliche Einschätzung, dass der betreffende Baum, aufgrund von Schäden und bei Erhalt notwendigen Maßnahmen zu Wiederherstellung der Verkehrssicherheit, lediglich noch Lebensdauer von 8-10 Jahren hat. Hinzu kommt, dass es durch langanhaltende Baumaßnahmen sowie Rodungsmaßnahmen im Umfeld des Baumes zu nachhaltigen Störungen der Fledermäuse und damit dem Funktionsverlust des Baumes als Fledermaushabitat kommen könnte.
Aus artenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher keine Alternativen zur Fällung des Baumes.

<u>Geförderter Wohnungsbau</u>
Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes in Nürnberg sieht der für dieses Verfahren anzuwendende Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg von 2017 (konkretisiert durch den stadtinternen Bedarfsrechner nach Baulandmodell) eine Sicherung geförderten Wohnungsbaus vor: So sind standardmäßig bei mehr als 30 Reihen- und/ oder Doppelhäusern oder mehr als 30 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, 30 % der Geschossfläche im Sinne des § 20 Abs. 3 BauNVO für den geförderten Wohnungsbau bereitzustellen. Um hinsichtlich der Umsetzung aller weiteren Belange, die bei der Umsetzung des Bauvorhabens zu berücksichtigen sind (u.a. Baumerhalt, Denkmal/Erinnerungsort) weiterhin die Wirtschaftlichkeit und Angemessenheit für den Investor zu gewährleisten, wird der verpflichtend herzustellende Anteil für den geförderten Wohnungsbau auf 23 % der Geschossfläche reduziert. Die Abweichung vom Baulandbeschluss wurde per Stadtratsbeschluss im Rahmen des städtebaulichen Vertrags beschlossen.

<u>Kindertagesstätte:</u>
Gleichzeitig ermittelt der Bedarfsrechner für das Vorhaben einen verursachten Bedarf von 41 Kitaplätzen. Dieser kann jedoch nicht durch umliegende Einrichtungen aufgefangen werden. Bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat die Verwaltung daher den Bau einer Kindertagesstätte mit insgesamt 99 Plätzen eingebracht: Mit dem geplanten Mengengerüst des Hauses für Kinder an der Radrennbahn wird nicht nur der lokale Bedarf in Reichelsdorf, sondern auch der Bedarf in den umliegenden Stadtteilen, insbesondere auch der

Krippenbedarf in Katzwang bedient. Das Angebot an geeigneten Bauplätzen mit einer ausreichend großen Außenfläche ist im Umfeld des Plangebiets aufgrund der hohen Verdichtung stark eingeschränkt. Im Eigentum der Stadt gibt es kein geeignetes Grundstück. Die Standortwahl an der Radrennbahn ist sehr vorteilhaft, weil sie einerseits den lokalen Bedarf abdeckt, der durch die Baumaßnahme selbst entsteht und andererseits auch die nötige Zentralität aufweist, um die Bedarfe in Reichelsdorf und in den umliegenden Stadtteilen abzudecken.

Grünflächen

Mit den in der Planung festgesetzten öffentlich nutzbaren Grün- und Spielflächen, wird das Plangebiet als geeignet für eine Wohnbauentwicklung betrachtet. Das Gebiet ist bereits gut erschlossen und befindet sich in unmittelbarer Nähe zu zwei großen Naherholungsgebieten. Um eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Entwicklung des Quartiers zu ermöglichen und dem bestehenden Wohnraumbedarf in der Stadt Nürnberg entgegenzuwirken, wird dem Belang der Wohnraumschaffung gegenüber der Versorgung mit Grünflächen Vorrang gegeben. Es ist durch die Planung nicht von einer Verschlechterung der Situation der für die gesamte Öffentlichkeit verfügbaren Grünflächen auszugehen, insbesondere unter Berücksichtigung qualitativer Aspekte sowie der Öffnung des Planungsbereiches für die gesamte Öffentlichkeit und der benachbarten Naherholungsmöglichkeiten.

Spielflächen

Für den durch das Vorhaben ausgelösten Spielflächenbedarf definiert der Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg Orientierungswerte (Flächengrößen), die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Das Areal der ehemaligen Radrennbahn ist dicht mit Bäumen bestanden. Aufgrund des dichten Baumbestandes und des hohen Wohnflächenbedarfs, lassen sich die durch das Vorhaben ausgelösten Spielflächenbedarfe nicht vollständig auf dem Areal der ehemaligen Radrennbahn abdecken. Die Spielflächen im Bestand können diesen Nutzerzuwachs nicht auffangen, da laut Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ für den Planungsbereich bereits heute ein Spielflächenbedarf von ca. 3,0 ha besteht. Direkt nördlich an das Areal der alten Radrennbahn angrenzend befindet sich an der Umbenhauerstraße ein öffentlicher Kleinkinderspielplatz. Da sich der ursächliche Spielplatzbedarf aufgrund gewichtigerer Belange (Grünerhalt, Wohnraumschaffung, Schaffung einer Kindertagesstätte) nicht auf den Flächen des Investors abdecken lässt, wurde der öffentliche Kinderspielplatz in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Im Planungsgebiet wird es künftig zwei öffentliche Spielplatzflächen geben, um den Nutzerdruck auf die Bestandspielplätze nicht weiter zu erhöhen.
Im Nordosten: Hier wird der Bestandsspielplatz an der Umbenhauerstraße in die Planungen des Investors einbezogen. Die bestehenden Spielflächen sollen für ältere Kinder ertüchtigt (Angebotserweiterung), durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen aufgewertet und mit dem angrenzenden neu zu schaffenden Spielplatz für Kinder im Alter von 6-12 Jahren vereinigt (vertragliche Regelung) werden.
Im Südwesten: In der Nähe der Kellerstraße und innerhalb des alten Baumbestands wird ein neuer öffentlicher Spielplatz für die Altersgruppe 3-6 Jahre angelegt.
Die Gestaltung der Spielflächen erfolgt durch SÖR unter Beteiligungsarbeit des Jugendamts der Stadt Nürnberg. Die Kosten für die Aufwertung und Angebotserweiterung des Bestandsspielplatzes sowie die Herstellung der öffentlichen Spielflächen werden durch den Investor getragen und aufgrund der direkten Kausalität mit dem Vorhaben im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt. Im Plangebiet wird auf diese Weise eine dem Gebiet angemessene und qualitätvolle Gestaltung und Ausstattung von Spielflächen gesichert.

Verkehrsbelastung:

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein verkehrstechnisches Gutachten (Gevas Humberg und Partner, 20.10.2022) erstellt, in welchem die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung in verschiedenen Varianten untersucht wurden. Zur Ermittlung des bestehenden Verkehrs wurden 2019 an sechs Knotenpunkten 24-Stunden-Verkehrszählungen durchgeführt und mit

vorhandenen Verkehrszählungen verglichen. Die Erhebungen fanden außerhalb der Ferien sowie einer Woche mit Feiertag an einem Donnerstag statt. Auch wurden die Erhebungen noch vor Beginn der Corona-Pandemie durchgeführt, Auswirkungen auf den Verkehr durch vermehrtes Homeoffice u.ä. sind also nicht zu berücksichtigen. Für den Prognoseplanfall 2035 wurde sowohl die geplante Entwicklung an der Radrennbahn als auch die Entwicklung am Reichelsdorfer Keller berücksichtigt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die hinzukommenden Verkehre über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden können und die Knotenpunkte ausreichend dimensioniert sind. In allen untersuchten Planvarianten liegt die Leistungsfähigkeit der relevanten Knotenpunkte zwischen B und D. Negative Auswirkungen durch die Neuverkehre des Bauvorhabens auf die umliegenden Wohngebiete sind nicht zu erwarten. Bei Planungen der Stadt Nürnberg soll ferner der durch den Stadtrat gefasste „Mobilitätsbeschluss für Nürnberg“(Mobilitätsbaukasten) Anwendung finden, um ein stadtverträgliches, effizientes und ökologisch gestaltetes Mobilitätsverhalten zu ermöglichen, dass alle Verkehrsarten berücksichtigt. So soll durch Anwendung des Mobilitätsbaukastens die Verkehrsmittelwahl zugunsten der umweltfreundlichen und stadtgerechten Verkehrsarten beeinflusst werden.
Ein Baustein ist dabei die moderate Reduzierung des Stellplatzschlüssels abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg auf einen Stellplatz pro Wohneinheit, ungeachtet der Wohnungsgröße: 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 (vgl. Kap. I.8.1). Die Fläche der ehemaligen Radrennbahn liegt in fußläufiger Entfernung zum S-Bahnhof Reichelsdorfer Keller. Ferner verkehren in der Vorjurastraße mehrere Buslinien, so dass die hier angestrebte Reduzierung auch unter Berücksichtigung der Bedenken der Anwohner dennoch gerechtfertigt ist. 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.

<u>Bezug zum Bestand</u>
Die, dem städtebaulichen Wettbewerbsentwurf zugrundeliegende Idee, die Großform der Radrennbahn (“grüner Fußabdruck“) zu erhalten und somit die besondere Identität des Ortes zu wahren, ist trotz der umfangreichen Entwurfsanpassungen aus Gründen des Natur-/Artenschutzes sowie des Denkmalschutzes, weiterhin ablesbar. Durch den Erhalt der Bestandsbäume sowie die ergänzenden Neupflanzungen ist das ehemalige Oval im Quartier immer noch spürbar, auch wenn es nicht durchgängig ausgebildet werden kann.
Die Bebauung reagiert sensibel auf den Bestand, um den Übergang insbesondere im Süden zur Kellerstraße zur angrenzenden Nachbarbebauung harmonisch zu gestalten, wurden diese Gebäude um bis zu ein Geschoss reduziert. Dies gilt auch für das Landmark-Gebäude an der Vorjurastraße. Nach Norden und Westen bildet der breite Baumgürtel eine Pufferzone zur bestehenden Bebauung.
Durch die Entwicklung des neuen Quartiers wird das Areal erstmals auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Eine Durchquerungsmöglichkeit sowie die Nutzung der entstehenden innenliegenden Grünflächen für die Allgemeinheit werden gesichert.

I.10. KOSTEN

Mit dem Planungsbegünstigten wurde ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB geschlossen, in dem Regelungen zur Übernahme von Folgekosten getroffen wurden.

Nürnberg, den 19.02.2024
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

§ 24

Ladenlokal zur Stärkung der Identität des Ortes und Nutzungsregelungen

(1) Der Investor verpflichtet sich, 12 Monate vor Bezugsfertigkeit des gemischt genutzten Gebäudes „Landmark" im WA 1.5 des Planbereiches **(ANLAGE 7b der Bezugsurkunde)** der Stadt den Abschluss eines Mietvertrages mit einer 15-jährigen Laufzeit über einen Raum mit Nebenräumen (Herren- u. Damentoilette) mit insgesamt 150 m² Mietfläche mit einer Kaltmiete von höchstens 80 % der ortsüblichen Vergleichsmiete für Ladenflächen und sonst zu marktüblichen Konditionen anzubieten. Innerhalb des Ladenlokals soll einerseits an den historischen Ort der Radrennbahn Reichelsdorf in angemessener Weise erinnert und andererseits eine

Nutzung implementiert werden, die den Radsport auf dem ehemaligen Areal der Radrennbahn Reichelsdorf „fortleben" lässt (z.B. offene Fahrradwerkstatt, Fahrradvermietung, Fahrrad-Café). Bei Verfügbarkeit mehrerer geeigneter Betreiber verpflichtet sich der Investor in Abstimmung mit STPL denjenigen, mit dem besten Betriebskonzept auszuwählen. Eine Untervermietung ist zulässig. Im Mietvertrag ist vorzusehen, dass vom Betreiber die organisatorischen Maßnahmen zu treffen sind, die erforderlich sind, um sicherzustellen, dass durch den Betrieb dieses Mietgegenstandes keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnruhe entstehen. Ferner ist zu regeln und zu überwachen, dass die Betriebszeit an Werktagen um 21.45 Uhr und an Sonn- und Feiertagen um 19.45 Uhr endet. Kommt der Mietvertrag nicht innerhalb von zwölf Monaten ab Vorlage des Angebotes, welches den vorstehenden Vorgaben entspricht, zustande, kann der Investor frei über den Raum verfügen.

(2) Der Investor verpflichtet sich, im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4654 die Nutzung durch nicht störendes Gewerbe (z. B. gebietsversorgende Ladennutzung, Dienstleistung, Büro sowie freiberufliche Nutzungen wie z. B. Arztpraxen) auf das Erdgeschoss des Gebäudes „Landmark" im WA 1.5 des Plangebietes und dabei die Ladennutzung (Einzelhandel) auf eine Geschossfläche von 300 m² zu beschränken. Die Beschränkung der Einzelhandelsnutzung hat den Zweck, den Ziel- und Quellverkehr zum Baugebiet des B-Plans Nr. 4654 zu beschränken. Der Bauherr verpflichtet sich, die Beschränkung im Bauantrag für das Gebäude kenntlich zu machen und zur Genehmigung zu stellen.

§ 37 C
ERINNERUNGSMONUMENT

Im Plangebiet befindet sich die ehemalige Radrennbahn. Der Investor hat deren Besei-tigung bis auf ein Teilstück mit einer Länge von mindestens 30 m der Stadt angezeigt und – vorsorglich – eine denkmalrechtliche Erlaubnis für die Beseitigung beantragt. Im Nordwesten des Plangebietes auf einer Teilfläche von ca. 942 m² des Grundstücks Fl. Nr. 170/2 ist im Bebauungsplan Nr. 4654 eine private Grünfläche mit der Zweckbe-stimmung Erinnerungsort Radrennbahn festgesetzt. Der Investor verpflichtet sich, ein auf dieser Teilfläche befindliches Teilstück der ehemaligen Radrennbahn (ohne Bande) mit einer Länge von mindestens 30 Meter instand zu setzen und dauerhaft zu unterhal-ten, um an die ehemalige Sportstätte für den Radsport zu erinnern (**Anlage 4a**). Er trägt die Unterhaltslast und ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für das zu erhaltende Teilstück der ehemaligen Radrennbahn. Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass das nach dem Rückbau noch verbleibende Teilstück der ehemaligen Radrennbahn kein Denkmal im Sinne des Denkmalrechts ist. Die Vertragsparteien sind sich ferner einig, dass das Teilstück der ehemaligen Radrennbahn im Rahmen der Instandsetzung künst-lerisch oder durch Begrünungsmaßnahmen gestaltet werden soll. Sie sind sich schließ-lich einig, dass das Teilstück in private Kinderspielplätze auf der privaten Grünfläche integriert werden soll. Die Einzelheiten des Umfanges der Instandsetzung und Gestal-tung des Teilstückes der ehemaligen Radrennbahn werden zwischen dem Investor und der Stadt (unter Beteiligung des Beirats für bildende Kunst) im Rahmen der Herstellung der privaten Grünfläche abgestimmt. Für die Gestaltung des Teilstücks kann der in § 26 dieses Vertrages geregelte Kostenbeitrag von 48.204,00 € vom Investor verwendet wer-

den. Um die Zugänglichkeit der privaten Grünfläche und des darauf befindlichen Erinnerungsmonuments für die Allgemeinheit dauerhaft zu sichern, bestellt der Eigentümer zugunsten der Stadt Nürnberg eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit. Die Mitbenutzung der privaten Grünfläche wird unentgeltlich und unwiderruflich gestattet. Der Umfang der gestatteten Mitbenutzung bestimmt sich im Einzelnen in entsprechender Anwendung der Grünanlagensatzung der Stadt in der jeweils geltenden Fassung. Für die Bestellung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gilt § 5 Abs. 7 entsprechend.

Beschlussvorlage
Stpl/005/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	14.03.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Quartiersparkhäuser – Standortuntersuchung und weiteres Vorgehen
Antrag der FDP vom 09.05.2023
Antrag der SPD vom 15.11.2023

Anlagen:
Antrag_Quartiersparkhäuser_SPD
Entscheidungsvorlage
Bewertungsmatrix
Antrag_Parktürme_FDP

Sachverhalt (kurz):

Mit Antrag der Stadtratsfraktion der SPD sowie durch den vorlaufenden Mobilitätsbeschluss wurde das Planungs- und Baureferat beauftragt, Grundkonzepte und Standorte für Quartiersparkhäuser innerhalb besonders dicht bebauter Bereiche der Stadt zu ermitteln und zu vergleichen bzw. bewerten.

Das Thema Quartiersparkhäuser wird nach Zuarbeit weiterer Dienststellen beleuchtet und mögliche Standorte sowie Rahmenbedingungen vorgeschlagen.

Der Antrag der FDP zu punktförmigen Kleinlösungen wird mit behandelt.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☒ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Das Pilotprojekt "Plärrer" erzeugt keine unmittelbaren Kosten im Stadthaushalt.

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

- ☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans
- ☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)
- ☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Ja. Im Zuge der Errichtung von Quartiersparkhäusern muss der öffentliche Raum in der Umgebung aufgewertet werden, wovon verschiedene Personengruppen profitieren.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒ **Ref. I-II**

☒ **N-ERGIE Immobilien GmbH**

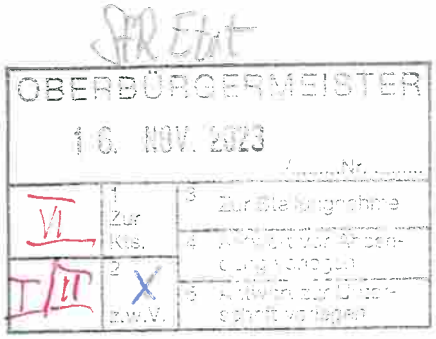
☐

Beschlussvorschlag:

Das in der Vorlage beschriebene Vorgehen wird unterstützt, das Pilotprojekt „Plärrer“ befürwortet.

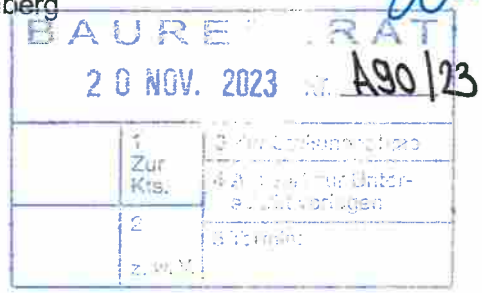
Die Verwaltung wird beauftragt, die Flächen aus der Matrix nach Eignung sowie weitere private Flächen konkret anzugehen und zu beplanen. Dabei sollen auch Mittel der Stellplatzablöse als Finanzierung herangezogen werden. Dazu ist die Stellplatzablöse zu gegebener Zeit auf ein den Nachbarstädten vergleichbares Niveau anzuheben.

spd@stadt.nuernberg.de
www.spd-stadtratsfraktion.nuernberg.de
U1, U11 Lorenzkirche
Bus 36, 46, 47 Rathaus
Rathaus
90403 Nürnberg
Tel 0911 / 231-2906
Fax 0911 / 231-3895
SPD
STADTRATSFRAKTION
NÜRNBERG



SPD Stadtratsfraktion | Rathaus | 90403 Nürnberg

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus
90403 Nürnberg



Nürnberg, 15. November 2023
Antragsteller: Dr. Ahmed

Haushaltsantrag: Quartiersparkhäuser

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

viele Menschen in dicht bebauten Stadtteilen wie der Südstadt oder Gostenhof sind auf ein Auto angewiesen aber finden abends keinen Parkplatz in der Nähe ihrer Wohnung. Problem ist die große Zahl an zugelassenen Autos. Leider führt dies oft zum Falschparken in Kurven, Grünflächen und im Halteverbot. Das behindert Fußgängerinnen und Fußgänger und ist zudem gefährlich. Langfristig ist unser Ziel, mehr Menschen in der Stadt zu ermöglichen, unabhängig von einem teuren Auto zu sein. Dafür stärken wir Bus, Bahn, Rad und Sharing. Gleichzeitig ist klar, dass Autos eine weiterhin große Rolle im Verkehrsmix der Zukunft spielen werden.

Vor diesem Hintergrund brauchen die Menschen in diesen Stadtteilen eine schnelle Antwort auf die (Park-)Platzfrage. Baustein für eine gute Lösung vor Ort sind in unseren Augen Quartiersgaragen. Hier könnte auf mehreren Stockwerken viel Platz zum Parken entstehen. Gleichzeitig können auf heute zugeparkten Flächen Grün, Gastroflächen und Spielpunkte entstehen.

Neben der zentralen Funktion als Stellplatz, können Quartiersgaragen durch ergänzende Nutzungskonzepte einen zusätzlichen Beitrag zur stadtverträglichen Mobilität in dicht bebauten Stadtteilen leisten. Hier könnte eine Mobilitätszentrale im Stadtteil entstehen, in der Sharing-Angebote oder Mobilitätsberatung zur Verfügung gestellt wird. Außerdem kann ein Postdepot mit Packstationen eingeplant werden, um den Lieferverkehr im Quartier zu reduzieren. Zudem könnten in Quartiersgaragen auch diebstahlgesicherte Abstellflächen für Fahrräder und Lastenräder eingerichtet werden, für die viele in dicht bebauten Stadtteilen keinen Platz daheim haben. Stellplätze sollen auch mit Ladepunkten für E-Autos ausgestattet sein. Gerade in den dicht bebauten Stadtteilen können viele Menschen nicht aufs E-Auto umsteigen, da sie keine eigene Garage haben, um daheim zu laden. Die Quartiersgarage löst das Problem, ohne massenhaft öffentlichen Raum für Ladesäulen in Anspruch zu nehmen. Auf dem Dach können zudem Flächen für Spielplätze, Fitnessgeräte oder zur Erholung errichtet werden.

SPD
STADTRATSFRAKTION
NÜRNBERG

Quartiersparkhäuser sind somit viel mehr als nur einfache Stellplätze, sondern ein Multitalent zur Förderung moderner Mobilität und für Flächeneinsparung im Stadtteil.

Daher stellt die SPD-Stadtratsfraktion zur Behandlung in den Etatberatungen am 23.11.2023 folgenden

Antrag:

1. Die Stadtverwaltung stellt für eine Machbarkeitsstudie für Quartiersgaragen in Nürnbergs dicht bebauten Stadtteilen, wie der Südstadt oder Gostenhof, 100.000 € in den Haushalt ein.

2. Diese Machbarkeitsstudie soll Antworten auf folgende Fragen geben:

   a. Wo werden Quartiersgaragen am dringendsten gebraucht?
   b. Welche Flächen in Nürnberg eignen sich?
   c. Wie und von wem sollen Quartiersgaragen wirtschaftlich sinnvoll geplant, gebaut und betrieben werden?
   d. Welche zusätzlichen Mobilitätsangebote und weitere Funktionen sind in verschiedenen Stadtteilen denkbar und sinnvoll?

3. Die Stadtverwaltung trifft Vorbereitungen bezüglich Planung, Bau und Betrieb für eine erste Quartiersgarage sobald wie möglich.

Mit freundlichen Grüßen

Christine Kayser
Fraktionsvorsitzende

Dr. Nasser Ahmed
Stadtrat

Beilage

Betreff:
Quartiersparkhäuser – Standortuntersuchung und weiteres Vorgehen
Antrag der Stadtratsfraktion der SPD vom 15.11.2023
Antrag der FDP vom 09.05.2023

Anlagen:

Bewertungsmatrix

Entscheidungsvorlage

1. Ausgangslage

Quartiersparkhäuser sind Parkhäuser oder Tiefgaragen, ggf,. auch Parkplätze, die jedermann gegen möglichst kostendeckendes Entgelt zur Verfügung gestellt werden. Sie können öffentlich oder privat betrieben werden. In der Regel sind sie mit der Rückgewinnung öffentlichen Raums zur Begrünung, für Fuß- und Radverkehr oder für andere Zwecke im Nahfeld verbunden.

Bei größeren Neubauvorhaben kann die Gestaltung des notwendigen Stellplatznachweises als Quartiersparkhaus zu einem Qualitätsgewinn führen, indem sie hilft, autoarme Quartiere von vorneherein zu etablieren. Dort werden derartige Ansätze bereits verfolgt. Im Bestand ist die Lage komplizierter.

Aktuell betreibt die Stadt Nürnberg (Ref. VII/LA) fünf entsprechende Anlagen:

Objekt	Anzahl Stellplätze	Miete/Stellplatz/ monatlich	Bemerkung
Tiefgarage Tafelfeldstr. 3a (Gem. Steinbühl, Flst.Nr. 74/20)	68 Pkw-Stellplätze 5 Motorrad-Stellplätze	72,29 € 24,37 €	
Garagenhaus Hessestr. 30 (Gem. Gostenhof, Flst.Nr. 57)	42 Pkw-Stellplätze	72,29 €	
Theaterparkhaus Sandstr. 39 (Gem. Tafelhof, Flst.Nrn. 4 und 7)	153 Pkw-Stellplätze	Verpachtet an: PS Parkhaus Service Nürnberg GmbH	
Listenhof (Gem. Nbg.-Sebald, Flst.Nr. 232)	47 Pkw-Stellplätze	66,39 € + NK 7,00 €	Vergabe "Wohnen vor Arbeiten", offener Stellplatz
Parkdeck Martin-Treu-Str. 9 (Gem. Nbg.-Sebald, Flst.Nr. 1664)	14 Pkw-Stellplätze	72,27 €	Vergabe nur an Gewerbetreibende

Im Zuge der Errichtung eines Quartiersparkhauses werden öffentliche kostenfreie Stellplätze rückgebaut und anderweitig genutzt (s. o.) um die Auslastung des Quartiersparkhauses zu garantieren und einen Mehrwert für den Stadtteil zu generieren. In einer dicht bebauten Stadt konkurrieren Quartiersparkhäuser mit anderen Nutzungen wie bspw. Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung, Gemeinbedarf, Grün um Baufelder.

Ein wirtschaftlicher Betrieb eines Quartiersparkhauses ist nur mit Mieteinnahmen möglich. Um eine vollständige Kostendeckung des Parkhauses zu erreichen, muss trotz möglicher Förderungen ein Preis von 70-120 Euro aufgerufen werden. Dieser ist höher ist als in den Bestandsparkhäusern.

Die Akzeptanz für die Umgestaltung öffentlicher Stellplätze ist nur im Gleichklang mit der Bereitstellung von Quartiersparkplätzen denkbar. Finanzielle Mittel und personelle Ressourcen in der Verwaltung für die Umgestaltung von Parkbuchten und sonstigen Parkplätzen sowie für die Durchsetzung der Maßnahme sind zu prüfen.

Die Kernstadt (Untersuchungsgebiet) mit ihren nutzungsgemischten Quartieren, gutem ÖPNV-Angebot sowie seinem breitgefächerten Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen funktioniert als „Stadt der kurzen Wege“ und ermöglicht für eine große Zahl seiner Bewohnerinnen und Bewohner einen autoarmen Lebensstil. Die Errichtung von Quartiersparkhäusern soll dies fördern.

Innovative Mobilitätskonzepte, eine Infrastruktur zur Förderung alternativer Mobilität (Carsharing, Fahrradverleih, -stellplätze, Fahrradwerkstatt etc.) sowie die Bereitstellung von Ladeinfrastruktur müssen bei der Planung in Quartiersparkhäuser mitberücksichtigt werden.

Die Verwaltung hat eine Reihe von Standorten untersucht, als Ergebnis wird vorerst ein Standort identifiziert, der zunächst weiter verfolgt werden soll:

- **Plärrer West – N-ERGIE**

Weitere Standorte u.a. in der Nordwest- und Südstadt könnten zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden. Bevor die nächsten Schritte veranlasst werden können, soll das geplante Vorgehen beschlossen werden. Verhandlungen auch mit nicht in der Matrix dargestellten Eigentümern laufen aktuell.

2. Rahmenbedingungen

Die Errichtung eines Quartiersparkhauses muss durch begleitende Maßnahmen wie die Auflassung von öffentlichen Stellplätzen zugunsten einer erhöhten Aufenthaltsqualität ergänzt werden, um den Anreiz der Kfz-Nutzung und damit die Zunahme des Kfz-Verkehrs zu begrenzen und einen Mehrwert für den Stadtteil zu erreichen. Die Bereitstellung zusätzlicher Stellplätze in Quartiersgaragen ohne entsprechende Reduzierung der öffentlichen Stellplätze würde den Zielen des Mobilitätsbeschlusses zuwiderlaufen. Gleichzeitig wäre bei einer Mehrung der Stellplätze und einer damit verbundenen Verringerung des Parkdrucks mit einer geringen Auslastung der Quartiersparkhäuser zu rechnen. Dies bedeutet, dass für alle Bewohnerinnen und Bewohner frei zugängliche kostenfreie Stellplätze zugunsten von privaten kostenpflichtigen Stellplätzen aufgegeben werden müssen. Den höheren Kosten für den Stellplatz steht jedoch ein Mehrwert für den sicheren (garantierten!) Abstellplatz, ggf. auch E-Lademöglichkeit sowie Angebote zu ergänzenden Mobilitätsformen gegenüber.

Weiterhin muss zwischen Neubauvorhaben und Bestandssituationen differenziert werden. Während bei größeren Neubauvorhaben die Integration von Quartiersparkhäusern durchaus zu einem Qualitätsgewinn führen kann, indem sie hilft autofreie Quartiere zu etablieren, muss der Fokus in Bestandssituationen insbesondere auf die Aktivierung der vorhandenen Ressourcen (bestehende untergenutzte Stellplätze) gelegt werden. In Neubaugebieten besteht zudem eine höhere Akzeptanz, da die zuziehende Bewohnerschaft sich von vorneherein auf die Parkplatzsituation einstellen kann und nicht eine seit Jahren gewachsene Situation verändert wird.

3. Standortuntersuchung

Bei der Auswahl der Standorte wurden, neben der erforderlichen Grundstücksgröße und des festgelegten Suchraums, insbesondere Brachflächen bzw. aktuell bereits durch Parken genutzte Flächen berücksichtigt sowie Flächen in Bereichen, die nicht gut durch den ÖPNV abgedeckt sind und nicht im Einzugsbereich eines bestehenden Parkhauses liegen.

Die potenziellen Standorte für Quartiersparkhäuser wurden anhand von zehn Kriterien bewertet, um einen möglichst objektiven Vergleich zuzulassen (siehe Bewertungsmatrix). Der Punkt „fachliche Hinweise“ diente sozusagen als elftes Kriterium. Unter ihm wurden je nach Eigenheit der Fläche spezielle Aspekte genannt und bewertet. Die Flächen wurden innerhalb der Stadtverwaltung instruiert.

Das Ziel bestand darin, die besten Standorte innerhalb der Kernstadt zu ermitteln. Daher muss zwischen den negativen Auswirkungen und dem Nutzen für das umliegende Quartier abgewogen werden. Es wurden folgender Standorte identifiziert:

Standort Plärrer – N-ERGIE:
Wesentliche Belange im Rahmen der Instruktion:

- Umgestaltungsvorschläge im Rahmen der Volksbadsanierung; ggf. kombinierte Lösung,
- Bauplanungsrecht: Quartiersparkhaus / -parkplatz fügt sich grundsätzlich nach § 34 BauGB ein,
- Parkdruck sehr hoch, ÖPNV Anbindung sehr gut,
- Umfeld mit Gründefizit auch im öffentlichen Raum,
- Fläche aus bioklimatischer Sicht nicht für ein Quartiersparkhaus geeignet,
- Lage im Stadterneuerungsgebiet Weststadt.

Im Umfeld des Standorts herrscht ein sehr hoher Parkdruck, es besteht ein großes Aufwertungspotenzial des öffentlichen Raums. Im Zusammenhang mit der Sanierung des benachbarten Volksbads können Synergieeffekte erzielt werden. Aktuell plant die N-ERGIE auf vormals als Lagerhallen genutzten Flächen einen offenen Parkplatz mit begrenzter Nutzungsdauer als Mitarbeitendenparkplatz der Städtischen Werke. Dieser Parkplatz wird auch ein Kontingent an „freien“ Bedarfen aus dem Umfeld sowie die Bedarfe des Volksbades aufnehmen. Die N-ERGIE wird den Parkplatz als Ganzes betreiben und im Betrieb ausloten, welche Preise sich realisieren lassen sowie welche Kapazitäten durch die erwartete Doppel- und Mehrfachbelegung aus Mitarbeitenden, Volksbadbesuchern und Anwohnern auftreten. Auf mittlere Sicht soll das Areal bebaut werden, aus der Parkplatzfläche wird dann ein Quartiersparkhaus werden, in dessen Konzept wiederum die Erfahrungen aus dem Betrieb des Quartiersparkplatzes einfließen können.

Übrige potenzielle Standorte:
Bei den anderen Standorten wird der zu erwartende Nutzen eines Quartiersparkhauses deutlich geringer eingestuft oder die Verhandlungen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern sind noch nicht abgeschlossen. Daher werden diese Standorte erst später weiterverfolgt werden.

4. Standorte in neuen Baugebieten, Parktürme

In den Baugebieten Wetzendorf und Tiefes Feld, deren Bauleitplanungen gegenwärtig läuft, wird die Möglichkeit eines Quartiersparkhauses von Anfang an mitgedacht. In Lichtenreuth sind „Quartierstiefgaragen“ konzipiert worden.

Das Modell sehr kleiner Parktürme (Antrag des FDP) hat erhebliche städtebauliche Nachteile. Diese Parktürme lösen Abstandsflächen aus und sind stadträumlich nur begrenzt verträglich. Da sie als „paternoster“ ausgeführt sind, ist die Akzeptanz für derartige Lösungen (wegen der hohen Wartezeiten und der technischen Störanfälligkeit) noch unklar. Die Verwaltung wird die Marktentwicklung abwarten und dann, wenn andernorts funktionierende Beispiele in Betrieb sind, erneut das Thema prüfen.

5. Finanzierung und Umsetzung

Der Standort Plärrer – N-ERGIE soll weiterverfolgt und in einer zweistufigen Vorgehensweise realisiert werden.

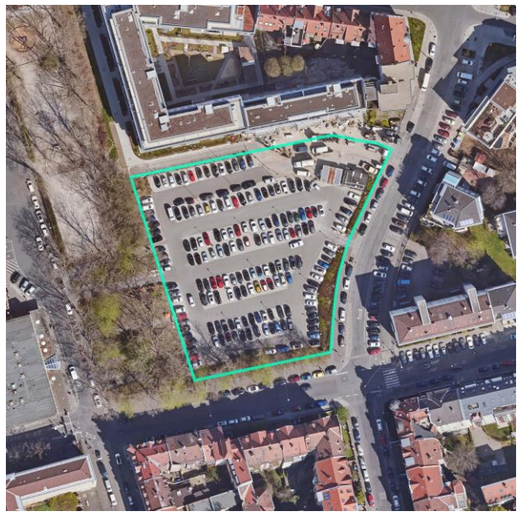
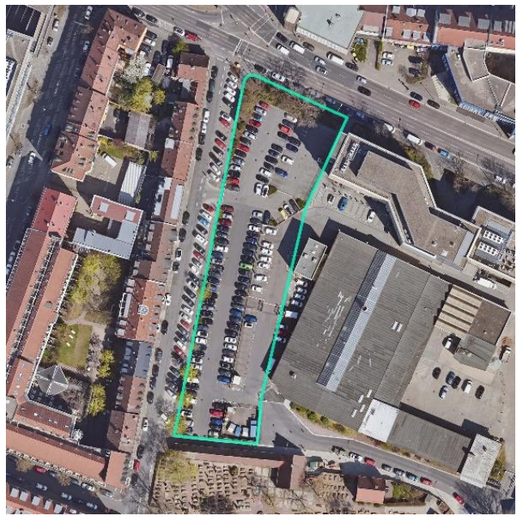
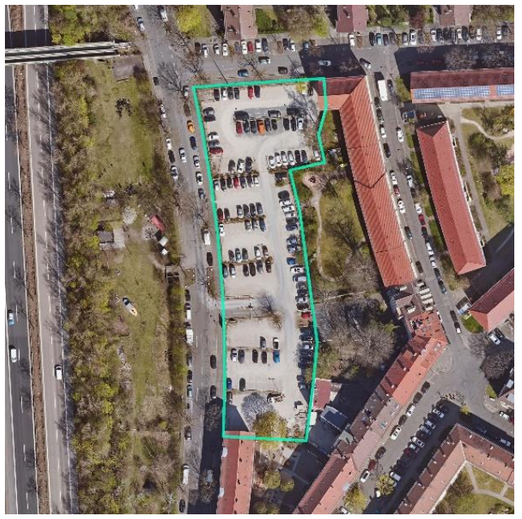
Erste Stufe: Der Mitarbeitendenparkplatz wird in variablem Umfang durch die N-ERGIE zunächst testweise für Quartiersparken und dauerhaft für die Bedarfe des Volksbades zur Verfügung gestellt.

Zweite Stufe: Mit einer weiteren Entwicklung des Areals soll ein Quartiersparkhaus gebaut werden.

Die Finanzierung von Neubauten weiterer Quartiersparkhäuser soll über Mittel der Stellplatzablöse gesichert werden. Die Betreiberschaft neuer Quartiersparkhäuser ist im Einzelfall zu klären,

Die Ausgestaltung der zu errichtenden Quartiersparkhäuser, z.B. als Parktürme oder als integrierte Lösungen mit anderen Nutzungen, steht derzeit noch nicht fest. Sie ist in den nachfolgenden Planungsschritten einzelfallbezogen zu konkretisieren und sollte Fassaden- und Dachbegrünung beinhalten.

Untersuchung potenzieller Standorte für ein Quartiersparkhaus
Bedarf: Fläche für ein Quartiersparkhaus mit mind. 1.400 m² | Suchraum: innerhalb Bundesstraßenring B 4R

	1) Nordklinikum – West		2) Nordklinikum – Ost		3) Plärrer – N-ERGIE		4) Volkmann-/Charlottenstraße	
Luftbild								
Größe	ca. 4.330 m²	+1	ca. 5.760 m²	+1	ca. 4.260 m²	+1	ca. 4.710 m²	+1
Eigentum	Klinikum Nürnberg	+1	Klinikum Nürnberg	+1	öffentlich	+1	öffentlich	+1
Bauplanungsrecht	FNP: Gemeinbedarf – gesundheitliche Zwecke B-Plan Nr. 3764 (südöstliche Teilfläche): SO Klinik | GRZ 0,8 | GFZ 2,4	-	FNP: Gemeinbedarf – gesundheitliche Zwecke B-Plan Nr. 4576: SO – kliniknahe Nutzungen | GRZ 0,8 | GFZ 2,8 | VI	-	FNP: gemischte Baufläche, U-Bahntrasse B-Plan: -	-	FNP: Wohnbaufläche B-Plan: -	-
Eignung für höherwertige Nutzungen	gut	-1	sehr gut	-2	gut	-1	gut	-1
ÖPNV Erschließungsqualität	sehr hoch	-2	sehr hoch	-2	sehr hoch	-2	sehr hoch	-2
Einwohner im Einzugs-bereich*	durchschnittlich (2.570 Einwohner)	0	durchschnittlich (3.719 Einwohner)	0	viele (4.310 Einwohner)	+1	viele (4.511 Einwohner)	+1
Parkdruck (x2)**	hoch	+2	hoch	+2	sehr hoch	+4	hoch	+2
vorhandene Parkhäuser/ Stellplätze***	nur straßenbegleitende Stellplätze	+2	kleine ebenerdige Stellplatzfläche am Bielingplatz	-0,5	nur straßenbegleitende Stellplätze	+2	N-ERGIE-Parkhaus Sandreuth ca. 300 m entfernt	-1
verträgliche Geschossigkeit	sehr hoch	+2	sehr hoch	+2	sehr hoch	+2	hoch	+1
Aufwertungspotenzial des öffentlichen Raums****	mäßig (15.843 m² Stellplätze)	0	groß (18.192 m² Stellplätze)	+1	groß (16.769 m² Stellplätze)	+1	groß (18.231 m² Stellplätze)	+1
fachliche Hinweise	-	0	angrenzendes Biotop *Grünanlage vor dem Klinikum-Nord* (gesetzlich nicht geschützt) ggf. integrierte Lösung	-0,5	-	0	VU: Potentialfläche für soziale Einrichtung und Neuerrichtung von Spiel und Sport-plätzen BFK: Potenzialfläche Wohnungsbau ggf. integrierte Lösung	-2
EIGNUNG | WERTUNG	**Standort geeignet**		**Standort geeignet**		**Standort gut geeignet**		**Standort gut geeignet**	

*fußläufiger Einzugsbereich von 350 m | **doppelte Gewichtung aufgrund starker Relevanz des Kriteriums | ***in der Umgebung | ****innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs von 350 m

Untersuchung potenzieller Standorte für ein Quartiersparkhaus
Bedarf: Fläche für ein Quartiersparkhaus mit mind. 1.400 m² | Suchraum: innerhalb Bundesstraßenring B 4R

	5) Ulmen-/Frankenstraße	
Luftbild		
Größe	ca. 4.560 m²	+1
Eigentum	städtisch	+1
Bauplanungsrecht	FNP: gewerbliche Baufläche B-Plan: Baulinienplan Grünfläche	-
Eignung für höherwertige Nutzungen	mäßig	0
ÖPNV Erschließungsqualität	hoch	-1
Einwohner im Einzugs-bereich*	durchschnittlich (2.713 Einwohner)	0
Parkdruck (x2)**	niedrig	-2
vorhandene Parkhäuser/ Stellplätze***	gewerbezugehörige ebenerdige Stellplatz-flächen	-0,5
verträgliche Geschossigkeit	sehr hoch	+2
Aufwertungspotenzial des öffentlichen Raums****	groß (17.223 m² Stellplätze)	+1
fachliche Hinweise	VU: Flächenpotenzial für Beschäftigten-parkplätze in Parkhaus ggf. integrierte Lösung möglich Liegt innerhalb eines „Grünen Fingers“	+1
EIGNUNG | WERTUNG	**Standort geeignet**	

*fußläufiger Einzugsbereich von 350 m | **doppelte Gewichtung aufgrund starker Relevanz des Kriteriums | ***in der Umgebung | ****innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs von 350 m

Ümit Sormaz · Rathausplatz 2 · 90403 Nürnberg

Herrn
Oberbürgermeister
Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

AV AfS

OBERBÜRGERMEISTER
09. Mai 2023

Zeichen: US-FM

Ümit Sormaz
Mitglied des Stadtrates
der Stadt Nürnberg

fdp@uemit-sormaz.de
www.uemit-sormaz.de

Freie Demokraten FDP
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

T: 0911 1325250
M: 0177 2502513

Antrag: Parktürme als Quartiersparkhäuser

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
lieber Marcus,

in Nürnberg gibt es einen großen Mangel an freien Flächen. Es fehlt an vielen Orten Platz zum Verweilen und Spielen, für Sport, Radwege oder auch Grün- und Gewerbeflächen. Um freie Flächen zu schaffen, könnten in den Nürnberger Stadtquartieren mehr Autos platzsparend und zentral in einem Parkhaus konzentriert und die Parkplätze für andere Nutzungen gewonnen werden.

In diesem Kontext hat die Start-up-Firma VePa das Konzept der sogenannten vertikalen Parktürme entwickelt. Dabei handelt es sich um Parkhäuser mit Paternoster-System, die Autos in die Höhe stapeln. Ein solch innovativer Turm reduziert die Fläche für Parkraum auf ein Minimum. In einem Bereich von zwei Stellplätzen können vertikal bis zu 12 geschaffen werden. Allein dadurch, dass nicht in die Tiefe gegraben werden muss, wird pro Stellplatz deutlich weniger CO2 als beim Tiefgaragenbau emittiert. Neben dem sicheren Abstellen von Pkws gibt es vielfältige weitere Nutzungsmöglichkeiten. Auch Car-Sharing-Angebote, Elektro-Ladesäulen, Fahrrad- und E-Scooter-Ausleihstationen können integriert werden. Ferner lässt sich per App ein effizientes und vollkommen digitales Stellplatzmanagement nutzen. So entstehen moderne „Urban Mobility Hubs“, die direkt vor Ort den Übergang von traditioneller zu emissionsfreier Mobilität vorantreiben.

Darüber hinaus ist eine Fassaden- und Dachbegrünung möglich. Hier bietet sich zudem die Installation von Photovoltaikanlagen an. Die Parktürme sind individuell gestaltbar und können sich bestehenden Gebäudestrukturen anpassen.

Freie Demokraten
FDP

Zeichen: OS-FM

Ümit Sormaz
Mitglied des Stadtrates
der Stadt Nürnberg

fdp@uemit-sormaz.de
www.uemit-sormaz.de

Freie Demokraten FDP
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

T: 0911 1325250
M: 0177 2502513

Vor diesem Hintergrund stelle ich folgenden Antrag:

- Die Stadtverwaltung gibt eine Einschätzung zu diesem Konzept ab und bewertet, inwieweit solche Parktürme als Quartiersparkhäuser in Nürnberg eingesetzt werden könnten.

Mit freundlichen Grüßen

Ümit Sormaz

Beschlussvorlage
Stpl/007/2024

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	14.03.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4500 "Lederer Biergarten"
für ein Gebiet zwischen Bärenschanzstraße, Sielstraße, Reutersbrunnenstraße, Wilhelm-Beyer-Weg und den Fl.Nrn. 397/1 und 397/8, Gmkg. Gostenhof
Weiteres Vorgehen, Antrag auf Vorbescheid

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Antrag auf Vorbescheid (Auszug)

Sachverhalt (kurz):

Nach der Aufgabe der Gastronomie der Lederer Kulturbrauerei auf dem Grundstück an der Sielstraße beabsichtigt die Eigentümerin in den kommenden Jahren ein Stadtquartier mit Gewerbe, Wohnen und Freiräumen zu schaffen. In Abstimmung mit der Stadt Nürnberg wurde ein Wettbewerb durchgeführt. Das Wettbewerbsergebnis wurde überarbeitet und ein Rahmenplan mit Freiflächengestaltungsplan erarbeitet, in dem die Planung vertieft bearbeitet wurde.

Diese Planung bildet die Grundlage für den städtebaulichen Vertrag, der zwischen Stadt Nürnberg und dem Investor abgeschlossen werden soll. Vertragsgegenstand sind insbesondere die Übertragung einer Teilfläche von 5.200 m² der ehemaligen Biergartenfläche sowie Regelungen zu den Neu- und Ersatzpflanzungen.

Für das Vorhaben liegt ein Antrag auf Vorbescheid vor, über den im AfS berichtet wird.
Da eine Genehmigung des Vorhabens nach § 34 BauGB angestrebt wird, sind die Regelungen des Baulandbeschlusses nicht anzuwenden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

- ☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans
- ☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)
- ☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Die künftige öffentliche Grünfläche steht der gesamten Öffentlichkeit im direkten Wohnumfeld zur Verfügung und macht das Quartier für Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen attraktiver.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒ **RA**

☒ **UwA**

☒ **SÖR**

Beschlussvorschlag:

Die Ziele des im Jahr 2002 eingeleiteten Bebauungsplanes Nr. 4500 sind durch die Weiterentwicklung des Wettbewerbsergebnisses im Rahmen der beschriebenen planungsrechtlichen Instrumente (hier: die durch die Verwaltung geprüfte und angestrebte Genehmigung nach § 34 BauGB, sowie dem Abschluss des städtebaulichen Vertrags) erreicht.

Die ebenfalls in den Planungszielen enthaltene Umgestaltung und Aufwertung der Sielstraße bleibt langfristig ein wichtiger Baustein der Quartiersentwicklung und wird weiterhin verfolgt.

Mit dem vorgeschlagenen weiteren Vorgehen besteht Einverständnis.

Beilage

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4500 "Lederer Biergarten" für ein Gebiet zwischen Bärenschanzstraße, Sielstraße, Reutersbrunnenstraße, Wilhelm-Beyer-Weg und den Fl.Nrn. 397/1 und 397/8, Gmkg. Gostenhof
Weiteres Vorgehen, Antrag auf Vorbescheid

Entscheidungsvorlage

- **Ausgangssituation**

Nach der Aufgabe der Gastronomie der Lederer Kulturbrauerei auf dem Grundstück an der Sielstraße beabsichtigt die Eigentümerin in den kommenden Jahren ein urbanes Stadtquartier mit Gewerbe, Wohnen und lebendigen Freiräumen zu schaffen. Um ein qualitätsvolles städtebauliches und freiraumplanerisches Gesamtkonzept zu erhalten, entschied sich die Eigentümerin in Abstimmung mit der Stadt Nürnberg, ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Das Ergebnis des Wettbewerbs sowie das weitere Vorgehen und die angestrebte planungsrechtliche Verfahrenswahl wurden im Stadtplanungsausschuss (AfS) am 07.04.2022 vorgestellt und bilden die Grundlage für die weitere städtebauliche Neuordnung des Areals.

Das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes wurde durch den 1. Preisträger (AllesWirdGut Architektur ZT GmbH, Wien/München) als Grundlage der weiteren planungsrechtlichen Schritte überarbeitet.

Es wurde ein Rahmenplan mit Freiflächengestaltungsplan erstellt, in dem die Planung vertieft wurde. Aufgrund der hohen Dichte der geplanten Bebauung sind insbesondere auf den nicht überbauten Grundstücksflächen öffentlich-rechtliche Anforderungen nachzuweisen: u.a. Kinderspiel, Entwässerung und Ersatzpflanzungen für Baumfällungen. Hauptaugenmerk lag auf der Schnittstelle zwischen dem künftigen öffentlichen Park und der privaten Bebauung. Wichtiges Ziel ist es, den bestehenden schützenswerten Baumbestand soweit möglich in die Planung zu integrieren.

Der Rahmenplan/Freiflächengestaltungsplan dient auch als Grundlage für den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags, in dem Rechte und Pflichten (insbesondere die Übertragung der ehemaligen Biergartenfläche) geregelt und die städtischen Ziele gesichert werden.

Die städtebaulichen Eckdaten der Planung lauten wie folgt:

- Wohnnutzung ca. 400 WE
- Lebensmitteldiscounter ca. 1.000 m² Verkaufsfläche
- Ein oder zwei Nahversorgungsmärkte mit ca. 695 m² und ca. 555 m² Verkaufsfläche
- Ca.fünf bis sechs Gewerbeeinheiten mit ca. 470 m² Nutzfläche
- Ca. zwei bis drei Einheiten Quartiersnutzung (z. B. Mobilitätszentrale, Co-Working, Café/Treffpunkt)
- Kita mit zwei Krippen und zwei Kindergartengruppen
- Schulmensa und Ganztagesbetreuung für das benachbarte Albrecht-Dürer-Gymnasium
- Ca. 48.000 m² Geschossfläche (GF) gesamt, davon ca. 41.000 m² (GF) Wohnen.

Veränderungen zum ursprünglichen Wettbewerbsergebnis

Die Kindertagesstätte wurde im südlichen Baukörper an die Nordseite des Parks gelegt, so dass der Freibereich an die künftige öffentliche Grünfläche angrenzt und somit das Kinderspiel unter den schattenspendenden Bäumen stattfinden kann. Die Übertragungsfläche (künftige öffentliche Freifläche) an die Stadt Nürnberg beträgt nun ca. 5.200 m². Ein Zugang zum Park soll von der Südwestecke des südlichen Baukörpers möglich sein.

Die Geschossfläche hat sich von ca. 41.000 m² auf ca. 48.000 m² erhöht. Die Erhöhung der Geschossfläche wurde insbesondere durch eine Neuordnung der Baukörper, bei annähernd gleicher Gestalt und Höhe der Baukörper zum öffentlichen Raum und zur Nachbarbebauung hin erreicht.

Die Umgestaltung der Sielstraße hat sich hinsichtlich der Lage der geplanten Baumstandorte geändert.

Der Wohnhof des nördlichen Baukörpers wird nun fast vollständig für den Nachweis der notwendigen privaten Kinderspielplatzflächen benötigt und ist mit entsprechenden Nutzungen belegt.

- **Bestehendes Planungsrecht und planungsrechtliche Vorgaben:**

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg ist das Areal als Wohnbaufläche, die Sielstraße als übergeordnete Freiraumverbindung, der südliche Bereich als Grünfläche dargestellt.

Das Gebiet wird nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) als Mischgebiet eingestuft. Für den Planbereich wurde im Jahr 2002 das Bebauungsplanverfahren Nr. 4500 "Lederer Biergarten" eingeleitet. Ziel der Einleitung des Verfahrens seinerzeit war insbesondere die Sicherung der bestehenden privaten Freifläche (ehemals Lederer Biergarten) als künftige öffentliche Freifläche. Die Einleitung des Bebauungsplanes war damals Voraussetzung für die Zurückstellung von Baugesuchen, die nicht den städtebaulichen Zielen entsprachen. Im Jahr 2017 wurden der Geltungsbereich verkleinert und Planungsziele konkretisiert. Weitere Verfahrensschritte wurden seitdem nicht durchgeführt.

Das Gebiet liegt weiterhin im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet Weststadt. In Stadterneuerungsgebieten werden Projekte der Stadt Nürnberg durch Zuschüsse aus der Städtebauförderung des Bundes, des Freistaates Bayern und der Stadt unterstützt. Wesentliche und für das Gebiet relevante Sanierungsziele sind u.a. die Verwebung aller vorhandenen, aktivierbaren und potentiellen Grün- und Freiflächen zu einem Netz von Wegen, Plätzen, Parks und Landschaftsräumen.

- **Antrag auf Vorbescheid:**

Seit August 2022 liegt der Stadtverwaltung ein Antrag auf Vorbescheid durch den Investor vor. Der Vorbescheid wurde auf der Grundlage der o.g. Rahmenplanung/Freiflächengestaltungsplanung erstellt und in Teilbereichen noch angepasst.

Im Vorbescheid werden u. a. Fragen zur Nutzung, zur Gebäudehöhe, zur Geschossfläche und zu möglichen Baumfällungen gestellt. Planunterlagen aus dem Antrag auf Vorbescheid werden dem AfS zur Kenntnis gegeben.

- **Städtebaulicher Vertrag:**

Parallel wurde ein Entwurf eines städtebaulichen Vertrags erarbeitet. Dieser wird dem AfS zur Beschlussfassung in nichtöffentlicher Sitzung vorgelegt. In diesem Entwurf soll insbesondere folgendes geregelt werden:

- Übertragung der Biergartenfläche
- Gestaltung der Freiflächen
- Baumersatz – mögliche Anrechenbarkeit höherer Baumqualitäten
- Umsetzung des Regenwasserkonzeptes
- Maßnahmen zur Mobilitätsförderung

Übertragung der Biergartenfläche

Der Investor verpflichtet sich ein ca. 5.200 m² großes Teilstück des ehemaligen Biergartens an die Stadt als künftig öffentliche Grünfläche zu übertragen. Dabei muss sichergestellt sein, dass die Bäume zum Zeitpunkt der Übertragung in einem verkehrssicheren und entwicklungsfähigen Zustand sind. Hierfür sind entsprechende Gutachten vorzulegen. Damit soll u. a. vermieden werden, dass evtl. notwendige Maßnahmen zum Baumschutz auf Kosten der Stadt durchgeführt werden müssen.

Für die ehemalige Biergartenfläche wird ein Nutzungskonzept durch den Servicebetrieb öffentlicher Raum (SÖR) erarbeitet werden. Dieses Nutzungskonzept ist nicht Gegenstand des Vertrages und des Freiflächengestaltungsplans. Es wird sich dabei nur um eine Nutzung als ruhiger Erholungsraum mit wenigen Eingriffen handeln, nicht um eine intensive Nutzung mit Spielgeräten und zahlreichen Einbauten. Nur so kann der prägende, erhaltenswerte Baumbestand langfristig gesichert werden.

Baumersatz – mögliche Anrechenbarkeit höherer Baumqualitäten

Um die Nutzungsanforderungen und Flächenkonkurrenzen planerisch zu bewältigen, hat man sich entschieden, bei den Neu- und Ersatzpflanzungen zum Teil mit anderen Pflanzqualitäten zu arbeiten, also schon Bäume mit einem größeren Stammumfang zu pflanzen und dies dann gewichtet in der Bilanz der Bäume zu berücksichtigen.

- **Darüber hinaus werden folgend Punkte im anschließenden Baugenehmigungsverfahren geprüft und geregelt :**

Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Der artenschutzrechtliche Ausgleich wird auf Vorhabenebene abgehandelt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die gegen eine Umsetzung des Vorhabens sprechen.

Freiflächennachweis

Aufgrund der hohen Nutzungsdichte resultieren zahlreiche Anforderungen an den nicht überbauten Raum. Der umgebende Stadtteil ist durch eine hohe Bebauungsdichte gekennzeichnet, das nördlich angrenzende Pegnitztal durch einen hohen Nutzungsdruck belastet. Der Investor ist sich bewusst, dass der Nachweis der privaten Kinderspielplätze gem. städtischer Satzung vollständig auf dem Baugrundstück zu erbringen ist. Die zuständigen Dienststellen haben umfangreiche Hinweise auf die notwendige Ausstattung und Anrechenbarkeit der Flächen gegeben. Eine Ablöse wird nicht als möglich erachtet.

Gestaltungshandbuch

Der Investor verpflichtet sich das Gestaltungshandbuch (Stand Juli 2023) bei seiner Bauausführung zu beachten.

Mobilitätskonzept

Der Investor wird im Rahmen der Objektplanung/Baugenehmigungsplanung ein Mobilitätskonzept erstellen. Die Prüfung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg.

- **Weitere Regelungen (nicht Gegenstand des städtebaulichen Vertrages):**

Bereits bei der Auslobung des Wettbewerbs wurde die Integration von sozialen Einrichtungen berücksichtigt, zu der neben einer Kita auch Räumlichkeiten für eine Mensa und eine Nachmittagsbetreuung (sog. Offener Ganztag - OGT) für das Albrecht-Dürer-Gymnasium gehören.

Errichtung einer Kindertagesstätte

Der Investor hat mit einem Träger einen Vertrag zur Errichtung einer Kindertageseinrichtung für insgesamt zwei Krippen- und zwei Kindergartengruppen (insgesamt 74 Plätze) geschlossen. Der zugehörige private Freibereich von 740 m² liegt in der ehemaligen Biergartenfläche und wird vom künftig öffentlichen Park durch einen Zaun abgegrenzt.

Mensa und OGT

Im südlichen Baukörper befindet sich im Erdgeschoss eine Mensa für das benachbarte Gymnasium und die Förderschule. Im 1. OG sind Räume für den offenen Ganztag untergebracht.

- **Umsetzung des Baulandbeschlusses**

Da Baurecht für eine Wohnnutzung im Grundsatz bereits besteht, ist der Baulandbeschluss nicht vollumfänglich anzuwenden. Der Regelungsinhalt des städtebaulichen Vertrags beschränkt sich somit auf eine angemessene Grünflächenausstattung unter Sicherung vorhandenen Baumbestandes, der Sicherung der ehemaligen Biergartenfläche als öffentliche Grünfläche, die Errichtung einer Kindertagesstätte (nachrichtlich), das Inaussichtstellen von Mobilitätsmaßnahmen und die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes. Ggf. erforderliche öffentlich rechtliche Anforderungen an die Grundstücksübertragung werden in diesem Vertrag geregelt (z.B. Nachweis der Kampfmittelfreiheit).

- **Kosten**

Durch den städtebaulichen Vertrag mit dem Investor entstehen der Stadt Nürnberg keine zusätzlichen Grunderwerbskosten. Eine umfassende Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche der Sielstraße, wie auf Ebene des städtebaulichen Wettbewerbes dargestellt und angestrebt, kann aber nicht auf Ebene der vorliegenden Planung erfolgen. Lediglich die üblichen Anpassungen des konkreten privaten Vorhabens an die bestehende öffentliche Verkehrsfläche sind im Rahmen der Objektplanung durch den Investor erforderlich.

Die umfassende Umgestaltung der Sielstraße auch im Hinblick auf die Sanierungsziele für das Quartier bleibt aber langfristig ein wichtiger Baustein der Quartiersentwicklung. Allerdings ist hier im weiteren die Finanzierung, die Sicherung der Maßnahmen im städtischen

Haushalt sowie entsprechende Co-Finanzierungen (z.B. Städtebauförderung etc. sowie weitere Mittel) zu klären. Gegebenenfalls ist hierfür noch ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

- **Weiteres Vorgehen**

Die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt auf der Grundlage des § 34 BauGB. Die Zulässigkeit nach § 34 BauGB im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die bestehende Erschließung wurde seitens der Verwaltung geprüft. Im Grundsatz werden Art und Maß der vorgeschlagenen Planung im Rahmen des bestehenden Planungsrechts nach § 34 BauGB durch die Stadt befürwortet.

Die Ziele des im Jahr 2002 eingeleiteten Bebauungsplanes Nr. 4500 sind durch die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses im Rahmen der oben beschriebenen planungsrechtlichen Instrumente (hier angestrebte Genehmigung nach § 34 BauGB, sowie dem flankierenden städtebaulichen Vertrag) weitgehend erreicht.

Die abschließende Entscheidung über den Vorbescheid mit Rechtswirksamkeit gegenüber Dritten erfolgt im Nachgang dieses Beschlusses.



Garten Agnes
Spiel in der Mitte, umlaufender Weg, Heckenstaffelungen

Gewerbegasse
Zonierung durch niedrige Mauern und Belagswechsel

Grün in den Gassen
Stadtklimaresistente Strauch- und Staudenstrukturen

Hof Albrecht
Übergang Belag von befestigt, über grüne Fuge, hin zu bepflanzt

SPIELPLATZFLÄCHENBILANZ

Flächenbedarf gem. § 4 der Kinderspielplatzsatzung
7 m2 Spielfläche je 100 m2 Wohnfläche
min. 60 m2 und davon mind. Hälfte für Kleinkinder
außgenommen sind Microappartements < 30 m2 Wohnfläche
und Wohnungen mit mind. 30 m2 Garten

Ausstattung gem. § 5 der Kinderspielplatzsatzung
mind. 1 m2 Sandspielfläche pro Wohnung (mind. 10 m2)
mind. 6 Spielgeräte bei > 15 Wohnungen
Fläche für Ballspiel oder Tischennis bei > 40 Wohnungen
mind. 3 ortsfeste Sitzgelegenheiten
mind. 1 ortsfester Behälter für Abfall

Agnes

Flächenbedarf

anzurechnende Wohnfläche (Stand 16.03.2023)	14.152 m2
ohne 6 Microappartements < 30 m2 Wohnfläche	
ohne 9 Wohnungen mit mind. 30 m2 Garten	
> erforderliche Spielfläche Agnes	**991 m2**
realisierte Spielfläche	1.702 m2
Differenz	+ 711 m2

Ausstattung

Anzahl Wohnungen Agnes	200
erforderliche Sandspielfläche	200 m2
erforderliche Spielgeräte + Fläche für Ballspiel oder Tischennis	mind. 6 Stück
erforderliche ortsfeste Sitzgelegenheiten	68 Stück
erforderliche ortsfeste Behälter für Abfall	mind. 1 Stück

Albrecht

Flächenbedarf

anzurechnende Wohnfläche (Stand 16.03.2023)	12.169 m2
ohne 10 Wohnungen mit mind. 30 m2 Garten	
> erforderliche Spielfläche Albrecht	**852 m2**
realisierte Spielfläche	470 m2
Differenz	- 382 m2

Ausstattung

Anzahl Wohnungen Albrecht	200
erforderliche Sandspielfläche	200 m2
erforderliche Spielgeräte + Fläche für Ballspiel oder Tischennis	mind. 6 Stück
erforderliche ortsfeste Sitzgelegenheiten	68 Stück
erforderliche ortsfeste Behälter für Abfall	mind. 1 Stück

Gesamt

Flächenbedarf

erforderliche Spielfläche gesamt	1.843 m2
realisierte Spielfläche gesamt	**2.172 m2**
Differenz	+ 329 m2

Ausstattung

Anzahl Wohnungen gesamt	400
erforderliche Sandspielfläche	400 m2
erforderliche Spielgeräte + Fläche für Ballspiel oder Tischennis	mind. 6 Stück
erforderliche ortsfeste Sitzgelegenheiten	136 Stück
erforderliche ortsfeste Behälter für Abfall	mind. 1 Stück

ANFORDERUNGEN GEM. BEGRÜNUNGSSATZUNG

BEGRÜNUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN §3

unbebaute und/oder unterbaute Fläche gesamt	4.620 m2
davon Tiefgarage	1120 m2
> je 100 m2 ein standortgerechter Baum mit 18-20cm in mind. 1,2 m starke Vegetationstragschicht (/100)	12 Stück
davon andere unbebeaute/unterbaute Flächen	3.500 m2
> je 200 m2 mind. ein standortgerechter Baum mit 18-20cm (/200)	18 Stück
abzgl. nach §3 (4) BegrS anrechenbaren Bestandsbäumen auf priv. Grundstück	-13 Stück
zu pflanzende Bäume laut Begrünungssatzung	17 Stück

BERGÜNUNG VON FLACHDÄCHERN §4
Vegetationstragschicht mind. 15cm stark

BEGRÜNUNG VON AUßENFASSADEN §5
Fassaden, die über 3m keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen sind mit
Spalier- oder Klettergehölzen flächig zu begrünen
Mindestens alle 1,50 m ist eine Kletterpflanze zu pflanzen.

Legende

Allgemeines

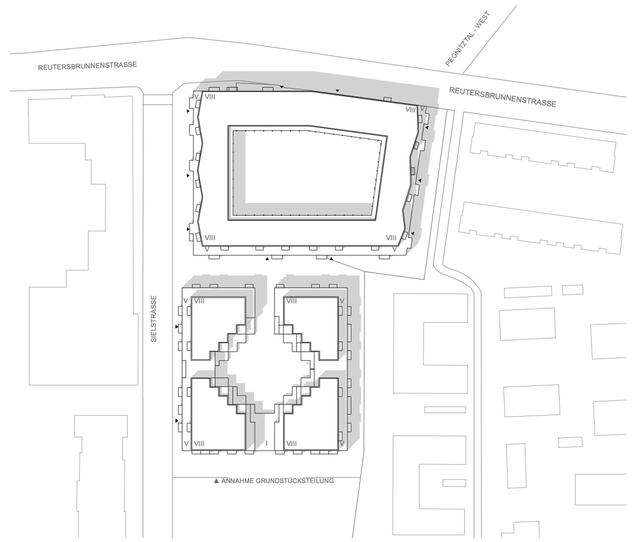
- Planungshöhe GHL
- Bestandhöhe
- Flurstück
- Grundstücksgrenze
- Bearbeitungsumgriff
- Umgriff Untergeschoss
- Feuerwehrzufahrt
- Spielflächennachweis

Vegetation

- Stauden- & Strauchfläche
- Mietergärten
- Rasen- & Wiesenfläche
- Schotterrasen
- Sandspielfläche
- Fassadenbegrünung
- Strauch- und Staudenpflanzung
- Baum Bestand Umgebung
- Baum Bestand
- Baum Planung

Oberflächen

- Pflasterbelag
- Plattenbelag
- Rasenfugenpflaster
- Rasengitterplatten mit Strauch- und Staudenpflanzung
- Terassenplatten
- Gehwegplatte
- Asphalt
- Klinkerflechtverband
- Klinkerflechtverband mit Sedumfugen
- Trittplatten



GENERALPLANER
AllesWirdGut

Ö 1.2

VORENTWURF

Agnes und Albrecht

AUFTRAGGEBER
Dr. Hans Inselkammer Vermögens GbR
Neuhauser Straße 5, 80331, München

PLANVERFASSER
grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbb
Gutenbergstraße 11, 85354 Freising

FL.ST.NR.	GEMARKUNG	GEMEINDE	HÖHENLAGE
397/5, 397, 65/2	**Gostenhof**	**Nürnberg**	

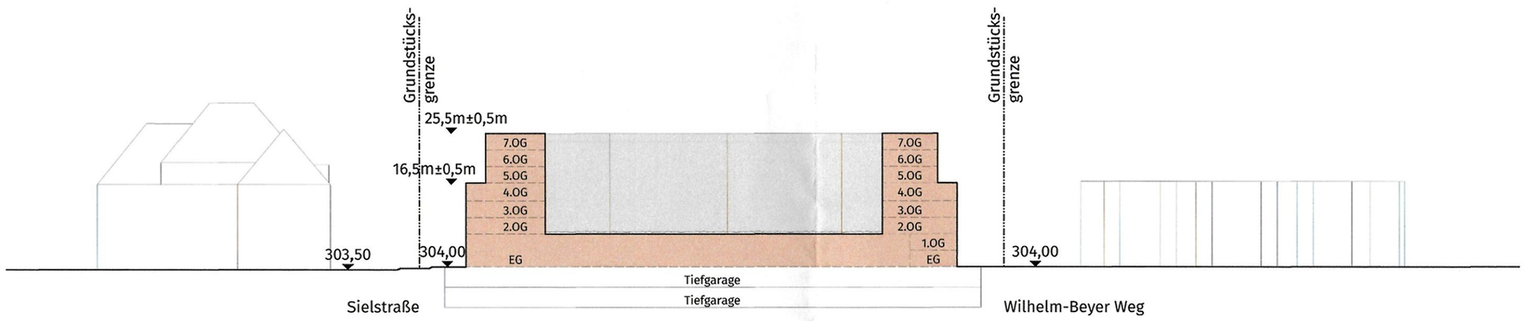
PROJEKTNR.	PLANFORMAT	MASSSTAB	ERSTELLT	GEÄNDERT
625.AUA	**700x540**	**1:500**	**01.03.23**	**29.11.23**

PLANINHALT

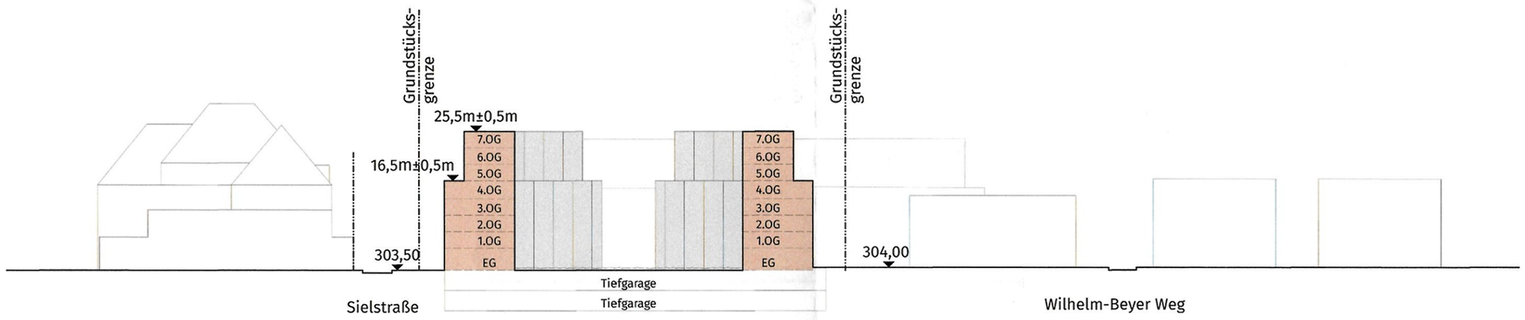
Lageplan EG und OG2

PLANNUMMER
AUA_LP2_LAP_XX_LP_E00_002

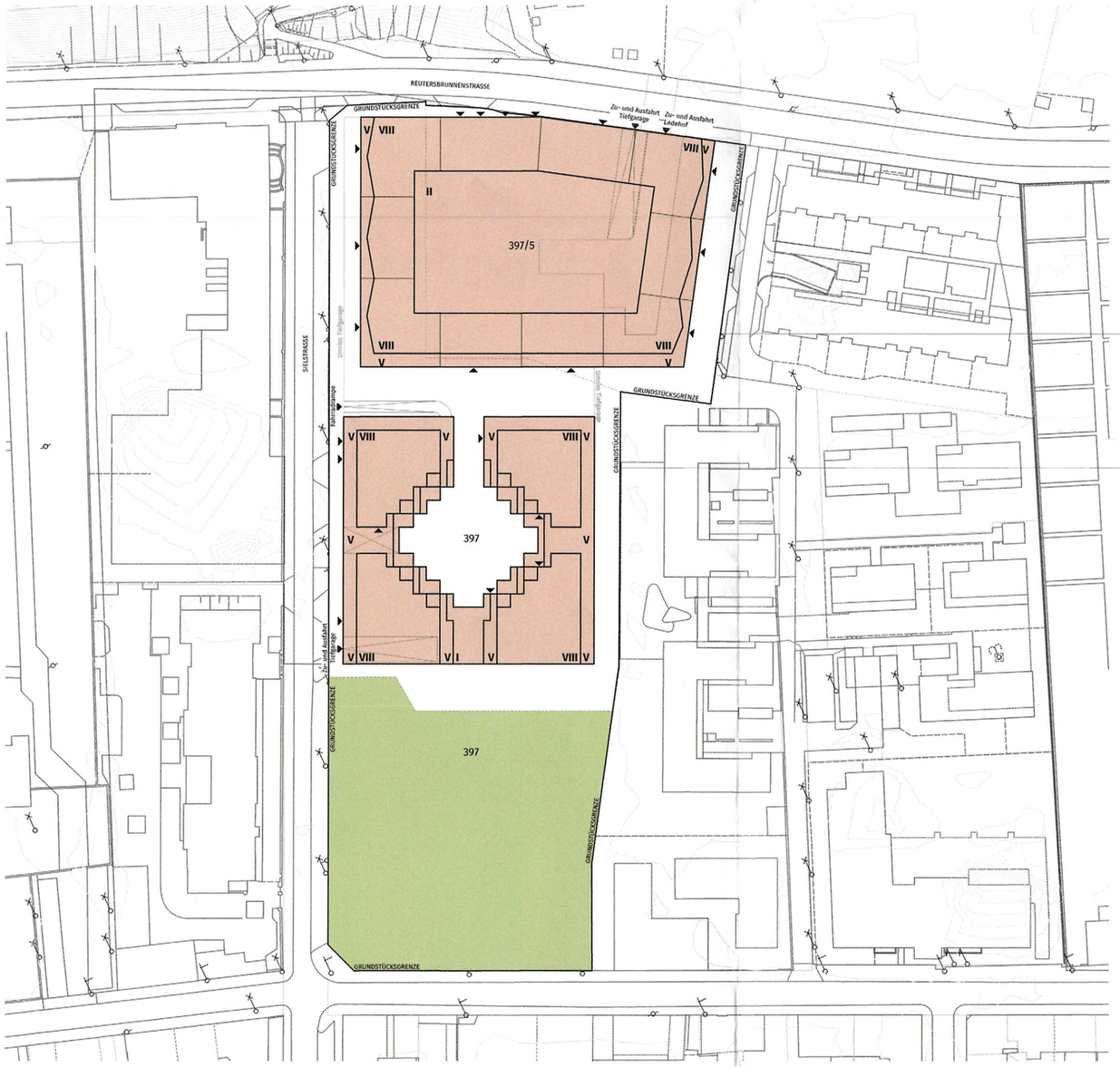
INDEX
d



Systemschnitt Agnes 1:750



Systemschnitt Albrecht 1:750



Lageplan 1:1000

KENNDATEN Gesamt

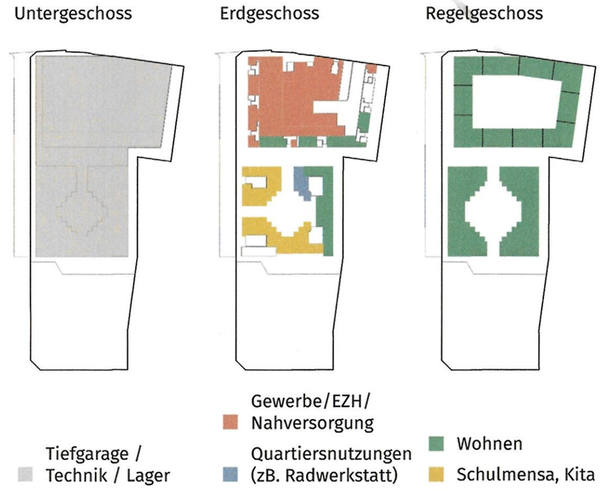
Grundstücksfläche nach §19 Abs. 3 BauNVO	19.637 m² (Gesamt)
Grundfläche GR nach §19 Abs. 2 BauNVO	9929 m²
Grundfläche GR nach §19 Abs. 4 BauNVO	3242 m²
Geschossfläche GF	48.027,35m²

Agnes
Flachdach

Albrecht
Flachdach

FNP Nürnberg
Planungsgebiet: Wohngebiet
Südlicher Bereich: Grünfläche
Sielstraße: übergeordnete Freiraumverbindung

NUTZUNGSVERTEILUNG



NACHBARN

Flurstück 395/5, 396, 397/6, 397/7, 400, 65
Stadt Nürnberg
Amt für Geoinformation und Bodenordnung
Bauhof 5
90402 Nürnberg

Flurstück 397/1
Riedel Immobilien GmbH & Co. KG
Hauptmarkt 1
90403 Nürnberg

Flurstück 397/4
siehe Anlage

Flurstück 397/8, 397/10
Joseph-Stiftung
Kirchliches Wohnungsunternehmen
Hans-Birkmayr-Straße 65
96050 Bamberg

AllesWirdGut

ANTRAG AUF VORBESCHEID

Agnes und Albrecht V1-2022-78

AGNES UND ALBRECHT

PLANVERFASSER
AllesWirdGut Architektur ZT GmbH Wien München
Untere Donaustraße 13-15, 1020 Wien, Österreich
+43.1.96 10 437

ANTRAGSTELLER
Dr. Hans Inselkammer Vermögens GbR
Neuhauser Straße 5, 80331 München
+49.89.23 11 84-45

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS ARCHITEKT BY

ADRESSE BAUGRUNDSTÜCK
Sielstraße 12/Reutersbrunnenstraße 55, 90402 Nürnberg, Deutschland

FL.ST.NR.	GEMARKUNG	GEMEINDE
397/5, 397, 65/2	**Gostenhof**	**Stadt Nürnberg**

PROJEKTNR.	PLANFORMAT	MASSSTAB	ERSTELLT	GEÄNDERT
625.AUA	**63,00x59,40**	**1:1000, 1:750**	**02.08.2022**	**21.07.2023**

BEHÖRDE

PLANINHALT
Plananlage Antrag auf Vorbescheid

FERTIGUNG
1 | 2 | 3

PLANNUMMER
AUA_230721_ARC

INDEX
B

Berichtsvorlage
BoB/001/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	14.03.2024	öffentlich	Bericht

Betreff:

Entwicklung des "Schocken-Carré" am Aufseßplatz
hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 26.02.2024
- Tischvorlage -

Anlagen:
Antrag_Schocken Carré_CSU
Presseinformation von Ten Brinke vom 20.02.2024

Sachverhalt (kurz):

Mit dem Abbruch des ehemaligen Kaufhofes am Aufseßplatz wurde nach erteilter Abbrucherlaubnis Mitte 2020 begonnen. Die Abbrucharbeiten sind nicht abgeschlossen. Derzeit finden Abbruchmaßnahmen im unterirdischen Bereich statt. Der Abbruch gestaltet sich komplex, weil das Bestandsgebäude bis an die Grundstücksgrenzen voll unterkellert war. Angrenzende Gebäude, Straßen, Wege und die U-Bahn mussten besonderes gesichert werden.

Von Beginn an war die Stadt bereit, auf dem Areal eine sehr hohe Baumasse zu akzeptieren, um den komplexen Standort als quartiersprägenden Identifikationsort auch wirtschaftlich darstellbar zu machen. Eine entsprechende städtebaulich-architektonische Qualität im Herzen der Südstadt ist dabei unverzichtbar.

Herausforderungen, die neben den aktuellen Verwerfungen am Immobilienmarkt und der allgemeinen schwierigen Wirtschaftslage, Unternehmen wie die Stadt stemmen müssen. Dies erfordert auch im Zuge von Planungs- und Umsetzungsprozessen stetige Anpassungen.

Die Baugenehmigung für die Neubebauung wurde bisher nicht erteilt, weil letzte Punkte aus der Planung noch vertraglich mit der Stadt Nürnberg zu regeln sind. Die Abstimmungen hierzu laufen. Grundsätzlich besteht Konsens über alle wesentlichen Themen. Aus Sicht der Stadt ist die Erteilung einer Baugenehmigung innerhalb weniger Tage möglich, wenn die letzten Abstimmungen abgeschlossen sind. Gebaut werden könnte dann - seitens der Stadt - sehr schnell. Die Stadt hat in jedem Fall ein hohes Interesse daran, dass sich an dieser städtebaulich unglücklichen Situation rasch etwas ändert.

Über den tatsächlichen Baubeginn entscheidet jedoch der Antragsteller. Laut dessen Pressemitteilung vom 20.02.2024 zur vorübergehenden Öffnung der Durchwegung auf dem Aufseßplatz ist ein Baubeginn nicht vor Herbst 2024 geplant. Die vorbereitenden Abbruch- und Tiefbauarbeiten laufen ungehindert. Vor Ort ist auch zu erkennen, dass durch die Verkleinerung des Baustellenbereichs vorübergehend Gewerbetreibende und Anwohnerinnen und Anwohner entlastet werden. Die Breitscheidstraße und Wiesenstraße sind wieder für den Fußgänger-, Rad- und Lieferverkehr geöffnet.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

AfS

OBERBÜRGERMEISTER
28. FEB. 2024
/.....Nr. .....

VI	1 Zur Kts.	3 Zur Stellungnahme	
VII	2 z.w.V. X	4 Antwort vor Absendung vorlegen	5 Antwort zur Unterschrift vorlegen

Wolff´scher Bau des Rathauses
Zimmer 222
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg
Telefon: 0911 231 – 2907
Telefax: 0911 231 – 4051
E-Mail: csu@stadt.nuernberg.de
www.csu-stadtratsfraktion.nuernberg.de

26.02.2024
Antragstellerinnen: Grether, Buchsbaum

Entwicklung des „Schocken-Carré" am Aufseßplatz

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Südstadt repräsentiert Vielfalt und Wandel und der Aufseßplatz bildet dabei das pulsierende Herz dieses einzigartigen Stadtteils. Diese zentrale Lage macht den Platz zu einem bunten und kompakten Mosaik aus Wohnen, Gewerbe, Kultur und sozialen Einrichtungen – eine wahre Stadt der kurzen Wege. Hier leben überdurchschnittlich viele junge Menschen sowie Bürgerinnen und Bürger unterschiedlichster Nationalitäten, die gemeinsam das charakteristische Flair und das enorme Potenzial des Stadtteils ausmachen.

Die Funktion des Aufseßplatzes als Begegnungsort, Veranstaltungsort und Knotenpunkt für den öffentlichen Nahverkehr ist von unschätzbarem Wert für die soziale Integration und das Zusammenleben der Bewohner. Die zentrale Lage des Platzes fördert die Interaktion zwischen den verschiedenen Bevölkerungsgruppen und schafft eine lebendige, offene Atmosphäre, die die Identität der Südstadt maßgeblich prägt. Die vielfältige Nutzung des Aufseßplatzes als Treffpunkt für lokale Veranstaltungen, Märkte und soziale Aktivitäten unterstreicht seine Bedeutung als sozialer Mittelpunkt. Die Bewohner schätzen die kurzen Wege zu kulturellen Angeboten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Einrichtungen rund um den Platz.

Der Abbruch des ehemaligen Kaufhauses wurde Mitte 2021 abgeschlossen, die Fertigstellung des Neubaus ist vom Bauherrn für das Frühjahr 2024 angekündigt. Allerdings scheint nach dem Abriss des alten Gebäudes die Entwicklung auf dem „Schocken-Areal" gebremst zu sein. Die Konsequenz aus dieser ein gesamtes Quartier einnehmenden Baulücke ist eine massive Belastung der dort ansässigen Gewerbetreibenden und Anwohner und die Gefahr der Verödung dieses zentralen Platzes.

Die CSU-Stadtratsfraktion stellt daher zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

Die Verwaltung berichtet über den Sachstand des Bau- und Entwicklungsvorhabens des „Schocken-Carré" und legt die möglichen zeitlichen Umsetzungen der Bebauung vor.

Mit freundlichen Grüßen
Andreas Krieglstein
Fraktionsvorsitzender

A24022001 Aufseßplatz.docx

20. Februar 2024

PRESSEINFORMATION

Schocken-Carré: Ten Brinke macht vorübergehend Platz für Fußgänger, Radfahrer und Lieferverkehr

Rückbau des Baustellenbereichs bis zum tatsächlichen Baubeginn

Varsseveld/Nürnberg, 20. Februar 2024 – Der Baustart für das Schocken-Carré in der Nürnberger Südstadt verzögert sich. Das Projektentwicklungs- und Bauunternehmen Ten Brinke, dem das Grundstück am Aufseßplatz seit 2019 gehört, rechnet mit dem Baubeginn nicht vor Herbst 2024. „Wir haben noch keine Baugenehmigung und müssen eine Reihe von Planungsfragen klären, bevor wir tatsächlich mit dem Bau beginnen können. Solange machen wir Platz für die Anwohner, Einzelhändler und Gewerbetreibenden rund um die Baustelle“, sagt Arjen ten Brinke, Geschäftsführer von Ten Brinke.

An der Realisierung des Projekts lässt das familiengeführte Unternehmen keinen Zweifel: „Wir als Ten Brinke stehen unverändert zum Projekt und wollen der Nürnberger Südstadt einen neuen Schocken bauen“, so Arjen ten Brinke. Ten Brinke hat im vergangenen Jahr 28 Projekte in ganz Deutschland fertiggestellt, im laufenden Jahr sind 45 Baustarts geplant. Am Nürnberger Aufseßplatz, wo vor mehr als 100 Jahren das Kaufhaus „Schocken“ eröffnete, plant das Unternehmen eine neue Bebauung mit Shopping-Mall, einzelhandelsnahen Dienstleistungen und rund 220 Wohnungen.

Südlicher Aufseßplatz voraussichtlich ab 23. Februar wieder geöffnet

Um Gewerbetreibende und Anwohner vorübergehend zu entlasten, verkleinert Ten Brinke jetzt den Baustellenbereich am Aufseßplatz. Voraussichtlich ab dem 23. Februar werden Breitscheidstraße und Wiesenstraße wieder für den Fußgänger-, Rad- und Lieferverkehr geöffnet sein. Gleichzeitig wird der Bauzaun am Südrondell zurückgebaut und der Platz für die Bürgerinnen und Bürger freigegeben. Das Unternehmen hat diese Entscheidung im Einvernehmen mit der Stadt Nürnberg getroffen. „Wir möchten uns bei allen Anwohnern und Nachbarn für das bis jetzt entgegengebrachte Verständnis bedanken“, sagt Miriam Seeberger, Projektleiterin bei Ten Brinke. Der Rückbau stellt für das Unternehmen einen nicht unerheblichen Aufwand dar, da die Asphaltfläche, die zum Schutz der vorhandenen Pflasterflächen eingebaut wurde, ausgebaut und später wieder neu eingebaut werden muss.

Ausführungsplanung muss vor Baustart feststehen

Die allgemein schwierige Wirtschaftslage und wachsende gesetzliche Anforderungen an den Klimaschutz führen aktuell dazu, dass zahlreiche Projekte in Deutschland neu bewertet und teilweise neu geplant werden müssen. Beim Schocken-Carré ist Ten Brinke zuversichtlich, seine Planungen bald finalisieren und zum Jahresende 2024 mit dem Bau beginnen zu können. „Wenn wir anfangen zu bauen, wollen wir das Schocken-Carré auch ohne weitere Verzögerung realisieren. Voraussetzung für zeit- und kosteneffizientes Bauen ist jedoch, dass die Baugenehmigung vorliegt und die Ausführungsplanung final steht“, sagt Sandra Kainz, Leiterin der Ten Brinke Niederlassung in Regensburg.

Im vergangenen Jahr hat Ten Brinke das seit vielen Jahren leerstehende ehemalige Kaufhausgebäude vollständig abgerissen. Verschiedene bauvorbereitende Maßnahmen, die Teil des unterirdischen Abbruchs waren, hat das Unternehmen bereits umgesetzt. Damit auch der unterirdische Abbruch erfolgen

20. Februar 2024

PRESSEINFORMATION

konnte, mussten beispielsweise Bohrpfähle bis zu einer Tiefe von elf Metern entlang der neuen Gebäudegrenzen gesetzt werden.

Pressekontakt
Für weitere Informationen zu dieser Pressemitteilung kontaktieren Sie uns bitte:
Ten Brinke | Lutz Ackermann | +49 160 91045699 | marketing@tenbrinke.com

Über Ten Brinke
Mit rund 1.300 Mitarbeitern, einem Jahresumsatz von über 1,2 Milliarden Euro und 120 Jahren Erfahrung in der Immobilienbranche gehört die Ten Brinke Group B.V. (Ten Brinke) zu den führenden familiengeführten Projektentwicklern und Bauunternehmen mit Niederlassungen in Deutschland, den Niederlanden, Spanien, Portugal und Griechenland. Neben der baulichen Realisierung umfasst das Leistungsspektrum die Grundstücksakquisition, Entwicklung von Bebauungs- und Nutzungskonzepten, Finanzierung, Planung, Ausführung als Generalunternehmer oder Generalübernehmer, Verkauf, Vermietung sowie das Asset Management. Seit 1972 ist Ten Brinke auch auf dem deutschen Markt aktiv und erzielt rund 75 Prozent seines Gesamtumsatzes in der Bundesrepublik.

Ten Brinke Hauptverwaltung
Burgemeester van der Zandestraat 21, 7051 CS Varsseveld, Niederlande, +31 315 881 111,
www.tenbrinke.com