Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF 2. FASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4641 A

„WETZENDORF - PARLERSTRAßE“

für ein Gebiet entlang des Wetzendorfer Landgrabens, westlich des Karl-May-Wegs, nördlich der Parlerstraße und der Wetzendorfer Straße sowie östlich der Prälat-Nicol-Straße und der Wachtelstraße

Stand: Juni 2024 © Luftbild Nürnberg Hajo Dietz



BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF 2. FASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4641 A
„WETZENDORF - PARLERSTRAßE“

für ein Gebiet entlang des Wetzendorfer Landgrabens, westlich des Karl-May-Wegs, nördlich der Parlerstraße und der Wetzendorfer Straße sowie östlich der Prälat-Nicol-Straße und der Wachtelstraße

INHALTSVERZEICHNIS

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 7

I.2. ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG - PLANUNGSZIELE 8

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 10

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 10

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie 10
I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur 11
I.3.1.3. Verkehrliche Erschließung 13
I.3.1.4. Wirtschaftsstruktur / Soziale Infrastruktur 16
I.3.1.5. Natürliche Grundlagen 17
I.3.1.6. Vorbelastungen 20
I.3.1.7. Planungsrechtliche Vorgaben 23
I.3.1.8. Fachplanungsrecht 27
I.3.1.9. Sonstige Rahmenbedingungen/informelle Planungen und Konzepte 28

I.4. PLANUNGSKONZEPT 31

I.4.1. PLANUNGSKONZEPT WETZENDORF GESAMT - RAHMENPLANUNG 31

I.4.2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT 33

I.4.2.1. Nutzungskonzept und städtebauliche Dichte 35

I.4.3. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT 42

I.4.3.1. Übergeordnetes Grünordnerisches Konzept 42
I.4.3.2. Grünordnerisches Konzept Stadtteilpark „Wetzendorfer Park“ 43
I.4.3.3. Grünordnerisches Konzept der gliedernden Grünanlagen zwischen Baufeldern und des nördlichen Grünzugs 44
I.4.3.4. Grünordnerisches Konzept der Baufelder 44
I.4.3.5. Ermittlung des Grünflächenbedarfs gemäß Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg (Fassung vom 05.02.2020) 44
I.4.3.6. Ermittlung des Spielflächenbedarfs gemäß Orientierungswerten aus dem Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg (Fassung vom 05.02.2020) 45

I.4.4. EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG 46

I.4.4.1. Gebot der Vermeidung 46
I.4.4.2. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 46
I.4.4.3. Begrünungssatzung / Baumschutzverordnung 51

I.4.5. ARTENSCHUTZ 51

I.4.6. VERKEHRSKONZEPT (INKL. MOBILITÄTSKONZEPT) 53

I.4.6.1. Anbindung an das Straßennetz 53
I.4.6.2. Erschließung des Plangebiets 54
I.4.6.3. Mobilitätskonzept 58
I.4.6.4. Verkehrliche Auswirkungen 61

I.4.7. KONZEPT ZUR VER- UND ENTSORGUNG 64

I.4.7.1. Energie- und Wärmeversorgung 64
I.4.7.2. Müllentsorgung 64

I.4.8. WASSERHAUSHALT 65

I.4.8.1. Grundwasser 65
I.4.8.2. Entwässerungskonzept 65
I.4.8.3. Starkregenereignisse 68
I.4.8.4. Entwässerung durch Baumrigolen 68
I.4.8.5. Hochwasser 69
I.4.8.6. Wetzendorfer Landgraben und Seegraben 71
I.4.8.7. Wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren 72

I.4.9. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG 73

I.4.9.1. Lokales Klima 73
I.4.9.2. Globales Klima 74

I.4.10. LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ 74

I.4.10.1. Gewerbegeräusche 74
I.4.10.2. Sport und Freizeitgeräusche 78
I.4.10.3. Verkehrslärmbelastung außerhalb des Planungsgebiets 79
I.4.10.4. Verkehrslärmbelastungen innerhalb des Plangebiets 81

I.4.11. GENDER UND DIVERSITY 83

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 84

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 84

I.5.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 85

I.5.3. HÖHEN 89

I.5.4. BAUWEISE 89

I.5.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 90

I.5.6. ABSTANDSFLÄCHEN 91

I.5.7. NEBENANLAGEN 91

I.5.8. GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS, UND TIEFGARAGEN MIT IHREN ZUFAHRTEN 92

I.5.9. HÖCHSTZULÄSSIGHE ZAHL VON WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN 93

I.5.10. SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG 93

I.5.11. VERKEHRSFLÄCHEN 94

I.5.12. VERSORGUNGSFLÄCHEN 96

I.5.13. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN 96

I.5.14. RETENTION UND ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER 96

I.5.15. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN 98

I.5.16. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR ENTWICKLUNG UND ZUR PFLEGE VON BODEN, NATUR UND LANDSSCHAFT 100

I.5.17. BAUMERHALT 101

I.5.18. FLÄCHE ZUR ERHALTUNG, ZUM ANPFLANZEN UND ZUR ENTWICKLUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN 101

I.5.19. ZU PFLANZENDE BÄUME 102

I.5.20. BAUWERKS- UND FREIFLÄCHENBEGRÜNUNG 106

I.5.21. ZU PFLANZENDE HECKE 107
I.5.22. MAßNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ 108
I.5.23. GEH- UND LEITUNGSRECHTE 111
I.5.24. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN 111
I.5.25. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 113
I.5.26. EINFRIEDUNGEN 114
I.5.27. WERBEANLAGEN 114
I.5.28. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 114
I.5.29. HINWEISE 115

I.6. UMSETZUNG DER PLANUNG 116
I.6.1. BODENORDNUNG 116
I.6.2. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND -INTERESSEN 117
I.6.3. EINGRIFF IN LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHEN 117
I.6.4. ARCHÄOLOGISCHE GRABUNGEN 120

I.7. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 120

I.8. BETEILIGUNGEN 123
I.8.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 123
I.8.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB 123
I.8.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB 124
I.8.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 124
I.8.5. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4A ABS. 3 BAUGB I.V.M. § 4 ABS. 2 BAUGB 124
I.8.6. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 4A ABS. 3 BAUGB I.V.M. § 3 ABS. 2 BAUGB 124

I.9. KOSTEN 124

II. UMWELTBERICHT (Stand 17.05.2024) als gesonderter Textteil

III. ANLAGEN

Qualifizierte Baum- und Gehölzbestandsaufnahme, August 2022, Team 4 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB

Biotop- und Nutzungstypenkartierung, März 2024, Team 4 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung: Bestand (Karte 1 zur Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB), August 2022, Team 4 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung: Planung (Karte 2 zur Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB), August 2022, Team 4 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB

IV. QUELLENANGABEN

Agrarstrukturelles Gutachten Knoblauchsland, BBV LandSiedlung GmbH, April 2017

ANUVA Stadt- und Umweltplanung GmbH: Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“, Stadt Nürnberg, Ergänzende Unterlage zum Artenschutz, Überprüfen und Abgrenzen von Heckenlebensräumen für Vögel (17.12.2019)

ANUVA Stadt- und Umweltplanung GmbH: Bebauungsplan 4641 Wetzendorf, Erfassung Heckenbrüter (31.07.2023)

ANUVA Stadt- und Umweltplanung GmbH: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf-Parlerstraße“ (22.04.2024)

Björnsen Beratende Ingenieure GmbH: Planung Stadtteilpark „Wetzendorf“ Bebauungsplan Nr. 4641, Entwässerungskonzept (20.10.2022)

BOB/2 (Archäologie): Grabungsberichte (wöchentliche Begehungen und Begleitung der laufenden Sondagegrabungen), Auswertung der bisher vorliegenden Funde und Befunde

exTerra Archäologie Happe & Glaß GbR: Nürnberg-Wetzendorf, archäologische Sondagen – Grabungsbericht, 2020/2021.

FGSV, E-Klima 2022, Empfehlungen zur Anwendung und Weiterentwicklung von FGSV-Veröffentlichungen im Bereich Verkehr zur Erreichung der Klimaziele

GAUL INGENIEURE GmbH: Fließweganalyse für die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 4641 A (12.10.2022)

GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Klimaökologisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 4641 A in Nürnberg Wetzendorf (10.04.2024)

GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Klimaökologisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 4641 A und 4641 B in Nürnberg Wetzendorf (10.04.2024)

GFN-Umweltplanung: Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Teilbebauungsplan Nr. 4641-A Wetzendorf in Nürnberg (28.07.2022)

GFN-Umweltplanung: Habitatbaum- und Gebäudekontrolle (20.04.2020) und eine ergänzende Ortseinsicht am 24.02.2021 durch Mitarbeiter der Stadtverwaltung

ifanos landschaftsökologie/lanoek: Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Bebauungsplan Nr. 4641 Wetzendorf in Nürnberg (19.03.2018)

ifanos landschaftsökologie: Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) 4641A Wetzendorf-Parlerstraße, Plausibilisierungskontrolle – Habitatstrukturen (25.08.2023)

IfB Sorge: Aktualisierung Schallschutztechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 4641, Planteil A (Bericht Nr. 14078 vom 15.05.2024)

Keller Damm Kollegen: Funktionskonzept Wetzendorfer Park mit Plan (11.09.2020)

PB Consult GmbH: Verkehrsuntersuchung Wetzendorf Parlerstraße (18.04.2024)

PD Bohr- und Sondiergesellschaft mbH: Luftbildauswertung zur Einschätzung von Kampfmittelbelastungen, Kampfmitteldetailauswertung, Wetzendorf/Nürnberg (05.07.2018)

R & H Umwelt GmbH: Erkundung der Grundwassersituation, Kurzgutachten, 21.06.2021

R & H Umwelt GmbH: Historische Erkundung / Orientierende Erkundung der Projektfläche Nürnberg-Wetzendorf B-Plan Nr. 4641 (09.10.2018 / 15.09.2019)

R & H Umwelt GmbH: Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie, Bebauungsplan 4641 A „Wetzendorf-Parlerstraße“, Überprüfung der Anforderungen gemäß WHG §§ 27 & 47 (25.03.2024)

R & H Umwelt GmbH: Erkundung der Grundwassersituation, Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“, Gutachten, 26.09.2019

Rahmenplan zum Geltungsbereich des BP 4641A (Stand Oktober 2022)

Stadt Nürnberg, Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg

Stadt Nürnberg, Knoblauchsland, Rahmenbedingungen und Planungsgrundlagen, März 2017

Stadt Nürnberg, Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Nürnberg

Stadt Nürnberg, Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat, Stab Wohnen: Wohnungsmarktbeobachtung 2021

SV Pöllinger, Existenzgefährdung Landwirtschaft Zwischenbericht Stufe 1 zur Eingrenzung der zu untersuchenden Betriebe (14.10.2019) sowie Bericht Stufe 1 zur Existenzgefährdung von Betrieben, die durch die Maßnahmen des BP 4641 und des BP 4649 betroffen sind (10.07.2020) sowie ergänzende Untersuchungen Oktober 2022

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF 2. FASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4641 A
„WETZENDORF - PARLERSTRAßE“

für ein Gebiet entlang des Wetzendorfer Landgrabens, westlich des Karl-May-Wegs, nördlich der Parlerstraße und der Wetzendorfer Straße sowie östlich der Prälat-Nicol-Straße und der Wachtelstraße

PLANBERICHT

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

Am 10.12.2015 fasste der Stadtplanungsausschuss (AfS) den Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4641 „Wetzendorf“ basierend auf dem in der gleichen Sitzung beschlossenen „Strukturkonzept Wetzendorf“.

Das beschlossene Strukturkonzept fixiert die wesentlichen städtebaulichen und freiraumplanerischen Ziele für den Gesamtbereich. Es wurde 2015 in einem interdisziplinären Workshop unter Beteiligung verschiedener Fachämter als Grundlage entwickelt. Dieses Strukturkonzept ist in einem nächsten Schritt durch das Büro Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH, Dresden stadträumlich überarbeitet und strukturell zu einem Rahmenplan vertieft worden. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 30.08.2017 – 06.09.2017 auf Grundlage dieses Rahmenplans in der Fassung vom 27.07.2017.

Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Rahmenplan und Umweltbericht überarbeitet und der Geltungsbereich geringfügig angepasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte auf Grundlage des Rahmenplans in der Fassung vom 09.02.2018 in der Zeit vom 13.04.2018 – 14.05.2018. Am 23.07.2018 und 24.07.2018 wurden zudem zwei Informationsveranstaltungen für die Grundstückseigentümerinnen und –eigentümer und zusätzlich für die Pächterinnen und Pächter landwirtschaftlicher Flächen im Planungsgebiet durchgeführt. Im Anschluss erfolgten Einzelgespräche mit verschiedenen Eigentümerinnen und Eigentümern. Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens und die hieraus resultierenden Plananpassungen wurden dem AfS in seiner Sitzung vom 21.02.2019 vorgelegt. In dieser Sitzung wurde auch beschlossen den Teilbereich C der ursprünglich drei geplanten Teilbereiche vorerst nicht weiterzuverfolgen, da von überwiegender Seite der Eigentümerinnen und Eigentümer hier kein Interesse bzw. Widerstand an einer Entwicklung geäußert wurde. Im Gegensatz zu den anderen beiden Teilbereichen A und B sind im Teilbereich C weder Grundstücke der Stadt noch Grundstücke von entwicklungsbereiten Bauträgern gelegen. Am 09.07.2020 erfolgte ein Sachstandsbericht im AfS. Darin wurde die auf Grund konkretisierter Rahmenbedingungen erfolgte Weiterentwicklung der Planung dargestellt. Insbesondere waren dies die Rechtsfolgen der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes Wetzendorfer Landgraben und die mangelnde Grundstücksverfügbarkeit im Bereich des Quartierszentrums, die mit der Planung in Einklang zu bringen waren.

Zur Realisierung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Ein Umlegungsverfahren gem. §§ 45ff Baugesetzbuch (BauGB) wurde in der Sitzung des Afs am 10.12.2015 angeordnet, mit Beschluss des Umlegungsausschusses am 11.11.2020 eingeleitet und am 25.11.2020 im Amtsblatt bekannt gemacht.

Der hier vorliegende Teilbereich A soll als erster aus dem Gesamtplan herausgelöst und als eigenständiger Bebauungsplan entwickelt werden.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 22,3 ha und beinhaltet neben den Wohnbauflächen, die Erschließungsstraßen (u.a. Parlerstraße und Alte Parlerstraße), den für die Gesamtentwicklung wichtigen „Wetzendorfer Park“ und weitere zentrale Quartiersfunktionen. Der Park wird für die zukünftige Bebauung in seinen Flächen wichtige Funktionen, wie die Ableitung des Niederschlagswassers, die Grün- und Freiflächenversorgung und die Überflutungsvorsorge übernehmen.

Zudem ist er ein wichtiger Baustein im gesamtstädtischen Freiraumkonzept „Masterplan Freiraum“ der Stadt Nürnberg. Der Geltungsbereich des vorliegenden Teilbebauungsplans umfasst deshalb auch die planungs- und bodenrechtlich noch zu sichernden Zugänge und Verbindungen in Ost-West- und Nord-Süd Richtung.

Um im Zusammenspiel von Bebauungsplanung und Landschaftsarchitektur gestalterisch gute Lösungen zu gewährleisten, wurden die Querschnittsthemen wie Entwässerung, Neugestaltung des Gewässersystems Seegraben-/ Wetzendorfer Landgraben, Anordnung von Spielflächen, Überflutungsschutz und naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf integriert bearbeitet.

I.2. ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG - PLANUNGSZIELE

Am 09.02.2012 wurde dem AfS der Bericht „Mobilisierung von Wohnbauflächen“ vorgestellt. Im Bericht wird dargelegt, dass die künftige städtische Flächenpolitik verstärkt gleichwertig die Mobilisierung der Innenentwicklungspotentiale sowie die zügige Entwicklung der im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) gesicherten, noch nicht baureifen Flächen und der Konversionsflächen Bahn verfolgen muss, um den bestehenden und auch künftigen Bedarf an baureifen Flächen im erforderlichen Umfang und zum erforderlichen Zeitpunkt bereit stellen zu können. Der Planungsbereich in Wetzendorf gehört zu den größeren bereits im FNP dargestellten Wohnbaupotentialflächen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient damit der Umsetzung der Ziele der Stadt Nürnberg. Hier sollen die planungsrechtlichen und bodenordnerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um den in allen Segmenten in Nürnberg dringend benötigten Wohnraum, unter den Gesichtspunkten einer nachhaltigen Stadtentwicklung, zur Verfügung stellen zu können.

Die Mobilisierung der Flächenpotentiale ist nach wie vor aktuell, da weiterhin adäquater Wohnraum fehlt und der Nürnberger Wohnungsmarkt weiterhin angespannt ist. Anhaltende Preissteigerungen bei den Miet- und Immobilienpreisen, aber auch die große Zahl an Vormerkungen von berechtigten Haushalten für geförderten Wohnraum sind Indizien hierfür, genauso wie die weiterhin niedrige Leerstandsquote von 1,8 %. Die Evaluierung der Planungsziele kann sich dabei auf die seit 2016 alle zwei Jahre und zuletzt 2021 erscheinende Wohnungsmarktbeobachtung als fundierte Grundlage stützen.

Nürnberg wurde im September 2022 als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt aufgrund der Punkte 2. und 4. der Verordnung zur Gebietsbestimmung Bau (GBestV-Bau) eingeordnet. Damit wurde ebenfalls aktuell bestätigt, dass die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt sowie ein geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Ein Grund für den Bedarf an Wohnbauflächen ist unter anderem der Bevölkerungszuwachs von mehr als 34.000 Personen innerhalb der letzten zehn Jahre. Das „Corona-Jahr“ 2020 hat diese positive Bevölkerungsentwicklung erstmals gedämpft. Im Jahr 2022 war dagegen ein sehr starker Anstieg der Bevölkerung von 10.881 Personen zu verzeichnen, hauptsächlich getragen von dem Zuzug von Schutzsuchenden. Der Aufwärtstrend ist aber auch für das Jahr 2023 festzustellen, in dem die Bevölkerung Nürnbergs mit 3.311 Personen erneut um 0,6% gewachsen ist. Nürnberg verzeichnet damit 2023 soviele Einwohnerinnen und Einwohner wie noch nie. Betrachtung und Prognose des Bevölkerungswachstums stützten sich dabei auf die kleinräumig differenzierten Erhebungen des Amts für Stadtforschung und Statistik (StA) der Stadt Nürnberg, die eine eigene gesamtstädtische und kleinräumige Prognose erstellt und veröffentlicht, die auch der kommunalen Infrastrukturplanung zugrunde liegt.

Neben dem Bedarf aufgrund von Entwicklungen der Bevölkerungszahl gibt es weitere Faktoren, die den aktuellen Wohnungsneubaubedarf in Nürnberg bestimmen. 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 und der Aktualität der Planungsziele bei.

Insgesamt soll in Wetzendorf (Teil A und B) zwischen altem Ortskern und den Gebieten westlich der Erlanger Straße ein neues Stadtquartier für ca. 2.800 neue Einwohnerinnen und Einwohner entstehen. Neben den ca. 1.400 neuen Wohneinheiten bedarf es für ein lebendiges und funktionierendes Quartier im Sinne kurzer Wege, sozialer Mischung und bedarfs- und standortgerechter Versorgung weiterer Nutzungsstrukturen. Das Quartier soll sich zu einem Lebens-, Arbeits- und Erholungsort mit attraktiven öffentlichen Freiräumen entwickeln. Dementsprechend sind neben Wohnbauflächen auch gemischt genutzte Flächen sowie Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen vorgesehen.

Identitätsstiftendes und verbindendes Element des neuen Stadtquartiers soll der zentrale „Wetzendorfer Park“ werden. Grundlage für die Entwicklung eines Stadtteilparks an dieser Stelle ist das gesamtstädtische Freiraumkonzept Nürnberg, des „Masterplans Freiraum“ sowie der Aktionsplan „Kompaktes, Grünes Nürnberg“. In den drei neuen Stadterweiterungsgebieten (Tiefes Feld, Brunnecker Straße und Wetzendorf) wurden jeweils die Anlage eines Stadtteilparks geplant. Ziel ist, auch und gerade in einer wachsenden Stadt mit zunehmendem Druck auf die Flächen, ein ausreichendes und hochwertiges Angebot an Grün- und Freiraum zu gewährleisten, das sowohl ökologischen als auch sozialen Ansprüchen gerecht wird. Der Park, der als mehrfach genutzte Fläche Anforderungen von Erholung, Ökologie und Wassermanagement vereint, ist damit ein wichtiger Baustein der angestrebten nachhaltigen Stadtentwicklung. Er ist zudem Bestandteil einer von Ost nach West verlaufenden Freiraumverbindung zwischen Marienbergpark und Pegnitztal. Die Abfolge von größeren und kleineren Freiräumen folgt dem Verlauf des Wetzendorfer Landgrabens und soll abschnittsweise umgesetzt werden. Der Park übernimmt damit auch eine Versorgungsfunktion für die bereits bebauten Stadtteile in den Planungsbereichen 15 „Thon/Schnepfenreuth–Süd“ und 2 „St. Johannis/Vogelherd“, die ein rechnerisches Defizit an öffentlichen Grünflächen von 4,1 ha und 34,8 ha aufweisen. Des Weiteren deckt der Park den aus der neuen Bebauung entstehenden Grünflächenbedarf und gleicht damit die relative Dichte der Bebauung aus.

Mit dem Ansatz der Multicodierung von Flächen und den Mitteln einer Blau-Grünen Infrastruktur soll das Ziel einer ressourceneffizienten und nachhaltigen Quartiersentwicklung in Wetzendorf unterstützt werden. Im Spannungsfeld der zu erwartenden Zunahme der Häufigkeit von Starkregen und Hitzeperioden wird es immer wichtiger, die Regenwasserbewirtschaftung in der Stadt dezentral und gemäß einem natürlichen Wasserhaushalt zu bewältigen. Ziel ist ein tragfähiger und vorsorgender Umgang mit den ortsspezifischen Rahmenbedingungen u.a. der Lage in einem grundwassersensiblen Bereich und dem Umgang mit dem seit März 2021 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet Wetzendorfer Landgraben.

Auf Grundlage des Gesamtkonzeptes wurde der Teilbereich A als Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ mit Beschluss des AfS vom 22.12.2022 herausgelöst. Dieser umfasst im Sinne der doppelten Innenentwicklung von Wohnen und Grün sowohl den überwiegenden Geschosswohnungsbauanteil, als auch die versorgenden Nutzungen und den Park mit seinen Zugängen. Auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs Nr. 4641 A können ca. 1.130 Wohneinheiten für ca. 2.280 Einwohnerinnen und Einwohner entstehen. Ziel ist eine gemischte Wohnstruktur auch mit gefördertem Wohnungsbau. Da im vorliegenden Teilbereich A ein umsetzungsrelevanter Anteil der Grundstücke entweder in städtischem oder im Eigentum zweier Bauträger ist, wird davon ausgegangen, dass nach Baurechtsschaffung auch zügig mit der Bebauung und der Schaffung des dringend benötigten Wohnraums begonnen wird. Die Stadt Nürnberg versucht darüber hinaus durch Ankäufe ihren Flächenanteil zu vergrößern, um die Umsetzung weiterer Planungsziele zu ermöglichen. So sollen, auf den aus der Umlegung resultierenden städtischen Zuteilungsansprüchen, u.a. Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Kinder- und Jugendhaus, standortgerechter Einzelhandel, Dienstleistung und ärztliche Versorgung entstehen, damit der tägliche

Bedarf möglichst ortsnah und auf kurzem Wege gedeckt werden kann. Ein durchgängiges, attraktives Wegenetz und gut gestaltete öffentliche Räume sollen weitere Anreize schaffen, die Wege des täglichen Bedarfs möglichst umweltfreundlich zurückzulegen. Die neue Grundschule an der Forchheimer Straße und die dort gelegene Kindertagesstätte in direkter Nachbarschaft zum Planungsgebiet tragen ebenso dazu bei, wie die benachbarten Sportanlagen zweier Sportvereine.

Als weiteres Planungsziel wurde mit Beschluss vom 21.02.2019 aufgenommen, die Umsetzung eines Modellprojekts/Konzeptauswahlverfahrens im Sinne der strategischen Handlungsleitlinien des Konzeptes Wohnen 2025 z. B. zur Förderung von Baugemeinschaften und zur Förderung der oben dargestellten stadtplanerischen Zielsetzungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Planungsbereich Wetzendorf auf zukünftig städtischen Grundstücksflächen anzustreben.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten des Stadtgefüges im Übergangsbereich von dicht bebauter Innenstadt (Stadtteil St. Johannis/Schniegling) zum aufgelockerten Siedlungsbereich (Ortsteil Wetzendorf) und den überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen des angrenzenden Knoblauchlands. Es kann in seiner Funktion als „Siedlungserweiterungsgebiet in Stadtrandlage“ charakterisiert werden. Die städtebauliche Umgebung des Planungsbereichs ist sehr inhomogen: Im Osten grenzen die weitgehend entwickelten Baugebiete westlich der Erlanger Straße an. Südlich der Schleswiger Straße grenzen Grundstücke mit landwirtschaftlicher und gärtnerischer Nutzung, ein Gärtnereibetrieb und besonders prägend das Gelände des Berufsförderungswerks (BFW) mit seinen vielfältigen Einrichtungen an. Im Süden bildet die Parlerstraße die Begrenzung des Planungsgebiets. Diese erschließt die südlich des Geltungsbereiches liegenden Nutzungen des Bauindustriezentrums (BIZ) sowie die Sportflächen und -einrichtungen des TSV Johannis 1883 e.V. sowie des SV Johannis Nürnberg e.V.. Die benachbarten Nutzungen bilden einen unstrukturierten Übergang zwischen den gewachsenen Ortsteilen Thon im Osten sowie Wetzendorf mit Kriegsopfersiedlung inkl. Siedlungsteilen an der Wachtelstraße im Westen. Die aktive landwirtschaftliche Nutzung in Wetzendorf ist hauptsächlich durch den Anbau von Gemüse mit einer wachsenden Anzahl an Gewächshäusern gekennzeichnet, die auch westlich und östlich der Wachtelstraße die bauliche Struktur prägen.

Das Planungsgebiet ist überwiegend eben und hat ein leichtes Nord-Südgefälle ausgehend von der Schleswiger Straße bzw. Süd-Nordgefälle von der Parlerstraße. Der Tiefpunkt ist im Bereich des vorhandenen Verlaufs des Wetzendorfer Landgrabens.



Abb.: Luftbild Planungsgebiet
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet selbst ist eine in weiten Teilen unbebaute, derzeit vor allem intensiv gartenbaulich und landwirtschaftlich sowie kleinteilig mit privaten Gärten genutzte Fläche. Mit Nutzung der vorhandenen Wege dient das Plangebiet bereits der Naherholung.

Das westlich angrenzende Areal ist geprägt durch kleinteilige, langgestreckte Gartengrundstücke. Auf einigen hat sich eine Bebauung verfestigt, die zum Teil baurechtlich genehmigt, zum anderen Teil aber auch nur geduldet zum Wohnen genutzt wird. Hier befinden sich auch zwei größere Gewächshäuser. Diese Flächen wurden zum größten Teil aus dem ursprünglichen Geltungsbereich entnommen. Hier soll die Ost-West-Erschließung auf Basis des vorhandenen Weges und damit die Zugänglichkeit des Parks sowie die Einbindung in das Freiraumsystem langfristig gesichert werden. Die Zuwegung des bestehenden Wohngebäudes Wachtelstraße 30 wird ebenso gesichert.





Abb.: Struktur Gartengrundstücke im Westen an Planungsbereich angrenzend © Stadt Nürnberg 2019 /Schrägluftbilder © Stadt Nürnberg 2016

Auch ein Teil der Grundstücke an der Parlerstraße ist mit Gebäuden bebaut, die z.T. als Gartenhaus/Schuppen/Lager dienen und z.T. ursprünglich als Notwohnheim genehmigt wurden.





Abb.: Gartengrundstücke Parlerstraße im östlichen Planungsbereich Schrägluftbilder © Stadt Nürnberg 2016

Der Übergangsbereich zwischen dem alten Ortsteil Wetzendorf und der zukünftigen Bebauung ist derzeit überwiegend gewerblich genutzt. Hier befindet sich auch der Kirchweihplatz der Wetzendorfer Ortsgemeinschaft mit prägendem Baumbestand. Östlich des Kirchweihplatzes wird durch die dort ansässige Baufirma momentan ein Appartementhaus geplant.



Abb.: Kirchweihplatz und gewerbliche Nutzungen im Übergangsbereich Altort und Neuplanung
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung –DSGK/ © Stadt Nürnberg 2019

Am östlichen Gebietsrand an der Forchheimer Straße befindet sich eine Kindertagesstätte. Eine fünfzügige Grundschule mit Hort wird aktuell gebaut und soll im Herbst 2024 den Betrieb aufnehmen. Die Einrichtungen bilden zukünftig einen Standort sozialer Infrastruktur mit starkem Bezug zum neuen Quartier.

I.3.1.3. Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der Teilbereich A wird im Wesentlichen durch die Parlerstraße erschlossen. Diese ist nur im Abschnitt bis zum BIZ bereits erstmalig hergestellt. Für den MIV ist eine Durchfahrt nur bis zum Gelände des Sportvereins St. Johannis möglich. Es besteht keine Durchfahrtsmöglichkeit zur Forchheimer Straße. Der Kirchweihplatz ist im Süden von der Wetzendorfer Straße und im Norden von der Alten Parlerstraße umgeben. Die Alte Parlerstraße erschließt künftig auch das westlichste Baufeld. Dieses wird zusätzlich über die Wachtelstraße und die Prälat-Nicol-Straße erschlossen. Die Wachtelstraße ist nur bis auf Höhe der vorhandenen Wohnbebauung als Ortsstraße gewidmet. Der nördliche Abschnitt ist als öffentlicher Feld- und Waldweg nicht für den allgemein MIV zu befahren.

Eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist über die Bielefelder Straße gegeben. Diese schließt an die Parlerstraße an und führt in Richtung Südosten zum Nordwestring, welcher die Stadt Nürnberg kreisförmig umgibt. Der Nordwestring bietet unter anderem eine Anschlussmöglichkeit an die B4 in Richtung Erlangen. Über die B4 ist zudem die Auffahrt auf die BAB3 möglich, welche nach Würzburg und Regensburg führt. In Richtung Süd-Osten schließt der Nordwestring zudem an die Autobahn BAB9 in Richtung Bayreuth bzw. Ingolstadt an.

Über die Wetzendorfer Straße im Westen des geplanten Gebiets ist eine Zufahrt zur Brettergartenstraße gegeben. Hiermit bietet sich eine Anschlussmöglichkeit an den Frankenschnellweg bzw. die BAB73 in Richtung Bamberg. An das übergeordnete Straßennetz ist das Projektgebiet demnach gut angebunden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Durch die Haltestellen der Buslinien 37 (Berufsförderungswerk) und 47 (Forchheimer Straße) ist das Gebiet direkt an das Stadtzentrum angeschlossen (Endhaltestelle Heilig-Geist-Spital). Im Bereich des geplanten Quartierszentrums befindet sich die Haltestelle Wetzendorf Ost der Buslinie 39, die Umsteigebeziehungen zur U-Bahnlinie U3 (Haltestelle Nordwestring), U1 (Haltestelle Maximilianstraße) und zur Ringbuslinie 35 (Haltestelle Nordwestring) sowie direkte Anbindung in die Fürther Innenstadt ermöglicht. Die U-Bahnhaltestelle „Nordwestring“ (1,3 km Entfernung) und die Straßenbahnhaltestelle Thon (1,4 km Entfernung) können von den neuen Wohnflächen an der Parlerstraße zu Fuß in durchschnittlich 15 Minuten und mit dem Fahrrad in durchschnittlich 5 Minuten erreicht werden. Eine Bike&Ride-Anlage am U-Bahnhof Nordwestring ermöglicht einen bequemen Umstieg vom Fahrrad zur U-Bahn. Mit der 2017 in Betrieb genommenen Verlängerung der Straßenbahn von Thon nach Am Wegfeld wurde eine attraktive direkte Erschließung der nördlichen Stadtteile von der Innenstadt aus und umgekehrt geschaffen. Der Anschluss an die Straßenbahnlinie 4 erfolgt über die Buslinie 37 an der Haltestelle Schleswiger Straße und über die Buslinie 47 an der Haltestelle Thon.

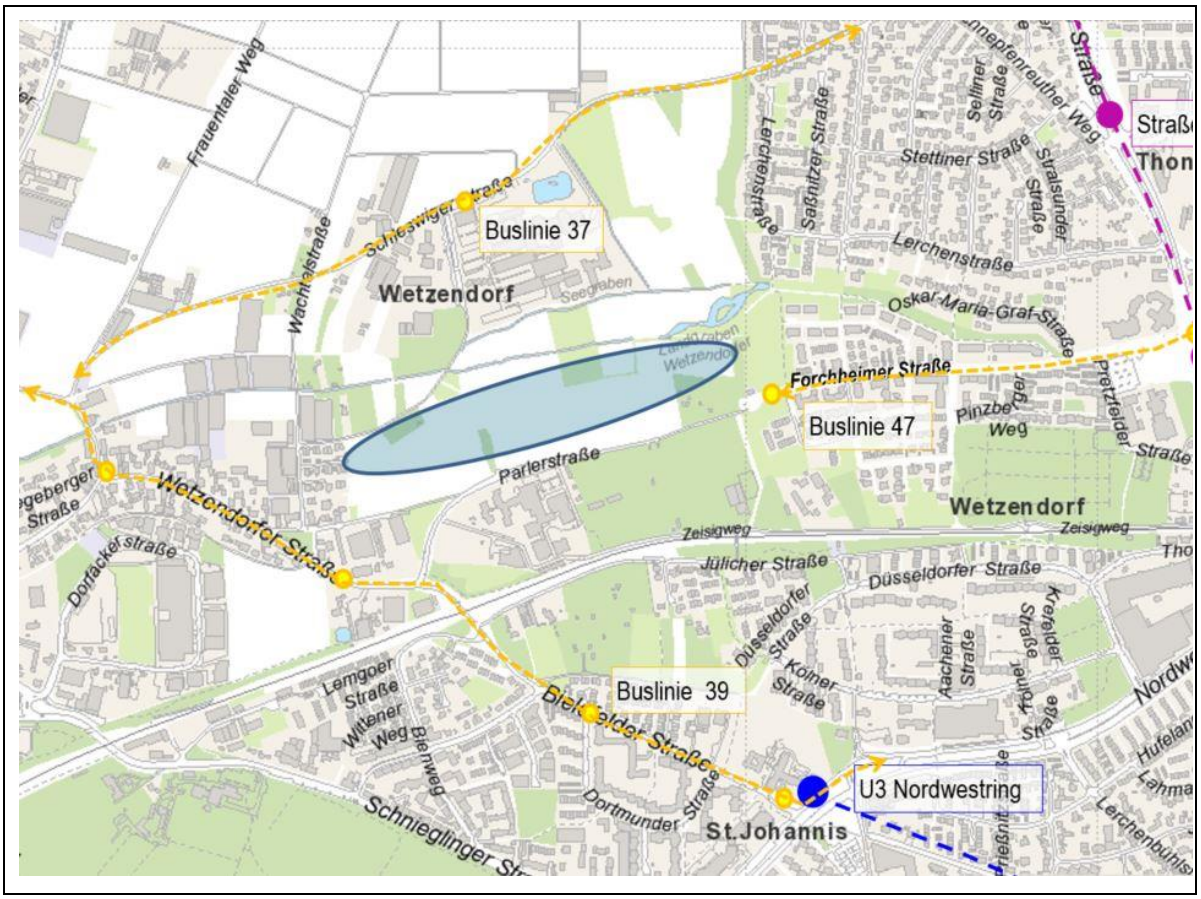


Abb.: Erschließung Bestand ÖPNV
Stadtplanungsamt, © Stadtplanwerk der mittelfränkischen Städteachse -Stadtkarte farbig/grau

Übergeordnete Freiraumverbindungen

Im Gebiet kreuzen sich zwei wichtige, im FNP dargestellte und im „Masterplan Freiraum“ ebenfalls ausgebildete, übergeordnete Freiraumverbindungen von Norden/Knoblauchland nach Süden in Richtung Innenstadt und von Ost nach West entlang des Wetzendorfer Landgrabens.



Abb.: Ausschnitt Räumliches Konzept Masterplan Freiraum
BGM Landschaftsarchitekten, © Stadtplanwerk der mittelfränkischen Städteachse -Stadtkarte farbig/grau

Der Radwegenetzplan sieht den Ausbau dieser bisher noch nicht existierenden Wegeverbindung für den Geh- und Radverkehr vor. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wege auch als Schulweg zur neuen Grundschule dienen werden. Für die Grundschulkinder ist insbesondere die Querung der Ringbahn von hoher Bedeutung.

Der Radwegenetzplan sieht außerdem einen beidseitigen Radweg entlang der Schleswiger Straße vor. Eine derzeit in Abstimmung befindliche Radvorrangroute verläuft ebenfalls von Ost nach West auf der Parlerstraße zur Wetzendorfer Straße.

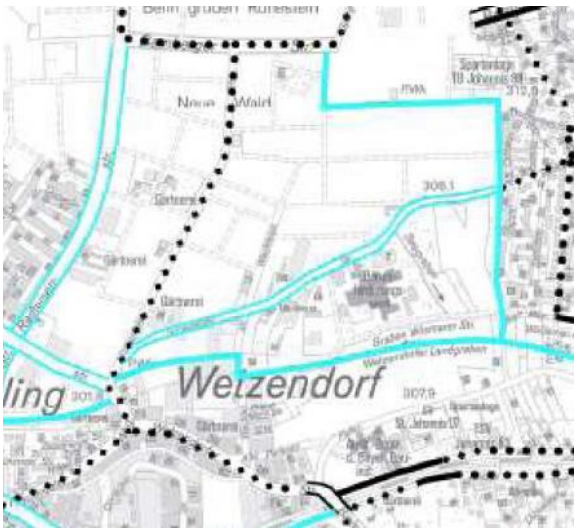


Abb.: Ausschnitt Radwegnetzplan 2007
Verkehrsplanungsamt Stadt Nürnberg
Amt für Geoinformationen und Bodenordnung

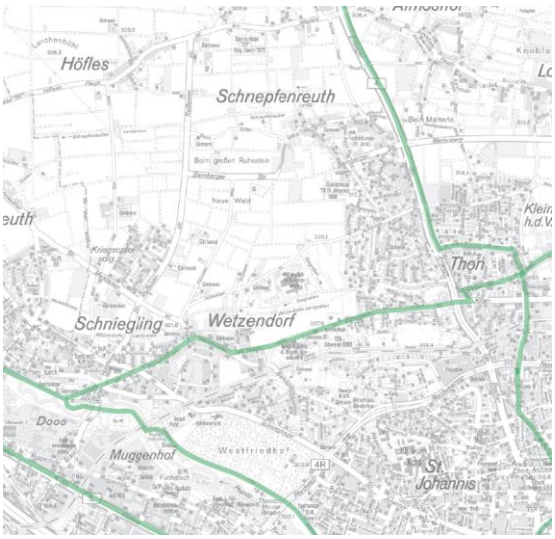


Abb.: Ausschnitt Radvorangrouten Stand 2020
Verkehrsplanungsamt Stadt Nürnberg
Amt für Geoinformationen und Bodenordnung

I.3.1.4. Wirtschaftsstruktur / Soziale Infrastruktur

Einzelhandel

Verkaufseinrichtungen für den täglichen und den übergeordneten Bedarf sind in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Das nächstgelegene Unterzentrum (D-Zentrum nach Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg (EHK)), das Nahversorgungsfunktionen der umliegenden Stadtteile übernimmt, liegt an der Kölner Straße und ist über eine Geh- und Radwegeverbindung über die Ringbahn zu erreichen. Darüber hinaus befindet sich in relativer Nähe ein Einkaufszentrum an der Ecke Erlanger Straße / Wilhelmshavener Straße sowie Läden im Bereich von Thon. Beiderseits der Bucher Straße und an der Ecke Erlanger Straße / Cuxhavener Straße sind ebenfalls Geschäfte vorhanden.

Gemäß EHK sind zwischen 65 % und 80 % der Bevölkerung im Stadtbezirk Wetzendorf mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf versorgt. Die Versorgungsquote liegt damit bisher im mittleren Bereich. Sie würde sich bei reiner Wohnnutzung durch den Anstieg der Bevölkerungszahl in diesem Bereich verschlechtern. Die Stärkung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgungsstruktur im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ ist Ziel des EHK. Die fußläufige Erreichbarkeit hilft überflüssigen Verkehr zu vermeiden und ist insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen von wesentlicher Bedeutung. Ein kompakter zentraler Versorgungsbereich ist zudem eine wichtige Voraussetzung für lebendige und urbane Räume. Vor diesem Hintergrund sind im Rahmenkonzept Flächen mit Nahversorgungsfunktion vorgesehen.

Landwirtschaft

Die Flächen im Planungsgebiet werden zum überwiegenden Teil gartenbaulich genutzt. Ein nicht unerheblicher Teil der Bewirtschaftung läuft über Pachtverträge. Um die Auswirkungen der Planung auf die landwirtschaftlichen Betriebe einzuschätzen, wurde ein zweistufiges Gutachten in Auftrag gegeben. In der ersten Stufe wurden alle betroffenen Betriebe betrachtet. In der sich anschließenden zweiten Stufe wurden die als potenziell wirtschaftlich gefährdet beurteilten Betriebe nochmals vertieft untersucht. Die Betroffenheit der Landwirte von potenziellem Flächenentzug durch verschiedene raumwirksame Planungen geht über den Geltungsbereich des einzelnen Bebauungsplanes hinaus. In das vorliegende Gutachten wurde daher auch der sich im Norden anschließende Planungsbereich des ehemals eingeleiteten Bebauungsplanes Nr. 4649 „Schnepfenreuth-Südwest“ aufgenommen. Die Planungen für diesen Bereich werden derzeit nur noch auf Ebene der Flächennutzungsplanung weiter betrieben.

Das Gutachten wurde Mitte 2022 aktualisiert. Durch die Entwicklung des Teilbereichs Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ muss demnach bei keinem Betrieb eine Existenzgefährdung befürchtet werden.

Sportanlagen / Sportvereine

Südlich angrenzend an das Planungsgebiet entlang der Parlerstraße befinden sich Sportflächen der Vereine SV Johannis Nürnberg e.V. sowie TSV Johannis 1883 Nürnberg e.V. mit Fußballfeldern, Tennisplätzen sowie einer Sporthalle an der Claire-Goll-Straße.

Im Sportentwicklungsbericht von 2008/2009 bestand im Nordwesten Nürnbergs bereits 2008 ein großes Defizit an Sporthallen. Dieses wird durch die erwarteten neuen Einwohnerinnen und Einwohner verschärft. Der geplante Neubau einer 3-fach Sporthalle für den Schulsport der in Bau befindlichen Grundschule Forchheimer Straße, die in den Abendstunden einer Vereinsnutzung zugänglich ist, kann hier ausgleichend wirken.

Spielflächen und Einrichtungen der offenen Kinder -und Jugendarbeit

Das Planungsgebiet liegt gemäß Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ im Planungsbereich 14 „Schniegling / Wetzendorf“. In diesem liegt rein rechnerisch kein Spielflächendefizit vor.

Zwei öffentliche Spielflächen und ein öffentlicher Spielhof befinden sich im äußersten südöstlichen Teil des Planungsbereich 14. Im äußersten südlichen Bereich liegt der pädagogisch betreute Aktivspielplatz auf dem Grundstück mit der FlNr. 555/66, Gmkg. Wetzendorf. An der Wetzendorfer Straße im Gewerbegebiet Dorfäckerstraße Ost wurde ein Bolzplatz errichtet. Der Schulhof der sich im Bau befindenden Grundschule Forchheimer Straße soll ebenfalls als öffentlicher Spielhof nutzbar sein.

An das geplante Baugebiet grenzt der Planungsbereich 15 „Thon/Schnepfenreuth-Süd“ mit einem Spielflächendefizit von ca. 10.000 m² an. In diesem befinden sich die öffentlichen Spielflächen im äußersten Norden bzw. im äußersten Süden.

Ein weiterer öffentlicher Spielplatz für Kinder bis max. 12 Jahre wurde in der Wismarer- / Forchheimer Straße gebaut. Dieser Spielplatz ist für die Kinder aus dem Planungsbereich 14 zu weit entfernt und kann nur den Bedarf der bereits vorhandenen Wohnbebauung aus dem Planungsbreich 15 decken. Es besteht dringlicher Bedarf an einer zusätzlichen Spielfläche für Kinder bis 12 Jahre.

Das Planungsgebiet liegt an der Schnittstelle zwischen den Stadtteilen Thon, Schniegling und Wetzendorf. In allen drei genannten Stadtteilen besteht ein Defizit an Angeboten offener Kinder- und Jugendarbeit.

Einrichtungen zur Kinderbetreuung

2014 wurden die Kinderkrippe Lerchenstraße sowie das Haus für Kinder in der Düsseldorfer Straße eröffnet. Eine weitere Kita befindet sich in der Wetzendorfer Straße. Im September 2021 wurde die Kita an der Forchheimer Straße mit 3 Kindergarten- und 2 Krippengruppen eröffnet. Es besteht nach wie vor Ausbaubedarf insbesondere auch im Zuge der geplanten Baugebietsentwicklung von Wetzendorf.

Schulen

Im Umkreis des Planungsgebiets befinden sich folgende schulische Einrichtungen:

- Wahlerschule an der Brettergartenstraße (Entfernung ca. 1,1 km bis 1,7 km)
- Volksschule Thoner Espan (Entfernung ca. 1,1 km bis 1,6 km)
- Peter-Vischer-Schule in Johannis (Realschule und Gymnasium) (Entfernung ca. 2,1 km bis 2,7 km)
- Ludwig-Uhland-Schule (Mittelschule) (Entfernung ca. 2,2 km bis 2,8 km)

Die neue fünfzügige Grundschule Forchheimer Straße befindet sich derzeit im Bau. Sie grenzt unmittelbar an das Planungsgebiet an. Der neue zugehörige Schulsprengel bezieht das Planungsgebiet mit ein.

I.3.1.5. Natürliche Grundlagen

Hinsichtlich der detaillierten Bestandsaufnahme und Bewertung zu den Naturfaktoren und Schutzgütern wird weitgehend auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ überwiegt die acker- und gartenbauliche Nutzung auf Böden von mittlerer bis hoher Ertragsgüte.

Wertgebende Strukturen

Im Plangebiet bzw. z.T. direkt daran angrenzend finden sich sehr erhaltenswerte Gehölzbestände, welche auch aus faunistischer Sicht bedeutsame Strukturen darstellen, u.a. für artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen.

Im Westen des Plangebietes befinden sich vier kleine gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotope (Röhrichte) sowie ein weiteres gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Röhricht) im Bereich der planfestgestellten Aufweitung des Wetzendorfer Landgrabens im Osten des Plangebiets.

Des Weiteren finden sich wertgebende Ruderal- sowie Hochstaudenfluren, besonders entlang des Wetzendorfer Landgrabens und des Seegrabens, die auch im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, 1996) erfasst wurden, welche das Potential für die Entwicklung einer Hauptverbundachse Feuchtgebiete in diesem Bereich zeigen.

Eine Reihe von Gehölzen und Einzelbäumen sind von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Um die wertgebenden Strukturen zu erfassen und darzustellen, wurden eine qualifizierte Baumbestandsaufnahme und eine Biotop- und Flächennutzungstypenkartierung durchgeführt. Die artenschutzrechtlich relevanten Strukturen wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht und dargestellt.

Klima

Die im Bestand bislang unversiegelten Frei- und Grünflächen weisen eine günstige bioklimatische Situation auf. Die bioklimatische Situation der näheren Umgebung ist aufgrund vielfältiger Strukturen vielseitig ausgeprägt.

Im Bereich der dichter versiegelten (Gewerbe-)Standorte finden sich hohe nächtliche Temperaturen, wohingegen die Bereiche des Wohnens niedrigere Temperaturen mit einem guten Bioklima aufweisen. Im Vergleich weisen nachts Grün- und Freiflächen die niedrigsten Temperaturen auf. Tagsüber zeigt sich ein heterogenes Bild der klimatischen Belastung. Freiflächen sowie dichtere Siedlungsbereiche mit einem hohen Versiegelungsgrad weisen hohe bis sehr hohe Belastungswerte auf, wohingegen beschattete Bereiche die geringsten Werte zeigen. Der vorhandene Kaltluftvolumenstrom in der Planfläche ist eher mäßig ausgeprägt, mit Werten, welche sich im unteren Drittel der Wertespanne für die Gesamtstadt einordnen lassen. Beim Eindringen in die Bestandsbebauung sinkt der Kaltluftvolumenstrom weiter. Die Planungsflächen sind gemäß Stadtklimagutachten von 2014 als Flächen mit einem geringen Einfluss auf Siedlungsgebiete und einer geringen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung eingeordnet.

Hinsichtlich der Veränderungen der lokal-/bioklimatischen Aspekte durch die vorliegende Planung wurde im vorangegangenen Planungsprozess durch ein Fachbüro ein klimaökologisches Gutachten erstellt und fortgeschrieben.

Gewässer

Das Planungsgebiet wird von den Gewässern III. Ordnung, Wetzendorfer Landgraben und Seegraben, in Ost-West-Richtung durchflossen. Dies äußert sich u.a. in relativ feuchten Bodenverhältnissen und sehr niedrigen Grundwasserflurabständen vor allem im Bereich der Bachaue des Wetzendorfer Landgrabens. Der Seegraben mündet auf Höhe des westlichen Randes des BFW in den Wetzendorfer Landgraben. Während der Seegraben durch dauerhafte Wasserführung gekennzeichnet ist, fällt der Wetzendorfer Landgraben temporär trocken. Die Gewässer gehören zur Bewirtschaftungseinheit des Gewässerkörpers „Goldbach“ der Wasserrahmenrichtlinie-Gewässer (WRRL-Gewässer) im Stadtgebiet Nürnberg, der insgesamt in die Kategorie „Erheblich veränderter Wasserkörper nach § 28 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), schlechter ökologischer Zustand und nicht guter chemischer Zustand“ eingestuft ist. Im Rahmen der Gewässerstrukturkartierung der Stadt Nürnberg von 2013 wurden der Seegraben als mäßig verändert und der Wetzendorfer Landgraben im Abschnitt, der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet als überwiegend deutlich verändert beurteilt.

Im Betrachtungsraum ist der anthropogen geprägte Wetzendorfer Landgraben an einigen Stellen verrohrt; vorwiegend im Bereich von Querungen der landwirtschaftlichen Erschließungswege. Im östlich angrenzenden Siedlungsbereich wurde der Wetzendorfer Landgraben teilweise bereits naturnah ausgebaut.

Geologische Verhältnisse und Grundwasser

Zur Erkundung der Grundwassersituation, Untersuchung der Fließrichtung und Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Grundwassersituation wurde auf Basis eines Grundwassermessnetzes ein Gutachten erstellt. Als weiterer Untersuchungspunkt wurde das Vorkommen von Schichtwasser in den zentralen Parkbereichen hinsichtlich Vernässung der geplanten Parkflächen aufgenommen und bewertet. Das Gutachten enthält ebenfalls Aussagen zu den geologischen Verhältnissen im Planungsgebiet.

Der Grundwasserflurabstand ist stark abhängig von der Topographie des Untersuchungsgebiets und nimmt grundsätzlich in Richtung Wetzendorfer Landgraben ab. Insbesondere im westlichen Planungsgebiet und in Richtung Wetzendorfer Landgraben ist er dabei mit teilweise weniger als einem Meter sehr gering. Entlang der Parlerstraße wurden in der Stichtagsmessung vom 10.12.2020 Grundwasserflurabstände von 8 - 9 m und im südwestlichen Bereich entlang der Wetzendorfer Straße 5 - 6 m dokumentiert.

Im gesamten Planungsgebiet muss auf Grund der Lithologie mit Schichtwasservorkommen und gespannten Grundwasserverhältnissen gerechnet werden. Dies ist insbesondere bei der Planung von Tiefbaumaßnahmen, welche stauende Horizonte durchteufen (z. B. Unterkellerungen, Tiefgaragen, Pfahlgründungen etc.) zu beachten. Dies gilt vor allem für die stauenden Basisletten im südlichen Bereich des Planungsgebiets entlang der Parlerstraße. In Bezug auf die Bebauung ist dies insbesondere bei der Bemessung der Wassereinwirkungsklassen nach DIN 18533 sowie der Planung von Wasserhaltungsmaßnahmen zu beachten.

Artenschutz

Das Planungsgebiet ist Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten.

Im Rahmen der Erstellung der saP für den Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplans Nr. 4641 „Wetzendorf“ (auf Basis des damaligen Strukturplans) wurden bereits 2017 verschiedene Erhebungen zu planungsrelevanten Artengruppen (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Wirbellose, Nachtfalter) durchgeführt. Für den Teilbebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf – Parlerstraße“ wurde auf Basis der vorliegenden Planung zwischenzeitlich eine separate saP erarbeitet und im weiteren Planungsprozess fortgeschrieben. Ferner liegen für das Plangebiet verschiedene Artnachweise in der Artenschutzkartierung vor. Die vorhandenen Grundlagen der Habitatstrukturen wurden 2023 plausibilisiert, mit dem Ergebnis, dass diese sich nur unwesentlich verändert haben. Zusätzlich wurde 2023 eine Kartierung des Nachtkerzenschwärmers durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass trotz einzelner vorhandener Futterpflanzen keine Raupen nachgewiesen wurden. Die Kartierung der Boden- und Heckenbrüter wurde im Jahr 2023 ebenfalls erneuert. Alle plausibilisierten und neuen Erkenntnisse wurden in die vorliegende aktualisierte saP eingearbeitet.

Im Gebiet wurden verschiedene artenschutzrechtlich relevante Vogelarten (Bodenbrüter, Gebüsch- und Gehölzbrüter, Höhlenbrüter) sowie vier Fledermausarten nachgewiesen. Im Einzelnen sind dies bei den Bodenbrütern Kiebitz, Rebhuhn, Wiesenschafstelze und Feldlerche sowie Dorngrasmücke, Gartenrotschwanz, Grünspecht, Nachtigall, Star und Klappergrasmücke. Bei den Fledermausarten wurden der Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus, Mückenfledermaus und Zwergfledermaus nachgewiesen. Das Gebiet hat zudem auch eine Bedeutung als Durchzugs- und Rastgebiet und Nahrungshabitat für verschiedene Vogelarten.

Reptilien und Amphibien wurden im Rahmen von Kartierungen im Planungsbereich nicht nachgewiesen. Kartierungen für wirbellose Tiere wurden aufgrund der fehlenden Eignung des Geltungsbereichs als Lebensraum nicht durchgeführt. Eine Untersuchung der Wanderbewegungen der Knoblauchkröte im Frühjahr 2022 ergab keine Hinweise auf anwandernde Individuen. Dies deckt sich zudem mit der fachlichen Einschätzung, dass das Gewässer auf

dem Gelände des BFW als Lebensraum für die Knoblauchkröte u.a. wegen des hohen Fischbesatzes für eine stabile Population der Art nicht geeignet ist. Die Beprobung des Gewässers auf dem Gelände des BFW mittels eDNA Test im Frühjahr 2023 erbrachte ebenfalls keinen Nachweis der Knoblauchkröte und stützt damit die Ergebnisse der Kartierung aus 2022.

I.3.1.6. Vorbelastungen

I.3.1.6.a. Kampfmittelbelastungen

Teilbereiche des Planungsgebiets im Nordwesten sind als besonderes Belastungsgebiet eingestuft. Zur Einschätzung der Kampfmittelbelastungen wurde daher eine Luftbildauswertung durchgeführt. Es wurden zahlreiche kampfmittelrelevante Strukturen kartiert und das Gesamtgebiet der Entwicklung Wetzendorf als Kategorie 2 der Arbeitshilfen für Kampfmittelräumung (AH KMR) eingestuft. Alle Untergrundeingriffe sind daher durch begleitende kampfmitteltechnische Erkundungsmaßnahmen abzusichern. Zum Umgang mit dieser Thematik wird auf die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“ des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15.04.2010 hingewiesen. Demnach obliegt gemäß Nr. 9.1 die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen bei den Bauherrinnen und Bauherren und den bauausführenden Firmen.

Einzelne Flächen wurden im Rahmen der archäologischen Grabungen im weiteren Verlauf bereits sondiert und geräumt. Dabei wurde ein weiterer Bombentrichter im Flurstück 656, Gmkg. Wetzendorf lokalisiert, der auf Grund des hohen Grundwasserstandes nur bis zu einer Tiefe von 1,50 m geräumt wurde.

I.3.1.6.b. Lärm

Für die Beurteilung der Lärmsituation im Zuge der Entwicklung des Gebietes wurden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“ die möglichen Beeinträchtigungen durch die verschiedenen Lärmarten im Rahmen eines Lärmgutachtens untersucht und im zweiten Schritt für den Teilbereich Nr. 4641 A „Wetzendorf-Parlerstraße“ spezifiziert.

<u>Gewerbegeräusche (Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken)</u>

Auf das Planungsgebiet wirken Immissionen aus gewerblichen und landwirtschaftlichen Betrieben ein. Die Immissionssituation ist in der Planung zugrundeliegenden schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros ifB Sorge (Bericht Nr. 14078 vom 20.10.2022 mit aktualisiertem Bericht vom 15.05.2024) dargestellt. Zu nennen sind hier das BIZ, die zulässigen gewerblichen Immissionen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 4506 „Dorfäcker-Ost“ (inklusive Änderung vom September 2022), die gewerblichen Nutzungen entlang der Alten Parlerstraße (Bauunternehmen) sowie landwirtschaftliche Betriebe in der Schleswiger Straße, Alten Parlerstraße und Wachtelstraße sowie das BFW. Der Autoverwertungsbetrieb auf dem Grundstück FlNr. 409 Gmkg. Wetzendorf wird aufgrund eines Eigentumswechsel seinen Betrieb einstellen und wurde nicht mehr berücksichtigt.

Zur Ermittlung der Gewerbegeräusche wurden die Betriebe im in Frage kommenden Einwirkungsbereich ermittelt und eine Bestandserhebung des betrieblichen Geschehens mittels Fragebogen durchgeführt. Von den neun angeschriebenen Betrieben haben sieben Auskunft gegeben. Von den für die Beurteilung der Gewerbelärmsituation des Teilbereichs A als relevant eingestuften Betrieben liegt jeweils eine detaillierte Betriebsbeschreibung vor, auf deren Grundlage die gutachterliche Untersuchung durchgeführt werden konnte. Zusätzlich wurden die Baugenehmigungen der relevanten Betriebe hinsichtlich Auflagen zum Lärmschutz und zum genehmigten Betriebsgeschehen gesichtet.

Bauindustriezentrum (BIZ)

Das BIZ liegt in direkter Nachbarschaft südlich des Planungsgebiets und ist eine überregionale Aus- und Fortbildungseinrichtung getragen vom Bayerischen Bauindustrieverband. Es erfolgten sowohl eine praktische Ausbildung in den Bauberufen als auch Fort- und Weiterbildungen. Zum Betriebskonzept gehört weiterhin die Vermietung der eigenen Räumlichkeiten

und Gästezimmer. Die Gästehäuser dienen sowohl der Unterkunft der Auszubildenden während der überbetrieblichen Ausbildung als auch den Lehrgangsteilnehmerinnen und –teilnehmern während ihres Aufenthaltes anlässlich Fort- und Weiterbildungsveranstaltungen.

Bauunternehmen

Die Grundstücke FlNr. 410/3, 607/4 und 607/3 je Gmkg. Wetzendorf sind Teil des Betriebsgeländes einer Bauunternehmung und werden von verschiedenen zum Bauunternehmen gehörenden Firmen u.a. als Bauhof genutzt. Die Fläche hat sich seit Jahrzehnten weitgehend ungesteuert im Zuge der Erteilung von Baugenehmigungen entwickelt, sodass sich die Situation heute so darstellt, dass sich auf dem als Betriebshof beschriebenen Gelände neben der Nutzung als Bauhof auch zwei Wohngebäude befinden, deren Genehmigungsgeschichte im Falle Wetzendorfer Straße 220 bis in das Jahr 1935 zurückreicht. Der damalige Baulinienplan lässt als Entwicklungsziel eine Wohnbebauung entlang der Wetzendorfer Straße erkennen. Auf den umgebenden Grundstücken hat sich beginnend mit der Genehmigung einer Lagerhalle 1936 nach und nach die gewerbliche Nutzung weiterentwickelt und verfestigt. 1961 wurde das Wohnhaus Wetzendorfer Str. 218 genehmigt. Auch bei den später hinzukommenden Lagerhallen wurden weder Auflagen zum Lärmschutz in den Baugenehmigungen gemacht, noch sind Betriebsbeschreibungen Teil der Genehmigungsunterlagen. Für das Bauunternehmen liegt, aufgrund eines geplanten Bauvorhabens, ein durch den Betrieb veranlasstes Schallgutachten zum Betriebsgeschehen vor. Das Bauvorhaben ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen. Die Annahmen und Darstellungen des Schallgutachtens sind hilfsweise als Betriebsbeschreibung des Bauunternehmens zu verstehen und sind somit ebenfalls in die Berechnungen des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Schallgutachten eingeflossen. Eine Verbindlichkeit kann erst nach Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens abgeleitet werden. Die dynamischen Betreiberpflichten nach § 22 Abs. 1 Bundeimmissionsschutzgesetz (BImSchG) gelten davon unabhängig und wurden entsprechend berücksichtigt.

Gartenbaubetrieb Wachtelstraße

An der Wachtelstraße befindet sich der Standort eines landwirtschaftlichen Gemüse- und Gartenbaubetriebs. Dessen Immissionen wurden auf Grundlage der Betriebsbeschreibung in Form eines flächenbezogenen Schalleistungspegels ermittelt. Dabei wurde vorausgesetzt, dass im Beurteilungszeitraum nachts bereits an der in östlicher Richtung angrenzenden Wohnbebauung der Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet einzuhalten ist. Planungsgebiet und Betriebsgrundstück sind ca. 130 m Luftlinie voneinander entfernt, dazwischen befindet sich die Wohnbebauung der Prälat-Nicol-Straße überwiegend aus den 1990er Jahren.

Fazit

Im Ergebnis stellt sich die Immissionssituation für die neuen Immissionsorte im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ wie folgt dar: Zur Tagzeit (6 bis 22 Uhr) werden im Planungsgebiet bei freier Schallausbreitung unter Einwirkung aller oben beschriebenen gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit einer Ausnahme eingehalten. Für allgemeine Wohngebiete betragen diese 55 dB(A), für Mischgebiete 60 dB(A) und für urbane Gebiete 63 dB(A). Im Bereich des Kinder- und Jugendhauses, welches direkt an den Gewerbebetrieb angrenzt, werden an der südlichen Fassade die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete um 2 dB überschritten.

Nachts (22 bis 6 Uhr) sind die einwirkenden gewerblichen Immissionen bei freier Schallausbreitung, insbesondere im Bereich der bestehenden Gewerbebetriebe südwestlich des Planungsgebiets, deutlich nachweisbar. Sie führen in der Folge zur Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 nachts für allgemeinen Wohngebieten von 40 dB(A) sowie für Mischgebiete von 45 dB(A) in den an den Gewerbebetrieb angrenzenden Gebieten.

Es sind Maßnahmen zur Konfliktbewältigung erforderlich, die in Kapitel I.4.10.1 beschrieben werden.

Sport- und Freizeitgeräusche (Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken)

Im Einwirkungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4641 A befinden sich Sportanlagen des SV Johannis Nürnberg e.V. sowie des TSV Johannis 1883 Nürnberg e.V., wobei das Gelände des SV Johannis Nürnberg e.V. nicht über die Parlerstraße, sondern über die Claire-Goll-Straße erschlossen ist. Der Trainings- und Spielbetrieb wurde über eine Befragung der Vereine ermittelt und wird in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros ifB Sorge (Bericht Nr. 14078 vom 20.10.2022 mit aktualisiertem Bericht vom 15.05.2024) ausführlich dargestellt. Je nach Trainings-/Spielbetrieb sind andere Bereiche im Plangebiet betroffen. In der Zusammenschau stellt sich die Situation wie folgt dar:

Im Mischgebiet und im urbanen Gebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts vollständig eingehalten.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Orientierungswerte der DIN 18005 nachts vollständig eingehalten, tags ebenfalls - mit Ausnahme der Gebiete WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2.

Beurteilungs-zeitraum	Anforderung in dB(A)	Beurteilung
Tags außerhalb der Ruhezeiten	55 (WA)	Die Anforderung wird im WA 3.1 und 3.2 um bis zu 1 dB überschritten.
Tags innerhalb der Ruhezeiten	55 (WA)	Die Anforderung wird im WA 2.2 um bis zu 1 dB bzw. im WA 3.1 und 3.2 um bis zu 6 dB überschritten.
Nachts	40 (WA)	Die Anforderung wird eingehalten.

Abb.: Sport- und Freizeitlärm, Auswirkungen auf Plangebiet
IfB Sorge, Bericht Nr. 14078

Außerhalb der Ruhezeiten tags gibt es Überschreitungen in den Gebieten WA 3.1 und WA 3.2 um 1 dB(A). Innerhalb der Ruhezeiten gibt es Überschreitungen im WA 2.2 um 1 dB(A) sowie in den Gebieten WA 3.1 und WA 3.2 um 6 dB(A). Zur Konfliktbewältigung sind Maßnahmen erforderlich, diese werden in Kapitel I.4.10.2 beschrieben.

Aufgrund der bestehenden Bebauung in östliche und südliche Richtung ist der Verein bereits heute in seiner Entwicklung eingeschränkt. Es bestehen auf den Sportflächen eigenständige Möglichkeiten der Entwicklung, ggfs. unter Berücksichtigung schallschutztechnischer Aspekte (neuerer Stand der Technik etc.).

Im nördlichen Bereich des Geländes an der Parlerstraße ist derzeit eine Halle zur gemeinsamen Nutzung mit dem Schulstandort in der Forchheimer Straße in Planung. Offizielle Pläne liegen aktuell noch nicht vor, sodass die Halle mit einer möglichen Abschirmwirkung nicht im Schallgutachten berücksichtigt werden konnte. Eine Nutzungsintensivierung auf dem Spielfeld wäre damit möglich.

Für Entwicklungen in größerem Maßstab ist der Standort, auch aufgrund der Erschließungssituation, nicht uneingeschränkt geeignet.

Verkehrsgeräusche (Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken sowie Immissionssituation im Umfeld)

Die Parlerstraße, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4641 A ausgebaut und zur Erschließung der Baugebiete genutzt werden wird, dient im Bestand nur zur Erschließung der im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und der im Süden angrenzenden gewerblichen Nutzung (BIZ) sowie der Sportfläche des TSV Johannis 1883 Nürnberg e.V.. Bei Verkehrszählungen durch das Verkehrsplanungsamt der Stadt Nürnberg wurden für den Bestand 600 Kfz/24h gezählt (08.11.2023 Verkehrsplanungsamt, Stadt Nürnberg).

Die Parlerstraße ist an das übergeordnete Verkehrssystem über die Wetzendorfer Straße angeschlossen. Die Wetzendorfer Straße führt im weiteren Verlauf Richtung Nordwestring

über die Bielefelder Straße, Richtung Fürth über den Frauentaler Weg und die Marktäckerstraße sowie in Richtung B4 / A3 über die Schleswiger Straße. Die dort herrschenden Vorbelastungen tangieren das Plangebiet nicht wesentlich, haben jedoch teilweise bereits heute Einfluss auf die dort bestehende Bebauung. In der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros ifB Sorge (Bericht Nr. 14078 vom 20.10.2022 mit aktualisiertem Bericht vom 15.05.2024) wurde die Emissionssituation des gemäß Verkehrsgutachtens (PB Consult, vom 18.04.2024) ermittelten Prognosebezugsfalls 2038 gutachterlich untersucht. Der Prognosebezugsfall stellt die Entwicklung der Verkehrsmengen auf den genannten Straßen bis zum Jahr 2038 ohne eine Entwicklung des Plangebiets Nr. 4641 A „Wetzendorf – Parlerstraße“ dar. Es wird dazu auf Kapitel I.3.1.3 verwiesen. Im Ergebnis werden im Prognosebezugsfall an den ausgewählten Immissionsorten in der Parlerstraße (IO 18) und der Alten Parlerstraße (IO 19) die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten. An den repräsentativen Immissionsorten in der Marktäckerstraße tags (IO 3), der Schleswiger Straße zwischen Frauentaler Weg und Wachtelstraße (IO 8), der Wetzendorfer Straße im Bereich Kirchweihplatz (IO 16), dem Frauentaler Weg (IO 17) und der Wachtelstraße (IO 20) werden die Grenzwerte der hilfsweise heranzuziehenden 16. BImSchV noch eingehalten, An den übrigen Immissionsorten im Bereich Raiffeisenstraße (IO 1), Herforder Straße (IO 6), Bielefelder Straße (IO 7), Schleswiger Straße / Albert Ortmann Straße (IO 10, IO 15) und Wetzendorfer Straße (IO 14) werden die Grenzwerte der 16. BImSchV nicht mehr eingehalten, jedoch werden die Schwellenwerte zur vermuteten Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts (sog. Lärmsanierungswerte) noch deutlich unterschritten.

Diese Situation ist im Weiteren der Emissionssituation des Prognoseplanfalls 2038 gegenüberzustellen – also der Verkehrsentwicklung unter Berücksichtigung des Plangebiets Nr. 4641 A „Wetzendorf – Parlerstraße“. Es wird hierzu auf Kapitel I.4.10 verwiesen.

I.3.1.7. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.1.7.a. Raumordnung (LEP- Ziele der Raumordnung, Regionalplan Region Nürnberg)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2020 weist Nürnberg als Metropole im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach aus. Im Regionalplan der Region Nürnberg ist Nürnberg als Oberzentrum dargestellt.

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

Die Fortschreibung des LEP ist seit dem 01.06.2023 gültig. Nachfolgende Ziele und Grundsätze sind insbesondere zu beachten:

- Zur Siedlungsstruktur wird das Flächensparen als Grundsatz formuliert. 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, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild und der Topographie.
- Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen

sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden.

- Potenziale der Innenentwicklung sind 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.
- Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung insbesondere im Bereich der gemeinsamen Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach hingewirkt werden.
- Die Erhaltung und Weiterentwicklung der Erzeugungsbedingungen für Sonderkulturen, insbesondere im Knoblauchsland, im Vorland der Nördlichen Frankenalb, im Landkreis Erlangen-Höchstadt sowie in den Mittelbereichen Hersbruck, Schwabach und Roth ist soweit möglich anzustreben.
- Der Erhaltung der Sonderkulturanbauflächen soll im Kerngebiet des Knoblauchlandes Vorrang vor anderen Nutzungen eingeräumt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ wird unter Berücksichtigung dieser Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt (§ 1 Abs. 4 BauGB).

I.3.1.7.b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

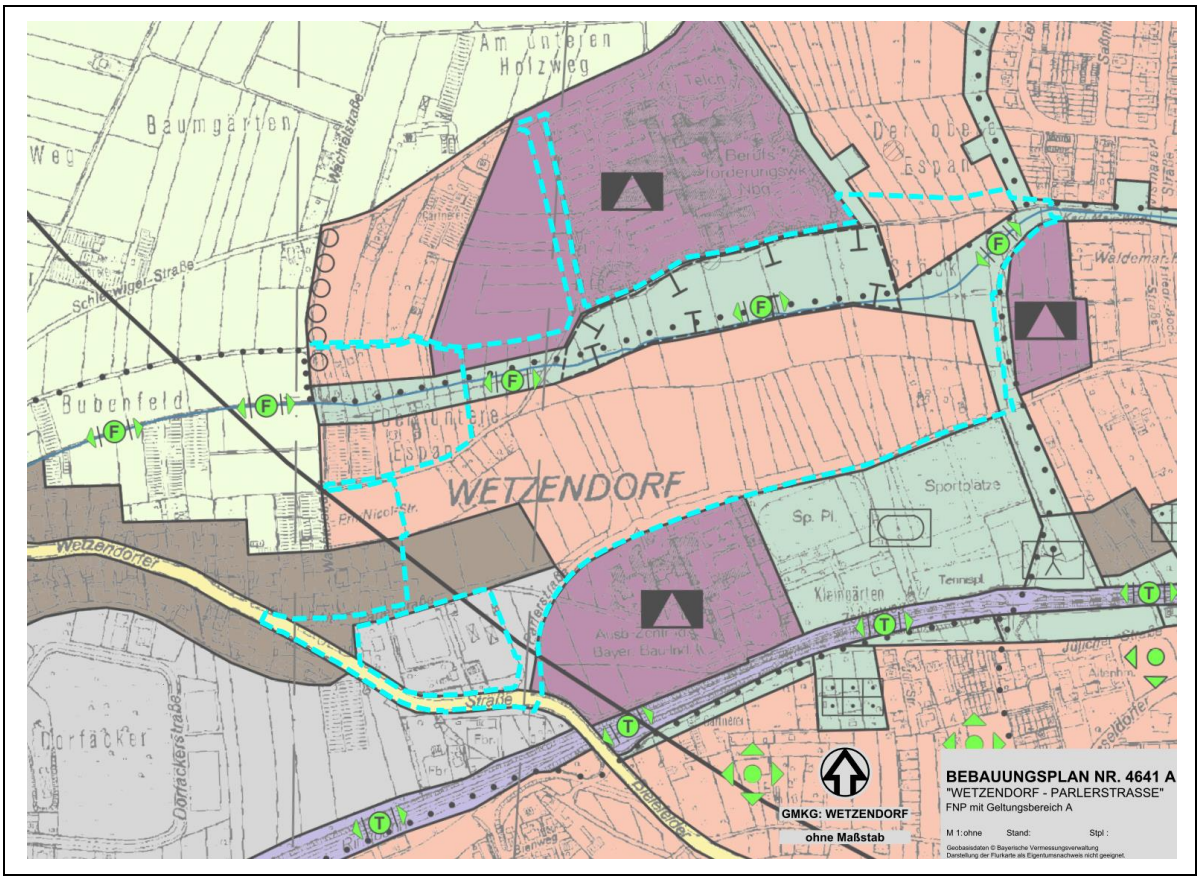


Abb.: Ausschnitt FNP (Stand 2006)
Stadtplanungsamt Nürnberg

Im wirksamen FNP der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2005 (wirksam seit dem 08.03.2006) sind die Bereiche östlich der Wachtelstraße sowie südlich der Schleswiger Straße/östlich des BFW als Wohnbaufläche mit gliedernden Freiraumverbindungen dargestellt. Der südliche Bereich des Planungsgebiets ist als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche sowie gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Flächen des BFW sowie des BIZ sind als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule/Bildungseinrichtung dargestellt.

Entlang des Wetzendorfer Landgrabens verläuft eine der Hauptverbundachsen des Biotopverbundsystems Feuchtgebiete. Darüber hinaus ist im zentralen Bereich eine größere Grünfläche als Schwerpunktgebiet Landschaftsentwicklung und Biotopverbundsystem dargestellt. Eine übergeordnete Wegeverbindung verläuft in Nord-Süd-Richtung parallel zur Lerchenstraße bis zur Düsseldorfer Straße sowie in Ost-West-Richtung entlang des Wetzendorfer Landgrabens.

Die künftige Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten, urbanen Gebieten, Flächen für Gemeinbedarf sowie Grünflächen entspricht unter Berücksichtigung einer gewissen Parzellenunschärfe sowie im Rahmen der Generalisierung den Darstellungen des FNP.

Die Abweichungen im Bereich der gemischten Bauflächen, der Wohnbauflächen und der gewerblichen Bauflächen sind zulässig, da sich diese insbesondere in räumlicher Hinsicht durch eine Verschiebung der im FNP vorgegebenen Grenzen darstellen. Diese Verschiebungen haben sich aus dem Übergang in die konkretere Planungsstufe ergeben. Die Abweichungen stehen sowohl unter qualitativen, als auch unter quantitativen Gesichtspunkten mit dem städtebaulichen Gefüge und der Grundkonzeption des FNP im engeren räumlichen Kontext, aber auch stadtweit, in Einklang.

Eine Entwicklung gem. § 8 Abs. 2 BauGB des vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ aus dem FNP ist somit gegeben.

I.3.1.7.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

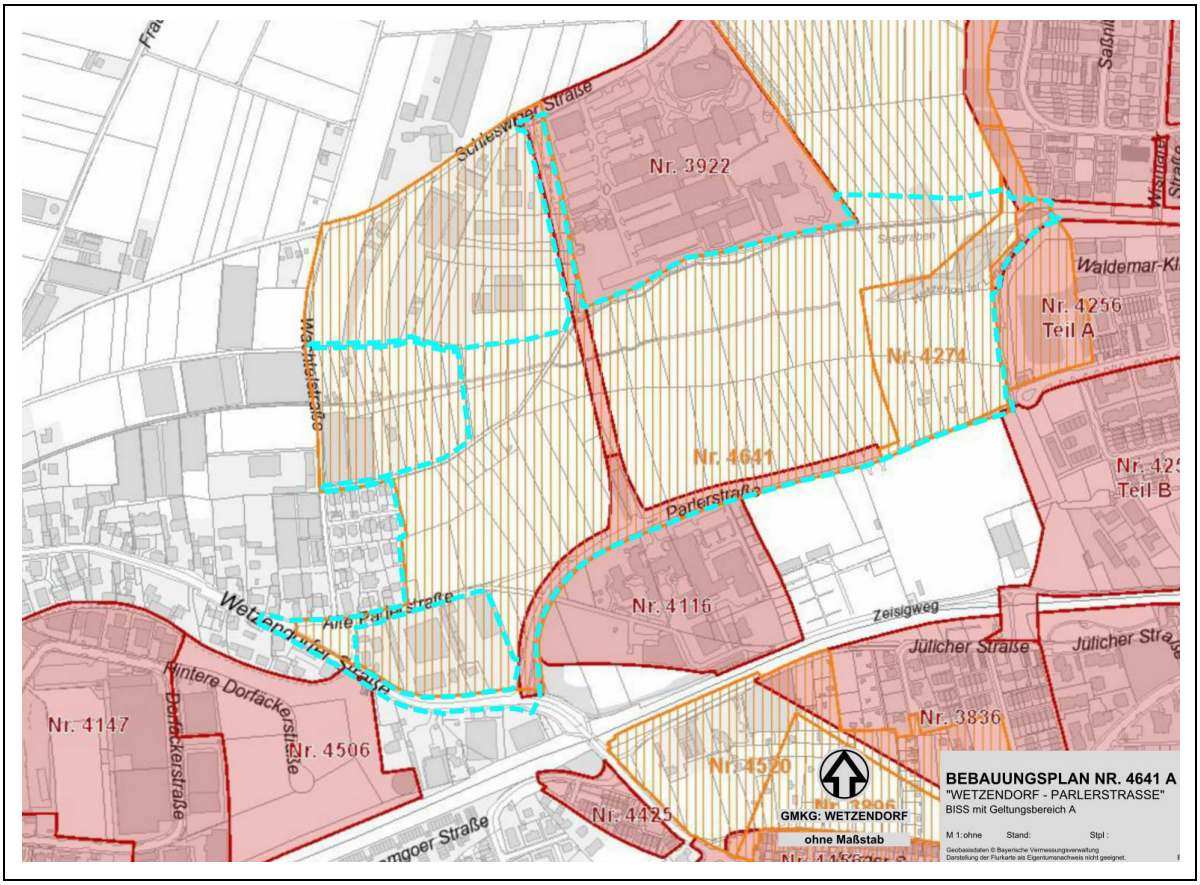


Abb.: Planungsgebiet mit angrenzenden Bebauungsplänen
Stadtplanungsamt Nürnberg; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Planungsgebiet überlagert teilweise folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne. Die Festsetzungen der überlagerten Bereiche treten durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4641 A „Wetzendorf–Parlerstraße“ außer Kraft.

Bebauungsplan	Festsetzung
▪ BPlan Nr. 3922	Straßenverkehrsfläche
▪ BPlan Nr. 4043	Öffentliche Grünfläche – Parkanlage – mit Geh-/Radwegeverbindung, Bolzplatz
▪ BPlan Nr. 4116	Straßenverkehrsfläche
▪ BPlan Nr. 4195	Öffentliche Grünfläche – Parkanlage sowie Straßenverkehrsfläche (Kombinierter Rad-/Gehweg)
▪ BPlan Nr. 4256 A	Öffentliche Grünfläche – Naturnaher Bereich
▪ BPlan Nr. 4256 B	Straßenverkehrsfläche

I.3.1.7.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des Planungsgebiets beurteilt sich im Bereich der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen fast ausschließlich nach § 35 BauGB - Bauen im Außenbereich. Lediglich der Kirchweihplatz ist dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

I.3.1.8. Fachplanungsrecht

I.3.1.8.a. Wasserrechtliche Planfeststellung Wetzendorfer Landgraben

Der östliche Abschnitt des Wetzendorfer Landgrabens ist wasserrechtlich planfestgestellt.

Die geplante Renaturierung und Umgestaltung des Gewässersystems Wetzendorfer Landgraben und Seegraben stellt einen Gewässerausbau im Sinne des § 67 Abs. 2 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Planfeststellung oder Plangenehmigung (§ 68 Abs. 1, 2 WHG). Der östliche Abschnitt des Wetzendorfer Landgrabens wird im Rahmen des neuen wasserrechtlichen Verfahrens überplant.

I.3.1.8.b. Naturschutz

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Naturschutzgebieten oder Landschaftsschutzgebieten. Auch geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler liegen nicht vor.

Im Rahmen der Biotop- und Nutzungstypenkartierung von Team 4 im Juli 2020 wurden fünf kleinflächige Röhrichtbestände als gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatschG i.V.m. § 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) erfasst.

Randlich ragen drei Biotope der Stadtbiotopkartierung der Stadt Nürnberg in den Geltungsbereich hinein (Biotop Nrn. N-1073-001, N-1073-003 und N-1086-009). Es handelt sich hierbei allesamt um biotopkartierte Gehölzbestände (ohne Schutzstatus nach § 30 BNatschG bzw. Art. 23 BayNatschG), die auf Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches liegen und lediglich mit ihren Kronentraufen den Geltungsbereich überlagern.

Das ABSP der Stadt Nürnberg erfasst im Geltungsbereich den alten Verlauf des Wetzendorfer Landgrabens, den Seegraben und den Graben in Verlängerung des Seegrabens in Richtung Karl-May-Weg als lokal bedeutsame Lebensräume. Ebenso als lokal bedeutsame Lebensräume kartiert wurden die Feuchtwiese nördlich des Wetzendorfer Landgrabens im Westen des Plangebietes, sowie die von der Parlerstraße nach Norden abknickende Heckenstruktur.

I.3.1.8.c. Denkmalschutz/Bodendenkmäler

Einzeldenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt. An das Plangebiet angrenzend im alten Ortsteil Wetzendorf sind ein Wohnstallhaus aus dem 19. Jahrhundert (Wetzendorfer Straße 239) sowie ein Bauernhaus mit Scheune aus dem 18. Jahrhundert (Alte Parlerstraße 7/9) denkmalgeschützte Gebäude(teile).

Im südlichen Planungsbereich an der Parlerstraße bestand auf Grund von vorgeschichtlichen Scherbenfunden der Verdacht auf ein Bodendenkmal. Im November/Dezember 2017 wurden daher Sondierungsgrabungen durchgeführt, die den Verdacht bestätigt haben. Die geborgenen Funde belegen eine Besiedlung der Fläche während der Urnenfelderzeit (ca. 1.200 – 800 v. Chr.). Weitere Einzelstücke weisen auf Nutzungen bereits in der späten Bronzezeit (13. Jhd. v. Chr.) und auch noch in der beginnenden Hallstattzeit (8. Jhd. v. Chr.) hin. Das Bodendenkmal liegt ab ca. 40 cm Tiefe. Die Siedlungsgrenzen wurden im Zuge der Sondagen nicht erreicht. Beim vorgefundenen Siedlungstypus handelt es sich i.d.R. um großflächige Siedlungsareale. Daher wurden weitere Sondierungsgrabungen veranlasst, die Rückschlüsse auf die Gesamtausdehnung des Bodendenkmals ermöglichen sollen. Die Grabungen bestätigten, dass das gesamte Planungsgebiet ein Verdachtsgebiet für Bodendenkmäler ist. Im Rahmen von Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen.

I.3.1.8.d. Hochwasserschutz/wasserrechtliche Bindungen

Das Plangebiet wird vom Wetzendorfer Landgraben sowie vom Seegraben (je Gewässer III. Ordnung) durchflossen.

Zum Einleitungsbeschluss 2015 stand die amtliche Ermittlung des Überschwemmungsgebietes für das Gewässersystem Wetzendorfer Landgraben und Seegraben in seiner Gesamtheit durch das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg auf Grund anderer Prioritätenfolge nicht in Aussicht. Daher wurde in Abstimmung mit den Fachämtern als Planungsgrundlage eine gutachterliche Ermittlung des Überschwemmungsgebietes für das hundertjährliche Hochwasserereignis für den Planungsbereich Wetzendorf beauftragt. Mit dem Ziel, die in der Rahmenplanung vorgesehenen Bauflächen hochwasserfrei umzusetzen, wurde auf dieser Grundlage ein integriertes Konzept mit Maßnahmen zu angepassten Höhenlagen, Abflussdrosselung und Retentionsflächen erarbeitet.

Nach geänderter Prioritätensetzung wurde die Ermittlung des Überschwemmungsgebietes Wetzendorfer Landgraben durch das Wasserwirtschaftsamt vorgezogen und liegt seit März 2020 vorläufig vor. Seit dem 03.03.2021 ist die vorläufige Sicherung rechtskräftig und es greifen die Rechtsfolgen des § 78 WHG einhergehend mit dem Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im gesicherten Bereich. Da sich der entstandene Rechtskonflikt trotz vorliegendem Hochwasserschutzkonzept nicht anders auflösen lies, wurden die betroffenen Baugebiete aus dem Überschwemmungsgebiet herausgenommen. Nahezu die gesamte Fläche des geplanten Parks liegt im Überschwemmungsbereich und dessen Planung muss im Einklang mit den Bestimmungen des Hochwasserschutzes erfolgen.

Die Einleitung von im Plangebiet anfallendem Niederschlagswasser in den Wetzendorfer Landgraben bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Das Plangebiet liegt vollständig im Verbandsgebiet des Wasserverbandes Knoblauchland.

Um die Vereinbarkeit der Planung mit den Vorgaben des WHG und der WRRL zu prüfen, liegt ein entsprechendes Gutachten aus dem Jahr 2024 vor (R&H Umwelt GmbH).

I.3.1.8.e. Luftschutzbereich des Nürnberger Flughafens

Das Planungsgebiet liegt überwiegend im Luftschutzbereich des Nürnberger Flughafens nach § 12 Abs. 3 Nr. 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG), sowie eine Teilfläche im Bereich nach § 12 Abs. 3 Nr. 1b LuftVG. Bei Bauwerkshöhen ab 25 m bzw. 100 m Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich. Dieser liegt für den Nürnberger Flughafen bei 310 m über Normalnull (üNN).

I.3.1.8.f. Leitungen

Im Planungsgebiet liegen verschiedene Versorgungsleitungen. Die Versorgungshauptleitungen sind nachrichtlich übernommen und müssen in Abstimmung mit den Leitungsträgern z.T. verlegt werden. Nicht zu verlegen ist die das südliche Planungsgebiet tangierende 110 kV Leitung.

I.3.1.9. Sonstige Rahmenbedingungen/informelle Planungen und Konzepte

I.3.1.9.a. Handlungskonzept Wohnen 2025

Das vom Stab Wohnen entwickelte Handlungskonzept Wohnen 2025 wurde am 28.04.2016 als Grundlage für die strategische Ausrichtung der Wohnungspolitik beschlossen. Das Handlungsprogramm Wohnen 2025, auf dessen Grundlage eine Mobilisierung der Wohnbauflächenpotentiale eingeleitet wurde, wurde 2021 evaluiert und im Stadtrat am 23.06.2021 hierrüber berichtet. Danach fehlen bis 2025 statistisch noch Flächenpotentiale für rund 2.200 Wohnungen zur Deckung des Neubaubedarfs, bis 2035 Flächenpotentiale für rund 4.600 benötigte Wohnungen (vgl. dazu Wohnungsmarktbeobachtung 2019, S16 ff. - AfS vom 29.10.2020). Der Bedarf an Wohnbauflächen ist nach wie vor eine valide Rechtfertigung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs.

Im Handlungskonzept Wohnen sind als grundlegende Handlungsleitlinien die Realisierung flächeneffizienter Gebäudetypologien, die Unterstützung von Modellprojekten/Konzeptauswahlverfahren und die Unterstützung von Baugemeinschaften formuliert. Der Stadt Nürnberg gehören im Planungsgebiet ca. 54 % der Grundstücksflächen. Gemäß Beschluss des AfS vom 21.02.2021 wird die Umsetzung von modellhaften Wohnprojekten im Planungsbereich als Ziel der Entwicklung formuliert.

I.3.1.9.b. „Masterplan Freiraum“ – Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg (GFK)/Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“

Der Stadtrat hat 2014 einen „Masterplan Freiraum“ beschlossen, der Grundlage für die künftige Grün- und Freiraumplanung der Stadt Nürnberg ist.

In der Außenstadt, zu der auch das Planungsgebiet gehört, bestehen große Potenziale für städtebauliche Umstrukturierungen. Hier liegt der Schwerpunkt in der Entwicklung von urbanen Parklandschaften und neuen Parkanlagen, der Nutzung von Transformationsräumen für Zwischennutzungen und der Mehrfachnutzung von zweckgebundenen Freiräumen. Durch Wegeverbindungen im Grünen können die Wohngebiete der erweiterten Innenstadt, in denen Grünflächen fehlen, mit den urbanen Parklandschaften und den Parkanlagen verknüpft werden.

Bei der Analyse der bestehenden Stadtteil- und Stadtparks ergab sich für das nördliche Stadtgebiet eine Versorgungslücke im Bereich Wetzendorf.

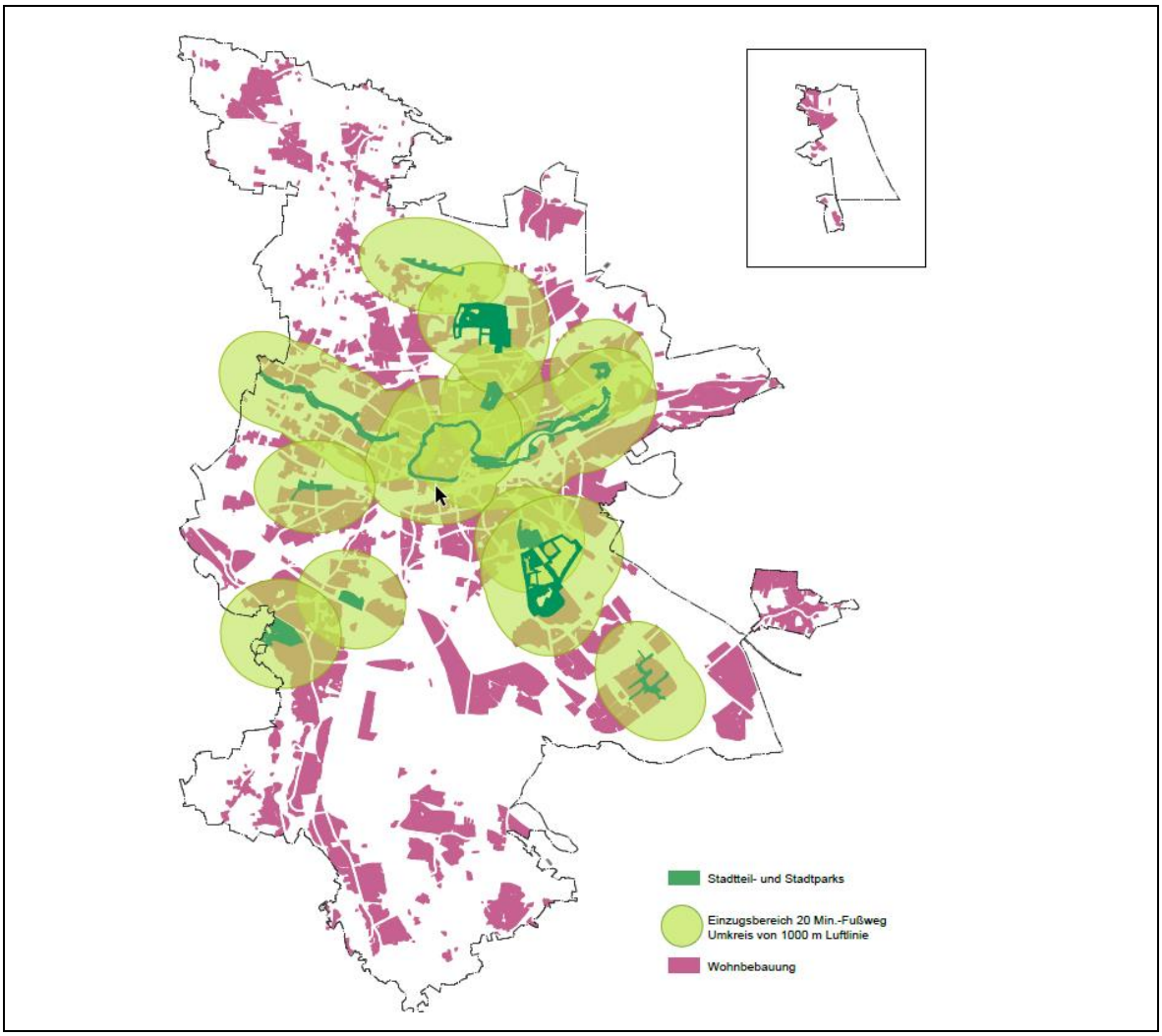


Abb.: Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg: Erreichbarkeit der Stadtteil- und Stadtparks, 2013, bgmr

Um die Versorgungslücke zu schließen und das Defizit an öffentlichen Grünflächen auszugleichen, wurde die Anlage des Stadtteilparks „Wetzendorfer Park“ beschlossen und in den Aktionsplan des Masterplans Freiraum integriert.

I.3.1.9.c. Knoblauchland, Leitlinien der räumlichen Entwicklung

Das Knoblauchland im Norden Nürnbergs und damit mitten im Städtebereich Nürnberg/Fürth/Erlangen gelegen, ist seit Jahrhunderten das Gemüseanbaugebiet für die Nürnberger Stadtbevölkerung und durch Konkurrenz und verändertes Verbraucherverhalten einem Anpassungsdruck ausgesetzt. Zudem liegen auf den begrenzten Flächen auch nicht landwirtschaftliche Flächenansprüche. Die Stadt hat deshalb ein externes Gutachten über den aktuellen Status und die künftigen Planungen, aufbauend auf eine Befragung aller landwirtschaftlichen Betriebe im Nürnberger Knoblauchland, erstellen lassen. Zusätzlich wurden in einem Bericht die nicht landwirtschaftlichen Flächenansprüche zusammengefasst.

In den „Leitlinien der räumlichen Entwicklung“ (vom AfS am 18.05.2017 beschlossen) wird die auf den Gutachten basierende zukünftige Strukturvorstellung planerisch gesichert, unter dem Oberziel „Sicherung des Knoblauchlands als stadtnahes landwirtschaftliches Anbaugebiet, mit überlagernder Funktion als Naherholungsgebiet, historisch gewachsene Kulturlandschaft sowie Potenzialraum für ökologische Ausgleichsmaßnahmen“.

Die Entwicklung der Wohnbauflächen in Wetzendorf sind in diesen Leitlinien berücksichtigt.

I.3.1.9.d. Strukturkonzept Wetzendorf

Erste Strukturplanungen für den Bereich Wetzendorf wurden von der Verwaltung bereits 1999 vorgelegt. Der Ausbau der Bamberger Straße wurde damals als wesentliche Voraussetzung der Weiterentwicklung des nordwestlichen Stadtgebiets angesehen. Im Zuge der Wiederaufnahme der Entwicklungsabsichten wurde unter Bezugnahme auf den Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 23.11.2010 - Infrastruktur Schleswiger Straße - durch die Verwaltung ein Szenario zur Weiterentwicklung der Stadtteile Thon und Wetzendorf ohne Ausbau der Bamberger Straße erarbeitet. Dieses Szenario wurde am 27.09.2012 im AfS als Grundlage für die bauliche Weiterentwicklung im Bereich Thon-Wetzendorf beschlossen.

Die Strukturplanung aus dem Jahr 2012 wurde 2015 in Verbindung mit dem GFK des „Masterplans Freiraum“ unter der Federführung der Stadtverwaltung in einem interdisziplinären Planungsworkshop modifiziert und ist die Grundlage für die bauliche Weiterentwicklung in Wetzendorf. Der entsprechende Beschluss wurde im AfS am 10.12.2015 gefasst.

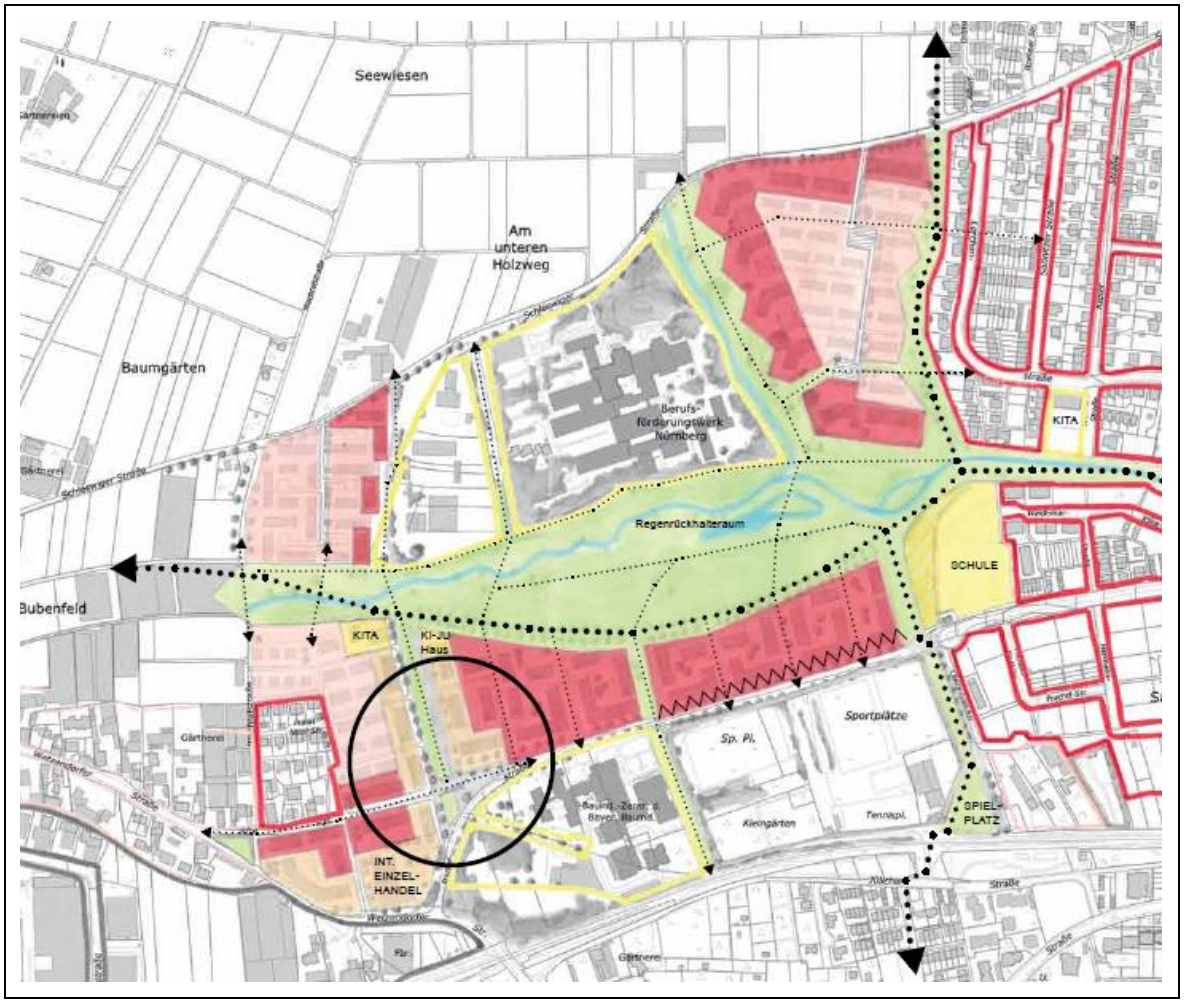


Abb.: Strukturkonzept 10/ 2015, Plan Nr. 13-03/2015, Stadtplanungsamt Nürnberg
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. PLANUNGSKONZEPT WETZENDORF GESAMT - RAHMENPLANUNG

Der Rahmenplan für die Gesamtentwicklung wurde vom Büro Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH, Dresden erarbeitet und baut auf den Ergebnissen eines stadtinternen Workshops sowie auf das im Anschluss entwickelte Bebauungskonzept, das als Grundlage für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4641 „Wetzendorf“ am 10.12.2015 diente, auf.

Städtebauliches Gesamtkonzept

Zwischen den Ortsteilen Wetzendorf und Thon sowie den großmaßstäblichen Gebäudekomplexen BIZ und BFW entsteht ein neuer Stadtteil. Der Rahmenplan bietet hierfür eine stadträumlich attraktive, klar ablesbare und robuste Grundstruktur mit einer zentralen Grünfläche und drei Quartieren, die voneinander unabhängig erschlossen sind. Grünzüge und Wegeverbindungen vernetzen das Planungsgebiet mit der Umgebung und setzen bestehende Freiraumverbindungen fort. Die Quartiere sind durch unterschiedliche Wohn- und Haustypen in verschiedenen baulichen Dichten sowie durch unterschiedliche Erschließungsstrukturen geprägt und reagieren damit auf die unterschiedlichen konkreten städtebaulichen Rahmenbedingungen der Nachbarschaft.

Das Quartier an der Parlerstraße folgt dem Ziel, mit einer höheren Dichte eine städtische Struktur zu erreichen, die ein angemessenes Verhältnis bietet, zwischen Inanspruchnahme wertvoller Ackerflächen und der Schaffung einer relevanten Anzahl von dringend benötigten

Wohnungen. An der Schnittstelle zwischen dem Altort Wetzendorf und dem neuen Stadtquartier soll das neue Quartierszentrum mit seinen gemischten und versorgenden Strukturen und gestaltenden angrenzenden Platzflächen einen wichtigen räumlichen und funktionalen Anknüpfungspunkt für den gesamten Stadtteil übernehmen. Die sich öffnende Grünanlage führt zu den zentralen Parkflächen. Eine Promenade dient zugleich der fußläufigen Erschließung und ist gestalteter Teil der Parkanlage. Hier entsteht ein Angebot zur Aneignung, Aufenthalt und zum städtischen Miteinander.

Das östliche Quartier an der Schleswiger Straße besteht aus drei Baufeldern, die horizontal durch Grünbereiche voneinander getrennt sind. In den Baufeldern gruppieren sich verdichtete Einfamilienhausbereiche und Geschosswohnungsbauten; die dazwischenliegenden Grünbereiche dienen der Retention und ermöglichen eine Durchlässigkeit des Freiraums in Ost-West Richtung. Das Quartier hat eine geringere Dichte und vermittelt zwischen Einfamilienhausbebauung im Osten und Großstruktur des BFW im Westen. Die im Osten und im Westen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünkeile verbinden den „Wetzendorfer Park“ mit dem übergeordneten Wegenetz.

Das im Rahmenplan dargestellte ursprünglich dritte Quartier westlich des BFW an der Schleswiger Straße wird nicht mehr verfolgt.

Verbindendes Element der Gesamtentwicklung ist der zentrale Stadtteilpark. Er bildet als „Wetzendorfer Park“ die identitätsstiftende Adresse für die daran angrenzenden Wohnquartiere und schafft eine naturräumliche und fließgewässerökologische Vernetzung über das Planungsgebiet hinaus. Die öffentliche Grünfläche übernimmt dabei sowohl wichtige Funktionen für das Baugebiet (Naherholung, Entwässerung, ökologischer Ausgleich) als auch darüber hinaus als Stadtteilpark, stadtteilbezogene Naherholungsfläche, Grünzug, Klimaanpassung, Hochwasservorsorge und Gewässerrenaturierung. Um die vielfältigen Funktionen auf den im Rahmenplan dargestellten ca. 11 ha Grünfläche zu vereinen, wird bei der Planung und Gestaltung mit dem Konzept der Multicodierung von Flächen gearbeitet.



Abb.: Rahmenplan Wetzendorf 09.02.2018, Schellenberg+Bäumler Architekten GmbH, Dresden
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

I.4.2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das Quartier an der Parlerstraße wurde als erster Teilbereich auf Grundlage der bestehenden Gesamtkonzeption konkretisiert und detailliert ausgearbeitet. Mit dem Bebauungsplan 4641 A „Wetzendorf – Parlerstraße“ werden außerdem die Voraussetzungen für die Umsetzung des „Wetzendorfer Parks“ und seiner Grünverknüpfungen als wesentlicher Bestandteil der Gesamtentwicklung geschaffen.



Abb.: Rahmenplan Wetzendorf - Parlerstraße und Park, Okt. 2022, Stadtplanungsamt Nürnberg
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das städtebauliche Konzept reagiert im Westen auf die Anforderungen, einen adäquaten Quartierseingang im Umgang mit dem bestehenden Gewerbebetrieb zu schaffen und den Übergang zwischen der vorhandenen Struktur in Wetzendorf zum neuen Geschosswohnungsbau entlang der Parlerstraße zu vermitteln. Die Gebäudestruktur schließt direkt mit Doppelhäusern an den Bestand der Doppelhäuser der Prälat-Nicol-Straße an. Es folgen Stadthäuser mit in das jeweilige Gebäude zu integrierenden Stellplätzen. Erst zur Grünanlage und zum Gewerbebetrieb nach Süden bilden 5-geschossige Mehrfamilienhäuser die räumliche Kante. In diesem Bereich, der über den Bestand erschlossen wird, wird damit auch nur eine begrenzte Zahl an Wohneinheiten entstehen. Des Weiteren werden hier auch kleinteilige, separat erschließbare Einheiten ermöglicht, die den Anforderungen aus der Umlegung und der großen Anzahl an beteiligten Eigentümerinnen und Eigentümern und deren Zuteilungsansprüchen Rechnung tragen. Der gewählte Haustyp des Stadthauses erlaubt eine besonders flächen- und energiesparende und gleichzeitig individuelle Wohnform auf vergleichsweise geringer Grundstücksfläche. Durch die Integration des Stellplatzes in das Gebäude wird erreicht, dass die Vorgartenzone von Fahrzeugen freigehalten wird und eine gewisse Flexibilität bei der Zuteilung der Grundstücke möglich ist.

Die größte keilförmige Grünanlage bildet den Übergang zur neu interpretierten Blockrandbebauung an der Parlerstraße, welche den Schwerpunkt der baulichen Entwicklung hinsichtlich Nutzung, Dichte und Geschossigkeit bildet. Durch die vier zueinander verdrehten Baufelder werden einzelne Quartiere geschaffen, die in sich, durch begrünte Höfe und durch die räumlichen Aufweitungen der, die innere Durchwegung flankierenden Grünflächen, eigene private

Freiräume besitzen. Zwischen den Baufeldern liegen jeweils Grünflächen, die die Quartiere gliedern, der Grünflächenversorgung der Gebiete dienen und im Sinne der Multicodierung für Entwässerung und Durchlüftung eine wichtige Funktion übernehmen. Durch die Grünanlagen wird man von der Parlerstraße in die zentrale Parkanlage geleitet. Die Zugänge bilden sich auch als Zäsuren im Straßenraum der Parlerstraße ab und gliedern diese. Ebenso wird die Promenade zum Park in Abschnitte gegliedert. An den Schnittstellen entstehen kleine Plätze, die durch den Höhenunterschied zwischen Baufeldern und Parkanlage als öffentliche Terrassen zum Aufenthalt einladen. Die Promenade ist konzipiert als Richtung Park durchlässiger Teil der primär fußläufigen Erschließung mit Aufenthaltsqualitäten und ist sowohl Teil der fußläufigen Erschließung der Bebauung als auch Freiraumelement.

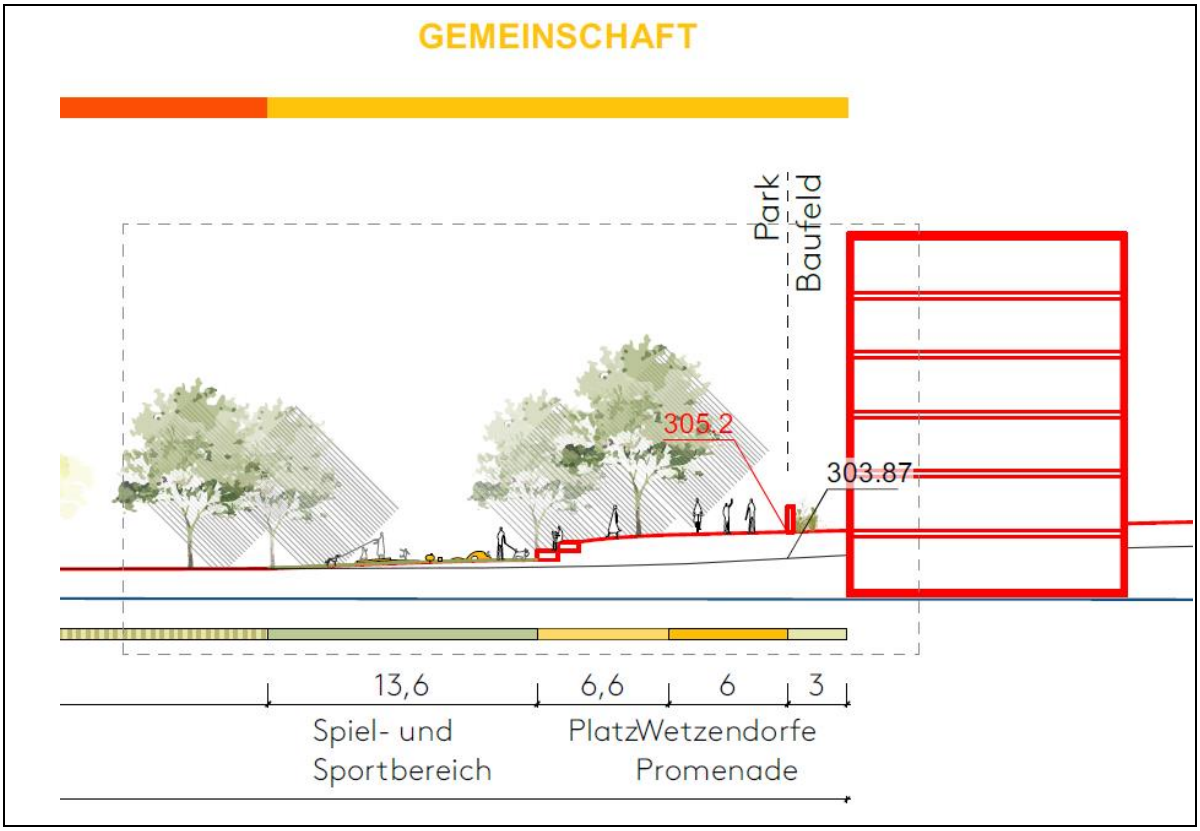


Abb.: Konzeptschnitt Übergang Baufeld - Promenade - Park, Keller Damm Kollegen GmbH, München

Insgesamt entstehen Freiräume in unterschiedlicher Funktion und Hierarchie als wesentliches Qualitätsmerkmal des Planungskonzeptes und als Gegengewicht zur kompakten Bebauungsstruktur mit vier bis sechs Geschossen. Die Verteilung der Geschossigkeit folgt dabei dem Prinzip: Entlang den Außenkanten fünf Geschosse und in den engeren Blockinnenbereichen vier Geschosse. Zum Park bilden drei sechsgeschossige Gebäude jeweils einen städtebaulichen Akzent.

I.4.2.1. Nutzungskonzept und städtebauliche Dichte

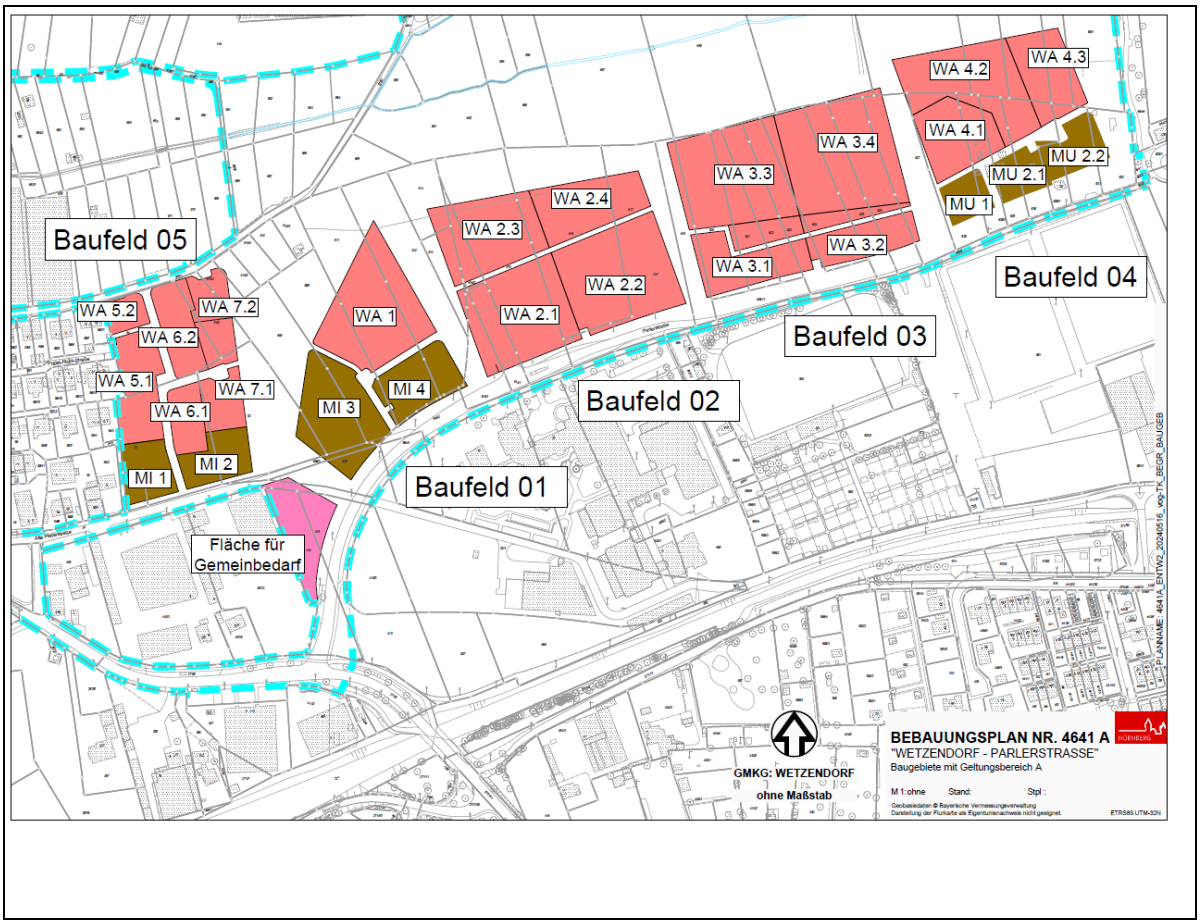


Abb.: Baugebiete im Geltungsbereich 4641 A, Stadtplanungsamt Nürnberg, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Gesamtbebauungsplans Nr. 4641 „Wetzendorf“ wurde 2015 mit der Zielsetzung eingeleitet, im Rahmen der gesamten städtebaulichen Entwicklung ca. 1.200 Wohneinheiten zu schaffen. Die Konkretisierung des städtebaulichen Entwurfs erfolgte 2019. Das Konzept sah eine städtebauliche Verdichtung mit Landmark und vier bis fünf Geschossen für ein Quartierszentrum an der Wetzendorfer Straße vor. Die Wohnbebauung an der Parlerstraße war fünf-, in kleineren Bereichen auch sieben-geschossig geplant. Insgesamt bot der Entwurf nach überschlägiger Ermittlung der Wohneinheiten auf Basis der Bruttogeschossfläche ein Entwicklungspotential für ca. 2.300 Wohneinheiten, davon ca. 1.750 im südlichen Teilgebiet an der Parlerstraße. Die Erhöhung der städtebaulichen Dichte war zum einen bedingt durch die sich in den Jahren seit Einleitung zunehmend verschärfende Situation auf dem Wohnungsmarkt, sie folgt zudem dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden durch flächensparende, kompakte, zeitgemäße Bauformen und stellt in Rechnung, dass durch den „Wetzendorfer Park“ eine attraktive und große Grünfläche in unmittelbarer Nachbarschaft gegeben ist. Zum anderen wurde zu diesem Zeitpunkt auch geprüft, ob die U-Bahn Linie U3 vom Nordwestring Richtung Wetzendorf weitergeführt werden soll, und damit eine sehr hochwertige ÖPNV - Anbindung des Entwicklungsbereichs gegeben wäre. Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf–Parlerstraße“ sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von ca. 1.110 Wohneinheiten für ca. 2.250 Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen werden. Dies ist das Ergebnis der im weiteren Planungsprozess erfolgten Abwägung. Die Reduzierung von Baugebietsflächen berücksichtigt Umweltbelange (Überschwemmungsgebiet, ökologisch wertvolle Gartenbereiche, ausreichend große Freiraumkorridore) und Eigentumsbelange (Berücksichtigung von bestehenden Wohn- und Gewerbenutzungen) und den Flächenbedarf für einen klimasensiblen Ausbau der Parlerstraße (Verwendung von Baumrigolen, doppelte Baumreihe, Busbegegnungsverkehr,

attraktive Gehwegbreiten). Berücksichtigt wurden ebenfalls die privaten Belange des Bestandes an der Wachtelstraße und Prälat-Nicol-Straße durch Reduzierung von Dichte und Anpassung der Baustruktur. Die Dichte wurde auch reduziert im Bereich des Geschosswohnungsbaus an der Parlerstraße. Hier wurde neben der städtebaulichen Angemessenheit insbesondere berücksichtigt, dass es mittelfristig keine Verlängerung der U-Bahn Linie U3 Richtung Wetzendorf geben wird. Auf eine besonders wirksame Möglichkeit zur Reduzierung des MIV kann daher nicht mehr abgestellt werden und die jetzt planerisch vorbereitete Zahl an Wohneinheiten ist auch der Abwägung hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung im Bestand geschuldet.

Quartiersauftakt, gemischt genutzte Bereiche, soziale Infrastruktur

Die Nutzungsmischung im neuen Quartier ist Teil des Konzepts einer „Stadt der kurzen Wege“ und soll ermöglichen, Wege des täglichen Bedarfs vornehmlich zu Fuß oder mit dem Fahrrad bzw. ÖPNV zurück zu legen.

Als Quartiersauftakt im Übergang zwischen Bestand und Neuentwicklung soll durch die Ausweisung von Mischgebieten und die Situierung des Kinder- und Jugendhauses auf einer Gemeinbedarfsfläche eine gewisse Nutzungsdichte und Mischung entstehen, die den öffentlichen Raum belebt und den Bereich als Quartierszentrum und Kristallisationspunkt für Frequenz, Begegnung und Belebung etabliert. Die durch die Festsetzungen angestrebten versorgenden, dienstleistenden und öffentlichen Nutzungen können auch dem Ortsteil Wetzendorf dienen und sollen ein Zusammenwachsen von Bestand und Neuentwicklung begünstigen. Ziel ist es unter anderem, einen Nahversorger in integrierter Lage im Quartier anzusiedeln. Die notwendigen Flächen sind im fünfgeschossigen kompakten Block des Gebietes MI 3 im Erdgeschoss vorgesehen. Dieser Baustein bildet zusammen mit den vorliegenden öffentlichen Flächen und den weiteren gemischt genutzten Gebäuden auch stadträumlich den Quartiersauftakt. Der Bedarf nach einem Nahversorger (Supermarkt oder Discounter mit Drogeriemarkt) ergibt sich bereits aus dem EHK der Stadt Nürnberg, das für den Bereich im Bestand eine Versorgungslücke in diesem Segment bestätigt. In den Gebieten MI 1 und MI 2 ist die Ansiedlung von flankierenden, kleinflächigen Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die Ansiedlung einer gastronomischen Nutzung, Betrieben des Lebensmittelhandwerks oder gewerblichen Betrieben mit Kundenbezug wie ein Friseur wünschenswert. Denkbar ist auch eine Integration von Verkaufsstellen aus dem Knoblauchland (Hofladenkonzept). Die Flächen sind auch vorgehalten, um die Realisierung einer medizinischen Versorgung (Arztpraxen, Apotheke, Physiotherapie) zu ermöglichen. Frequenzbringende Nutzungen in den Erdgeschosszonen der Mischgebiete sind auch wichtig, um die gewünschte Belebung der öffentlichen Räume zu erreichen.

Im Gebiet MI 4 des Baufeldes 01 wird als weitere soziale Einrichtung die Kita mit drei Kindergarten- und zwei Krippengruppen und den erforderlichen Freiflächen integriert und damit flächensparend untergebracht. Hier wird der aus der Baugebietsentwicklung entstehende Bedarf an Kitaplätzen abgedeckt. Der Standort an der Parlerstraße ist für Hol- und Bringverkehr mit dem Pkw aber auch insbesondere fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Der Park ist für die Kinder ebenfalls auf kurzem Weg zu erreichen.

Das Kinder- und Jugendhaus, dass eine durch die Baugebietsentwicklung akut werdende Bedarfslücke im Bereich der sozialen Infrastruktur schließt, trägt als frequenzbringende, gemeinschaftliche Nutzung weiter zur Belebung des Quartierszentrums bei. Hier können auch Flächen für den Betrieb eines Mobilitätsstützpunktes/Lastenradverleih vorgesehen werden.

Östlicher Planungsbereich, urbanes Gebiet

Das Baufeld 04 (siehe Abb. Baugebiete im Geltungsbereich 4641 A) bildet den Übergang zwischen dem Planungsgebiet „Wetzendorf - Parlerstraße“ und den Wohngebieten an der Forchheimer Straße. Auch hier soll ein gegenüber dem Quartierzentrum jedoch deutlich untergeordneter Bereich mit gewissem öffentlichen Leben entstehen. Dies folgt der Logik, dass durch die Lage gegenüber der neuen Schule, Kita, Sportverein und Grünzug zahlreiche Wegebeziehungen bestehen. Der öffentliche Raum wird durchlässig für den Umweltverbund,

aber abgehängt vom MIV und mit Aufenthaltsmöglichkeiten gestaltet. Die Ausweisung eines urbanen Gebiets an dieser Stelle dient der Umsetzung einer die städtebauliche Idee stützenden Anreicherung der Erdgeschosszonen z. B. durch Gastronomie, Bäckerei, Café, Eisdiele, etc., ohne dabei den Schwerpunkt Wohnen aufzugeben. Größere Verkaufseinheiten sind auf Grund der Erschließungssituation an dieser Stelle aber nicht gewünscht und werden daher ausgeschlossen.

Wohnen, besondere Wohnformen, geförderter Wohnungsbau

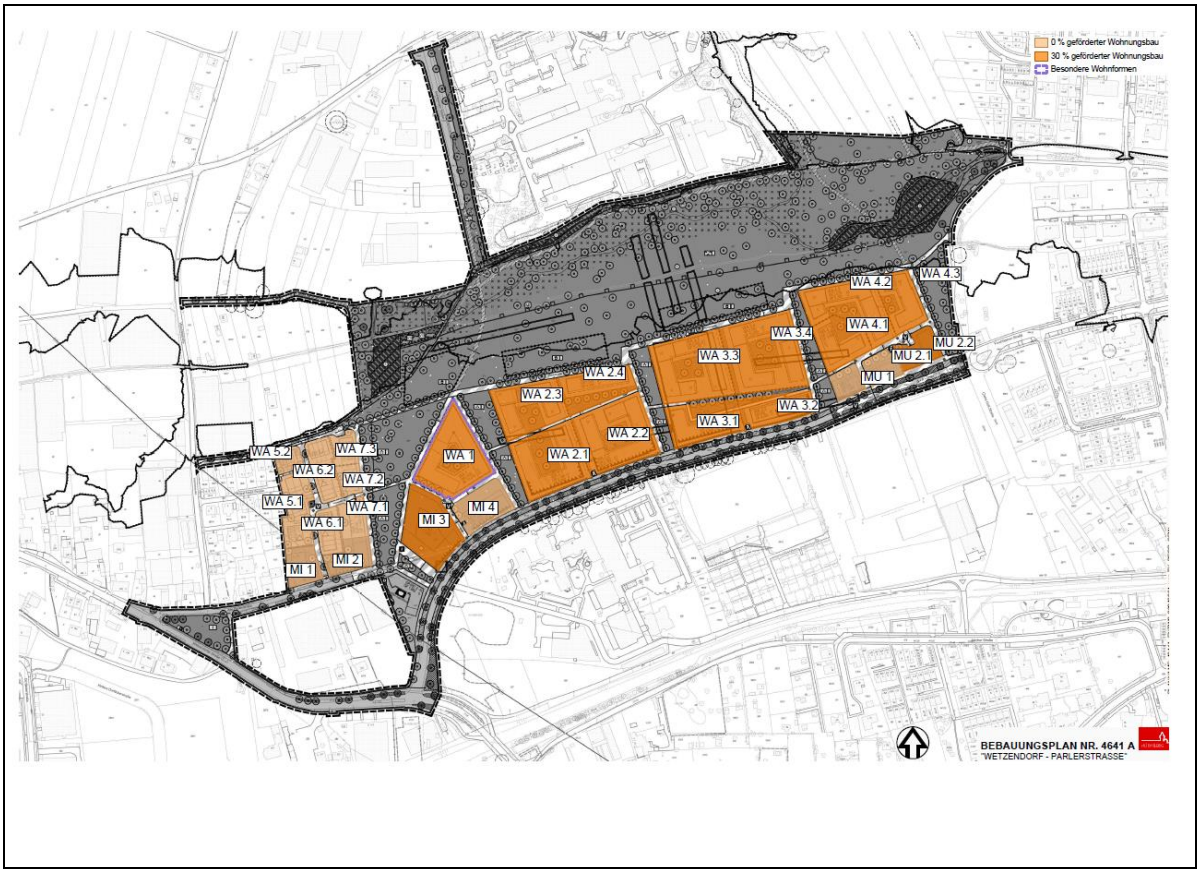


Abb.: Verteilung geförderter Wohnungsbau / Besondere Wohnformen, Stadtplanungsamt Nürnberg, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

In der Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen liegt der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung und eines der wesentlichen Planungsziele. Die Zahl der Wohneinheiten liegt im vorliegenden Entwurf bei ca. 1.130 (Rechengröße: 100 m² Bruttogeschossfläche (BGF) je Wohneinheit), davon der überwiegende Teil im Mehrfamilienwohnungsbau.

Die Baufelder 01 bis 04 dienen daher vornehmlich dem Wohnen mit unterschiedlichen Wohnungstypologien im Geschosswohnungsbau. Bei Baufeld 02 und 03 wird auf Grund der Eigentumssituation durch eine Entwicklung über Entwicklerinnen und Entwickler ausgegangen, sodass diese als städtebauliche Einheit konzipierten Quartiere voraussichtlich als Einheit entwickelt werden können. In Baufeld 05 wird dagegen durch Doppel- und Stadthäuser in untergeordnetem Umfang auch ein gewisses Maß an Einzelgrundstücken im Planungsgebiet bereitgestellt. Diese können den zu erwartenden Bedarf an Einzelparzellen aus der Umlegung decken und vermitteln gleichzeitig den Übergang der Zunahme von Dichte und Körnigkeit. Daher wurde in den Gebieten WA 6.1 und WA 6.2 als Gebäudetypologie auch von sogenannten Stadthäusern mit in das Gebäude zu integrierenden Stellplätzen ausgegangen. Diese Typologie ermöglicht Hausgruppen mit großer Individualität auch hinsichtlich Grundstücksbreite und -parzellierung mit gleichzeitiger Lösung der Stellplatzthematik durch das Parken im Gebäude selbst. Um den sich aus der Umlegung ergebenden Grundstücksgrößen gerecht zu werden, wurde auch das Baufeld 04 in fünf separat erschließbare Grundstücke aufgeteilt. Dementsprechend ist zwischen der Bebauung an der Parlerstraße eine Erschließungsstraße vorgesehen.

Besondere Wohnformen

Im Gebiet WA 1 soll der Schaffung von unterschiedlichen Wohnformen mit innovativem Ansatz (generationenübergreifende Wohnkonzepte, Baugruppenmodell, Förderung junger Familien, etc.) Raum gegeben werden. Damit ist der wohnungspolitische Anspruch verbunden, neue Konzepte einer nicht Investoren gebundenen Entwicklung von Wohnraum zu fördern und gleichzeitig den Mehrwert, den solche Konzepte für eine nachhaltige Quartiersentwicklung und Verbreiterung des Wohnungsangebots haben können, zu nutzen. Eine Realisierung kann detailliert nur über Kaufverträge und Konzeptvergaben gesichert werden. Dies setzt städtisches Eigentum der Flächen voraus. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens ist zu prüfen, wieviel Grundstücksflächen der Stadt Nürnberg insgesamt zugeteilt werden können, um die verschiedenen Planungsziele umzusetzen.

Gefördertes Wohnen

Ein weiteres über wohnungspolitische Beschlüsse gesichertes Ziel ist, in Neubaugebieten 30 % des Wohnungsbaus als geförderten Wohnungsbau zu errichten. Im Bebauungsplan wurde dies für alle Baugebiete, die rechnerisch auf mindestens 30 Wohneinheiten beinhalten festgesetzt. Für kleinere Baufelder bzw. Einfamilienhausgrundstücke, die an jeweils einzelne private Eigentümerinnen und Eigentümer zugeteilt werden, wurde auf diese Festsetzung als unverhältnismäßig verzichtet. Als Maßstab gilt hier der Baulandbeschluss (BLB) der Stadt Nürnberg in seiner Fassung vom 05.02.2020.

Durch die Festsetzung ergeben sich rechnerisch ca. 290 Wohneinheiten, die förderfähig zu errichten sind. Bei 1.130 Wohneinheiten im Gesamtgebiet entspricht dies einer Quote von 26 %. Um die angestrebten 30 % gerechnet auf die Gesamtentwicklung zu erreichen, muss die Stadt Nürnberg in den ihr nach der Umlegung zugeteilten Baufeldern bei der Entwicklung eine höhere Quote anstreben. Da erst durch das Umlegungsverfahren eine endgültige Festlegung von Grundstücken und Eigentümerinnen und Eigentümern erfolgen kann, wurde auf die Festsetzung von höheren Förderanteilen auf bestimmten Baufeldern bereits im Bebauungsplan verzichtet.

Städtebauliche Kennzahlen

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 22,3 ha. Aus dem vorliegenden Planungskonzept ergeben sich folgende Flächen und Zahlen:

Nettobauland gesamt	68.700	m²	6,9	ha
Nettobauland Allgemeine Wohngebiete	54.600	m²	5,5	ha
Nettobauland Mischgebiete	8.547	m²	0,9	ha
Nettobauland Urbane Gebiete	3.391	m²	0,3	ha
Nettobauland Gemeinbedarfsflächen	2.161	m²	0,2	ha
Verkehrsflächen	41.369	m²	4,1	ha
davon Bestand	*19.967*	*m²*	*2,0*	*ha*
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	21.998	m²	2,2	ha
Verkehrsberuhigte Bereiche	4.347	m²	0,4	ha
Geh- und Radwege	12.607	m²	1,3	ha
Fußgängerbereich	1.285	m²	0,1	ha
Privater Gehweg	1.132	m²	0,1	ha
Öffentliche Grünfläche gesamt	112.916	m²	11,3	ha
Öffentliche Grünflächen, Grünzug	2.556	m²	0,3	ha
Öffentliche Grünflächen, Parkanlagen	87.022	m²	8,7	ha
Öffentliche Grünflächen, Spielplätze	8.103	m²	0,8	ha

Öffentliche Grünflächen, Grünanlagen	13.524	m²	1,3	ha
Öffentliche Grünfläche, Naturnaher Bereich	61	m²	0,01	ha
Öffentliche Grünflächen, Sonstige	1.650	m²	0,2	ha
Fläche für Versorgungsanlagen	161	m²	0,02	ha
Wohneinheiten (WE) gesamt	1.128			
Geschoßwohnungsbau	1.104			
davon förderfähig zu errichten[1]	290			
Einfamilienhäuser	24			
Einwohner und Einwohnerinnen (EW) gesamt	2.282			
EW Geschoßwohnungsbau	2.208			
EW Einfamilienhäuser	75			
Bedarf an Öffentlichen Grünflächen[1]	44.900	m²	4,5	ha
Bedarf an Öffentlichen Spielflächen[1]	7.760	m²	0,77	ha

1 gemäß Baulandbeschluss Stadt Nürnberg in der Fassung vom 05.02.2020

Im Einzelnen verteilen sich die Gebietsflächen des Allgemeinen Wohngebiets (WA), des Mischgebiets (MI) und des Urbanen Gebiets (MU) wie folgt auf die Baufelder:

Baufeld 01	
MI 3, MI 4, WA 1	
Nettobauland (m²)	10.934
BGF Gesamt (m²)	25.610
BGF Wohnen (m²)	18.010
davon gefördert zu errichten	4.812
BGF Gewerbe (m²)	6.600
davon Einzelhandel (m²)	2.000
BGF Kita (m²)	1.000
Wohneinheiten	180
Einwohner	360
Bedarfe	
Stellplätze	252
Tiefgarage (m²)	6.443
öffentliche Grünfläche (m²)	7.200
davon Spielfläche (m²)	1.225
Baufeld 02	
WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4	
Nettobauland (m²)	15.973

BGF Wohnen (m²)	31.060
davon gefördert zu errichten	9.318
Wohneinheiten	311
Einwohner	622
Bedarfe	
Stellplätze	217
Tiefgarage (m²)	6.523
öffentliche Grünfläche (m²)	12.440
davon Spielfläche (m²)	2.115
Baufeld 03	
WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 3.4	
Nettobauland (m²)	16.704
BGF Wohnen (m²)	31.570
davon gefördert zu errichten	9.471
Wohneinheiten	316
Einwohner	632
Bedarfe	
Stellplätze	221
Tiefgarage (m²)	6.630
öffentliche Grünfläche (m²)	12.640
davon Spielfläche (m²)	2.149
Baufeld 04	
MU 1, MU 2.1, MU 2.2, WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3	
Nettobauland (m²)	12.213
BGF Gesamt (m²)	25.330
BGF Wohnen (m²)	23.776
davon gefördert zu errichten	6.216
BGF Gewerbe (m²)	1.554
Wohneinheiten	235
Einwohner	470
Bedarfe	

Stellplätze	182
Tiefgarage (m²)	5.481
öffentliche Grünfläche (m²)	9.400
davon Spielfläche (m²)	1.598
Baufeld 05	
MI 1, MI 2, WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1, WA 6.2, WA 7.1, WA 7.2, WA 7.3	
Nettobauland (m²)	11.255
BGF Gesamt (m²)	12.996
BGF Wohnen (m²)	10.796
BGF Einfamilienhaus	4.746
BGF Geschosswohnen	6.050
BGF Gewerbe (m²)	2.200
Wohneinheiten Geschosswohnen	61
Wohneinheiten Einfamilienhaus	24
Einwohner Geschosswohnen	124
Einwohner Einfamilienhaus	75
Bedarfe	
Stellplätze WA 5.2, WA 6.1, WA 6.2,	24
Stellplätze MI 1, MI 2, WA 7.1, WA 7.2, WA 7.3	70
Tiefgarage MI 1, MI 2, WA 7.1, WA 7.2, WA 7.3 (m²)	2.178
öffentliche Grünfläche (m²)	3230
davon Spielflächen (m²)	677

Ansätze

[1] 30 % der BGF Fläche für soz. Wohnungsbau
[2] 1 WE/100 m² Bruttogeschissfläche (BGF)
[3] 2 Einw ohner/Einw ohnerinnen je Wohneinheit im Geschosswohnungsbau
3,1 Einw ohner/Einw ohnerinnen je Wohneinheit im Einfamilienhaus
[4] 0,7 Stellplätze / WE (+ggf. Kalkulation Mischnutzung nach Stellplatzsatzung Stadt Nürnberg vom 29.12.2016)
[5] 30 m²/TG-Stellplatz
[6] 20 m²/Einw ohner/Einw ohnerin
[7] 10 m²/Einw ohner/Einw ohnerin

I.4.3. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

I.4.3.1. Übergeordnetes Grünordnerisches Konzept

Das übergeordnete grünordnerische Konzept besteht aus drei wesentlichen Komponenten: Den zentralen Baustein bildet der neu entstehende Stadtteilpark „Wetzendorfer Park“. Die gliedernden Grünanlagen zwischen den südlich des Parks angeordneten Baufeldern und der nördliche Grünzug stellen den zweiten Baustein dar. Die Durchgrünung der Baufelder ist die unterste Ebene und der dritte Baustein.

Die Abformungen und Situierung des Parks leitet sich aus den naturräumlichen Gegebenheiten ab. Der Wetzendorfer Landgraben mit seinem großräumigen Überschwemmungsgebiet prägt den Raum und begründet die über den FNP hinausgehende Grünflächenentwicklung, da ein Planungsverbot nach § 78 Abs. 1 S. 1 WHG für eine neue Baugebietsentwicklung besteht.

Im FNP ist nördlich des Wetzendorfer Landgrabens eine 4 ha große Grünfläche als Schwerpunktgebiet der Landschaftsentwicklung und des Biotopverbundsystems dargestellt. Der nördliche Teil des Stadtteilparks wird daher extensiver gestaltet.

Entlang des Wetzendorfer Landgrabens ist eine Hauptverbundachse des feuchten Biotopverbundsystems dargestellt. Die geplante Renaturierung der Fließgewässer soll dieses übergeordnete landschaftsplanerische Ziel umsetzen und ist im Bebauungsplan verankert.

Die in Ost-West verlaufende übergeordnete Freiraumverbindung wurde aus dem FNP weiterentwickelt und in nördliche Richtung verschoben, um die ökologischen Qualitäten des Auenraumes nicht zu beeinträchtigen.



Abb.: Übersichtsplan Grünordnerisches Konzept/Grünanlagen/Grünzug, Stadtplanungsamt Nürnberg
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

I.4.3.2. Grünordnerisches Konzept Stadtteilpark „Wetzendorfer Park“

Der Stadtteilpark bietet ein hohes Aufenthaltspotential mit großen intensiv und extensiv nutzbaren Freiflächen, Spielplätzen, offenen Wiesen- und Rasenflächen, baumbestandenen Bereichen etc.. Er versorgt die Stadtteilebene und dient der ausgedehnten Freizeitnutzung, wie am Wochenende, in den Abendstunden und auch im Winter. Im 526 ha großen Einzugsbereich des künftigen „Wetzendorfer Parks“ leben derzeit ca. 15.000 Menschen, die überwiegend keinen Stadtteilpark erreichen können. Stadtteilparks haben einen Einzugsbereich von 1.000 m Luftlinie, das entspricht einem ca. 20-minütigem Fußweg.

So entsteht mit dem „Wetzendorfer Park“ eine ca. 9,5 ha große, multifunktionale Parkanlage auch als Impulsgeber zur Entwicklung des neuen Stadtteils.

Grundidee bei der Parkgestaltung ist eine Nutzungsaufteilung zwischen einem extensiv gestalteten Nordteil und einem intensiv gestalteten Südteil mit Spielplätzen.

Der Nordteil des Stadtteilparks zeichnet sich durch Bestandsgehölze und wertgebende ökologische Strukturen aus. Aufgrund der niedrigeren Höhenlagen herrscht im Norden des Parks teils ein sehr geringer Grundwasserflurabstand vor. Dieser Parkbereich wird durch ca. 2,5 ha große naturnahe Flächen geprägt, die neben gehölzbestandenen Bereichen auch offene, von hohem naturschutzfachlichen Wert gekennzeichnete Lebensräume beinhalten und in funktionalem Zusammenhang mit den bestehenden Feuchtbiotopen (Röhrichtzonen, Weidengehölz) stehen werden.

In diesem nördlichen Bereich sollen die beiden naturfern ausgebauten Fließgewässer Wetzendorfer Landgraben und Seegraben renaturiert werden und entsprechend ihres heutigen potentiell natürlichen Gewässerzustandes (hpnG) entwickelt werden.

Die Fließgewässer sind gemäß hpnG, mit unterschiedlichen Böschungsneigungen, mit Prall- und Gleitufern, sowie Niedrigwassergerinnen auszubilden. Auf Uferbefestigungen ist überwiegend im Park zu verzichten, um Seitenerosionsprozesse und eine naturnahe Laufentwicklung mit großer Pendelbreite zu ermöglichen. Es wird ein ausreichend breiter Gewässerkorridor festgesetzt, um der künftigen ökologischen Gewässerplanung ausreichend Spielraum zu lassen. Um den Wetzendorfer Landgraben im Park zu einem perennierenden Fließgewässer (ganzjährig wasserführendend) zu entwickeln, soll die Verschiebung der Einmündung des Seegraben in östliche Richtung erfolgen. Die Umsetzung im Detail wird im anschließenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft werden.

Der südliche Parkbereich soll der intensiveren Nutzung zur Verfügung stehen. Die Baumüberstandene Promenade stellt eine Zäsur zur angrenzenden Wohnbebauung dar. Ein Spielband aus unterschiedlichen Spielflächen für alle Altersgruppen ist direkt an die Promenade angegliedert. Große baumüberstandene Wiesen- und Rasenflächen dienen der multifunktionalen Nutzung. Die ausgedehnte Grünanlage dient neben der Naherholung auch der Ökologie, der Retention, der Klimaanpassung, der Biodiversität sowie der fuß- und radläufigen Erschließung. Um diese Vielzahl an Funktionen und Ökosystemdienstleistungen abzubilden, ist der Stadtteilpark nicht überdimensioniert. Zahlreiche Parkflächen müssen multicodiert werden. Die Ziele, die mit der Herstellung des „Wetzendorfer Parks“ verbunden sind, sind zum großen Teil ortsspezifisch und können daher nicht an anderer Stelle umgesetzt werden.

Der Park liegt fast komplett im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Wetzendorfer Landgrabens. Im Entwurfskonzept spielt daher die Funktion der Fläche als Retentionsraum eine wichtige Rolle, die von vornherein in die Planung und Gestaltung eingeflossen ist.

Für die Erholungsnutzung wird eine generationenübergreifende, gender- und klimagerechte Freiraumgestaltung des Stadtteilparks angestrebt. Der „Wetzendorfer Park“ wird punktuell mit Ruhe- und Aktionszonen, Kommunikationsflächen, Sport- und Spielangeboten sowie Bereichen zur Naturerfahrung ausgestattet.

Ein attraktives Wegenetz soll zum Spazierengehen und Radfahren einladen; dabei sind zwei Hauptverbindungen, eine in Ost-West-Richtung und eine in Nord-Süd-Richtung vorgesehen. Durch die keilförmigen Grünanlagen 1 bis 4 ist der Park an die neuentstehende Bebauung

und den Altort Wetzendorf angeschlossen. Nach Osten erfolgt der direkte Anschluss an den Grünzug entlang des Karl-May-Wegs. Die Hauptverbindung zu den Wohngebieten südlich der Ringbahn erfolgt über den Grünzug entlang der Claire-Goll-Straße und der Ringbahnquerung zwischen Zeisigweg und Jülicher Straße. Eine weitere Verbindung liegt mit der Ringbahnquerung der Bielefelder Straße vor.

I.4.3.3. Grünordnerisches Konzept der gliedernden Grünanlagen zwischen Baufeldern und des nördlichen Grünzugs

Die gliedernden Grünanlagen zwischen den Baufeldern dienen der wohnungsnahen örtlichen Grünflächenversorgung für die tägliche Erholung, der fußläufigen Erschließung, der Durchlüftung und der Verbesserung des Kleinklimas, der Retention sowie der Ableitung von Niederschlagswasser. Die Grünanlagen sind eng mit dem Park vernetzt. Sie schaffen eine Nord-Süd-Durchlässigkeit und verknüpfen die Parlerstraße mit dem künftigen „Wetzendorfer Park“. Die wegebegleitenden Baumreihen bilden Führung und Orientierung und sollen durch ihre Ausbildung als Baumrigolen das notwendige Retentionsvolumen ressourceneffizient zur Verfügung stellen. Durch Baumpflanzungen sollen sowohl der Bebauung als auch den Aufenthaltsbereichen Schatten gespendet und damit auch der Hitzeeintrag in die umgebende Bebauung verringert werden. Baumpflanzungen tragen effektiv zur Kühlung während sommerlicher Hitzeperioden durch Schattenwirkung und Verdunstung bei.

Der nördliche Grünzug westlich des BFW verbindet die Parklandschaft mit den landwirtschaftlichen Nutzflächen des Knoblauchland.

I.4.3.4. Grünordnerisches Konzept der Baufelder

Die Freiräume der Baugebiete sind zwiebelschalenförmig angeordnet. Eine private Zone umschließt die Blockrandbebauung, hier können den Erdgeschoßzonen zugeordnete Privatgärten entstehen. Die Blockinnenhöfe bieten begrünte, gemeinschaftlich genutzte Freiflächen mit beschatteten Aufenthaltszonen für nachbarschaftliche Kommunikation und der nachzuweisenden privaten Spielflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO), daneben stellen sie Retentionsbereiche dar. Es wurde ganz bewusst so geplant, dass keine Feuerwehrzufahrten in diesen privaten Innenhöfen notwendig sind. Diese Freiräume sind im Gegensatz den öffentlichen Grün- und Parkanlagen nach Innen orientiert.

Eine fußläufige Vernetzung und Durchlässigkeit der Baufelder selbst in Ost-West-Richtung ist ein weiterer Teil des grünordnerischen Konzepts. Die Wege werden innerhalb der Baufelder durch gemeinschaftlich genutzte begrünte Freiflächen begleitet. Baumpflanzungen sollen neben der Gestaltungsfunktion wiederum den Hitzeeintrag in die umgebende Bebauung verringern und für Spiel- und Aufenthaltsflächen notwendigen Schatten spenden sowie zur Kühlung durch Verdunstung beitragen.

I.4.3.5. Ermittlung des Grünflächenbedarfs gemäß Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg (Fassung vom 05.02.2020)

Grundlage für die Berechnung des Bedarfs für das Bebauungsplangebiet sind die in der Verwaltung verwendeten Richtwerte zur Prognostizierung der zukünftigen Einwohnendenanzahl.

	WE	x	Einwohnendenanzahl
Geschosswohnungsbau	1.104	2,0	2.208 EW
Familieneigenheimgebiet	24	3,1	75 EW
Einwohneranzahl gesamt			2.283 EW

Öffentlich nutzbare Grünflächen sind wesentlicher Teil eines qualitätsvollen städtischen Raumes und sind notwendig zur Wahrung der Ökosystemleistungen. Bei der Baurechtsneuschaffung sind öffentliche Grünflächen zu schaffen. Bereits vorhandene Grün- und Freiflächen in Planungsbereichsnähe sollen bei der Ermittlung der Gesamtbedarfe angemessen berücksichtigt werden.

Für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen werden die im BLB (Fassung vom 05.02.2020) genannten Orientierungswerte zugrunde gelegt:

- pro Einwohnerin/Einwohner im Geschosswohnungsbau: 20 m²
- pro Einwohnerin/Einwohner im Familieneigenheimgebiet: 10 m²
  (Wohnen auf eigener Parzelle mit Garten)
- Davon jeweils Spielplatz- oder
  Jugendspielfläche pro Einwohner: 3,4 m²

	EW	x	Grünflächenbedarf
Geschosswohnungsbau	2.208	20 m²	44.160 m²
Familieneigenheimgebiet	75	10 m²	750 m²
Grünflächenbedarf gesamt			**44.910 m²**

Aus den Baugebietsentwicklungen entsteht ein rechnerischer Gesamtbedarf von ca. 44.910 m² an öffentlichen Grünflächen.

Die öffentlichen Grünflächen zwischen den Baugebieten (Grünanlagen 1a, 1b, 1c, 2a, 2b, 3a, 3b, 4a und 4b) dienen ursächlich der Deckung dieses örtlichen Grünflächenbedarfs. Hier entstehen insgesamt ca. 13.500 m² neues öffentliches Grün.

Rechnerisch verbleibt damit ein Bedarf an 31.410 m² weiteren öffentlichen Grünflächen. Davon werden weitere 6.600 m² durch die Spielflächen 2 und 3 abgedeckt. Der Stadtteilpark „Wetzendorfer Park“ kann mit seiner Größe von ca. 8,7 ha den restlichen Bedarf mitabdecken.

I.4.3.6. Ermittlung des Spielflächenbedarfs gemäß Orientierungswerten aus dem Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg (Fassung vom 05.02.2020)

	EW	x	Spielflächenbedarf
Spielflächenbedarf gesamt	2.283	3,4 m²	**7.762 m²**

Aus den Baugebietsentwicklungen entsteht ein rechnerischer Gesamtbedarf von 7.762 m² an öffentlichen Spielflächen. Folgende Spielflächen werden zur Deckung dieses Spielflächenbedarfs festgesetzt:

Spielfläche 1:	ca. 2.500 m²
Spielfläche 2:	ca. 2.900 m²
Spielfläche 3:	ca. 2.700 m²
Summe	**ca. 8.100 m²**

Die Anordnung der Spielplätze direkt nördlich der Baufelder ermöglicht die direkte, einfache Zugänglichkeit von der Wohnbebauung über die Grünanlagen und die Promenade.

Durch die Entstehung des „Wetzendorfer Parks“ ergibt sich für die Kinder und Jugendlichen zusätzlich eine Vielfalt an sicher und fußläufig erreichbaren Streifräumen mit informellen Spiel- und Kreativmöglichkeiten.

I.4.4. EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Als Beurteilungsgrundlage erfolgte durch das Planungsbüro Team4, Nürnberg eine qualifizierte Baum- und Gehölzbestandsaufnahme sowie eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung gemäß der Wertliste der Biotop- und Nutzungstypen in Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen.

I.4.4.1. Gebot der Vermeidung

Auf Grundlage der erfolgten Erhebungen und Kartierungen sowie unter Berücksichtigung der oben erläuterten Konzepte werden die Auswirkungen des Eingriffs durch die geplante Bebauung in Natur und Landschaft insbesondere durch folgende durch Festsetzungen gesicherte, grünordnerische Maßnahmen verringert oder ausgeglichen:

- Ausweisung umfangreicher Grünflächen, insbesondere im nördlichen, wassersensiblen und für den feuchten Biotopverbund bedeutsamen Bereich.
- Festsetzung einer Flächensicherung zur naturnahen Fließgewässerentwicklung der beiden derzeit naturfern ausgebildeten Fließgewässer Wetzendorfer Landgraben und Seegrabengemäß dem heutigen potentiell natürlichen Gewässerzustand. Erhaltung wertgebender Einzelbäume und flächiger Gehölzbestände in den Grünflächen und von Straßenbäumen entlang der Parlerstraße.
- Ausbildung von mindestens 30 % der Parkanlagenfläche im nördlichen Bereich als naturnahe Bereiche unter Berücksichtigung bestehender Feuchtbiotope.
- Eingrünung zum Gelände des nördlich anschließenden BFW, u.a. durch Ergänzung der bestehenden Säulenpappel-Reihe.
- Pflanzung einer Mindestzahl an standortgerechten Laubbäume (mit Mindestpflanzqualitäten) in den öffentlichen Grünflächen, den Verkehrsflächen sowie den zu begrünenden Freiflächen der Baugebiete.
- Begrünung der Tiefgaragen, die nicht von Hauptgebäuden überbaut sind.
- Begrünung der Flach- und flach geneigten Pultdächer von Haupt- und Nebengebäuden.
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

I.4.4.2. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung erfolgt in Anwendung der Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (KostenErstS) nach § 135 a – 135 c BauGB (KostenErstS, Stand: 21.07.2006) über ein Punktwertverfahren.

Dabei werden zunächst die betroffenen Biotoptypen flächenmäßig erfasst, in einer Karte dargestellt und den nach der Anlage 2 der KostenErstS vorgegebenen „ökologischen Wertfaktoren (Bestand)“ zugeordnet (vgl. Karte „Bestand - Biotop- und Nutzungstypen“ von Team4 vom März 2024). Aus der Multiplikation der Fläche (in m²) und dem Wertfaktor ergibt sich der Bestandswert der jeweiligen Fläche und in der Summe aller Einzelflächen der Gesamtwert des Bestands im Geltungsbereich.

Dem wird der zukünftige Wert des Planungsbereichs gegenübergestellt, indem analog zu oben die Planung flächenmäßig getrennt nach Biotop-/Nutzungstypen ermittelt und den einzelnen Teilflächen der „ökologische Wertfaktor (Entwicklung)“ aus der o.g. Satzung zugeordnet wird (vgl. Karte „Planung - Biotop- und Nutzungstypen“ von Team4 vom März 2024).

Aus der Gegenüberstellung zwischen Planungs- und Bestandswert lässt sich abschließend ermitteln, ob ein zusätzlicher externer Ausgleichsbedarf besteht oder ob sich die Eingriffe im Plangebiet selbst kompensieren lassen.

Folgende Rahmenbedingungen wurden bei der Bilanzierung gemäß den getroffenen Festsetzungen zugrunde gelegt:

- In Bereichen, in denen bereits Eingriffe bzw. Eingriffszulässigkeiten auf Grundlage von § 34 BauGB bestehen, wie im vorliegenden Fall konkret im südwestlichen Geltungsbereich (Kirchweihplatz, Straßen(flurstücke) Wetzendorfer Straße und Alte Parlerstraße), wurde geprüft, ob sich durch Umsetzung der Planung die Eingriffszulässigkeit erhöht. Dies ist bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung nicht der Fall, daher wurde dieser Bereich in der Bilanzierung neutral gewertet bzw. ausgeklammert.
- In Teilbereichen überlagern rechtsverbindliche Bebauungspläne den Planungsbereich; hier wurde bei der Bestandsbilanzierung den jeweils geltenden Festsetzungen entsprechende Biotoptypen zugewiesen (versiegelte Flächen bei festgesetzten Straßenverkehrsflächen und Gehwegen, strukturarme bzw. -reiche Parks/Grünanlagen bei festgesetzten Grünflächen). Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen in den Bebauungsplänen Nr. 3922 und Nr. 4116 sind als versiegelte Flächen gewertet, obgleich sie auch überlagernd Verkehrsbegleitgrünflächen und Baumpflanzungen vorsehen (vgl. hierzu 6. Spiegelstrich zu den zu pflanzenden Bäumen).
- Die öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage 1 ist als Biotoptyp 5.1 „Öffentliche Parks (große strukturreiche öffentliche Grünanlagen)“ gewertet. Dies begründet sich durch die weitgehende Erhaltung wertgebender Strukturen in diesem Bereich (Einzelbäume, flächige Gehölzbestände), die Neugestaltung eines naturnahen Gewässerlaufs, die zahlreichen Baumneupflanzungen (die nicht ergänzend/gesondert bilanziert werden) und den gewichtigen Anteil an naturnahen Bereichen (mind. 30 %) mit ökologischer Ausgleichsfunktion.
- Alle sonstigen öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage 2, Spielplatz, Grünanlage, Grünzug und Naturnaher Bereich werden als Biotoptyp 5.3 „Hausgärten, kleine, öffentliche, strukturarme Grünanlagen, Abstandsgrünflächen bzw. Tiefgaragenoberflächen, Grabeland, Kleingärten“ gewertet.
- Die Dächer der Hauptgebäude sind als begrünte Flach- bzw. flach geneigte Pultdächer auszubilden. Es wird davon ausgegangen, dass die Grundfläche hinsichtlich der Gebäude voll ausgeschöpft wird und mind. 70 % hiervon (d.h. abzüglich Dachdurchdringungen und technischen Einrichtungen, Terrassen, Balkonen, Außentreppen etc.) dachbegrünt ist.
- Bezüglich des Gesamtanteils überbauter Flächen mit Gebäuden, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Carports und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten wird von der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der maximal zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) um bis zu 50 %, max. jedoch 80 % der jeweiligen Grundstücksfläche ausgegangen.
- Als verbleibende Freiflächen in den Baugebieten werden nur die nicht überbaubaren Flächen herangezogen und als Biotoptyp 5.3 „Hausgärten, kleine, öffentliche, strukturarme Grünanlagen, Abstandsgrünflächen bzw. Tiefgaragenoberflächen, Grabeland, Kleingärten“ gewertet. Potenzielle Freiflächen, wie z. B. begrünte Tiefgaragenoberflächen, oder Dachbegrünungen von Garagen, Carports und Nebenanlagen ab 10 m² und Fassadenbegrünungen wurden nicht mit bilanziert, da zum derzeitigen Planungsstand keine genauen Angaben zu entsprechenden Flächengrößen gemacht werden können.

- Zu pflanzende Bäume wurden im vorliegenden Fall nicht gesondert in der Bilanz mit eingestellt: Bei den Grünflächen gelten sie als im Flächenwert der jeweiligen Grünfläche impliziert.
- Innerhalb der Verkehrsflächen sind die Baumpflanzungen nicht gesondert bilanziert, da bereits die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 3922 und Nr. 4116 Baumpflanzungen in ähnlicher Stückzahl im Straßenraum vorsehen (teils nicht eindeutig als Hinweis oder Festsetzung bestimmbar und die bis heute, ebenso wie die Straßenverkehrsflächen in dieser Form nicht umgesetzt wurden); d.h. die Bäume werden hier in Gegenüberstellung des planungsrechtlichen Bestands und der Planung neutral gewertet.

Bilanzierung Bestand

Nr.	Biotop- und Nutzungstypen Bestand	Wert Bestand	Fläche Bestand [m²]	Punkte Bestand
1.1.	Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,8	138	110.40
2.3.	Großflächige Feldgehölze, Baumhecken	0,7	6.968	4.877,60
2.4.	Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	0,6	780	468,00
2.5.	Nichtheimische, standortfremde Hecken-/Gebüschpflanzungen	0,4	55	21,87
5.1.	Öffentliche strukturreiche Parks (Festgesetzte Grünfläche als Parkanlage aus rvBP)	0,5	1.795	897,50
5.2.	Arten- und strukturreiche Hausgärten, alte, strukturreiche Kleingartenanlagen mit Großbäumen, kleine, öffentliche, strukturreiche Grünanlagen, arten- und strukturreiche Abstandsgrünflächen bzw. Tiefgaragenoberflächen	0,5	12.777	6.388,50
5.3.	Öffentliche strukturarme Parks (Festgesetzte Grünfläche als Parkanlage aus rvBP)	0,3	214	64,20
5.6.	Extensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen	0,3	1.427	428,10
6.3.	Röhrichte, Riede, Hochstauden – gesetzlich geschützt nach § 30 BNatschG	0,7	228	159,92
6.4.	Gräben, die zumindest an den Böschungen verkrautet sind	0,5	1.100	550,21

Bilanzierung Bestand

6.6.	Ausgebaute Gräben	0,2	413	82,66
6.7.	Verrohrte Gräben	0	9	0,00
7.4.	Unbefestigte Wege, Plätze, Stellplatzflächen, Schotterrasen	0,2	1.466	293,23
7.5.	Durchlässige Beläge - Rasengittersteine, Schotter-Kies und Sandflächen/-wege, -plätze	0,1	3.000	300
7.6.	Versiegelte Flächen (Realbestand)	0	2.430	0,00
7.6.	Versiegelte Flächen (Festgesetzte Verkehrsflächen aus rvBP)	0	20.921	0,00
9.5.	Wiesenbrachen, ruderale Wiesen	0,6	3.780	2.268,00
9.8.	Intensive Wiesen	0,4	335	134,00
9.10.	Intensive Weiden	0,3	12.582	3.774,46
9.13.	Intensive Äcker	0,3	58.969	17.690,66
9.14.	Intensiver Erwerbsgartenbau , Sonderkulturen, Baumschulen	0,2	64.343	12.868,60
9.16.	Unbewirtschaftete Feldraine mit nährstoffreicher Vegetation	0,4	3.597	1.438,80
9.18.	Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation	0,3	9.156	2.746,80
10.2.	Ausdauernde Ruderalfluren	0,5	7.043	3.521,50
§34 BauGB	Innenbereichsflächen (wertneutral)	0	9.620	0,00
	Summe		**223.146**	**59.084,70**

Die Gesamtsumme für den **Bestand** beträgt **59.084 Wertpunkte**.

Bilanzierung Planung

Nr.	**Biotop- und Nutzungstypen Planung**	**Wert Planung**	**Fläche Planung [m²]**	**Punkte Planung**
5.1	Öffentliche Parks (Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage 1)	0,5	81.459	40.729,5

Bilanzierung Planung

5.1	Öffentliche Parks (Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Naturnaher Bereich)	0,5	61	30,63
5.3.	Öffentliche strukturarme Grünanlagen (Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage 2)	0,3	2.610	782,98
5.3.	Öffentliche strukturarme Grünanlagen (Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage)	0,3	13.524	4.057,19
5.3.	Öffentliche strukturarme Grünanlagen (Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Grünzug)	0,3	2.337	701,10
5.3.	Öffentliche strukturarme Grünanlagen (Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz)	0,3	8.103	2.431,04
5.3	Strukturarme Grünflächen (Freiflächen in Baugebieten)	0,3	18.666	5.599,67
7.1	Extensiv begrünte Dachflächen in Baugebieten (Festsetzung Dachbegrünung 0,7)	0,4	21.901	8.760,36
7.6	Maximal versiegelbare Flächen (Baugebiete)	0	28.134	0,00
7.6	Versiegelte Flächen (Verkehrsflächen)	0	33.422	0,00
7.6	Versiegelte Flächen (Parkwege)	0	3.169	0,00
7.6	Versiegelte Flächen (Flächen für Versorgungsanlagen)	0	140	0
§34 BauGB	Innenbereichsflächen (wertneutral)	0	9.620	0,00
	Summe		**223.146**	**63.092,48**

Die Gesamtsumme für die **Planung** beträgt **63.092 Wertpunkte**.

Gegenüberstellung von Bestands- und Planungswert: Die Gesamtsumme für den Bestand beträgt 59.084 Wertpunkte. Für die Planung ergibt sich ein Wert von 63.092 Wertpunkten. Die Maßnahme ist damit überkompensiert (rechnerischer Überschuss von 4.008 Wertpunkten). Durch die Maßnahmen im Plangebiet ergibt sich insgesamt ein rechnerischer Ausgleich von ca. 107 %.

Die Kompensation im Plangebiet ist im Wesentlichen dadurch begründet, dass es sich bei den Flächen im Bestand zu großen Teilen um intensiv genutzte Äcker und Sonderkulturen

handelt und gleichzeitig in der Planung eine ca. 9,5 ha große Parkanlage mit einem gewichtigen Anteil an strukturreichen und naturnahen Bereichen festgesetzt ist.

Fazit: Quantitativ können die Beeinträchtigungen somit durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden; **Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen sind somit nicht erforderlich**.

I.4.4.3. Begrünungssatzung / Baumschutzverordnung

Die Stadt Nürnberg hat zum 01.06.2022 eine Begrünungssatzung (BegrS) erlassen. Diese Satzung bezweckt aus städtebaulichen, stadtgestalterischen und stadtökologischen Gründen sowie zur Anpassung der Stadt an die Folgen des Klimawandels die Sicherstellung und Förderung einer verbesserten Durchgrünung und Gestaltung der Baugrundstücke und der baulichen Anlagen. Dabei steht eine intensive Durchgrünung und eine qualitätsvolle Freiflächengestaltung im Sinne der Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes sowie eines klimaangepassten, gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes im Vordergrund.

Die grünordnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans halten die Vorgaben der Begrünungssatzung ein.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zudem die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Nürnberg (BaumschutzVO - BaumSchVO) zu beachten. Diese gilt nur innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, also nur in einem kleinen Teilbereich des Geltungsbereiches. Zur Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird auf die Eingriffsbilanzierung verwiesen. Innerhalb dieses Bereichs sind alle unter BaumSchVO fallenden Bäume zum Erhalt festgesetzt.

I.4.5. ARTENSCHUTZ

Die Belange des Artenschutzes sind im Bauleitplanverfahren zu beachten. Vor diesem Hintergrund wurden die in Kapitel I.5.22 entsprechenden artenschutzrechtlichen Prüfungen und Untersuchungen durchgeführt und eine Maßnahmenkonzeption erarbeitet.

Die ursprünglich vorgesehene bis zur Wachtelstraße entlang des Wetzendorfer Landgrabens durchgehende Parkplanung wurde auch aus Gründen des Artenschutzes und der Schonung der hier vorhandenen wertvollen Strukturen aufgegeben.

Im Ergebnis werden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich (CEF-/FCS-Maßnahmen) beschrieben. Die Gewährleistung der Wirksamkeit der Maßnahmen erfolgt über ein Monitoring.

Vermeidungsmaßnahmen:

- V1: Baumfällung und Baufeldberäumung im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar
- V2: Durchführung der Abrissarbeiten von Gebäuden im Winterhalbjahr (eingegrenzt auf Mitte September bis Ende Oktober)
- V3: Archäologische Grabungen im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar
- V4: Aktive Vergrämung potenzieller Brutvögel im Bereich der archäologischen Grabungsabschnitte
- V5: Beseitigung von Gebüschen und Hecken im Bereich der Grabungsabschnitte zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (außerhalb der Brutzeit)
- V6: Durchführung einer visuellen Baum- und Gebäudekontrolle
- V7: Untersuchung der Baumhöhlen und Gebäude auf Fledermausquartiere
- V8: Baumhöhlen- und Gebäudekontrolle mit dem Endoskop
- V9: Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Begrenzung der Beleuchtung auf das unbedingt notwendige Maß

- V10: Minimierung von Vogelschlag an Gebäuden
- V11: Durchführung einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB)
- V12: Erhalt der Heckenstrukturen im Westen des B-Plangebiets
- V13: Aufwertung der artenschutzrechtlich relevanten Hecke mit Hochstauden- und Röhrichtsäumen durch zusätzliche vorgelagerte Gehölzpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen

Die Vermeidungsmaßnahmen V1, V3, V4, V5 sowie V6 sind bereits (teilweise) im Zusammenhang mit den archäologischen Grabungen umgesetzt oder befinden sich in der Umsetzung. Aufgrund des erforderlichen Bodenbezugs bzw. der weiteren Ermächtigungsgrundlagen gem. § 9 Abs. 1 bis 4 BauGB von zu treffenden Festsetzungen sind nicht alle der erforderlichen Maßnahmen auch planungsrechtlich festsetzbar. Festgesetzt werden daher nur die Vermeidungsmaßnahmen V4, V6, V7, V8, V9, V10, V11, V12 sowie V13. Die Vermeidungsmaßnahmen V1, V2, V3 und V5 sind hinweislich zusammengefasst aufgenommen.

Weiterhin sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten durchzuführen, um eine Gefährdung lokaler Populationen zu vermeiden. Bei der Maßnahme CEF 1 handelt es sich um die Anlage einer Rotationsbrache als Kiebitzinsel als Ersatz für den Verlust eines Brutplatzes sowie die Beeinträchtigung eines weiteren Brutreviers im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Diese Maßnahme wurde bereits im Herbst 2020 bzw. Frühjahr 2021 auf den Flurstücken Nrn. 1037/2, 1037/3 (Teilfläche), 1038, 1039, 1041 und 1061 je in der Gmkg. Neunhof umgesetzt. Da das Monitoring ergab, dass der auf dem Flurstück Nr. 988 Gmkg. Neunhof umgesetzte Teil der Maßnahme seine Funktion nicht erfüllt, wird dieser auf dem Grundstück FlNr. 381 Gmkg. Buch ersetzt.

Die Maßnahme CEF 2 umfasst die Anlage von Rotationsbrachen für Bodenbrüter als Erhalt der Brutbestände des Kiebitzes, des Rebhuhns und der Wiesenschafstelze im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Diese wird auf dem Flurstück 381 Gmkg. Buch umgesetzt.

Bei der Maßnahme CEF 3 handelt es sich um die Herstellung und Sicherung einer Hecke um Neunhof um den Verlust eines Revieres der Dorngrasmücke auszugleichen. Die Anlage der 0,2 ha großen Hecke soll von extensivem Grünland umgeben sein und auf den Flurstücken Nrn. 904/2 und 906 je Gmkg. Neunhof umgesetzt werden.

Darüber hinaus sind FCS-Maßnahmen (favorable conservation status) erforderlich. Diese müssen durchgeführt werden, um die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu sichern und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen der Arten zu vermeiden. Ursprünglich waren sie ebenfalls als CEF-Maßnahmen vorgesehen, können jedoch nicht im räumlichen Zusammenhang hergestellt werden. Für die Durchführung der FCS-Maßnahmen muss durch den Vorhabenträger eine Inaussichtstellung der Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Regierung von Mittelfranken beantragt werden. Dies ist bereits erfolgt. Die zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung sind der saP zu entnehmen.

FCS1: Aufhängen von Fledermaus- und Vogelnistkästen an Bäumen als Ausgleich für den Verlust potentieller Fledermausquartiere durch Rodung, Störung benachbarter Quartiere und zur weiteren Stützung des Bestandes für Fledermäuse. Diese Maßnahme wird auf dem Flurstück Nr. 251 Gmkg. Reichelsdorf umgesetzt.

FCS2: Ausschneiden von Baumhöhlen aus zu fällenden Bäumen und Aufhängen an anderen Bäumen auf dem Flurstück Nr. 251 Gmkg. Reichelsdorf.

FCS3: Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen an öffentlichen Gebäuden für den Ausgleich von zwei Brutpaaren des Haussperlings sowie für den Wegfall potenzieller Quartiere für die Zwergfledermaus.

FCS4: Anlage von Dauerbrachflächen für Rebhühner als potenzielle Brut- und Nahrungsbiotope für das vom Vorhaben betroffene Rebhuhn Brutpaar. Diese Maßnahme wurde bereits

2020 auf den Flurstücken Nrn. 487/2, 491, 525, 527, 557, 558 und 626 je Gmkg. Katzwang umgesetzt.

FCS5: Anlage von Lerchenfenstern (Saatlücken) für ein Feldlerchenrevier in der Gemarkung Wolkersdorf, Schwabach. Da die FCS5 außerhalb des Stadtgebiets und damit nicht mehr der Planungshoheit der Stadt Nürnberg unterliegt, kann diese Maßnahme nicht auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt werden. Sie ist jedoch anderweitig gesichert und wurde bereits im Herbst 2020 sowie im Frühjahr 2021 umgesetzt.

Monitoring

Für die dargestellten, artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist ein Monitoring nach Maßgaben der saP, des Umweltberichts bzw. des für die Bodenbrüter bereits erstellten Maßnahmenkonzepts notwendig. Für den Ausgleich baumhöhlen- und gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten ist eine jährliche Besatz- und Funktionskontrolle durchzuführen.

I.4.6. VERKEHRSKONZEPT (INKL. MOBILITÄTSKONZEPT)

I.4.6.1. Anbindung an das Straßennetz

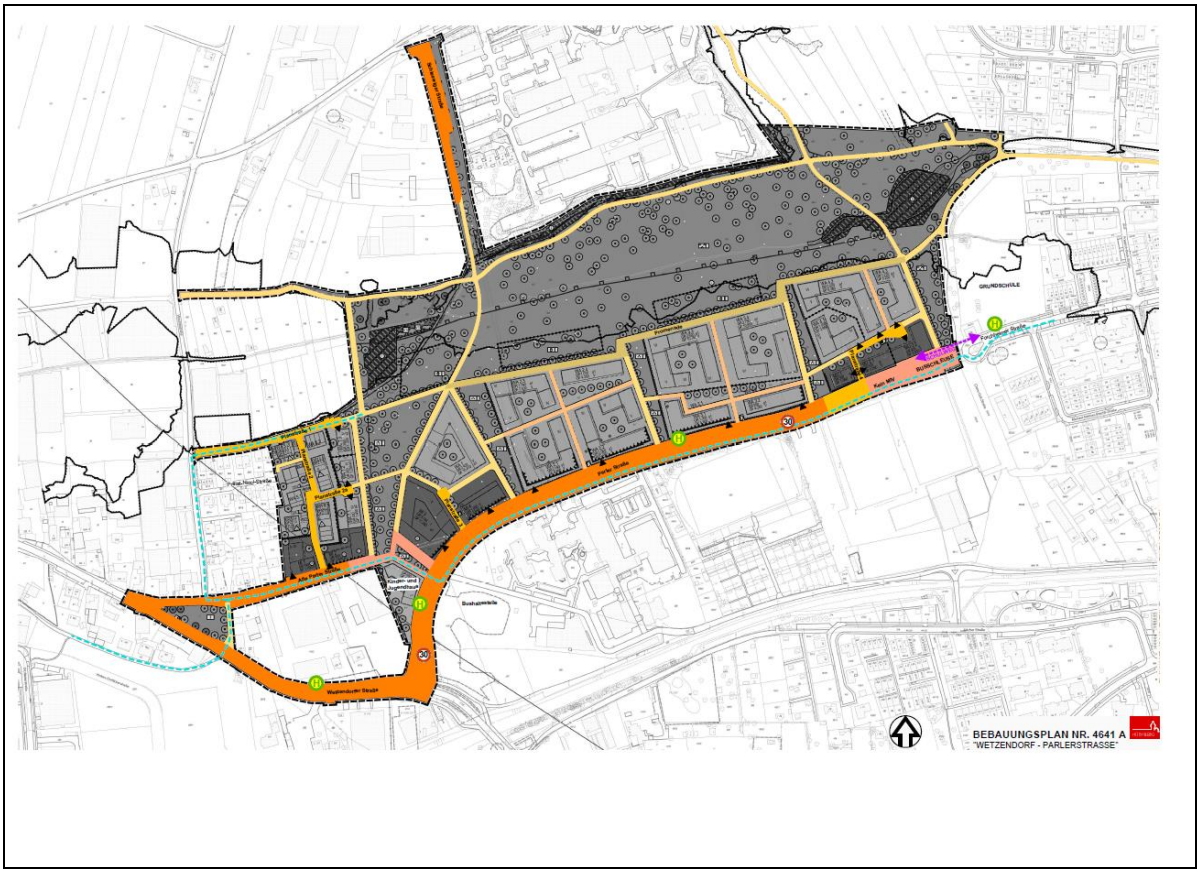


Abb.: Verkehrliche Erschließung, Stadtplanungsamt Nürnberg
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Die grundsätzliche verkehrliche Erschließung des Gebiets beruht auf Beschlüssen des AfS (27.09.2012 und 10.12.2015) und des Verkehrsplanungsausschusses (AfV) (12.12.1991, 16.07.2015 und 28.04.2016). Demnach sind die Flächen südlich (Bestand) und nördlich der Parlerstraße (Neuentwicklung) über die Parlerstraße zu erschließen. Eine Verbindung für den allgemeinen Kfz-Verkehr zwischen der Forchheimer Straße und der Parlerstraße ist als Planungsprämisse auch künftig ausgeschlossen und dient dem Ziel, gebietsfremden Durchgangsverkehr (Ausnahme Linienbusverkehr) zu unterbinden. Der Parkplatz des SV Johannis 07 e.V. wird gemäß Bebauungsplan Nr. 4256 „Forchheimer Straße“ Teil B nun über die

Claire-Goll-Straße erschlossen und ist von der Parlerstraße über die Sportanlagenflächen und den Zeisigweg nicht mehr erreichbar. Die Wetzendorfer Straße und die Bielefelder Straße bilden den Anschluss an das übergeordnete Straßennetz.

I.4.6.2. Erschließung des Plangebiets

Die Erschließung für den MIV erfolgt für das überwiegende Plangebiet über die Parlerstraße und die hier anzuschließenden Tiefgaragen. Die allgemeine Befahrbarkeit für den MIV endet in der Parlerstraße auf Höhe des Baufeldes 04. Der Bereich ist als Wendeanlage ausreichend für Lastzüge bis 10 Tonnen und so ausgestaltet, dass das Ende der allgemeinen Befahrbarkeit auch stadträumlich ablesbar wird. Die verkehrliche Abhängung wird zusätzlich in der Gestaltung des Bereichs vor dem Baufeld 04 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und die damit einhergehende Distanz zwischen Parlerstraße und Forchheimer Straße verdeutlicht.

Die weitere Erschließung der Baufelder 01 bis 03 erfolgt über Tiefgaragenzufahrten von der Parlerstraße. Damit bleiben die Quartiere grundsätzlich oberirdisch frei von Autoverkehr. Nur für das Baufeld 04 und das Baufeld 01 wurde über die Planstraße 3 bzw. Planstraße 4 eine Erschließung in die Tiefe ermöglicht, um hier die separat erschließbaren Grundstücke als Erfordernis aus der Eigentumssituation darstellen zu können. Die Anlieferung des vorgesehenen Einzelhandels im Baufeld 01 erfolgt ebenfalls von der Parlerstraße. Die Erschließung der Nutzungen im urbanen Gebiet erfolgen von der Planstraße 4. Die Konzeption der Erschließung erfolgte in enger Abstimmung mit der Umlegungsstelle und auf Grundlage einer Testumlegung und gewährleistet, dass die erforderlichen separat zuteilbaren und erschließbaren Grundstücke bereitgestellt werden können.

Im Norden der Baufelder 02 bis 04 verläuft die „Promenade“. Diese ist sowohl Teil der baulichen Erschließung als auch Teil des Freiraums. Sie begleitet die städtebauliche Kante der Parkanlage in Ost-West-Richtung und vermittelt die Höhendifferenz zwischen Baufeldern und Park über gestalterische und nutzbare Elemente wie z. B. Sitzstufen. Durch den Versatz der Baufelder entstehen im Schnittpunkt mit den Grünanlagen kleine Plätze mit Westorientierung. Die Breite von 6 m beinhaltet 3,50 m freien Querschnitt zu Gewährleistung der Ost-Westverbindung, Erschließung der Hauseingänge und Feuerwehrumfahrt/Rettungsdienst. Die restlichen 2,50 m dienen der Gestaltung und Begrünung mit Bäumen, Möblierung und Anpflanzungen.

Das Baufeld 05 wird von Süden von der Alten Parlerstraße, von Westen über die Wachtelstraße und Planstraße 1 und Planstraße 2 erschlossen. Für die Planstraße 1 wird der vorhandene Feld- und Waldweg ausgebaut und umgewidmet. Die Planstraße 1 dient weiterhin der Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen und gartenbaulich genutzten Grundstücke im Außenbereich, die nördlich an den Geltungsbereich angrenzen. Über den im Park verlaufenden Weg wird diese Verbindung für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geh- und Radverkehr nach Norden weitergeführt, auf den Geh- und Radweg der die Anbindung der Parkflächen in Ost-West-Richtung sicherstellt.



Abb.: Erschließungskonzept, Stadtplanungsamt Nürnberg, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Die als Geh- und Radweg festgesetzte Verkehrsfläche wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, da sie wichtig für das Ziel einer guten Gesamtanbindung und Erreichbarkeit des Parks und für die Erschließung der angrenzenden Außenbereichsgrundstücke mit zum Teil Wohnbebauung ist. Der Geh- und Radweg sichert die im FNP dargestellte übergeordnete Freiraumverbindung und wird im Park fortgeführt. Die vor Ort bereits von der Landwirtschaft und zur Erschließung der anliegenden Außenbereichsgrundstücke als Weg genutzte Fläche verläuft momentan noch über private Grundstücke ohne rechtliche Grundlage. Die angrenzenden Grundstücke sind somit aktuell gefangen. Eine Ausnahme bildet das Grundstück Fl. Nr. 102 Gmkg. Wetzendorf. Die Erschließung dieses Wohngebäudes im Außenbereich ist aktuell über die Flurstücke Nrn. 103/3 und 690/2 je Gmkg. Wetzendorf gesichert wobei letzteres Grundstück in städtischem Eigentum ist und als Weg genutzt wird. Dieser Weg bleibt im Park erhalten soll aber zukünftig nicht einer privaten Wohngebäudeerschließung dienen. Die reguläre Erschließung soll nun ebenfalls über die Ost-West-Verbindung bis zur Wachtelstraße erfolgen. Dies wird in der Praxis tatsächlich auch so gehandhabt.

Ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen wurde die Anbindung des „Wetzendorfer Parks“ Richtung Schleswiger Straße. Die festgesetzten Verkehrsflächen sichern die Erschließung der Grundstücke Fl.Nrn. 107, 108, 109 und 110 je Gmkg. Wetzendorf. Die Straßenfläche wird nur bis zum Grundstück Fl.Nr. 107 Gmkg. Wetzendorf geführt und endet damit auf Höhe der jetzigen Zufahrt zu den Flächen der Erpeka, die dort eine Einrichtung zur medizinischen und körperlichen Rehabilitation betreibt und deren Erschließung gesichert werden soll. Überwiegend soll hier jedoch ein Grünzug als Anbindung des Parks für den Rad- und Fußgängerverkehr in Nord-Süd-Richtung erfolgen. Im nördlichen Bereich werden von den jetzt als Stellplatz genutzten Brachflächen einige als öffentliche Stellplätze erhalten.

Die Alte Parlerstraße wurde bisher nur zum Teil erstmalig hergestellt, der Straßenraum ist ungeordnet und wird als Stellplatzfläche für private Pkw teils auf privaten, teils auf städtischen Grundstücksflächen genutzt. Die Verkehrsflächen sind zum Teil überdimensioniert. Der Be-

reich soll daher neu sortiert und gestaltet werden. Ziel ist eine sichere Führung des hier zukünftig entlanglaufenden Schulweges zur neuen Grundschule in der Forchheimer Straße, eine Ordnung des Parkens und eine Begrünung des Straßenraums. Außerdem wird die direkte Zufahrt für den MIV zur Wachtelstraße von der Wetzendorfer Straße aus unterbrochen. Damit wird die nicht zulässige Abkürzung in Richtung Schleswiger Straße auch baulich deutlich unattraktiver gestaltet. Der Bereich Alte Parlerstraße/Kirchweihplatz wurde daher in den Geltungsbereich aufgenommen. Der für die Dorfgemeinschaft wichtige Kirchweihplatz bleibt in seiner Dimension erhalten und der Flächenbedarf für die Aufstellung des Festzeltes wurde berücksichtigt. Die östlich angrenzende Verkehrsfläche ist zukünftig dem Geh- und Radverkehr vorbehalten. Daher kann diese zukünftig als Ausweitung der Kirchweihfläche mit genutzt werden. Sie setzt außerdem die wichtige Geh- und Radwegeverbindung aus Richtung Süden/Dorfäckerstraße fort. Die Erschließungserfordernisse des südlich angrenzenden Gewerbebetriebs werden ebenfalls berücksichtigt.

Die Wachtelstraße ist nur bis auf Höhe der östlichen Bestandsbebauung als Ortsstraße gewidmet. Im weiteren Verlauf bis zur Einmündung in die Schleswiger Straße ist die Wachtelstraße ein öffentlicher Feld- und Waldweg. Im Zuge der Planung wird der Bereich bis zur Einmündung des geplanten Geh- und Radwegs als beschränkt öffentlicher Weg abgestuft und nur für Anlieger und den landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben. Durchgangsverkehr zur Schleswiger Straße ist damit nach wie vor verkehrsrechtlich nur für die Landwirtschaft zulässig.

Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind überwiegend in Tiefgaragen unterzubringen. Im Bereich der verdichteten Einfamilienhausbebauung ist ein Stellplatz je Wohneinheit oberirdisch zulässig. Für die konzeptionierten Stadthäuser ist der Stellplatz in das Gebäude zu integrieren. Die städtebauliche Konzeption erfolgt damit überwiegend den Anforderungen an einen verdichteten und kompakten und damit flächensparenden Städtebau, der auch im Bereich der aus Umlegungsgründen erforderlichen Einfamilienhausbebauung umgesetzt werden soll.

Besucherstellplätze im öffentlichen Raum sind in der Parlerstraße und in stark reduziertem Umfang in den Planstraßen vorgesehen.

Feuerwehr

Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum wie Wohnungen, müssen in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein. Ab Gebäudeklasse 4 ist gemäß Art. 2 BayBO bzw. einer Brüstungshöhe von über 8 m zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges ein Anleitern der Feuerwehr erforderlich.

Um die Innenhöfe der Blöcke trotz der relativen Dichte qualitätsvoll gestalten zu können und den Nutzungskonflikt, den die Anforderungen an die Bereitstellung von Flächen für die Kleinkindspielplätze nach BayBO, Fahrradabstellanlagen, Retentionsflächen sowie Begrünungsanforderungen auf Grund klimatischer Aspekte (Großbäume) bewältigen zu können, sollen dort keine Feuerwehrzufahrten zugelassen werden. Das Konzept wurde so entwickelt, dass diese Notwendigkeit nicht besteht, ohne die Grundrissgestaltung übermäßig einzugrenzen.

Die umlaufenden öffentlichen Flächen wurden so dimensioniert, dass sie von der Feuerwehr befahren werden können. Dies betrifft, die Gehwegbreite von 3,50 m an der Parlerstraße, die Ausgestaltung der Promenade und auch der Grünanlagen.



Abb.: Konzept Feuerwehrumfahrungen, Stadtplanungsamt Nürnberg, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Damit der zweite Rettungsweg über die vorgesehenen Feuerwehrumfahrten gesichert ist, dürfen die Wohnungen in den Gebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.1, WA 4.2 sowie WA 4.3 nicht ausschließlich zu den Blockinnenhöfen orientiert sein (siehe Abb. Feuerwehrumfahrungen). Um die Anleiterbarkeit von den Feuerwehrumfahrten sicher stellen zu können, muss ein Teilbereich der Wohnungen in den aufgezählten Gebieten zu den Feuerwehrumfahrten orientiert sein. Dies ist beispielsweise mit durchgesteckten Wohnungen umsetzbar. Alternativ kann der 2. Rettungsweg über ein 2. Treppenhaus oder ein Sicherheitstreppenhaus sichergestellt werden. Die geplante durchschnittliche Bautiefe der Wohnblöcke beträgt 14 m und entspricht der durchschnittlichen Gebäudetiefe in der diese Art der Grundrissgestaltung gängig möglich ist. Zu den Feuerwehrumfahrten orientierte Grundrisse sind auch nicht durchgesteckt möglich.

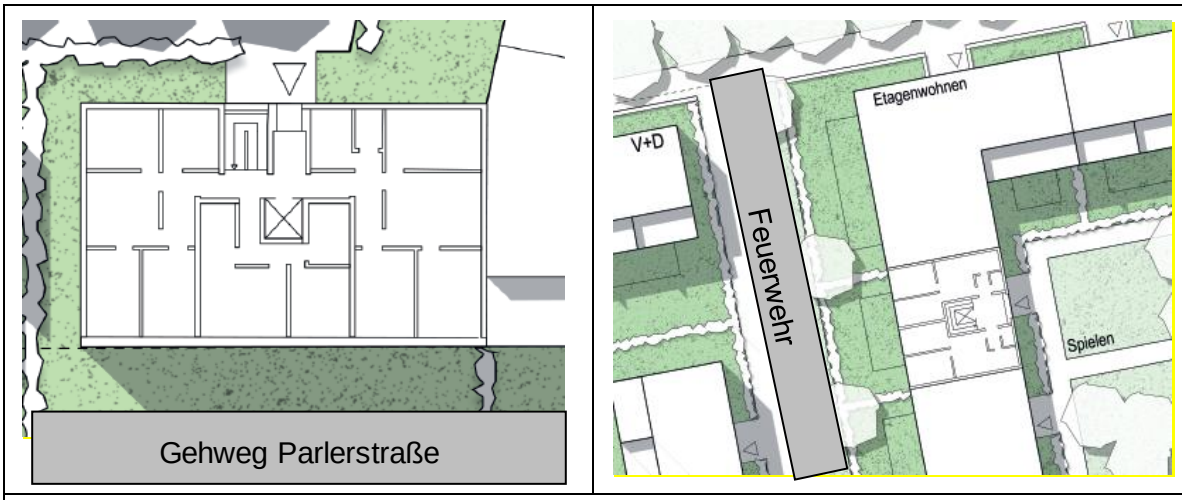


Abb.:Grundrissgestaltung und Feuerwehrumfahrungen, Schellenberg+Bäumler Architekten GmbH, Dresden Stadtplanungsamt Nürnberg, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

I.4.6.3. Mobilitätskonzept

Im vorliegenden Planungskonzept werden vielfältige Aspekte zur Förderung einer umweltfreundlichen Mobilität auf Plangebietsebene berücksichtigt.

Während grundsätzlich eine Durchlässigkeit für den MIV durch das Erschließungskonzept unterbunden und dieser aus den Quartieren oberirdisch weitgehend herausgehalten wird, werden dagegen die Wegebeziehungen des Umweltverbundes durch die Ausgestaltung der Erschließungsanlagen durchlässig und attraktiv angelegt. Insgesamt ist ein dichtes und auf Verknüpfungen achtendes Geh- und Radwegenetz geplant.

Für eine direkte Anbindung des Busverkehrs sorgt eine Busschleuse, die eine Durchfahrt für Busse und Rettungsfahrzeuge mittels Induktionsschleife und Schranke von der Forchheimer Straße zur Parlerstraße ermöglicht. In der Parlerstraße entstehen zwei neue Bushaltestellen der Linie 47, die an die Straßenbahnlinie 4 und 10 und die U-Bahnhaltestelle Nordwestring U3 und zur U1 Maximilianstraße sowie zur Buslinie nach Fürth Hauptbahnhof anbindet. Eine Haltestelle ist in direkter Nachbarschaft zum neuen Quartierszentrum geplant, die zweite auf Höhe des Baufeldes 03. Damit sind nur kurze Wege zum Bus zurückzulegen und eine Verbesserung der ÖPNV-Erschließung wird für alle Richtungen erreicht. Der Takt wird bedarfsgerecht angepasst.

Die im Bau befindliche Grundschule Forchheimer Straße ist durch ein dichtes Geh- und Radwegenetz aus allen Richtungen sicher und umweltfreundlich zu erreichen. Ein zukünftiger Schulweg des neuen Sprengels der Grundschule wird über die Alte Parlerstraße und Parlerstraße verlaufen und wurde bei der Planung der Verkehrsanlagen berücksichtigt. Die Unterbrechung der Parlerstraße macht es zudem unattraktiv, die Schulkinder mit dem Auto zur Schule zu bringen.

Die Parlerstraße wurde als Rückgrat der Erschließung in ihrem Querschnitt mit dem Ziel der Förderung des Umweltverbundes neu konzipiert. Während der Fahrbahnquerschnitt von 6,50 m den Erfordernissen des Begegnungsverkehrs durch Busse folgt, ermöglicht ein 3,50 m breiter Gehweg entlang der neuen Bebauung eine komfortable Benutzung durch zu Fuß Gehende. Auch auf der Südseite ist ein bis zur Busschleuse durchlaufender Gehweg von 2,0 m Breite vorgesehen. Im Osten hebt sich der Übergang zur Forchheimer Straße bewusst als Spielstraße (Schrittgeschwindigkeit) bzw. Fußgängerbereich vom restlichen Straßenraum ab. Die Ost-West-Verbindung zur Forchheimer Straße soll auch visuell für den Kfz-Verkehr beschränkt werden. Dieser Straßenabschnitt wird als grüner Aufenthaltsbereich weiterentwickelt.

Die doppelte Baumreihe soll Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten sowie eine Beschattung sichern und zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen. Die auf der Nord- und Südseite zum Einsatz kommenden Baumrigolen sind Teil eines nachhaltigen Regenwassermanagements. Die Förderung der Verdunstungsleistung kann ebenfalls zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

Die Unterbrechungen zwischen den Baufeldern mit begleitenden Fahrbahnverengungen rhythmisieren den Straßenverlauf. Sie tragen damit zu einer Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit bei und ermöglichen es, die Parkzugänge leicht aufzufinden. Im Straßenraum sind derzeit ein Mobilpunkt mit zwei Car-Sharing Stellplätzen, E-Ladesäulen und Fahrradabstellmöglichkeiten vorgesehen. Solche Mobilpunkte wurden bereits in der Bielefelder Straße (800 m Entfernung) und der Erlangener Straße (1,0 km Entfernung) umgesetzt.

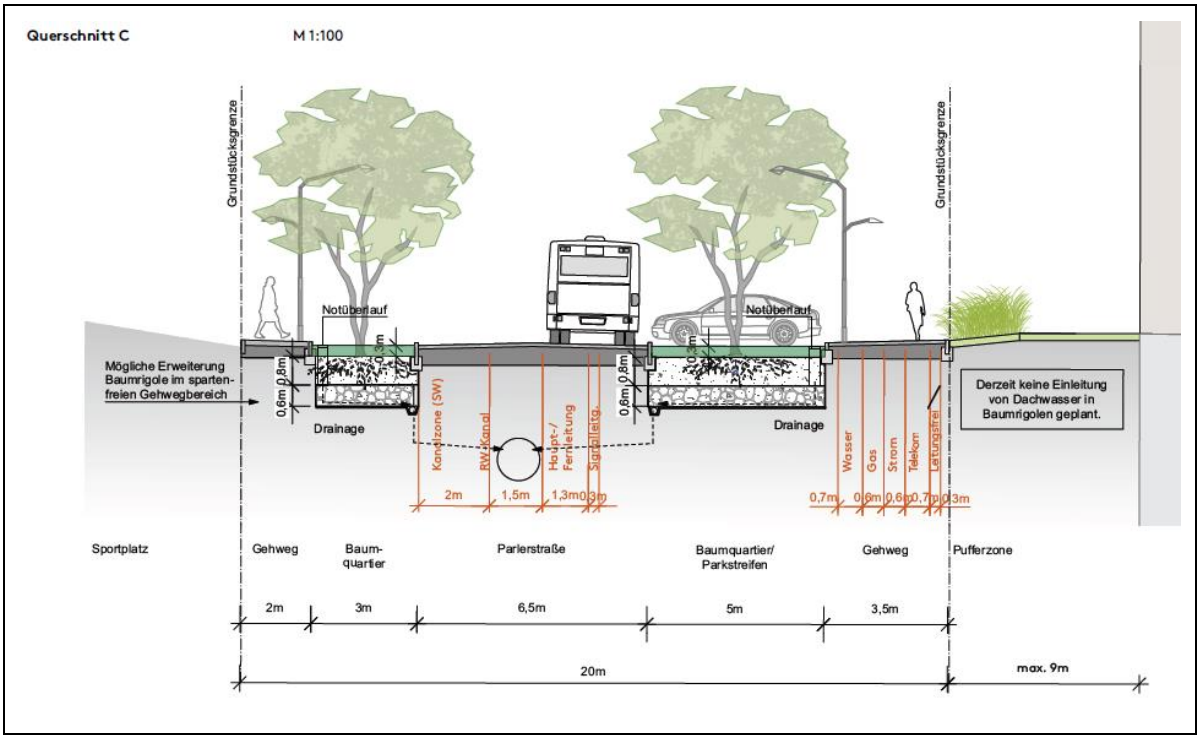


Abb.: Straßenquerschnitt Parlerstraße mit Baumrigolen, Keller Damm Kollegen GmbH, München

Durch die vorgesehene Tempo 30 Regelung kann die Radwegeverbindung von der Forchheimer Straße durch die Parlerstraße zur Wetzendorfer Straße weitergeführt werden. Dieser Abschnitt wird Teil der Radvorrangroute von Schniegling nach Mögeldorf. Das Planungsgebiet wird damit direkt an ein attraktives übergeordnetes Radwegenetz angeschlossen. Die ursprünglich vorhandene Verbindung zwischen Parlerstraße und Alter Parlerstraße wird für Radfahrerinnen und Radfahrer sowie Fußgängerinnen und Fußgänger ebenfalls erhalten.

Die im Radwegenetzplan vorgesehenen Hauptradwegeverbindungen von Osten nach Westen, bzw. Norden nach Süden wurden im Bebauungsplan verankert. Dabei wird über eine 4 m breite befestigte Trasse der Karl-May-Weg durch den Park südlich des BFW in Richtung Wachtelstraße fortgesetzt. Eine Nord-Süd-Verbindung in selber Ausbauqualität verläuft westlich des BFW über den Park Richtung Wetzendorfer Straße.

Weitere Festsetzungen im Bebauungsplan wie die Privilegierung von Fahrradabstellräumen in Erdgeschossen oder die Verpflichtung zur Errichtung auch oberirdischer Fahrradabstellanlagen haben ebenfalls die Reduzierung der Verkehrserzeugung durch den MIV und die Förderung des Umweltverbundes zum Ziel.

Ein wirksames Mittel zur Reduzierung des MIV ist die Begrenzung von Stellplätzen. Aufgrund diverser harter und weicher Standortfaktoren wurde eine Reduktion auf 70 % (Stellplatzschlüssel für Wohnen und Gewerbe) bzw. eine Reduktion auf 60 % (Stellplatzschlüssel von 0,6 für gefördertes Wohnen) der gem. Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze für den Geschosswohnungsbau sowie die gewerblichen Nutzungen festgesetzt. Um wirksam zu werden, ist der reduzierte Stellplatzschlüssel zugleich Obergrenze der zulässigen Stellplätze. Als Maßnahme zur Begrenzung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung vor allem hinsichtlich Verkehrslärm und Klima ist dies auch in Abwägung mit den sonstigen Belangen und im Zusammenspiel mit den Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes vertretbar. Für das Quartier entstehen eine Versorgungsinfrastruktur und attraktive Wegeverbindungen. Die Erschließung durch den ÖPNV wird weiter verbessert, aufgrund der vermehrten Möglichkeiten zu Hause zu arbeiten, entfällt für viele Berufstätige die Notwendigkeit täglich mit dem Auto zu fahren und dieses deshalb vorhalten zu müssen. Alternativen zum privaten Pkw-Besitz sind durch die Ausweitung des Carsharing-Angebots zunehmend gegeben. Zudem sollen die Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen den Bedarf des neuen Quartiers sowie der direkt anschließenden Stadtteile decken und somit dem Konzept der „Stadt der

kurzen Wege“ folgen. Selbiges gilt für Besucherstellplätze im Plangebiet. Auch hier ist nur eine begrenzte Anzahl oberirdisch im Straßenraum vorgesehen, da eine Begrenzung des Parkraums zu einer Reduzierung des MIVs führt. Als Senkrechtparker sind diese abschnittsweise zu den Baufeldern organisiert. Im Straßenentwurf sind ca. 50 Besucherstellplätze vorgesehen, davon 4 barrierefreie Stellplätze und 3 Hol- und Bringstellplätze vor dem geplanten Kitastandort im MI 4. Dies entspricht eine Quote von in etwa einem Besucherstellplatz je ca. 200 Wohneinheiten. Gem. Anlage der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) (zuletzt geändert am 29.11.2023) sind 10 % der Stellplätze von Mehrfamilienhäusern oder sonstigen Gebäuden mit Wohnungen (nicht Einfamilienhäuser) für Besucher herzustellen.

Fußverkehrsmaßnahmen
• Dichtes, durchgängiges und sicheres Wegenetz • Sichere Schulwegeführung und Erreichbarkeit von Kinder- und Jugendhaus und Kita • Anschluss an benachbarte Quartiere z. B. über Stichweg zur Prälat-Nicol-Straße • Fortsetzung wichtiger Wegeverbindungen z. B. zum Bolzplatz Dorfäcker Straße • Sichere Querungsmöglichkeiten • Weitgehend autofreie Quartiere (oberirdisch) • Qualitätsvolle Grünausstattung • Beschattung durch Baumpflanzungen • Öffentliche Räume mit Aufenthaltsqualität • Umgestaltung von Bestandsstraßen
Radverkehrsmaßnahmen
• Schaffen einer 4 m breiten, attraktiven und in das Wegenetz eingebundenen Wegeverbindung im Wetzendorfer Park • Tempo 30 - Zone in der Parlerstraße • Durchlässigkeit zwischen Forchheimer Straße und Parlerstraße für den Radverkehr • Durchlässigkeit zwischen Parlerstraße und Alter Parlerstraße für den Radverkehr • Fortsetzung des Radweges an der Wetzendorfer Straße • Privilegierung von Radabstellräumen in den Erdgeschossen • Lademöglichkeiten für E-Bikes
ÖPNV-Maßnahmen
• Fortführung der Buslinie 47 aus der Forchheimer Straße in das Gebiet über eine Busschleuse • Einrichtung von zwei neuen barrierefreien Bushaltestellen an der Parlerstraße • Aufwertung und barrierefreie Umgestaltung der bestehenden Haltestellen an der Wetzendorfer Straße
Motorisierter Individualverkehr
• Reduzierung des Stellplatzschlüssels für private Pkw auf 70 % (bzw. 60 % bei geförderten Wohnungen) gegenüber der derzeitigen Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg • Reduzierung der öffentlichen Stellplätze im Straßenraum • Berücksichtigung von zwei E-Ladesäulen in der Parlerstraße • Berücksichtigung zweier Car-Sharing Parkplätze inklusive Mobilitätspunkte
Städtebauliche Maßnahmen
• Belebung des öffentlichen Raums durch abwechslungsreiche Erdgeschossnutzung • Ansiedlung eines Nahversorgers • Nutzungsmischung im Quartierszentrum und am Übergang zur Forchheimer Straße • Multifunktionale, gut ausgestattete öffentliche Räume • Angebot unterschiedlich großer und nutzbarer Grünflächen • Interessante Abfolge von Räumen und Sichtbeziehungen • Strukturierte Gestaltung von Parlerstraße und Promenade zum Park • Ausreichend Sitzgelegenheiten • Beschattete Wegeführungen

Abb.: Tabelle Umsetzung Mobilitätsbaukasten, Stadtplanungsamt Nürnberg

I.4.6.4. Verkehrliche Auswirkungen

Um die verkehrlichen Auswirkungen der Planung zu ermitteln und darzustellen, wurde ein Verkehrsgutachten erstellt und die zukünftige Verkehrsentwicklung sowie das durch die Planung zu erwartende Verkehrsaufkommen prognostiziert.

Grundsätzlich steht das Ziel eines möglichst umweltverträglichen Verkehrsgeschehens für das Planungsgebiet und seine Umgebung im Zusammenhang mit den verkehrspolitischen Zielsetzungen und Beschlüssen des Stadtrates. Hier sind insbesondere der „Mobilitätsbeschluss für Nürnberg", das „ÖPNV-Maßnahmenpaket 2030", der „Masterplan ÖPNV-Beschleunigung", die Fortschreibung der Radverkehrsstrategie „Nürnberg steigt auf“ und die Fußverkehrsstrategie zu nennen, deren oberste Ziele eine deutliche Reduzierung des Kfz-Verkehrs und die Erhaltung der Verkehrssicherheit sind. Diese Ziele sollen mit einer Vielfalt an Maßnahmen zur Förderung der stadt- und umweltgerechten Verkehrsarten ÖPNV, Fuß- und Radverkehr erreicht werden, die in den oben genannten Beschlüssen konkretisiert sind. Es kann davon ausgegangen werden, dass es durch das Zusammenspiel der verschiedenen Aspekte es gelingen wird, zukünftig die Mobilitätsbedürfnisse der Menschen verstärkt mit den stadt- und umweltgerechten Verkehrsarten zu bewältigen und somit auch die verkehrlichen Auswirkungen der Plangebietsentwicklung zu mindern.

In der vorliegenden Planung sind verschiedenste Aspekte aus dem Mobilitätsbaukasten der Stadt Nürnberg verwirklicht, um eine umweltgerechte Mobilität auf Ebene der konkreten Gebietsentwicklung zu fördern. (siehe Kapitel I.4.6.3. sowie „Verkehrsuntersuchung Wetzendorf Parlerstraße, PB consult GmbH, 18.04.2024) Da das Greifen der konkreten Maßnahmen im Gebiet und der Fortschritt in der Umsetzung des Mobilitätsbeschlusses überwiegend nicht unmittelbar im Bebauungsplan zu sichern sind bzw. schwierig rechnerisch zu greifen sind, wurden diese MIV reduzierenden Effekte für die Ermittlung des Prognoseplanfalls überwiegend nicht eingestellt. Unterstellt wurden lediglich die Auswirkungen des planungsrechtlich auch gesicherten reduzierten Stellplatzschlüssels, der ein fachlich anerkanntes und wirksames Mittel zur Reduzierung des MIV darstellt. Die weiteren den Umweltverbund fördernden Maßnahmen unterstützen und rechtfertigen die Stellplatzreduzierung. Durch die vorhandene und weiter ausgebaute ÖPNV-Anbindung, die vorhandenen und weiter zum Ausbau vorgesehen Carsharingstandorte, die Infrastrukturversorgung und den vorgesehenen Ausbau der Infrastruktur für Radfahrende und zu Fußgehende ist die Reduktion des Stellplatzschlüssels als wirkungsvolles Instrument gerechtfertigt. Dabei wurden auch die Mobilitätsbedarfe der geplanten gewerblichen Nutzungen berücksichtigt, die trotz Stellplatzreduktion ausreichend Stellplätze zur Verfügung haben. Durch den reduzierten Stellplatzschlüssel wird der Modal Split für den Bewohnendenverkehr für die Ermittlung des Prognoseplanfalls von 50% MIV Anteil auf 40 % MIV Anteil gesenkt. Für die Gesamtstadt liegt der MIV-Anteil am Modal Split 2023 bei 32%.

Durch das neue Baurecht und die geplanten Nutzungen entsteht ein deutlicher Mehrverkehr von rund 5.200 Kfz-Fahrten (MIV-Wege) pro Tag. Dieser Mehrverkehr wurde auf das umliegende Straßennetz für den Quell- und Zielverkehr umgelegt. Da das Gebiet mit der Parlerstraße an den Straßenzug Bielefelder Straße / Wetzendorfer Straße angebunden werden soll, verteilt sich der zu erwartende Verkehr über die Bielefelder Straße zum Ring und über die Wetzendorfer Straße Richtung Westen und Südwesten. Nur ein Teil aller Fahrten aus und in das Bebauungsplangebiet wird über die Raiffeisenstraße Richtung Norden und Nordwesten und über die Schleswiger Straße zur Erlanger Straße und Richtung Nordosten bzw. umgekehrt fahren. In der Wetzendorfer Straße und dem nordwestlichen Abschnitt der Bielefelder Straße beträgt die prognostizierte Verkehrszunahme rund 2.600 Kfz/24h gegenüber dem Prognosebezugsfall Für den Frauentaler Weg Richtung Südwesten beträgt die Zunahme gemäß Verkehrsumlegung rund 600 Kfz/24h, in der Marktäckerstraße rund 500 Kfz/24h und für die Schleswiger Straße entsteht ein rechnerischer Mehrverkehr von rund 900 Kfz/24h gegenüber dem Prognosebezugsfall. Die genauen Daten sind der Verkehrsuntersuchung Wetzendorf Parlerstraße zu entnehmen. (PB consult GmbH, 18.04.2024)

Bei der Umlegung des Verkehrs als Grundlage für die Betrachtung des Verkehrslärms (siehe Kapitel I.4.10.3.) und für die Leistungsfähigkeitsberechnungen der Knotenpunkte in der Umgebung des Plangebiets wird ebenfalls, wie bereits im Hinblick auf die Ermittlung der Verkehrserzeugung, von einem „Worst Case“ ausgegangen. Eine Veränderung des Verkehrsverhaltens des Bestandsverkehrs, welche nachweislich mit einer Veränderung eines Verkehrssystems einhergeht, wie z. B. den Verkehrsberuhigungsmaßnahmen durch die Einführung der Tempo 30 Zone in der Wetzendorfer Straße, wird auf Grund der schwierigen Quantifizierbarkeit nicht berücksichtigt. Deshalb werden diese Auswirkungen des sogenannten traffic-evaporation-Phänomens ignoriert. Der neu erzeugte Mehrverkehr wird vollständig zum Bestandsverkehr hinzuaddiert. (Erfahrungsgemäß kommt in der Realität auf Grund von Verlagerungseffekten circa 20 – 30 % weniger Verkehr hinzu.)

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen an den Knotenpunkten rund um das Untersuchungsgebiet zeigen auf dieser Basis, dass sich durch den zu erwartenden Mehrverkehr die durchschnittlichen Wartezeiten für einzelne Verkehrsströme an einzelnen Verkehrskonten erhöhen und sich die Qualitätsstufen zum Teil verschlechtern werden. Die Beurteilung der Verkehrsqualität wird an Hand der mittleren Wartezeit bewertet, woraus die Einteilung in Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) abgeleitet wird. Insgesamt ergeben sich nur an wenigen Fahrbeziehungen signifikante Verschlechterungen auf Grund des erechneten Mehrverkehrs. Nur bei zwei der untersuchten Fahrbeziehungen kommt es zu einer Verschlechterung von der QSV E auf die QSV F. (Knotenpunkt Erlanger Straße/Bamberger Straße für beide Linksabbiegespuren aus der Marienbergstraße in der morgendlichen Spitzenstunde). An zwei weiteren Fahrbeziehungen verschlechtert sich die Situation von QSV D nach QSV E (Kontenpunkt Erlanger Straße/Schleswiger Straße für die Rechtsabbiegerspur aus der Schleswiger Straße in der nachmittäglichen Spitzenstunde und Knotenpunkt Marktäckerstraße/Raiffeisenstraße für die Rechtsabbiegerspur aus der Raiffeisenstraße in der Nachmittagsstunde). Die betroffenen Fahrbeziehungen sind bereits heute stark ausgelastet, weil die Erlanger Straße eine Hauptzufahrtsstraße im Norden nach Nürnberg darstellt. Die Wartezeiten werden sich rechnerisch dort weiter erhöhen und somit zu leichten Fahrtzeitverlängerungen in den betroffenen Spitzenstunden für den MIV führen. Bei einer QSV E ist in den meisten Umläufen ein Rückstau am Ende der Freigabezeit zu erwarten. Ab dieser Qualitätsstufe gilt ein Knoten als sehr stark ausgelastet und der Verkehr wird nicht mehr flüssig abgewickelt werden. Bei einer QSV F wird die Leistungsfähigkeit eines Knotenpunkts gemäß der Einteilung nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) rechnerisch überschritten. Durch die Klimakrise und die Mobilitätswende werden die älteren Richtlinien derzeit hinterfragt und zum Teil bereits angepasst und / oder ergänzt. So wird zum Beispiel in der E-Klima 2022, die Empfehlungen zur Anwendung von Regelwerken im Hinblick auf die Erreichung von Klimaschutzzielen enthält, bereits festgehalten: „Eine QSV E oder F kann (…) im Rahmen einer Gesamtabwägung mit der Zielsetzung der Senkung der THG-Emissionen vorübergehend in Kauf genommen werden, wenn mittelfristig ein Rückgang der Kfz-Nachfrage und damit der Bemessungsverkehrsstärken z. B. aufgrund geplanter Verbesserungsmaßnahmen im ÖV, Rad- und Fußverkehr erwartet werden kann (Kombination von Push- und Pull-Maßnahmen). Eine QSV E oder F ist außerdem an Stellen vertretbar, an denen Fahrtzeitverlängerungen verkehrspolitisch akzeptabel oder erwünscht sind, z. B. bei Zufahrten in Innenstädte.“ (E Klima 2022, Steckbrief zur HBS, S. 6). In der Erlanger Straße sind beispielsweise durch den Bau der Stadt-Umland-Bahn Rückgänge im Kfz-Verkehrsaufkommen zu erwarten, wie sie bereits im Zuge der Straßenbahnverlängerung von Thon bis Am Wegfeld eingetreten sind.

Verschlechterungen auf die QSV B und C sind weniger relevant, da die Fahrbeziehungen weiterhin leistungsfähig bleiben.

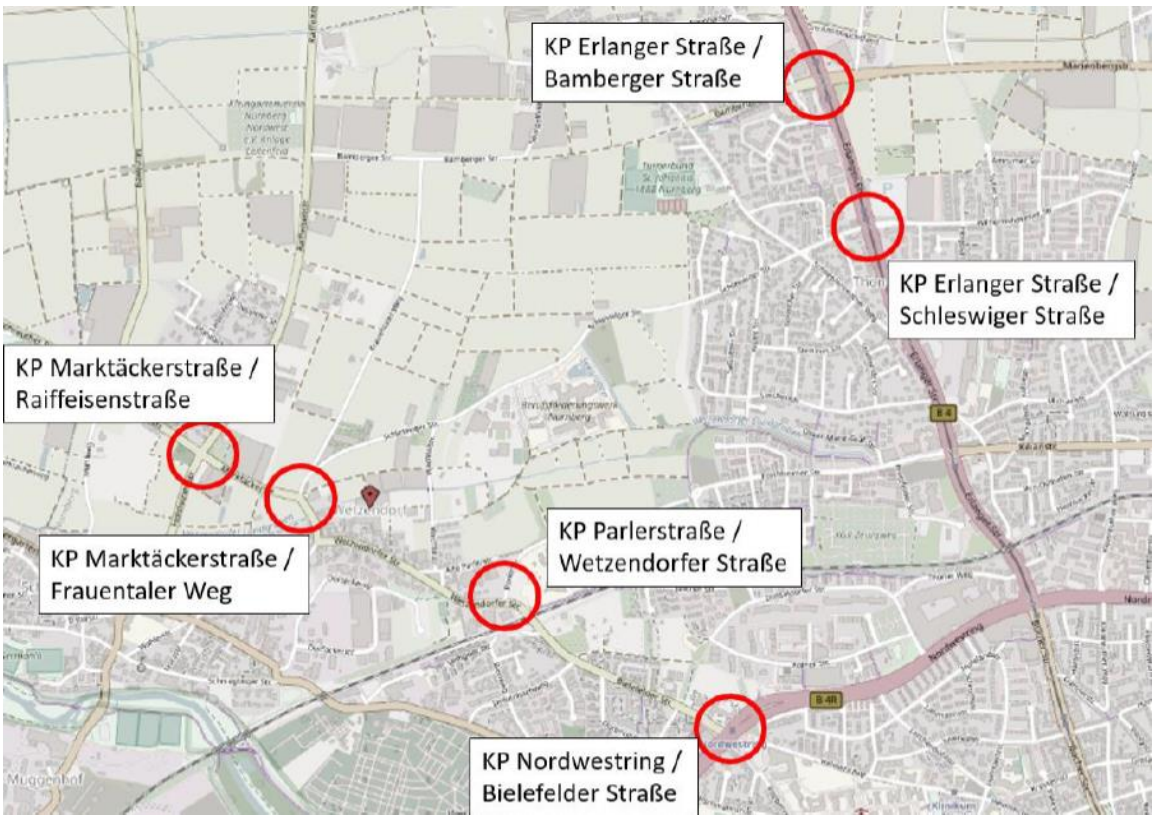


Abb.: Lage der untersuchten Kontenpunkte
Quelle: Verkehrsuntersuchung Wetzendorf Parlerstraße, PB Consult GmbH

Die untersuchten Knotenpunkte bzw. betrachteten Straßenquerschnitte befinden sich zum Teil nicht mehr in engem räumlichen Zusammenhang zum Planungsgebiet. Eine Durchmischung mit dem allgemeinen Verkehr ist an den Knotenpunkten Marktäckerstraße / Raiffeisenstraße, Erlanger Straße / Bamberger Straße, Erlanger Straße / Schleswiger Straße und Nordwestring / Bielefelder Straße bereits in unterschiedlichem Ausmaß entstanden. Der Abstand vom Plangebiet zum Zählpunkt Schleswiger Straße / westlich Albert-Ortmann-Straße beträgt bereits ca. 1.900 m und zum Zählpunkt Bielefelder Straße ca. 700 m. Der Knotenpunkt Erlanger Straße / Bamberger Straße ist ca. 3.000 m entfernt und der Knotenpunkt Erlanger Straße / Schleswiger Straße ist ca. 2.600 m entfernt. Die typisierende Betrachtung der TA-Lärm geht davon aus, dass eine Verkehrszunahme vorbehaltlich besonderer räumlicher Bedingungen im Umfeld von ca. 500 m einem Vorhaben eindeutig zuzurechnen ist. Insofern sind hier vor allem die Auswirkungen auf die nächstgelegen Knotenpunkte Marktäckerstraße / Frauentaler Weg und Parlerstraße / Wetzendorfer Straße relevant, die trotz Änderung der QSV sehr gut leistungsfähig bleiben. Aufgrund von weiträumigeren Verlagerungseffekten wurden dennoch auch die weiteren Knotenpunkte im Gutachten untersucht. Allerdings wurden keine modalen Verlagerungseffekte berücksichtigt, die wiederum zu einer Reduzierung der Verkehrszunahmen führen können.

Neben den Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept wird insbesondere zur Reduzierung der Verkehrslärmbelastung, aber auch zur Umsetzung einer Verkehrsberuhigung, die eine Reduzierung des Verkehrs insgesamt bewirken kann, die Wetzendorfer Straße und ein Teil des Frauentaler Wegs zu einer Tempo 30 Zone umgewidmet. In der Bielefelder Straße wurde Tempo 30 bereits im Zuge der dortigen neuen Wohnbebauung eingeführt. Der baulich zu verändernde Bereich wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Hier sind unter anderem die Fortführung der Radvorrangroute, eine Verbesserung der Bushaltestellen, Baumpflanzungen sowie zwei neue Querungshilfen mit entsprechender Fahrbahnverengung vorgesehen.

I.4.7. KONZEPT ZUR VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Strom, Gas oder anderen alternativen Energieträgern sowie Telekommunikation muss über die entsprechenden Versorgungsunternehmen bzw. die Stadt Nürnberg sichergestellt werden.

I.4.7.1. Energie- und Wärmeversorgung

Es ist vorgesehen, das Planungsgebiet Wetzendorf an das Fernwärmenetz der Stadt Nürnberg anzuschließen. Hierzu laufen derzeit sowohl die Planungen für ein neues H2-ready Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärmekopplung, als auch für den Trassenverlauf der Fernwärmeleitung zur Netzerweiterung und zum Anschluss des Baugebiets an die Nürnberger Fernwärmeversorgung. Zeitziel ist eine Inbetriebnahme bis voraussichtlich Mitte des Jahres 2027. Am Standort des Heizkraftwerks sollen zudem weitere Komponenten und Technologien zur emissionsarmen Wärmeerzeugung zum Einsatz kommen, so dass eine nachhaltige Strom- und Wärmeversorgung des Baugebiets perspektivisch gegeben ist. Ziel des Versorgers ist es zudem, im Rahmen des Transformationsplans für das Nürnberger Fernwärmenetz eine CO_2-Neutralität bis 2035 für die Fernwärmeversorgung umzusetzen. Der Ausbau des Fernwärmenetzes mit dem Standort Wetzendorf ist Bestandteil der Kommunalen Wärmeplanung, die bis Ende 2025 vorliegen soll. Der Transformationsplan für die Umstellung auf CO_2-Neutralität für die Fernwärme wird zeitgleich erarbeitet. Unabhängig des geplanten Fernwärmeanschlusses gelten die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetztes (GEG), das für die Heizung von Neubauten in Neubaugebieten grundsätzlich einen Anteil aus erneuerbarer Energien von 65% vorschreibt. Dies gilt insbesondere für die Gebiete WA 5.1, WA 5.2, WA 6.2 WA 6.1 WA 7.1, WA 7.2 und WA 7.3 für die derzeit kein Fernwärmeanschluss geplant ist. Hier kann die Versorgung beispielsweise mit Wärmepumpen oder Biomasseheizung GEG-Konform gestaltet werden.

Abwasserentsorgung

Mischwassersammler sind in der Parlerstraße (DN 1600), in der Forchheimer Straße (DN 1800) und in der Wachtelstraße (DN 700) vorhanden. Der Mischwassersammler in der Parlerstraße wurde im Jahr 1982 errichtet und liegt etwa 6 m tief in der Erde. Für die Abwasserentsorgung wird ein Anschluss des Baugebiets an die vorhandenen Kanäle geplant.

Durch das Planungsgebiet führt ein privater Mischwasserkanal des BFW. Dieser wird in seinem Bestand gesichert und im Bereich der Planstraße 1 ertüchtigt, um die Entwässerung der Gebiete WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1, WA 6.2, WA 7.1, WA 7.2 und WA 7.3 sicherzustellen. Hierfür ist im Bereich der Planstraße 1 eine Umwidmung des Mischwasserkanals (Übernahme in städtisches Eigentum) erforderlich, da dieser momentan noch in Privateigentum ist. Bei der Spartenkoordination sollte jedoch eine Ersatztrasse berücksichtigt werden, falls der Kanal in 30 - 50 Jahren aufgelassen und durch einen neuen Kanal in der Ersatztrasse ersetzt werden muss.

Die Entwässerung der Alten Parlerstraße läuft nicht vollständig über den vorhandenen Kanal und ein Teil südlich des Gebiets MI 1 muss in das vorhandene Entwässerungskonzept integriert werden (oberflächliche Abführung und Versickerung in Kirchweihplatz).

Das Plangebiet ist im aktuellen Generalentwässerungsplan (GEP) aus dem Jahr 2018 nicht enthalten. Der abwassertechnische Entwurf der Mischwasserentlastungsanlagen nach dem Schmutzfrachtsimulationsmodell (SMUSI) für die Einzugsbereiche der beiden Klärwerke der Stadt Nürnberg wurde im November 2022 fortgeschrieben. Das Plangebiet ist nun hier enthalten.

I.4.7.2. Müllentsorgung

Um die Müllabholung in den Gebieten WA1, WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3, WA 7.1, WA 7.2 und WA 7.3, sowie MU 2.1 und MU 2.2 sicherzustellen, werden die Müllfahrzeuge die an die jeweiligen Wendeanlagen der Planstraßen 1, 3 und 4 anschließenden Geh- und Radwege nutzen, um auf die Parlerstraße bzw. Alte Parlerstraße zu gelangen. Da auf den beschriebe-

nen Geh- und Radwegen mit Ausnahme der Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge MIV ausgeschlossen ist, werden an den Übergangsbereichen zwischen verkehrsberuhigten Bereichen und den Geh- und Radwegen klappbare Poller vorgesehen.

I.4.8. WASSERHAUSHALT

I.4.8.1. Grundwasser

Die hydrogeologischen Verhältnisse wurden in einem Grundwassergutachten untersucht und bewertet und die Grundwasserstände mittels neu errichteter Grundwassermessstellen gemonitort. Die Grundwasserflurabstände nehmen von 5 – 8 Metern im Südwesten Richtung Südosten auf 0 – 1 Meter ab. Im Bereich des Wetzendorfer Landgrabens sind die Grundwasserflurabstände am niedrigsten. Der Grundwasserspiegel ist insgesamt deutlich schwankend und reagiert stark auf Regenereignisse, dies aber insbesondere im Parkbereich da es einen direkten hydraulischen Zusammenhang zwischen Grundwasserspiegel und der Wassermenge in den Gräben gibt. Dies wird weiter gemonitort und in die Planung und Konzeption des „Wetzendorfer Parks“ und der geplanten wechselfeuchten Mulden mit eingestellt. Der Grundwasserspiegel ist derzeit auch stark abhängig von den Entnahmen aus den Beregnungsbrunnen und in den Sommermonaten besonders niedrig, so dass der Wetzendorfer Landgraben zum Teil trockenfällt. Durch die im Rahmen der Gewässerrenaturierung geplante Verlegung der Einmündung des Seegrabens als dauerhafter Wasserquelle weiter Richtung Osten soll hier zukünftig eine verbesserte Wasserführung möglich werden.

Im gesamten Planungsgebiet ist bedingt durch die Lithologie mit Schichtwasservorkommen zu rechnen. Im Süden an der Parlerstraße wurde ein schwebendes Grundwasserstockwerk mit darunterliegenden gespannten Grundwasserverhältnissen kartiert. Je nach Eingriffstiefe der Bebauung in das Grundwasser erfolgt eine Verringerung des durchflusswirksamen Querschnitts, wodurch lokal Aufstauungen und Änderungen der Grundwasserfließrichtung entstehen können. Nachteilige Auswirkungen können jedoch durch technische Maßnahmen vollständig vermieden werden. Um die Eingriffstiefe der Bebauung von vornherein zu begrenzen sind Tiefgaragen nur eingeschossig zulässig und sollen über dem jeweiligen Grundwasserstockwerk liegen. Im Bereich der geplanten Bebauung ist der Grundwasserflurabstand vieler Bereiche hierfür ausreichend hoch. In Bereichen mit sehr hohem Grundwasserstand liegt die Eingriffstiefe bei ca. 1 m - 1,5 m (z. B. WA 4.3.). Da der Grundwasserumsatz in den vergleichsweise gering wasserdurchlässigen Böden und Gesteinen nur gering ist, sind sowohl objektbezogene (Grundwasserumläufigkeitssysteme um einzelne Objekte) als auch übergeordnete Lösungen (Gräben mit freiem Auslauf in das Gewässersystem) im Rahmen der Objektplanung denkbar. Durch Letzteres könnte sogar eine Verbesserung der bestehenden Grundwassersituation in der Bestandsbebauung erreicht werden. Die technische Umsetzung muss in der weiteren Planung geprüft werden.

Im Rahmen des Fachbeitrags zur WRRL wurde eine Verschlechterung des Zustandes des betroffenen Grundwasserkörpers „2_G084 Sandsteinkeuper – Nürnberg“ ausgeschlossen. Für die Grundwasserneubildung spielt das Gebiet insgesamt nur eine geringe Rolle und die neue dauerhafte Flächenversiegelung ist bezogen auf die Einzugsgebiete als sehr gering einzustufen. Zudem werden Maßnahmen getroffen, um das Niederschlagswasser wieder dem Kreislauf zuzuführen (Schwammstadtprinzip). Der gute mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers bleibt erhalten. Der aktuell schlechte chemische Zustand des betroffenen Grundwasserkörpers ist zurückzuführen auf eine z.T. sehr hohe Nitratbelastung aus der intensiven Landwirtschaft. Insofern ist aus den Flächen des Bauvorhabens eine Verringerung des Nitrateintrags zu erwarten, da diese nicht mehr intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

I.4.8.2. Entwässerungskonzept

Die Themen Entwässerung, Überflutungsschutz, Gestaltung und Renaturierung des Wetzendorfer Landgrabens und Seegrabens sowie Nutzung und Gestaltung von Park- und Grünflä-

chen als zusätzlicher Retentionsraum sind im Planungsgebiet sowohl funktional als auch gestalterisch eng miteinander verknüpft. Sie wurden in einem integrierten Ansatz durch das Ingenieurbüro Björnsen Beratende Ingenieure GmbH in Arbeitsgemeinschaft mit dem Landschaftsarchitekturbüro Uniola (früher Keller Damm Kollegen) erarbeitet.

Das Entwässerungskonzept folgt dem Leitbild der „Schwammstadt“ und wurde im Hinblick auf folgende Ziele entwickelt:

Das Neubaugebiet wird wassersensibel und hochwasserneutral erschlossen. Die erforderlichen Entwässerungsanlagen sollen gestalterisch in die öffentlichen Freiräume integriert werden. Sie halten das Wasser dezentral dort zurück, wo es anfällt. Bei gleichzeitiger Verbesserung des natürlichen Wasserhaushaltes soll ein Überflutungs-, Hochwasser- und Gewässerschutz erreicht werden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird gezielt auf eine funktionale Mehrfachbelegung von Flächen und die Schaffung von Synergieeffekten hingearbeitet.

Für die Entwässerung ist eine Kombination von in den Grünanlagen angeordneten Entwässerungsmulden, Retentionsflächen und Baumrigolen für die Reduzierung, Rückhaltung, und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen (siehe Ausführung in nachfolgendem Kapitel). Durch die Festsetzung von Gründächern wird die Abflussmenge ebenfalls wirksam reduziert. Ein Anteil von 50 % der Gesamtdachfläche ist bei der Dimensionierung der erforderlichen Retentions- und Entwässerungsanlagen berücksichtigt.

Auf Grund des zum Teil niedrigen Grundwasserflurabstandes und der heterogenen Bodenverhältnisse wurde bei der Konzeption der Entwässerungsanlagen davon ausgegangen, dass die alleinige Bewirtschaftung der anfallenden Niederschlagsabflüsse durch dezentrale Versickerungsanlagen nicht uneingeschränkt möglich ist. Dies muss im Einzelfall auf Genehmigungsebene und an Hand von Baugrundgutachten lokal geprüft werden.

Die Oberflächenentwässerung des Planungsgebietes erfolgt abschnittsweise für jede private und öffentliche Fläche.

Die in den Vorfluter abzuleitende Wassermenge ist dabei zu begrenzen. Die Einleitmenge richtet sich dabei nach einer Drosselwasserspende in l/(s*ha), welche für das versiegelte Gebiet von den Genehmigungsbehörden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik festgelegt wird. Die Gewässer Wetzendorfer Landgraben und Seegraben werden aus den Einzelflächen dabei mit einer maximal zulässigen Gebietsabflussspende in Höhe von 8,3 l/(s*ha) beaufschlagt.

Die Entwässerungseinrichtungen innerhalb der privaten Flächen müssen so ausgelegt sein, dass das Niederschlagswasser, welches nachweislich nicht auf dem Grundstück versickert werden kann, bis zu einem 5-jährlichen Bemessungsregenereignis auf dem Grundstück zurückgehalten wird, und nur die anteilige Drosselwassermenge weitergeleitet wird. Der Drosselabfluss sowie der entstehende Überlauf aus seltener als 5-jährlichen Starkniederschlagsereignissen aus den privaten Flächen ist den jeweils zugeordneten öffentlichen Entwässerungsanlagen zuzuleiten. Die Sicherstellung der Ableitung in die jeweils zugeordneten Entwässerungsanlagen folgt dabei in enger Abstimmung mit den Anforderungen aus der Umlegung hinsichtlich der notwendigen separat erschließbaren Grundstückseinheiten. Um sicherzustellen, dass die Entwässerung aus dem nördlichen WA 4.2 in die zugeordnete öffentliche Entwässerungsanlage abgeleitet werden kann, wurde im WA 4.3 ein Leitungsrecht eingetragen, da hier von zwei separaten Grundstückseigentümern ausgegangen wird. Beim nördlichen WA 2.4, das über WA 2.3 in die zugehörige Entwässerungsanlage entwässert, wurde auf die Eintragung eines Leitungsrechtes dagegen verzichtet, da hier davon ausgegangen wird, dass beide Baugebiete einer Partei zugeteilt werden. Über die Grünanlagen bzw. Straßen wird das abfließende Wasser dann gedrosselt über Mulden in den durch die Parkfläche verlaufenden Wetzendorfer Landgraben geleitet. Die in den an die Baugebiete angrenzenden öffentlichen Grünflächen vorzusehenden Entwässerungseinrichtungen werden so dimensioniert, dass darin das 10-jährliche Bemessungsregenereignis zzgl. der von den Privatflächen zulaufenden Wässer bewirtschaftet wird.

Einzugs-gebiet	$V_{Retention} \leq 5$ a (Mulden)	$V_{Retention}$ bis 10 a (Δ10a-5a; Retentionsflächen)	$V_{Retention, zus.}$ für 10 a (Baumrigolen Parlerstr.)	$V_{Retention, gesamt}$ bis 10 a
Teilbereich A				
R1	175 m³	306 m³	197,7 m³	679,0 m³
R2	57 m³	156 m³	42,1 m³	255,4 m³
R3	46 m³	175 m³	196,8 m³	417,8 m³
R4	49m³	175 m³	53,0 m³	277,4 m³
R5	39 m³	76 m³	112,5 m³	227,6 m³
	366 m³	**888 m³**	**602,1 m³**	**1.857,1 m³**

Abb.: Erforderliche Retentionsvolumina in den öffentlichen Grünanlagen und der Baumrigole Parlerstraße für das 5- und das 10-jährliche Bemessungsregenereignis
Quelle: Entwässerungskonzept, Björsen Beratende Ingenieure GmbH

Über das 10-jährliche Bemessungsereignis hinausgehende Niederschlagsabflüsse werden in die öffentliche Parkfläche entlang des Wetzendorfer Landgrabens übergeleitet und dort im neugestalteten Retentionsraum bewirtschaftet. Die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagsabflusses erfolgt vorzugsweise dezentral und die an der Geländeoberfläche angeordneten Entwässerungsstrukturen werden gestalterisch in die Quartiersplanung integriert. Sämtliche erforderliche Retentionsräume sind unter Einhaltung einer maximalen Einstauhöhe von 0,30 m so ausgelegt, dass die Notwendigkeit einer Einzäunung entfällt.

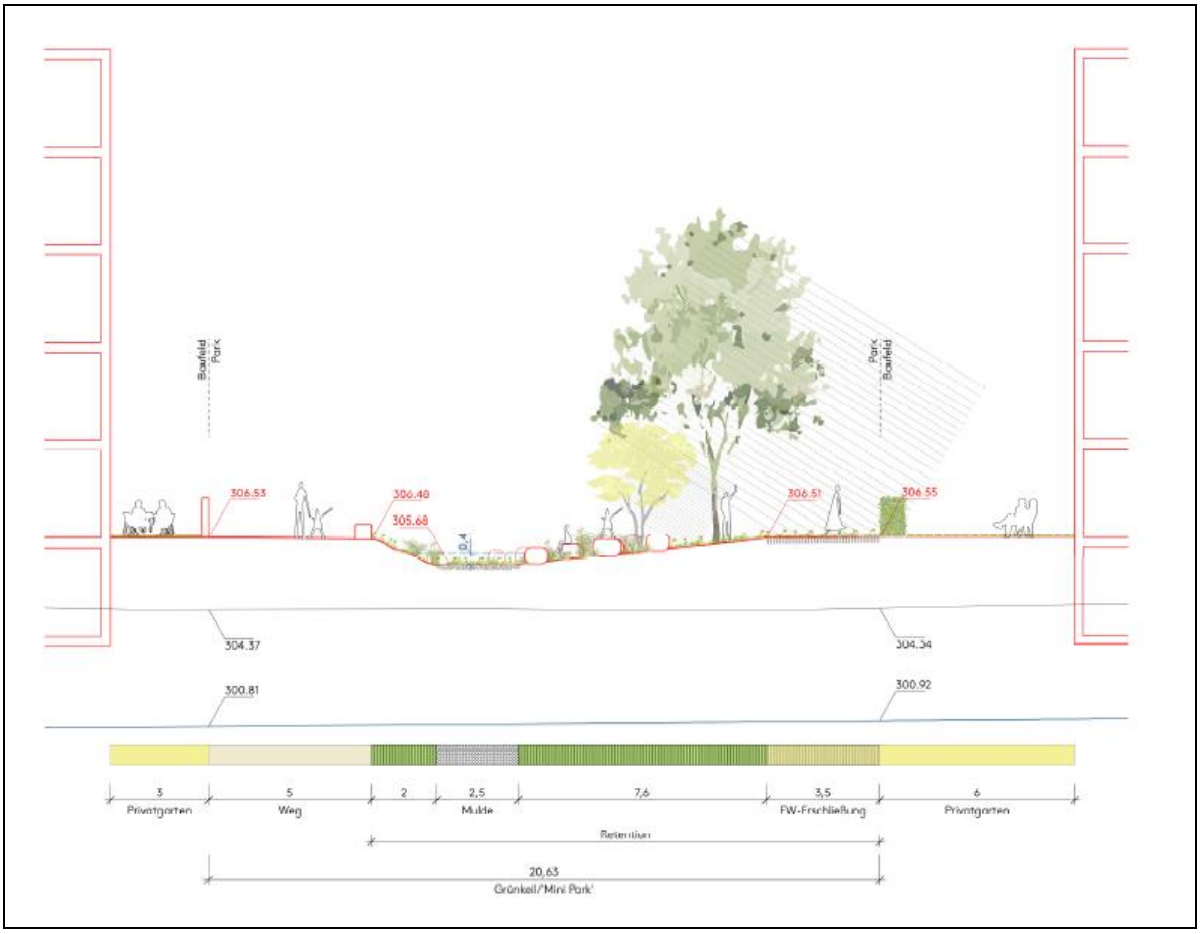


Abb.: Schnitt durch Grünanlage zwischen den Baufeldern mit Entwässerungselementen
Quelle: Keller Damm Kollegen Landschaftsarchitekten, Vorentwurf Stand 14.07.2021

Die Ableitung des Niederschlagswassers wird durch die Höhenplanung der öffentlichen Erschließungs- und Grünanlagen sichergestellt. Innerhalb der Baugebiete liegt der Hochpunkt jeweils im Baufeldinneren, sodass eine seitliche Neigung in Richtung der Baufeldkanten und

damit der Übergang in die öffentlichen Grünflächen auch für die Freispiegelentwässerung der privaten Bauflächen gewährleistet werden kann. Die auf den Privatflächen anfallenden Abflüsse können so in etwa zu gleichen Teilen zu den Entwässerungs- bzw. Rückhalteeinrichtungen der umliegenden öffentlichen Grünflächen bzw. in die Entwässerungsanlagen der Verkehrsflächen geleitet werden. Die Bestandshöhen der im Süden angrenzenden Parlerstraße werden vornehmlich als fix angesehen. Ausgehend von dort erfolgt die Geländeprofilierung mit einem einheitlichen Gefälle in Richtung der Promenade bzw. der Parklandschaft. Die Drosselung zur Einhaltung der zulässigen Abflussmengen erfolgt im Übergang zwischen Grünkeilen und Parkanlage auf Höhe der Promenade.

Das Entwässerungskonzept mit den entsprechenden Retentionsräumen zwischen den Baufeldern ist darauf ausgelegt, dass es bereits ohne die geplante Gewässerumgestaltung funktionieren kann ohne den Wetzendorf Landgraben in seiner Funktion als Vorfluter hydraulisch zu überlasten. Insofern besteht hier keine zeitliche oder inhaltliche Abhängigkeit von dem zur Umsetzung der geplanten Gewässerrenaturierung notwendigen Planfeststellungsverfahren.

I.4.8.3. Starkregenereignisse

Durch die Abstellung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen auf das 10-jährliche statt 5-jährliche Niederschlagsereignis trägt die Stadt Nürnberg der Zunahme von Starkregenereignissen bereits grundsätzlich Rechnung.

Über das 10-jährliche Bemessungsereignis hinausgehende Niederschlagsabflüsse werden zukünftig in der Parklandschaft um den Wetzendorfer Landgraben bzw. den Seegraben zurückgehalten. Bei Überschreitung des jeweiligen zulässigen Drosselabflusses und der vorhandenen Kapazität des Retentionsraums werden die selteneren Regenereignisse durch Überläufe im Bereich der Promenade in Teilbereich A in die Parklandschaft geleitet.

Bis zur Herstellung der neuen Park- und Gewässerlandschaft im Zuge der Errichtung des „Wetzendorfer Parks“ sieht das Entwässerungskonzept zudem die Möglichkeit vor, auch das 20-30 jährliche Starkregenereignis in den Grünanlagen zwischen den Baufeldern durch zusätzliche Drosseleinrichtungen zurückzuhalten. Die Grünanlagen werden bei diesen seltenen Ereignissen dann temporär stärker eingestaut und eine Belastung der Unterlieger wird vermieden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Fließweganalyse für Starkregenereignisse durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Fließpfade in der Umgebung durch die Neuerschließung des Baugebiets im Falle von Starkregenereignissen nicht verändert werden. Damit ist eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch die vorliegende Planung bei Starkregenereignissen nicht gegeben. Im Geltungsbereich folgen die Fließwege wie vorgesehen den Entwässerungsmulden und Grünfingern.

I.4.8.4. Entwässerung durch Baumrigolen

In den Grünanlagen und in der Parlerstraße wird das System der Baumrigole als Pilotprojekt in Nürnberg erstmals eingesetzt. Es kombiniert den Baumstandort mit Retentionsvolumen und ist damit sowohl flächensparend als auch nachhaltig in der Nutzung des Niederschlagswassers. Durch den Einsatz der Baumrigolen entsteht ein optimal mit Wasser versorgter Baumstandort, der durch seine Verdunstungsleistung zur sommerlichen Kühlung beiträgt.

Die Baumrigolen in den Grünanlagen sollen aus den direkt angrenzenden, öffentlichen Straßen beschickt und oberhalb der Mulden in den Grünanlagen angeordnet sein. Die Errichtung unterirdischer Retentionskammern in Form von Baumrigolen nach dem „Stockholmer Modell“ ermöglicht die lokale Speicherung eines Teils des Niederschlags und fügt sich ideal in das Konzept einer dezentralen Niederschlagsbewirtschaftung ein. Die Vorteile solcher Baumrigolen liegen zudem in der Kühlwirkung der Verdunstung einer optimal mit Wasser versorgten Vegetation. Entsprechende, optimal mit Wasser versorgte Baumstandorte wirken als natürliche Klimaanlagen der innerstädtischen Aufheizung im Sommer entgegen. Insbesondere wenn Stadtbäume als Vegetation genutzt werden, ergeben sich Synergien hinsichtlich:

• Gestaltung und Aufenthaltsqualität,

• Reduzierung des Pflege- und Bewässerungsaufwandes für Baumpflanzungen,

• Bindung von Luftschadstoffen und Treibhausgasen.

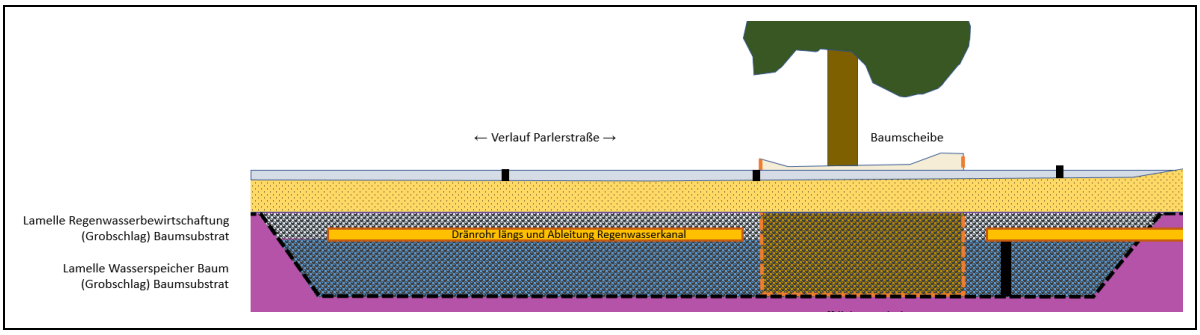


Abb.: Schematischer Längsschnitt einer Baumrigole entlang der Parlerstraße
Quelle: Entwässerungskonzept, Björsen Beratende Ingenieure GmbH

Die Konstruktion der Baumrigole besteht vereinfachend aus drei übereinander angeordneten Teilen: dem Baumspeicher, dem Regenwasserspeicher und einer begrünten Oberbodenschicht.

Die Entwässerungsplanung sieht Baumrigolen dort vor, wo entsprechend der Grundwassererkundung durch die R & H Umwelt GmbH ausreichend hohe Grundwasserflurabstände vorhanden sind und eine Beschickung aus den öffentlichen Straßenflächen möglich ist.

I.4.8.5. Hochwasser

Für das Planungsgebiet wurde das Thema Hochwasser von Anfang an mitgedacht. Ziel der Gesamtmaßnahme, ist eine Verbesserung von Überflutungsschutz und Retentionsraumvorsorge im Rahmen einer integrierten Parkplanung. Diese umfasst auch die ökologische Aufwertung und Renaturierung der Gewässersysteme im Planungsbereich. Nach Herstellung des „Wetzendorfer Parks“ und der Renaturierung des Wetzendorfer Landgrabens und Seegrabens wird sich das tatsächliche Überschwemmungsgebiet HQ_{100} gegenüber dem amtlich gesicherten neu abformen. Der zusätzlich geplante Retentionsraum kann zukünftig auch die Unterlieger jenseits des Planungsgebietes entlasten.

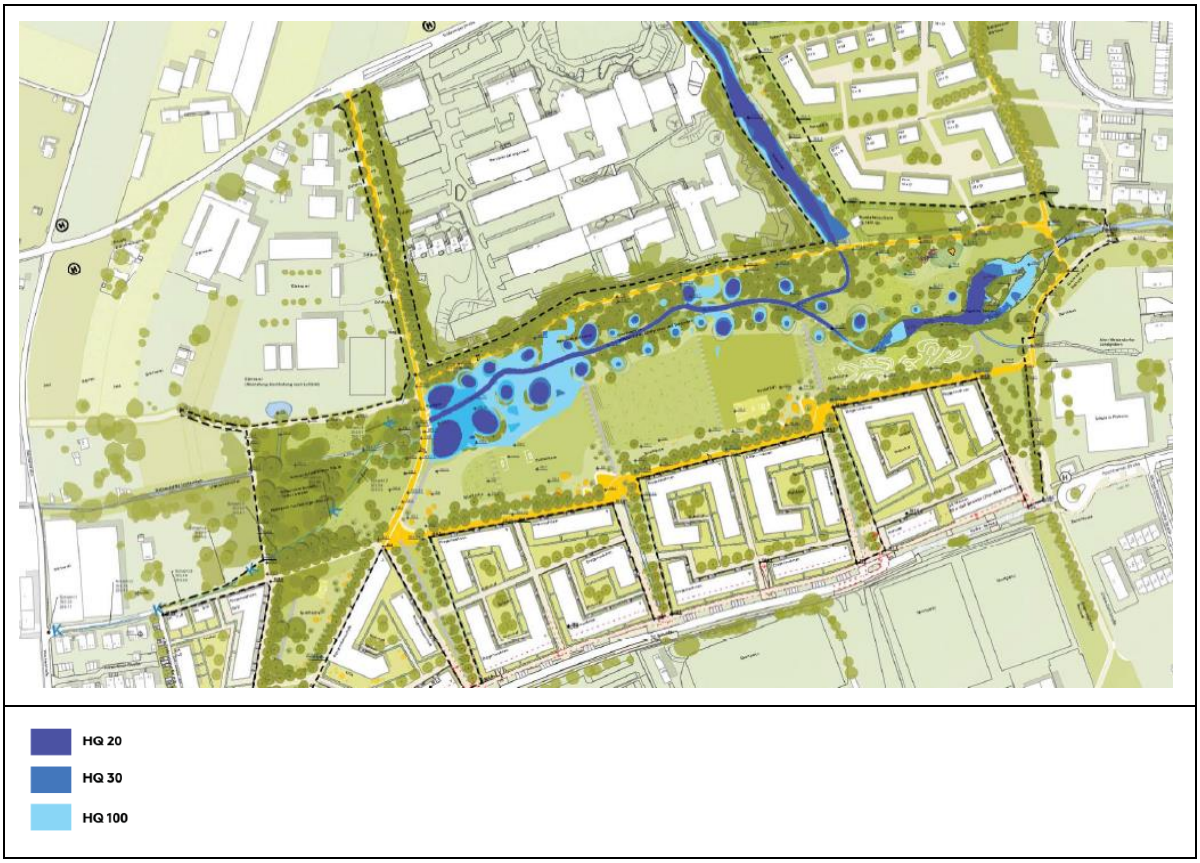


Abb.: Konzept zum integrierter Retentionsraum
Quelle: Keller Damm Kollegen Landschaftsarchitekten, Vorentwurf Stand 14.07.2021

Für die Umsetzung der neuen Park- und Gewässerlandschaft im Zuge der Errichtung des „Wetzendorfer Parks“ ist ein Planfeststellungsverfahren notwendig, dass die gesamten Anforderungen an die Umsetzung des Konzeptes behandelt.

Das Bebauungsplanverfahren läuft der Planfeststellung insofern vor, da im Rahmen der Umlegung auch die bodenrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung der Planungsziele geschaffen werden. Daher wurden auch die aktuellen Bedingungen der Hochwassersituation mit in die planerischen Überlegungen eingestellt.

Die Baugebiete liegen vollständig außerhalb der Linie des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes des Wetzendorfer Landgrabens (HQ_{100}) und beachten damit die Bestimmungen des § 78 Abs. 1 WHG. Um dem angrenzenden Überschwemmungsgebiet sowie dem zugehörigen Risikogebiet des HQ_{extrem} Rechnung zu tragen, wurde das gesamte Höhenkonzept auf eine Vorsorgehöhe von Baugebietshöhen mit 1 m über HQ_{extrem} ausgelegt. Von diesem Vorsorgekonzept wird nur in Einzelfällen auf Grund von zwingenden Anschlüssen an Bestandshöhen abgewichen, jedoch liegen auch hier die zukünftigen Baugebietshöhen über den Höhen des HQ_{extrem}. Auf die Darstellung des HQ_{extrem} wurde in der Planzeichnung verzichtet, da mit Umsetzung der Erschließung auf Grund des Höhenkonzepts kein Baugebiet mehr in diesem Risikogebiet zu liegen kommt. Über das Höhenkonzept ist auch gewährleistet, dass ein Hochwasserereignis nicht in die Tiefgaragen hineinlaufen kann, da diese über dem heutigen Gefährdungsbereich des HQ_{extrem} liegen.

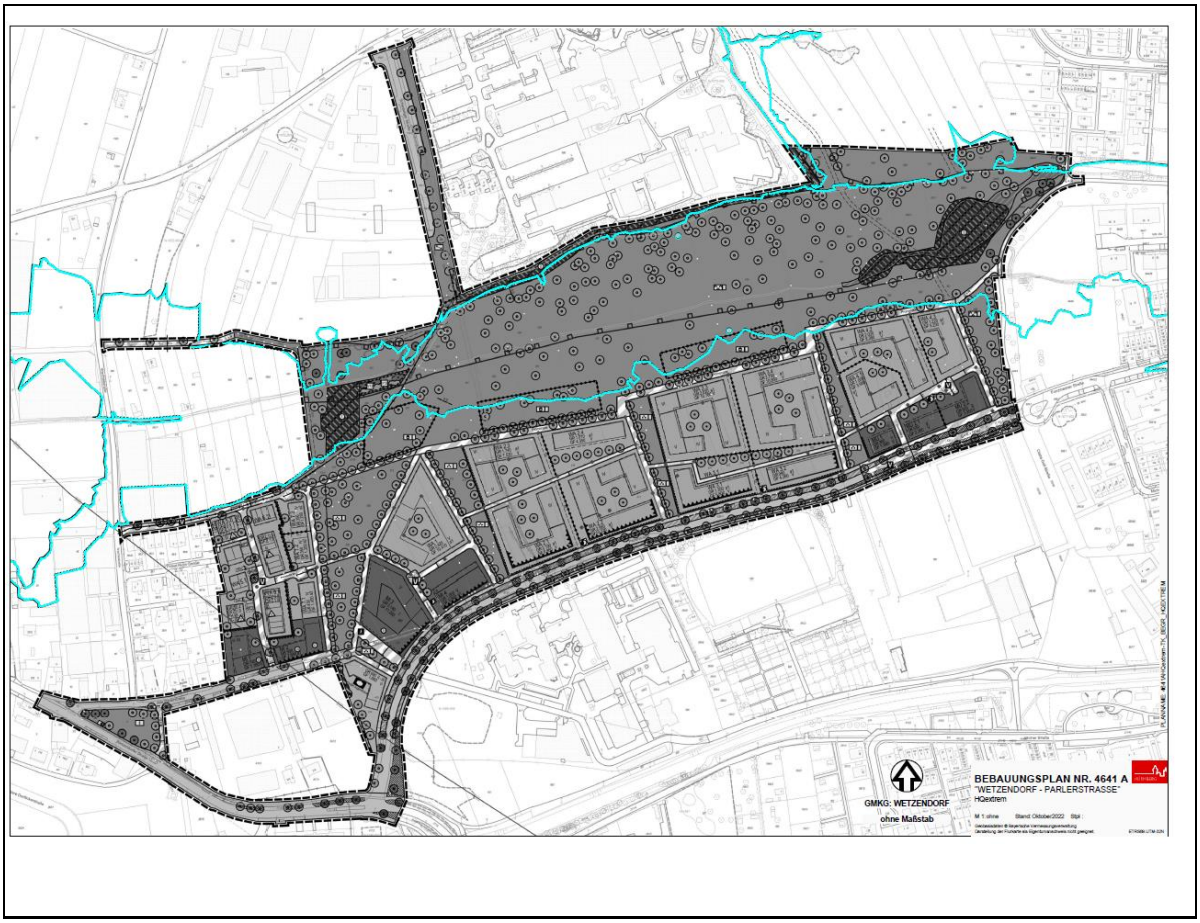


Abb.: Risikogebiet HQextrem Ist-Zustand, Stadtplanungsamt Nürnberg
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Erschließungsflächen der Promenade tangieren im östlichen Bereich das HQ_{100}. Durch das Höhenkonzept geht hier in geringfügigem Ausmaß Retentionsraum verloren, der in der Parklandschaft zukünftig wie dargelegt überkompensiert wird.

Das Gefährdungspotential des HQ_{100} und HQ_{extrem} des Wetzendorfer Landgrabens ist hier mit sehr geringen Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten als gering einzustufen.

Für das gesamte Gewässersystem des Wetzendorfer Landgrabens wird die Stadt Nürnberg in den nächsten Jahren ein Hochwasserschutzkonzept erarbeiten. Die Grünfläche des „Wetzendorfer Parks“ wird dabei als Retentionsraum eine Rolle spielen. Diese Anforderung wird bereits jetzt in der Gestaltung einer den Erschließungsweg in Nord-Süd-Richtung begleitenden Geländemodellierung mit Drosselbauwerk im westlichen Parkabschnitt berücksichtigt. So wird die schwierige spätere Integration von technischen Hochwasserschutzbauwerken vermieden und ein Puffer für zukünftig zu schaffendes Retentionsvolumen im Rahmen eines Hochwasserschutzkonzeptes bereits jetzt vorgesehen.

I.4.8.6. Wetzendorfer Landgraben und Seegraben

Im Rahmen der gesamten mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4641 „Wetzendorf“ eingeleiteten städtebaulichen Entwicklung des Stadtteils Wetzendorf soll eine insgesamt ca. 10,5 ha große Parkanlage im Bereich der bis dato überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen. Der zum größeren Teil linear durch die Feldflur verlaufende anthropomorph überformte Wetzendorfer Landgraben soll naturnah ausgebaut und zum integralen Bestandteil des neuen Erholungs- und Naturraums „Wetzendorfer Park“ werden. Der Seegraben befindet sich in einem naturfernen Zustand. Ökologisch wirksame Gewässerrandstreifen existieren nicht. Der Seegraben soll als Hauptwasserquelle an einer nach vorne verlagerten Stelle, im Rahmen eines naturnahen Gewässerausbaus mit dem periodisch, zeit-

weise wasserführenden Wetzendorfer Landgraben zusammengelegt werden, um eine verbesserte Wasserführung und damit ökologische Aufwertung im zentralen Parkbereich zu ermöglichen.

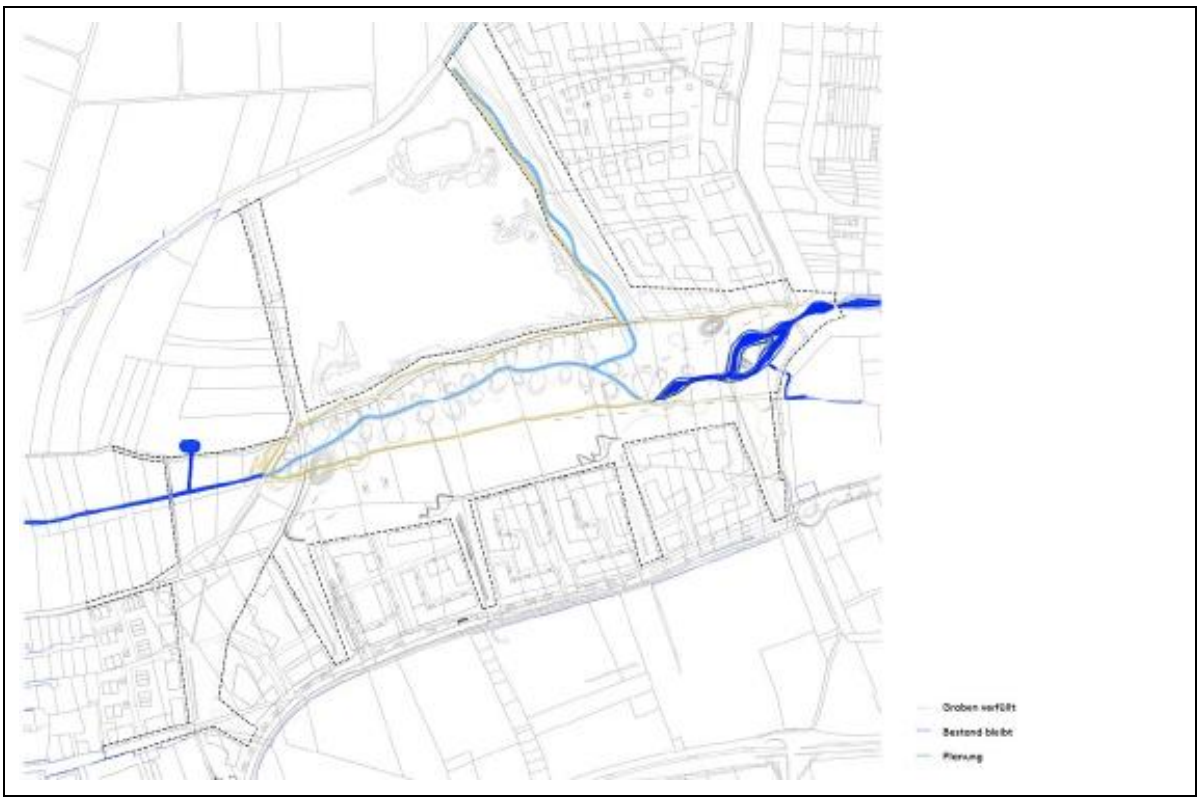


Abb.: Grabenverlauf Bestand und Planung
Quelle: Keller Damm Kollegen, Landschaftsarchitekten

Der Beurteilungszustand der betroffenen Gewässerkörper ist in ökologischer und chemischer Hinsicht schlecht. Es ist zu erwarten, dass das Gewässer sowohl von der Verminderung des Eintrags aus der Landwirtschaft als auch von der naturnahen Umgestaltung profitieren wird. Die weitergehende Ermittlung, Beurteilung und Abwägung der Umweltbelange ggf. auch von Varianten erfolgt auf Grundlage der konkreten Objektplanung im Planfeststellungsverfahren.

Der Bebauungsplan gibt für die konkrete Ausgestaltung lediglich einen räumlichen Korridor vor, um damit die grundsätzliche räumliche Struktur des Parks im Rahmen des grünordnerischen Konzepts zu sichern. Im Bebauungsplan wurden außerdem die bereits jetzt ökologisch hochwertigen Bereiche im Gewässerzusammenhang als Erhaltungs- und Entwicklungsflächen gesichert.

I.4.8.7. Wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren

Zur Umsetzung des im Rahmen des Planungsverfahrens entwickelten Konzepts für den nachhaltigen und integrierten Umgang mit blau – grünen Themen im Wetzendorfer Park ist in Bezug auf die naturnahe Umgestaltung und angedachte Vorverlegung des Zusammenflusses der Gewässer Wetzendorfer Landgraben und Seegraben ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren notwendig. Die wasserrechtliche Planfeststellung und der vorliegende Bebauungsplan verfolgen dabei dieselben Ziele, so dass ein grundsätzlicher Konflikt zwischen gemeindlicher Bauleitplanung und Fachplanungsrecht, insbesondere wegen der erfolgten Vorabstimmung mit der zuständigen Fachbehörde, hier das Umweltamt der Stadt Nürnberg, und auch der grundsätzlich positiven Beurteilung des Vorhabens im Fachbeitrag WRRL nicht gesehen wird. Während der Bebauungsplan in Verbindung mit dem Umlegungsverfahren die bodenordnerischen Voraussetzungen schafft und eine Vorgabe für die Verortung der unterschiedlichen Nutzungen macht, ist die Planfeststellung das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren, um den naturnahen Gewässerumbau zu realisieren. In diesem Zusammenhang wurde bereits eine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsvorprüfung (UVP-

VP) durchgeführt, die zu dem Schluss kommt, dass durch die Maßnahme eine erhebliche ökologische Aufwertung des Vorhabenbereichs zu erwarten ist. Auch wenn die UVP-VP unter anderem wegen der zwischenzeitlich fortgeschriebenen artenschutzrechtlichen Untersuchungen ebenfalls fortzuschreiben ist, gibt es keine Anzeichen, dass sich die Grundaussage zu insgesamt positiven Umweltauswirkungen der Maßnahme anders darstellen wird. Im Rahmen des wasserrechtlichen Fachbeitrags für den Bebauungsplan wurden die Auswirkungen der Planung auf die Ziele des WHGs auf der Ebene der Bebauungsplanung geprüft. Dabei wurden die fachlich erwarteten mittel- und langfristig positiven Auswirkungen auf den Gewässerzustand des Gewässersystems bestätigt. Die Stadt Nürnberg geht davon aus, dass der Umsetzung der Planungsziele über das Planfeststellungsverfahren keine grundsätzlichen schon jetzt absehbaren Hindernisse entgegenstehen.

Eine Erforderlichkeit der Planfeststellung vor der Baurechtsschaffung wird nicht gesehen, da eine Umgestaltung der Fließgewässer nur im Kontext mit der Parkplanung gesehen werden kann. Es wurde in diesem Zusammenhang auch geprüft, dass die Ziele der Bebauungsplanung einer ökologisch hochwertigen Parkgestaltung, der prinzipiellen Wegeführung des Hauptradweges und eine gesicherte Entwässerung auch erreichbar sind, sollte sich das Planfeststellungsverfahren nicht wie vorgeprüft umsetzen lassen.

I.4.9. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

I.4.9.1. Lokales Klima

Ziel ist ein Bebauungsplan, der auf die bereits deutlichen und noch zu erwartenden Auswirkungen der Klimaerwärmung mit einer angepassten Planung reagiert. Zur Beurteilung der bioklimatischen Auswirkungen, sowohl auf das Planungsgebiet, als auch auf die benachbarte Bebauung, wurde ein kleinräumig aufgelöstes Gutachten erstellt. Auch wenn sich durch die Inanspruchnahme und Bebauung bisher unbebauter Flächen unweigerlich ein Einfluss auf die bioklimatischen Verhältnisse vor Ort ergibt, werden die Auswirkungen für die benachbarte Bebauung insgesamt als nicht hoch eingestuft, sondern beziehen sich vor allem auf das Planungsgebiet selbst. Das Gutachten zeigt auf, dass das Planungskonzept der Nord-Süd- ausgerichteten Grünzäsuren und die weiteren grünordnerischen Maßnahmen wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünung oder eine die Parlerstraße begleitende verschattende Baumallee auch ihre beabsichtigten bioklimatischen Wirkungen entfalten. Eine wesentliche Rolle spielt dabei auch, dass ca. 50 % der Fläche auf den Park und die Grünflächen zwischen den Baufeldern entfallen. Damit sich das günstige Bioklima ausbilden kann, wurden wichtige Bausteine bereits im Bebauungsplan festgesetzt. Hierzu zählt unter anderem auch die hohe Tiefgaragenüberdeckung, die die ebenfalls festgesetzten Großbäume in den Innenhöfen ermöglicht. Dies ist wichtig, weil durch die räumlich wirksame städtebauliche Figur, die gleichzeitig eine hohe Dichte erlaubt, die Innenhöfe zum Teil nicht mehr von externer Kaltluft erreicht werden. Weitere festgesetzte Elemente sind die die Promenade und die angrenzenden Spielflächen verschattende doppelte Baumreihe. Die Verteilung der Baumstandorte im Park sichert die prinzipielle Aufteilung in eine beschattete Grünzone und Wiesenflächen, die in bioklimatischer Hinsicht weiterhin der nächtlichen Kaltluftentstehung dienen können. Der Kaltluftstrom in Bodennähe, der durch dichtere Baumpflanzungen weniger stringent ausfällt bleibt so, wenn auch abgeschwächt, prinzipiell vorhanden. Da die bioklimatische Situation der westlichen Nachbarbebauung sowohl im Ist-Zustand, als auch im Planzustand als gut eingestuft wird und sich die als Bezugspunkt herangezogenen nächtlichen Temperaturen nur um 0,1 Grad erhöhen, geht das Gutachten nur von einem sehr geringen Einfluss der Planung auf den Bestand aus. Es wird daher auf eine Anpassung der städtebaulichen Struktur aus klimatischen Gründen zu Gunsten einer sinnvolleren Grundstücksausnutzung, sparsameren Erschließung und gewünschten Raumkante zur Grünfläche verzichtet.

Die lokal klimatischen Gesichtspunkte, wie Verschattung von Wegen und Fassaden im Sommer und besonnte Aufenthaltsbereiche für den Winter, Stärkung der kühlenden Verdunstungsleistung der Bäume durch den Einsatz von Baumrigolen, Verwendung heller Oberflä-

chenmaterialien oder mikroklimatisch vielfältig ausgestaltete Freiflächen sind bereits im Vorentwurf für den „Wetzendorfer Park“ und dem Entwässerungskonzept angelegt und sollen in der weiteren Objektplanung vertieft werden.

I.4.9.2. Globales Klima

Neben dem lokalen Klima sind auch die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das globale Klima zu beachten. Zu diesem Zweck regelt § 13 Abs. 1 Satz 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG), dass die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen haben. Gemäß KSG entstehen durch das Planvorhaben insb. Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) in den Sektoren Gebäude, Verkehr und Landnutzungsänderung.

Zur langfristigen Senkung der THG-Emissionen des Gebäudesektors soll der perspektivische Anschluss des Gebietes an die Fernwärmeversorgung beitragen. Ziel des Versorgers ist es, für das Nürnberger Fernwärmenetz eine CO2-Neutralität bis 2035 zu erreichen. Durch die Einrichtung von Maßnahmen zur Minimierung des MIV, wie den Ausbau des ÖPNV-Netzes inkl. Durchbindung des Buslinienverkehrs mittels Busschleuse zur Forchheimer Straße sowie der Planung eines dichten Geh- und Radwegenetzes soll eine positive Wirkung auf die entstehenden THG-Emissionen des Verkehrssektors geschaffen werden. Somit soll die CO_2-Belastung langfristig sinken. Durch die Umsetzung der Planung steigt der Anteil der versiegelten Flächen im Gebiet, gleichzeitig wird jedoch eine öffentliche Parkanlage mit naturnah gestalteten, extensiv genutzten Bereichen sowie Grünflächen zwischen den Baufeldern geschaffen. Durch die Umwandlung von stark emittierenden Ackerflächen in Grün-/Parkflächen und die geplanten zahlreichen Baumpflanzungen soll langfristig eine Verbesserung der Treibhausgasbilanz erreicht werden. Trotz der zuerst steigenden THG-Emissionen während der Bauphase sowie der Auflassung der CO_2 Speichermöglichkeiten durch die Flächenversiegelung ist insgesamt nicht von einer negativen Beeinflussung des THG-Speicherpotenzials und somit des globalen Klimas auszugehen.

I.4.10. LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ

<u>Ziele und Umgang mit Schallimmissionen</u>

Das für die Bauleitplanung maßgebliche Gebot der Konfliktbewältigung wird im Hinblick auf den Immissionsschutz durch den im § 50 des BImSchG formulierten Trennungsgrundsatz konkretisiert. Danach sind Baugebiete mit Wohnnutzung oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen einerseits und emittierende Nutzungen andererseits räumlich zu trennen. In der Praxis der städtebaulichen Planung lässt sich dieser Grundsatz jedoch selten idealtypisch umsetzen. Die erforderlichen Abstände machen gerade bei der Planung mit Bestandsbereichen eine flächensparende und ressourcenschonende Entwicklung schwierig.

Das Planungsgebiet liegt im Umfeld einer zum Teil gewachsenen heterogenen Bebauung zu der auch die unter I.3.1 beschriebenen Einrichtungen und Betriebe gehören. Entlang der Wetzendorfer Straße, der Alten Parlerstraße und der Wachtelstraße liegen Wohnen, Landwirtschaft und gewerbliche Nutzungen mit unterschiedlichem, zum Teil erheblichem Belästigungsgrad nebeneinander. Ziel ist es, die städtebauliche Situation so zu ordnen, dass einerseits bestehende Betriebe nicht in ihrer bestandsgeschützten Nutzung eingeschränkt und gefährdet werden und andererseits die bereits im FNP dargestellte geplante Baugebietsentwicklung in städtebaulich sinnvoller und damit nachhaltiger Weise umgesetzt werden kann. Weiteres Ziel ist eine in die Zukunft gerichtete Verbesserung der Situation für die klein- und großräumige Gemengelage sowie Planungssicherheit für die gewerbliche Nutzung.

I.4.10.1. Gewerbegeräusche

Wie eingangs beschrieben werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete in Teilen des Planungsgebiets überschritten. Zurückzuführen sind die Emissionen zum großen Teil auf den direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Standort eines Bauunternehmens. Neben der DIN 18005 sind hier die TA Lärm sowie die

DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einschlägig. Es ist die Einhaltung der Grenzwerte der TA Lärm für Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 in einem Abstand von 0,5 m vor dem geöffneten Fenster nachzuweisen.

Zur Einleitung des Gesamtbebauungsplans Nr. 4641 „Wetzendorf“ war der Geltungsbereich größer und umfasste auch die Flächen des Gewerbebetriebs. Gemäß Rahmenplan war hier das Quartierszentrum an funktionaler, erschließungstechnischer und stadträumlich sinnvoller Stelle im Übergangsbereich zwischen dem Altort Wetzendorf und dem neuen Baugebiet vorgesehen. Dies wurde auch in der Einleitung zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Alte Parlerstraße mit der geplanten Darstellung von gemischten Bauflächen im Bereich des Gewerbestandorts entsprechend des Rahmenplans zum Ausdruck gebracht.

Die Einbeziehung der hinsichtlich Lage und Bedeutung im Stadtgefüge für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung wichtigen Flächen in die Strukturplanung geschah auch, weil der Betrieb, in bereits 2015 geführten Gesprächen, grundsätzliches Interesse an der Entwicklung des gewerblichen Standorts zu einer Mischgebietsnutzung geäußert hatte. Denn schon heute ist der Betrieb bereits in fast alle Richtungen (Süden, Westen, Nordwesten, Osten) aufgrund bestehender Immissionsorte vorhandener, schutzwürdiger Nutzungen eingeschränkt.

Mit Konkretisierung der Planung wurden mit dem Bauunternehmen Verhandlungen zur Verlagerung des Betriebs und zur Einbringung der Flächen in das Planungsverfahren geführt. Im unmittelbaren Umfeld (Gewerbegebiet Dorfäckerstraße) wurden dafür hinsichtlich der Größe und Nutzbarkeit geeignete Grundstücke in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem zweiten Standort des Unternehmens zurückgehalten. Da der Betrieb schließlich an seinem Standort an der Wetzendorfer Straße festhalten wollte und keine Einigung erzielt werden konnte, wurde die Rahmenplanung hinsichtlich einer neuen städtebaulich tragfähigen Lösung angepasst. Die wichtigen Quartiersfunktionen wie Nahversorgung, Dienstleistung und Flächen für eine funktionale Mischung wurden nach Nordosten verschoben. So entsteht einerseits eine gegenüber dem Gewerbe verträgliche Mischnutzung. Die Flächen sind andererseits von der Wetzendorfer Straße aus immer noch auf kurzem Weg auch für den MIV erreichbar und als Quartiersauftakt sichtbar. Die Folge sind nun Immissionskonflikte.

Gemäß freier Schallausbreitung sind die Gebiete MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, WA 1, WA 2.1, WA 5.1, WA 6.1, WA 7.1 WA 7.2, WA 7.3 sowie die Fläche für Gemeinbedarf ganz oder teilweise durch die Emissionen des Gewerbebetriebes betroffen.

Der Verzicht von Festsetzung von Wohnnutzungen in den o.g. Gebieten würde den Entfall von ca. 225 Wohneinheiten bedeuten. Dies macht immerhin knapp ein Fünftel der insgesamt ca. 1.110 geplanten Wohneinheiten aus und ist somit nicht mehr als verhältnismäßig einzustufen. Insbesondere in Anbetracht der Tatsache, dass durch die Verkleinerung des Planungsumgriff aufgrund des Fortbestands des Gewerbebetriebs bereits ohnehin Bauflächen entfallen sind.

Durch die städtebauliche Funktion als Quartierszentrum ist ein Teil der betroffenen Flächen (Mischgebiet) ohnehin bereits auf ca. 50 % ihrer Flächen mit weniger schützenswerten Nicht-Wohnnutzungen besetzt. Zudem wurde im Gebiet MI 4 die Kita sowie in der Fläche für Gemeinbedarf das Kinder- und Jugendhaus zugeordnet, da es zum einen die städtebaulich sinnvollsten Standorte sind, zum anderen diese Nutzungen auch keinen Nachtbetrieb haben und somit keine erhöhten Schutzanforderungen nach sich ziehen, denn tagsüber sind die Orientierungs- und Grenzwerte in diesem Bereich mit einer Ausnahme am Kinder- und Jugendhaus eingehalten. Dies gilt auch für die im betroffenen Bereich festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Grünanlage 1a und 1b) sowie den zentralen Fußgängerbereich, die auch nur tagsüber zu betrachten sind.

Zur Konfliktbewältigung sind Maßnahmen anhand einer Prüfkaskade zu prüfen. In Betracht kommen dabei an erster Stelle Maßnahmen an der Schallquelle. Maßnahmen an den Betrieben selbst kommen jedoch aufgrund des Bestandsschutzes der Betriebe nicht in Betracht.

Im weiteren Schritt sind Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg zwischen Emissionsquelle und Immissionsort zu prüfen. Im Detail wurde hier die Errichtung einer 4 m hohen Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze der Fläche für Gemeinbedarf (Kinder- und Jugendhaus) zum westlich angrenzenden Baubetrieb gutachterlich überprüft. Die Wand führt zu einer Reduzierung der Beurteilungspegel von bis zu 4 dB(A) an den Immissionsorten im Wirkungsbereich der Lärmschutzwand – im konkreten Fall im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf „Kinder- und Jugendhauses“ sowie in den Gebieten MI 3, MI 4, WA 1 sowie WA 2.1. Auf der Fläche für Gemeinbedarf „Kinder- und Jugendhaus“ kann durch die Errichtung der Wand die Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 verhindert werden. Die Lärmschutzwand ist über zeichnerische und textliche Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Erst wenn die Lärmschutzwand hergestellt ist, ist eine Aufnahme der Nutzung möglich. Durch die Lärmschutzwand wird dem Bestand des Gewerbebetriebs, aber auch seiner Entwicklungsmöglichkeit in diesem Bereich Rechnung getragen. Darüber hinaus bestehen auch auf dem Betriebsgelände selber Möglichkeiten der Entwicklung, ggfs. unter Berücksichtigung schallschutztechnischer Aspekte (Einhausungen, neuerer Stand der Technik, etc.). Für Entwicklungen in größerem Maßstab ist der Standort ohnehin aufgrund der bestehenden Immissionsorte nicht geeignet.

Weitere Lärmschutzwände sind im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen. Derartige Maßnahmen können zudem nur effektiv sein, wenn diese nah an der Schallquelle errichtet werden. Zum Schutz aller Geschosse müssten diese zudem sehr hoch sein, um mindestens die Sichtlinie zwischen Lärmquelle und Immissionsort zu unterbrechen. Auch vor dem notwendigen Flächenverbrauch durch Gründungen und der Beeinflussung der Luftströme sind weitere Lärmschutzwände und –wälle nicht sinnvoll.

Bei Gegenüberstellung von freier Schallausbreitung und Schallausbreitung mit Gebäudebestand wird deutlich, dass die erste Reihe der geplanten Bebauung zu den gewerblichen Bestandsnutzungen hin eine abschirmende Wirkung gegenüber der dahinterliegenden geplanten Bebauung entfaltet, die zur Einhaltung der Orientierungswerte führt.

Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bei vollständiger Bebauung ist nur noch an den Immissionsorten IO 5.4 und IO 5.5 (beide im MI 2) nachweisbar.

Im Bebauungsplan wird daher eine bedingte Festsetzung zur Baureihenfolge festgesetzt. Zuerst ist die Bebauung im Gebiet MI 1, MI 2, sowie MI 3 in der festgesetzten Geschossigkeit im Rohbau mit Fenstern zu errichten, bevor schutzbedürftige Nutzungen in den dahinterliegenden Bereichen (siehe Beiplan 1 des Planteils) zulässig sind. Davon abweichend kann eine schutzbedürftige Nutzung in diesen Bereichen zugelassen werden, wenn hier schutzbedürftige Aufenthaltsräume an den schallzugewandten Fassaden nicht angeordnet werden oder vorgelagerte Schallschutzkonstruktionen vorgesehen werden. Die Nachweise sind auf Vorhabenebene zu erbringen, dabei ist die zum Zeitpunkt der Vorhabengenehmigung bestehende Bebauung und deren ggfs. abschirmende Wirkung zu berücksichtigen. Die vorrangige Entwicklung der abschirmenden Bebauung soll gewährleistet werden, in dem diese Grundstücke im Rahmen der Umlegung nach Möglichkeit in städtisches Eigentum übergehen.

Immissionsort	berechneter Beurteilungspegel L_r in dB(A)		zugrunde gelegter Immissionsrichtwert L_{IRW} in dB(A)	
	tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr - 6.00 Uhr	tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr - 6.00 Uhr
IO 1.1	52	36	55	40
IO 1.2	53	39	55	40
IO 1.3	52	39	55	40
IO 2.1	50	36	55	40
IO 2.2	52	37	55	40
IO 2.3	53	37	55	40
IO 2.4	50	36	55	40
IO 3.1	51	37	55	40
IO 3.2	52	38	55	40
IO 3.3	50	37	55	40
IO 4.1	54	37	60	45
IO 4.2	54	38	60	45
IO 4.3	57	43	60	45
IO 4.4	52	45	60	45
IO 4.5	52	39	60	45
IO 5.1	49	36	60	45
IO 5.2	50	36	60	45
IO 5.3	54	40	60	45
IO 5.4	55	51	60	45
IO 5.5	54	47	60	45
IO 5.6	49	38	60	45
IO 6.1	49	35	60	45
IO 6.2	49	39	60	45
IO 6.3	54	43	60	45
IO 6.4	56	44	60	45
IO 6.5	56	43	60	45
IO 6.6	55	41	60	45
IO 6.7	52	36	60	45
IO 6.8	48	34	60	45
IO 6.9	48	35	60	45
IO 6.10	49	35	60	45
IO 6.11	51	36	60	45
IO 7.1	57	46	60	60
IO 7.2	58	50	60	60
IO 7.3	62	54	60	60
IO 7.4	60	51	60	60

Abb.: Gewerbelärm, mit Bebauung, ohne Lärmschutzwand
IfB Sorge, Bericht Nr. 14078

Die vorgenannten Maßnahmen haben jedoch für das Gebiet MI 2 keine Wirkung. Hier werden an den Immissionsorten IO 5.4 und IO 5.5 die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete nachts um bis zu 6 dB überschritten. In der Folge sind somit Maßnahmen an den Immissionsorten zu treffen. An den der Lärmquelle zugewandten Fassaden sind zu öffnende Fenster in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen unzulässig (Grundrissgestaltung). Ein Abweichen davon ist nur zulässig, wenn TA-Lärm konforme Maßnahmen ergriffen werden, beispielsweise vorgelagerte Schallschutzkonstruktionen, Prallschreiben, Wintergärten, Loggien oder sog. Hamburger Fenster. Auch hier ist der Nachweis zum Einhalten der Grenzwerte 0,5 m vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums zu erbringen.

Die beschriebenen Maßnahmen sind planungsrechtlich über zeichnerische und textliche Festsetzungen gesichert.

In der Zusammenschau aller Faktoren wird an der Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen mit den vorgesehenen Festsetzungen zum Immissionsschutz festgehalten.

I.4.10.2. Sport und Freizeitgeräusche

Wie bereits in Kapitel I.3.1.6.b beschrieben, gilt es auch die Immissionen aus Sport- und Freizeitgeräuschen zu bewältigen, da Überschreitungen der Zielwerte tags um bis zu 6 dB auftreten. Auch hier sind Maßnahmen an der Quelle, auf dem Ausbreitungsweg und am Immissionsort zu prüfen.

Maßnahmen an der Quelle selber, also den Sportstätten des TSV Johannis 1883 Nürnberg e.V. und des SV Johannis Nürnberg e.V. sind derzeit nicht vorgesehen. Im nördlichen Bereich des Geländes an der Parlerstraße ist derzeit eine Halle zur gemeinsamen Nutzung mit dem Schulstandort in der Forchheimer Straße in Planung. Offizielle Pläne liegen aktuell noch nicht vor, so dass die Halle mit einer möglichen Abschirmwirkung nicht im Schallgutachten berücksichtigt werden konnte.

Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg in Form von Lärmschutzwänden oder –wällen sind aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen. Die Wände müssten, um effektiv zu wirken, sehr nahe an der Quelle errichtet werden. Aufgrund der Vielzahl der Quellen (verschiedene Plätze) wären hier mehrere Wände nötig. Zudem müssten die Wände zum Schutz der oberen Geschosse sehr hoch sein. Sie müssten mindestens die Sichtlinie zwischen Schallquelle und Immissionsort unterbrechen – was aufgrund der Entfernung der verschiedenen Plätze städtebaulich nicht mehr verhältnismäßig erscheint.

Gemäß freier Schallausbreitung tritt die Überschreitung der Orientierungs- und Grenzwerte in den Gebieten, WA 3.1 und WA 3.2 auf gesamter Baugebietsfläche auf, in dahinterliegenden Gebieten werden die Werte noch eingehalten bzw. unterschritten. Da sie Überschreitungen bis zu 6 dB aufweisen, wäre auch bei einer Festsetzung als Mischgebiet der Immissionskonflikt nicht gelöst – abgesehen davon, dass an dieser Stelle im Planungsgebiet ein Mischgebiet städtebaulich in Anbetracht der vorgesehenen Standorte des festgesetzten Mischgebiets und des urbanen Gebiets nicht sinnvoll und wenig umsetzbar erscheinen. Der Wegfall der Baugebietsflächen würde den Entfall von 200 der geplanten ca. 1.110 Wohneinheiten bedeuten, was etwa einem Fünftel entspricht und damit als nicht verhältnismäßig angesehen wird. Darüber hinaus entfaltet die Bebauung eine abschirmende Wirkung gegenüber der dahinterliegenden Bebauung, was zu bis zu 7 dB niedrigeren Beurteilungspegeln führt.

In der Konsequenz sind Maßnahmen am Immissionsort (Fassaden der Gebiete WA 3.1 und WA 3.2) zu treffen. Hier sind ähnliche Maßnahmen wie zum Schutz vor Gewerbelärm erforderlich. Die Anordnung von zu öffnenden Fenstern von Aufenthaltsräumen ist in den dem Lärm zugwandten Fassaden nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn durch vorgesetzte, bewegliche Schallschutzkonstruktionen, bewegliche Vorhangfassaden, Wintergärten, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass 0,5 m vor diesen Fenstern der Beurteilungspegel für Freizeitgeräusche in Höhe von 55 dB(A) tags eingehalten wird. Da die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags um maximal 6 dB nur in zeitlich sehr begrenzten Fällen der Situation eines Punktspiels auf dem A-Platz auftreten (wenige Stunden an einem Tag der Woche), wird die Möglichkeit der beweglichen vorgehängten Schallschutzmaßnahmen als vertretbar erachtet.

Gemäß freier Schallausbreitung tritt die Überschreitung der Orientierungs- und Grenzwerte (55 dB(A) tags) im Gebiet WA 2.2 nur in der östlichen Baugebietsfläche (Ostfassade, östliche Südfassade) auf. Zudem tritt sie nur während der Ruhezeiten tags (Sonntagmittag), nur bei Bespielung des Platzes A in Kombination weiterer Spiele auf Platz A an diesem Tag (Nutzungsdauer > 4h) auf. Die Überschreitung dabei beträgt 1 dB. 18. BImSchV konforme bzw. DIN 4109 konforme Maßnahmen (Festverglasung, nicht öffenbare Fenster etc.) werden als unverhältnismäßig gegenüber Häufigkeit, Dauer und Höhe des Beurteilungspegels der Immissionen erachtet. Die Orientierungs- und Grenzwerte der DIN 18005 bzw. 18. BImSchV für Mischgebiete, in denen Wohnen ebenfalls zulässig ist, werden deutlich unterschritten.

Aus diesen Gründen wird im Zuge der Abwägung von der Festsetzung von Maßnahmen abgesehen.

Die Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen wird weiterverfolgt. In der Zusammenschau aller Faktoren wird an der Planung festgehalten und Maßnahmen festgesetzt.

I.4.10.3. Verkehrslärmbelastung außerhalb des Planungsgebiets

Gegenüber des in Kapitel I.3.1.6.b dargestellten Prognosebezugsfalls 2038 kann durch die Verwirklichung des Bebauungsplans aufgrund des in Kapitel I.4.6 dargestellten Erschließungskonzepts eine Zunahme der Verkehrsmengen für den Prognoseplanfall nachgewiesen werden (PB Consult, 18.04.2024). Der Prognoseplanfall wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen ebenfalls gewürdigt. Aufgrund der bereits hohen Lärmbelastung im Bereich der Wetzendorfer Straße / Frauentaler Wegs (IO 14) wurde eine Geschwindigkeitsreduzierung zwischen der Wetzendorfer Straße 230 und dem Frauentaler Weg 64 von 50 km/h auf 30 km/h vorbereitet (Beschluss AfV 14.03.2024). Die Umsetzung der Geschwindigkeitsreduzierung wurde durch Anpassungen im Straßenraum auch planerisch vorbereitet. Die Umgestaltung des Teilstücks der Wetzendorfer Straße ist hinweislich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans enthalten. Die Geschwindigkeitsreduzierung wurde bereits in der schalltechnischen Würdigung des Prognoseplanfalls berücksichtigt. Weiterhin berücksichtigt wurde die Unterbrechung der Wachtelstraße für den MIV (vgl. Kapitel I.4.6).

Im Ergebnis kann – je nach Lage des Immissionsorts – eine Zunahme, aber auch eine Abnahme der Verkehrslärmbelastung nachgewiesen werden. Die Pegelveränderungen variieren zwischen -4,0 db(A) und +7,3 dB(A) tags bzw. 3,9 dB(A) und +7,7 db(A) nachts.

Es wird bereits hier deutlich, dass es sich dabei auch um wesentliche Pegelerhöhungen handelt. Betroffen hiervon sind die Immissionsorte in der Herforder Straße (IO 6), der Bielefelder Straße (IO 7), dem Frauentaler Weg (IO 17) - alle samt nachts - und der Parlerstraße (IO 18) tag und nachts. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung werden insgesamt zu keinem Zeitpunkt überschritten. Auch die gemäß Rechtsprechung zu erwartende Reduzierung der Schwellenwerte auf 69 dB(A) tags / 59 dB(A) nachts wird deutlich unterschritten.

Im Bereich der IO 6 und IO 7 sind tags Pegelerhöhungen von 1,9 dB(A) ermittelt worden, nachts sogar bis zu 2,8 dB(A). Die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete sind bereits im Bezugsfall überschritten und werden in der Planfall noch weiter überschritten. Für die Gebäude nördlich der Bielefelder Straße, die im Einwirkungsbereich der Straße liegen, bestehen bereits Schallschutzmaßnahmen aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4456. Dies gilt ebenso für die Bebauung südlich der Bielefelder Straße / westlich des Delsenbacher Wegs (Bebauungsplan Nr. 4425).

Die übrige Bebauung südlich der Bielefelder Straße zwischen Delsenbacher Weg und Nordwestring weist bis auf wenige Gebäude einen höheren Abstand zur Straße auf. Die wenigen Gebäude, die nah an der Straße stehen sind mit den Außenwohnbereichen Richtung Süden, also auf die straßenabgewandete Fassade hin, orientiert. Es sind in Summe nur wenige Immissionsorte betroffen. Lärmschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg wie Schallschutzwände müssten auf dieser Straßenseite eine große Höhe aufweisen, um die oberen Geschosse des Geschosswohnungsbaus gleichermaßen zu schützen. Dies ist aus städtebaulicher Sicht nicht verhältnismäßig.

Auf der Bielefelder Straße besteht bereits Tempo 30, so dass weitere Geschwindigkeitsreduzierungen nicht möglich sind. Andere Fahrbahnbeläge haben bei dieser Geschwindigkeit nachweislich auch keine nennenswerte Wirkung. Ergänzend kann festgehalten werden, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete eingehalten werden.

Im Frauentaler Weg wurde die Hausnummer 35 als repräsentativer Immissionsort (IO 17) ausgewählt aufgrund der Nähe des Gebäudes zur Fahrbahn. Hier sind Pegeländerungen von 0,7 dB(A) tags und Andere Gebäude im Frauentaler Weg stehen vergleichbar nah an der Fahrbahn, viele aber auch mit etwas mehr Abstand. Im Frauentaler Weg sind die Grenzwerte

der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete sowohl im Bezugsfall, als auch im Planfall trotz Pegelerhöhung noch eingehalten. Auch hier ist bereits Tempo 30 angeordnet.

Für die Parlerstraße ist im Bestand nur das Gebäude des BIZ als Immissionsort (IO 18) betroffen. Hier sind Pegeländerung von 7,3 dB(A) tags bzw. 7,7 dB(A) nachts zu erwarten. Sowohl im Bezugsfall, als auch im Planfall sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete aber eingehalten, so dass keine Schutzmaßnahmen erforderlich werden.

Auch auf der Alten Parlerstraße ist mit einer Zunahme der Verkehrsmenge und daraus resultierend einer Erhöhung der Beurteilungspegel zu rechnen. Da die Straße jedoch keine Durchgangsstraße ist und damit nur dem Quell- und Zielverkehr der dort bestehenden und geplanten Bebauung dienen, beschränkt sich die Zunahme auf die auch tatsächlich neu hinzukommenden Nutzungen. Im Ergebnis können die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete tags und nachts eingehalten werden.

In der Schleswiger Straße wurden die zwei repräsentativen Immissionsorte Schleswiger Straße 53 (IO 10) und Albert-Ortmann-Straße 1 (IO 15) gutachterlich bewertet. Im Bezugfall sind die Grenzwerte der 16. BImSchV für reine / allgemeine Wohngebiete bereits überschritten um bis zu 1 dB(A) am IO 15 und bis zu 3 dB(A) am IO 10. Durch den planinduzierten Mehrverkehr werden die Beurteilungspegel um 1,4 dB(A) tags bzw. 1,2 dB(A) nachts weiter erhöht. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4337 (Bereich Albert-Ortmann-Straße) sind bereits Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm der Schleswiger Straße festgesetzt. Für die übrige, teils ebenfalls überplante Bebauung, ist dies nicht der Fall. Auf dem Straßenabschnitt ist bereits Tempo 30 bis zur Erlanger Straße hin angeordnet. Lärmschutzwände sind aufgrund der Lage der Gebäude an der Straße nicht möglich, zudem stehen dem Zufahrten entgegen. Die repräsentativen Immissionsorte weisen einen geringen Abstand zur Fahrbahn auf, dies trifft auf mehrere Gebäude entlang des Straßenabschnitts zu. Einige Gebäude stehen aber auch weiter von der Straße entfernt, so dass hier geringere Beurteilungspegel zu erwarten sind. Im Übrigen ist der betreffende Abschnitt der Schleswiger Straße ca. 2,0 bzw. 2,3 km entfernt vom Plangebiet (Zufahrt Alte Parlerstraße bzw. Parlerstraße), so dass hier eine Vermischung mit dem allgemeinen Verkehr anzunehmen ist.

An der Planung wird dennoch festgehalten, weil auch der Bereitstellung von Wohnbauflächen aus den bereits oben genannten Gründen ein erhebliches Gewicht beigemessen wird. Die Stadt Nürnberg geht aber davon aus, dass dieser „Worst Case“ nicht eintreten wird, weil zusätzliche Maßnahmen ergriffen wurden und spätestens mit Entwicklung des Plangebiets umgesetzt sein werden. Im Bebauungsplan wurden Maßnahmen getroffen, die zu einer Reduzierung des MIV aus dem Plangebiet beitragen und die im Kapitel I.4.6 beschrieben sind. Diese Maßnahmen wurden bei den der lärmtechnischen Untersuchung zu Grunde liegenden Verkehrsprognosedaten bis auf den reduzierten Stellplatzschlüssel noch nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass dies die hier betrachteten Auswirkungen weiter reduziert. Auf eine Bezifferung in dB(A) wurde verzichtet.

In der Wetzendorfer Straße / Frauentaler Weg (IO 14, IO 16) sind im Bestand die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete / Dorfgebiete gerade noch eingehalten bzw. um bis zu 3 dB(A) überschritten. In der Einzelbetrachtung der sehr nah an der Fahrbahn stehenden Gebäude (IO 14a bis 14q) werden sogar Überschreitungen um bis zu 5 dB(A) gutachterlich nachgewiesen.

Durch den planinduzierten Mehrverkehr erfolgt eine Pegelerhöhung, der aber durch die Anordnung von Tempo 30 zwischen Wetzendorfer Straße 230 und Frauentaler Weg 64 begegnet wird. Im Ergebnis führt dies trotz Mehrverkehr zu einer Reduzierung der Beurteilungspegel um 1,0 – 1,2 dB(tags) bzw. 0,4 - 1.0 dB(A) nachts. Auch die Einzelbetrachtung der IO 14a bis 14q weist eine Reduzierung der Beurteilungspegel in ähnlicher Größenordnung nach. Eine Überschreitung der 16. BImSchV kann dadurch nicht bzw. nur in Einzelfällen abgewendet werden, dies ist aber auch nicht Ziel des Bebauungsplans.

Die notwendige Herabstufung der Wetzendorfer Straße von Hauptverkehrsstraße zur Ortsstraße ist bereits erfolgt und die Planungen zu den notwendigen baulichen Veränderungen werden parallel zum Bebauungsplan betrieben. Die notwendigen Grundstücke sind bereits

in städtischem Eigentum und der Umbau ist Teil der Erschließungsmaßnahmen für das Bebauungsplangebiet.

Auch wenn durch die flankierenden Maßnahmen eine Verbesserung der Belastung durch Verkehrslärm für den Bestand erreicht wird, muss berücksichtigt werden, dass die Belastung der Bestandsbebauung durch Verkehrslärm immer noch erheblich ist.

Lediglich für die Wachtelstraße stellt sich durch die geplante sichtbare Sperrung für den allgemeinen MIV mittels Beschilderung eine Verbesserung ein. Im Ergebnis kommt es zu einer Reduzierung der Verkehrsstärke, die sich in einer Reduzierung der Beurteilungspegel von 4,0 dB(A) tags und 3,9 dB(A) nachts widerspiegelt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete können in der Konsequenz im Prognoseplanfall wieder eingehalten werden.

I.4.10.4. Verkehrslärmbelastungen innerhalb des Plangebiets

Durch den Ausbau der Parlerstraße als Erschließungsstraße erhöht sich das Verkehrsaufkommen. Im der Planung zugrundeliegenden Verkehrsgutachten (PB Consult, 18.04.2024) wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (dtV) für den Prognoseplanfall 2035 von 5.800 Kfz/24h mit 7,5 % Nachtanteil gegenüber dem Bestand von ca. 600 Kfz/24h angesetzt. Dabei nimmt die Verkehrsstärke im Verlauf der Parlerstraße ab, da diese keine Durchgangsstraße ist und somit ausschließlich Quell- und Zielverkehr der Wohnnutzungen sowie Nutzungen südlich der Parlerstraße stattfindet. Im Schallgutachten sind die Abschnitte als „Bezugsstellen“ definiert.

Dabei unberücksichtigt blieben verschiedene Maßnahmen, die gemäß Mobilitätskonzept im Planungsgebiet umgesetzt werden sollen (Siehe Kapitel I.4.6).

Für die zugrundeliegende dtV ergibt sich folgende Immissionssituation:

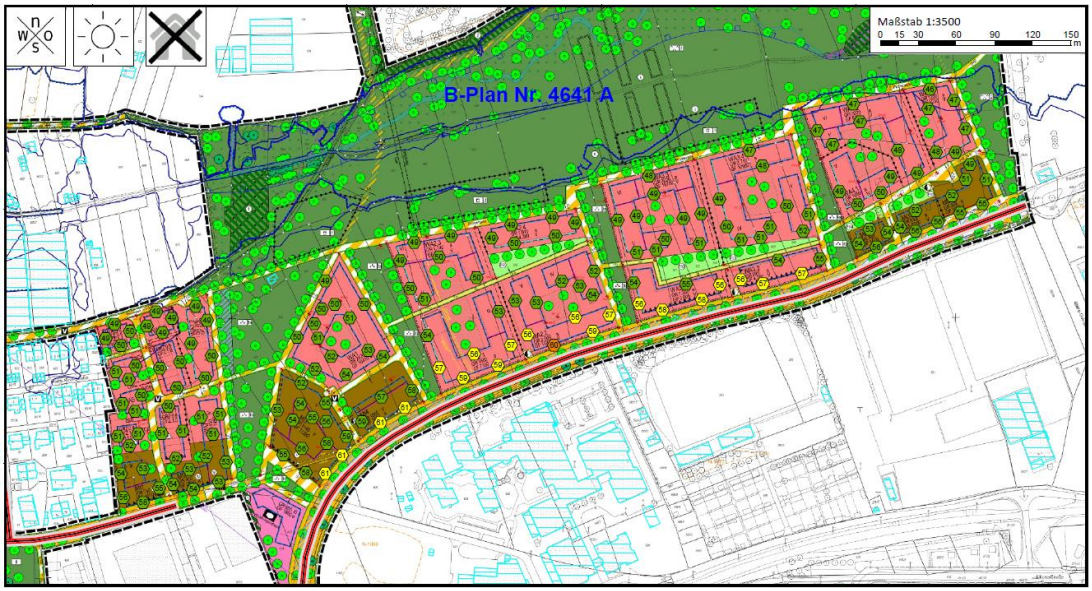


Abb.: Verkehrslärm, freie Schallausbreitung tags
IfB Sorge, Bericht Nr. 14078

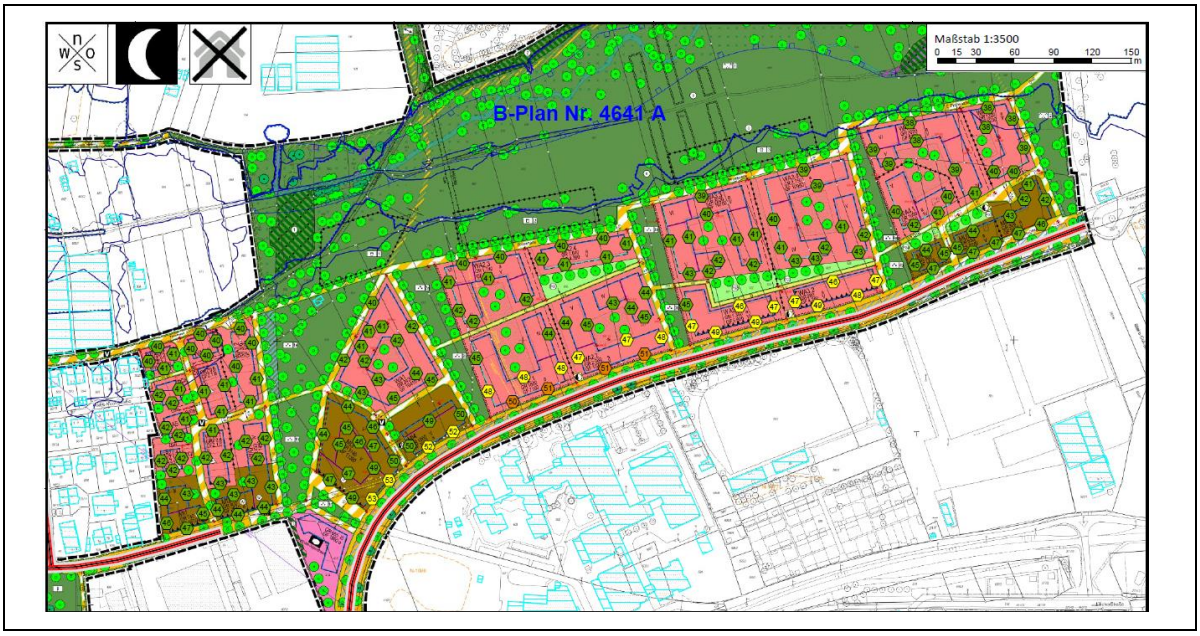


Abb.: Verkehrslärm, freie Schallausbreitung nachts
IfB Sorge, Bericht Nr. 14078

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete und urbane Gebiete bzw. allgemeine Wohngebiete sind – bis auf die Fassaden der Gebiete MI 2, MI 3, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.3 entlang der Parlerstraße – bei Betrachtung der freien Schallausbreitung überall im Gebiet eingehalten.

Aufgrund der Nähe der Bebauung zur Fahrbahn werden an den Immissionsorten der Gebiete MI 2, MI 3, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.3 entlang der Parlerstraße die Orientierungswerte nicht mehr eingehalten. An der straßenzugewandten Fassade des Gebiets WA 2.2 werden tag und nachts auch die Grenzwerte der hilfsweise heranzuziehenden 16. BImSchV nicht mehr eingehalten, nachts ist dies auch für die Fassaden im Gebiet WA 2.1 der Fall. Die Überschreitung beträgt 1 bis 2 dB(A).

Auch unter Berücksichtigung der o.g., im Gutachten nicht eingepreisten Rahmenbedingungen können die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Grenzwerte der 16. BImSchV nicht eingehalten werden, da eine Reduzierung um 3 dB eine Halbierung des Verkehrs bedeuten würde. Dies ist nicht anzunehmen. In der Folge sind Lärmschutzmaßnahmen gemäß Prüfkaskade zu betrachten.

Maßnahmen an der Schallquelle sind bereits durch den geplanten Aus- bzw. Umbau der Parlerstraße gemäß Straßenplanung mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h berücksichtigt. Die Wirkung von speziellen „Flüsterasphalt“ ist bei diesen Geschwindigkeiten nicht von Relevanz.

Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg in Form von Lärmschutzwänden sind im Gebiet aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen. Derartige Maßnahmen können zudem nur effektiv sein, wenn diese nahe an der Schallschutzquelle (also der Fahrbahn) errichtet werden. Aufgrund der Anordnung von Stellplätzen, Bushaltestellen und Baumrigolen sowie der Erschließungsfunktion der Straße für die Gebäude ist dies hier nicht umsetzbar.

Weiterhin kommen Maßnahmen am Immissionsort in Betracht. Es ist hier die Festsetzung von baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei sind an den lärmzugewandten Fassaden der Gebiete MI 3, MI 4, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 bauliche Maßnahmen auf Grundlage der DIN 4109 (Ausgabe 2018-01, Teil 1 Ziffer 7 und Teil 2 Ziffer 4.4) auszuführen. Der Festsetzung zu Grunde gelegt wurden hierbei die bei freier Schallausbreitung betroffenen Fassaden. Ein schallschutztechnischer Nachweis ist daher im Einzelfall zu führen, da die konkrete bauliche Situation für das einzelne Bauvorhaben nicht vorweggenommen werden kann.

In den Gebieten WA 3.1 und WA 3.2 sind bauliche Maßnahmen aufgrund des Sportlärms (siehe vorstehendes Kapitel) erforderlich. Zusätzliche bzw. weitere Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind aufgrund der gem. DIN 4109 zu treffenden Maßnahmen nicht mehr erforderlich. Da bei einem Entfall der Emissionen aus Sportnutzungen die Emissionen aus Verkehrslärm weiterhin einschlägig wären, erfolgt die Festsetzung dennoch auch für diese Teilbaugebiete.

I.4.11. GENDER UND DIVERSITY

In die Konzeption der stadträumlichen Baustruktur und in die Freiraumkonzeption haben Aspekte des Gender Mainstreaming einzufließen.

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

Wichtiger Aspekt der gendergerechten Planung ist die Wohn- und Freiraumqualität sowie ein vielfältiges Angebot an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Die räumliche Verknüpfung zur Umgebung, die Anbindung an die umgebenden Ortsteile und die offene Landschaft sowie die gute Erreichbarkeit (ÖPNV) sind ebenfalls Ausdruck der gleichstellungsorientierten Planung.

Im Planungsgebiet Wetzendorf werden folgende Gender und Diversity Aspekte berücksichtigt:

- Die Neubebauung wird mit dem Stadtteilpark verknüpft und schafft so kurze Wege zu den Freiflächennutzungen.
- Durch das neue Zentrum von Wetzendorf mit Nahversorgungsflächen und der entsprechenden öffentlichen und sozialen Infrastruktur ist die Grundlage für ein belebtes und sicheres Quartier gegeben.
- Unterschiedliche Gebäude- und Wohnungstypologien bestimmen das neue Stadtquartier. Die Wohnnutzungen werden als geförderter und frei finanzierbarer Wohnungsbau geplant. Damit werden verschiedene Bevölkerungsgruppen berücksichtigt.
- Die Gestaltung des Stadtteilparks mit multifunktionalen, differenzierten Nutzungen soll gleichzeitig weiten Teilen der Bevölkerung als Erholungs- und Aktivitätsraum dienen, aber auch extensiv genutzte Flächen für die Ökologie vorhalten.
- Die vorhandenen Wegeverbindungen werden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzergruppen gestärkt und ausgebaut.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ werden entsprechend dem Planungskonzept ein allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet, ein urbanes Gebiet sowie eine Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendhaus“ festgesetzt. Bei dem allgemeinen Wohngebiet, dem Mischgebiet und dem urbanen Gebiet erfolgt eine Unterteilung und Gliederung in Teilbaugebiete (Gebiete), um eine feingliedrige, horizontale planungsrechtliche Steuerung ermöglichen zu können. Dabei werden folgende Festsetzungen getroffen:

Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Nachbarschaftsläden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig. Die Zulässigkeit von Läden wird auf den Typus des Nachbarschaftsladens mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² begrenzt, da nur dieser Typus hinsichtlich Erschließung und städtebaulichen Konzept als sinnvoll erachtet wird.

Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im Geltungsbereich ausnahmsweise zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind entgegen § 4 Abs. 2 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig. Diese Nutzungen sind aufgrund des Flächenbedarfs (Gartenbaubetriebe) und den aus der Nutzung resultierenden Emissionen aus Lärm und Geruch, insbesondere auch zu Nacht- und Ruhezeiten (Beherbergungsbetriebe, Tankstellen) städtebaulich im Planungsgebiet nicht vertretbar. Im Stadtgebiet sind dafür andere Standorte mit besserer Eignung vorhanden.

Mischgebiet

Im Mischgebiet (MI) sind gem. § 6 BauNVO Geschäfts- und Bürogebäude, Wohnungen Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Wohnnutzungen sind im Gebiet MI 2 ab dem zweiten Vollgeschoss allgemein zulässig, in den ersten Vollgeschossen nur ausnahmsweise zulässig. Ziel ist es hier, die für ein Mischgebiet charakteristische gemischte Nutzung aus Wohnnutzungen und Nicht-Wohnnutzungen/gewerblichen Nutzungen horizontal zu gliedern. Insbesondere die Erdgeschosszonen sollen gewerblich genutzt werden und somit zentrale Quartiersversorgungsfunktionen im Plangebiet übernehmen. In dem Gebiet MI 3 sind Einzelhandelsbetriebe nur mit nahversorgungsrelevantem Sortiment und nur im Erdgeschoss zulässig. Eine Beschränkung der Verkaufsflächen erfolgt hier indirekt über die festgesetzten Grundflächenzahlen. Darüber hinaus können im Erdgeschoss des Teilbaugebiet MI 3 untergeordnet auch Wohnungen, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke untergebracht werden.

Die nahversorgungsrelevanten Sortimente ergeben sich aus der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nürnberg enthaltenen und vom Stadtrat beschossenen Sortimentsliste. Es handelt sich dabei um folgende Sortimente des täglichen Bedarfs: Arzneimittel, Blumen, Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch-/Putzmittel, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost, Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitungen/Zeitschriften, Zooartikel - Tiernahrung und Pflegemittel.

Im Gebiet MI 4 wird gem. § 1 Abs. 7 und 9 BauNVO darüber hinaus bestimmt, dass in den ersten beiden Vollgeschossen nur die Errichtung einer Kita zulässig ist. Für die Kindergartennutzung ist eine ausreichend große Freifläche vorzusehen. Damit sollen die Bedarfe an

Betreuungsmöglichkeiten für Kinder im Gebiet an städtebaulich zentraler Lage gedeckt werden.

Im Mischgebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe, Bordelle sowie Tankstellen unzulässig. Wie auch im allgemeinen Wohngebiet sind diese Nutzungen aufgrund des Flächenbedarfs (Gartenbaubetriebe) und der aus der Nutzung resultierenden Emissionen aus Lärm und Geruch, insbesondere auch zu Nacht- und Ruhezeiten (Beherbergungsbetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) städtebaulich im Planungsgebiet nicht erwünscht. Im Stadtgebiet sind dafür auch andere Standorte mit besserer Eignung vorhanden. Vergnügungsstätten und Bordelle sollen darüber hinaus aufgrund der zu erwartenden trading-down-Effekte (vgl. Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Nürnberg) nicht zugelassen werden.

Urbanes Gebiet

Im urbanen Gebiet (MU) sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Einschränkend wird festgesetzt, dass im Gebiet MU 2.1 Wohnnutzungen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Wohnnutzungen z. B. zur Parlerstraße abgewandt und untergeordnet vorgesehen ist. Im Erdgeschoss des Gebiets MU 2.2 ist Wohnen gänzlich unzulässig. Hier sollen aufgrund der Lage des Baugebiets am Kreuzungsbereich von Forchheimer Straße, Parlerstraße, Claire-Goll-Straße und Karl-May-Weg (Zugang zum „Wetzendorfer Park“) sowie der angrenzenden öffentlichen Nutzungen, wie Kindertagesstätte, des Zugangs zum Sportverein SV Johannis Nürnberg e.V. und der Schule in unmittelbarer Nähe zur Haltestelle Nichtwohnnutzungen, wie z. B. Schank- und Speisewirtschaften oder kleinere Läden und Dienstleistungsangebote, wie beispielsweise Bäcker oder Friseursalon untergebracht werden. Im urbanen Gebiet ist die maximale Verkaufsfläche (VK) auf je 400 m² beschränkt, um zu vermeiden, dass zu viele bzw. große Lieferfahrzeuge in die Parlerstraße einfahren. Um die Belebung des öffentlichen Raums südlich des MU zu fördern, sind Einzelhandelsbetriebe nur in den Erdgeschossen zulässig. In den Obergeschossen sind Nicht-Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig, insbesondere, wenn sie weniger publikumsintensiv sind. Räume für freie Berufe sind davon ausgenommen, diese sind überall im urbanen Gebiet ohne Einschränkung zulässig.

Im urbanen Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten sowie Tankstellen aus denselben Gründen, wie im Mischgebiet aufgeführt, ausgeschlossen.

Fläche für Gemeinbedarf

Gemäß Planungs- und Nutzungskonzept wird zur Sicherung der Wohnfolgeinfrastrukturen im Plangebiet eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendhaus“ festgesetzt. Diese dient der Betreuung und Begegnung von Kindern und Jugendlichen. Hier sind Gebäude, Einrichtungen und Freiflächen im Sinne der Zweckbestimmung, einschließlich ergänzender Einrichtungen, wie Küchen, Verwaltung, Lager-, Neben- und Sozialräume zulässig. Darüber hinaus können in der Fläche für Gemeinbedarf technische Einrichtungen zur energetischen Versorgung der Gebiete baulich integriert untergebracht werden. Ziel ist es, eine Trafostation zur Sicherstellung der Stromversorgung unterzubringen. Weiterhin sind der Hauptnutzung untergeordnete Räume zulässig, die der Einrichtung eines Mobilitätsstützpunkts dienen, um alternative Mobilitätsangebote im Planungsbereich vorsehen zu können.

I.5.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von maximal zulässigen Grundflächen bzw. von maximalen Grundflächenzahlen und Geschossflächen bzw. Geschossflächenzahlen im Zusammenspiel mit der Festsetzung von maximal zulässigen bzw. zwingend zu errichtenden Geschossen geregelt. Die Festsetzung erfolgt für jedes Gebiet gesondert

und ergibt sich aus dem der Planung zugrundeliegenden Rahmenplan in Verbindung mit den Zielen zur Einwohnerentwicklung. Durch die Festsetzungen werden Freiheiten bei der baulichen Umsetzung eingeräumt, ohne die städtebaulichen Zielsetzungen des Rahmenplans aufzuweichen.

Die Ermittlung der zulässigen Grundflächen (GR) erfolgte über die im städtebaulichen Entwurf enthaltenen Baukörper unter Berücksichtigung eines gewissen Puffers von 10 %. Diese Art der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wurde gewählt, um den städtebaulichen Entwurf im Rahmen der Angebotsbebauungsplanung möglichst nah an der geplanten städtebaulichen Struktur abzubilden und zu sichern. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen für jedes Gebiet gesondert und spiegeln die städtebaulichen Zielsetzungen des Rahmenplans hinsichtlich der Bebauungsstruktur. Da die Strukturierung in Gebiete in enger Abstimmung mit den Erfordernissen der Umlegung erfolgte, wird davon ausgegangen, dass jedes Gebiet einem Grundstückseigentümer oder einer Grundstückseigentümerin zugeteilt wird. Ein „Windhundrennen“ hinsichtlich der baulichen Nutzung der Gebiete ist daher so nicht anzunehmen. Selbst bei einer Teilung von Grundstücken sorgen die engen Bauräume zudem dafür, dass die Baumassen nicht nur an einer Stelle vollständig erbracht werden können und andere Teile damit ohne weitere Baumasse übrigblieben.

Überschreitungen der festgesetzten Grundflächen sind im allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet und urbanen Gebiet sowie in der Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig.

Im WA 5.1, WA 5.2 (GRZ 0,4 - Doppelhäuser) und WA 6.1 sowie WA 6.2 (GRZ 0,6 - Hausgruppen) ist das Maß der baulichen Nutzung über Grundflächenzahlen geregelt. Diese Art der Festsetzung ermöglicht mehr Flexibilität bei der kleinteiligeren Grundstücksteilung.

Die zeichnerisch festgesetzte, maximal zulässige Geschossfläche darf in den Baugebieten für Geschosswohnungsbau ebenfalls für bestimmte Nutzungen überschritten werden. Dies betrifft alle Baugebiete, bis auf die Gebiete WA 5.1, 5.2, 6.1 und 6.2. Aufgrund der vorgesehenen Bebauung mit Doppel- und Stadthäusern sind die Überschreitungsmöglichkeiten hier nicht relevant. Überschreitungen der Geschossfläche werden für Abstellflächen und -räume für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwägen in der Größe von 50 m² je Hauseingang, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauseingang in das Erdgeschoss integriert sind, ermöglicht. Damit sollen die Bauherren motiviert werden, diese Abstellmöglichkeiten ins Gebäude integriert zu errichten, um die Außenwohnbereiche von diesen Nutzungen bzw. Versiegelungen freizuhalten. Gleiches gilt auch für Räume zur Müll- und Wertstoffentsorgung. Diese können die Geschossfläche um die Fläche der Räume einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände überschreiten. Die Möglichkeit, Fahrräder, Mobilitätshilfen oder Kinderwägen ebenerdig und geschützt abzustellen, fördert die gewünschte Verlagerung zu einer umweltfreundlichen Verkehrsmittelwahl und dient Gender und Diversity Aspekten.

Zudem können Überschreitungen der Geschossfläche für Gemeinschaftsräume um die Fläche der Räume einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände bis zu einer Größe von maximal 60 m² gewährt werden. Damit soll Bauwilligen die Möglichkeit zur Schaffung solcher gemeinschaftlich genutzten Räume, wie beispielsweise zur Förderung der Nachbarschaften, erleichtert werden.

Tiefgaragenrampen sind aus städtebaulichen Gründen in die Gebäude zu integrieren, können die festgesetzte Geschossfläche aber überschreiten. Dadurch soll Anreiz entstehen, die Freiräume von Tiefgaragenzufahrten freizuhalten.

Eine Überschreitung der Geschossfläche um bis zu 6 m² je Wohnung wird gewährt, wenn aus Lärmschutzgründen verglaste, nicht beheizte und thermisch vom Wohnraum getrennte Loggien, Balkone und Terrassen erforderlich sind.

Rechnerisch ergeben sich aus den festgesetzten Grundflächen und Geschossflächen in Verbindung mit der Größe der Baugrundstücke (Baugebiete) folgende Grundflächenzahlen (GRZ) bzw. Geschossflächenzahlen (GFZ).

Baugebiet	Größe Baugebiet	GR	GF	GRZ	GFZ	GRZ II
Gemeinbedarf	2.161	690	1.860	0,32	0,86	0,48
MI 1	1.378	740	1.760	0,54	1,28	0,80
MI 2	1.468	900	2.640	0,61	1,80	0,80
MI 3	3.595	3.140	11.260	0,87	3,13	
MI 4	2.107	1.060	3.940	0,50	1,87	0,75
MI gesamt				*0,63*	*2,02*	*0,78*
MU 1	934	360	1.560	0,39	1,67	0,80
MU 2.1	1.100	530	2.260	0,48	2,05	0,80
MU 2.2	1.357	920	3.950	0,68	2,91	0,80
MU gesamt				*0,52*	*2,21*	*0,73*
WA 1	4.692	2.420	10.410	0,52	2,22	0,77
WA 2.1	4.608	2.190	8.960	0,48	1,94	0,71
WA 2.2	5.078	2.560	10.220	0,50	2,01	0,76
WA 2.3	3.620	1.740	7.530	0,48	2,08	0,72
WA 2.4	2.667	1.010	4.350	0,38	1,63	0,80
WA 3.1	3.306	1.300	5.600	0,43	1,84	0,80
WA 3.2	2.358	990	4.260	0,42	1,81	0,80
WA 3.3	5.282	2.620	10.760	0,50	2,04	0,74
WA 3.4	6.028	2.750	10.950	0,46	1,82	0,68
WA 4.1	2.418	1.000	3.950	0,41	1,63	0,62
WA 4.2	4.120	2020	8.380	0,49	2,03	0,74
WA 4.3	2.284	1.220	5.230	0,53	2,29	0,80
WA 7.1	1.098	430	1.450	0,39	1,32	0,59
WA 7.2	781	350	1.200	0,45	1,54	0,67
WA 7.3	878	350	1.200	0,40	1,37	0,60
WA gesamt				*0,46*	*1,84*	*0,72*
Baugebiet gesamt				**0,53**	**2,02**	**0,74**

In den Gebieten WA 5.1, WA 5.2 (GRZ 0,4 - Doppelhäuser) und WA 6.1 sowie WA 6.2 (GRZ 0,6 - Hausgruppen) ist das Maß der baulichen Nutzung über Grundflächen- und Geschossflächenzahlen geregelt und daher in der obigen Tabelle nicht aufgeführt.

Aufgrund der unterschiedlich großen Gebiete, je nach Art der Nutzung und je nach deren Lage ergeben sich unterschiedliche Grundflächenzahlen – von 0,38 (WA 2.4) bis 0,87 (Gebiet MI 3). Da dem Bebauungsplan ein gesamtheitliches städtebauliches Konzept in Form eines Rahmenplans zu Grunde liegt, ist die Einzelbetrachtung der Gebiete hinsichtlich einer Beurteilung anhand der Orientierungswerte des § 17 BauNVO auch wenig aussagekräftig. Vielmehr ist die Gesamtbetrachtung des Plangebiets von Bedeutung. Die GRZ liegt mit 0,54 zwischen den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete (0,4) und Mischgebiete (0,6). Es wird deutlich, dass hier gemäß Rahmenplan eine gewisse Dichte verfolgt wird, diese jedoch unter den Orientierungswerten für Mischgebiete liegt. Die GFZ beträgt in der Gesamtbetrachtung 1,95 und liegt damit über den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete (jeweils 1,2). Die GRZ in den Gebieten WA 6.1 und WA 6.2 begründet sich durch die Zulässigkeit von Hausgruppen und damit einhergehenden beschränkten Grundstücksgrößen, insbesondere bei den Mittelhäusern.

Die Überschreitung der Orientierungswerte für GRZ und GFZ ist in dem hohen Anteil an Grünflächen begründet, die im Planungskonzept vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt sind, und dient der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts mit einer tragfähigen Dichte entlang der Parlerstraße zu Gunsten der Freihaltung großer Grünflächen. Auch hat das nunmehr vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Wetzendorfer Landgraben zu einer Verkleinerung der Bauflächen geführt. Die im Rahmenplan zur Umsetzung vorgesehene BGF musste somit aufgrund des dringend benötigten Wohnraumbedarfs und unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit hohem Grünflächenanteil auf die verbleibenden Bauflächen verteilt werden.

Die geringe Überschreitung der Orientierungswerte im allgemeinen Wohngebiet, Mischgebiet und urbanen Gebiet ist städtebaulich vertretbar und dem beschriebenen Konzept geschuldet.

Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung ergibt sich aus dem Zusammenspiel der Geschossfläche (GF) in Verbindung mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.

Die Gebiete WA 5.1, 5.2, 6.1, 6.2, 7.1, 7.2 und 7.3 sowie die Gebiete MI 1 und MI 2 bilden den Anschluss an den Bestand im Westen und Süden. Die vorgesehenen Einzel- und Doppelhaustypen in den Gebieten WA 5.1 und WA5.2 gewährleisten einen angemessenen Übergang zur Bestandsbebauung in der Wachtelstraße. Hier wurde im Hinblick auf die Nachbarschaft eine Geschossigkeit von zwei bis drei Vollgeschossen festgesetzt. Mit Entwicklung der dreigeschossigen Reihenhäuser (Stadthäuser) im Osten der Planstraße 2 (WA 6.1 und WA 6.2) wird ein städtebaulicher Übergang zu den bis zu viergeschossigen Geschosswohnungsbauten (drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss) in den Gebieten WA 7.1, WA 7.2 und WA 7.3 geschaffen.

In den Gebieten MI 1 und MI 2, gegenüber dem bestehenden Gewerbebetrieb, sind aus Gründen des Lärmschutzes zwingend drei bzw. vier Vollgeschosse zur Alten Parlerstraße zu realisieren. Die Riegelbebauung soll dahinterliegende Gebäude vor Lärmimmissionen ausgehend vom bestehenden Gewerbebetrieb schützen. Die Abgrenzung der Geschossigkeiten im Gebiet MI 2 zwischen drei und vier Geschossen gewährleistet zudem einen verträglichen Übergang zum Bestand.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Zunahme der Dichte Richtung Osten vor. Im Plangebiet östlich der sich zum Park öffnenden Hauptgrünanlage sind grundsätzlich bis zu fünf Geschosse, in Teilbereichen als städtebaulicher Akzent bis zu sechs Geschosse zulässig. Zu den Innenbereichen der Blockstrukturen hin sind teilweise nur vier Geschosse zulässig. Dabei wurden die fünf Geschosse zu den Baufeldaußenseiten und öffentlichen Räumen angeordnet, während in den engeren Situationen im Baufeldinneren nur vier Geschosse zulässig sind. An den Nordwestecken der Gebiete WA 2.3, WA 3.3 und WA 4.2 sind sechsgeschossige Hochpunkte vorgesehen, um die Gebäudesilhouette entlang des „Wetzendorfer Parks“ städtebaulich zu prägen. Im südlichen Bereich des MI 3 ist aus Lärmschutzgründen eine Geschossigkeit von fünf Vollgeschossen zwingend erforderlich.

Im Gebiet MI 4 ist im rückwärtigen Gebäudeteil ein zweigeschossiger Anbau möglich, um bei Planung der Kita individuellen Gestaltungsspielraum einzuräumen.

Unterschiedliche Festsetzungen zu Geschossigkeiten innerhalb eines Baublocks wurden mittels lila Liniensignatur zur Abgrenzung gekennzeichnet.

Grundsätzlich wurde die Geschossfläche so festgesetzt, dass eine volle Ausnutzung der maximal zulässigen Geschossigkeiten je Baufeld durchgehend nicht möglich ist. Es ist somit erforderlich, eine gestaffelte Bebauung zur Ausnutzung der möglichen Geschossfläche vorzusehen, bzw. von den Nichtanrechnungsregeln Gebrauch zu machen. Diese planungsrechtliche Festsetzung ist von zentraler Bedeutung für die Sicherung der städtebaulichen Qualität. Mit einer vollen Ausnutzung der festgesetzten Geschosszahlen würde auch eine unverhältnismäßige und städtebaulich nicht gewünschte Dichte erreicht werden. Dies geht einher mit dem Verlust städtebaulicher Qualitäten und würde weiterhin die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Frage stellen.

Zudem wurde für die Gebiete, welche an die Promenade angrenzen, eine Festsetzung zur Lage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF) getroffen. Damit soll der Höhenentwicklung des Plangebiets, welches von der Parlerstraße Richtung „Wetzendorfer Park“ abfällt, Rechnung getragen werden. Durch die Festsetzung, dass die OKF in den Gebieten WA 2.3, WA 2.4, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.2 sowie WA 4.3 maximal 0,6 m über der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Promenade“ liegen darf, soll gewährleistet werden, dass die Zugänge zu den Gebäuden zum „Wetzendorfer Park“ hin möglichst niveaugleich erreicht werden können. Im Gebiet WA 1 zählt die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“, welche zur Grünanlage 1a orientiert ist, als Bezugspunkt für die Höhenermittlung. Ein Herausragen der Tiefgarage soll hier begrenzt werden.

Für die Gebiete MI 2 und MI 3 des Mischgebiets am westlichen Quartierseingang sowie das Gebiet MU 2.2 des urbanen Gebiets am östlichen Quartiereingang wird festgesetzt, dass die Erdgeschosse eine lichte Höhe von 3,5 m aufweisen müssen. Hierdurch soll in diesen Baugebieten die Nutzung entsprechend den in diesen Bereichen städtebaulich notwendigen Nichtwohnnutzungen unterstützt werden. Die Ausbildung dieser Sockelzone und die Belebung des öffentlichen Raums durch die Nutzungen ist ein elementares städtebauliches Ziel an den wichtigen öffentlichen Räumen.

I.5.3. HÖHEN

Um die Ableitung des Niederschlagswassers aus den privaten Bauflächen in die Entwässerungs- und Rückhalteeinrichtungen und anschließend in den Wetzendorfer Landgraben zu gewährleisten (vgl. Kapitel I.4.8.2), wurden gemäß Entwässerungskonzept ermittelte Höhenlagen (Höhenkoten in Metern über Normalhöhennull) festgesetzt. Innerhalb der Baugebiete liegt der Hochpunkt dabei im Baufeldinnenhof, so dass eine seitliche Neigung in Richtung der Baufeldkanten und damit der Übergang in die öffentlichen Grünflächen auch für die Freispiegelentwässerung der privaten Bauflächen gewährleistet werden kann. Die Bestandshöhen der im Süden angrenzenden Parlerstraße werden vornehmlich als Gebietsfixpunkte herangezogen. Ausgehend von dort erfolgt die Geländeprofilierung mit einem einheitlichen Gefälle in Richtung der Promenade bzw. der Parklandschaft. Die Profilierung der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt zusammen mit der Planung der öffentlichen Entwässerungsanlagen und Grünanlagen. Die daraus resultierende tatsächliche Geländeprofilierung bildet die Vorgabe für die Anschlusshöhen der Baufelder, die auch dem Überflutungsschutz dienen. Die im Entwässerungskonzept erarbeiteten Höhenkoten sind zum Teil hinweislich dargestellt, um im Rahmen der Ausführungsplanung den notwendigen Spielraum zu lassen.

I.5.4. BAUWEISE

Im Bereich der Gebiete WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1 und WA 6.2 wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Beschränkung, dass in den Gebieten WA 5.1 und WA 5.2 nur Doppelhäuser sowie in den Gebieten WA 6.1 und WA 6.2 nur Hausgruppen zulässig sind. Damit wird in den Gebieten WA 5.1 und WA 5.2 ein Übergang zu dem durch Doppelhäuser geprägten Bestand im Westen geschaffen. Die Hausgruppen in den Gebieten WA 6.1 und WA 6.2 werden als Stadthäuser ausgebildet und bilden eine Art Bindeglied zur angrenzenden mehrgeschossigen Zeilenbebauung in den Gebieten WA 7.1, WA 7.2 und WA 7.3. Aufgrund der beschränkten Flächengröße ist auch in den Gebieten MI 1 und MU 1 eine offene Bauweise geregelt.

Nach Osten hin geht die städtebauliche Struktur über in eine weiterentwickelte Blockrandstruktur, wobei die Blöcke teils aufgebrochen und teils unvollständig sind. In den Gebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3 sowie MI 2, MI 3 und MI 4 gilt eine abweichende Bauweise „a1“, in der Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind. Dies gilt unter der Annahme, dass die genannten Gebiete jeweils eigenständige Grundstücke bilden werden. Aufgrund der erst im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren durchführbaren Umlegung können zum jetzigen Zeitpunkt keine verbindlichen Aussagen zu zukünftigen Grundstücksgrenzen getroffen werden; sie könnten im Bebauungsplan aber ohnehin nicht festgesetzt werden. Städtebaulich kann mit

dieser Festsetzung die Umsetzung des Rahmenplans planungsrechtlich ermöglicht werden. So können mehrere aneinandergebaute Gebäude errichtet werden, die nur zu den Nachbargrundstücken seitliche Grenzabstände einhalten.

Die Grenzabstände richten sich nach den Vorgaben der BayBO in Verbindung mit der Nürnberger Abstandsflächensatzung (AFS). Grundsätzlich wird also der Charakter einer geschlossenen Bebauung angestrebt, der jedoch in Hinblick auf die Vernetzung der vorhandenen Freiraumstrukturen über Wege aufgebrochen wird und über Lücken für eine angepasste Dichte und klimatische Durchlüftung sorgt.

Für die Baufelder der Gebiete WA 7.1 und WA 7.2 wird die abweichende Bauweise „a2“ festgesetzt. Hier gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude nur mit einer Länge bis zu 30 m zulässig sind. Die Größenbegrenzung wird vorgenommen, um unabhängig von den überbaubaren Grundstücksflächen genügend große Freiräume bzw. Lücken zwischen den Gebäuden zu sichern, die der Durchlüftung und Kaltluftzufuhr dienen.

Um den öffentlichen Raum südlich der Gebiete MU 2.1 und MU 2.2 räumlich zu fassen, wird hier eine geschlossene Bebauung festgesetzt, in der die Gebäude als zusammenhängender Gebäuderiegel ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind.

I.5.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind überwiegend durch Baugrenzen und in drei Bereichen auch durch Baulinien festgesetzt.

Die Baulinien werden zum einem am östlichen Quartiereingang im Gebiet MU 2.2 und zum anderen am westlichen Quartierseingang im Bereich des Gebiets MI 3 (ab dem 1. Oberschoss) festgesetzt, um hier ablesbare Raumkanten der wichtigen öffentlichen Räume zu definieren. Hier sind Unterbrechungen der Baukörper nicht zulässig. Dennoch werden auch hier geringfügig Spielräume zu Über- und Unterschreitungen eingeräumt. Weiterhin wurde eine Baulinie an den zur Planstraße 2 gerichteten Gebieten MI 1 und MI 2 festgesetzt, zum Schutz der dahinterliegenden Teilbaugebieten vor Lärmimmissionen des südlich gelegenen Bestandgewerbes.

Ab einer lichten Höhe von 4 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche darf die Baulinie im Gebiet MU 2.2 für untergeordnete Balkone, Loggien und Erker um 1,50 m überschritten werden, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

Im Gebiet MI 3 wird dieser Spielraum nicht gewährt, da durch die im Erdgeschoss zurückgesetzten Baugrenzen bereits eine Arkadensituation erreicht wird. Weitere über die Baulinie hinaustretende Bauteile sind damit nicht gewünscht und würden zu unproportionierten Baukörpern führen und den öffentlichen Raum beeinträchtigen.

Im übrigen Planungsgebiet sind Baugrenzen festgesetzt.

Das Planungskonzept spielt entlang der Parlerstraße mit dem Thema des städtischen Blocks, passt aber die Struktur durch Auflockerung und Ergänzung von Zeilen und gewinkelten Baukörpern an den Ort an. So bleiben die Qualitäten eines Innen und Außen voneinander unterscheidbar und gleichzeitig durchlässig. Ziel ist die Definition unterschiedlicher Freiraum- und Wohnqualitäten. Die festgesetzten Bauräume sollen diese unterschiedlichen Qualitäten sichern, indem sie die Baukörper in ihrer städtebaulichen Funktion abbilden. Die übergeordneten Baufelder strukturieren sich in geschützte Wohnhöfe sowie halböffentliche und öffentliche Freiflächen und Wegebeziehungen. Gesichert werden soll eine Struktur aus in der Regel 14 m tiefen Baukörpern, die die im Wohnungsbau gängige Spännertypologie ermöglicht. Die in der Regel 16 m tiefen Bauräume lassen dabei ausreichende Flexibilität im Bauvollzug. Da die in der Regel 16 m tiefen Bauräume bereits eine Flexibilität ermöglichen, ist innerhalb der inneren Blockränder ein auch nur geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen unzulässig. Dies dient der Sicherung einer Mindestabmessung der Blockinnenhöfe und der Vermeidung von zu beengten Hofsituationen.

Im Gebiet WA 1 wurde die Bautiefe etwas großzügiger gestaltet. Hier werden keine Baukörper festgesetzt, da hier größere Spielräume für weitergehende Konzepte hinsichtlich genossenschaftlichen und gemeinsamen Wohnformen und modellhaften Wohnprojekten eröffnet werden sollen.

Im Gebiet MI 3 ist die Baugrenze im Erdgeschoss in bestimmten Bereichen gegenüber der Baulinie, die ab dem 1. Obergeschoss gilt, um 1,50 m zurückgesetzt. Hierdurch soll die Ausbildung eines erweiterten Vorbereichs und einer stadträumlichen prägenden Situation angelehnt an das Motiv einer Arkade entlang der Haupterschließungsachsen erreicht werden.

Darüber hinaus wird ergänzend festgesetzt, in welchen Bereichen und welchem Ausmaß Überschreitungen der Baugrenzen zulässig sind.

An den im Planblatt türkis gekennzeichneten Baugrenzen sind Überschreitungen durch Balkone, Loggien und Erker sowie Terrassen um bis zu 2 m zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Dies trägt der West- bzw. Südausrichtung der Bebauung Rechnung und eröffnet Gestaltungsmöglichkeiten für private Freiräume, ohne die gewünschten Raumkanten maßgeblich zu beeinträchtigen. Die Überschreitungen werden nur in Bereichen ermöglicht, in denen hierdurch keine unerwünscht engen stadträumlichen Situationen befürchtet werden müssen. Eine Überschreitungsmöglichkeit wurde auch für die städtebauliche Situation Parlerstraße formuliert. Hier sind im Erdgeschoss der Gebiete WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 ebenfalls mehr als geringfügige Überschreitungen für Terrassen/Loggien vorgesehen, die der Südausrichtung Rechnung tragen. Auf Grund der städtebaulichen Situation wurde dies aber nur im Erdgeschoss vorgesehen ab dem 1. OG sind wieder nur geringfügige Überschreitungen (max. 1,5 m) der Baugrenze zugelassen.

Zur Parlerstraße hin darf die Baugrenze in den Gebieten MI 3 und MI 4 erst ab einer lichten Höhe von 4 m überschritten werden. Dies ist dem unmittelbar angrenzenden öffentlichen Raum geschuldet.

An den übrigen Baugrenzen kann ein geringfügiges Hervortreten (max. 1,5 m) im Sinne des § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO zugelassen werden.

I.5.6. ABSTANDSFLÄCHEN

Ungeachtet der überbaubaren Grundstücksflächen gelten die Regelungen des Art. 6 BayBO i.V.m. der Satzung der Stadt Nürnberg über die Tiefe der Abstandflächen (Abstandsflächensatzung – AFS) vom 11. Juli 2016. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt somit grundsätzlich 0,4 H.

Gemäß Festsetzungen zur Bauweise sind Abstandsflächen an den Fassaden nachzuweisen, an denen nicht angebaut wird.

Die in der Fläche für Gemeinbedarf erforderliche Lärmschutzwand ist nicht abstandsflächenrelevant, da das Flurstück 607/2, Gmkg. Wetzendorf durch die Lärmschutzwand nicht negativ beeinflusst wird. Eine Beeinträchtigung ist weder hinsichtlich der Belichtung, Belüftung noch der Besonnung zu erwarten. Gleiches gilt für das Grundstück des geplanten Kinder- und Jugendhauses.

I.5.7. NEBENANLAGEN

Gemäß textlicher Festsetzung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Spiel, Freizeit und Erholung, für das Abstellen von Fahrrädern und zur Ableitung und Speicherung von Niederschlagswasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern) zulässig. Damit sollen bauliche Anlagen in den Außenwohnbereichen reduziert und insbesondere die Innenhöfe freigehalten werden.

Eine weitere Beschränkung der Nebenanlagen erfolgt indirekt über die festgesetzte Grundfläche (GR).

Die Nebenanlagen für Müll- und Wertstoffentsorgung sind in die jeweiligen Gebäude bzw. in die Tiefgarage zu integrieren. Im Bereich der Doppelhäuser und Hausgruppen, also den Gebieten WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1 und WA 6.2 des allgemeinen Wohngebiets ist dies nicht erforderlich.

Bei Integration der o.g. Nebenanlagen für Müll- und Wertstoffentsorgung und Fahrradabstellanlagen sind Überschreitungen der Geschossfläche im benötigten Umfang zulässig. Damit soll den Bauwilligen ein Anreiz geschaffen werden, diese Anlagen ebenerdig im Gebäude zu errichten. Insbesondere solche Fahrradabstellanlagen sind sicher und leicht zugänglich und damit attraktiv.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist in den Gebieten WA 5.1 und WA 5.2 je Baugrundstück ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von maximal 4,0 m² zur Unterbringung von Gartengeräten zulässig. In den Gebieten mit Stadthäusern WA 6.1 und WA 6.2 werden diese Nebenanlagen nicht zugelassen, da hier zu enge Grundstücksverhältnisse entstehen und mit der GRZ von 0,6 bereits eine hohe Versiegelung durch den Hauptbaukörper zugelassen wurde, die durch zusätzliche Nebenanlagen nicht noch weiter erhöht werden soll.

Für Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 7° zulässig. Die Gesamthöhe darf 2,5 m nicht überschreiten. Damit soll eine einheitliche Gestaltung vorgegeben werden.

I.5.8. GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS, UND TIEFGARAGEN MIT IHREN ZUFAHRTEN

Gemäß Planungskonzept sind im Bereich des Geschosswohnungsbaus alle privaten Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen.

Gemäß Erschließungskonzept sind nur in den Gebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2, WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3, WA 7.1, WA 7.2 und WA 7.3, in den Gebieten MI 1, MI 2, MI 3, MI 4 sowie in den Gebieten MU 1, MU 2.1 und MU 2.2 Tiefgaragenzufahrten zulässig. Die übrigen Baugebiete, die nicht an die allgemein befahrbaren öffentlichen Straßenverkehrsflächen grenzen, werden über die genannten Baugebiete über die Errichtung von Gemeinschaftstiefgaragen mit erschlossen (gemeinsame Tiefgaragenzu-/-ausfahrt). Je Gebiet ist nur eine Zu-/Ausfahrt zulässig. Dies dient dazu, die Überfahrung des Gehwegs, der auch Schulweg ist, zu begrenzen und zudem die gewünschte Anzahl an Straßenbäumen mit Entwässerungsfunktion unterbringen zu können. Im Gebiet MI 3 können erforderliche Stellplätze auch im Erdgeschoss integriert werden, da je nach Nutzungskonstellation die Fläche der Tiefgarage nicht ausreichend ist.

Die Zufahrt erfolgt damit in den Gebieten WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 von der Parlerstraße. Die Zufahrt zum Gebiet WA 1 erfolgt über die Planstraße 3. Die Gebiete MU 1, MU 2.1 und MU 2.2 sind von der Planstraße 4 her zu erschließen, um den mit Aufenthaltsqualitäten zu gestaltenden Straßenraum südlich des urbanen Gebiets frei von zusätzlichen Zufahrten zu halten.

Um bei der Anordnung der Tiefgarage eine größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen, sind diese unterhalb der Baugebiete sowie der privaten Verkehrsfläche zulässig. Diese Regelung ist notwendig, damit das Erschließungskonzept mit Gemeinschaftstiefgaragen in den Baufeldern 02 und 03 umgesetzt werden kann. Die maximal zulässige GF gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist einzuhalten.

Um die Eingriffe in den Grundwasserleiter von vornherein zu minimieren, sind Tiefgaragen nur eingeschossig zulässig. Eine Befreiung kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass keine schädlichen Auswirkungen hinsichtlich der Eingriffe in den Grundwasserleiter zu befürchten sind und eine Verschlechterung der Grundwassersituation ausgeschlossen werden kann.

Die Rampen von Tiefgaragenein und -ausfahrten sowie deren Notausgänge sind in die Gebäude zu integrieren, um die privaten Freiflächen von zusätzlichen, die Freiflächenfunktion schmälernden Anlagen freizuhalten. Eine in diesem Umfang sich ergebende Überschreitung der Geschossfläche wird zugelassen.

Ebenerdige Stellplätze und Carports sind nur im Bereich der Doppelhäuser und Hausgruppen (Gebiete WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1, WA 6.2) sowie in der Fläche für Gemeinbedarf zulässig, da diese Gebiete im Plangebiet nur untergeordnete Bereiche ausmachen und sich zudem städtebaulich im Übergangsbereich zur Bestandsbebauung befinden. In den Gebieten WA 6.1 und WA 6.2 sollen die Stellplätze in den Erdgeschossen der Stadthäuser vorgesehen werden, daher sind hier auch Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Konzeption wurde gewählt, damit eine flexible Grundstücksaufteilung in Form von unterschiedlich breiten Stadthäusern möglich ist und damit ausreichend viele separat bebaubare Grundstücke zur Verfügung stehen. Gleichzeitig ist so gegeben, dass der relativ enge Straßenraum mit schmaler Vorgartenzone dennoch hinsichtlich der Einfahrten zu den privaten Stellplätzen funktioniert. Die Anbindung der Gebiete WA 6.1 und WA 6.2 erfolgt von der Planstraßen 1 und 2. In der Fläche für Gemeinbedarf sind ebenerdige Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um eine größtmögliche Flexibilität bei der Umsetzung des künftigen Plankonzepts zu ermöglichen.

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Fassung der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StS) vom 14.12.2007 (zuletzt geändert durch Satzung vom 15.12.2016), wobei festgesetzt wird, dass im Plangebiet – mit Ausnahme der Gebiete WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1 und WA 6.2 – nur 70 % der notwendigen Stellplätze zulässig sind und auch nur errichtet werden dürfen. Die Reduzierung der notwendigen und zulässigen Anzahl der Stellplätze ist Teil des Mobilitätskonzeptes und soll einerseits den Umstieg vom Auto auf den Umweltverbund fördern, andererseits wurden im Rahmen des Mobilitätskonzepts ausreichend Maßnahmen festgelegt und berücksichtigt, die eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels rechtfertigen. Aufgrund der Anbindung des Quartiers an den ÖPNV und die Einbindung in das übergeordnete Radwegenetz sowie der Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes wird eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels um 30 % als vertretbar angesehen. Der reduzierte Stellplatzschlüssel der Wohnnutzung dient der Förderung der Ziele der Verkehrswende und ist im Hinblick auf die Anbindung an den ÖPNV sowie die Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes, die im Planungsgebiet getroffen werden angemessen. Im Bereich der Doppelhäuser und Stadthäuser ist je Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen. Dies gilt auch für Wohneinheiten größer 130 m². Insofern wurde auch hier der Stellplatzschlüssel gegenüber der StS reduziert.

Bei geförderten Mietwohnungen sind lediglich 60 % der nach der StS der Stadt Nürnberg in der Fassung vom 14.12.2007 (zuletzt geändert durch Satzung vom 15.12.2016) notwendigen Kfz-Stellplätze zulässig und zu errichten.

Um die bequeme Erreichbarkeit von Fahrradabstellanlagen zu fördern, sind mindestens 10 % der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg notwendigen Fahrradabstellplätze überdacht auch außerhalb der Gebäude vorzusehen. Eine höhere Prozentzahl wird nicht zwingend gefordert, um die Versiegelung durch Nebenanlagen in den Innenhöfen und Freiflächen der Baufelder maßvoll zu halten. Die darüber hinaus gehenden Fahrradabstellanlagen sind innerhalb der Gebäude oder in den Tiefgaragen nachzuweisen. Bei Nachweis ebenerdig innerhalb der Gebäude werden entsprechende Überschreitungen von der GFZ zugelassen. Dies soll die Bereitstellung von gut zugänglichen nutzerfreundlichen Abstellanlagen für den täglichen Gebrauch fördern.

I.5.9. HÖCHSTZULÄSSIGHE ZAHL VON WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN

In den Gebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.1, WA 4.2 und WA 4.3 ist die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf maximal 24 beschränkt. Ziel dieser Regelung ist es, für Wetzendorf angemessene Wohnungsgrößen realisieren zu können. Gebäude mit Mikroappartements und einer damit einhergehenden Dichte und Verkehrsaufkommen soll hiermit beschränken werden. Die Bereitstellung von größeren für Familien geeigneten Wohnungen soll gefördert werden.

I.5.10. SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG

Um das Wohnungsangebot förderfähiger Wohnungen zu stärken, sind in den Gebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3, MI 3 sowie MU 2.2 30 % der Geschossfläche für Wohnnutzungen so zu errichten, dass die Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Dies sind die Gebiete, welche rein rechnerisch mehr als 30 Wohneinheiten aufweisen. Um mehr Flexibilität bei Grundrissplanung bzw. Aufteilung der Gebäude zu ermöglichen, ist es ausnahmsweise möglich, die dafür erforderliche Geschossfläche, welche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung zu fördern ist, an anderer Stelle im Baufeld zu realisieren. Der Anteil an Geschossfläche muss jedoch 30 % der Geschossfläche für Wohnnutzungen aller Baugebiete im Baufeld umfassen. Innerhalb der folgenden Baufelder kann die jeweilige Geschossfläche erbracht werden:

- Baufeld 02 - WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4
- Baufeld 03 - WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 3.4
- Baufeld 04 - WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3, MU 2.2.

I.5.11. VERKEHRSFLÄCHEN

Im Bebauungsplan sind Verkehrsflächen in Form von Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen verschiedener Zweckbestimmungen zur Umsetzung des Erschließungskonzepts festgesetzt.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung für den MIV wird auf den Straßenverkehrsflächen der Parlerstraße und der Verlängerung der Alten Parlerstraße abgewickelt. Die Stichstraße nach Norden (Planstraße 2 / 2a) zur Erschließung der Gebiete WA 5.1, 5.2, WA 6.1, WA 6.2, WA 7.1 WA 7.2 und WA 7.3 sowie die Planstraße 1 wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Ebenso die Planstraßen 3 und 4, welche der Erschließung der Gebiete WA 1 bzw. WA 4.1, 4.2 und 4.3 und MU 1, MU 2.1 und MU 2.2 dienen. Da hier nur wenige Wohneinheiten oder die Straßen kurz sind und kein Durchgangsverkehr vorgesehen ist, können die Flächen für den Mischverkehr ohne separaten Gehweg ausgebaut werden.

In den Planstraßen 1, 2a und 3 sind mit einem Durchmesser von je 9 m Wendeanlagen für Pkw vorgesehen. Um das Wenden von Kleintransportern zu ermöglichen, umfasst die Wendeanlage in der Planstraße 4 einen Durchmesser von 15 m. Zusätzlich zu den Wenderadien ist je ein Meter Überhangstreifen vorgesehen, um ein sicheres Wendemanöver zu ermöglichen.

Um die Müllabholung in den Gebieten WA1, WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3, WA 7.1, WA 7.2 und WA 7.3 sicherzustellen, werden die Müllfahrzeuge, die an die jeweiligen Wendeanlagen der Planstraßen 1, 3 und 4 anschließenden Geh- und Radwege nutzen, um auf die Parlerstraße bzw. Alte Parlerstraße zu fahren. Da auf den beschriebenen Geh- und Radwegen mit Ausnahme der Müllfahrzeugen oder Rettungsfahrzeugen MIV ausgeschlossen ist, werden an den Übergangsbereichen zwischen Verkehrsberuhigten Bereichen und den Geh- und Radwegen klappbare Poller vorgesehen.

Darüber hinaus ist im Gebiet kein MIV vorgesehen.

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche westlich des BFW ist notwendig, um die Erschließung der westlich gelegenen Grundstücke der dort vorhandenen Nutzungen (ERPEKA) sicherzustellen.

Geh- und Radwege, ÖPNV

Die Verbindung der Parlerstraße im Osten hin zur Forchheimer Straße erfolgt über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg + Öffentlicher Personennahverkehr (G+R+ÖPNV)“. Hier ist lediglich eine Durchfahrt für den Bus und Rettungsfahrzeuge

vorgesehen; eine Durchbindung für den MIV jedoch nicht möglich. Die Funktion der Busschleuse wird über Induktionsschleifen in der Fahrbahn ermöglicht.

Für den Geh- und Radverkehr werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Promenade“, „Geh- und Radweg“ sowie „private Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Gehweg “ festgesetzt.

Die von der Wachtelstraße abgehende, als Geh- und Radweg festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nördlich des Wetzendorfer Landgrabens ist notwendig, um die Fortführung der Ost-Westverbindung durch den Park zu sichern. Andererseits sichert die öffentliche Verkehrsfläche auch die ausreichende Erschließung der nördlich und südlich angrenzenden Außenbereichsgrundstücke hinsichtlich der vorhandenen Nutzung. Daher soll die Verkehrsfläche auch ausnahmsweise für Anliegerverkehr nutzbar sein. Dies betrifft auch den landwirtschaftlichen Anliegerverkehr.

Die Verbindung von Alter Parlerstraße zur Wetzendorfer Straße soll ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg “ festgesetzt werden, um eine Verbindung zwischen den Geh- und Radwegen im Plangebiet mit der Wegeverbindung südlich der Wetzendorfer Straße zu schaffen. Des Weiteren wird durch den vorgesehenen Geh- und Radweg der Aufenthaltsbereich des Kirchweihplatzes erweitert. MIV verkehrt hier im Vergleich zur Bestandssituation nicht mehr.

Promenade

Die als Promenade festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der Erschließung der anliegenden Wohngebiete zu Fuß und soll als gestaltetes bauliches Element mit Flanier- und Aufenthaltsqualitäten sowie mit Bäumen und bepflanzten Flächen hergestellt werden. Eine Nutzung durch Fahrradfahrende ist zulässig. Eine Nutzung als Feuerwehrumfahrt und Aufstellfläche ist ebenfalls zulässig.

Eigentümerwege

Die privaten Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Gehweg verbleiben im Eigentum der Grundstückseigentümer, sollen aber zur Betonung der hier städtebaulich erforderlichen Ost-West-Querungen des Gebiets und zur Sicherung von Breite und Ausbaustandard explizit festgesetzt werden. Um öffentliche Zuwegung sicherzustellen, werden diese Gehwege mit Gehrechten für die Allgemeinheit belastet. Eine Unterbauung, z. B. durch Tiefgaragen, ist zulässig.

Reine Gehwege sind als Nord-Süd-Verbindung zur Querung in den Baufeldern 02 und 03 sowie Baufeld 04 vorgesehen und ebenfalls mittels Gehrechten auf den Baugebieten festgesetzt.

Insgesamt wird durch die vorgesehenen Gehrechte ein dichtes Gehwegenetz durch das Quartier geschaffen und somit dieses städtebauliche Ziel auch über die privaten Flächen sichergestellt.

Plätze / Aufenthalt

Im Bereich des westlichen Quartiereingangs wird im öffentlichen Raum um die Gebiete MI 1, MI 2 und MI 3 eine Fußgängerzone festgesetzt, die aber für querende Radfahrerinnen und Radfahrer freigegeben wird. Im Zusammenspiel mit den dort festgesetzten Baulinien soll ein qualitätsvoller öffentlicher Bereich mit definierten Raumkanten und Aufenthaltsqualität als Vorbereich der Nahversorgungsnutzung entstehen.

Wege in Grünflächen

Wege in den öffentlichen Grünflächen sind als solche ohne explizite Festsetzung zulässig. Textlich festgesetzt werden die beiden Hauptverbindungen des übergeordneten Radwegesystems in Nord- Südrichtung vom BFW bis zum Anschluss an die Erschließung der Prälat-Nicol-Straße sowie die Ost-West-Verbindung die den Karl-May-Weg bis zur Nord-Süd-Verbindung am BFW weiter auf die Wachtelstraße fortsetzt. Dies geschieht wegen ihrer verkehrlichen Bedeutung und zur Sicherung von Breite und Ausbaustandard. In die Planzeichnung

werden zudem die Haupterschließungen („Hauptwegeführung“) hinweislich aufgenommen, um den nötigen Spielraum in der Objektplanung zu wahren. Da hier mit einer hohen Frequenz an Geh- und Radverkehr zu rechnen ist und die Sicherheit der zu Fuß Gehenden und Radfahrenden im Begegnungsverkehr zu gewährleisten ist, werden die Hauptverbindungen des übergeordneten Radwegesystems mit einer Wegbreite von 4 m festgesetzt. Die genaue Lage der Wegeverbindungen wird nicht festgesetzt, um der Objektplanung und dem dafür nötigen wasserrechtlichen Verfahren nicht voraus zugreifen.

In der Planzeichnung ebenfalls nur hinweislich dargestellt, sind die in der öffentlichen Grünfläche vorgesehenen Nebenerschließungen („Nebenwegeführung“), wiederum um die Objektplanung und dem dafür nötigen wasserrechtlichen Verfahren nicht voraus zu greifen, aber auch, da sie auf dieser Maßstabsebene nicht festgesetzt werden müssen, da sie in öffentlichen Grünflächen ohnehin gemäß Zweckbestimmung zulässig sind.

I.5.12. VERSORGUNGSFLÄCHEN

Die bestehende Trafostation am Kirchweihplatz auf Flurstück Nr. 236, Gmkg. Wetzendorf wird in ihrem Bestand gesichert.

Im Planungsgebiet sind Versorgungsflächen für die Errichtung von Trafostationen vorgesehen. Diese sind notwendig, um die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom zu gewährleisten. Eine weitere Trafostation kann in der Fläche für Gemeinbedarf untergebracht werden.

I.5.13. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

Aus städtebaulichen Gründen sind Leitungen zur Versorgung des Plangebiets unterirdisch zu verlegen. Die vorhandenen und neu herzustellenden Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung bieten hierfür ausreichend Kapazitäten.

I.5.14. RETENTION UND ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Gemäß den Anforderungen einer integralen Regenwasserbewirtschaftung erfolgt ein dreistufiger Umgang mit Niederschlagswasser.

1. Vermeidung von Niederschlagsabflüssen

Um Niederschlagsabflüsse von vornherein zu verringern, wird als geeignete Maßnahme im Planungsgebiet die Anlage von Gründächern festgesetzt. Diesem Ziel dient ebenso die Festsetzung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen sowie einer kompakten Bebauung mit geringem Anteil von Verkehrsflächen und versiegelten Flächen.

2. Rückhaltung und Retention

Auf Grund des zum Teil sehr geringen Grundwasserflurabstandes ist im Planungsgebiet eine Versickerung nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Es erfolgt daher eine Rückhaltung und verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers in den Wetzendorfer Landgraben.

Die Entwässerungseinrichtungen innerhalb der Baugebiete müssen so ausgelegt sein, dass darin Niederschlagsabflüsse bis zu einem 5-jährlichen Bemessungsregenereignis zurückgehalten werden können. Dies gilt, falls eine Versickerung auf Grund der hydrogeologischen Verhältnisse nicht möglich ist. Dies ist im Rahmen von konkreten grundstücks- und vorhabenbezogenen Vor-Ort-Erkundungen im Einzelfall zu prüfen. Hinweise zur Hydrogeologie sind den Gutachten zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die zum Rückhalt des 5-jährlichen Regenereignisses erforderlichen Volumina je Baugebiet sind beispielhaft dem Entwässerungsgutachten zu entnehmen.

Zur Sicherstellung der gesetzlichen Anforderungen an eine geordnete Niederschlagswasserableitung aus den öffentlichen Flächen ist das 5-jährliche Regenereignis maßgeblich.

Das anfallende Niederschlagswasser, welches nachweislich nicht auf dem jeweiligen Baugrundstück versickert werden kann, ist von den Gebieten, in die öffentliche Entwässerungsanlagen in den Grünanlagen 1a, 1b, 2a, 2b, 3a, 3b, 4a, 4b sowie Parkanlage 2, zu entwässern.

Im Beiplan 2 ist dargestellt, welche Flächen im Plangebiet, in welche öffentliche Grünfläche zu entwässern sind.

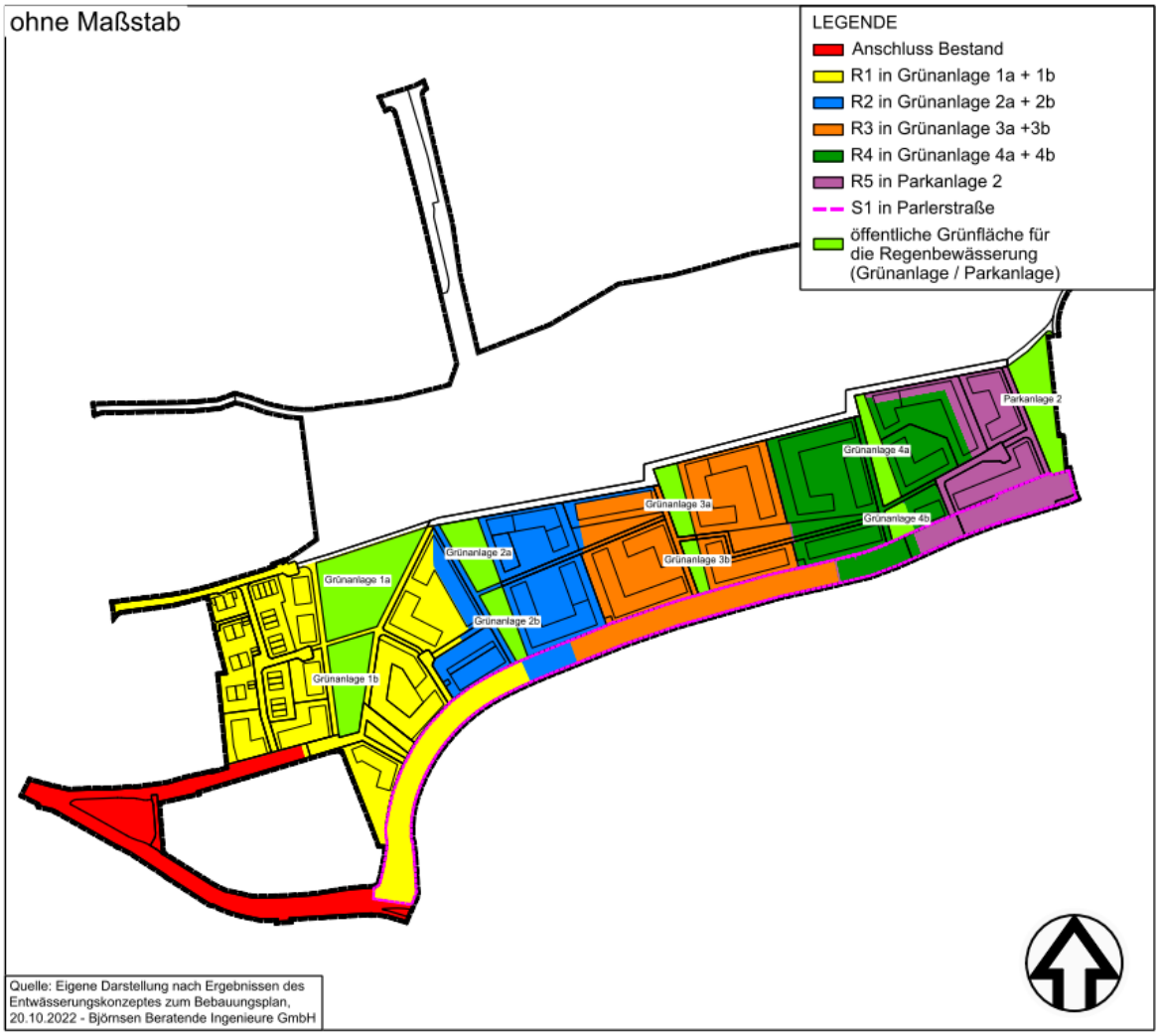


Abb.: Beiplan 2 Übersicht Teileinzugsgebiete für Entwässerungsanlagen
Eigene Darstellung nach Ergebnissen des Entwässerungskonzeptes, Björnsen Beratende Ingenieure GmbH

R1 (Grünanlage 1a + 1b)	R2 (Grünanlage 2a + 2b)	R3 (Grünanlage 3a + 3b)	R4 (Grünanlage 4a + 4b)	R5 (Parkanlage 2)
Westlicher Teilbereich WA 1 WA 5.1 WA 5.2 WA 6.1 WA 6.2 WA 7.1 WA 7.2 WA 7.3 MI 1	Östlicher Teilbereich WA 1 WA 2.1 WA 2.3 MI 4 Nördlicher Teilbereich WA 2.4	WA 2.2 WA 2.4 WA 3.1 WA 3.3 PG 1 PG 2	WA 3.2 WA 3.4 MU 1.1 WA 4.1 PG 3 PG 4	MU 2.1 MU 2.2 WA 4.3 Nördlicher Teilbereich WA 4.2 PG 5

MI 2 MI 3 Fläche für Gemeinbedarf				

Die hierfür entsprechenden Volumina wurden ermittelt. Die benötigten Flächenkorridore bei einer Einstautiefe von 15 cm in den öffentlichen Grünflächen sind in der Planzeichnung als Retentions- und Ableitungsflächen hinweislich dargestellt, um der Ausführungsplanung der Erschließungs- und Grünflächen ausreichend Planungsspielraum einzuräumen. Die hinweisliche Überlagerung erfolgt ebenfalls deshalb, weil die benötigten Flächenkorridore für die Entwässerung der Funktion der Flächen als öffentliche Grünfläche deutlich untergeordnet sind und die Flächenfunktion, öffentliche Grünfläche (Grünanlage) insgesamt überwiegt. Insbesondere trägt hierzu auch die geplante Verwendung von Baumrigolen bei.

3. Kontrollierte Ableitung

Die ableitenden Strukturen in den öffentlichen Flächen können von den jeweiligen Gebieten erreicht werden. Zum Teil sind hier auch die Ableitungsstrukturen in öffentlichen Verkehrsflächen zu nutzen. Dabei wird davon ausgegangen, dass eine Querung von Gebieten, die auf Grund der überschlägigen Ergebnisse der Umlegung nicht in ein Eigentum übergehen nicht erforderlich ist. Eine Ausnahme liegt im Gebiet WA 4.2 vor. Hier muss das Gebiet WA 4.3 gequert werden, um die zugewiesene Entwässerungsanlage zu erreichen. Daher wurde im Gebiet WA 4.3 ein Leitungsrecht festgesetzt.

I.5.15. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Zur planungsrechtlichen Sicherstellung des im Kapitel I.4.3 erläuterten und veranschaulichten grünordnerischen Konzepts sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese sind entsprechend des anvisierten Zwecks mit den Zweckbestimmungen

- Parkanlage (Stadtteilpark „Wetzendorfer Park“),
- Grünanlage (als gliederndes Element der Baugebiete, zur Grünflächenversorgung der Baugebiete und als Zugang in den Park)
- Spielplatz (Flächenbedarf aus der Baurechtsschaffung)
- Grünzug (Grüne Wegeverbindung zum „Wetzendorfer Park“ von Norden westlich des Berufsförderungswerks)
- Kirchweihplatz (Bestandssicherung) und
- Naturnaher Bereich (Vergrößerung der im BP 4256 festgesetzten Grünfläche)

festgesetzt. Zur besseren Zuordnung überlagernder textlicher Festsetzungen, wurden diese bei Erfordernis in weitere Teilflächen unterteilt (z. B. bei Grünanlagen mit überlagernden Festsetzungen zu Baumpflanzungen oder zur Retention).

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage wird zur Konkretisierung der textlichen Festsetzungen in die Teilflächen 1 und 2 unterteilt. Die Teilfläche 1 umfasst mit ca. 87.000 m² den größten Teil der „Wetzendorfer Parks“; es handelt sich um die Flächen nördlich der geplanten Bebauung. In diesem Bereich ist die Umsetzung der Hauptverbundachse Biotopverbundsystem Feuchtgebiete durch die Renaturierung der Fließgewässer und die Umsetzung der übergeordneten Wegeverbindung in Ost-West-Richtung vorgesehen.

Die Parkanlage 1 übernimmt auch wichtige ökologische Ausgleichsfunktionen, die in die Eingriff- Ausgleichbilanzierung einfließen und bilanzierungswirksam sind. Die für die öffentliche Grünanlage Zweckbestimmung „Parkanlage 1“ getroffenen Festsetzungen dienen der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a

BauGB. Sie sind jedoch nicht als eigenständige Ausgleichsflächen festgesetzt, um den Hauptaspekt einer Parkanlage, nämlich der Erholungsnutzung, genügend Raum zu geben.

Naturnahe Bereiche innerhalb der Öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage 1“

Zur Sicherstellung einer Parkanlage mit in Teilbereichen überlagerter ökologischer Ausgleichsfunktion ist festgesetzt, dass mindestens 30 % der gesamten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage 1“ als naturnahe Bereiche auszubilden sind. Dies berücksichtigt die Darstellung im FNP, wonach die dargestellte Grünfläche als Schwerpunktgebiet der Landschaftsentwicklung und des Biotopverbundes/-systems ausgewiesen ist. Die Naturnähe ist durch ein ausgewogenes Verhältnis von gehölzbetonten und offenen, von naturschutzfachlichem Wert gekennzeichneten Lebensräumen herzustellen. Die Bereiche sollen im nördlichen, westlichen und östlichen Bereich der Parkanlage, in funktionalem Zusammenhang mit der o.g. Gewässerrenaturierung und den bestehenden Feuchtbiotopen (Röhrichtzonen, Weidengehölz) ausgewiesen werden.

Die Bereiche sind im Planteil hinweislich dargestellt, womit der Entwurfs- und Ausführungsplanung ausreichend Spielraum für die konkrete Gestaltung gegeben wird. Die hinweislich dargestellten Flächen sind etwas größer als 30 %, da es sich um eine grob schematische Darstellung handelt. Innerhalb der dargestellten Flächen können so in Teilbereichen auch Bereiche einer intensiveren Parknutzung wie z. B. Verweilbereiche am Bach in untergeordnetem Umfang ermöglicht werden.

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Grünanlage

Die Grünanlagen 2 bis 4 sollen auch der Erschließung der jeweiligen Baufelder dienen, da an ihrer jeweiligen Ostseite die Feuerwehrzufahrt und eine Anleiterung der Gebäude von dort ermöglicht werden soll. Damit können die relativ engen Innenhöfe von Feuerwehrzufahrten freigehalten werden.

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplätze

Öffentliche Spielplätze sind gemäß Planzeichnung nördlich der Gebiete WA 1, WA 2.3, WA 2.4, WA 3.3 und WA 3.4 vorgesehen. Die Bedarfe ergeben sich aus der Baurechtschaffung und können somit direkt in fußläufiger Entfernung zu den Baufeldern nachgewiesen werden. Die Spielplätze sind in erster Linie für die Altersgruppen 6-12 Jahre vorgesehen.

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Kirchweihplatz

Der Kirchweihplatz wird in seinem Bestand gesichert und im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4641 A neu arrondiert, begrünt und etwas vergrößert**,** auf Grund der Zielsetzung langfristig als Kirchweihplatz des Ortsteils Wetzendorf fungieren zu können.

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Naturnaher Bereich

Im Südosten des Geltungsbereichs entsteht durch die neue Erschließungsplanung (Busschleuse) eine neue Unterteilung bzw. Zuordnung der bereits im Bebauungsplan Nr. 4256 (Teil A und B) festgesetzten öffentlichen Grünflächen. Die Flurstücke Nrn. 555/70 sowie 555/71, je Gmkg. Wetzendorf, wurden bisher als öffentliche Verkehrsfläche bzw. als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „naturnaher Bereich“ festgesetzt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4641 A verläuft die Verkehrsfläche nun weiter nördlich und die Flurstücke können der südlich liegenden, ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „naturnaher Bereich“ festgesetzten Grünfläche (Flurstück Nr. 555/69, Gmkg. Wetzendorf) zugeordnet werden. Zur Arrondierung wird hier eine kleine Teilfläche des Flurstücks Nr. 632, Gmkg. Wetzendorf, mit einbezogen. Die Festsetzung richtet sich hier somit nach den Maßgaben des Bebauungsplans Nr. 4256.

I.5.16. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR ENTWICKLUNG UND ZUR PFLEGE VON BODEN, NATUR UND LANDSSCHAFT

Korridor zur Neugestaltung eines naturnahen Gewässerlaufs

Der Wetzendorfer Landgraben und der Seegraben sind momentan überwiegend naturfern und teils mit befestigten oder verbauten Böschungen ausgebildet. Während der Seegraben permanent wasserführend ist und einen teils hohen Nährstoffgehalt vorweist, ist der Wetzendorfer Landgraben als Hauptverbundachse im Biotopverbundsystem für Feuchtgebiete vorgesehen. Er kann diese Funktion aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der naturfernen Ausbildung und Begradigung sowie der Wasserarmut aktuell aber nur sehr eingeschränkt erfüllen. Um diesem Belang gerecht zu werden und als gestalterisch hochwertige Struktur in der geplanten Parkanlage zu dienen, ist vorgesehen, beide Fließgewässer frühzeitiger als bisher zusammenfließen zu lassen und in Anlehnung an den heutigen potenziell natürlichen Gewässerzustand zu gestalten bzw. zu renaturieren.

Um dem Planfeststellungsverfahren nicht vorauszugreifen, eine Ergebnisoffenheit für die naturnahe Planung zu ermöglichen und gleichzeitig der Parkplanung im Rahmen der Objektplanung viel Gestaltungsspielraum zu belassen, wurde ein zwischen 25 und 100 m breiter variierender Korridor festgesetzt, innerhalb dessen die naturnahe Fließgewässerentwicklung realisiert werden kann. Die Flächen für eine naturnahe Entwicklung mit vielfältigen Strukturen für Flora und Fauna sind damit planungsrechtlich gesichert (heutiger potenziell natürlicher Gewässerzustand, unterschiedliche Böschungsneigungen, Vertiefungen und Aufweitungen, Niedrigwassergerinne).

Als heutiger potentiell natürlicher Gewässerzustand wird der Zustand bezeichnet, der sich nach Aufgabe vorhandener Nutzungen in und am Gewässer und seiner Auen sowie nach Entnahme sämtlicher Verbauungen einstellen würde.

Flächen, die innerhalb dieses Korridors liegen und im Zuge der Renaturierung nicht zu Gewässerflächen werden, sind Flächen des „Wetzendorfer Parks“.

Ebenfalls innerhalb des Korridors zur Neugestaltung eines naturnahen Gewässerlaufs sollen die beiden Hauptwegeverbindungen in Ost-West-Richtung und in Süd-Nord-Richtung führen. Ein jeweils 4 m breiter, kombinierter Geh- und Radweg soll die übergeordnete Anbindung sichern. Der genaue Verlauf dieser beiden Wegeverbindungen kann erst in der Objektplanung und im dafür notwendigen Planfeststellungsverfahren geklärt werden; deswegen erfolgt die Darstellung der Lage nur hinweislich.

Versickerungsfähige Beläge

Für die privaten oberirdischen Stellplätze der Gebiete WA 5.1 und WA 5.2 wird die Herstellung einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Fugenpflaster mit mindestens 10 mm Fugenbreite, Schotterrasen) festgesetzt, um in den Baugebieten die Auswirkung der Versiegelung auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt zu reduzieren. Dies gilt nur, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen und die Flächen nicht dem Schwerlastverkehr dienen. Auch Feuerwehrzufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, soweit sie sich nicht mit Geh- und Radwegen, Zufahrts- oder Anlieferungsbereichen und Platzflächen überschneiden. Für die Tragschicht und zur Fugenverfüllung sind Baumaterialien zu verwenden, die eine langfristige Wasserdurchlässigkeit gewährleisten.

Mit zunehmender Bautätigkeit nimmt die Versiegelung von Flächen zu und verhindert den natürlichen Anschluss des Untergrundes an Wasser und Luft. Durch wasserdurchlässige Beläge werden die Niederschläge dem Wasserhaushalt wieder zugeführt und die oberflächige Ableitung verringert.

Diese Festsetzungen dienen auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a BauGB.

I.5.17. BAUMERHALT

Aufgrund ihrer vielfältigen Bedeutung, insbesondere für das Orts- und Landschaftsbild, das Klima sowie für Flora und Fauna, wurden bestehende standortgerechte und vitale Bäume soweit möglich in das Planungskonzept integriert und teilweise die Straßenplanung sogar daraufhin angepasst und als zu erhaltend festgesetzt. Dabei wurden auch die in den Wirkungsbereich der BaumSchVO fallenden Bäume betrachtet.

Um diese Wirkung innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage 1 und Kirchweihplatz dauerhaft zu sichern, sind abgängige Bäume durch einen standortgerechten Laubbaum mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) und 3-4x verpflanzt zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist innerhalb der jeweiligen Grünfläche vorzunehmen. Weil sich im östlichen Bereich der Parkanlage 1 mehrere junge, neu gepflanzte Bäume befinden, die evtl. im Zuge der Objektplanung wegen der Höhenlage schwierig zu integrieren sind, ist eine fachgerechte Verpflanzung zu erhaltender Bäume im Bedarfsfall, jedoch nur innerhalb der jeweiligen Grünfläche zulässig.

Um die räumliche Wirkung „zu erhaltender Bäume“ innerhalb festgesetzter Verkehrsflächen zu gewährleisten ist die Ersatzpflanzung bei Abgängigkeit mit einer höheren Pflanzqualität und standortnah festgesetzt.

Zur Erhaltung von Bäumen ist in deren Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m eine Überbauung, Versiegelung und Verdichtung dauerhaft zu unterlassen. Zur Erhaltung der festgesetzten Bäume sind sämtliche zum Schutz der Bäume erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/ oder den Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einem anerkannten Baumpfleger/Baumpflegebetrieb festzulegen und durchzuführen.

Diese Festsetzungen dienen auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a BauGB.

I.5.18. FLÄCHE ZUR ERHALTUNG, ZUM ANPFLANZEN UND ZUR ENTWICKLUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Drei Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage 1 sind zur „Erhaltung, zum Anpflanzen und zur Entwicklung von Bäumen und Sträuchern“ vorgesehen, wobei je nach Fläche der Schwerpunkt unterschiedlich ausgestaltet ist.

Die vierte Fläche zur „Erhaltung, zum Anpflanzen und zur Entwicklung von Bäumen und Sträuchern“ findet sich in der Fläche für Gemeinbedarf „Kinder- und Jugendhaus“ im westlichen Bereich des Grundstücks.

Bei der Fläche 1 handelt es sich um einen gehölzreichen, aufgelassenen Garten mit Gehölzhöhen bis zu 15 m im westlichen Geltungsbereich. Der Bereich soll in Verbindung mit der geplanten Gewässerrenaturierung zu einer Weichholz- und/oder Hartholzaue entwickelt werden. Die Festsetzung dient keinem vollumfänglichen flächigen Gehölzschutz, sondern der bestmöglichen Rücksichtnahme auf die bestehenden Gehölze bei Schaffung der Voraussetzungen zum Erreichen des Entwicklungsziels einer Weichholz- und/oder Hartholzaue. Die Rodung von Bäumen und Sträucher z. B. aufgrund erforderlicher Geländemodellierungen im Hinblick auf Entwässerung und Überflutungsvorsorge ist daher beispielsweise möglich.

Bei der Fläche 2, die sich südlich des BFW befindet, ist es Ziel, eine der Eingrünung dienende Gehölzstruktur zu entwickeln. Erreicht werden soll dies durch Schutz/Würdigung der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinragenden Kronentraufe der auf dem Grundstück des BFW stockenden, diesen eingrünenden Gehölzen, die weitest mögliche Erhaltung bestehender Bäume im Geltungsbereich sowie durch die Neupflanzung weiterer Bäume und Sträucher. Die bestehende Baumreihe aus Säulen-Pappeln, die sich aktuell im westlichen Bereich der Fläche erstreckt, soll als das Landschaftsbild prägendes Element nach Osten durch Neupflanzungen fortgesetzt werden.

Die Fläche 3 umfasst ein flächiges, besonders landschaftsbildprägendes, bis zu 15 m hohes Weiden-/ Erlengehölz im Bereich einer im Rahmen einer vorangegangenen Planung bereits erfolgten, planfestgestellten Aufweitung des Wetzendorfer Landgrabens. Auch hier ist das Entwicklungsziel wie bei Fläche 1 eine Weichholz- und/oder Hartholzaue zu entwickeln. Da der Standort und die Baumartenzusammensetzung dem Entwicklungsziel bereits weitgehend entsprechen, liegt bei dieser Fläche der Schwerpunkt auf der (weitgehenden) Erhaltung der Gehölze, wobei auch hier vereinzelte Gehölzentnahmen zulässig sind (z. B. zur Herstellung eines querenden Grünweges).

Bei der Fläche 4 handelt es sich um eine Baumreihe aus Spitz-Ahorn mit wildwachsendem Brombeergestrüpp im Unterwuchs. Für eine bestmögliche Abschirmung der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf zu dem benachbarten Gewerbebetrieb im Westen soll die Baumreihe erhalten und weiterentwickelt werden. Die Veränderung des Unterwuchses ist zulässig. Bauliche Anlagen oder Befestigungen dürfen innerhalb der Fläche nicht errichtet werden, da dies den Bäumen im Kronentrauf-/Wurzelbereich schaden würde.

Bei allen Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen und zur Entwicklung von Bäumen und Sträuchern sind geeignete Maßnahmen im Rahmen einer Verkehrssicherungspflicht zulässig.

Diese Festsetzungen dienen auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a BauGB.

I.5.19. ZU PFLANZENDE BÄUME

Zu pflanzende Bäume in den öffentlichen Grünflächen

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchgrünung und Strukturvielfalt sowie zur Gestaltung und Führung in den Parkzugängen und an der Promenade ist eine Mindestzahl an zu pflanzenden Bäumen festgesetzt, die dauerhaft zu unterhalten sind. Die Baumanzahl in der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage 1 beruht auf der planerischen Idee, den nördlichen Bereich der Grünfläche gehölzreicher zu gestalten (u.a. zur Förderung der Naturnähe und zur Beschattung des zur Renaturierung vorgesehenen Gewässers für eine bessere Wasserqualität) und den südlichen, intensiver genutzten Bereich offener zu

gestalten und hier Baumpflanzungen als Gestaltungsmittel zur Raumbildung und Führung zu verwenden.

Die im Planblatt des Bebauungsplanes dargestellten Bäume sind hinweislicher Art, um der Objektplanung der Parkanlage genügend Spielraum zu lassen und bei der Planung der Grünanlagen zwischen den Baufeldern auf Anforderungen von Feuerwehrumfahrten oder Entwässerungseinrichtungen ausreichend reagieren zu können. Die Baumreihen in den Grünanlagen sind so platziert, dass sie Führung und Orientierung zum Park bieten und insbesondere im Sommer durch ihren Schatten den Hitzeeintrag auf die Wege und Aufenthaltsbereiche sowie teils auch in die Gebäude verringern.

Damit die Bäume bereits unmittelbar nach Pflanzung ihre vielfältigen Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere aber ihre parkgestalterische Wirkung bestmöglich entfalten und sich langlebig entwickeln können, sind für die zuvor genannten Pflanzgebote standortgerechte großkronige Laubbäume der Wuchsklasse I oder II als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm (gemessen in 1 m über dem Erdboden) und 3-4x verpflanzt zu verwenden. Adäquate Nachpflanzungen bei Abgang der Bäume innerhalb der Grünfläche sind durch Festsetzung gesichert.

Für mindestens 75 % der Gehölzpflanzungen in den naturnahen Bereichen sind heimische Bäume und Sträucher zu verwenden, da diese als Grundlage vieler Nahrungsketten das Lebensraumangebot vor allem für Kleinlebewesen, Insekten und Vögel verbessern.

Diese Festsetzungen dienen auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a BauGB.

Zu pflanzende Bäume in Verkehrsflächen

Für eine wirkungsvolle Durchgrünung der Straßenräume sowie die Gestaltung von Wegeführungen und Platzsituationen ist je Verkehrsfläche eine Mindestzahl an zu pflanzenden Bäumen, bei Bedarf mit Gestaltungsfunktion, festgesetzt. Diese Vorgaben spiegeln sich gestalterisch in den planzeichnerischen Hinweisen der Baumstellungen wider.

Auf der 6 m breiten Promenade zwischen den Baufeldern und der Parkanlage ist im Übergang zu den Spielflächen ein 2,50 m breiter Streifen zum Aufenthalt vorgesehen. Die hier integrierte Baumreihe spendet den Verweilenden Schatten und macht die städtebauliche Struktur der gegeneinander versetzten Baufelder mit dem Abschluss bildendenden zugehörigen Promenadenabschnitten ablesbar.

Die im Planblatt des Bebauungsplanes dargestellten Bäume sind hinweislicher Art, um die Baumpflanzungen an die bei Realisierung der Planung bestehenden Umstände anzupassen, um somit eine ausreichende Flexibilität in nachfolgenden Planungsschritten zu gewährleisten (u.a. Reaktion auf die konkrete Lage von Zufahrten, Leitungen, etc.).

Damit die Bäume bereits unmittelbar nach Pflanzung ihre vielfältigen Funktionen, insbesondere für die Verkehrsraumgestaltung, entfalten und sich langlebig entwickeln können, sind für diese Pflanzgebote standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm (gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden) und 4-5 x verpflanzt, zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Laubbaum derselben Pflanzqualität wie bei Neupflanzung zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5 m vom abgängigen Baum entfernt, vorzunehmen.

Diese Festsetzungen dienen auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a BauGB.

Zu pflanzende Bäume in den Freiflächen der Baugebiete

Für die Begrünung der Freiflächen der Baugebiete und der Fläche für Gemeinbedarf ist je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche (zu begrünende Tiefgaragen-Oberflächen dabei

inbegriffen) mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen Bäumen festgesetzt. Dieses Pflanzgebot hat gestalterische, ökologische und klimatische Bedeutung und wirkt zudem eingriffsvermindernd und -ausgleichend.

Bäume der Wuchsklasse I erreichen Endwuchshöhen von teils über 20 m, Bäume der Wuchsklasse II Endwuchshöhen von 10 bis 20 m. Dadurch kann langfristig ein angemessenes Verhältnis zwischen Bäumen und den bis zu sechsgeschossigen Baukörpern erreicht werden. Die festgesetzte Pflanzqualität mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm (gemessen in 1 m über dem Erdboden) und 3-4x verpflanzt, soll ein gutes Anwachsen und eine schnelle Raumwirkung sicherstellen.

Abweichend dazu wird für die Gebiete WA 5.1 und WA 5.2 des allgemeinen Wohngebietes, in denen Doppelhäuser zulässig sind, festgesetzt, dass pro Grundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse II oder III zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Bäume der Wuchsklasse III erreichen Endwuchshöhen von bis zu 10 m. Damit wird in den Doppelhausgärten auch die Verwendung niedrigerer Baumarten zugelassen, die eine dem Gebäude angemessene Höhe entwickeln. Der Standort darf vom hinweislich dargestellten Standort innerhalb der jeweiligen Grundstücksfläche abweichen, um den Eigentümern und Eigentümerinnen genügend Gestaltungspielraum zu lassen.

Ein Teil dieser zu pflanzenden Bäume ist durch Planzeichen festgesetzt. Diese Bäume haben eine besondere Bedeutung für das grünordnerische Konzept der Durchgrünung der Baufelder. Sie sind als großkronige Laubbäume (Hochstamm) mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm (gemessen in 1 m über dem Erdboden) und 3-4x verpflanzt festgesetzt. Die erhöhte Pflanzqualität soll wiederum eine schnelle Raumwirksamkeit und eine rasche Schattenbildung gewährleisten. Die Verwendung von großkronigen Arten oder Sorten wurde festgesetzt, um damit die vollen Wohlfahrtswirkungen der Bäume auszuschöpfen, wie höhere Verdunstung, höhere Wasserspeicherkapazität, stärkere Temperaturreduzierung, mehr Schatten für Aufenthaltsbereiche, größerer Lebensraum für Kleinlebewesen, Insekten und Vögel und eine erhöhte klimatische Ausgleichfunktion. Der Standort dieser Bäume kann bis zu 5 m innerhalb der jeweiligen Baugebietsteilfläche vom hinweislich dargestellten Standort abweichen, um den zukünftigen Bauherren und Bauherrinnen bei der Objektplanung eine ausreichende Flexibilität zu lassen. Es soll aber sichergestellt werden, dass die Bäume in den hinweislich dargestellten privaten begrünten Freiflächen gepflanzt werden und dort wesentlich zur Aufenthaltsqualität und zur Gestaltung und Beschattung des Freiraumes beitragen. In den Innenhofsituationen können sie zusätzlich die freie Blickbeziehung über die Innenhöfe hinweg auflockern.

Die Bäume nördlich der Gebiete MU1, MU 2.1 und MU 2.2, die Bäume nördlich der GebieteWA 3,1 und WA 3.2 und südlich WA 2.4 sind jeweils als Baumreihen festgesetzt, um die Baufelder zu gliedern und eine wegbegleitende Wirkung zu erreichen.

Für die innerhalb des Gebiets WA 1 aus vier Bäumen bestehende festgesetzte Baumreihe entlang des südwestlich angrenzenden Geh- und Radwegs dürfen auch ergänzend säulenförmige Arten oder Sorten verwendet werden, um den eventuell zu geringem Platz zwischen Fassade und Weg Rechnung zu tragen.

Folgende standortgerechte und stadtklimaverträgliche Baumarten werden zur Verwendung in den Freiflächen der Baugebiete beispielhaft vorgeschlagen:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn Elsrijk
Acer platanoides 'Fairview'	Rotgrüner Feld-Ahorn Fairview
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn Cleveland
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus „Fastigiata“	Pyramiden-Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Gingko biloba	Gingko

Gingko biloba 'Fastigiata'	Gingko Fastigiata
Parrotia persica	Eisenholzbaum
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Gleditschie Skyline
Magnolia kobus	Kobushi-Magnolie
Ostrya carpinifolia	Hopfen-Buche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Sophora japonica ‘Regent‘	Perlschnurbaum
Tilia tomentosa ‘Brabant‘	Silberlinde
Ulmus hollandica 'Lobel'	Ulme Lobel

Diese Liste beinhaltet großkronige, wie auch schmalkronige Arten bzw. Sorten. Die Liste und die Sortenauswahl ist erweiterbar; Hauptaspekt ist eine dem jeweiligen Standort angepasste Arten-/Sortenwahl, die nur im jeweiligen Einzelfall erfolgen kann.

Über die Festsetzung der jeweiligen Wuchsklassen ist die Verwendung von kleinkronigen oder kugelförmigen Sorten ausgeschlossen. Dies soll sicherstellen, dass das städtebaulich sehr dichte Gebiet mit bis zu sechsgeschossigen Baukörpern mit angemessenen großen Bäumen ausgestattet wird.

Diese Festsetzungen dienen auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a BauGB.

Flächige Begrünung von Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen Promenade sowie Geh- Radweg + ÖPNV sind deutlich breiter dimensioniert, als es aus verkehrlichen Erfordernissen notwendig ist. Beide Bereiche sollen neben ihrer verkehrlichen Funktion auch als Aufenthaltsbereiche und als Grünräume mit unversiegelten Flächen dienen und erst im Zuge der Park- und Erschließungsplanung detailliert geplant werden. Um diese Planungsoffenheit zu gewährleisten, sind die unversiegelten und begrünten Bereiche nur mit einer Prozentzahl von mindestens 25 % der Fläche festgesetzt.

Diese Festsetzung dient auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a BauGB.

Wurzelraum

Die Vitalität und die Lebensdauer eines Baumes in befestigten Flächen stehen in direktem Zusammenhang mit der Größe seiner bodenoffenen Baumscheibe und dem ihm zur Verfügung stehenden Wurzelraum. Da die Neupflanzung eines Baumes beträchtliche Kosten verursacht und eine größere Baumscheibe darüber hinaus die Selbstversorgung mit Wasser und Nährstoffen fördert und auf diese Weise die Pflegekosten reduziert werden, sind Mindestanforderungen für Baumscheiben festgesetzt. Diese ermöglichen eine Lebensdauer der Bäume in befestigten Flächen von zumindest 30 bis 60 Jahren. Die festgesetzten Mindestmaße stellen einen Kompromiss dar; die Herstellung größerer Baumscheiben als festgesetzt ist fachlich wünschenswert. Vollständig unbefestigte Baumscheiben sind gegenüber teilbefestigten Baumscheiben immer zu bevorzugen.

Diese Festsetzung dient auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a BauGB.

I.5.20. BAUWERKS- UND FREIFLÄCHENBEGRÜNUNG

Begrünung von Tiefgaragen

Weil die zulässige Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet, Mischgebiet und urbanen Gebiet - mit Ausnahme der Gebiete WA 5.1, WA 5.2, WA 6,1 und WA 6.2 - für die Errichtung von Tiefgaragen um bis zu 50 % überschritten werden darf, kann von einer Unterbauung großer Teile der privaten Freiflächen in den Baugebieten ausgegangen werden. Gleichzeitig ist je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche (zu begrünende Tiefgaragen-Oberflächen sind hier inbegriffen) ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen. Viele dieser zu pflanzenden Bäume werden also auf unterbauten Flächen gepflanzt werden. Um Bäume dieser Wuchsklassen auf unterbauten Flächen langfristig und möglichst selbsterhaltend mit geringen Pflegeaufwand zu etablieren, ist nach fachlich einschlägigen Richtlinien für jeden Baum auf einer Fläche von mindestens 100 m² eine durchwurzelbare Vegetationsschicht von mindestens 1,2 m Dicke notwendig. Dies sind Mindestvoraussetzungen für das Anwachsen und für eine nachhaltige Lebensdauer, höhere Schichtdicken sind wünschenswert. Der Standort sollte möglichst bündig mit den umliegenden Flächen so gestaltet sein, dass Regenwasser dem Baum zufließen kann. Weil durch die festgesetzte Anzahl an Baumpflanzungen davon auszugehen ist, dass große Teile der unterbauten Freiflächen in diese jeweils 100 m² fallen, die mit einer 1,20 m dicken Vegetationsschicht zu versehen sind, wird festgesetzt, dass die Vegetationsschicht für Grünflächen bzw. unversiegelte Freiflächen über Tiefgaragen im Generellen mindestens 1,20 m betragen muss. Damit soll sichergestellt werden, dass diese Aufbauhöhen schon bei der Planung des Hochbaus bei Statik, Konstruktion und Höhenplanung der Tiefgarage und der Oberkante des Erdgeschoßes berücksichtigt werden. Ausnahmen sind für Tiefgaragenrampen, Mulden zur Retention und Wegeflächen außerhalb der Baumstandorte begründet möglich, um keine unnötigen Härten zu schaffen.

Diese Festsetzungen dient auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a BauGB.

Dachbegrünung

Flachdächer und Dächer von Hauptgebäuden sowie Dächer von Tiefgaragenzufahrten mit einer Neigung bis zu 20° sind aufgrund ökologischer und stadtgestalterischer Zielsetzungen ab einer Gesamtfläche von 50 m² mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung zu begrünen. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung).

Insbesondere in stark verdichtet bebauten Bereichen sind die positiven Auswirkungen begrünter Dächer, wie verzögerter Abfluss der Niederschläge und die Verbesserung des Stadtklimas durch Verdunstung, von großer Bedeutung. Neben den angeführten Auswirkungen sprechen die längere Haltbarkeit sowie die bessere Isolationswirkung und damit erzielbare Energieeinsparungen für ein Gründach. Bei Beachtung der einschlägigen technischen Normen (für Gründächer: FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen DIN 18320, DIN 18338) können Bauschäden ausgeschlossen werden. Auch das Brandschutzverhalten extensiv begrünter Dächer genügt bei der Auswahl geeigneter Baustoffe den bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Eine Nutzung begrünter Flachdächer zur Energiegewinnung ist bei aufgeständerter Bauweise von Photovoltaikmodulen problemlos möglich; hier entstehen sogar wünschenswerte Synergieeffekte, z. B. durch die Auflast der Vegetationstragschicht.

Die Festsetzung einer Dachbegrünung ist weiterhin wesentlicher Bestandteil des Entwässerungskonzeptes, da es notwendig ist aus Gründen der begrenzten Verfügbarkeit von Retentionsflächen den Wasserabfluss in die Retentionsanlagen aus den Baufeldern zu verringern. In der Dimensionierung der öffentlichen Retentions- und Entwässerungsanlagen ist ein 50 % Gründachanteil berücksichtigt.

Ferner trägt die Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen über die Anrechnung im Zuge der Bilanzierung nach der KostenErstS auch dazu bei, dass die Durchführung externer Ausgleichsmaßnahmen für dieses Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich ist.

Da die satzungsgemäße Verpflichtung zur Begrünung von Dächern folglich Bestandteil des ökologischen Ausgleichs, aber auch des Entwässerungskonzepts ist, ist deren Umsetzung und dauerhafter Erhalt bei der die Realisierung des Bebauungsplanes dringend notwendig.

Diese Festsetzung dient auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a BauGB.

Fassadenbegrünung

Um Fassaden und längere Fassadenabschnitte von Gebäuden ohne Fensteröffnungen zu untergliedern und um einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas zu leisten sowie Lebensräume für Kleinlebewesen, Insekten und Vögel zu schaffen, sind diese ab 3 m Breite mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen.

Auch Außenwände von Nebenanlagen und Mauern über 2 m Höhe sind aus den o.g. positiven Aspekten mit ausdauernden Kletter- bzw. Rankgehölzen wirksam zu begrünen.

Um einen guten Anwuchserfolg und langfristig gute Wuchsbedingungen zu gewährleisten, sind fachliche Anforderungen an die Vegetationsbeete festgesetzt.

Folgende Arten werden beispielhaft zur Verwendung vorgeschlagen:

Actinidia arguta	Strahlengriffel	Schlingpflanze
Campsis radicans	Trompetenblume	Selbstklimmer
Celastrus orbiculatus	Rundblättriger Baumwürger	Schlingpflanze
Clematis spec.	Waldrebe in Arten und Sorten	Rankpflanze
Hedera helix	Efeu	Selbstklimmer
Hydrangea petiolaris	Kletter Hortensie	Selbstklimmer
Lonicera spec.	Geissblatt in Arten und Sorten	Schlingpflanze
Parthenocissus spec.	Wilder Wein in Arten	Selbstklimmer
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich	Schlingpflanze
Wisteria spec.	Blauregen in Arten	Schlingpflanze

Diese Festsetzung dient auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a BauGB.

Freiflächenbegrünung

Um eine angemessene Begrünung mit Bäumen und Sträuchern der Bauflächen zu gewährleisten sind die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke vollständig zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dies dient der Bereitstellung von vielfältigen Ökosystemleistungen, wie z. B. der Klimaregulierung.

Nicht oder nur geringfügig bepflanzte Schottergärten sind unzulässig, um die Biodiversität zu fördern und die Ökosystemleistungen zu gewährleisten.

Die Vorgartenzonen bilden den städtebaulichen Übergang zwischen privaten zum öffentlichen Raum und bedürfen daher einer besonderen Gestaltung und Begrünung.

I.5.21. ZU PFLANZENDE HECKE

Die Übergänge zwischen öffentlichen Flächen (wie der Parlerstraße und den öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Grünanlage) und den privaten Flächen, auf denen private Eigentümergärten wahrscheinlich sind, bedürfen einer besonderen gestalterischen Aufmerksamkeit, auch um die Entstehung von Konflikten im Vorfeld zu vermeiden. In diesen Bereichen wurde deswegen die Pflanzung einer das jeweilige Baufeld abschirmenden Hecke als gemeinschaftliche Eingrünung festgesetzt. Diese Pufferzone in Form einer Strauchpflanzung soll einen einheitlichen Rahmen für das Baufeld geben und genügend Abschirmung für die private Nutzung bieten. Die Hecke kann freiwachsend oder geschnitten ausgebildet werden. Eine gemischte Artenzusammensetzung kann Blühaspekte bieten und die Biodiversität fördern. Eine zu pflanzende Hecke wurde ebenfalls in den Gebieten WA 7.1, WA 7.2 und WA 7.3 sowie MI 2 festgesetzt. Diese Hecke dient der Eingrünung und Abschirmung der Grundstücke mit gemeinschaftlicher Gartenfläche gegenüber den Einzelgärten der Hausgruppen.

Diese Festsetzung dient auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a BauGB.

I.5.22. MAßNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ

Gemäß Kapitel I.4.5 sind zur Sicherung der Anforderungen an den Artenschutz CEF-Maßnahmen, FCS-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Eine Übersicht aller Maßnahmen sind im Umweltbericht sowie in den entsprechenden Gutachten zu finden. Die CEF- und FCS- Maßnahmen sind in weiteren Geltungsbereichen zeichnerisch festgesetzt. Folgende ergänzende textliche Festsetzungen zum Artenschutz werden getroffen:

CEF-Maßnahmen

Folgende Maßnahme dient der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion (CEF-Maßnahme) und damit der Vermeidung einer Gefährdung der lokalen Population wildlebender Tiere. Sie ist entsprechend der saP und dem Maßnahmenkonzept durchzuführen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu unterhalten und dient als fachliche Ausnahmevoraussetzung des § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG.

CEF 1: Anlage von Ackerbrachen als „Kiebitzinsel“

Als Ersatz für den Wegfall der Lebensstätten für den Brutbestand des Kiebitzes sind auf den Flurstücken Nrn. 1037/2, 1037/3, 1038, 1039, 1041 (Teilfläche (TF)) (Brache 1) und 1061 (Brache 2), je Gmkg. Neunhof, Rotationsbrachen zu etablieren. Die Flächen, die jeweils zu 50 % umzubrechen sind, sind zu rotieren, sodass sich ab dem 3. Jahr dauerhaft ein Nebeneinander aus frischen, ein- und zweijährigen Ackerbrachen einstellen kann. Die CEF Maßnahme 1 wurde bereits umgesetzt.

CEF 2: Anlage von Ackerbrachen für Bodenbrüter

Als Ersatz für den Wegfall der Lebensstätten für den Brutbestand des Kiebitzes, des Rebhuhns und der Wiesenschafstelze sind auf dem Flurstück Nr. 381, Gmkg. Buch, Rotationsbrachen zu etablieren.

CEF 3: Herstellung und Sicherung einer Hecke

Als Ersatz für den Wegfall der Lebensstätte der Dorngrasmücke ist auf den Flurstücken Nrn. 906 sowie 904/2, je Gmkg. Neunhof, eine Dornhecke aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern im Umfang von 2.000 m², umgeben von extensivem Grünland, herzustellen und zu sichern.

FCS-Maßnahmen

Zur Sicherung der ökologischen Funktion von vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten sind folgende FCS (favorable conservation status) – Maßnahmen nach Vorgaben in der saP durchzuführen um eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen wildlebender Arten zu vermeiden.

FCS 1: Aufhängen von Fledermaus- und Vogelnistkästen an Bäumen

Auf dem Flurstück Nr. 251, Gmkg. Reichelsdorf sind 17 Höhlenbäume, bzw. 17 Bäume mit Höhlenpotential inklusive temporärer künstlicher Quartiere an diesen Bäumen (in Form von 10 Spalten- und 12 Höhlenkästen sowie 1 Winterquartier für Fledermäuse und 9 Höhlen- und 2 Halbhöhlen-Nistkästen für Vögel, welche für eine Dauer von 20 Jahren jährlich zu kontrollieren, zu reinigen und instand zu halten sind) vorzusehen und dauerhaft zu sichern. Zusätzlich sind die Bäume, an denen Kästen zu verhängen sind, als Zukunftsbäume zu sichern und zu entwickeln.

FCS 2: Ausschneiden von Baumhöhlen aus zu fällenden Bäumen und Aufhängen an anderen Bäumen

Da natürliche Baumhöhlen schneller wieder angenommen werden als künstliche Nistkästen, sollen möglichst viele Baumhöhlen nach der Fällung von Höhlenbäumen im Eingriffsbereich herausgetrennt und an anderen Bäumen auf dem Flurstück Nr. 251 Gmkg. Reichelsdorf montiert werden. Dies ist nur bei einem Teil der Höhlen möglich, da einige bei der Fällung beschädigt werden oder so geformt sind, dass eine Weiterverwendung nicht möglich ist. Für jede umgesetzte natürliche Baumhöhle können drei Fledermaus- oder Vogelnistkasten entfallen.

FCS 3: Aufhängen von Vogel- und Fledermausnistkästen an öffentlichen Gebäuden

Für den Ausgleich von zwei Brutpaaren des Haussperlings sowie für den Wegfall potentieller Quartiere für die Zwergfledermaus sind in zukünftigen öffentlichen Gebäuden im Plangebiet (Fläche für Gemeinbedarf) nach Vorgabe einer geeigneten Fachperson 6 Mauersegler-Einzelkästen für den Haussperling in direkter Nähe zueinander anzubringen sowie 10 Fledermauskästen (davon 8 Fassadenquartiere und zwei Wandschalen) für gebäudebewohnende Fledermausarten zu verhängen/einzubauen.

FCS 4: Anlage von Dauerbrachflächen für Rebhühner

Als potentielle Brut- und Nahrungsbiotope für das vom Vorhaben betroffene Rebhuhnbrutpaar werden auf den FlNrn. 487/2, 491, 525, 527, 557, 558 und 626 jeweils Gmkg. Katzwang insgesamt mind. 1 ha Dauerbrachen auf Intensivwiesen (ggf. auch auf Äckern) angelegt. Die entstehenden Brachen werden jeweils jährlich zu 50 % neu umgebrochen. Die Flächen, die umgebrochen werden, rotieren, sodass sich ab dem 3. Jahr dauerhaft ein Nebeneinander aus frischen, ein- und zweijährigen Ackerbrachen einstellt. Eine Düngung sowie Behandlung mit Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen. Sofern sie sich auf Äckern befinden, sollten sie sich selbst begrünen (keine Ansaat). Die Dauerbrachen sind ca. alle 2-3 Jahre abschnittsweise im Spätsommer/Herbst zu mähen und das Mähgut abzutransportieren, um das Aufkommen von Gehölzen zu verhindern. Die einzelnen Dauerbrachen sollen möglichst über eine größere Fläche verteilt werden, wobei eine Mindestbreite von 20 m zu gewährleisten ist.

Die Maßnahme FCS 5 liegt nicht im Stadtgebiet Nürnberg und unterliegt somit nicht der Planungshoheit, folglich kann sie nicht festgesetzt werden. Dies ist aber rechtlich auch nicht erforderlich, da sie anderweitig gesichert ist.

Vermeidungsmaßnahmen

Von der Vielzahl an erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen lassen sich aufgrund des erforderlichen Bodenbezugs bzw. der Ermächtigungsgrundlagen gem. § 9 Abs. 1- 4 BauGB für Festsetzungen nur die Maßnahmen V6. V6, V7. V8, V9, V10, V11, V12 und V13 festsetzen.

V 4: Aktive Vergrämung potenzieller Brutvögel im Bereich der archäologischen Grabungsabschnitte

Zur Vermeidung der Verletzung, Störung oder Tötung von Brutvögeln sind im Bereich der geplanten Grabungsbereiche von Ende Februar bis Ende Juli ca. 2 m hoch reichende Stangen zu errichten. Daran sind im Wind flatternde reflektierende Vogelabwehrbänder (ca. 1,5 m lang) zu befestigen. Die Stangen sind in regelmäßigen Abständen von ca. 25 m in dem unmittelbaren Grabungsbereich inklusive eines 50 m Pufferbereichs zu installieren.

V 6: Durchführung einer visuellen Baum- und Gebäudekontrolle

Die zu rodenden Bäume sind auf Baumhöhlen und relevante Strukturen für Vögel und Fledermäuse hin mittels Fernglas vom Boden aus zu kontrollieren und einer Wertstufe zuzuordnen. Die abzureißenden Gebäude sind hinsichtlich ihrer potenziellen Eignung als Teillebensraum von Fledermäusen und Vögeln zu kontrollieren.

V 7: Untersuchung der Baumhöhlen und Gebäude auf Fledermausquartiere

Auf Grundlage der Maßnahme V 6 (Nr. 20.9) sind die potenziellen und zur Fällung vorgesehen Quartierbäume endoskopisch zu kontrollieren. Selbiges gilt für schwer einsehbare Spalten oder Höhlen an Gebäuden, die potenzielle Quartiere darstellen können. Die Kontrolle hat - außerhalb der Wochenstubenzeit - zwischen Anfang Mai und Mitte September mindestens ein Jahr vor dem geplanten Eingriff 5 x während der Abend- und Morgendämmerung auf ein- und ausfliegende bzw. schwärmende Fledermäuse hin zu erfolgen. Bei Anfangsverdacht sind Horchboxen aufzustellen.

V 8: Baumhöhlen- und Gebäudekontrolle mit dem Endoskop

Zwischen Mitte September und dem 10. Oktober des Jahres, in dem die erforderlichen Baumfällungen vorgesehen sind, sind die ggf. vorhandenen Baumhöhlen mittels eines Endoskops auf Vorkommen von Fledermäusen hin zu kontrollieren. Selbiges gilt für Schadstellen, Höhlen und Spalten an Gebäuden. Dabei sind die Ergebnisse der vorangegangenen Fledermausuntersuchung (V7) zu beachten. Sollten Höhlen sicher unbewohnt sein, sind bis zur Fällung fest zu verschließen. Höhlen, in denen sicher Fledermäuse nachgewiesen wurden, aber auch Höhlen, bei denen eine Fledermausquartiernutzung nicht ausgeschlossen werden kann, sind mit einer Folie so abzuhängen, dass die Fledermäuse zwar ausfliegen, jedoch nicht wieder in die Höhle zurückkehren können.

V9: Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Begrenzung der Beleuchtung auf das unbedingt notwendige Maß

Nach Möglichkeit ist auf Bauarbeiten in der Nacht gänzlich zu verzichten. Die nächtliche Beleuchtung der Baustelle (bauzeitlich) stellt eine Störquelle für Tiere dar. Die Beleuchtung sollte insgesamt soweit wie möglich verringert werden, um die Lichtverschmutzung zu reduzieren. Ergänzend wird in der Satzung zum B-Plan Nr. 4641 A festgesetzt, dass die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren ist. Zulässig sind daher nur voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 2200-2700 Kelvin (K), nicht höher als 3000 K verwenden. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig.

V10: Vermeidung von Vogelschlag an Gebäuden und großflächigen Glasflächen

Zur Minderung des Kollisionsrisikos an großflächigen Glasfassaden sowie Glasfronten sind diese mit Vogelschutzmustern zu versehen. Ebenfalls möglich ist z.B. die Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas) und unterstützend als Kombination zu Vogelschutzmustern die Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (maximal 15 %). Als aktueller Standard gelten derzeit die als hochwirksam getesteten Muster der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (2022) der Schweizer Vogelschutzwarte Sempach in Zusammenarbeit mit der Wiener Umweltanwaltschaft sowie dem BUND Deutschland und dem LBV Bayern und collabs//Biologische Station Hohenau-Ringelsdorf. Dabei ist die Verwendung von Mustern der jeweils richtigen Testreihe (ONR-Testungen für Glasdurchsichten und WIN-Testungen für Glasfassaden) zu beachten.

V 11: Durchführung einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB)

Bei der Durchführung der FCS-Maßnahmen sowie der Maßnahme V8 (Baumhöhlen- und Gebäudekontrolle mit dem Endoskop) und im Rahmen der archäologischen Grabungen ist eine fachlich geeignete ÖBB hinzuzuziehen. Sie soll sicherstellen, dass die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag enthaltenden Maßnahmenvorschläge eingehalten werden. So ist

rechtzeitig vor den Baumaßnahmen sicherzustellen, dass die enthaltenen Vermeidungs- und FCS-Maßnahmen Eingang in Leistungsverzeichnisse und Bauablaufpläne finden und rechtzeitig realisiert werden.

V12: Erhalt der Heckenstrukturen im Westen des B-Plangebiets

Innerhalb der bestehenden Heckenstruktur entlang des Wetzendorfer Landgrabens konnten im Jahr 2017 sowohl die Goldammer als auch die Klappergrasmücke nachgewiesen werden. Die artenschutzrechtliche Relevanz der Hecke wurde durch eine gezielte Untersuchung im Jahr 2019 noch einmal bestätigt. Innerhalb des Plangebiets, das hauptsächlich durch offene und landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt ist, stellt diese Heckenstruktur mit Hochstauden- und Röhrichtsäumen ein wichtiges Bruthabitat für gefährdete hecken- und gebüschbrütende Vogelarten dar, weshalb sein Erhalt durch zeichnerische und textliche Festsetzung im B-Plan Nr. 4641 A gesichert wird. Das südwestlich angrenzende, gehölzbestandene Areal unterstützt die Hecke in ihrer Funktion als Bruthabitat und wird daher zur naturnahen und standortgerechten Entwicklung als Fläche zum Erhalt, zum Anpflanzen und zur Entwicklung von Bäumen und Sträuchern auf Dauer planungsrechtlich gesichert.

V13: Aufwertung der artenschutzrechtlich relevanten Hecke (V12) durch zusätzliche vorgelagerte Gehölzpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen

Um künftige Störungen von Brutvögeln im Bereich der in V12 genannte Heckenstruktur zu vermeiden, ist eine Aufwertung der Hecke durch die vorgelagerte Pflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze erforderlich, was mittels zeichnerischer und textlicher Festsetzung im B-Plan Nr. 4641 A planungsrechtlich gesichert wird. Auch kann dadurch die Betroffenheit heckenbrütender Vogelarten, z. B. des Stieglitzes, effektiv verringert werden. Der Bereich sowohl zwischen den Heistern als auch zwischen Heistern und Bestandshecke muss nicht gemäht werden; falls Mahd notwendig werden sollte, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Hecke ist so zu pflegen, dass sie die artenschutzrechtlich relevante Hecke unter V12 nicht überragt. Dazu muss sie bei Bedarf abschnittsweise auf Stock gesetzt werden, wobei nie mehr als 1/3 der Hecke gleichzeitig auf Stock gesetzt werden darf. Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

I.5.23. GEH- UND LEITUNGSRECHTE

Zur Umsetzung des Erschließungskonzepts sind die Ost-West-Verbindungen innerhalb der Baufelder als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Nutzung dieser Wegeverbindung für die Allgemeinheit zugunsten der Stadt Nürnberg ist über Gehrechte sichergestellt. Die Nord-Süd-Verbindungen sind als Flächen für Gehrechte zeichnerisch in einer Breite von 3,5 m festgesetzt. Diese Flächen werden gleichzeitig auch mit Leitungsrechten zur Ver- und Entsorgung der Baugebiete zu Gunsten der benachbarten Baugebiete belegt. Über diese Trassen können Ver- und Entsorgungsleitungen der Gebiete über die benachbarten Gebiete jeweils Richtung Parlerstraße bzw. Richtung Promenade geführt werden, sofern dies erforderlich sein sollte.

Um die Erschließung der „hinterliegenden“ Baugrundstücke für die Doppelhäuser im Gebiet WA 5.1 sicher zu stellen, sind von der Planstraße 2 Geh- und Leitungsrechte erforderlich. Die Gehrechte und Leitungsrechte werden für die Anlieger erteilt. Die Zuleitung der privaten Entwässerung der hinterliegenden Grundstücke in die öffentlichen Ableitungsstrukturen kann ebenfalls über diese Leitungsrechte gesichert werden.

Um die Entwässerung des Gebiets WA 4.2 zur Parkanlage 2 zu sichern, ist im Norden des WA 4.3 ein Leitungsrecht zugunsten des WA 4.2 eingetragen.

I.5.24. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Schutz vor Gewerbelärm

Gemäß Immissionsschutzkonzept in Kapitel I.4.10.1 sind Maßnahmen an heranrückenden schutzwürdigen Nutzungen für Immissionen aus Anlagengeräuschen (Gewerbelärm) erforderlich.

Als Maßnahme auf dem Ausbreitungsweg wird auf der Fläche für Gemeinbedarf entlang der Grundstücksgrenze zum bestehenden Gewerbebetrieb eine Lärmschutzwand festgesetzt. Die Wand muss eine Höhe von 4 m über der nächstgelegenen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier: Parlerstraße) aufweisen. Weiterhin müssen die Anforderungen der ZTV-Lsw 06 erfüllt sein sowie folgende akustische Eigenschaften ausweisen: Absorptionsgruppe A1 (DLa 4-7 nicht absorbierend), Schalldämmung nach Gruppe B3 (DLR > 24 dB).

Darüber hinaus sind folgende Maßnahmen an den Immissionsorten erforderlich:

Im Gebiet MI 2 ist entlang der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Gebäudefassaden mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImschG aufgrund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 45 dB(A) nachts zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 unzulässig. Darüber hinaus ist durch schallgedämmte Lüftungssysteme sicher zu stellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von diesen Räumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten wird. Eine Belüftung dieser Räume kann alternativ über eine schallabgewandte Fassade, an der der Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts für Mischgebiete eingehalten wird, sichergestellt werden.

Ausnahmen von der Festsetzung sind möglich, wenn durch vorgesetzte Schallschutzkonstruktionen, Wintergärten, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel für die Gewerbegeräusche in Höhe von 45 dB(A) nachts für Mischgebiete eingehalten wird.

Aufgrund der freien Schallausbreitung und der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 - und Grenzwerte der TA-Lärm – ist auch weiter hinten im Plangebiet eine bedingte Festsetzung erforderlich. Die betroffenen Fassaden sind in Beiplan 1 mit Orange gekennzeichnet:



Abb.: bedingte Festsetzungen, Beiplan 1
eigene Darstellung nach ifB Sorge, Bericht Nr. 14078

Sollte die Bebauung in den Gebieten MI 1, MI 2, MI 3 sowie der Fläche für Gemeinbedarf in der zwingend festgesetzten Geschossigkeit im Rohbau mit Fenstern sowie die Lärmschutzwand noch nicht errichtet worden sein, ist die Anordnung von zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinn der DIN 4109-1:2018 nicht zulässig. Auch hier sind Ausnahmen möglich, wenn durch vorgesetzte Schallschutzkonstruktionen, Wintergärten, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel für die Gewerbegeräusche in Höhe von 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete bzw. 45 dB(A) nachts für Mischgebiete eingehalten wird. Beim gutachterlichen Nachweis sind die bis zu dem Zeitpunkt der Vorhabengenehmigung vorhandenen Baukörper im Umfeld und deren mögliche Abschirmwirkungen zu berücksichtigen. So sind keine Maßnahmen erforderlich, wenn durch die Abschirmwirkung bereits Beurteilungspegel von 40 dB(A) nachts im allgemeinen Wohngebiet und 45 dB(A) nachts im Mischgebiet eingehalten werden können.

Schutz vor Sport- und Freizeitlärm

Gemäß Immissionsschutzkonzept in Kapitel I.4.10.2 sind aufgrund von Emissionen aus Sport- und Freizeitlärm Schutzmaßnahmen an den exponierten Fassaden der Gebiete WA 3.1 und WA 3.2 erforderlich. Auch hier sind entlang der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Gebäudefassade mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG zu öffnende Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinn der DIN 4109-1:2018 nicht zulässig. Ausnahmen von der Festsetzung sind möglich, wenn durch vorgesetzte, bewegliche Schallschutzkonstruktionen, bewegliche Vorhangfassaden, Wintergärten, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel für die Freizeitgeräusche in Höhe von 55 dB(A) tags eingehalten wird. Da die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags nur in zeitlich sehr begrenzten Fällen auftreten (wenige Stunden an einem Tag der Woche), wird die Möglichkeit der beweglichen vorgehängten Schallschutzmaßnahmen als vertretbar erachtet.

Schutz vor Verkehrslärm

Gemäß Immissionsschutzkonzept in Kapitel I.4.10.4 sind aufgrund von Emissionen aus Verkehrslärm bauliche Schutzmaßnahmen an den exponierten Fassaden der Gebiete MI 3, MI 4, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 sowie WA 3.2 erforderlich. Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume sind gemäß Nachweis der DIN 4109 Ausgabe 2018.01, Teil 1 Ziffer 7 und Teil 2 Ziffer 4.4 oder einer neueren Ausgabe auszuführen. Für Schlafräume an schallexponierten Fassaden ist eine ausreichende Luftqualität durch eine entsprechende Ausbildung der Fassade, den Einbau einer mechanischen Lüftungseinrichtung oder einer gleichwertigen Lösung sicherzustellen.

Beim Nachweis nach und gemäß DIN 4109 sind die exakten Gebäudegeometrien sowie bereits anderweitig erforderliche Schallschutzmaßnahmen zu Grunde zu legen.

I.5.25. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Grundsätzlich soll den Bauwilligen ein Spielraum bei der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen ermöglicht werden. Um eine gewisse städtebauliche Qualität zu sichern, wird ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen, insbesondere zur Gestaltung der Dachlandschaft.

So sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 7°, die hinter der Attika nicht sichtbar werden, zulässig. Abweichend hiervon sind bei den Doppelhäusern und Hausgruppen (WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1, WA 6.2), auch flachgeneigte Dächer (Pultdächer) bis 15° Dachneigung zulässig.

Aus gestalterischen Gründen sind technische Einrichtungen auf Dächern wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Funkantennen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückver-

setzen. Zudem dürfen diese die Attika um maximal 2,50 m überschreiten und 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.

I.5.26. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sollen dem Schutzbedürfnis der privaten Freiräume Rechnung tragen und wirken abschirmend und raumbegrenzend. Die festgesetzte maximale Höhe der Einfriedungen ist mit 1,40 m ausreichend, um diesem Schutzbedürfnis Rechnung zu tragen und gleichzeitig ein offenes Erscheinungsbild des Gesamtgebietes zu gewährleisten. Um die Durchgängigkeit des Gebiets für Kleintiere zu gewährleisten, werden durchlaufende Sockel bei allen Einfriedungen ausgeschlossen und für alle Zäune eine Mindestbodenfreiheit festgelegt.

Im Bereich der Doppelhäuser- und Hausgruppen (Gebiete WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1, WA 6.2) sind Einfriedungen im Zufahrtsbereich von Carports, Stellplätzen und Garagen unzulässig, um den Straßenraum aus Sicherheitsgründen von Einfriedungen freizuhalten und ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild zum öffentlichen Straßenraum hin zu erreichen.

Die Promenade ist die Schnittstelle zwischen der neuen Bebauung und dem „Wetzendorfer Park“. Bei der Planung und Gestaltung der Promenade sind erhöhte gestalterische Anforderungen umzusetzen. Deswegen wird in diesem Bereich auch hinsichtlich der Einfriedung der Baufelder ein erhöhter Gestaltungsbedarf gesehen und dieser durch eine eigene Festsetzung festgelegt. Um auch bei Mauern eine Durchgängigkeit des Gebiets für Kleintiere zu gewährleisten, werden Durchlässe in den Mauern festsetzt. Falls eine Einfriedung durch Metallzäune erfolgen soll, so sind diese Metallzäune mindestens 1,20 m von der Promenade zurückzusetzen und dieser Bereich mit einer Heckenpflanzung zu begrünen. Dadurch ist ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild zur öffentlichen Promenade und zum „Wetzendorfer Park“ gewährleistet.

Um in den Innenbereichen der Baufelder 02, 03 und 04 ein offenes Erscheinungsbild zu erreichen, sind Einfriedungen der festgesetzten privaten begrünten Freiflächen unzulässig.

Um dem eventuellen Sicherheitsbedürfnis von Nutzerinnen und Nutzern oder Eigentümerinnen und Eigentümern privater Freiflächen Rechnung zu tragen ist eine zusätzliche Einfriedung in den Bereichen der zu pflanzenden Hecken zugelassen. Diese sichtdurchlässigen Metallzäune sind nur auf der dem privaten Freiraum zugewandten Seite zulässig, um nach außen ein durch die gemeinsame Hecke geprägtes, geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild zum öffentlichen Freiraum zu gewährleisten.

I.5.27. WERBEANLAGEN

Es gilt die Satzung der Stadt Nürnberg über Werbeanlagen (WerbeanlagenS - WaS) in der jeweils geltenden Fassung.

I.5.28. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

In der Planzeichnung sind einige nachrichtliche Übernahmen enthalten, deren Grundlage sich in anderen Fachgesetzen findet:

Planfeststellung Wetzendorfer Landgraben

Im Planungsbereich liegt die mit Bescheid vom 15.11.1994 planfestgestellte Verlegung des Wetzendorfer Landgrabens.

Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet Wetzendorfer Landgraben

Im Planbereich liegen Teile des im Amtsblatt vom 03.03.2021 ortsüblich bekanntgemachten vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets Wetzendorfer Landgraben. Es gelten die Vorschriften des § 78 ff WHG, sofern der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen trifft.

Bauschutzbereich des Flughafens Nürnberg

Das Planungsgebiet liegt im äußeren Bauschutzbereich des Flughafens Nürnberg. Innerhalb dieses Bereiches gelten die Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG), insbesondere § 12 Abs. 3 Nr. 1b sowie bauordnungsrechtliche oder sich aus sonstigen Vorschriften ergebende Baubeschränkungen. Der übrige Teil des Gebiets liegt außerhalb eines Anflugsektors. Für dieses Teilgebiet gilt § 12 Abs. 3 Nr. 1b LuftVG.

Denkmalschutz - Bodendenkmal

Der gesamte Geltungsbereich des Planteils ist Verdachtsfläche für Bodendenkmale. Bodeneingriffe bedürfen daher der Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde. Es gelten die Vorschriften des § 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG). In den gemäß Planzeichnung hinweislich dargestellten Bereichen wurden bereits Archäologische Grabungen durchgeführt. Diese Bereiche sind denkmalschutzrechtlich bereits freigegeben. Im Rahmen der Sondierungen zur Verifizierung des Anfangsverdachtes auf das Vorhandensein eines Bodendenkmals wurden diese Flächen archäologisch untersucht und die Funde entsprechend dokumentiert.

Es gelten die allgemeinen Hinweise des Denkmalschutzes und eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde. Dabei gelten die Vorschriften des § 8 BayDSchG.

Biotope

Im Geltungsbereich befinden sich gemäß der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Biotope gem. § 30 BNatschG i. Verb. mit Art. 23 BNatschG.

Leitungen

Im Geltungsbereich verlaufen unterirdische Versorgungs- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser und Elektrizität, welche für die Realisierung der Baufelder in Abschnitten verlegt werden müssen. Diese sind im Planteil gekennzeichnet.

Darüber hinaus werden zur Umsetzung des gesamten Planungs- und grünordnerischen Konzepts weitere Leitungsverlegungen erforderlich sein, welche im Rahmen der Spartenkoordination und Straßenplanung detailliert bestimmt werden.

I.5.29. HINWEISE

Grundwasser

Im Plangebiet ist mit hohen Grund- und Schichtwasserständen zu rechnen. Ein Grundwassergutachten liegt vor. Damit es durch den Bau von Tiefgaragen oder Kellergeschossen nicht zu einem Grundwasseraufstau kommen kann, sind gegebenenfalls objektbezogene (Grundwasserumläufigkeitssysteme um einzelne Objekte) als auch übergeordnete Lösungen (Gräben mit freiem Auslauf in das Gewässersystem) denkbar. Es wird empfohlen, derartige Maßnahmen nach Erfassung der Grundwassersituation in einer Nassperiode zu planen bzw. von den Investoren zu fordern.

Artenschutz (§ 44 Abs. 2 BNatSchG)

Die Beseitigung von Gebüschen und Hecken, Baumfällungen, Baufeldberäumungen, Abrissarbeiten von Gebäuden sowie Archäologische Grabungen sind außerhalb der Brutperioden und damit im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Abrissarbeiten von Gebäuden sind bei Betroffenheit der Quartiere der Fledermäuse Gilde 1 nur zwischen Mitte September und Ende Oktober zulässig. Dies entspricht den Vermeidungsmaßnahmen Nr. 1, 2, 3, 4 gemäß der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf – Parlerstraße“ vom 22.04.2024 (ANUVA).

Vorschriften und Normen

Die ZTV-Lsw 06 kann über den FGSV Verlag GmbH, Wesselinger Str. 15, 50999 Köln bezogen werden. Die DIN 4109-1:2018 kann beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431

Nürnberg eingesehen oder über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden. Darüber hinaus können die Vorschriften und Normen beim Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, Planauflage Zimmer 106, 90402 Nürnberg eingesehen werden.

I.6. UMSETZUNG DER PLANUNG

I.6.1. BODENORDNUNG

Auf Grund der Eigentums- und Grundstücksverhältnisse sind zur Verwirklichung des Bebauungsplans bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45ff BauGB wurde in der Sitzung des AfS am 10.12.2015 angeordnet. Das Umlegungsverfahren wurde am 11.11.2020 eingeleitet und am 25.11.2020 im Amtsblatt Nr. 24 der Stadt Nürnberg bekannt gemacht.

Dabei läuft die Bodenordnung im „Parallelverfahren“. Die Umlegung begleitet das Bebauungsplanverfahren anstatt erst mit Rechtsverbindlichkeit zu beginnen. Insbesondere die begleitenden Gespräche mit Beteiligten sowie die frühzeitige Prüfung der Umsetzbarkeit mittels dieses Instruments haben sich bereits mehrfach bewährt.

Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt den Ausgleich der privaten Interessen der Eigentümer insbesondere durch die Dimensionierung vorweg auszuscheidender Flächen, des Verhältnisses von Grün- zu Bauflächen und des Zuschnittes der Baufelder und der Erschließung. Alle Beteiligten mit einem Zuteilungsanspruch können in Land abgefunden werden.

Grünflächendimensionierung

Im Planungsumgriff werden insgesamt ca. 11,3 ha Grünflächen ausgewiesen. Davon entfallen ca. 8,7 ha auf die Parkanlagen 1 und 2, die zusammen mit den Spielflächen 1, 2 und 3 den „Wetzendorfer Park“ bilden. Die Begründung der Dimensionierung und der Funktion des „Wetzendorfer Parks“ erfolgt ausführlich unter 1.4.3. Grünordnerisches Konzept. Trotz der direkten Nachbarschaft zum „Wetzendorfer Park“ wurden weitere Grünflächen zwischen den Baufeldern festgesetzt, die dem Baugebieten als solches als örtliche Grünflächen dienen und verschiedene wichtige Funktionen übernehmen. Dies sind eine Auflockerung und Gliederung der Bauflächen und Umsetzung des Konzepts der fünf Baufelder, kurze Wege, Verteilung der Bewohnerinnen und Bewohnern auf mehrere wohnungsnahe Grünflächen und damit Vermeidung einer Übernutzung, Durchlässigkeit zum Park insbesondere auch zur Gewährleistung des Kaltluftaustausches, Verbesserung des Kleinklimas innerhalb der Baugebiete, Gewährleistung der Grundstücks- und Wegeentwässerung zum Wetzendorfer Landgraben und von Starkregenabflusskorridoren. Bei der Dimensionierung dieser örtlichen, dem Baugebiet dienenden Grünflächen wurde die angrenzende Grünfläche „Wetzendorfer Park“ bereits berücksichtigt, da nur noch ca. 52 % des nach BLB der Stadt Nürnberg angestrebten Grünflächen- und Spielplatzbedarfs je Einwohnenden festgesetzt wird. Zieht man den BLB als allgemeinen Maßstab für eine angestrebte Grünflächenausstattung im Stadtgebiet heran, sind für die Grünflächenversorgung der 2.283 Einwohnerinnen und Einwohnern rechnerisch 44.910 m² Grünfläche davon 7.762 m² Spielplatzfläche anzustreben. Durch die örtlichen Grünflächen zwischen den Baugebieten (Grünanlagen 1a, 1b, 1c, 2a, 2b, 3a, 3b, 4a und 4b) entstehen ca. 13.500 m² Grünflächen. Für die örtliche Spielflächenversorgung sind die Spielflächen 2 und 3, die den Baufeldern vorgelagert wurden, zugedacht. Diese umfassen 6.600 m². Die Spielfläche 1 hat dagegen als Entwicklungsziel den ermittelten Bedarf für die Altersgruppe 6 bis 12 Jahre auch übergeordnet abzudecken. Eine Unterbringung von Spielplatzflächen in den Grünkeilen erfolgte deshalb nicht, weil diese zu eng sind, um ausreichenden Gestaltungsraum in Kombination mit Baumpflanzungen zur Verdunstung und Beschattung und Feuerwehrumfahrten sowie Entwässerung zu lassen. Die tendenziell stärker versiegelten intensiv, genutzten Spielplatzflächen würden außerdem die beabsichtigte Klimawirksamkeit der Grünflächen zwischen den Baufeldern beeinträchtigen. Das klimaökologische Gutachten zeigt, dass die Baugebiete in klimatischer Hinsicht von den Grünflächen zwischen den Baufeldern stark profitieren. Die Grünanlage 1 (a und b) wurde, als Zäsur zwischen der

höheren Geschossigkeit und dem Bestand und als dem Quartierszentrum zugeordnet, bewusst größer dimensioniert und ermöglicht zudem die Aufrechterhaltung einer Frischluftzufuhr Richtung Bestand. Es wurde geprüft, die Baufelder bis an das Überschwemmungsgebiet heranzuziehen; dies kollidiert aber mit anderen dargestellten Zielen zum Umweltschutz. Zur Beurteilung der Angemessenheit der planerischen Entscheidung, zusätzlich zum „Wetzendorfer Park“ Grünflächen im Baugebiet einzuplanen, gilt es auch, die örtliche Grünfläche ins Verhältnis zur angestrebten und zulässigen Dichte zu setzen. Gegenüber den Orientierungswerten der BauNVO sind zum Teil deutlich höhere Dichten zulässig, die dementsprechend auch eine höhere Wertigkeit der Grundstücke bedeuten. Die Dichten liegen in den allgemeinen Wohngebieten durchschnittlich bei 0,5 GRZ und 2,0 GFZ und in den gemischt genutzten Gebieten durchschnittlich 0,6 GRZ und 2,3 GFZ.

Die privaten Belange der Eigentümerinnen und Eigentümer im Umlegungsverfahren können angemessen berücksichtigt werden, da der Park wie dargestellt überwiegend auch übergeordneten Zielen dient und nicht als Teil der vorweg ausgeschiedenen Flächen nach § 55 Abs. 2 BauGB die Eigentümerinnen und Eigentümer belastet. Bei der Würdigung der Eigentumsbelange hinsichtlich der Grünflächenausstattung wird vielmehr darauf abgestellt, dass die Voraussetzungen zur Vorwegausscheidung nur auf die Grünflächen zwischen den Baugebieten sowie die Spielflächen 2 und 3 zutreffen, da diese überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner und Bewohnerinnen des Umlegungsgebietes dienen und zur Umsetzung von städtebaulichen und klimatischen baugebietsspezifischen Zielen notwendig sind.

I.6.2. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND -INTERESSEN

Die Flächen im Planungsgebiet sind im Eigentum von ca. 54 unterschiedlichen Eigentümerinnen und Eigentümern. Davon entfallen ca. 54 % der Flächen auf die Stadt Nürnberg und ein relevanter Anteil auf Projektentwickler. Im Rahmen von Modellrechnungen zur Umlegung kann davon ausgegangen werden, dass ausreichend Bauflächen in das Eigentum von bauwilligen Parteien übergehen, die an einer zügigen Umsetzung des gewonnenen Baurechts interessiert sind und das Planungsziel der Wohnraumschaffung in einem die Planung rechtfertigenden Umfang erreichbar ist. Auch das Ziel der öffentlichen Parkanlage und der damit verbundenen Grundstücksbereitstellung für die Gewässerrenaturierung und Retentionsraumschaffung kann hinsichtlich der Anforderungen aus der Umlegung erreicht werden. Für resultierende Ansprüche auf Ersatzbauland der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer deren Grundstücke für die übergeordneten öffentlichen Belange in Anspruch genommen werden, ist der Eigentumsanteil der Stadt ausreichend.

Weiterhin reicht der Eigentumsanteil der Stadt voraussichtlich ebenfalls, um die für die angestrebte Quartiersentwicklung relevanten Baugebiete der Stadt zuteilen zu können. So können die städtebaulichen Ziele der Gesamtentwicklung im Rahmen der Grundstückentwicklung weiterverfolgt und gesichert werden.

Im Verfahren wenden sich Eigentümerinnen und Eigentümer gegen die Planung, weil sie unter anderen Belangen den jetzigen Zustand und die jetzige Nutzung ihrer Grundstücke beibehalten wollen und kein Interesse an der Entwicklung ihrer Grundstücke zu Bauland bzw. Beteiligung ihrer Grundstücke am Gesamtprozess haben. Im Planungsprozess wurde der Planungsbereich mehrfach unter anderem geändert, um diese Interessen zum Beispiel durch Herausnahme aus dem Entwicklungsbereich zu würdigen. Eine Partei verbleibt dabei als Grundstückseigentümerin mit ihren gesamten Flächen notwendiger Weise für die Umsetzung der Planungsziele im vorliegenden Geltungsbereich. Ein Aussparen der Grundstücke hätte zur Folge, dass das gesamte Baufeld nicht im Rahmen des vorgesehenen städtebaulichen Konzepts hätte erschlossen werden können und die Fläche insgesamt nicht sinnvoll unter Beibehaltung der Gesamtkonzeption hätte geordnet werden können. Im Ergebnis wäre keine sinnvolle städtebauliche Ordnung entstanden.

I.6.3. EINGRIFF IN LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHEN

Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die Interessen der landwirtschaftlichen Betriebe an einer Beibehaltung ihrer Bewirtschaftungsflächen als wesentlicher Betriebsgrundlage besonders zu würdigen. Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist außerdem die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4641 A „Wetzendorf–Parlerstraße“ werden ca. 15,9 ha derzeit landwirtschaftlicher Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Flächen gehören zum Anbaugebiet des Nürnberger Knoblauchland. Die Bedeutung des Knoblauchland ist für die Stadt Nürnberg und die Region aufgrund seiner vielschichtigen Prägung und kulturlandschaftlichen Besonderheiten unumstritten schützenswert. Deshalb sind unter Berücksichtigung des agrarstrukturellen Gutachtens Knoblauchland (2017) die „Leitlinien zur räumlichen Entwicklung“ gefasst und am 18.05.2017 vom AfS beschlossen worden. In den „Leitlinien der räumlichen Entwicklung“ werden die landwirtschaftlichen Flächen des Knoblauchland planerisch unter dem Oberziel „Sicherung des Knoblauchland als stadtnahes landwirtschaftliches Anbaugebiet, mit überlagernder Funktion als Naherholungsgebiet, historisch gewachsene Kulturlandschaft sowie Potenzialraum für ökologische Ausgleichsmaßnahmen“ gesichert. Neben den landwirtschaftlichen Flächen wurden auch die Entwicklungsbereiche für Siedlungsflächen betrachtet, denn die Stadt Nürnberg verfügt nur über geringe Entwicklungsräume um den hohen Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarf zu decken. Die Flächen, die nun entwickelt werden und der Landwirtschaft verloren gehen, sind damit nicht nur im Flächennutzungsplan seit 2006 als Entwicklungsflächen vorgesehen, sondern auch im Rahmen eines übergeordneten Konzepts zur Sicherung der Landwirtschaft im Knoblauchland bereits berücksichtigt. Mit den „Leitlinien zur räumlichen Entwicklung“ wurde eine Perspektive aufgezeigt, die alle Nutzungsansprüche gleichermaßen erfasst und in ein geordnetes Strukturkonzept überleitet.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Rahmenplan haben Landwirtinnen und Landwirte Existenzgefährdung angemeldet bzw. sich gegen den Entzug von landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten ihrer Grundstücke gewandt. Dabei wurde die Hochwertigkeit der Flächen u.a. wegen der vorhandenen Bewässerungsanlagen und der Nähe zur eigenen Hofstelle geltend gemacht. Geltend gemacht wurde zudem die Besorgnis, dass durch die Häufung der städtischen Bauleitplanverfahren im Bereich insgesamt eine erhebliche Betroffenheit entsteht. Um die betrieblichen Auswirkungen der Planung auf die Landwirtinnen und Landwirte zu ermitteln, wurde daher ein externes Gutachten beauftragt. Das Gutachten berücksichtigte ebenfalls den Entwicklungsbereich „Schnepfenreuth-Südwest“, um möglichst vorausschauend die Auswirkungen der eingeleiteten Bebauungsplanverfahren auf den konkreten Einzelfall in ihrer Summenwirkung zu betrachten. In der ersten Stufe des Gutachtens wurden alle landwirtschaftlichen Betriebe mit Eigentums- oder Pachtflächen im Bereich des Bebauungsplanverfahren Nr. 4641 „Wetzendorf“ kontaktiert und hinsichtlich ihrer Betriebsführung und Betroffenheit befragt und soweit möglich gutachterlich bewertet. Drei Betriebe überschreiten in ihrem Flächenverlust die Bagatellgrenze von 5 % im Verhältnis zur Gesamtbetriebsfläche, sehen darin aber keine beachtlichen Auswirkungen auf ihren Betrieb. Vier Betriebe machen keine Angaben zu ihrer Betriebsgröße, äußern sich aber als nicht betroffen. Ein Betrieb stellt ebenfalls keine Unterlagen zur Verfügung und erwirtschaftet nach eigenen Angaben kein wesentliches Einkommen aus dem Nebenerwerbsbetrieb, möchte aber an der landwirtschaftlichen Nutzung seines im Planungsgebiet gelegenen Grundstücks festhalten. Ein weiterer Betrieb liegt mit dem Flächenverlust unter der Bagatellgrenze von 5 % und äußert den Wunsch nach Tauschflächen. Ein weiterer Betrieb hat ebenfalls Auswirkungen zu erwarten, die aus der Wechselwirkung mit dem existenzgefährdeten Betrieb resultieren. Die Betriebe, bei denen eine Existenzgefährdung aus gutachterlicher Sicht gegeben sein könnte, wurden in einer zweiten Stufe vertieft betrachtet. In dieser zweiten Stufe wurde festgestellt, dass bei zwei Betrieben auf Grundlage der von den Betrieben zur Verfügung gestellten Unterlagen tatsächlich eine Existenzgefährdung gegeben ist. Ein Betrieb ist dabei vom Untersuchungsfall Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“ geringfügiger aber bereits relevant betroffen. Für den zweiten Betrieb kam das Gutachten zum Ergebnis, dass die Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 4641 „Wetzendorf“ eine Existenzgefährdung bedeutet.

Dem durch die Entwicklung des Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“ existenzgefährdeten Betrieb werden ausschließlich Pachtflächen mit kurzfristigen Pachtverträgen entzogen. Die Stadt Nürnberg hat ihre eigenen Flächen im Plangebiet „Wetzendorf“ im Hinblick auf die schon lange bestehenden Entwicklungsabsichten mit Kündigungsfristen von einem Jahr bzw. einem halben Jahr verpachtet. Ähnlich handeln auch die Eigentümerinnen und Eigentümer, die im Hinblick auf die städtischen Entwicklungsabsichten als Bauträgerinnen und Bauträger Flächen erworben haben. Im Hinblick auf den bei Einleitung des Bebauungsplanverfahrens noch andauernden Planungshorizont bis zur tatsächlichen Inanspruchnahme der Flächen wurden die Pachtverträge auch weiter verlängert, um die Flächen nicht vorzeitig einer landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen und brach fallen zu lassen. Um die Entwicklungsabsichten der Stadt Nürnberg im Rahmen einer Baulandstrategie nochmals zu verdeutlichen, wurden befristete Pachtverträge ab dem Jahr 2022 mit einem entsprechenden Passus versehen. Gemäß Rechtsprechung sind kurzfristige Pachtverträge als in die Zukunft gerichtete tragfähige Wirtschaftsgrundlage eines Betriebs in der Gewichtung als wichtiger Abwägungsbelang von Eigentumsflächen oder Flächen mit langfristigen Pachtverträgen nicht gleichzustellen. Die Stadt Nürnberg geht im vorliegenden Fall davon aus, dass auch spätestens mit Beschluss des Strukturkonzeptes 2012 die Entwicklungsabsichten auch öffentlich deutlich gemacht wurden und daher für eine Suche nach Ersatzpachtflächen zur Abwendung einer Existenzgefährdung ein längerer Zeitraum bereits bestanden hat. Dabei werden aber die Besonderheiten im Knoblauchland berücksichtigt. Das eingeschränkte Flächenangebot, die Notwendigkeit der Bewässerung im Gemüseanbau und die Praxis des Bodentausches im Rahmen des Fruchtwechsels führen einerseits dazu, dass Ersatzflächen im Eigentum nicht ohne weiteres beschafft werden können und kurzfristige Pachtverträge im Knoblauchland verbreitet sind. Auch zu berücksichtigen ist, dass die Pachtverträge zwar kurzfristig sind, aber zum Teil schon seit vielen Jahren verlängert werden.

Um die Abwägungsentscheidung für den hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf–Parlerstraße“ auf belastbarer Grundlage treffen zu können, wurde das Gutachten zur Existenzgefährdung Mitte 2022 fortgeschrieben. Dabei wurde die Datengrundlage für den von Existenzgefährdung bedrohten Betrieb aktualisiert und die Auswirkungen des Flächenentzugs nur für den Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf–Parlerstraße“ bewertet. Der Flächenverlust, bezogen auf die Gesamtflächenausstattung, liegt in einem Bereich, der gemäß gutachterlicher Einschätzung, in der Regel von den Betrieben zu verkraften ist. Daher geht die Stadt Nürnberg davon aus, dass die Entwicklung des Planungsbereichs Nr. 4641 A „Wetzendorf–Parlerstraße“ möglich ist, ohne für den Betrieb eine Existenzgefährdung und den damit einhergehenden Anspruch auf Ersatzflächen auszulösen. Auch von einem Anspruch auf Entschädigung der Pachtverhältnisse wird nicht ausgegangen, da diese nicht vorzeitig, sondern fristgerecht gekündigt werden.

Ungeachtet dessen führt die Stadt Nürnberg weiterhin Verhandlungen, um einen angemessenen Ausgleich mit dem Betrieb zu schaffen. Dem Betrieb wurden auch im Hinblick auf die Existenzgefährdung durch die im nächsten Schritt angestrebte Entwicklung des Planungsgebietes Nr. 4641 B „Wetzendorf – Schleswiger Straße“ und den damit verbundenen weiteren Flächenverlusten zwischenzeitlich Ersatzpachtflächen angeboten. Diese wurden vorher gutachterlich im Hinblick auf ihrer Eignung geprüft. Mit einer Existenzsicherung des Pachtbetriebs ist auch die Gefährdung des auf Grund von Wechselwirkungen betroffenen Betriebs ausgeräumt. Dabei wird gewürdigt, dass die für den Betrieb entfallenen Flächen auch deshalb von hohem wirtschaftlichen Nutzen waren, weil sie sehr nah an seiner Hofstelle gelegen sind.

Der in Stufe 2 des Gesamtgutachtens als existenzgefährdet eingestufte Betrieb wirtschaftet auf Eigentumsflächen. Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4641 A „Wetzendorf–Parlerstraße“ ist nur eine kleinere Teilfläche betroffen. Die Auswirkungen auf den landwirtschaftlichen Betrieb sind nur gering.

Im Ergebnis werden durch die Planung zwar insgesamt in nicht unerheblichem Maß landwirtschaftliche Flächen ihrer Nutzungsmöglichkeit entzogen, dieser Flächenverlust wird aber von den einzelnen betroffenen Betrieben überwiegend als nicht entscheidend bzw. kompensierbar eingestuft. Für den am stärksten betroffenen Betrieb konnten Ersatzflächen angeboten

werden und der Eingriff in Flächen zweier Landwirte, die im Verfahren weitere Belange geltend gemacht haben, hat jeweils nur geringe Auswirkungen auf die Landwirtschaftlichen Betriebe.

I.6.4. ARCHÄOLOGISCHE GRABUNGEN

Das gesamte Planungsgebiet wurde nach den durch die Stadt Nürnberg vorgenommenen Sondierungsgrabungen als Archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bedürfen Erdarbeiten daher immer einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Es ist davon auszugehen, dass in weiten Teilen des Plangebiets grundsätzlich Rettungsgrabungen notwendig werden, und archäologische Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden müssen, um die Voraussetzungen für eine Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes zu schaffen. Die Thematik wurde in enger Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde behandelt, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Voraussetzungen für die Erteilung von denkmalschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen für die Eingriffe in die Bodendenkmäler grundsätzlich vorliegen.

Durch die durchgeführten Sondagen und Grabungen liegen mittlerweile genauere Kenntnisse vor, die eine gute Abschätzung der Kosten erlauben. So wird davon ausgegangen, dass die Befundlage im nördlichen Planungsgebiet höher und damit kostenintensiv ist, jedoch Richtung Überschwemmungsaue des Wetzendorfer Landgrabens abnimmt. Die hohen Grundwasserstände ergaben sich insbesondere in der Nähe des Wetzendorfer Landgrabens und sind auch auf den Grabungszeitpunkt Herbst/Winter zurückzuführen. Der Grundwasserflurabstand nimmt aber Richtung Parlerstraße deutlich zu.

Die für die Umsetzung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung des Planungsbereichs notwendigen archäologischen Grabungen erhöhen zwar den finanziellen Aufwand der Bauherrinnen und Bauherren, stellen aber nicht die Wirtschaftlichkeit der gesamten Maßnahme in Frage. Mit den organisatorischen und haushalterischen Vorbereitungen zur Umsetzung der archäologischen Grabungen seitens der Stadt Nürnberg in den zukünftigen Erschließungs- und Grünflächen und städtischen Baugrundstücken wurde in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bereits begonnen, so dass die Voraussetzungen für einen zügigen Beginn der archäologischen Grabungen hier geschaffen sind.

I.7. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Am 27.09.2012 wurde im AfS die vom Stadtplanungsamt erarbeitete Strukturplanung „Thon-Wetzendorf“ als Grundlage der städtebaulichen Weiterentwicklung in diesem Bereich beschlossen. Zur Konkretisierung der Planung in Verbindung mit den Zielvorstellungen des GFK fand für das Gesamtplanungsgebiet des B-Plans Nr. 4641 im Jahr 2015 unter Moderation eines externen Landschaftsarchitekten ein interdisziplinärer Planungsworkshop der Verwaltung statt. Das Ergebnis sowie der hieraus entwickelte Strukturplan wurden für die Einleitung des B-Planverfahrens Nr. 4641 am 10.12.2015 im AfS beschlossen. Nach den zwischenzeitlich erfolgten frühzeitigen Beteiligungen der Behörden (2017) und der Öffentlichkeit (2018) gem. § 4 Abs. 1 bzw. § 3 Abs. 1 BauGB auf Grundlage eines weiterentwickelten Strukturkonzeptes (Büro Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH, Dresden) wurde am 21.02.2019 im AfS das weitere Vorgehen beschlossen. Im weiteren Verlauf des Planungsprozesses wurde zuletzt am 09.07.2020 im AfS über den Sachstand und die bis dahin durchgeführten inhaltlichen und räumlichen Planungsanpassungen wie auch die geplante Aufteilung in Teil-B-Pläne berichtet. Auf dieser Basis wurden seitdem für den Teilbereich A, für welchen prioritär Baurecht geschaffen werden soll, die Planungen weiter konkretisiert und liegen als B-Planentwurf mit integrierter Grünordnung vor, welcher nach Billigung im AfS am 22.12.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wurde.

Insgesamt sollen durch die Umsetzung des B-Plans Nr. 4641 A ca. 1.100 Wohneinheiten (größtenteils im Geschosswohnungsbau) sowie gemischt genutzte Flächen für Nahversorgung/Einzelhandel, Flächen für Gemein-/Sozialbedarf und Infrastruktur als auch private wie

öffentliche Grün- und Freiflächen entstehen. Zentraler Bestandteil der Konzeption ist der insgesamt ca. 9,5 ha große, multifunktional nutzbare öffentliche Stadtteilpark („Wetzendorfer Park“) entlang des Wetzendorfer Landgrabens, welcher in diesem Abschnitt ökologisch ausgebaut und damit aufgewertet werden soll. Diese wichtige Grünfläche soll über mehrere Grünzüge in die bestehende und geplante Bebauung hineinreichen und die umliegenden Landschafts- und Erholungsräume miteinander vernetzen. Die Parkanlage wird dabei insb. Funktionen der Erholungsnutzung, der Niederschlagsentwässerung, des Hochwasserrückhalts sowie des ökologischen Ausgleichs miteinander verbinden und gleichzeitig als Impulsgeber für die Entwicklung des neuen Wohnstandortes fungieren. Als Stadtteilpark wirkt sich die künftige Grünfläche dabei bezüglich der Freiflächenversorgung angrenzender Siedlungsbereiche positiv für einen weitaus größeren Einzugsbereich aus.

Die vorliegende Planung führt aus umweltfachlicher Sicht in der Gesamtschau für eine Reihe von Umweltbelangen/Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen (s. Tab. 4). Mit der Realisierung der umfangreichen Planung auf bislang größtenteils unversiegelten Flächen, insb. durch die Neuinanspruchnahme von ca. 15,1 ha Fläche, gehen neben – z.T. auch für das Landschaftsbild relevanten – ökologisch bedeutsamen Arealen/Strukturen insb. vorhandene landwirtschaftliche Nutzflächen innerhalb der bedeutsamen Kulturlandschaft des Knoblauchlandes, welche v.a. in grund-wassernahen Bereichen große Bedeutung für den Boden-, Natur- und Artenschutz aufweisen, in erheblichem Umfang verloren. Ferner entstehen durch die Realisierung der Planung umfangreiche artenschutzrechtliche Ausgleichsbedarfe für verschiedene geschützte Fledermaus- und Vogelarten, welche infolge der nahezu vollständigen Überprägung des Plangebiets mit Bau-, Verkehrs-, und Grünflächen nicht innerhalb des Umgriffs abgedeckt werden können, und somit zur Erforderlichkeit plangebietsexterner Ausgleichsmaßnahmen führen. Die entsprechende Deckung dieser Bedarfe auf geeigneten Flächen ist jedoch gesichert.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	erheblich nachteilig
Boden	erheblich nachteilig
Wasser	erheblich nachteilig
Pflanzen	erheblich nachteilig
Tiere	erheblich nachteilig
Biologische Vielfalt	erheblich nachteilig
Landschaft	nicht erheblich
Menschliche Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich
• Lärm	erheblich nachteilig
• Störfallvorsorge	nicht erheblich
Luft	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich[1]
Abfall	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	erheblich nachteilig[2]

Tabelle 4: Zusammenfassende Bewertung
(noch nicht möglich / nicht betroffen / nicht erheblich / erheblich nachteilig)

Gleichzeitig ist festzustellen, dass die vorgesehene Entwicklung der Bauflächen und einer großen öffentlichen Grünfläche nebst Grünzügen im Anschluss an die verdichtete Innenstadt

[1] bei Beachtung bzw. Umsetzung der für das Schutzgut Klima vorgeschlagenen konfliktmindernden Maßnahmen

[2] (erhebliche) nachteilige Auswirkungen auf Sachgüter sind allerdings nicht zu erwarten

sowie im Rahmen der geltenden FNP-Darstellungen erfolgt und somit einer grundsätzlichen planerischen Abwägung im gesamtstädtischen Maßstab entspricht. In der Gesamtschau des Planungsprozesses kann ferner konstatiert werden, dass Erkenntnisse aus umweltplanerischen Überlegungen und umweltfachlichen Gutachten bei der Planung um-fassend Berücksichtigung gefunden haben. Auch die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurde gutachterlich nachgewiesen. Die vorliegende Planung steht demgemäß im Einklang mit den Geboten der §§ 27 und 47 WHG (Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot).

Insbesondere folgende konfliktmindernde Maßnahmen führen dabei zu einer großteils wirksamen Minimierung bzw. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen relevanter Umwelt-belange (s. auch Kap. 4 des Umweltberichts):

- flächensparende, verdichtete Mehrfamilienhausbebauung (sehr geringer Anteil an Einfamilienhäusern)
- Reduzierung von geplanten bzw. Erweiterung bestehender Verkehrsflächen auf unbedingt notwendiges Maß
- Freihaltung des vorläufig gesicherten Ü-Gebiets HQ100 von Bebauung (durch Rücknahme der Bauflächen)
- Integriertes Entwässerungskonzept inkl. Rückhalt des Niederschlagswassers im Gebiet, auch bei stärkeren Regenereignissen
- Herstellung von klimawirksamen Grün- und Freiflächen in bzw. zwischen den Baufeldern
- Vorsehen einer großen multifunktionalen öffentlichen Grünfläche als Stadtteilpark sowie vernetzender Grünzüge mit begleitendem Rad- und Fußwegnetz dadurch Freihaltung von zentralen Flächen sowie von Nord-Süd-ausgerichteten Korridoren zum Erhalt der Kalt- und Frischluftzufuhr für das Gebiet und angrenzende Bereiche
- Im Zuge der Herstellung des „Wetzendorfer Parks“ die ökologische Aufwertung des Wetzendorfer Landgrabens und die Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen, auch für den Wasserhaushalt
- umfassende grünordnerische Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Bestandsstrukturen sowie zur Ergänzung durch Neupflanzungen von Bäumen, Gehölzen und weiterer Grünstrukturen
- Planung und Berücksichtigung bzw. Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen, der CEF-Maßnahmen und der FCS-Maßnahmen gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
- planungsrechtliche Sicherung der zum ausreichenden Schutz vor Immissionen aus Verkehrslärm sowie aus Gewerbe- und Sportlärm notwendigen Maßnahmen durch zeichnerische und textliche Festsetzungen
- Anschluss an das Fernwärmenetz (Ziel des Versorgers: CO2-Neutralität bis 2035)
- Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen, z. B. Dachbegrünung (inkl. Kombinationsmöglichkeit mit solarenergetischer Nutzung) und Fassadenbegrünung, sowie Vorschläge für die Objektplanungsebene

Die angestrebte Planung ist demnach aus umweltplanerischer Sicht zusammenfassend positiv zu sehen.

Hierfür spricht auch der Umstand, dass die durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) gemäß der gutachterlich erstellten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum B-Plan Nr. 4641 A durch die grünordnerischen und sonstigen Maßnahmen im B-Plan vollständig im Plan-gebiet

ausgeglichen werden können und somit diesbzgl. keine externen Ausgleichsflächen notwendig sind.

Das gegenständige Vorhaben ist auch im Zusammenhang mit der Stadtentwicklung im näheren Umfeld zu betrachten und zu bewerten: Der B-Plan Nr. 4641 A ist ein wesentlicher Bestandteil der Bauflächenentwicklung, v.a. für Wohnen, aber auch für Gewerbe, im Nürnberger Nordwesten; eine Reihe weiterer Bauleitpläne zeugen von dieser weiträumigen Entwicklung. All diese Planungsvorhaben führen bei entsprechender Realisierung in (oftmals) erheblichem Umfang zur Inanspruchnahme überwiegend unversiegelter, zumeist landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzter Flächen sowie teilweise auch zur Überplanung naturbelassener Areale und natürlicher Lebensräume, aller Voraussicht nach mit (z.T. erheblichen) nachteiligen Auswirkungen auf diverse Umweltbelange. Die detaillierte Beschreibung und Bewertung der plangebietsbezogenen Auswirkungen ist jedoch Gegenstand der Umweltprüfungen im Rahmen der jeweiligen Bauleitplanverfahren. Für den B-Plan Nr. 4641 A führt die kumulierende Betrachtung hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umweltbelange, die bereits durch die Planung selbst als erheblich nachteilig einzustufen sind, zu keinen (darüberhinausgehenden) Veränderungen in der Bewertung.

Die vorliegende Fortschreibung des Umweltberichts stellt die Ergebnisse der gem. § 2 Abs. 4 BauGB im B-Planverfahren Nr. 4641 A erforderlichen Umweltprüfung hinsichtlich des zugrundeliegenden B-Planentwurfs mit integriertem Grünordnungsplan sowie auf Basis des Entwurfs von Satzung und Begründung zum B-Planentwurf dar. Der Umweltbericht wird bei Bedarf im weiteren Verfahren fortgeschrieben bzw. noch redaktionell für den abschließenden AfS-Beschluss zum Erlass der Satzung angepasst.

I.8. BETEILIGUNGEN

I.8.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand auf Grundlage des Rahmenplans von Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH, Dresden, vom 27.07.2017 für den gesamten Bebauungsplanumgriff Nr. 4641 „Wetzendorf“ vom 31.07.2017 bis 05.09.2017 statt. In dieser Zeit gingen zahlreiche Stellungnahmen ein, die in die jeweiligen Bebauungspläne sowie die Überarbeitung des Rahmenplans einfließen. Eine erneute frühzeitige Behördenbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ ist auf Grund der 2017 durchgeführten Beteiligung nicht erforderlich.

I.8.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“ erfolgte auf Grundlage des Rahmenplans in der Fassung vom 09.02.2018 in der Zeit vom 13.04.2018 bis 14.05.2018. Insgesamt wurden in diesem Rahmen 22 schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Einzelne Bürgerinnen und Bürger informierten sich im Rahmen eines Termins im Stadtplanungsamt. In erster Linie thematisiert wurden die Verkehrsproblematik und der Verlust von wertvollen landwirtschaftlichen Flächen sowie der Eingriff in privates Eigentum und die damit einhergehende Haltung zur Gesamtplanung. Am 23.07.2018 und 24.07.2018 wurden zudem zwei Informationsveranstaltungen für die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer und zusätzlich die Pächterinnen und Pächter landwirtschaftlicher Flächen im Planungsgebiet durchgeführt. Alle Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer im Planungsgebiet wurden hierzu schriftlich eingeladen. Die Veranstaltungen fanden in der Aula des Baumeisterhauses statt. An beiden Abenden nahmen zusammen insgesamt ca. 50 Personen teil. Die Teilnehmenden wurden zu Beginn der Veranstaltungen informiert, dass ihre hier geäußerten Bedenken und Anregungen in den Bericht zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung einfließen. Im Anschluss erfolgten Einzelgespräche mit verschiedenen Eigentümerinnen und Eigentümern. Über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

wurde dem AfS in seiner Sitzung am 21.02.2019 berichtet. Eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ ist auf Grund der 2018 durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Gesamtrahmenplan nicht erforderlich.

I.8.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand parallel zur öffentlichen Auslegung vom 22.02.2023 bis einschließlich 29.03.2023 statt. Es gingen 14 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein, davon sechs Stellungnahmen ohne Einwendungen. Zwei weitere Stellungnahmen enthielten Hinweise, die entweder keine spezifische Signifikanz für das Planungsgebiet aufweisen oder erst im Rahmen der Umsetzungsebene in Zusammenhang der Baumaßnahmen zu beachten sind. Die übrigen sechs Stellungnahmen mit relevanten Einwendungen bezogen sich auf die Themen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Sparten, bestehende Gewerbebeitriebe / wirtschaftliche Belange, Entwässerung/ Abwasserbeseitigung sowie Belange des ÖPNV und wurden im Rahmen der Abwägung behandelt. Es wird auf die Entscheidungsvorlage zur Sitzung des AfS am 11.07.2024 verwiesen. Im Ergebnis wird an der Planung festgehalten.

I.8.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Die öffentliche Auslegung auf Grundlage des Entwurfs fand vom 09.02.2023 bis einschließlich 15.03.2023 statt. Es gingen ca. 180 Einzelstellungnahmen mit im Wesentlichen gleichen Inhalt ein, 3 weitere Einzelstellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sowie 5 Stellungnahmen von Vereinen / Verbänden / Initiativen, zwei davon mit anwaltlicher Vertretung. Die Stellungnahmen bezogen sich neben generellen Aspekten auf die Themen Alternativen, Artenschutz, Ausgleichsmaßnahmen, Bevölkerungsentwicklung, Bodenschutz, Flächenversiegelung, Grundwasser, Verlust von Grünflächen, Naherholung, Freiraum, Lebensqualität, Hochwasser, Infrastruktur, Klima / Luft, Knoblauchland, Kosten, Nachhaltigkeit, Naturschutz, städtebaulicher Entwurf / Ortsbild, Verfahren, Verkehr, Verlust landwirtschaftliche Fläche, Wasser, Wetzendorfer Park und Wohnbebauung. Darüber hinaus wurde in drei Fällen auch die private Betroffenheit durch Einbeziehung der Grundstücke in den Geltungsbereich sowie immissionsschutzrechtlicher Konflikte geltend gemacht. Die Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt, auf die Entscheidungsvorlage zur Sitzung des AfS am 11.07.2024 wird verwiesen. Die Festsetzungen zur Bauweise, zum Stellplatzschlüssel, zum Gewässerkorridor, zum Artenschutz und zum Verkehrslärm wurden überarbeitet. Im Ergebnis wird an der Planung festgehalten.

I.8.5. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4A ABS. 3 BAUGB I.V.M. § 4 ABS. 2 BAUGB

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.8.6. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 4A ABS. 3 BAUGB I.V.M. § 3 ABS. 2 BAUGB

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.9. KOSTEN

Für die Erschließung, Lärmschutzmaßnahmen, Entwässerung und Grünflächen sind die jeweiligen Maßnahmen durch die entsprechenden Dienststellen für das BIC-Verfahren angemeldet bzw. werden angemeldet. Für die städtischen Bedarfe auf den Gemeinbedarfsflächen sind nach genauer Definition der Nutzungen und des Raumprogramms die Kosten im Zuge des BIC-Verfahrens zu ermitteln.

Durch die Umlegung und den hohen Anteil an städtischen Flächen kann ein Anteil der städtischen Kosten refinanziert werden. Genaue Angaben sind erst nach dem Abschluss der Umlegung möglich.

Nürnberg, den 04.06.2024
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt