Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4683

„BOXDORF-MITTE“

für ein Gebiet südlich der Boxdorfer Hauptstraße, nördlich der Thomas-Dehler-Straße sowie westlich und östlich der Fritz-Erler-Straße

Stand: 14. Mai 2024



Luftbild © Stadt Nürnberg 2023

BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4683
„BOXDORF-MITTE“
für ein Gebiet südlich der Boxdorfer Hauptstraße, nördlich der Thomas-Dehler-Straße sowie westlich und östlich der Fritz-Erler-Straße

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 4

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 4

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 5

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 6

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 6

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 11

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 12

I.4. PLANUNGSKONZEPT 13

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 13

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR 13

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 14

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY 14

I.4.5. VERSORGUNG/ ENTWÄSSERUNG 15

I.4.6. GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN 16

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ 18

I.4.8. ENERGIEEINSPARUNG 18

I.5. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 18

I.6. PLANRECHTFERTIGUNG/ AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

I.7. KOSTEN 20

II. UMWELTBERICHT (STAND 14.05.2024) ALS GESONDERTER TEXTTEIL

III. ANLAGEN

Qualifizierter Baumbestandsplan, ISB Urban Forestry GmbH (Altdorf) / Sima Breer GmbH (Winterthur, CH), vom 12.04.2024

IV. QUELLENANGABEN

1. Fassung Umweltbericht, WLG Wolborn LandschaftsArchitekten PartGmbB, Nürnberg 14.05.2024

saP Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung; GBH GmbH, Nürnberg. 27.06.2023

Orientierende Baugrunduntersuchung, GBH GmbH Nürnberg, 30.11.2021

Kurzbewertung zu Natur- und Artenschutz, GBH GmbH, Nürnberg, 28.01.2022

Kurzbewertung zu Natur- und Artenschutz Südfläche, GBH GmbH, Nürnberg, 20.07.2023

Orientierende Altlastenuntersuchung, GBH GmbH, Nürnberg, 12.03.2021

Detailuntersuchung Wirkungspfad Boden-Gewässer, GBH GmbH, Nürnberg, 09.11.2021

Gesamtstädtisches Freiraumkonzept GFK, Stadt Nürnberg Umweltamt Februar 2014

Spielen in der Stadt Nürnberg, Stadt Nürnberg Jugendamt Jugendhilfeplanung 13.12.2007

BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4683
„BOXDORF MITTE“
für ein Gebiet südlich der Boxdorfer Hauptstraße, nördlich der Thomas-Dehler-Straße sowie im nordwestlich und östlich Bereich der Fritz-Erler-Straße

I. PLANBERICHT

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

Im Zentrum von Boxdorf, im Norden des Stadtgebiets, südlich der Boxdorfer Hauptstraße, nördlich der Thomas-Dehler-Straße sowie im westlich und östlich der Fritz-Erler-Straße plant ein Investor in enger Zusammenarbeit mit den langjährigen Grundstückseigentümern (Erbengemeinschaft) die Entwicklung der bisher nur schwach genutzten Flächen rund um den Kirchweihplatz.

Die neue Planung für den Bereich sieht eine Abfolge von drei zentralen Plätzen vor, die später auch der Kirchweih genügend Platz bieten sollen. Um diese Plätze herum verteilen sich gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen (vorwiegend in den Erdgeschosszonen). Die restlichen Flächen und Gebäude sind der freifinanzierten und geförderten Wohnnutzung vorbehalten. Ca. 184 neue Wohnungen werden an dem Standort entstehen.

Auf den bezeichneten Flächen besteht aktuell weitgehend Baurecht entsprechend der Umgebungsbebauung gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die Fläche selber wird derzeit gewerblich, wohnwirtschaftlich und als Spiel- und Sportfläche genutzt. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern und wenigen Mehrfamilienhäusern.

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

Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a des BauGB ist im vorliegenden Fall möglich, da die angestrebte Planung als „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ bzw. „Nachverdichtung“ gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB einzuordnen ist.

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

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,1 ha. Abzüglich der Verkehrs- und Grünflächen sind Bauflächen in Höhe von ca. 25.000 m² zu verzeichnen. Die zu erwartende, noch festzusetzende Grundfläche wird nicht größer als 0,6 betragen. Damit ist eine Grundfläche absehbar, welche einen Wert weit niedrigerer als 20.000 m² umfassen wird, so dass das Verfahren im Hinblick auf § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässig ist.

Weiterhin wird eine Prüfung einer Beeinträchtigung sämtlicher Schutzgüter nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Form einer „1. Fassung“ eines Umweltberichts gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB vorgenommen. Auf die 1. Fassung des Umweltberichts wird an dieser Stelle verwiesen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren nicht fortgeschrieben, die wesentlichen Inhalte werden in die Begründung übernommen.
Durch die Bebauungsplanaufstellung werden weiterhin weder Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura2000-Gebiete) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

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

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Mit dem Ziel, eine Wohnbebauung mit ergänzenden Nutzungen zu entwickeln, erwarb die Alpha Gruppe im Zentrum von Boxdorf einige zusammenhängende Grundstücke. Innerhalb dieser Grundstücke befindet sich auch der bestehende Kirchweihplatz. Die städtischen Bemühungen, diese Flächen zu erwerben, waren in der Vergangenheit erfolglos geblieben.
Nachdem der Investor vor Ort eine öffentliche Veranstaltung durchgeführt hat, bei dem Bürgerschaft, Politik und Interessenvertretungen Anregungen, Hinweise und Wünsche äußern konnten wurde ein Wettbewerb durchgeführt bei dem der Entwurf der Architekturwerkstatt Vallentin mit dem ersten Preis ausgezeichnet wurde. Der Stadtplanungsausschuss beauftragte die Verwaltung, dass auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses eine Rahmenplanung erstellt werden soll, die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden und der Baulandbeschluss angewendet wird. Für die Umsetzung ist nach aktueller Auffassung mindestens für Teilflächen ein Bebauungsplanverfahren notwendig; auch ein städtebaulicher Vertrag muss geschlossen werden.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines ressourcenschonenden Wohnquartiers mit ablesbaren Ortskerns und wohnortnahen Grün- und Spielflächen in der Mitte von Boxdorf.
Die verdichtete Bauweise soll dabei die Stellung des Gebiets als Ortskern unterstreichen, während die Struktur aus freistehenden Baukörpern den dörflichen Charakter widerspiegeln soll. Zusammen mit einer zentralen Verwaltungseinrichtung, den das Gebiet durchziehenden öffentlich nutzbaren Grünflächen und dem Kirchweihplatz als kulturelles Herzstück des Stadtteils, soll sowohl für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner als auch für die langjährigen Boxdorferinnen und Boxdorfer ein zentraler Begegnungsort entstehen.

Die Planung sieht aktuell 20 Baukörper als Punkt- („Stadthaus“), Reihen- und Laubengänghäuser („Generationenhaus“) vor. Dazu kommen entlang der Plätze und des zentralen Grünzuges fünf Sonderbauformen, die sich alle durch individuelle Architektur und Nutzungen auszeichnen. Komplettiert wird das Gebäudeensemble von den zwei Bestandsgebäuden entlang des Kirchweih- und Marktplatzes. Für die Unterbringung des ruhenden Individualverkehrs sind zwei Tiefgaragen und drei Parkhäuser – so genannte Parkscheunen – geplant, die bei einer verminderten Nachfrage nach PKW-Stellplätzen in der Zukunft auch in Wohngebäude umgewandelt werden könnten.

Die Wohngebäude bilden zusammen sechs durchgrünte Innenhöfe. In Nord-Süd-Richtung wird das gesamte Areal von drei öffentlichen Plätzen und einem Grünband durchzogen, welches als Spielbereich genutzt werden soll (Spielband). Durch die Aufteilung der benötigten öffentlichen Freiflächen (vor allem für die Kirchweih) in eine Abfolge von Plätzen wird der

Maßstäblichkeit des Umfeldes Rechnung getragen. Hier soll eine neue, attraktive Aufenthaltsqualität für die Bewohnenden entstehen.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Der Bebauungsplan Nr. 4683 „Boxdorf Mitte“ umfasst einen Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 3,1 ha im Stadtteil Boxdorf.

Der Stadtteil Boxdorf liegt im Nürnberger Norden im so genannten „Knoblauchsland“. Im Westen befindet sich die Stadtgrenze zu Fürth, im Norden grenzen Großgründlach und im Osten Neunhof und Kraftshof an.
Boxdorf hat die größeren Gewerbebereiche entlang der Erlanger Straße gebündelt. Das Erscheinungsbild der übrigen Siedlungsstruktur ist geprägt von ehemaligen und auch aktuell noch genutzten landwirtschaftlichen Strukturen und Höfen sowie von dazwischen eingestreuten Neubauten. Der Großteil des Wohnens findet in Einfamilienhäusern statt, allerdings sind auch etliche Mehrfamilienhäuser in der Umgebung verortet. Die Größe der Baukörper und deren Anordnung zeigen nach wie vor einen dörflichen Charakter.

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Zentrum von Boxdorf. Angrenzend befinden sich freistehende Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser. Im Nordosten ist ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus der direkte Nachbar. Nördlich von der Boxdorfer Hauptstraße liegt die Sport- und Bürgerhalle des lokalen Sportvereins.

Das Gelände steigt von der Boxdorfer Hauptstraße im Norden mit knapp 300 m ü NN nach Süden leicht an, auf eine Höhe an der Thomas-Dehler-Straße von ca. 302 m ü NN. Von Ost nach West, zwischen der Hugo-Haase-Straße und der Fritz-Erler-Straße steigt das Areal nur leicht von 301,8 m ü NN auf 302,6 m ü NN an. Von der Fritz-Erler-Straße zur westlichen Grundstücksgrenze hin fällt das Gelände nur um einen Meter von 300,4 m ü NN auf 299,4 m ü. NN ab.

Zusammengefasst zeigt sich das Areal weitestgehend eben. Topografische Unterschiede spielen vor allem zwischen der Oberfläche der Fritz-Erler-Straße und der „Alten Ziegelei“ und der Vollmarstraße und der „Bürgerhalle“ eine Rolle, da die beiden Straßen deutlich höher als die Bestandsgebäude liegen.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Gelände eines ehemaligen Ziegelherstellers wird im nordwestlichen Teil bis zur Fritz-Erler-Straße immer noch gewerblich genutzt. Aktuell befindet sich auf diesem Gelände der Firmensitz eines Schwimmbeckenverkäufers, die Hallen werden als Lagerbereiche und Werkstätten genutzt.
Im Nordwesten befindet sich an der Boxdorfer Hauptstraße (Hausnummer 14) ein baufälliges, leerstehendes Einfamilienhaus. Im nördlichen Teil zwischen der Boxdorfer Hauptstraße und der Thomas-Dehler-Straße befindet sich der Kirchweihplatz von Boxdorf. Dieser geschotterte Platz dient neben den jährlichen Festivitäten auch als zentraler Parkplatz (vor allem auch für die benachbarte Sporthalle) und als Lagerfläche für lokale Bauprojekte. Der Platz ist per unbefristeten Mietvertrag aktuell von den Eigentümern an die Stadt Nürnberg vermietet zur Nutzung als Fest- und Parkplatz. Südlich der geschotterten Fläche befindet sich die Alte Ziegelei. Das Ziegelgebäude wird aktuell bewohnt und dient dem Kirchweihverein als Unterstellmöglichkeit.

Im südlichen Bereich der Fläche liegt das Vereinsheim inkl. Gaststätte und Schießhalle von Gut Schuss Boxdorf e.V. und daran anschließend im Osten ein von der Stadt genutzter Spiel- und Bolzplatz.

I.3.1.3. Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV):
Durch seine Lage in direkter Nähe zur Erlanger Straße (B4) ist das Plangebiet sehr gut an die regionalen und überregionalen Straßensysteme (A3) angebunden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von der Boxdorfer Hauptstraße begrenzt und ist damit Richtung Erlanger Straße und Fürth an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Die ebenfalls den Geltungsbereich begrenzende Thomas-Dehler-Straße ist für die innere Erschließung des Südens von Boxdorf von Bedeutung.
Der nördliche Teil der Fritz-Erler-Straße verläuft durch das Plangebiet und soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in einen verkehrsberuhigten Bereich umgewandelt werden.

Das Areal liegt vom Nürnberger Hauptmarkt ca. 7,5 km entfernt.

Ruhender Verkehr:
Im Geltungsbereich befinden sich aktuell nur entlang der Fritz-Erler-Straße öffentliche Parkplätze, die jedoch nicht alle den Anforderungen der StVO genügen. Darüber hinaus wird der Kirchweihplatz immer wieder als zentraler Parkplatz verwendet.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):
Der Stadtteil Boxdorf wird durch die Buslinien 20, 30, 31, 179 und 290 erschlossen. Die nächstgelegenen Haltestellen sind die „Erich-Ollenhauer-Straße“ in westliche Richtung sowie die Haltestelle „Boxdorf“ in östliche Richtung. Die Buslinie 31 verkehrt dabei zwischen Großgründlach, Am Wegfeld und Herrnhütte, so dass damit Umstiegsmöglichkeiten zur Straßenbahn und U-Bahn erreicht werden können. Die Buslinien 20 und 290 verkehren zwischen Am Wegfeld und Erlangen Hauptbahnhof, die Buslinie 30 zwischen Erlangen und Nürnberg-Nordostbahnhof (über den Flughafen). Die Buslinie 179 stellt zu bestimmten Zeiten eine Anbindung Richtung Fürth-Hauptbahnhof her.

Die Stadt Nürnberg plant den Ausbau der Stadt-Umland-Bahn (StUB) von der aktuellen Endhaltestelle Am Wegfeld bis nach Erlangen. In diesem Zusammenhang ist auch eine Haltestelle in Boxdorf vorgesehen.

Fuß- und Radwege:
Durch die gewachsene, dörfliche Struktur von Boxdorf fehlen an vielen Stellen Gehwege mit den im Mobilitätsbeschluss vorgesehenen Regelbreiten. So auch im Plangebiet, wo es entlang der Ostseite der Fritz-Erler-Straße und der Nordseite der Thomas-Dehler-Straße aktuell keine Gehwege gibt. Diese sollen zum Teil – wo notwendig – im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geplant werden. Darüber hinaus wird das Areal neue, attraktive Gehwege durch das Gebiet beinhalten.

Bis auf die Boxdorfer Hauptstraße ist das Gebiet von Boxdorf weitestgehend mit Tempo 30 versehen, so dass hier die Abwicklung der Radverkehrsströme ohne getrennte Abmarkierung von Radwegen auskommt. Ein Radweg auf der Boxdorfer Hauptstraße konnte aus Platzgründen bisher nicht realisiert werden.

Flughafen:
Das Areal liegt in zwei Kilometer Entfernung zum Grundstück des Flughafens Nürnberg. Der zentrale Terminalbereich liegt ca. 4 km entfernt.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in ca. 400 m Entfernung in der Lichtenfelser Straße in Form eines Supermarktes, eines Drogeriemarktes sowie umliegend mehreren Einzelhandels-/Großhandelsgeschäften.

Das Plangebiet ist in die soziale Infrastruktur eingebunden. In ca. 1 km Umkreis sind folgende Einrichtungen vorhanden:

- Kindergarten am Sportplatz, Am Sportplatz 8, ca. 250 m Entfernung
- Friedrich-Staedtler-Schule Nürnberg (Grundschule und Mittelschule), Neunhofer Hauptstraße 73, ca. 600 m Entfernung
- Städtischer Kinderhort, Neunhofer Hauptstraße 73a, ca. 600 m Entfernung
- Integrativer Konduktiver Kindergarten KoMeT, Klaus-Groth-Straße 39, ca. 700 m Entfernung

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich zwei Gaststätten, eine Turnhalle, sowie ein Friseursalon.
Die nächstgelegene, weiterführende Schule ist die bereits oben genannte Friedrich-Staedler-Schule Nürnberg, in einer Entfernung von ca. 600 m. Andere weiterführende Schulen sind über Bus, S-Bahn und U-Bahn zu erreichen.

Öffentliche Spielflächen:
Öffentliche Spielplätze befindet sich am ASC Boxdorf, Am Weiher, in ca. 250 m Entfernung, mit einer Fläche von ca. 4.942 m², sowie in der Fritz-Erler-Straße, in ca. 200 m Entfernung, mit einer Fläche von ca. 12.210 m². Diese Fläche soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens weiter aufgewertet werden.

Das Plangebiet zählt bei verschiedenen gesamtstädtischen Konzepten zum Planungsbereich 45 „Boxdorf“. Für diesen Planungsbereich wurde die Ausstattung mit Grün- und Spielflächen untersucht.

So besteht laut Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ im Planungsbereich Boxdorf (Nr. 45) derzeit ein Überhang von ca. 8.492 m² öffentlicher Spielplatzfläche. Gemäß Gesamtstädtischem Freiraumkonzept (GFK) besteht eine gute Versorgung mit öffentlichen Grünflächen.

Darüber hinaus ist im Umfeld die Sportfläche des ASC Boxdorf vorhanden (Am Sportplatz 2B).

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

Eine ausführliche Darstellung und Bewertung des Bestands hinsichtlich der im BauGB und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) definierten Kriterien bzw. Schutzgüter ist dem 1. Entwurf des Umweltberichts zu entnehmen; hier wird eine Übersicht gegeben.

Ein Großteil des Bebauungsplangebiets ist entweder durch Gebäude (4.990 m²) und Straßen (838 m²) versiegelt, oder durch Schotterflächen (8.431 m²) und Nutzrasen (5.897 m²) von niedriger ökologischer Bedeutung. Im Zentrum des Areals befindlichen sich strukturreiche Abstandsgrünflächen (3.362 m²) und den heimischen Gehölzen (1.261m²) mit ökologischer Bedeutung.

Der südwestliche Teil des aktuellen Gewerbeareals sowie der verwilderte Garten des Einfamilienhauses an der Boxdorfer Hauptstraße bieten erhöhtes Potential für Flora und Fauna. Auch in dem Bereich zwischen Bolz- und Kirchweihplatz ergeben sich durch reduzierte Nutzung seit einigen Jahren Sukzessionsflächen mit Sträuchern und Büschen.

Zum Bebauungsplanverfahren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (Büro GBH, 27.06.2023). Nach Auswertung der Kartierungen und Planungen zeigt die saP eine Betroffenheit der gebäude- und baumbewohnender Fledermäuse, baum- und heckenbrütender Vogelarten sowie potentiell des Eremiten auf. In Bezug auf die erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wird die saP im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde fortgeschrieben.

Durch die großen Schotterflächen, die einen Großteil des Jahres als Parkplatz genutzt werden, wirkt das Areal der zentralen Lage in Boxdorf nicht angemessen.

Der auf dem Gebiet vorhandene Baumbestand wurde vor Ort einschließlich detaillierter Angaben zu Habitus, Vitalität und Erhaltenswürdigkeit erfasst. Die Daten sind in den qualifizierten Baumbestandsplan vom 12.04 2024 eingeflossen. Auf dem nordöstlichen Nachbargrundstück mit der Flurnummer 196/14 Gemarkung Boxdorf steht außerhalb des Geltungsbereichs aber direkt an der Grenze eine sehr alte und als Naturdenkmal eingestufte Robinie. Die Baumkrone ragt in das Flurstück 196/13 hinein, Wurzel- und Kronentraufbereich sind während der Bauarbeiten zu schützen.

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

Altlasten:

Auf Grund der einschlägigen historischen und teilweise auch aktuellen Nutzungen der Grundstücke im Bebauungsplangebiet wurde eine Untersuchung der registrieren Altlastenverdachtsflächen durch das Büro GBH GmbH durchgeführt.

In einer historischen Erkundung wurden die verschiedenen Nutzungen der Grundstücksflächen untersucht. Dabei konnte herausgefunden werden, dass die Grundstücke über mehrere Jahrzehnte gewerblich genutzt wurden. Seit 1865 waren auf den Grundstücken ein großer Ziegeleikomplex, eine Gießerei eines Motorradherstellers und eines Kesselherstellers ansässig. Zudem wurde auf der Flurnummer 196/3 ordnungswidrig eine Lackiererei betrieben. Ebenfalls befindet sich auf dem Gelände aktuell eine Oldtimer Restaurierung.

Für die Ziegelei konnte als Hauptnutzung das Pressen der Ziegel mit Dampfmaschinen, das Trocknen der Ziegelrohlinge, das Anschüren und Heizen der Hochöfen mit Kohle und das Brennen der Ziegel in Ringöfen angenommen werden.

Im Bereich der Gießerei des Motorradherstellers und der Kesselgießerei wurde in Formen aus Formsanden Metall gegossen und anschließend entfettet. Im Zuge der Kesselgießerei wurde auch eine Lackiererei betrieben. Im Rahmen der regulären Betriebsabläufe in den Gießereien/Werkstätten fanden dabei insbesondere die allgemeine Metallverarbeitung, Lackierungen und Arbeiten an Motoren/Getrieben statt. In diesem Zusammenhang sind für die Untersuchungsfläche auch die Vorhaltung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen in einem altlastenrelevanten Maßstab anzunehmen.

Aufgrund der Erkenntnisse der historischen Grundstücksnutzung wurde somit festgestellt, dass große Teile des aktuellen und ehemaligen Gebäudebestandes als Verdachtsbereiche einzustufen sind, da hier potentielle altlastenverursachende Arbeitsabläufe stattgefunden haben können. Weitere Verdachtsbereiche waren Heizöltanks, ein Waschplatz sowie ein Ölabscheider.
Neben den nutzungsspezifischen Verdachtsmomenten bestand auch die Möglichkeit, dass sich auf der Untersuchungsfläche zudem eine künstliche Auffüllung mit anthropogenen Fremdbestandteilen (z.B. Kriegsschutt, Ausbringung von Aschen und Schlacken aus den Ringöfen) befinden könnte.

In der auf diesen Ergebnissen basierenden orientierenden Altlastenuntersuchung (Büro GBH GmbH vom 12.03.2021) zeigten die Proben eine flächendeckende künstliche Auffüllung aus Sanden, Schotter- und Ziegelresten mit einer durchschnittlichen Mächtigkeit von 1,5 Metern.

Auf der Ostseite der Fritz-Erler-Straße nimmt die Mächtigkeit von Norden nach Süden leicht ab. Auf der Westseite der Fritz-Erler-Straße ist die Mächtigkeit deutlich geringer.

In diesen künstlichen Auffüllungen zeigten sich beinahe flächendeckend erhöhte Arsenwerte. Teilweise konnten auch Überschreitungen des Hilfswertes 1 von anderen Schwermetallen (Kupfer, Blei und Chrom) nachgewiesen werden. Vereinzelte Proben wiesen erhöhte Werte von PAK und MKW aus. Gefährdungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch konnten jedoch ausgeschlossen werden.

Um auch den Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu untersuchen, wurde die Eluierbarkeit der gefundenen Schadstoffe im unter der Auffüllung vorhandenen natürlichen Boden untersucht. Dabei zeigte sich, dass lediglich Arsen mobil war und somit hier weitere Untersuchungen veranlasst werden mussten.

Die Mischproben in den verschiedenen Grundstücksbereichen der künstlichen Auffüllungen haben Werte nach LAGA M20 1997 zwischen Z1.1 und > Z2 ergeben. Die Gutachter empfehlen bei anstehenden Baumaßnahmen den Aushub der künstlichen Auffüllung und die Lagerung auf Haufwerken, die dann vor dem Wiedereinbau oder der Entsorgung entsprechend beprobt werden müssen. Unter Berücksichtigung dieser vorliegenden Erkenntnisse, sind zukünftige Erdaushubarbeiten auf dem Gelände durch einen nach § 18 Bundes Bodenschutzgesetz zugelassenen Altlastensachverständigen beweissichernd zu überwachen und zu dokumentieren.

Im Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurde die Eluierbarkeit der gefundenen Schadstoffe in den natürlichen Boden untersucht. Dabei zeigte sich, dass nur für das mobile Arsen weitere Untersuchungen veranlasst werden mussten.

In der Detailuntersuchung der Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Gewässer vom Büro GBH GmbH vom 09.11.2021 konnte durch die Anlage von drei neuen Grundwassermessstellen der Verdacht ausgeräumt werden, dass das gefundene und mobile Arsen aus der künstlichen Auffüllung das Grundwasser gefährden würde.
Bei den entsprechenden Proben wurden keine Schadstoffgehalte festgestellt, die auch nur annähernd den Hilfswert 1 erreichten.

Folglich kann aus Gutachtersicht der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung gemäß § 9 Abs. Satz 1 BBodSchG für die Grundstücke mit den Flurnummern 196, 196/12, 196/13 und 196/15 der Gemarkung Boxdorf ausgeräumt werden. (Detailuntersuchung der Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Gewässer vom Büro GBH GmbH vom 09.11.2021 Seite 11 und 12)

<u>Lärm:</u>

Durch die Nutzungen des umliegenden Gebäudebestandes ist das Plangebiet nur geringen Schallimmissionen ausgesetzt. Im direkten Umfeld finden sich entweder ausschließlich Wohnungen oder nichtstörendes Gewerbe, wie kleine Büroeinheiten und ein Friseur.
Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg liegt der südliche Bereich des Areals (ca. ab der alten Ziegelei) im Lärmschutzbereich (C) des Flughafens mit Werten von 62 bis 64 dB. Allerdings befindet sich Boxdorf nach der aktuellen Lärmkarte von 2014 nicht mehr in einer Lärmschutzzone des Flughafens, so dass hier keine besonderen Vorkehrungen zu treffen sind.
Möglicher Verkehrslärm kann auf das Plangebiet maßgeblich von der Boxdorfer Hauptstraße und zudem nachrangig von der Hugo-Haase-Straße, der Thomas-Dehler-Straße und der Fritz-Erler-Straße ausgehen. Im Plangebiet selbst sowie im Umfeld sind die Orientierungswerte der DIN 18005 einschlägig.

Im Bereich des Plangebietes wird die lokale Kirchweih 5 Tage im Jahr weiterhin auf Ihrer bisher angestammten Fläche stattfinden. Schallimmissionsrechtlich wird dieser als „seltenes

Ereignis“ behandelt. Maßgeblich sind hier die Bestimmungen der LAI Freizeitlärmrichtlinie, die bei traditionellen Kirchweihen in Bayern Anwendung findet.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

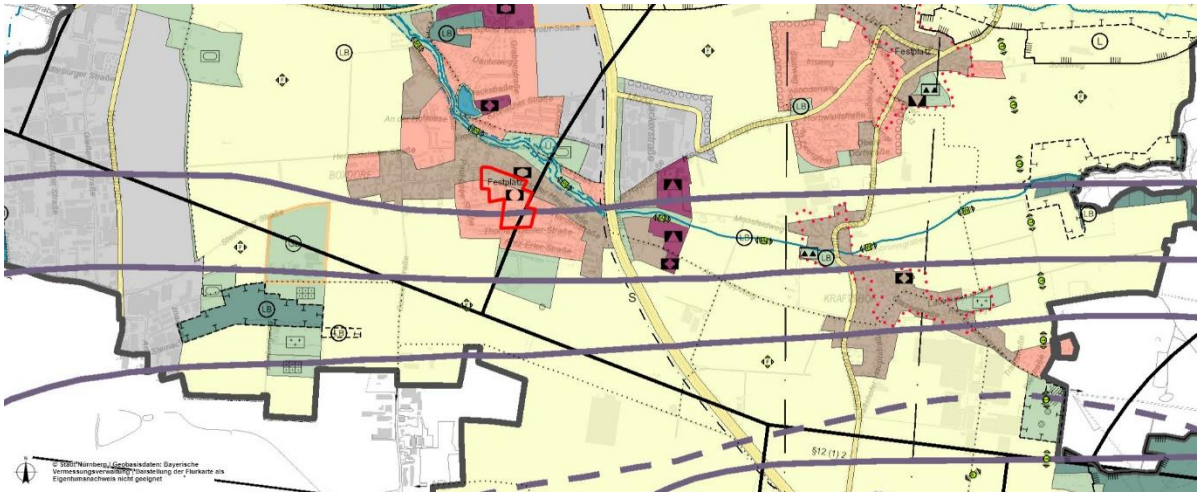
Für die Stadt Nürnberg in der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtende verbindliche Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie im Regionalplan Region Nürnberg (RP 7) enthalten.

Das LEP mit Stand 01.06.2023 weist Nürnberg als Metropole im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach aus.
Im RP 7 ist das Plangebiet auf der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ als Siedlungsfläche (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche) dargestellt. Ebenso ist im südlichen Bereich des Areals, ca. ab der alten Ziegelei die Lärmschutzzone C des Flughafens Nürnberg dargestellt (mittlerweile rechtlich ersetzt).

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

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) aus dem Jahr 2005 (wirksam seit 08.03.2006) und zuletzt geändert am 17.01.2024 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Norden als gemischte Baufläche, im Süden als Wohnbaufläche dargestellt. Zudem ist der Wohnbaufläche überlagernd ein Symbol für öffentliche Verwaltungen dargestellt. Darüber hinaus ist im südlichen Bereich des Areals, ca. ab der Alten Ziegelei die Lärmschutzzone C des Flughafens Nürnberg gemäß Regionalplan B XII nachrichtlich dargestellt. Diese ist mittlerweile jedoch rechtlich ersetzt durch die Tag- und Nachtschutzzonen nach Fluglärmschutzverordnung Nürnberg (FluLärmV N). Der Planungsbereich liegt außerhalb dieser Schutzzonen.
Der östliche Teil dieses Bereiches befindet sich zudem in dem Bauschutzbereich gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Dieser sieht vor, dass die zuständige Behörde vor Erteilung einer Baugenehmigung bei Gebäuden über 25 m Höhe die Zustimmung der Luftfahrtbehörde einholen muss. Der westliche Teil des Planungsbereichs liegt innerhalb des Bauschutzbereichs gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1b LuftVG. In diesem Bereich wird die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn Gebäude eine Höhe von 45 m bis 100 m Höhe überschreiten. Das höchste Gebäude im Rahmenplan ist mit 6 Geschossen geplant und wird somit deutlich unter 25 m Höhe bleiben. Daher wird eine Einholung der Zustimmung von der Luftfahrtbehörde nicht erforderlich.

Vor dem Hintergrund der Parzellenunschärfe des FNP sind die geplanten Festsetzungen als Mischgebiet und als allgemeines Wohngebiet als entwickelbar aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB anzusehen. Somit wird eine parallele Änderung des FNP nicht erforderlich.



Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Bild Stadt Nürnberg

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine bestehenden oder in Aufstellung befindlichen anderen Bebauungspläne oder Veränderungssperren. Auch in direkter Nachbarschaft des Gebiets befinden sich keine Bebauungspläne.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Der Geltungsbereich ist planungsrechtlich dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben beurteilt sich dabei nach § 34 BauGB.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Im Knoblauchsland besteht Bedarf für ein Jugendzentrum für die offene Jugendarbeit. Aus der geplanten Bebauung entsteht ein Folgebedarf an Kindertagesplätzen für Krippe und Kindergarten.

Im Knoblauchsland als Ganzes fehlt es an Einrichtungen für Senioren und einem neuen Standort für das Bürgeramt Nord.

Der Kirchweihplatz soll auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes weiterhin auf dem Areal erhalten bleiben.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 196, 196/3, 196/4, 196/12, 196/13, 196/15, 196/18 und 199, alle Gemarkung Boxdorf. Bis auf die Straßenverkehrsflächen der Fritz-Erler-Straße (Fl. Nr. 196/4), die im Besitz der Stadt Nürnberg ist, sind alle Grundstücke im Eigentum des Investors oder der mit ihm vertraglich verbundenen Erbengemeinschaft.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

Bereits am 23.09.2021 wurde auf Antrag der SPD-Stadtratsfraktion im Stadtplanungsausschuss darüber informiert, dass die Grundstücke, auf dem sich der Boxdorfer Kirchweihplatz befindet und auch die benachbarten Grundstücke den Besitzer gewechselt haben und dass hier eine Bebauung unter Erhalt des Kirchweihplatzes angestrebt wird.

Am 20.01.2022 wurden dann auf Antrag der CSU-Stadtratsfraktion im Stadtplanungsausschuss noch einmal darüber berichtet, dass für das Areal ein städtebaulicher Architektenwettbewerb durchgeführt werden soll.

Im Frühjahr 2022 wurde unter Mitwirkung der Stadt ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Zuvor wurde eine öffentliche Veranstaltung durchgeführt, an der sich Bürgerinnen und Bürger, sowie Vereine und Interessenvertretungen beteiligen konnten. Anregungen und Hinweise wurden gesammelt und in die Auslobung übernommen. Am 15.07.2022 fand die Jurysitzung statt und der Entwurf der Architekturwerkstatt Vallentin wurde mit dem ersten Preis ausgezeichnet und zur Umsetzung empfohlen.

Am 22.09.2022 wurde das Ergebnis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes mit hochbaulichem Ideenteil dem Stadtplanungsausschuss vorgestellt. Der Ausschuss beschloss einstimmig:

1. Auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses soll eine umsetzbare Rahmenplanung erstellt und zum Beschluss vorgelegt werden.
2. Die Verwaltung klärt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung dieses Rahmenplanes sowie die vertraglichen Regelungen zur Einbringung der Verpflichtungen des Investors analog Baulandbeschluss.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Boxdorf als ehemaliges Dorf und 1972 eingemeindete Siedlung mangelt es an einer städtebaulich gestalteten und funktional gut ausgestatteten Ortsmitte. Um diese Lücke zu schließen, sollten sich neben dem neuentstehenden Wohnraum vor allem solche Nutzungen ansiedeln, die zum Charakter eines Dorfkerns passen. So sind vor allem Läden für den täglichen Bedarf, aber auch eine Dependance der Stadtverwaltung, eine Bank und eine Gastronomie angedacht. Auch für kleine Bürokonzepte sollen Flächen vorgehalten werden, die nicht unbedingt den neuen Trend des „Homeoffice“ folgen, aber mindestens das wohnortnahe Arbeiten ermöglichen.

Die Baukörper organisieren sich entlang der zentralen Freiflächenabfolge von öffentlichen Grün- und Spielflächen. Der zentrale Platz wird zusammen mit „Kirschbaumplatz“ und „Marktplatz“ und den Zwischenräumen die neue Heimat der Boxdorfer Kirchweih bilden.

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Die Grundidee der Planung des Areals war es, über eine Vielzahl von Baukörpern die dörfliche Struktur von Boxdorf beizubehalten. Trotzdem sollte die Dichte der einzelnen Häuser zueinander dafür sorgen, dass das Areal als Ortsmitte für Außenstehende ablesbar ist.
So entsteht ca. 30.172 m² Geschossfläche. Diese Fläche teilt sich auf 184 Wohnungen und ca. 20 Gewerbeeinheiten auf.

Die Höhenstruktur des Areals orientiert sich an seinen Rändern an der umliegenden Bebauung und wird zum Zentrum hin baulich erhöht, so dass das „Hohe Haus“ als sechsgeschossiger Hochpunkt genau im Zentrum steht.

Die Freiräume zwischen den Gebäuden erschaffen in der zentralen Achse eine Abfolge von drei Plätzen, die in Ihrer Dimensionierung wohl gewählt sind. Entlang dieser Plätze und dem sich in Richtung Süden anschließenden „Spielband“ sind die so genannten Sonderbautypen

verortet. Im Gegensatz zu den sich wiederholenden Reihen-, Generationen- und Punkthäusern weisen diese Gebäude keine einheitliche Struktur auf und setzen so entlang der zentralen Fußgängererschließung prägnante Statements.

Abseits dieser zentralen, öffentlichen Flächen bilden sich sechs Höfe, die stark begrünt zum Verweilen einladen. Um die angestrebte Dichte, bei gleichzeitiger Ausweisung von großzügigen öffentlichen Grünflächen und dem Kirchweihplatz gewährleisten zu können, kommt es auf dem Plangebiet zu geringen Überschneidungen der Abstandsflächen. Aus dem Gebiet des Bebauungsplanes heraus werden alle Abstandsflächen eingehalten.

Von der gesamten privaten Grundstücksfläche (inkl. Kirschbaumplatz) von 29.100 m² werden ca. 4.982 m² zur öffentlichen Grünfläche. Die verbleibenden Flächen teilen sich in 11.393 m² private Grünflächen, 1.400 m² Straßen und Wege und in 11.525 m² Gebäudegrundflächen auf. Bei einer Geschossfläche von ca. 30.172 m² ergibt sich eine GRZ von 0,40 und eine GFZ von 1,04.

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Erschließung für den MIV wird hauptsächlich über die Boxdorfer Hauptstraße erfolgen.

Der nördliche Teil der Fritz-Erler-Straße soll zum verkehrsberuhigten Bereich umgestaltet werden. So kann die Straße auch weiterhin einen Teil der verkehrlichen Erschließung (vor allem der umliegenden Areale) übernehmen und gleichzeitig aber als Mischverkehrsfläche in die Gestaltung der Platzabfolge integriert werden.

Das übrige Gebiet soll von MIV freigehalten werden. Eine Zufahrt in das Areal soll nur für Rettungsdienste, Müllabfuhr, Umzug, und Anlieferung zulässig sein. Die öffentlichen Grünflächen sollen von diesen Nutzungen freigehalten werden.

Ruhender Verkehr:
Der ruhende Verkehr wird mittels Tiefgaragen unterirdisch bzw. mittels Parkscheunen (Parkhäusern) abgewickelt. Mit direkter Zufahrt von der Boxdorfer Hauptstraße sind die beiden Tiefgaragen mit den dazugehörigen Parkscheunen (Parkhäusern) situiert. Die dritte und kleinste Parkscheune befindet sich im Süden des Areals an der Fritz-Erler-Straße, um auch den südlichen Bereich mit Stellplätzen zu versorgen. Aus städtebaulichen Gründen sollen wertvolle Freiflächen möglichst von Stellplätzen freigehalten werden. Insgesamt sollen rund 210 Stellplätze entstehen, dies sind etwa 10% mehr als es die Stellplatzsatzung erfordern würde. Öffentliche Stellplätze sind am „Kirschbaumplatz“ gelegen.

Fahrradabstellmöglichkeiten
Bei den Fahrradabstellplätzen wird eine Dreistufigkeit verfolgt. Es wird für Besucher einfache, nutzungsnahe Abstellflächen geben. Für die häufig benutzten Fahrräder der Anwohner wird es in der Nähe der Gebäudezugänge überdachte Abstellmöglichkeiten geben und für hochwertige und wenig genutzte Fahrräder wird es Abstellflächen in Tiefgaragen und Kellern geben.

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY

In die Konzeption der stadträumlichen Baustruktur und in die Freiraumkonzeption werden Aspekte des Gender Mainstreaming einfließen. Ziel des Gender Mainstreamings ist eine gleichstellungsorientierte Planung mit einem räumlichen Angebot für die verschiedenen Gruppen und Alltagssituationen unter Berücksichtigung der vielfältigen Lebensentwürfe und

Interessen. Es unterstützt eine kreative Auseinandersetzung mit Unterschieden in Alter, Geschlecht, sozialer und kultureller Herkunft bei der Entwicklung städtebaulicher Leitbilder, in Abstimmungs- und Planungsprozessen. Bei jeder Planungsmaßnahme wird hinterfragt, welche geschlechts- und zielgruppenspezifischen Aspekte wahrgenommen werden können und wie diese im Planungsprozess und in der Raumnutzung wirksam werden. Gendergerechte Quartiere spiegeln gesellschaftliche Vielfalt wider, sie sind barrierefrei, gut erschlossen, vernetzt und bieten Räume, die bedarfsgerecht interpretier- und nutzbar sind.

Das Nutzungskonzept sieht verschiedene Wohnungsgrößen sowie geförderten Wohnungsbau mit verschiedenen Wohnformen vor. Auf die Anforderungen der Wohnungen für Menschen mit Behinderungen wird großer Wert gelegt. Daher werden die Grundrisse dieser Wohnungen mit dem in Boxdorf ansässigen Verein für Menschen mit Behinderung e.V. durchgesprochen. Auch für Senioren, für die es am nördlichen Stadtrand aktuell nur wenige Angebote gibt, soll ein Angebot an attraktivem Wohnraum entstehen. Darüber hinaus gibt es klar untergliedert private aber auch öffentlich zugängliche Grünflächen. Die räumliche Verknüpfung zur Umgebung, die Anbindung an den umgebenden Ortsteil sowie die gute Erreichbarkeit (ÖPNV) sind ebenfalls Ausdruck der gleichstellungsorientierten Planung.

Für ältere Kinder und Jugendliche sind Angebote in der näheren Umgebung vorhanden, die fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen sind: der Spielplatz am ASC Boxdorf, sowie die Sportanlage des ASC Boxdorf.

I.4.5. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG

Die Versorgung des Gebietes mit Energie und Wasser kann ausgehend von den vorhandenen Versorgungsnetzen sichergestellt werden, wobei die Energieversorgung weitgehend über PV-Anlagen auf dem Dach erfolgt. Notwendige Leitungsverlegungen sowie evtl. erforderliche Bauwerke sind vom jeweils zu erwartenden Leistungsbedarf abhängig. Details der Ver- und Entsorgung des Baugebiets werden im Rahmen der nachfolgenden, separaten Erschließungs- und Genehmigungsplanung in Abstimmung mit den jeweils zuständigen Behörden und Stellen geregelt.

Ein erstes erstelltes Bodengutachten hat ergeben, dass auf dem Areal unter der künstlichen und belasteten Auffüllung direkt der Coburger Sandstein ansteht. Sowohl dieser als auch die eingestreut vorhandenen Lettenhorizonte weisen nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Die Grundwasserkarte der Stadt Nürnberg und auch die angelegten Grundwassermessstellen auf dem Areal zeigen einen Abstand des Grundwassers von 3,12 m – 3,49 m zur Geländeoberkante (GOK). Die Auswertung der Messungen über ein Jahr stehen allerdings noch aus. Gerade im südlichen Bereich des Areals steht der Sandstein deutlich höher an als im restlichen Bereich, so dass hier auf Unterkellerungen weitestgehend verzichtet wird.

Auf Grundlage dieser Erkenntnisse wird aktuell ein erstes Entwässerungskonzept erstellt. Ziel ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf der Fläche. In welchem Umfang dies auf Grund der vorhandenen geologischen Gegebenheiten möglich sein wird, ist aktuell noch zu prüfen.

<u>Abfallentsorgung:</u>

Nachdem es sich bei den Gewerbeflächen auf dem Areal nur um Kleinstgewerbe und Büros handelt, die keine besonderen Anforderungen an die Abfallentsorgung erwarten lassen, können diese Abfälle genau wie der Abfälle der Wohnungen im Rahmen der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Nürnberg entsorgt werden.

Die Verbindungswege zwischen den Gebäuden werden so ausgestaltet sein, dass die Müllabfuhr ungehindert zu den einzelnen, zentralen Sammelpunkten anfahren kann. Nach aktueller Planung sind hier keine Sackgassen vorgesehen, so dass auch keine entsprechenden Wendemöglichkeiten eingeplant werden müssen.

I.4.6. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.6.1. Grünordnerisches Konzept

Das Freiraumkonzept als Weiterentwicklung des Wettbewerbsergebnisses sieht eine Vielzahl von verschiedenen Freiräumen vor, die sowohl den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern des Areals als auch den Einwohnerinnen und Einwohnern der umliegenden Häuser neue Aufenthaltsqualitäten versprechen.

Im Zentrum des grünordnerischen Konzepts stehen die drei zentralen Plätze und ein „Spielband“. Der Kirschbaum- und der Marktplatz werden beide urban und Sinne der Schwammstadt als klimagerechte Plätze mit entsprechender Begrünung gestaltet. Der Kirschbaumplatz dient dabei auch als gestaltete Vorzone zu den gewerblichen Ansiedelungen an der Boxdorfer Hauptstraße. Der Marktplatz soll auch kleinere Nutzungen wie Wochenmärkte in einem auf Boxdorf angepassten Maßstab ermöglichen.

Der Kirchweihplatz als Mittelpunkt des Areals wird als Grünfläche entwickelt,
Durch die Anforderungen der jährlichen Kirchweih wird die Grünflächenausstattung eingeschränkt. Daher kann dieser auch nur in den Randbereich mit Gehölzen intensiv begrünt werden. In der kirchweihfreien Zeit wird er seine Funktion als zentraler Dorfanger erfüllen und Kindern und Erwachsenen zur freien Nutzung gemeinschaftlich zur Verfügung stehen.



Platzfolge mit möglicher Kirchweih *Bild: Architekturwerkstatt Vallentin*

Im Süden an den Kirchweihplatz anschließend erstreckt sich das Spielband bis zur Thomas-Dehler-Straße. Hier wird der zentrale Spielplatz für das Quartier und die Umgebung entstehen.
Eine Grundidee des Entwurfs ist die Schaffung von Spielflächen mitten im Quartier wo sie von allen Kindern des Bebauungsplangebietes gefahrlos auf kurzem Weg erreicht werden können. Die Spielflächen sollen für Kinder unterschiedlicher Altersbereiche ausgestattet werden und wohnungsnah eine Vielzahl von Spielmöglichkeiten bieten. Der Vorteil eines zentralen Spielplatzes besonders für Eltern mit Kindern in unterschiedlichem Alter, ist die Erleichterung der Betreuung. Das Spielband soll in privatem Besitz verbleiben aber zugunsten der Stadt Nürnberg über den städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Ballspiele für ältere Kinder sollen auf die private südliche Fläche Flur. Nr. 138/1 außerhalb des Geltungsbereichs ausgelagert werden. Für den bestehenden Bolzplatz wird dort wird ein Ersatz geschaffen.

In den sechs Innenhöfen werden halböffentliche Bereiche entstehen, die besonders intensiv begrünt sind und sich jeweils anderen Gestaltungselementen bedienen. Hier soll wohnungsnahes Spiel für Kleinkinder entstehen.

In den sechs zum Teil unterbauten Innenhöfen werden halböffentliche Bereiche entstehen, die besonders intensiv begrünt sind und sich jeweils anderen Gestaltungselementen bedienen. Nur für die Reihenhäuser sind private Gärten vorgesehen.

Rechnerisch würde sich bei ca. 370 Einwohnern nach den Orientierungswerten des Baulandbeschlusses ein Flächenbedarf für öffentliche Grünflächen in Höhe von ca. 3.700 m² ergeben. Jedoch findet der Baulandbeschluss nach den Reglungen in A1 „Zielsetzung“ nur für „Neubegründungen, Erweiterungen oder Änderungen von Baurecht“ Anwendung. Nachdem auf weiten Teilen des Plangebiets bereits Baurecht für Wohnhäuser im Umfang der umliegenden Bebauung besteht, kann der Baulandbeschluss nur auf die Erweiterung des bestehenden Baurechts angewendet werden.
Wendet man den Baulandbeschluss Punkt B 4.6, unter Berücksichtigung des Bestandsbaurechts an, ist von einer Mehrung von rund 100 Einwohnern auszugehen, dies bedeutet, dass nach Baulandbeschluss ein Anspruch von rund 1.000 m² öffentlichen Grünflächen entstehen würde davon rund 340 m² Spielflächen. Tatsächlich werden in der Rahmenplanung 4.982 m² öffentliche Grün- und Freiflächen, davon 809 m² Spielflächen dargestellt, so dass die Forderungen des Baulandbeschlusses erfüllt werden.

Um das Spielplatzangebot für Kinder der Altersgruppe von 7-12 Jahre zu verbessern sollen die bestehenden Spielflächen auf dem städtischen Spielplatz südlich der Fritz-Erler-Straße auf dem privatem Grundstück Flur. Nr. 138/1 Gemarkung Boxdorf modernisiert und ausgebaut werden.
Der Bolzplatz der sich zurzeit auf dem Baugrundstück befindet soll in Zukunft ebenfalls auf die Fläche Flur Nr.138/1 verlegt werden, um den Kindern eine ungestörte Möglichkeit zum Ballspielen zu bieten. Hier wird auf einen ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung geachtet. Die Stadt will diese Flächen langfristig sichern.

I.4.6.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sollen umgesetzt werden:

- Erhalt des vorhandenen Baumbestands wo möglich
- Dachbegrünungen bei Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 20 %
- PV-Anlagen wo möglich, stets in Kombination mit extensiver Dachbegrünung
- Fassadenbegrünungen, vor allem zu den Innenhöfen hin
- Pflanzungen von neuen Bäumen und Sträuchern
- Versickerung anfallenden Regenwassers innerhalb des Geltungsgebietes
- Verdichte Bauweise zur Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks und zur Steigerung der energetischen Flächeneffizienz
- Stadt der kurzen Wege

- Förderung von Fuß-und Radverkehr

I.4.6.3. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

Da das Planverfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt wird, ist kein naturschutzfachlicher Ausgleich nachzuweisen, da die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung als zulässig angesehen werden.
Hinsichtlich eines möglichen artenschutzrechtlichen Ausgleichs wird auf die aktuell durchgeführten tiefergehenden Untersuchungen und die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.7.1. Lufthygiene

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

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

Das Plangebiet befindet sich mitten im Nürnberger Knoblauchsland und damit in einer der größten, unversiegelten Flächen des Stadtgebiets. Durch die oben aufgeführten Maßnahmen auf dem Areal, wird zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität und zur Verbesserung der Lufthygiene beigetragen. Nach gegenwärtiger Einschätzung ist nicht mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV zu rechnen.

I.4.7.2. Lärmimmissionsschutz

Es wirken keine relevanten Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Gleichermaßen gehen keine Lärmemissionen vom Plangebiet aus. Es sind daher nach aktuellem Kenntnisstand keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

I.4.8. ENERGIEEINSPARUNG

Das gesamte Areal wurde unter der Zielsetzung geplant, ein nachhaltiges, soziales und umweltfreundliches Quartier zu schaffen. Ausgangspunkt hierfür sind kompakte Gebäudeformen mit angepassten Fensterflächen. Die Gebäudehüllen werden in hohem energetischen Standard erstellt. Das gesamte Areal soll ohne fossilen Energieträger auskommen.

Die weitere Planung wird intensiv von Fachleuten aus dem Bereich nachhaltiges Bauen betreut.

I.5. ZUSAMMENFASSUNG 1. ENTWURF UMWELTBERICHT

Ziel des B-Plans Nr. 4683 Boxdorf Mitte ist es ein ehemals gewerblich genutztes und aktuell überwiegend brachliegendes Areal im Norden Nürnbergs städtebaulich zu entwickeln. Es sollen in einer verdichteten Bauweise ein ablesbarer Ortskern mit neuem Wohnraum, wohnortnahen Grün- und Spielflächen inkl. Kirchweihplatz und Verwaltungseinrichtung entwickelt werden.
Der vorliegende 1. Entwurf eines Umweltberichts stellt die aktuellen Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Grundlage hierfür ist der vorliegende Rahmenplan (Stand 14.05.2024).

Auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes kann noch keine abschließende Bewertung für alle Schutzgüter erfolgen. Bislang werden die Bereiche Pflanzen und Tiere als von erheblichen Auswirkungen betroffen eingestuft. Die aktuell nicht abschließend bewertbaren Schutzgüter betreffen Boden, Wasser, Lärm, Luft und Klima. Die hierfür fehlenden Fachgutachten und noch zu erarbeitenden Konzepte / Maßnahmen werden im weiteren Planungsverlauf ergänzt und fließen in den Umweltbericht ein.

Mit der Planung und dem zugehörigen Umweltbericht sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes zu einem Gebiet gemischter Bebauung geschaffen werden. Ziel ist die Schaffung von Wohnraum, um dem vorherrschenden Bedarf im Stadtgebiet zu begegnen und gleichzeitig die Belange der Schutzgüter bestmöglich zu berücksichtigen und zu integrieren.

Diese Fassung stellt einen Arbeitsstand zur weiteren Abstimmung dar, welche im weiteren Planungsverlauf mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt wird.

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die einzelnen Schutzgüter (aus dem Umweltbericht der WLG Wollborn LandschaftsArchitekten PartGmbB Stand 14.05.2024)

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)
Fläche	nicht erheblich	
Boden	noch nicht bewertbar	Bodenschutzkonzept / Bodenkundliche Baubegleitung
Wasser	noch nicht bewertbar	hydrogeologische Stellungnahme, Entwässerungskonzept
Pflanzen	erheblich	
Tiere	erheblich	Fortschreibung saP
Biologische Vielfalt	erheblich	
Landschaft	nicht erheblich	
Menschliche Gesundheit		
• Erholung	erheblich	
• Lärm	noch nicht bewertbar	Schallschutzgutachten
• Störfallvorsorge	nicht erheblich	
Luft	noch nicht bewertbar	Verkehrsgutachten
Klima	noch nicht bewertbar	kleinräumiges Klimagutachten Energiekonzept
Abfall	nicht erheblich	
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich	

Die Aussage zur Erheblichkeit des Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Wasser erfolgt unter Annahme einer beweissichernden und vollständigen Sanierung belasteter Bodenpartien mit einem nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Altlastensachverständigen. Daraus resultierende Erkenntnisse / erforderliche Maßnahmen werden im weiteren Verfahren mit dem Umweltamt der Stadt Nürnberg abgestimmt.

Bislang werden die die Schutzgüter Pflanzen und Tiere als von erheblichen Auswirkungen betroffen eingestuft. Im Untersuchungsbereich Tiere wurden in der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, erstellt durch GBH GmbH, Stand Mai 2023, vor allem das Vorkommen von verschiedenen Fledermausarten bestätigt, die durch die anstehenden Maßnahmen erstmal erheblich beeinträchtigt werden. Allerdings konnten bereits eine Vielzahl an Möglichkeiten erarbeitet werden, um diese Einschränkungen zu kompensieren.

Eine finale Aussage zur Erheblichkeit des Eingriffs in das Schutzgut Tiere kann erst nach abgeschlossener Prüfung und Freigabe der saP (Büro GBH, Fürth, Stand: 27.06.2023) durch die Fachbehörde getroffen werden. Daraus resultierende Erkenntnisse / erforderliche Maßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzt.

Für die Schutzgüter Fläche, Landschaft, Erholung und Störfallvorsorge, sowie Abfall, Kultur- und Sachgüter werden die Auswirkungen der Planung als nicht erheblich eingeschätzt.
In besondere oder schützenswerte Lebensräume wird durch die Planung nicht eingegriffen.
Betroffene Baumstandorte im Geltungsbereich sind nach der der Baumschutz VO der Stadt geschützt und erforderliche Fällungen auszugleichen.

Die in der Tabelle 1 mit „noch nicht bewertbar“ gekennzeichneten Schutzgüter müssen im weiteren Verlauf entweder noch weiter untersucht werden, oder aber der Fortschritt der Planung wird zeigen, ob diese Bereiche betroffen sind und wenn ja, in welcher Schwere.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren nicht fortgeschrieben, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, in dem auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sowie der laufenden und noch ausstehenden Gutachten und Untersuchungen fließen jedoch in die weitere Planung und in die Begründung zum Bebauungsplan ein.

I.6. KOSTEN

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

Nürnberg, den 14.05.2024
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt