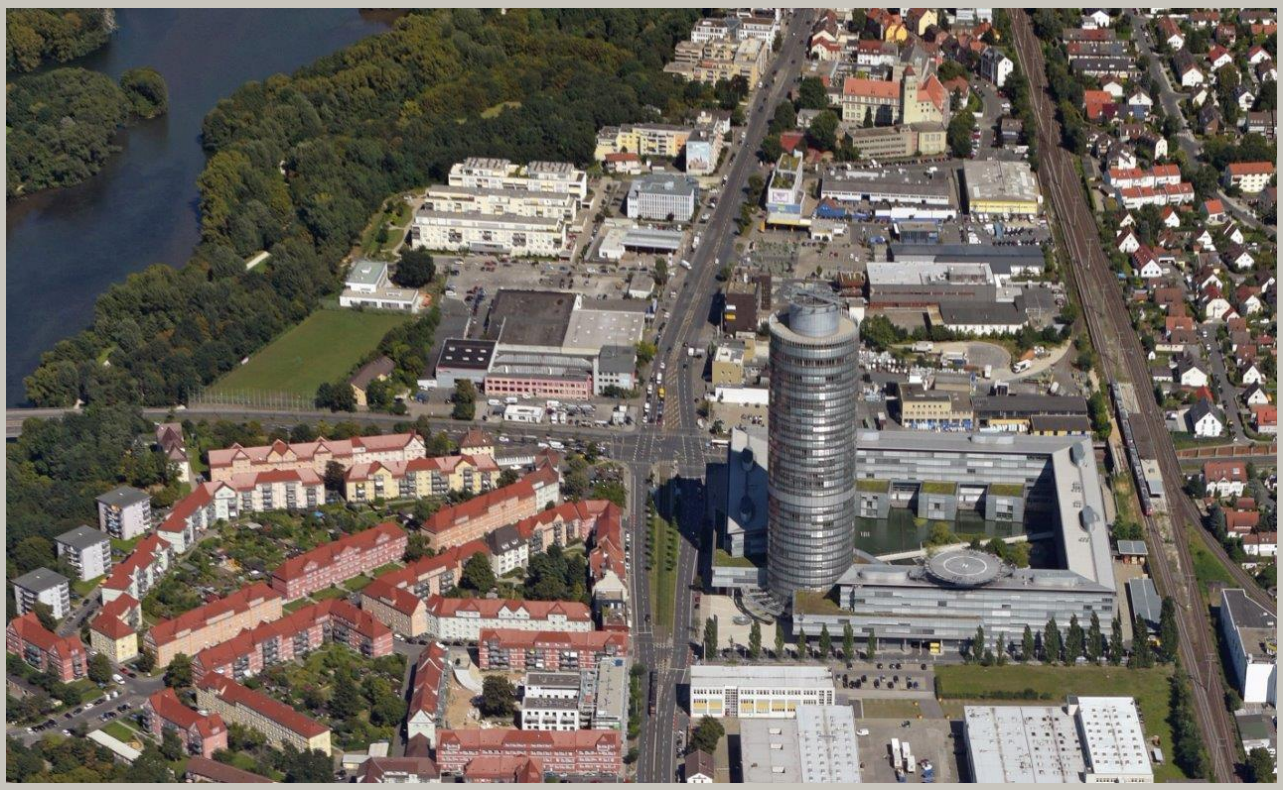
Stadtplanungsamt

Stand 17.01.2018

BEGRÜNDUNG
zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4370 „Ostendstraße“
für ein Gebiet nördlich der Ostendstraße und östlich der Dr.-Gustav-Heinemann-Straße

Stand: Januar 18



Quelle: Nürnberg Luftbild - Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4370 „Ostendstraße“
für ein Gebiet nördlich der Ostebdstraße und östlich der Dr.-Gustav-Heinemann-Straße

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 5

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

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 5

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 7

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 7

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie 7

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur 7

I.3.1.3. Verkehr 7

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur 8

I.3.1.5. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahmen und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft 8

I.3.1.6. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, etc.) 9

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 11

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 11

I.3.2.1.a. Raumordnung (LEP-Ziele der Raumordnung, Regionalplan Industrieregion Mittelfranken) 11

I.3.2.1.b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) 11

I.3.2.1.c. Bebauungspläne 12

I.3.2.2. Fachplanungsrecht 12

I.3.2.2.a. Planfeststellungsverfahren / gewidmete Bahnflächen / Anbaufreiheit von Straßen 12

I.3.2.2.b. Naturschutz / Wasserschutz 12

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 12

I.3.3.1. Eigentumsverhältnisse; Realisierbarkeit der Planung 13

I.3.3.2. Kommunalpolitische Beschlüsse/ sonst. Stadtratsbeschlüsse 13

I.3.3.2.a. Vergnügungsstättenkonzept 13

I.3.3.2.b. Einzelhandelskonzept 13

I.3.3.3. Chronologie der Gebietsentwicklung 13

I.4. PLANUNGSKONZEPT 14

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 15

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR 15

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 15

I.4.3.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV) 15

I.4.3.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 16

I.4.4. IMMISSIONSSCHUTZ 16

I.4.4.1. Lufthygiene 16
I.4.4.2. Lärmimmissionsschutz 17
I.4.4.2.a. Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet 17
I.4.4.2.b. Emissionen des Plangebietes auf die Nachbarschaft 20
I.4.5. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT / FREIFLÄCHENPLANUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN 21
I.4.5.1. Grünordnerisches Konzept 21
I.4.5.2. Gebot der Vermeidung, Verringerung 21
I.4.5.3. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe 21
I.4.5.4. Artenschutz 21
I.4.6. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG 22
I.4.7. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE 22
I.4.8. ENERGIEEINSPARUNG 22
I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 23
I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 23
I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 26
I.5.3. BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 28
I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN 29
I.5.5. VERKEHRSFLÄCHEN 29
I.5.6. STELLPLÄTZE; ZUFAHRTEN 29
I.5.7. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN 32
I.5.8. WERBEANLAGEN 32
I.5.9. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE 32
I.5.10. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 33
I.5.11. GRÜNORDNUNG 33
I.5.12. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 36
I.5.13. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I. S. D. BIMSCHG 37
I.5.14. MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN 39
I.5.15. VERSORGUNGSLEITUNGEN 40
I.5.16. LUFTREINHALTUNG 40
I.5.17. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 40
I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 40
I.7. Planrechtfertigung / Auswirkungen / Abwägung / Maßnahmen 41
I.8. BETEILIGUNGEN 42
I.8.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 42
I.8.2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN 42
I.8.3. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 43

I.9. KOSTEN 43
II. UMWELTBERICHT (Stand: 18.12.2017) als gesonderter Textteil

III. QUELLEN

- Bestandsplan, Landschaftsplanung Klebe, 09.02.2017.
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro für ökologische Studien, 23.11.2017.
- Tabelle zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums, Büro für ökologische Studien, 23.11.2017.
- Mobilitätskonzept, Pongratz IGT, 16.11.2017.
- Anlagen zum Mobilitätskonzept, Pongratz IGT, 16.11.2017.
- Seetor Ostendstraße - Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 4370, BASIC – Gesellschaft für Bauphysik Akustik Sonderingenieurwesen Consultance mbH, 24.11.2017.
- Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung, Dr. Ruppert & Felder, 24.03.2016.
- Geotechnischer Bericht/ Baugrunduntersuchungen, Dr. Ruppert & Felder, 21.12.2016.
- Geotechnischer Prüfbericht/ Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten, Dr. Ruppert & Felder, 24.03.2017.

BEGRÜNDUNG
zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4370 „Ostendstraße“
für ein Gebiet nördlich der Ostendstraße und östlich der Dr.-Gustav-Heinemann-Straße

I. PLANBERICHT

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

Für das Gebiet nördlich der Ostendstraße und östlich der Dr.-Gustav-Heinemann-Straße (ehem. Coca-Cola-Gelände) mit den Flurstück Nr. 110/1 und 116/2 der Gemarkung Mögeldorf soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Das Plangebiet liegt östlich der Nürnberger Altstadt und südlich des Erholungsgebietes „Wöhrder See“. Die planungsrechtlich zu entwickelnde Fläche umfasst insgesamt etwa 1,9 ha. Die Einleitung des Bebauungsplans erfolgte hier bereits am 28.02.1996 unter der Bebauungsplannummer 4370. Anlass der damaligen Einleitung war der geplante Verkauf des Grundstücks der Landeszentralbank.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das BauGB und die aufgrund § 9a dieses BauGB erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Stadt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

Zur Sicherung der Realisierung der Maßnahmen, der Finanzierung der durch das Vorhaben verursachten Kosten sowie weiterer Regelungen, die nicht Gegenstand einer Bauleitplanung sind, wird zwischen den beiden Investoren und der Stadt Nürnberg jeweils ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Das Hauptziel des Bebauungsplans Nr. 4370 ist die städtebauliche Neuordnung des Areals mit der Schaffung von Baurecht für Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen. Durch die Planung soll ein wesentlicher Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung der Ostendstraße in diesem Bereich geleistet und die städtebaulichen Missstände (gewerbliche Brachflächen und Leerstände) behoben werden.

Als Planungsziele hierfür sind insbesondere

- die Schaffung eines attraktiven, zentral gelegenen und gemischten Quartiers in verkehrsgünstiger Lage mit im Stadtgebiet nachgefragten Flächen für Wohnen und Arbeiten
- die Schaffung kompakter, hochwertiger Grünflächen
- die Reaktivierung / Wiedernutzbarmachung von Flächen (Innenentwicklung)

zu nennen.

Im Vorfeld dieser Bebauungsplanaufstellung wurde zur Sicherung der städtebaulichen Qualität ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Die Preisgerichtssitzung fand hierzu am 23.09.2016 statt. Am 27.10.2016 wurde das Wettbewerbsergebnis dem Stadtplanungsausschuss präsentiert.

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.
Darüber hinaus werden bei seiner Aufstellung die Leitziele und Grundsätze des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB berücksichtigt; insbesondere sind dies im vorliegenden Fall:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung - insbesondere durch die Berücksichtigung der vorhandenen Lärmsituation in der Planung;

- die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung – durch die Entwicklung eines gemischten Quartiers mit unterschiedlichsten Wohnformen und -typen, das Vorsehen eines attraktiven Wohnumfeldes, einer flächensparenden und dichten Bauweise sowie der generellen Deckung des hohen Bedarfs an Wohnungen in Folge der Bevölkerungsentwicklung;

- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen – durch die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätze für verschiedene Bevölkerungsgruppen und Wohnbedürfnisse, das Vorsehen von gefördertem Wohnungsbau (30%), eine wohnortnahe Anbindung an den ÖPNV sowie das Vorsehen von wohnortnahen Grün- und Spielflächen;

- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile – durch die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen/Leerständen (Innenentwicklung);

- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege - durch die Integration eines Grünordnungsplans, die Erstellung eines Umweltberichts und einer artenschutzrechtlichen Prüfung, verschiedener Gutachten zu Schallschutz, Boden und Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser; außerdem durch Festsetzungen zur Durchgrünung der neuen Bauflächen und des Straßenraums, zur Begrünung der Dächer, zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge;

- die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen – durch die Schaffung von gewerblichen Flächen in zentraler Lage und guter Erschließung;

- die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennachverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs – durch das Erstellen eines Mobilitätskonzeptes und das Vorsehen alternativer Mobilitätsformen (insbesondere Car-Sharing, Förderung von e-Mobilität und Fahrradverkehr).

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Der Planbereich im östlichen Stadtgebiet gehört zum Nürnberger Stadtteil Mögeldorf und liegt im Bezirk „Mögeldorf“.

Nördlich grenzen an das Plangebiet soziale und kirchliche Nutzungen mit dem „Haus der Gemeinde“ (und einem dazugehörigen Bolzplatz) der Kirchengemeinde Nürnberg-Mögeldorf sowie dem Inklusiven Kinderzentrum Martha und im weiteren Verlauf das Erholungsgebiet „Wöhrder See“ an.

Östlich befinden sich eine Tankstelle, verschiedene Büronutzungen sowie das Wohn- und Pflegeheim Seepark Mögeldorf.

Südlich über die Ostendstraße hinweg grenzen verschiedene gewerbliche Nutzungen darunter ein Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (u.a. tätig im Bereich Chemikalien und verbundene Dienstleistungen) sowie Einzelhandelsnutzungen an.

Südwestlich befindet sich mit dem Business Tower, welcher insbesondere Standort der Generaldirektion der Nürnberger Versicherungen ist, ebenfalls eine gewerbliche Büronutzung. Diese Nutzungen weisen vorwiegend eine siebengeschossige Bebauung auf, wobei der Tower an sich 34 Etagen umfasst.

Westlich über die Dr.-Gustav-Heinemann-Straße hinweg liegt ein Wohngebiet („WBG-Siedlung“), welche vorwiegend drei- bis viergeschossigen Geschosswohnungsbau aufweist.

Das Gelände liegt oberhalb der Terrassenkante zum Pegnitztal, ist in Folge der vorhandenen Bebauung und Versiegelung recht eben und liegt etwa zwischen 312 m.ü.NN und 313 m.ü.NN.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Derzeit ist das Plangebiet zu ca. 46 % mit gewerblichen Gebäuden (insbesondere Hallen und Verwaltungsgebäuden) überbaut. Weitere knapp 50 % der Fläche sind vollversiegelt und dienen als Lager- und Stellplätze. Die übrigen Bereiche sind entweder unversiegelt (ca. 3 %) oder geschottert (1 %).

Ein Teilbereich des Gebietes ist als Mitarbeiterparkplatz der Nürnberger Versicherung vermietet. Einige Gebäude und Lager- bzw. Stellflächen werden derzeit an gewerbliche und private Mieter zwischenvermietet.

I.3.1.3. Verkehr

<u>Motorisierter Individualverkehr (MIV)</u>

Das Plangebiet grenzt im Süden direkt an die Ostendstraße (St 2241 / Nürnberg - Hiltpoltstein) und im Osten an eine Stichstraße, welche von der Ostendstraße abgeht. Im Westen grenzt die Dr.-Gustav-Heinemann-Straße (B 4R) an das Gebiet. Bei der B 4R handelt es sich um die Ringstraße im Stadtgebiet Nürnberg.

Im Bestand weist das Gebiet drei Zufahrten von der Ostendstraße und zwei Zufahrten von der Dr.-Gustav-Heinemann-Straße auf. Eine weitere Zufahrt ist über die Stichstraße im Westen möglich.

<u>Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)</u>

Das Gebiet ist durch die etwa 100 Meter entfernte Haltestelle „Businesstower“ an die Straßenbahn Linie 5 (Worzeldorfer Straße - Tiergarten) und die Buslinien 43 (Hauptbahnhof – Heinemannbrücke), 65 (Röthenbach – Nordostbahnhof), N2 (Nightliner / Nürnberg Hbf – Hersbruck), N3 (Nightliner / Hauptbahnhof – Heinemannbrücke) angebunden. Weiter südlich in etwa 250 Meter Entfernung befindet sich die S-Bahn-Haltestelle „Nürnberg Ostring“ (Linie S1 / Bamberg - Hartmannsdorf).

Insgesamt ist das Plangebiet sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Fuß- und Radwegeverbindungen

Über die Geh- und Radwegeverbindungen innerhalb des Naherholungsgebietes Wöhrder See (nördlich des Plangebietes) ist das Gebiet nach Westen (in Richtung Nürnberger Altstadt und Fürth) und Osten (in Richtung Schwaig, Röthenbach) gut und attraktiv angeschlossen.

In nördliche und südliche Richtungen ist das Plangebiet über ausgebaute Radwege entlang des Rings angebunden. Südlich der Bahnanlagen und über die oben genannten Radwege gut erreichbar verläuft in der Gleißhammerstraße eine Haupt-Radwegeverbindung in Richtung Zeltnerschloss / St. Peter / Südstadt sowie in Richtung Laufamholz / Schwaig / Lorenzer Reichswald.

Insgesamt betrachtet sind Versorgungseinrichtungen und Haltestellen des ÖPNV in kurzer Entfernung vom Plangebiet fußläufig erreichbar. Eine Vernetzung mit dem übergeordneten Fuß- und Radwegesystem der Stadt Nürnberg besteht ebenfalls.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Soziale Einrichtungen sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden. Im Nordwesten grenzt an das Plangebiet eine Kindertageseinrichtung an.

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

Eine detaillierte, schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Bestandes hinsichtlich der im BauGB und im BNatSchG definierten Schutzgüter ist dem Umweltbericht zu entnehmen; hier wird daher nur eine kurze Übersicht gegeben. Vorhandene Nutzungsarten und Vegetationstypen sowie die vorhandenen Bäume mit Angaben zu Art, Stammumfang und Kronendurchmesser sind im Bestandsplan (vgl. Quellen) dargestellt.

Der Geltungsbereich ist aktuell fast vollständig versiegelt (Gewerbegebäude, Parkplatzflächen). Es sind nur kleinflächige Vegetationsbestände, die größtenteils mit Sträuchern wie z.B. Liguster, Feuerdorn und Mahonie bestanden sind vorhanden. Insgesamt sind 8 (meist kleinere Laubbäume) im Geltungsbereich vorhanden, davon fallen lediglich drei unter die Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg: eine Birke (StU 135 cm), ein Ahorn (StU 90 cm) und ein Götterbaum (StU 100 cm), der allerdings aufgrund der Erneuerung eines Oberleitungsmastes der Straßenbahn von städtischer Stelle gefällt werden muss. Unmittelbar an den geltungsbereich angrenzend gibt es 6 kleinere Straßenbäume entlang der Stichstraße im Osten (StU 35cm) sowie drei größere Bäume auf dem nördlich angrenzenden Kirchengrundstück (eine Hainbuche, ein Ahorn und eine Eiche).

Es sind keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden, in ca. 120 Metern Entfernung liegt der hier zum „Wöhrder See“ aufgestaute Flusslauf der Pegnitz.

Grundwasser wurde bei Bohrungen zur Baugrunduntersuchung (Dr. Ruppert & Felder, 21.12.2016) in einer Tiefe von 12 m bis 13 m erbohrt. Laut Geotechnischem Prüfbericht zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten (Dr. Ruppert & Felder, 24.03.2017) sind die in

den Bohrungen im Nordwesten des Geltungsbereichs angetroffenen Sande als versickerungsfähig einzustufen.

Der geologische Untergrund des Planungsgebiets besteht aus Sandsteinkeuper, überlagert von jüngeren Ablagerungen (Sedimente der Pegnitz, im Süden Flugsand).

In der Artenschutzkartierung Bayern ist innerhalb des Geltungsbereichs ein punktueller Fundort (ASK-Nr. 65321511) von Mücken- und Zwergfledermäusen erfasst. Im Rahmen der parallel zum B-Plan-Verfahren durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP; Büro für ökologische Studien, BföS) wurde dieses Fledermausquartier untersucht, die Ergebnisse sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Im Bereich der Wasserflächen und Uferbereiche des Wöhrder Sees in ca. 150 m Entfernung sind Vorkommen zahlreicher Vogelarten (Wasservögel) in der ASK (ASK-Nr. 65320119) vermerkt. Auch die Avifauna im Geltungsbereich und den angrenzenden Bereichen wurde im Rahmen der saP untersucht. Die Ergebnisse sind ebenfalls im Umweltbericht dokumentiert.

Der Geltungsbereich hat aufgrund der bestehenden Nutzung (Gewerbe) derzeit keine Bedeutung für die Erholung. In ca. 120 Metern zum Geltungsbereich befinden sich die Pegnitzaue und der Wöhrder See als großflächige Grünanlage mit hohem Naherholungspotenzial.

Der Geltungsbereich hat aufgrund der gewerblichen Nutzung (teilweise leerstehende und verfallende Gebäude und großflächiger Parkplatz) derzeit keine Bedeutung für das Landschafts- bzw. Stadtbild.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Baudenkmäler und keine Bodendenkmäler (Landesamt für Denkmalpflege, geoportal.bayern.de). Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodendenkmäler zu Tage treten, sind diese nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

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

Lärm

Das Plangebiet ist maßgeblich durch Verkehrslärm der Ostendstraße und der Dr.-Gustav-Heinemann-Straße betroffen. Darüber hinaus wirkt Gewerbelärm von Süden und Osten sowie Freizeit-/ Sportlärm (durch den Bolzplatz im Norden) auf das Gebiet.

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan wurden diese Lärmquellen berücksichtigt.

Benachbarter Betriebsbereich

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG (Chemikalienlager der Firma Staub & Co. Chemiehandelsgesellschaft mbH). Im Jahr 2012 wurden vom TÜV Rheinland im Rahmen eines Gutachtens (Nr. 110002594 vom 12.11.2012) die möglichen Ausbreitungsradien für Ammoniak und Chlorwasserstoff im Falle eines Störfalls sowie der angemessene Abstand im Sinne der Richtlinie 96/82/EG (Seveso II), nunmehr Sicherheitsabstand im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso III), ermittelt. Danach überschneidet sich der südliche Randbereich des Geltungsbereichs um wenige Meter mit den Ausbreitungsbereichen beider o. g. Stoffe.

Innerhalb des Sicherheitsabstandes werden Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung der Folgen von Störfällen erforderlich. Insbesondere unterliegt die Realsierung von Vorhaben, die ein öffentlich genutztes Gebäude im Sinne von § 3 Abs. 5d BImSchG sind, weitreichenden Einschränkungen.

Geruch / Feinstaub

Hinsichtlich der Feinstaubbelastungen liegen für den Geltungsbereich laut der flächendeckenden Messungen zur Luftqualität im Stadtgebiet (2002 bis 2011) keine Informationen vor. Aufgrund der angrenzenden stark befahrenen Straßen sind hohe Feinstaubwerte zu erwarten.

Lufthygiene

Im Zuge der flächendeckenden Messungen zur Luftqualität im Stadtgebiet wurden für das Bebauungsplangebiet in den Jahren 2002 bis 2011 bei mobilen, diskontinuierlichen Luftmessungen (im 1-km-Raster) unkritische Konzentrationen der in Stadtgebieten relevanten Schadstoffe ermittelt. Überschreitungen der Grenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung - BImSchV - sind für das Plangebiet nicht vermerkt. Aufgrund der städtischen Lage des Bebauungsplangebiets ist es allerdings nicht auszuschließen, dass periodisch die Zielwerte der 39. BImSchV (von 120 µg/m³ als höchster 8-Stunden-Mittelwert eines Tages) für Ozon überschritten werden. Eine Überschreitung der Anzahl der im Kalenderjahr maximal erlaubten Überschreitungen (von 25 Ozontagen) ist aber gegenwärtig nicht zu prognostizieren.

Altlasten / Kampfmittelbelastungen

Laut dem Bericht zur Orientierenden Altlastenuntersuchung (Dr. Ruppert & Felder, 24.03.2016) liegen im Geltungsbereich Teilbereiche mit Auffüllungen vor, die vermutlich als Z2-Material bzw. > Z2-Material einzustufen sind. Da es sich bislang nur um stichprobenartige Ergebnisse handelt, kann eine endgültige Beurteilung hinsichtlich der Wiederverwertung bzw. der Entsorgung erst nach dem Aushub und einer repräsentativen Beprobung entsprechend der anfallenden Kubatur erfolgen. Detaillierte Aussagen zur Altlastensituation sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

Für die Stadt Nürnberg in der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtende verbindliche Ziele der Raumordnung beinhalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 sowie der Regionalplan der Region Nürnberg (RP 7).

Im LEP ist die Stadt Nürnberg gemeinsam mit Fürth, Erlangen und Schwabach als gemeinsames Oberzentrum im Regierungsbezirk Mittelfranken bestimmt. Für Oberzentren gibt das LEP vor, dass diese zentralörtlichen Einrichtungen des gehobenen sowie des spezialisiert höheren Bedarfs vorhalten sollen. Insbesondere sollen die als Oberzentren eingestuften Gemeinden darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden.

Ein zentrales Ziel des LEP nach 3.2 ist die Innenentwicklung vor Außenentwicklung. So sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Weiterhin sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsatz nach 3.1).

Raumstrukturell (RP7) liegt das gemeinsame Oberzentrum im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraumes Nürnberg / Fürth / Erlangen. In der Karte „ökologisch funktionelle Raumgliederung“ des RP 7 liegt das Plangebiet im Bereich einer sogenannten „städtisch industriell geprägten Nutzung“.

Auf der Grundlage des Regionalplans soll der Verdichtungsraum als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt gestärkt und funktionsfähig erhalten werden (Ziel A II 3.1.1). Hinsichtlich der Neuerrichtung von Wohnungen soll gemäß Regionalplan auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg / Fürth / Erlangen hingewirkt werden (Ziel B II 2.2).

Darüber hinaus soll im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen die Sicherung der Arbeitsplätze (...) durch die Schaffung von neuen, insbesondere qualifizierten Arbeitsplätzen im Vordergrund stehen.

Des Weiteren soll die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen, insbesondere in den kreisfreien Städten, als eine wesentliche Voraussetzung für eine weitere positive Entwicklung der Region Nürnberg, vor allem auch des angrenzenden ländlichen Raumes und hier hauptsächlich der Gebiete, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden sollen, erhalten und kontinuierlich weiterentwickelt werden (RP 7; B IV 1.1.2).

Neue Betriebe in der Region Nürnberg sollen bevorzugt in den zentralen Orten angesiedelt werden (RP7: B IV 1.2.1).

Der Bebauungsplan Nr. 4370 wird unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt.

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan (LP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2005 (wirksam seit 08.03.2006) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig als gewerbliche Baufläche (Schwerpunkt Dienstleistungen) dargestellt.

Der FNP stimmt überwiegend mit den nun geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans überein. Dieser sieht überwiegend ein Mischgebiet sowie öffentliche Verkehrsfläche vor. Während der nur gewerblich nutzbare Teil des Mischgebiets den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans entspricht, weicht die rückwärtige Wohnbebauung von diesen Zielen ab und knüpft an die vorhandene Wohnbebauung im Osten den Plangebiets an. Die vorgesehenen Nutzungen können noch als aus der Konzeption des Flächennutzungsplans entwickelt begriffen werden. Sie fügen sich gut in die vorhandene Stadtstruktur ein, die zum Grünraum des Pegnitztals hin orientierte Mischbebauung knüpft an derartige Nutzungen in den Nachbarbereichen an und setzt diese fort.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst derzeit keine Bereiche, für welche Planungsrecht gem. § 30 BauGB besteht. Bauplanungsrechtlich ist das Plangebiet gegenwärtig nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen.

Der Bebauungsplan Nr. 3822 „für das Naherholungsgebiet Obere Wöhrder Wiese“ (rechtsverbindlich) grenzt im Osten und teilweise im Norden an das Plangebiet. Hier enthalten sind überwiegend öffentliche Grünflächen und Wasserflächen (insbesondere der Naherholungsbereich Wöhrder Wiese). Nördlich an das Plangebiet angrenzend setzt der Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Kindergarten/Hort) fest. Die östlich gelegene Stichstraße ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

I.3.2.2. Fachrecht / Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Planfeststellungsverfahren / gewidmete Bahnflächen / Anbaufreiheit von Straßen

Für die Ostendstraße wird ein Planfeststellungsverfahren vorbereitet, in welchem ein Umbau der Straße vorgesehen ist.

Bahnflächen befinden sich nicht im Plangebiet oder im nahen Umfeld.

Im Geltungsbereich liegen und an den Geltungsbereich grenzen keine Bundesfernstraßen, von denen gemäß § 9 FStrG anbaufreie Bereiche einzuhalten sind.

I.3.2.2.b. Naturschutz / Wasserschutz

FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler, nationale Naturmonumente, nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen sowie Wasserschutzgebiete und festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Ca. 70 m nördlich liegt das Landschaftsschutzgebiet (Nr. 3) „Wöhrder See“. Innerhalb des LSG sind Flächen der Stadtbiotopkartierung vermerkt, im Geltungsbereich nicht. Bzgl. der zur Entwässerung des Baugebiets erforderlichen Herstellung eines z.T. innerhalb des Schutzgebiets gelegenen Regenwasserkanals in den Wöhrder See (s. Abschnitt I.4.6) wurde die konkrete Leitungstrasse im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Nürnberg (einschl. Untere Naturschutzbehörde) so gelegt, dass Konflikte mit dem Schutzzweck des Gebiets vermieden werden (Näheres dazu siehe Umweltbericht).

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Eigentumsverhältnisse; Realisierbarkeit der Planung

Das Flurstück 110/1 wird sich im privaten Eigentum der beiden Investoren befinden. Das Flurstück 116/2 befindet sich im Eigentum der Evang.-Luth. Kirchengemeinde Nürnberg-Mögeldorf. Zwischen den Investoren und der Kirchengemeinde wird eine notarielle Vereinbarung geschlossen, sodass sichergestellt ist, dass die Bebauung entsprechend den Festsetzungen realisiert werden kann.

I.3.3.2. Kommunalpolitische Beschlüsse/ sonst. Stadtratsbeschlüsse

I.3.3.2.a. Vergnügungsstättenkonzept

Der Stadtrat hat am 26.10.2016 das gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzept beschlossen. Dieses stellt ein städtebauliches Konzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und soll transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung schaffen.

Entsprechend den Erkenntnissen des Konzepts ist für den Planbereich ein Ausschluss von Vergnügungsstätten vorzusehen. Dies erfolgte im hiesigen Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen.

I.3.3.2.b. Einzelhandelskonzept

Am 23. Oktober 2013 hat der Stadtrat das Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg beschlossen. Dieses Konzept ist nach i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

In diesem Konzept wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als kein Zentren- bzw. Nachversorgungsstandort eingestuft. Grundsätzlich kann der Planbereich als sonstiger integrierter Standort angesehen werden.

Weiterführend wurde das Konzept im hiesigen Bebauungsplan berücksichtigt und entsprechende Festsetzungen vorgesehen.

I.3.3.3. Chronologie der Gebietsentwicklung

Im Plangebiet entstand im Jahr 1952 das vom Nürnberger Architekten Wilhelm Schlegtendal geplante Verwaltungs- und Betriebsgebäude der Coca-Cola AG mit den dazugehörenden Freiflächen. Die Ursprungsfassung des Gebäudes ist heute nicht mehr erkennbar. In den darauffolgenden Jahren bis heute folgten verschiedene Industriehallen mit unterschiedlichsten Nutzungen im Gebiet (insbesondere Gewerbe, Büro/Verwaltung, Einzelhandel).

Gegenwärtig ist im Plangebiet keine längerfristige, stabile Nutzung mehr vorhanden. So sind einige Hallen überwiegend temporär durch private oder gewerbliche Nutzer angemietet und verschiedene Flächen als Stellplätze für angrenzende Nutzungen vermietet. Einige Bereiche und Gebäude liegen jedoch bereits seit Jahren brach und werden nicht genutzt.

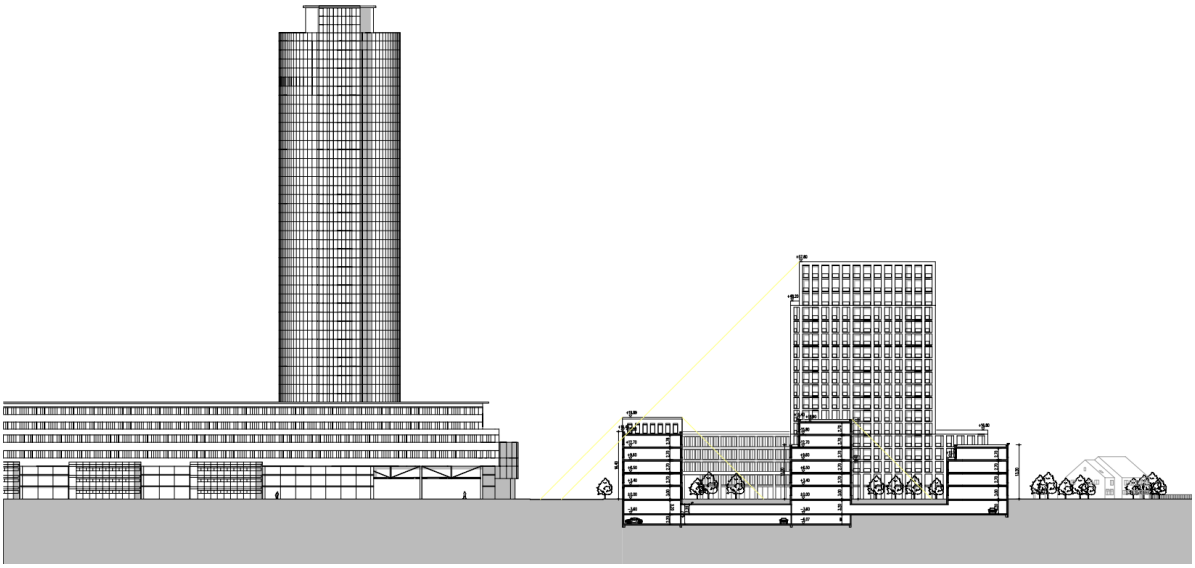
I.4. PLANUNGSKONZEPT

Für das Plangebiet wurde ein nicht offener städtebaulicher Ideenwettbewerb nach der Richtlinie für Planungsbettbewerbe (RPW 2013) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) und beratend durch die Bayerische Architektenkammer durchgeführt. Ausgelobt wurde dieser durch S&P Stadtbau Projekt 6 GmbH & S&P OD Objekt 1 GmbH & Co. KG. Zur Teilnahme wurden 13 Architekturbüros ausgewählt und aufgefordert. Die Ausgabe der Unterlagen erfolgte im Juni 2016, Rückfragen sowie ein Kolloquium fanden im Juli 2016 statt und Abgabe war bis Ende August 2016 möglich. Die Wettbewerbsjury bestand aus Personen der Stadt Nürnberg, des Investors bzw. Auslobers sowie überregionalen Architekten.

Folgende Ziele sollten im Entwurf durch die Bearbeiter insbesondere verfolgt werden:

- Schaffung eines städtischen Mischquartiers mit Wohn- und Arbeitsformen
- Vorsehen einer Regelbebauung, welche die maximale Höhe der Regelbebauung der gegenüberliegenden Nürnberger Versicherungen nicht überschreitet
- Schaffung eines Hochpunkts in Form eines Wohnturms (Höhe zwischen 40 und 60 m) – jedoch keine bauliche Konkurrenz zum Turm der Nürnberger Versicherungen
- Schaffung einer Schallschutzbarriere entlang der Straßen (Süden und Westen) für ruhige Innenquartiere
- Prüfung von Verschattung, Abstandsflächen und Wirtschaftlichkeit
- Schaffung einer möglichst großen und gut nutzbaren Grünfläche, welche in das Gebiet integriert ist und eine Verbindung zum Talgrund herstellt

Der Wettbewerb wurde vom Architekturbüro RKW Architekten aus Düsseldorf gewonnen. Deren Konzept sieht im Westen und Süden entlang der Dr.-Gustav-Heinemann-Straße sowie der Ostendstraße gewerbliche Nutzungen vor. In den rückliegenden Bereichen, welche durch die Gebäude der gewerblichen Einheiten schallabgeschirmt werden, wurden Wohnnutzungen vorgesehen. Insgesamt sieht das Konzept eine Regelbebauung von maximal sechs Geschossen vor. Als städtebauliche Dominante wurde ein Wohnturm mit bis zu 18 Geschossen zentral im Plangebiet angedacht. Das Kernelement der Freiraumplanung im Gebiet ist die Bildung von ruhigen Innenhofbereichen, welche alle miteinander verbunden und weiterführend an die Talaue angebunden sind. Die Innenhöfe weisen dabei verschiedene Funktionen (Erholung, Spielflächen und eventuell Gastro-Außenbereiche) auf. Verkehrstechnisch soll das Plangebiet zugunsten der Freiraumqualität innen vollständig ohne motorisierten Verkehr auskommen. Der ruhende Verkehr ist unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht.



Wettbewerbsergebnis - Querschnitt

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Das Umfeld des Plangebiets ist durch heterogene Nutzungen geprägt. So finden sich hier sowohl reine Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen, Einzelhandel, reine Büronutzungen als auch soziale Einrichtungen (Senioren- und Pflegeeinrichtungen, Kindergarten) und kirchliche Einrichtungen. Im Plangebiet soll entsprechend des Umfelds und der städtischen Lage ein gemischtes Quartier mit Wohnen, Gewerbe, Büro, Dienstleistungen und Hotel bzw. Boardinghouse als Mischgebiet entwickelt werden. Aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmsituation und des Sicherheitsabstandes gem. § 3 Abs. 5c BImSchG ist eine Nutzungsgliederung mit gewerblichen Nutzungen entlang der Straßenbereiche und Wohnnutzungen im rückwärtigen, geschützteren Bereich anzustreben. Darüber hinaus stellen sich die vorderen Bereiche aufgrund einer besseren Adressbildung (Sichtbar- und Erreichbarkeit) für gewerbliche Nutzungen als geeigneter dar. Auch eventuelle gewerbliche Anlieferungen können in den Randbereichen besser abgewickelt werden und ziehen sich dann nicht wesentlich in das Gebietsinnere. Für die Bereiche mit Wohnnutzung ist eine verdichtete Bauweise als Geschosswohnungsbau mit ca. 250 Wohneinheiten geplant. Zentral durch das Plangebiet verläuft eine in das Quartier integrierte öffentlich nutzbare Grünfläche mit Erholungs- und Spielfunktion. Im Nordosten ist diese Grünfläche fußläufig an den Talraum angebunden.

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Aufgrund der schalltechnischen Untersuchung ist zur Bewältigung des Verkehrslärms – insbesondere für die rückwärtigen Bereiche – die Errichtung eines geschlossenen Lärmschutzriegels entlang der Dr.-Gustav-Heinemann-Straße und der Ostendstraße im Mischgebiet erforderlich. Für diese Bereiche ist eine Bebauung von vier bis teilweise sieben Geschossen zulässig. Maximaler Höhenbezug für die Riegelbebauung im Gebiet ist die Riegelbebauung der gegenüberliegenden Nürnberger Versicherungen. Als städtebauliche Dominante und Pendant zum Turm der Nürnberger Versicherungen ist im Plangebiet ein Wohnturm mit bis zu 18 Vollgeschossen zulässig. Mit dieser Höhe ordnet sich der neue Turm dem bestehenden deutlich unter und stellt somit aus städtebaulicher Sicht keine Konkurrenz dar.

Die Höhenentwicklung im Quartier passt sich somit der Baustruktur der vorhandenen, näheren Umgebung an und weist eine für den Standort angemessene und angestrebte verdichtete Bauweise auf.

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Im Plangebiet wird grundsätzlich das Ziel verfolgt, verkehrsreiche Bereiche auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Dies bedeutet, dass insbesondere der motorisierte Individualverkehr nicht in das Gebietsinnere gezogen wird. Darüber hinaus ist das Gebiet mit dem bestehenden ÖPNV-Netz sehr gut erreichbar und weist ebenfalls eine gute Anbindung an das weiterführende Fuß- und Radwegenetz auf.

Für das Gebiet wurde ein innovatives und zukunftsorientiertes Konzept zur Mobilität mit alternativen Verkehrsmitteln erarbeitet. Ziel dieses Konzepts ist insbesondere die Anzahl der selbstgenutzten Fahrzeuge zu reduzieren. Dies soll im vorliegenden Fall durch verstärkte Nutzung des ÖPNV, das Vorsehen eines Car Sharing-Angebotes, der Förderung des Radverkehrs und der E-Mobilität sowie der Reduzierung der erforderlichen Kraftfahrzeugstellplätze erreicht werden. Ausführliche Angaben hierzu können dem Mobilitätskonzept (Pongratz-Ing.-Gesellschaft, Stand: 16.11.17) entnommen werden.

I.4.3.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die verkehrstechnische Erschließung des zukünftigen Mischgebietes erfolgt über eine Stichstraße der Ostendstraße im Osten, über die Dr.-Gustav-Heinemann-Straße im Westen und über eine Stichstraße im Norden. Von den Stichstraßen im Osten und im Norden sind dabei

jeweils eine Zu- und Ausfahrt und von der Dr.-Gustav-Heinemann-Straße im Westen ist eine Zu- und Ausfahrt geplant. Von der Ostendstraße im Süden wird es keine direkte Zu- und Ausfahrt zu Stellplatzanlagen mehr geben. Dies soll insbesondere dazu beitragen, dass der Verkehrsfluss und somit auch die Verkehrsqualität in der Ostendstraße nicht durch regelmäßige Ein- und Ausfahrten beeinträchtigt wird. Durch die vorgesehene Erschließung des Gebietes wird der motorisierte Verkehr am Gebietsrand abgefangen und es entsteht kein Durchgangsverkehr durch das Gebiet selbst.

Zur Wahrung und Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Stichstraße im Osten erfolgt eine bauliche Anpassung der Straße. Diese umfasst eine generelle Verbreitung der Straße zu Lasten der Bauflächen des Plangebietes, das Umwandeln von Längsparkern zu Senkrechtparkern (erhöht die Anzahl der Stellplätze und lässt einen schnelleren Ein- und Ausparkvorgang zu) sowie das Vorsehen einer Linksabbiegespur zur Einfahrt in die Tiefgarage und die Anordnung einer weiteren Zu- und Ausfahrt in der nördlichen Stichstraße. Insgesamt kann durch diese Maßnahmen eine wesentliche Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Stichstraße erreicht werden, wodurch eine insgesamt verbesserte Erschließung für alle anliegenden Nutzungen verbunden ist. Die Erstellung eines expliziten Verkehrsgutachtens wurde für das Plangebiet als nicht erforderlich angesehen.

Zur Bewältigung des Verkehrslärms der Ostendstraße und der Dr.-Gustav-Heinemann-Straße und zur Schaffung von Wohnmöglichkeiten mit gesunden Wohnverhältnissen in den hinter liegenden Bereichen des Mischgebietes ist entlang der Straßen im Süden und Westen ein durchgehender Bebauungsriegel erforderlich.

Der ruhende Verkehr im Plangebiet wird bis auf einige oberirdische Stellplätze vollständig unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht. Im Zuge der schallschutztechnischen Untersuchungen wurden dabei insbesondere die Tiefgaragenzufahrten hinsichtlich ihrer Lärmemissionen untersucht. Dabei ergaben die Berechnungen, dass sich für die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes durch die Zufahrten keine wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen ergeben. Im Plangebiet selbst müssen schutzbedürftige Nutzungen im nahen Umfeld der Zufahrten jedoch vor dem Verkehrslärm durch geeignete Maßnahmen (bspw. Schallschutzgrundrisse oder Schallschutzfenster) geschützt werden.

I.4.3.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Wie oben bereits angeführt, ist das Plangebiet im Bestand sehr gut durch vielfältige Verkehrsmittel angebunden. Dies umfasst die S-Bahn, Straßenbahn sowie verschiedene Buslinien. Diese Verkehrsmittel können im bestehenden System einen maßgeblichen Teil des neuen Verkehrs übernehmen (v.a. für Berufspendler).

I.4.4. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.4.1. Lufthygiene

Bezüglich der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet ist von einer merklichen Exposition gegenüber verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen auszugehen. Die mit der Änderung der planerischen Nutzung einhergehende Veränderung der Luftqualität (erhöhtes Verkehrsaufkommen) wird durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Minimierung des planungsinduzierten motorisierten Individualverkehrs abgemildert. Zumindest im Hinblick auf die CO2-Belastung dienen die großen Grünflächen um den Wöhrder See als Puffer, außerdem wirken sie als innerstädtische Frischluftschneise (die allerdings aufgrund der Topographie keine Frischluftzufuhr in den Geltungsbereich verursacht).
Innerhalb des Geltungsbereichs schirmen die geplanten Gebäuderiegel an der Ostendstraße und der Dr.-Gustav-Heinemann-Straße, in denen eine Wohnnutzung unzulässig ist, die weiter nördlich und östlich gelegenen Bereiche ab, was zu einer deutlichen Verringerung der Luftschadstoffbelastung in Wohnbereichen führt.

Durch die Planung entsteht zwar eine Zunahme des Kfz-Verkehrs und damit der Luftbelastung mit Schadstoffen, diese ist aber vor dem Hintergrund der massiven Vorbelastung als gering einzustufen. Auf nähere gutachterliche Untersuchungen zum Thema Luftqualität und Feinstaub wird verzichtet, da:

- eine Öffnung der durchgängigen Bebauung entlang der Dr.-Gustav-Heinemann-Straße aus schallschutztechnischer Sicht zu weitaus größeren Problemen für die Gesundheit der Bewohner führen würde (Zielkonflikt)
- wesentliche Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (umweltfreundliche Heizkonzepte, Schaffung einer guten ÖPNV-Anbindung) umgesetzt werden
- weitere, im Mobilitätskonzept definierte Maßnahmen zur Reduzierung des planungsinduzierten Individualverkehrs umgesetzt werden
- nach der Rechtsprechung die Einhaltung der Grenzwerte für die Luftreinhaltung keine Rechtmäßigkeitsvoraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist. Dem Grundsatz der Problembewältigung wird im Hinblick auf die Einhaltung der Grenzwerte der 22. BImSchV (bzw. zwischenzeitlich: 39. BImSchV) im Bauleitplanverfahren in der Regel hinreichend Rechnung getragen, wenn nicht absehbar ist, dass das Vorhaben die Möglichkeit ausschließt, die Einhaltung dieser Grenzwerte mit den Mitteln der Luftreinhalteplanung zu sichern (vgl. BVerwG, Urteil vom 26.5.2004, Az. 9 A 6.03). Im vorliegenden Fall wird nicht verkannt, dass am Standort zwar erhebliche Belastungen vorliegen. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass es hier nicht um ein besonders emittierendes Bauprojekt geht (überwiegend Wohnbebauung und Büronutzung, kein produzierendes oder sonstiges Gewerbe mit nennenswerten Emissionen, keine Planung für eine neue Durchgangsstraße). Im Sinne der bestmöglichen Nachverdichtung von Innenbereichsflächen kann vorliegend nicht auf die Planung verzichtet werden; die Problembewältigung bleibt deshalb in diesem Punkt der kommunalen Luftreinhalteplanung vorbehalten.

I.4.4.2. Lärmimmissionsschutz

Um die zu erwartende schallimmissionsschutztechnische Situation im Planungsgebiet und der näheren Umgebung einzuschätzen und konkrete Maßnahmen vorsehen zu können, wurde von BASIC GmbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt („Seetor Ostendstraße, Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 4370“; Stand: 24.11.2017). Im Rahmen dieses Gutachtens wurden Geräuschauswirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie den Gewerbe- und Freizeitlärm für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes untersucht. Zudem zeigt das Gutachten Hinweise und Möglichkeiten der Lärmkonfliktbewältigung zu den verschiedenen Lärmarten auf. Die Berechnungen der von außen auf den Geltungsbereich des B-Plans einwirkenden Geräuschimmissionen und das nähere Umfeld erfolgte dabei jeweils für den Planfall, d.h. unter Berücksichtigung der geplanten Gebäude.

Der Untersuchungsraum und die für die schalltechnischen Berechnungen maßgebliche Nachbarschaft wurden in einem dreidimensionalen Geländemodell digital aufgenommen und mit einem Spezialprogramm erfasst.

I.4.4.2.a. Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet

Verkehrslärm

In der Untersuchung erfolgte die Beurteilung der Geräuschwirkung durch Verkehrslärm gemäß den Vorgaben der DIN 18005. Bei der geplanten Ausweisung als Mischgebiet sind somit als Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) (nach Beiblatt 1) heranzuziehen.
In der Betrachtung wurden hinsichtlich des Straßenverkehrslärms die Dr.-Gustav-Heinemann-Straße, die Ostendstraße sowie die Cheruskerstraße als extrem belastete Verkehrswege betrachtet. Die detaillierten Eingangsdaten hierzu können dem Gutachten (Kapitel 4.2) entnommen werden.

Hinsichtlich des Schienenverkehrs wurde die Straßenbahn 5 sowie die weiteren tangierenden Bahnlinien (im Detail im Anhang des Gutachtens aufgeführt) mit Prognosedaten der DB gemäß Schall 03 berücksichtigt.

Beurteilung:

Die Berechnung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr erfolgt für den Planfall und die detaillierten Ergebnisse sind den Anlagen 6 und 6.1 des Gutachtens zu entnehmen. Dabei wurden in der Tabelle mit den Berechnungsergebnissen alle Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 gelb hinterlegt.

In den Baufeldern MI1 und MI2 des Mischgebietes sind über alle Geschosse entlang der gesamten straßenseitigen Fassade und der Stirnseite sowohl tags wie nachts Überschreitungen festzustellen. Die höchsten Tagwerte liegen hier prognostisch bei 74,4 dB(A) und nachts bei 66,3 dB(A). An den straßenabgewandten Fassaden kommt es nur noch in den Nachtstunden zu Überschreitungen mit einem Maximalpegel von 53,7 dB(A), während am Tag die Richtwerte grundsätzlich eingehalten werden.

In den Baufeldern MI3 und MI4 treten Belastungen am Tag von bis zu 63,1 dB(A) auf. Insgesamt sind hier spürbare Tagüberschreitungen an der gesamten Westseite vorzufinden, wobei die Tagrichtwerte nur in den abgeschirmten unteren Geschossen eingehalten werden können. Geringere Überschreitungen von bis zu 61,3 dB(A) finden sich auf der Nordseite im westlichen Bereich. In der Nachtzeit finden überwiegend Überschreitungen des Gebietspegels bis zu 59,1 dB(A) statt. Auch hier bleiben einige untere Geschosse (aufgrund der Abschirmung) ohne Überschreitungen. Insgesamt werden für die Baufelder MI3 und MI4 die als oberste Grenzen für Wohnen ohne Gesundheitsgefährdung betrachteten Mittelungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts nicht überschritten.

In der östlich im Plangebiet gelegenen Stichstraße sind insgesamt 25 öffentlich gewidmete PKW-Stellplätze vorgesehen. Diese wurden entsprechend der RLS 90 bewertet. Die Ergebnisse hierzu sind der Anlage 10 und 10.1 des Gutachtens zu entnehmen. Während Überschreitungen im Tagezeitraum hierbei nicht vorkommen, werden nachts an einigen Immissionsorten im Plangebiet Maximalpegel von bis zu 53,2 dB(A) erreicht. Eine Betroffenheit der benachbarten Bestandsbebauung durch die Stellplätze besteht nicht.

Fazit und Maßnahmen:

Insgesamt liegen im Plangebiet hohe Lärmbelastungen für den Planfall vor, welche allerdings in den meisten Fällen unter den – im Sinne einer Gesundheitsgefährdung – kritischen Werten von 70 (tags) / 60 (nachts) dB(A) bleiben. Im vorliegenden Fall wurde bereits durch eine günstige Anordnung der Baukörper in den Baufeldern MI1 und MI2 sowie durch architektonische Selbsthilfe in hohem Maße der Lärm so weit als möglich für die Baufelder MI3 und MI4 abgeschottet. Hier bilden sich insbesondere in den Innenhofbereichen ruhige Zonen, welche eine Erholung im Freien und somit auch die Anordnung von Terrassen und Balkonen in den unteren Geschossen zulassen. In den oberen Geschossen werden dann die Grenzpegel erreicht. Die nach außen gerichteten Fassaden (insbesondere am Hochhaus) können weder aktiv noch organisatorisch geschützt werden. In diesen Bereichen werden passive Schallschutzmaßnahmen nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten der architektonischen Selbsthilfe anzuwenden sein. Die bedeutet, dass hier Lärmschutzfenster entsprechend der DIN 4209:2016 vorzusehen sind und die zum Lärm hin orientierten schutzbedürftigen Räume in jedem Falle eine Be- und Entlüftung erhalten müssen.

Gewerbelärm

Für die Beurteilung der Geräuschwirkung durch Gewerbelärm wurde ebenfalls die DIN 18005 (bzw. die TA-Lärm) mit tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) (nach Beiblatt 1) herangezogen.
Im Gutachten wurden die Gewerbeflächen im Süden, Südosten sowie im Osten berücksichtigt. Nicht berücksichtigt wurden mögliche zukünftige Emissionen aus dem Bereich der Mischgebiete MI1 und MI2. Insgesamt handelt es sich dabei um genehmigte Gewerbebetriebe, aus deren Bescheiden zu den Baugenehmigungen im Wesentlichen hervorgeht, dass die Emissionsrichtwerte gemäß der TA-Lärm einzuhalten sind. Für Gewerbebetriebe ohne Auflagen wurde ebenso verfahren. Detaillierte Infos hierzu können der Anlage 4 sowie 8 und 9 des Gutachtens entnommen werden.

Beurteilung:

Auch die Berechnung der Geräuschauswirkungen der benachbarten Gewerbebetriebe erfolgte für den Planfall. Hier sind die Ergebnisse den Anlagen 7, 7.1 und 7.2 entnehmbar.

Im Bereich der straßenseitigen Westfassaden können bis auf wenige Ausnahmen die Tag- und Nachrichtwerte eingehalten werden. Ab einem Teilbereich der Südfassade liegen dann bis zum östlichen Rand Überschreitungen vor. Tags werden Werte bis maximal 66,3 dB(A) und nachts bis maximal 51,3 dB(A) erreicht. An den straßenabgewandten Bereichen können die Richtwerte tags und nachts fast vollständig eingehalten werden.

In den Baufeldern MI3 und MI4 liegen im Bereich des Hochhauses oberhalb des etwa 10. OG Überschreitungen der Tag- und Nachtrichtwerte vor. Hier werden tags maximal 62,2 dB(A) und nachts 47,2 dB(A) erreicht. Entlang der Südostecke des MI4 liegen vollständige Tag- und Nachtüberschreitungen vor. An der Nordostecke des MI4 sind dann noch geringe Überschreitungen von ca. 1 dB ab dem 4. OG anzutreffen.

Durch die Errichtung von Gebäuden im östlichen Teil des Plangebietes wird eine Reflektion von Lärmemissionen der benachbarten Gewerbenutzung (Tankstelle) verursacht. Diese Reflektionen wirken auf die nachbarliche Wohnbebauung (Seniorenwohnanlage) im Osten. Zur Abschätzung dieses Effektes wurden Berechnungen durchgeführt, in welchen die Tankstelle als einziger Schallemittent betrachtet wurde. Dabei stellte sich heraus, dass die Reflektion eine Erhöhung der Immissionen von ca. 2,8 bis 4,6 dB an der bestehenden Bebauung bewirkt.

Fazit und Maßnahmen:

In den Baufeldern MI1 und MI2 liegen deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte vor und in den Baufeldern MI3 und MI4 in einem Teilbereich. Eine Überschreitung der Richtwerte ist bei schutzbedürftigen Räumen unzulässig, so dass bei diesen Fassaden entsprechende technische und bauliche Maßnahmen (bspw. nicht öffenbare Fenster, hinterlüftete Glasfassaden oder Prallschreiben vor den Fenstern) vorgesehen werden müssen. Demzufolge ist das Vorsehen geeigneter Grundrisse erforderlich. Der allergrößte Teil des Plangebietes wird allerdings aufgrund der guten Abschirmwirkung der Baukörperstellung nicht von Gewerbelärm maßgeblich betroffen.
Zur Reduzierung der Reflektion des Gewerbelärms sind die östlichen Fassaden des Baufeldes MI4 voll schallabsorbierend auszubilden.

Freizeitlärm

Die Beurteilung des Sportanlagenlärms erfolgte anhand der 18. BImSchV mit Immissionsrichtwerten von tags 60 dB(A), Ruhezeit 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Konkret betrachtet wurde als Emittent der nördlich des Plangebietes gelegene Bolzplatz der dort angesiedelten kirchlichen Einrichtung. Auf diesem wird keine Sportnutzung im Ligabetrieb (mit Schiedsrichterpfiffen oder Publikum) o.ä. betrieben. Als Nutzungszeitraum wurde entsprechend der zugehörigen Verwaltungsrechtsprechung eine Nutzung von 7 bis 22 Uhr angenommen und entsprechend nur die Tagzeit betrachtet.

Beurteilung:

Die detaillierten Ergebnisse zur Betrachtung des Freizeitlärms sind den Anlagen 8, 8.1 und 8.2 des Gutachtens zu entnehmen. In Folge der unterstellten reinen Tagnutzung wurde keine Nachtdarstellung gerechnet. Es liegen insgesamt keine Überschreitungen der Richtwerte der 18. BImSchV vor.

Fazit und Maßnahmen:

Durch diese Nutzung sind keine Einschränkungen gegeben, so dass auch keine besonderen Maßnahmen erforderlich werden.

I.4.4.2.b. Emissionen des Plangebietes

Vom Plangebiet selbst gehen drei Emissionsarten aus, welche auf die Nachbarschaft wirken. Dies sind die Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten, welche in drei Bereichen (einmal im Norden, einmal im Osten und einmal in Westen) zulässig sind, zum zweiten oberirdische Stellplätze für Wohnnutzungen im Plangebiet sowie drittens Be- und Entladestellen möglicher gewerblicher Nutzungen.

Die Tiefgaragen wurde entsprechend der Parkplatzlärmstudie und der TA-Lärm untersucht wobei für die kurzen Fahrstrecken auf den öffentlichen Verkehrsflächen bis zur BBP-Grenze als Rechtsgrundlage die RLS 90 verwendet wurde. Als nächstgelegene Immissionsorte dienten in dieser Betrachtung die im Osten und Westen bestehende Wohnbebauung.

Die oberirdischen privaten Stellplätze (maximal 10 Stück im Gutachten angesetzt) wurden entsprechend der Parkplatzlärmstudie und der TA-Lärm untersucht.

Auch für die Bewertung der Be- und Entladestellen im Plangebiet wird die TA-Lärm und die RLS 90 herangezogen. Pro Be- und Endladeplatz wurde von drei Transportern täglich, mit jeweils 20 Rollcontainerbewegungen pro Fahrzeug, gerechnet.

Beurteilung:

Die detaillierten Annahmen für die Berechnungen können dem Gutachten (Kapitel 8.4) sowie die Berechnungsergebnisse den Anlagen zum Gutachten (Anlage 9, 9.1 und 9.2) entnommen werden.

In der Gesamtbetrachtung ergeben sich tags und nachts an verschiedenen Immissionsorten im Plangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte. Dabei sind in der deutlichen Mehrzahl Immissionsorte in den Baufeldern MI1 und MI2 von den Überschreitungen betroffen, während nur wenige Immissionsorte in den Baufeldern MI3 und MI4 Überschreitungen aufweisen. Ebenfalls sind im Tagzeitraum deutlich mehr Überschreitungen als im Nachzeitraum vorzufinden. Der Maximalpegel am Tag liegt hier bei 60,6 dB(A) und in der Nacht bei 57,7 dB(A).
An den benachbarten Bestandsbebauungen liegen durch die nach außen wirkenden Lärmquellen des Plangebietes keine Überschreitungen vor. Auch für die nördlich gelegene Kindertageseinrichtung werden die Werte (insbesondere auch für die Freibereiche) eingehalten.

Bei der Betrachtung der Spitzenpegelbetrachtungen zeigt sich, dass durchweg die Richtwerte eingehalten werden und somit die Spitzenpegel unproblematisch sind.

Fazit und Maßnahmen:

Für benachbarte Bereiche liegen keine Überschreitungen vor, so dass konkrete Maßnahmen nicht vorgesehen werden müssen. Weitere technische Anlagen (bspw. Lüftungsanlagen, etc.)

müssen auf der nachfolgenden Ebene (Bauantragsstellung bzw. Ausführungsplanung) im Einzelfall berücksichtigt werden.

I.4.5. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT / FREIFLÄCHENPLANUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.5.1. Grünordnerisches Konzept

Bei der Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets werden zeitgemäße Standards umgesetzt. Besonderer Wert wurde hierbei auf die Durchgrünung der Innenhöfe gelegt. Auf der geplanten Tiefgarage ist die Anlage zusammenhängender öffentlich nutzbarer Grünflächen mit Aufenthaltsbereichen, Rasenflächen und einem hohen Anteil an Spielbereichen sowie zahlreiche Baumpflanzungen geplant. Insgesamt werden im Geltungsbereich mindestens 52 Bäume gepflanzt. Entlang der Dr.-Gustav-Heinemann-Straße, der Ostendstraße sowie der Zufahrtsstraße zum Seniorenwohnheim ist – in Abstimmung mit dem Verkehrsplanungsamt der Stadt Nürnberg und den dort laufenden Fachplanungen - die Pflanzung von Straßenbäumen vorgesehen (12 der geplanten Bäume im Geltungsbereich liegen im öffentlichen Straßenraum).
Die große, zusammenhängende und öffentlich nutzbare Grünfläche mit Bäumen zwischen den Gebäuden ermöglicht auch eine fußläufige Verbindung von der Ostendstraße durch das Quartier hindurch zum vorhandenen Fußweg in die Pegnitzaue / zum „Wöhrder See“ am Ende der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Stichstraße.
Der oberflächige Versiegelungsgrad wird durch die Planung gegenüber dem Bestand deutlich reduziert, denn es wird eine Tiefgarage mit darüberliegender Begrünung gebaut (öffentlich nutzbare Grünfläche mit Baumpflanzungen, Rasenflächen, Spielbereichen).
Die Feuerwehrzufahrten werden weitgehend als befahrbare Rasenflächen ausgeführt. Teile der Dachflächen der geplanten Gebäude werden mit einer artenreichen Wiesenvegetation extensiv begrünt.

I.4.5.2. Gebot der Vermeidung, Verringerung

Um die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes bzw. der einzelnen Schutzgüter im Geltungsbereich möglichst gering zu halten, sind die im Umweltbericht (Kap. 4) ausführlich dargestellten Maßnahmen vorgesehen.

I.4.5.3. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

Im Regelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ist die Fläche im Geltungsbereich jedoch bereits so weitgehend versiegelt (96%), dass nahezu keine Eingriffe erwartet werden. Eine bilanzierende Betrachtung (und damit eine Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen) nach der Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen ist nur dann erforderlich, wenn durch den neuen Bebauungsplan Eingriffe zu erwarten sind, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen.

Im vorliegenden Fall werden im B-Plan Festsetzungen für zahlreiche Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs getroffen, die zu einer Aufwertung bezüglich der meisten oben geprüften Kriterien führen. Dies sind u.a. die Dachbegrünungen, die neu entstehenden Grünflächen im Vergleich zur fast vollständigen Versiegelung im Bestand sowie die zahlreichen Baumpflanzungen (insgesamt 49 Stück) im Vergleich zu den wenigen planungsbedingten Baumrodungen (9 Stück).

Eine Ausweisung und Zuordnung von internen oder externen Ausgleichsflächen wird demzufolge nicht erforderlich.

I.4.5.4. Artenschutz

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro für ökologische Studien, 23.11.2017) wurden der Geltungsbereich und angrenzende Bereiche untersucht. Die Schwerpunkte lagen hierbei auf Fledermausvorkommen und der Avifauna. Laut der saP ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch entsprechende Maßnahmen ausgeschlossen werden können (vgl. Umweltbericht).

I.4.6. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG

Die anfallenden Regenwassermengen im Plangebiet werden in den Dachbegrünungen und in den Pflanzflächen über Tiefgaragen gepuffert und ohne eine zusätzliche Rückhaltung in den nächstgelegenen Vorfluter (Wöhrder See) geleitet (wasserrechtliche Genehmigung wird im Rahmen der Erschließungsplanung beantragt). Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist dies unproblematisch, da das relevante Bemessungsvolumen im Vergleich zum Gesamtabfluss aus dem Wöhrder See verschwindend gering ist. Hierbei wird der Regenwasserkanal im Durchmesser größer dimensioniert, um später ebenfalls die Einleitung von Regenwasser aus der Ostendstraße und dem gegenüberliegenden Baugebiet Cheruskerstraße zu ermöglichen. Dieses Vorgehen wurde mit den zuständigen Fachstellen (SUN, SÖR, Umweltamt und Wasserwirtschaftsamt) abgestimmt.

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird in den Mischwasserkanal der östlich gelegenen Stichstraße sowie der Ostendstraße eingeleitet.

Im Bestand verlaufen Versorgungsleitungen für das nördlich gelegene Grundstück quer durch das Plangebiet. Diese Leitungen werden im Zuge der Baumaßnahmen in die Randbereiche des Gebiets verlegt, so dass auch zukünftig die Versorgung des Grundstücks sichergestellt ist.

I.4.7. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE

Im Wesentlichen beschränkt sich die Berücksichtigung der Genderaspekte im Stadium der Bauleitplanung auf die folgenden Punkte.

- Bereitstellung von Gewerbeflächen für die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze:
  Mit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben besteht die Möglichkeit, Arbeitsplätze zu schaffen, die der in Nürnberg wohnenden Bevölkerung zugutekommen und damit auch durch kurze Arbeitswege die Vereinbarkeit von Beruf und Familie fördern.

- Die Lage des Plangebiets mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist besonders für Frauen, Kinder und Jugendliche von Vorteil, da diese Bevölkerungsgruppen am häufigsten mit dem öffentlichen Nahverkehr unterwegs sind. Durch die verkehrsberuhigten und nur fußläufig erschlossenen Innenbereiche des Quartiers wird diesem Aspekt zusätzlich Rechnung getragen.

- Für berufstätige Personen ist vor allem die gute ÖPNV-Anbindung sowie die Lage am Nürnberger Ring und somit die schnelle Erreichbarkeit in verschiedenster Hinsicht von großem Vorteil und stellt sowohl für im Gebiet wohnende Personen, als auch für zukünftig ansässige Firmen einen Lagevorteil dar.

- Die zentrale im Quartier integrierte Grünfläche bietet die Möglichkeit durch entsprechende Ausstattung eine Aufenthaltsqualität zu erzeugen, die sowohl für die Wohnbevölkerung als auch für dort arbeitende Personen Erholungsfunktion erfüllen kann. Für Kinder und Jugendliche sollen ebenfalls Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten in der geplanten öffentlich nutzbaren Grünfläche zur Verfügung stehen.

I.4.8. ENERGIEEINSPARUNG

Bei der Planung finden ökologische und energetische Gesichtspunkte maßgeblich Berücksichtigung. Möglichst kompakte Baukörper und entsprechende Standards bei der Realisierung der Gebäude werden vorgesehen bzw. eingehalten.
Die Gebäude im Plangebiet werden nach der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007, die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 geändert worden ist, geplant. Die geplante Dachbegrünung auf den Gebäuden wirkt als Dämmschicht und schützt die Dachflächen vor extremer Aufheizung. Diese extensive Dachbegrünung trägt weiterhin zur Kühlung (durch Verdunstung) der Oberflächentemperaturen innerhalb des Quartiers bei und reduzieren somit ebenfalls den Energiebedarf.

Da ein Fernwärmeanschluss laut den Aussagen der N-ERGIE nicht möglich ist, sind derzeit (Geothermie / BHKW in Kombination mit modernen Gasbrennwertanlagen) als Einrichtungen zur Energie- bzw. Warmwasserversorgung im Baugebiet geplant. Die Verkehrsanbindung des Planungsgebiets (ÖPNV, Fuß- und Fahrradwege) ist sehr gut. Näheres zur Verkehrsanbindung ist dem Mobilitätskonzept (Pongratz-Ing.-Gesellschaft, Stand: 16.11.17) und dem Umweltbericht zum B-Plan zu entnehmen. Hier werden auch Maßnahmen zur Minimierung bzw. des planungsinduzierten motorisierten Individualverkehrs genannt.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Bereich des Bebauungsplans wird nach den konkreten Planungsabsichten als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Neben den Festsetzungen im Planteil gelten die Regelungen des § 2 der Bebauungsplansatzung, die bestimmte Arten von Nutzungen in den Baugebieten gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 in Verbindung mit Abs. 9 BauGB ausschließen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets bleibt gewahrt, städtebauliche Gründe werden im Einzelnen aufgeführt.

Das Mischgebiet wird in vier Baufelder unterteilt, um eine Feinsteuerung der aus lärmschutztechnischen Gründen und im Hinblick auf den Betrieb i.S.d. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz erforderlichen Nutzungseinschränkungen zu ermöglichen und den angestrebten Nutzungen eine optimale Ausgangssituation (bspw. bessere Adressbildung von gewerblichen Nutzungen entlang der Straßen) zu schaffen. Darüber hinaus werden einige Nutzungen, die nach § 6 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären, nämlich Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Kfz-Handelsbetriebe und Lagerplätze zum Abstellen von Kraftfahrzeugen sowie in Teilbereichen Wohnen ausgeschlossen.

Wohnen
Ziel ist die Schaffung eines gemischten, innerstädtischen Standortes für Wohnen und Gewerbe, wobei durch den Ausschluss von Wohnen in den Baufeldern MI 1 und MI 2 dem städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG Rechnung getragen werden soll. Die Wohnnutzung ist deshalb für die Baufelder 3 und 4 vorgesehen. In den Baufeldern MI 1 und MI 2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig – soweit diese nicht im Sicherheitsabstand des südlich gelegenen Gewerbebetriebes liegen (vgl. nachfolgenden Absatz). Somit sind hier insbesondere Hotels und Boardinghäuser allgemein zulässig. Die angeführten Nutzungen besitzen aufgrund ihrer temporären Wohnfunktion geringere Schutzbedürftigkeit als dauerhafte Wohnformen und können in den angeführten Bereichen zugelassen werden. Weiterhin ist für diese Nutzungen ebenfalls eine „Adressbildung“, ebenso wie bei den hier vorgesehenen gewerblichen Nutzungen, von Bedeutung, so dass eine Ansiedlung in rückwärtigen Bereichen städtebaulich nicht sinnvoll ist.

Vermeidung und Verminderung der Folgen von Störfällen
Ein Teil des Plangebiets liegt teilweise innerhalb von angemessenen Sicherheitsabständen nach § 3 Abs. 5c BImSchG eines Chemiekalienhandels in der Ostendstr. 122a und 124 mit einen Lager- und Umfüllbetrieb von Gefahrstoffen. Der Betrieb unterliegt als Betriebsbereich (Grundpflichten) den Bestimmungen der Störfall-Verordnung (12. BImSchV).

Gelagert wird u.a. Salzsäure, weshalb bei einer Betriebsstörung (Stofffreisetzung) die Freisetzung von Chlorwasserstoff (HCl) gasförmig zu erwarten ist. Nach dem Gutachten des TÜV Rheinland Nr. 10002594 vom 12.11.2012 wird bei einer störungsbedingten Freisetzung von Chlorwasserstoff bei einer mittleren Ausbreitungssituation der ERPG-2-Wert erst ab Entfernungen von ca. 70 m zur Freisetzungsquelle unterschritten. Teile der Baufelder MI1 und MI2 liegen innerhalb des 70-Meter-Radius.
Ein weiteres Szenario, welches vom TÜV Rheinland begutachtet wurde, ist die störfallbedingte Freisetzung von Ammoniak (NH3). Der angemessene Abstand vom Zentrum der Ammoniakanlage beträgt nach dem Gutachten 175 Meter. Teile der Baufelder MI1 und MI2 liegen innerhalb des Radius.
Gegenstand der Betrachtung des Gutachtens waren sog. „Dennoch-Störfälle". Vernünftigerweise auszuschließende Gefahrenquellen können gleichwohl zu Störfällen führen, deren Eintreten zwar nicht zu verhindern ist, gegen deren Auswirkungen jedoch Vorsorge zu treffen ist. Hierzu gehört die Einhaltung eines angemessenen Sicherheitsabstandes zwischen dem Störfallbetrieb und schutzwürdigen Nutzungen.
Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes das Entstehen eines ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebietes (Wohngebietes) zu verhindern und „öffentlich genutzte Gebäude" im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG bzw. § 50 Satz 1 BImSchG im Bereich des Sicherheitsabstandes auszuschließen.
In den Baufeldern MI1 und MI2 werden deshalb innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände nur Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Anlagen der Verwaltung, die lediglich gelegentlichen Besucherverkehr aufweisen, zugelassen. Personen, die in üblichen Bürogebäuden arbeiten, sind mit den baulichen Gegebenheiten vertraut und können hinsichtlich dessen was im Falle eines Störfalls zu unternehmen bzw. zu unterlassen ist, geschult werden. Ortsfremde Personen befinden sich in der Obhut der zu besuchenden Person und können von dieser Person im Alarmierungsfall hinsichtlich zu einem richtigen Verhaltens angehalten werden.
Wohnungen, Beherbergungsbetriebe und publikumsintensive Geschäfts-, Verwaltungs- und Bürogebäude sind innerhalb der Sicherheitsabstände der Baufelder MI1 und MI2 ebenso wenig zulässig wie soziale Einrichtungen wie Kindertagesstätten oder Altenheime, letztere wegen der besonderen Schutzbedürftigkeit der betroffenen Personengruppen.
Ermöglicht werden soll es jedoch, im Erdgeschossbereich Angebote der Gebietsversorgung mit Einrichtungen des Einzelhandels, der Gastronomie und im Dienstleistungsbereich vorzuhalten. Mit der Zulassung nur von solchen Einzelhandelsbetrieben, die weit unter der Grenze zur Großflächigkeit liegen und der Zulassung von kleinen gastronomischen Vorhaben wird ausgeschlossen, dass sich in jedem Einzelvorhaben eine unübersehbare Zahl von Kunden aufhalten, die im Falle eines „Dennoch-Störfalls" nicht angemessen durch das Personal des Betriebs zu einem richtigen Verhalten angehalten werden können.
Ob Vorhaben des Einzelhandels unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit überhaupt zu den „öffentlich genutzten Gebäuden" im Sinn des § 50 Satz 1 BImSchG gehören, ist rechtlich noch nicht geklärt. Gleiches gilt für die Frage, ab welcher Größe gastronomische Betriebe zu den schutzwürdigen Nutzungen gehören. Offen ist, ob in der Bauleitplanung der seit 01.08.2017 geltende Art. 58 Abs. 2 Nr. 4 BayBO nutzbar gemacht werden kann. Hiernach sind innerhalb eines angemessenen Sicherheitsabstandes vom Genehmigungsfreistellungsverfahren die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die öffentlich zugänglich sind und der gleichzeitigen Nutzung durch mehr als 100 Personen dienen, ausgeschlossen. Ermöglicht der Bebauungsplan mehrere solcher Betriebe, ist es geboten, planerisch eine signifikante Erhöhung der Risiken bei einem Unfall auszuschließen.
Deshalb sollen die in § 2 Nr. 16.2 der Satzung genannten Vorhaben nur ausnahmsweise zulässig sein. Im Genehmigungsverfahren ist vom Bauantragsteller nachzuweisen, dass durch organisatorische und/oder technische Maßnahmen mögliche Unfallfolgen begrenzt werden. In der Praxis bewährt haben sich insbesondere passive Schutzmaßnahmen am Gebäude, eine Einbindung in den Alarm- und Gefahrenabwehrplan des Chemiehandelsbetriebes oder das Vorhalten von Schutzräumen oder Entfluchtungsmöglichkeiten mit einer entsprechenden Schulung des Personals des Betriebsinhabers.

Einzelhandel, Gartenbaubetriebe und Tankstellen
Die Entwicklung eines gebietsversorgenden Einzelhandels im Plangebiet entspricht den Grundsätzen des am 23. Oktober 2013 im Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzepts der Stadt Nürnberg. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist dieses Einzelhandelskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB zu berücksichtigen. In diesem Konzept wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als kein Zentren- bzw. Nachversorgungsstandort eingestuft. Grundsätzlich kann der Planbereich als sonstiger integrierter Standort angesehen werden. Um negativen Auswirkungen für den Einzelhandel in anderen Teilen des Stadtgebiets vorzubeugen und dem bestehenden im Umfeld vorhandenen Einzelhandel Rechnung zu tragen, werden für den Planbereich hierfür Festsetzungen getroffen. Der Standortkatalog nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung empfiehlt für einen sonstigen integrierten Standort, wie hier an der Ostendstraße, eine Beurteilung des Einzelfalls.

Grundsätzlich ist eine umfassende Einzelhandelsnutzung nicht vorrangiges Ziel für das Gebiet. Auszgeschlossen werden kleinflächige Einzelhandelskonstellationen zur wohnortnahen Versorgung des Gebietes jedoch nicht. Diese könnten die qualitative Versorgungsstruktur im Gebiet und Umfeld auch maßgeblich verbessern. Im vorliegenden Fall sind großflächige Einzelhandelskonstellationen auch aufgrund der angestrebten und festgesetzten Baustruktur grundsätzlich nicht möglich und städtebaulich nicht gewollt. Ebenfalls wären derartige Einzelhandelsnutzungen mit erheblichem Mehrverkehr verbunden, welche mit den städtebaulichen Zielen eines verkehrsreduzierten Quartiers und ruhigen hinter liegenden Wohnbereichen nicht vereinbar wären. Entsprechend einem Mischgebiet sind nur kleinere Einzelhandelsnutzungen (bis 800 m² Verkaufsfläche) zulässig. Diese sollen vorrangig der Versorgung der angrenzenden und im Gebiet befindlichen Wohn- und Gewerbebebauung dienen. Infolgedessen wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nur mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment gemäß Tab. 6 des Nürnberger Einzelhandelskonzepts zulässig sind. Demzufolge werden sonstige zentrenrelevante (d.h. nicht nahversorgungsrelevante) und nicht zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen, da es sich bei dem Plangebiet weder um ein Zentrum noch um einen etablierten nicht integrierten (Sonder-) Standort handelt.
Die Einschränkung der Zulässigkeit des Einzelhandels auf die Geschossflächen im Erdgeschoss der Baufelder MI 1 und MI 2 ist entspricht der Nutzungszonung im Gebiet. Die rückwärtigen Bereiche sollen ruhigere Rückzugsbereiche für die Wohnnutzungen bereit stellen. Insbesondere sollen die Erdgeschossbereiche durch Nutzungen belebt werden, dies ist in den höheren Etagen nicht erforderlich. Da das Zentrenkonzept an dieser Stelle kein Zentrum vorsieht, sind diese Bereiche auch ausreichend, eine Ausweitung auf weitere Geschosse würde der Zielsetzung Einzelhandel vorrangig auf die Zentren zu konzentrieren, widersprechen.

Durch den Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen soll sichergestellt werden, dass sich im Gebiet keine Betriebe ansiedeln, die auf Grund ihrer Nutzungsart und ebenfalls dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen Probleme für die hier geplanten Wohnnutzungen verursachen sowie mit ihrem Flächenbedarf die angestrebte städtebauliche Verdichtung verhindern.

Kfz-Handelsbetriebe und Lagerplätze zum Abstellen von Kraftfahrzeugen
Ausgeschlossen werden im Mischgebiet weiterhin Einzelhandelsbetriebe zum Handel von Kfz sowie Flächen auf denen Fahrzeuge zum Verkauf oder sonstigen Zwecken abgestellt werden aufgrund § 1 Absatz 9 BauNVO. Diese Nutzungsarten sind mit der angestrebten Bau- und Nutzungsstruktur und dabei insbesondere mit dem engen nebeneinander von Wohnen und Arbeiten nicht verträglich.

Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution, Vergnügungsstätten
Bei Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben handelt es sich erfahrungsgemäß um Betriebe mit geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke.

Ein Gebiet verliert erfahrungsgemäß an Attraktivität für konventionelle Gewerbebetriebe, sobald sich eine oder gar mehrere dieser Nutzungen angesiedelt haben („Trading-Down-Effekt"). Einer solchen Entwicklung soll durch die Nutzungseinschränkungen vorgebeugt werden.
Darüber hinaus hat der Stadtrat der Stadt Nürnberg am 26.10.2016 das gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzept beschlossen. Dieses stellt ein städtebauliches Konzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und soll transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung schaffen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Erkenntnissen aus dem Konzept und setzt dieses in konkretes Planungsrecht um.

Anlagen der Fremdwerbung sind im Mischgebiet aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nicht zulässig.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Planungsvorhaben entspricht dem übergeordneten Ziel der städtischen Innenentwicklung, um eine Siedlungsexpansion durch Inanspruchnahme von Freiflächen an den Stadträndern zu vermeiden. Das Plangebiet liegt in einem innerstädtischen Bereich, welcher neben einer sehr guten ÖPNV- und MIV-Anbindung auch eine gute Anbindung an ein großräumiges Naherholungsgebiet aufweist. Der Standort eignet sich infolgedessen sehr gut für die Realisierung eines gemischten Quartiers mit gut erreichbaren, wohnortnahen Arbeitsplätzen und attraktiven städtischen Wohnformen. Ziel war es dabei immer eine für den Standort und die städtische Lage angemessene dichte Bauweise zu erreichen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO durch die im Planteil zum Bebauungsplan Nr. 4370 festgesetzten, jeweils max. zulässigen Grund- und Geschossflächen (GR und GF) bestimmt. Dabei wurde neben der somit festgesetzten (absoluten) Obergrenze der je Baufeld zulässigen Grundflächen baulicher Anlagen ebenfalls eine maximal mögliche Überschreitbarkeit dieser Obergrenze für Grundflächen von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen geregelt. Grundsätzlich stellen sich im vorliegenden Fall die Festsetzung von absoluten Werten (GR und GF) als geeigneter dar, da die faktische Baufläche zugunsten der öffentlich nutzbaren Grünfläche so gering wie möglich gehalten werden sollten. Vorderstes Ziel war es hier die integrierte Grünfläche maximal zu vergrößern und somit nachhaltig und planungsrechtlich zu sichern. Eine Anwendung von relativen Werten (GRZ und GFZ) wären im Kontext der sehr klein gehaltenen Bauflächen nicht zielführend gewesen.

In Folge der Priorisierung der grünordnerischen Ziele sowie der angestrebten dichten Bebauung werden die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung im Sinne des § 17 hinsichtlich der Grundflächenzahl für ein Mischgebiet (Obergrenze liegt hier bei 0,6 und mit Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO bei 0,8) um ca. 0,04 überschritten. Berechnet man eine GRZ unter Berücksichtigung des festgesetzten Mischgebietes erhält man somit eine 0,84 und überschreitet die Obergrenzen damit um ca. 4 %. Wie bereits angeführt bezieht sich dieser GRZ-Wert nur auf die festgesetzten Mischgebiete und auch nur auf die oberirdische Versiegelung. Betrachtet man den gesamten Geltungsbereich hinsichtlich der maximal möglichen oberirdischen Versiegelung wird zukünftig ein Versiegelungsgrad von 67 % erreicht. Im Vergleich zur aktuell im Bestand vorhandenen Versiegelung (ca. 96 %) wird hier somit eine Entsiegelung von knapp 30 % erreicht.
Hinsichtlich der unterirdischen Versiegelung wurde unter 2.2. ergänzend festgesetzt, dass bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächen die Flächen von unterirdisch erstellten baulichen Anlagen nicht anzurechnen sind. In Folge der dichten Bebauung ist eine fast komplette unterirdische Bebauung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs erforderlich.
Neben der Überschreitung der Obergrenzen zur GRZ werden mit der Planung auch die Obergrenzen zur GFZ für ein Mischgebiet überschritten. Die Obergrenze liegt hier bei 1,2 und wird insbesondere in Folge der sehr klein gehaltenen Bauflächen in der Planung mit ca. 4,3 deutlich überschritten.

Eine Überschreitung der Obergrenzen zu GRZ und GFZ ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen möglich, wenn u.a. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Wie einleitend zu diesem Kapitel angeführt, ist ein wesentlicher städtebaulicher Grund für die Entwicklung des Plangebietes die Schonung der natürlichen Ressourcen durch die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme von Flächen in Stadtrandlage bzw. im Außenbereich. Es wird somit durch die Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen bzw. untergenutzten Fläche (Konversion) Innenentwicklung vor Außenentwicklung betrieben. Dies vermeidet insbesondere nachteilige Auswirkungen auf hochwertiger zu bewertende Flächen am Stadtrand bzw. im Außenbereich. Aufgrund des enormen Wohndrucks mit großem Bedarf an Wohnflächen im Stadtgebiet wurde für das Plangebiet als städtebauliches Ziel u.a. eine hohe innerstädtische Dichte vorgesehen.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden sowohl im Gebiet selbst als auch in den umliegenden Gebieten / Nutzungen nicht beeinträchtigt. Zu den umliegenden Gebieten besteht ein ausreichender Abstand zum Plangebiet, so dass eine negative Einflussnahme auf diese ausgeschlossen werden kann. Innerhalb des Plangebietes werden die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten, wodurch eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist. Darüber hinaus werden durch die Berücksichtigung der Lärmsituation und der hieraus resultierenden Anordnung bzw. Unterteilung der Nutzungen im Mischgebiet entsprechende Maßnahmen vorgesehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind. Die Zugänglichkeit für Rettungsfahrzeuge ist im gesamten Gebiet gegeben und wird durch eine entsprechende Freihaltung der erforderlichen Flächen von Bebauung auch gesichert.

Die hohe rechnerisch für das Mischgebiet auftretende GRZ und GFZ wird zum einen durch das Vorsehen einer integrierten öffentlich nutzbaren Grünfläche sowie durch benachbarte unbebaute Flächen (Wasser- und Freiflächen) ausgeglichen. Im vorliegenden Fall ist hier das Naherholungsgebiet Wöhrder See außerhalb des Plangebietes anzuführen. Des Weiteren dienen die über Festsetzungen zu Substratschicht und Bepflanzung vorgegebene Gestaltung der Pflanzfläche über Tiefgaragen und die auf den geplanten Gebäuden vorgesehene Dachbegrünung dem Regenwasserrückhalt und gleichzeitig der Verbesserung des Kleinklimas sowie der Bindung von Staub und Schadstoffen. Hierdurch können insgesamt nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zusätzlich gemindert werden. Näheres dazu ist im Umweltbericht beschrieben. Insgesamt wird im Gebiet im Vergleich zur Bestandssituation der Anteil an Vegetationsflächen deutlich vergrößert und zukünftig das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr in den Mischwasserkanal, sondern in den nördlich gelegenen Wöhrder See eingeleitet. In dieser Hinsicht wird somit durch die Planung eine wesentliche Verbesserung im Vergleich zur Bestandssituation erreicht.

Die recht hohe Unterbauung des Plangebietes ist für die Unterbringung der Stellplätze erforderlich. Eine oberirdische Unterbringung wurde insbesondere zugunsten der vorgesehenen Grünflächen und der mit dem Verkehr verbundenen schädlichen Umweltauswirkungen (z.B. Lärmemissionen und Abgasemissionen) nicht vorgesehen. Dies würde die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Gebiet maßgeblich und aus städtebaulicher Sicht auch das Ortsbild massiv beeinträchtigen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend über Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Geschossigkeit wurde hierbei abgestuft festgesetzt. So sind in den Baufeldern MI1 und MI2 in den rückwärtigen Bereichen auch Bereiche des Baufensters definiert, in welchen auch eine bis zu eingeschossige Bebauung möglich wäre. Dies kann bei manchen gewerblichen Nutzungsarten für eine effiziente und attraktive Nutzung der Erdgeschossbereiche erforderlich sein. Ansonsten sind in den vorderen Bereichen bis zu sieben Geschosse zulässig. Diese Möglichkeit soll insbesondere für Teilbereiche der Baufenster zur Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben (bspw. Hotel oder Boardinghouse) offengehalten

werden. Hier wären im Vergleich zu Büronutzungen niedrigere Geschosshöhen anzusetzen und somit bei gleicher maximaler Gesamthöhe ein weiteres Geschoss möglich. Im Kontext dieser Regelung wurde die GF derart gewählt, dass eine komplette Ausnutzung der Baufenster mit sieben Geschossen nicht möglich ist.
Im Baufeld MI3 wurde eine Regelbebauung von mindestens vier bis maximal sechs Geschossen festgesetzt. Darüber hinaus wurde der Bereich abgegrenzt, in welchem der Wohnturm errichtet werden soll. In diesem Bereich sind maximal 18-Geschosse zulässig. Im Baufeld MI4 wurde eine Bebauung von mindestens vier bis maximal sieben Geschossen festgesetzt.

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der Festlegung der Baufenster wurden die Belange der angrenzenden Wohnbebauung berücksichtigt. Dabei wird durch die Planung sichergestellt, dass durch die neuen Gebäude keine abriegelnde oder erdrückende Wirkung auf die bestehende Bebauung entsteht.

Ergänzend zur Festsetzung zu den zulässigen Vollgeschossen wurden ebenfalls Regelungen zur Oberkante der Gebäude festgesetzt (vgl. § 2 Nr. 2.3 und 2.4 der Satzung). So wurde in den Baufeldern MI1, MI2 und MI4 jeweils eine zulässige Gebäudeoberkante als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung einer Mindestoberkante wurde zum Schutz vor Lärmimmissionen erforderlich, da hier für einen wirksamen aktiven Lärmschutz der hinterliegenden Gebäude eine Mindesthöhe im vorderen Bereich erforderlich ist. Diese Mindesthöhe wurde entsprechend im Lärmgutachten berücksichtigt und somit auch die sonstigen (passiven) Lärmschutzmaßnahmen entsprechend ausgelegt. Diese Mindesthöhe der Gebäude muss dabei nicht zwingend durch die Oberkante Attika erreicht werden, sondern kann bspw. auch durch sonstige bauliche Vorkehrungen vorgesehen werden. Dies können bspw. Dachaufbauten sein, durch welche dann die erforderliche Höhe ebenfalls erreicht wird. Dabei ist aber sicherzustellen, dass die Mindesthöhe durchgängig ohne Lücken erreicht wird.
Für alle Baufelder wurde eine maximal zulässige Oberkante der Gebäude als Höchstmaß festgesetzt. Diese Festsetzung soll insbesondere gewährleisten, dass die Regelbebauung (auch mit unterschiedlichsten Vollgeschossmöglichkeiten) eine gewisse Höhe nicht überschreitet. Maßgabe als maximale Höhe war hier bereits schon im Zuge des Wettbewerbs die Regelbebauung der gegenüberliegenden Nürnberger Versicherungen. Als Oberkante der Gebäude ist dabei die Oberkante der Attika heranzuziehen, da bei Flachdächern die umlaufende Attika den oberen Gebäudeabschluss bildet.

Bei der Berechnung der Gebäudehöhen ist die maximale Oberkante der Attika als oberer Bezugspunkt und als unterer Bezugspunkt die Höhe von 313.026 m über NN heranzuziehen. Der untere Bezugspunkt ist als zeichnerischer Hinweis im Planblatt dargestellt und ist die Oberkante des bestehenden Bordsteins in der Dr.-Gustav-Heinemann-Straße.

Aufgrund der zulässigen Höhe im Baufeld MI3 (von bis zu 60 m) können durch die geplante Gebäudehöhe Flugsicherungseinrichtungen gem. § 18 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) betroffen sein, so dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Prüfung nach § 18 a LuftVG erforderlich ist. Eine abschließende Prüfung ist auf Ebene des Bebauungsplans (z. B. ohne Kenntnis der geplanten Außenfassade) nicht möglich.

Ergänzend hierzu wurden in Nr. 9.3 und 9.4 der Satzung Rahmenbedingungen für mögliche Dachaufbauten festgesetzt. Vergleiche hierzu auch I.5.8.

I.5.3. BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Baugebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien. Aus städtebaulichen Gründen wurden Baulinien entlang der Dr.-Gustav-Heinemann-Straße und der Ostendstraße festgesetzt, da hier eine räumliche Kante ohne wesentliche Rücksprünge geschaffen werden soll. In einigen Baufenstern wurde eine Abgrenzung unterschiedlicher Geschosszahlen vorgenommen. Zur Herstellung von fassadengliedernden Elementen sind Rücksprünge von der Baulinie bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig. Hierdurch werden die Gestaltungsmöglichkeiten für die Fassade wesentlich erhöht,

so dass zum Erreichen des städtebaulichen Ziels, eines u.a. gestalterisch attraktiven Quartiers, größere Entwicklungsräume bestehen.

Im Mischgebiet werden zwei unterschiedliche Bauweisen festgesetzt. In den Baufeldern MI1 und MI2 ist die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. In diesen Bereichen sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Dabei muss die geschlossene Bauweise nicht durchgehend mit Gebäuden hergestellt werden, sondern kann ich Teilbereichen auch durch Lärmschutzwände bestehen. In den Baufeldern MI3 und MI4 ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO derart festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche durchgehende Baukörper auch über 50 m Länge zulässig sind. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ist hierbei insbesondere zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses und den hierbei vorgesehenen Baukörpern erforderlich.

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN

Die festgesetzten Baufenster (durch Baulinien und Baugrenzen ergebend) beinhalten keine Abstandsflächen. Es müssen zum Bauantrag die Abstandsflächen im Sinne der städtischen Satzung (im Mischgebiet 0,4 H, mind. 3,0m) der Stadt Nürnberg nachgewiesen werden. Das Wettbewerbsergebnis wurde hinsichtlich der Abstandsflächen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans geprüft, kann diese grundsätzlich einhalten und ist somit umsetzbar.

I.5.5. VERKEHRSFLÄCHEN

Die Flächen außerhalb des Mischgebietes (Im Osten, Süden und Westen) werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, da diese Bereiche entsprechend an die Stadt abgetreten werden und zukünftig der hierbei bereits vorhandenen Straßenverkehrsfläche zur Verfügung stehen. Eine Erweiterung der öffentlichen Flächen erfolgt dabei insbesondere im Osten, da hier die Stichstraße verbreitert und eine Änderung der öffentlichen Parksituation erfolgt (Längsparker werden zu Querparker). Weiterhin wird zur Erschließung des Gebiets selbst im Norden eine neue Verkehrsfläche (nach Westen laufend) vorgesehen. Über diese neue Stichstraße erfolgt insbesondere die Erschließung der hier vorgesehenen Tiefgarage.

Durch das Gebiet ist eine öffentlich nutzbare Durchwegung vorgesehen, welche durch die Festsetzung von privater Verkehrsfläche mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert wird. Dabei wird die private Verkehrsfläche nur durch die Grünfläche verlaufend vorgesehen und nicht für die Wegeverbindung durch die Baufelder. Im Bereich der Baufelder wurde die Wegeführung nur durch ein entsprechendes Wegerecht gesichert. Dies wurde erforderlich, da es sich bei einer Verkehrsfläche um eine selbstständige Festsetzung handelt, die insbesondere nicht durch Baufenster geführt werden kann.
Durch diese Festsetzungen wird insgesamt eine öffentlich nutzbare Durchwegung des Gebietes von Norden nach Süden und von Osten nach Westen planungsrechtlich gesichert.

I.5.6. STELLPLÄTZE; ZUFAHRTEN

Die Anzahl der erforderlichen KFZ- und Fahrradstellplätze, die im Mischgebiet untergebracht werden müssen, ergibt sich grundsätzlich anhand der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg, in der jeweils zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Fassung. Diese Satzung regelt in § 2 Abs. 1 in Verbindung mit der Richtzahlenliste die im Rahmen eines Bauvorhabens zu errichtenden erforderlichen Stellplätze gem. Art. 47 BayBO.

Gemäß § 1 Abs. 2 StS gilt die Satzung nicht, soweit in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen Sonderregelungen bestehen. Vorliegend soll im maßgeblichen Bebauungsplan eine solche Sonderregelung getroffen werden. Diese Sonderregelung ergibt sich dabei aus dem zum Bebauungsplan erstellten Mobilitätskonzept (Pongratz-Ing.-Gesellschaft,

Stand: 16.11.17), welches insgesamt verschiedene Maßnahmen definiert, um das Verkehrsaufkommen durch die neuen Nutzungen möglichst gering zu halten. Eine Maßnahme ist hierbei u.a. die Reduzierung der erforderlichen Stellplätze. Hier angeführte Gründe für eine Reduzierung sind u.a. die Randlage im Übergang zwischen Zone 1 und Zone 2 (in Zone 1 sind nur 80% der Stellplätze nach Satzung erforderlich), die sehr gute ÖPNV-Anbindung sowie die weiteren alternativen verkehrlichen Nutzungsmöglichkeiten. So werden im Gebiet Car-Sharing-Plätze, Ladestationen für E-Cars und E-Bikes (durch verbindliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert) vorgesehen. Weiterhin wird die These dargelegt, dass eine hohe Anzahl an erforderlichen Parkplätzen zwangsläufig auch zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führt und somit im Sinne einer Nutzersteuerung neben einem attraktiven Angebot sonstiger Verkehrsmittel auch die Reduktion der Stellplätze eine erforderliche Maßnahme ist.

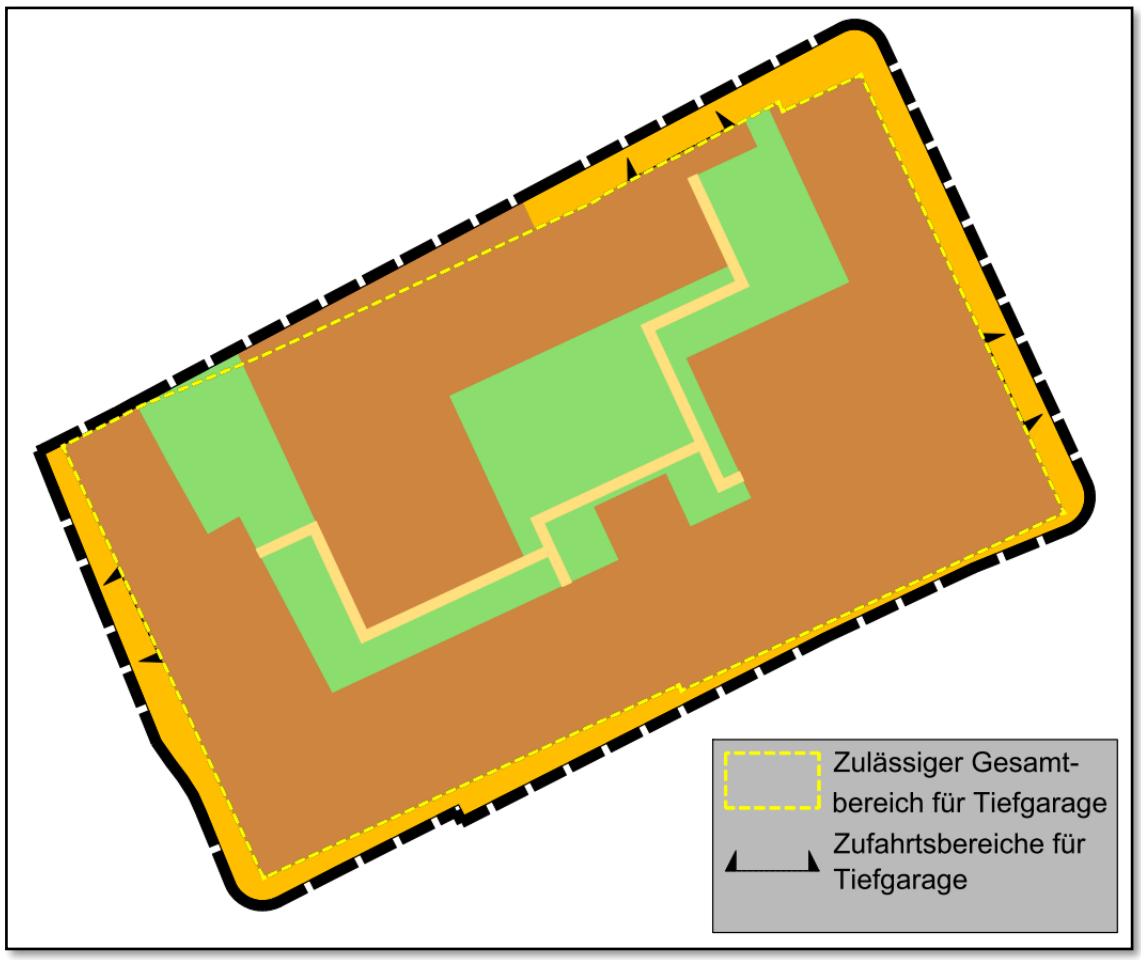
Ein weiterer Aspekt zur Reduzierung des erforderlichen Stellplatzbedarfs ist die direkte Lage an der Zone 1 (im Sinne des § 2 Abs. 4 der Stellplatzsatzung), welche an der Dr.-Gustav-Heinemann-Straße endet. Entsprechend ist die Zone 1 durch Festsetzung auch auf die andere Seite der Dr.-Gustav-Heinemann-Str. zu übertragen.

Infolgedessen wird in Anlehnung an die Zone 1 festgesetzt, dass im nun festgesetzten Mischgebiet Kraftfahrzeugstellplätze nur zu 80% herzustellen sind.
Dabei erfolgte eine differenzierte Festsetzung für die Baufelder MI1-MI4. Für die Baufelder MI1 und MI2, in welchen Wohnnutzungen nicht zulässig sind, wurde festgesetzt, dass die Kraftfahrzeugstellplätze nur zu 80 v.H. nachgewiesen werden dürfen. In diesem Bereich dürfen somit explizit nicht mehr Stellplätze vorgesehen werden.
In den Baufeldern MI3 und MI4, in welchen vorwiegend Wohnnutzungen abzusehen sind, wurde dies als „kann“-Festsetzung vorgesehen. Es ist hier somit möglich nur 80% der Stellplätze nachzuweisen – allerdings nicht verpflichtend.

Diese Differenzierung wurde vorgesehen, da eine Reduzierung im gewerblichen Bereich deutlich einfacher darzustellen ist, als bei vorwiegenden Wohnnutzungen. Außerdem liegt für den Wohnbereich bereits ein reduzierter Stellplatzbedarf zu Grunde, da ein Anteil von 30% geförderter Wohnungsbau vorzusehen ist, für welchen geringere Stellplätze nachzuweisen sind.

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze demnach nicht zulässig. Oberirdische Stellplätze dürfen nur offen, also ohne Überdachung hergestellt werden und sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

Unterirdische Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Aus diesen beiden Flächenbereichen ergibt sich somit ein Gesamtbereich, innerhalb dessen Tiefgaragen zulässig sind. In der nachfolgenden Abbildung ist dieser Gesamtbereich dargestellt.



Zulässiger Gesamtbereich für Tiefgarage

Die private Grünfläche darf innerhalb der festgesetzten Umgrenzungsfläche durch Tiefgaragen und deren Zufahrten unterbaut werden. Dies ist erforderlich, da insbesondere aufgrund der Abformung der festgesetzten Grünfläche die Realisierung einer Tiefgarage im Plangebiet sonst nicht möglich wäre.

Zeichnerisch wurden im Planblatt drei Bereiche festgesetzt, in welchen gebündelt jeweils eine Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage vorgesehen werden darf. Ein Bereich befindet sich im südlichen Bereich der östlichen Stichstraße und ein zweiter Bereich im Norden (über die neu vorzusehende Stichstraße). Es wird somit der Großteil der Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage über die östliche Stichstraße abgewickelt. Der dritte Zufahrtsbereich ist im Westen über die Dr.-Gustav-Heinemann-Straße zulässig. Im Süden, entlang der Ostendstraße, wurde bewusst kein Zufahrtsbereich zugelassen, da dies die Straße mit der höchsten Verkehrsmenge ist und hier keine wesentliche Beeinträchtigung der Verkehrs- und Leistungsfähigkeit entstehen sollte.

Neben den Tiefgaragenzufahrten wurden separat auch drei zulässige Zufahrtsbereiche (teilweise überschneiden sich diese Bereiche mit den Bereichen für Tiefgaragenzufahrten) für Rettungsfahrzeuge und möglichen Anlieferverkehr festgesetzt. Insbesondere für kleinteiligen, gewerblichen Anlieferungsverkehr soll hier die Möglichkeit geschaffen werden in die Randbereiche des Gebietes zu gelangen. Hierdurch können die Anlieferwege kurz gehalten werden und mögliche Verkehrshindernisse durch im Straßenraum kurzzeitig geparkte Lieferfahrzeuge vermieden werden. Aus Anforderungen des Lärmschutzes ist es erforderlich, dass diese Zufahrtsmöglichkeiten zum Schutz vor Verkehrslärm als öffenbare Lärmschutzeinrichtungen (bspw. Feuerwehtor) hergestellt werden. Ansonsten kann die geschlossene Riegelbebauung der Baufelder MI1, MI2 und MI4 als aktive Lärmschutzmaßnahme für die hinter liegenden Bereiche nicht erreicht werden.

I.5.7. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN

Im Plangebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Spiel, Freizeit und Erholung, für Müll- und Wertstoffentsorgung, als Einfriedung, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Herstellung von privaten Kinderspielplätzen, zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser (Oberflächenwasser, z.B. von Dächern), für die Herstellung von privaten Kinderspielplätzen sowie für Einrichtungen der E-Mobilität (bspw. Ladestationen/-säulen für E-Bikes und E-Cars) zulässig.

Der Ausschluss von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der unter § 2 Nr. 5.1 der Satzung zulässigen, ist aus Gründen einer einheitlichen Gestaltung des Orts- und Straßenbildes erforderlich. Explizit sollten dabei Nebenanlagen, welche zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Energie dienen, aus gestalterischen Gründen nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Eine Ausnahme stellen hierbei Nebenanlagen für E-Mobilität dar, welche explizit zugelassen wurden. Diese Anlagen sind vor dem Hintergrund des erstellten Mobilitätskonzepts und der Stärkung alternativer Verkehrsformen im Plangebiet von zentraler Bedeutung und sollen somit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen werden können. Dabei sind insbesondere Anlagen und Einrichtungen zur Müll- und Wertstoffentsorgung gestalterisch in die Freiflächen einzubinden und einzuhausen. Von diesen Anlagen darf somit keine negative Beeinträchtigung für die Freiflächen und somit die Aufenthaltsqualität des Gebietes ausgehen.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb der öffentlich nutzbaren Grünflächen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen von Kinderspielbereichen, welche zur Absicherung und Sicherheit der Kinder erforderlich sind. Der Ausschluss der Einfriedung erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Grünfläche frei zugänglich bleiben soll. Eine irgendartige Abschottung dieses Innenbereichs soll somit verhindert werden.

Die privaten Freibereiche der Wohn- und Gewerbenutzungen im Erdgeschossbereich des Mischgebietes dürfen durch eine Einfriedung entsprechend der unter § 2 Nr. 5.3 der Satzung festgesetzten Vorgaben errichtet werden. Hierdurch soll die Schaffung von privaten teilweise abgeschirmten Bereichen ermöglicht werden. Insbesondere Massive Einfriedungen (bspw. Mauern, Wände und geschlossen Sichtschutzelemente) aber auch Maschendrahtzäune sind dabei aufgrund der damit verbundenen optisch stark trennenden Wirkung nicht zulässig. Insgesamt soll der Charakter der offenen Innenhöfe weitestgehend gewahrt bleiben. Weiterhin sind durchlaufende Sockel zum Schutz von Kleintieren nicht zulässig.

I.5.8. WERBEANLAGEN

‘Der Bereich des Bebauungsplans liegt städtebaulich exponiert an Hauptverkehrsstraßen. Eine hochwertige und abgestimmte Gestaltung der Werbeanlagen ist erforderlich. Die Reduzierung der Werbeanlagen auf den Bereich des Erdgeschosses soll das Bild der Fassaden entlang der Straße beruhigen.

I.5.9. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Im Plangebiet sind nur Flachdächer zulässig. Diese gestalterische Vorgabe ergab sich insbesondere aus dem Wettbewerbsergebnis, in welchem diese Dachform vorgesehen wurde und aus der näheren Umgebung. So sind hier vorwiegend Flachdächer, insbesondere auf größeren Gebäudeeinheiten, vorzufinden. Andere Dachformen, bspw. Satteldächer sind nur in der kleinteiligeren Wohnsiedlung westlich und bei Einzelgebäuden gegeben. In Folge der geplanten hohen Dichte im Plangebiet sind Flachdächer ebenfalls gut geeignet, um die Massivität nicht noch weiter zu erhöhen. Durch die unten beschriebenen Vorgaben zur Dachbegrünung werden die von oben (z.B. vom Business-Tower aus) sichtbaren Dachflächen optisch ansprechend gestaltet. Eine Dachbegründung wirkt sich, wie oben bereits ausgeführt, ebenfalls positiv auf das Kleinklima aus und wäre bspw. auf Satteldächern in dieser Form nicht möglich.

In Folge der Festsetzung einer abweichenden und auch geschlossenen Bauweise und den damit verbundenen großen Gebäudelängen wurde eine Regelung, welche eine vertikale Gliederung in Fassadenabschnitte vorschreibt, aufgenommen. So ist eine klare Gliederung bspw. durch Vor- und Rücksprünge oder durch Glaselemente umzusetzen. Diese gestalterische Festsetzung bezieht sich nur auf die Baufelder MI3 und MI4.

Für die Baufelder MI1 und MI2 wird ein Fassadenwettbewerb durchgeführt, bei welchem u.a. auch die Stadt in der Entscheidungsjury vertreten ist. Durch diesen Wettbewerb soll eine hohe Gestaltungsqualität der Gebäude, an diesem bedeutenden innerstädtischen Kreuzungsstandort, erreicht und sichergestellt werden. Der Bebauungsplan sieht für die Baufelder MI1 und MI2 aufgrund des Wettbewerbs keine Festsetzungen zur Fassadengestaltung vor.

Zur Unterbringung von technischen Anlagen sind Dachaufbauten auch über der Decke des obersten Geschosses zulässig. Dabei dürfen diese die Oberkante des obersten Geschosses maximal 3,0 m überschreiten und müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abgerückt werden. Insbesondere durch das Abrücken von der Außenkante soll sichergestellt werden, dass die Sichtbarkeit und Wahrnehmbarkeit der technischen Aufbauten möglichst gering ist. Darüber hinaus wurde eine maximale Fläche (in Bezug auf die gesamte Dachfläche), welche von Dachaufbauten eingenommen werden darf, festgesetzt. Unter Berücksichtigung der vorzusehenden Dachbegrünung sind in den Baufeldern MI1 und MI2 bis zu 60% der Dachfläche mit Dachaufbauten überbaubar und in Baufeldern MI3 und MI4 bis zu 40%. Der höhere Anteil für die Baufelder MI1 und MI2 ergibt sich insbesondere aufgrund des höheren gewerblichen Nutzungsanteils, mit welchen erfahrungsgemäß eine größere Anzahl an technischen Aufbauten erforderlich wird.

I.5.10. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Für Feuerwehrzufahrten außerhalb von befestigten Flächen wie Stellplätze, Wege, etc. wird die Herstellung einer wasserdurchlässigen Oberfläche vorgegeben; gemäß einer zusätzlichen Festsetzung für die private Grünfläche sind diese Flächen größtenteils als befahrbare Rasenflächen (z.B. Rasenwaben) herzustellen. Dadurch werden die Versiegelung und deren Auswirkungen auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Wasserhaushalt, reduziert. Für die Tragschicht sind Baumaterialien zu verwenden, die eine langfristige Wasserdurchlässigkeit gewährleisten.

I.5.11. GRÜNORDNUNG

Die Festsetzung der Grünfläche im Plangebiet erfolgt als private Grünfläche, da die Fläche aus eigentumsrechtlicher Sicht privat bleiben soll und nicht in öffentlichen Eigentum (an die Stadt) übergeht. Dieser Übergang ist insbesondere aufgrund der vorgesehenen vollflächigen Unterbauung mit einer Tiefgarage nicht möglich. Die komplette Unterhaltung der Flächen erfolgt somit auch durch den privaten Eigentümer. Die Grünfläche und die hier vorgesehene Wegeverbindung (private Verkehrsfläche) soll jedoch komplett öffentlich nutzbar sein. Entsprechend wurden für diese Flächen auch Geh- und Benutzungsrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Über den Bebauungsplan hinaus erfolgten hierzu auch Regelungen (Dienstbarkeiten) im städtebaulichen Vertrag. Absehbar ist für die Fläche jedoch, dass der Großteil des zukünftigen Nutzerkreises aus Eigentümern und Nutzern des Mischgebietes besteht. Darüberhinausgehende Dritte können die Fläche nutzen, dabei ist jedoch absehbar, dass dies untergeordnet erfolgt.

Um eine dem Standort und dem städtebaulichen Konzept angemessene Gestaltung der öffentlich nutzbaren Grünflächen und der außerhalb der Privatgärten gelegenen Freiflächen in den Mischgebieten zu gewährleisten, werden unter anderem Festsetzungen für Baumpflanzungen getroffen. Demnach sind im Geltungsbereich insgesamt 50 Bäume zu pflanzen, davon:

- in der festgesetzten privaten Grünfläche 19 Großbäume (Wuchsklasse I) mit Standortbindung und 14 Kleinbäume (Wuchsklasse II) ohne Standortbindung,

- in den Mischgebieten 5 Kleinbäume (Wuchsklasse II) ohne Standortbindung
- 12 Bäume im öffentlichen Straßenraum (wobei entlang der Ostendstraße in den städtischen Planungen 6 weitere Bäume und in der Stichstraße 2 weitere Bäume vorgesehen sind, die außerhalb/angrenzend an den Geltungsbereich liegen).

Eine Standortbindung wurde nur dort festgesetzt, wo dies aus gestalterischen Gründen wichtig war (wie z.B. bei dem großen Baumraster auf dem zentralen Platz und bei der Baumreihe vor der Südfassade des Wohnturms).

Entlang der Stichstraße im Osten müssen 6 vorhandene Straßenbäume (Kirschen) gefällt werden, da hier Längsparkplätze durch Senkrechtparkplätze ersetzt und an die geplanten Zufahrten angepasst werden. Dies ist zur Erfüllung der Vorgaben der Stellplatzsatzung erforderlich. Die vorhandenen Straßenbäume sind noch verhältnismäßig klein (Stammumfänge: 35cm, Kronendurchmesser: 2m) und werden durch 8 neu zu pflanzende Straßenbäume ersetzt (einer davon außerhalb des Geltungsbereichs.
Um eine hohe gestalterische und naturschutzfachliche Qualität sicher zu stellen, müssen für die mit Standortbindung festgesetzten Baumpflanzungen Großbäume (Wuchsklasse I) verwendet werden. Durch Festsetzungen zur Mindest-Pflanzqualität wird eine hinsichtlich der gestalterischen Wirkung der Bäume angemessene Größe sichergestellt.

Sowohl für die Pflanzungen als auch für zusätzliche (freiwillige) Pflanzungen von Sträuchern oder Bäumen werden in der folgenden Liste mögliche Arten aufgelistet, die eine standortgerechte und gestalterisch angemessene Artenzusammensetzung ermöglichen. Auch für Hecken in den Privatgärten entlang der Einfriedungen zu privaten Grünflächen hin werden Arten vorgeschlagen. Für weitere Pflanzungen in den Privatgärten werden keine Vorschläge gemacht, da diese nicht in den öffentlich zugänglichen Raum hineinwirken.
Die Liste ist lediglich als Sammlung von Vorschlägen für die Artauswahl gedacht; sie ist nicht verbindlich: Die textliche Festsetzung, die die Auswahl von Arten aus dieser Liste verbindlich machte, wurde zum Entwurfsstand herausgenommen.

Pflanzenvorschlagsliste:

Für die Auswahl der Pflanzen werden folgende standorttypische Arten vorgeschlagen:

Bäume in den privaten Grünflächen, Wuchsklasse I (bei vielen Arten sind auch bestimmte Zuchtformen/Sorten empfehlenswert):

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Hänge-Birke
Castanea sativa	Ess-Kastanie
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Ginkgo biloba	Ginkgo, Fächerbaum
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Platanus x acerifolia	Platane
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia x flavescens	Kegel-Linde

Sträucher und Bäume Wuchsklasse II für Einzelstand, für freiwachsende und geschnittene Hecken und sonstige Pflanzungen in den privaten Grünflächen und in den Mischgebieten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer ginnala	Feuer-Ahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus ’Fastigiata’	Säulen-Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche*
Malus sylvestris	Holzapfel
Mespilus germanica	Echte Mispel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pruns serrulata	Zierkirsche
Prunus subhirtella	Zierkirsche
Pyrus communis	Gewöhnliche Wild-Birne
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
Rosa arvensis	Feldrose**
Rosa canina	Hundsrose**
Rosa glauca	Hechtrose**
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose**
Rosa rubiginosa	Weinrose**
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder*
Salix caprea	Saalweide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere

Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Taxus baccata	Eibe*
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Kletter- und Schlingpflanzen für Fassadenbegrünung und Zäune

Selbstklimmend

Hedera helix	Efeu*
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii"	Wilder Wein

Rankhilfe erforderlich (Zaun möglich)

Aristolochia macrophylla*	Pfeifenwinde
Campsis spec.	Trompetenblume
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt*
Parthenocissus quinquefolia `Engelmannii`	Wilder Wein
Rosa in Arten und Sorten	Kletterrose
Vitis vinifera	Weinrebe, Echter Wein
Wisteria spec.*	Blauregen

* in Teilen oder ganz giftig ** mit Dornen / Stacheln

Über eine Festsetzung zu den Belägen in der privaten Grünfläche wird sichergestellt, dass der Anteil vollständig versiegelter Flächen wie z.B. Wege dort auf ein Mindestmaß (hier: maximal 15%) reduziert wird. Dies wird unter anderem durch die Festsetzung erreicht, dass große Teile der geplanten Feuerwehrzufahrten als befahrbare Rasenfläche mit geringstmöglicher Befestigung (z.B. Rasenwaben) auszubilden sind.
Um eine hohe Qualität der größtenteils über Tiefgaragen gelegenen Grünflächen zu erreichen, wird eine Mindestdicke der Vegetationstragschicht festgesetzt.
Durch die oben beschriebenen grünordnerischen Maßnahmen sowie durch die Festsetzung eines hohen Anteils an Dachflächen, die mit einer extensiven Dachbegrünung in Form einer artenreichen Wiesenvegetation ausgeführt werden müssen, werden neue Vegetationsflächen geschaffen, die auch als Lebensräume für Tierarten wie z.B. blütenbestäubende Insekten dienen, die Regenwasserabflüsse gepuffert bzw. reduziert, die Evapotranspiration erhöht und das Kleinklima im Geltungsbereich verbessert. Der Anteil zu begrünender Dachflächen ist im MI 1 und im MI 2 deutlich höher als im MI3 und im MI4, da auf den gewerblich genutzten Gebäuden ein deutlich höherer Anteil an technischen Anlagen (Lüftung etc.) erforderlich ist, deren Oberfläche nicht begrünt werden kann.
Auf die Festsetzung von Fassadenbegrünungen wird verzichtet, da dies nicht mit den Ergebnissen des Fassadenwettbewerbs vereinbar ist. Zudem müsste für die Anlage von Pflanzbeeten für Kletterpflanzen vor den Fassaden an der Ostendstraße und der Dr.-Gustav-Heinemann-Straße eine Verschiebung der Baugrenzen (Abrücken der Hauptgebäude vom öffentlichen Straßengrundstück) erfolgen, was zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr möglich ist.

I.5.12. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, BföS, 23.11.2017) können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch CEF- und Konfliktvermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Die Maßnahmen beziehen sich vor allem auf die Schaffung von temporären Ersatzquartieren für Fledermäuse außerhalb des Baufeldes während der Bauphase und

von dauerhaften Ersatzquartieren für Fledermäuse an den geplanten Gebäuden sowie für Vögel im umliegenden Baumbestand. Sie sind in der saP und im Umweltbericht im Einzelnen beschrieben und wurden größtenteils bereits ausgeführt (mit Ausnahme der dauerhaften Fledermaus-Ersatzquartiere, die erst im Zuge der Baufertigstellung erstellt werden können).
Gemäß der Änderung des BNatSchG vom 15.09.2017 wurde das Wort „festgesetzt“ in §44 Abs. 5 Satz 3 durch „festgelegt“ ersetzt, um gemäß 1a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB neben Festsetzungen auch vertragliche Regelungen zu ermöglichen. Auf eine Festsetzung der CEF- und Konfliktvermeidungsmaßnahmen im B-Plan wurde daher verzichtet, da diese Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag verpflichtend festgelegt wurden.
Zudem wurde, wie oben beschrieben, ein Großteil der Maßnahmen bereits erfolgreich durchgeführt.

I.5.13. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I. S. D. BIMSCHG

Um einen ausreichenden Schutz der hohen schalltechnischen Immissionsbelastungen (näher beschrieben unter: I.4.4.2.) zu erreichen, sind verschiedene Maßnahmen vorzusehen, welche entsprechend der Empfehlungen des Schallschutzgutachtens (Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplans 4370, BASIC, Stand: 24.11.2017) im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt wurden.

Zur Bewältigung des auf das Gebiet wirkenden Gewerbelärms sind für die im Planblatt durch gezackte Linien gekennzeichneten Gebäudeseiten verschiedene Maßnahmen vorzusehen. So gilt es hier vorrangig die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren (Vorsehen von Lärmgrundrissen). Lärmabgewandt sind im vorliegenden Fall alle Gebäudeseiten, welche nicht mit gezackter Linie gekennzeichnet sind.

Sollte eine entsprechende Grundrisslösung nicht möglich sein, können Aufenthaltsräume ausnahmsweise zu den gekennzeichneten Seiten orientiert werden, wenn bestimmte Maßnahmen vorgesehen werden. So ist hier durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass vor den Fenstern der dahinter liegenden Aufenthaltsräume Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden. Geeignete bauliche Maßnahmen können dabei z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder andere vergleichbare Maßnahmen, durch welche die Anforderungen der TA-Lärm eingehalten werden können.

Eine weitere Möglichkeit besteht darin, dass die Aufenthaltsräume durch Fenster in anderen Fassaden belüftet werden können. Die durch Gewerbelärm betroffenen Fenster dürfen dann nicht zum öffnen sein und dienen ausschließlich der Belüftung. Die Lüftungsmöglichkeit zur anderen Fassade muss in diesem Fall zur lärmabgewandten Seite orientiert sein.

Klarstellend wurde die Definiton eines Aufenthaltsraums in die Satzung mit aufgenommen. Darunter werden im Sinne der Vorschrift Räume verstanden, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind, also z. B. Wohn- und Schlafräume. Flure, Badezimmer, Toiletten, Abstellräume und reine Küchen (keine Wohnküchen) sind keine zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume.

Im Zuge der detaillierten Hochbauplanung müssen dann die entsprechenden Maßnahmen geprüft und vorgesehen werden sowie deren Wirkung und somit die Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans zum Bauantrag nachgewiesen werden.
Betroffen von der angeführten Festsetzung vor Gewerbelärm ist somit die komplette Südfassade der Baufelder MI1 und MI2 entlang der Ostendstraße sowie die komplette östliche Fassade der Baufelder MI2 und MI4 entlang der Stichstraße. Darüber hinaus liegen im Baufeld MI3, in den Bereichen mit einer sehr hohen Bebaubarkeit (bis zu 60 m), ab dem 10. Obergeschoss im südöstlichen Bereich des Baufensters Überschreitungen durch Gewerbelärm vor.

Das Schallgutachten legte dar, dass durch die südöstlich gelegene Gewerbenutzung (Tankstelle) wesentlicher Gewerbelärm auf das Plangebiet einwirkt und wiederum durch die neu geplanten Fassaden des Baufeldes MI4 auf die Bestandsbebauung im Nordosten reflektiert wird. Durch die Festsetzung, nach § 2 Nr. 11.2 der Satzung und der damit verbundenen Absorptionswirkung, wird diese Reflektion derart reduziert, dass keine Überschreitung der relevanten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den Immissionsorten der Nachbarbebauung entsteht. In der Festsetzung wurde dabei die Mindestfassadendämpfung (8 dB) angegeben sowie der maximal mögliche Verglasungsanteil an der ebenen Fassade. Bei schalltechnisch optimierten Fassaden (bspw. bei Laubengängen oder gefalteten Fassaden) kann auch eine Erhöhung der Verglasung zugelassen werden, wenn die erforderliche Mindestfassadendämpfung erreicht wird. Dies ist dann im Einzelfall zu prüfen und im Bauantrag entsprechend nachzuweisen.

Als aktive Schallschutzmaßnahme ist im Osten entlang der Stichstraße die Lücke zwischen den Baufeldern MI2 und MI4 durch eine hoch schallabsorbierende Lärmschutzwand zu schließen (vgl. § 2 Nr. 11.3 der Satzung). Dabei gilt es in diesem Bereich eine lückenlos geschlossene Fassade mit der festgesetzten Mindestgebäudeoberkante für einen maximalen schallschutztechnischen Effekt herzustellen. Die Mindesthöhe geht dabei auf die Berechnungsgrundlagen des Lärmgutachtens zurück, welches mit einer entsprechenden Höhe gerechnet hat. Entsprechend wurden auch die sonstigen Schallschutzmaßnahmen ausgelegt. Der angeführte Bereich, in welchem die Wand je nach geplanter Gebäudebebauung zum Lückenschluss erforderlich ist, ist im Planblatt als zeichnerischer Hinweis („LSM“ = aktive Lärmschutzmaßnahme) dargestellt. Ebenso wie die absorbierende Fassade im Baufeld MI4 ist auch die Lärmschutzwand mit einer Mindestfassadendämpfung auszubilden. Da der Bereich zwischen den Baufeldern MI2 und MI4 auch als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, Anlieferverkehr sowie für die Besucherstellplätze dient, kann in die Lärmschutzwand eine öffenbares Ein- und Ausfahrtstor errichtet werden. Dieses Tor muss dann neben der Absorptionsfähigkeit auch ein Mindest-Schalldämmmaß einhalten. Für Fußgänger ist darüber hinaus ein lärmgedämpfter Mäanderdurchgang zulässig.

Die Bebauung in den Baufeldern MI1 und MI2 nimmt für die dahinterliegenden Baufelder MI3 und MI4 eine aktive Schallschutzfunktion ein. Demnach wurde festgesetzt (vgl. § 2 Nr. 11.4), dass die Aufnahme der Wohnnutzung in den Baufeldern MI3 und MI4 erst erfolgen darf, wenn die Riegelbebauung in den Baufelder MI1 und MI2 mit der festgesetzten Mindestgebäudeoberkante von 24 m mindestens im Rohbau und hinsichtlich aller Fenster errichtet wurde. Die Mindesthöhe geht dabei auf die Berechnungsgrundlagen des Lärmgutachtens zurück, welches mit einer entsprechenden Höhe gerechnet hat. Entsprechend wurden auch die sonstigen Schallschutzmaßnahmen ausgelegt.

Als passive Schallschutzmaßnahme müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm ein erforderliches Schalldämmmaß ausbilden, wodurch der Innenraumpegel entsprechend reduziert wird (vgl. § 2 Nr. 11.5 der Satzung). Im vorliegenden Fall wurden hierzu geschossweise die Außenlärmpegel unter Maßgabe der DIN 4109:2016 in einem Beiplan bezogen auf die Außenkante der Baufenster dargestellt. Die Anforderungen gelten dabei auch im Falle eines Zurücktretens der Fassade gegenüber der Baugrenze / Baulinie, da die Ausrichtung der Fassade maßgeblich ist. Im Einzelfall, je nach Art der konkreten Bebauung, kann dieser Lärmpegelbereiche abweichen und somit höher oder niedriger liegen. Im Einzelfall ist das jeweils konkret erforderliche Schalldämmmaß unter Anwendung der in der DIN 4109:2016 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit der Raumnutzungsart und Raumgröße zu ermitteln (vgl. § 2 Nr. 11.6). Diese Ermittlung und somit der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Vorgaben der Bebauungsplanfestsetzungen sind im Zuge der Baugenehmigung zu erbringen. Durch einen entsprechenden Nachweis kann dann auch von den Lärmpegelbereichen, welche sich durch den Beiplan ergeben, abgewichen werden. Maßgeblich sind hier bei allen Berechnungen und Ermittlungen die Vorgaben der DIN 4109:2016 (vgl. § 2 Nr. 11.7 der Satzung).

Zur Wahrung gesunder Schlafverhältnisse sind im gesamten Geltungsbereich durch entsprechende Lüftungssysteme der ausreichende Mindestluftwechsel auch bei geschlossenem Fenster vorzusehen (vgl. § 2 Nr. 11.8). Dabei kann eine ausreichende Belüftung von Schlafräumen entweder durch eine Lüftungsmöglichkeit zu einer schallabgewandten Fassade oder mit Hilfe von technischen Systemen erreicht werden. Als schallabgewandte Fassade gelten dabei alle Fassaden, an welchen die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet eingehalten werden.

Für alle Zufahrten in das Mischgebiet für Rettungsfahrzeuge und/oder Anlieferverkehr sind Tore mit Lärmschutzeinrichtung und dem festgesetzten Mindest-Schalldämmmaß vorzusehen (vgl. § 2 Nr. 11.9). Nur so kann die angestrebte durchgehende Bebauung, welche die dahinterliegende Bebauung aktiv vor Lärm schützen soll, ohne Lückenschluss erreicht werden. Für Fußgänger ist in diesen Bereichen ein lärmgedämpfter Mäanderdurchgang, ebenfalls mit entsprechender Mindestdämpfung auszuführen, zulässig.

Insgesamt wird durch die dargelegten Festsetzungen von Maßnahmen die auf das Mischgebiet einwirkende Lärmbelastung derart reduziert, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können. Auf der nachfolgenden Planungsebene (Ausführungsplanung und Baugenehmigungsverfahren) sind dann die Maßnahmen zu konkretisieren und im Detail wirksam vorzusehen.

Im Planblatt wurden die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs (also der Bestandsbebauungen im Umfeld) aus dem Lärmgutachten übernommen und hinweislich dargestellt.

I.5.14. TECHNISCHE MASSNAHMEN; ABSEHEN VON DER GENEHMIGUNGSFREISTELLUNG

Zur Vermeidung und Verminderung der Folgen von Störfällen fordern Feuerwehr und Katastrophenschutz technische Maßnahmen an den Gebäuden. Diese können, bedingt durch die Eigenschaft des Bebauungsplans als Angebotsplanung noch nicht für alle Gebäude, Betriebe und Anlagen abschließend definiert werden. Daher wurden die zulässigen Arten der Nutzung eng gefasst und davon Ausnahmen formuliert, die einer gesonderten Begutachtung im Genehmigungsverfahren bedürfen.
Auf der Ebene der Bebauungsplanung ist erkennbar,dass die zentralen Lüftungsanlagen der Gebäude in den Baufeldern MI1 und MI 2 sowie die beiden vorgesehenen Tiefgaragen Abschaltvorrichtungen benötigen. Damit kann im Falle eines Störfalls schnell eine Ausbreitung giftiger Gase innerhalb der Gebäude unterbunden werden. Es ist vorgesehen, dass jede Einheit eine Abschalteinrichtung aufweist und die Abschalteinrichtungen dann in einem zentralen Ort zusammengeführt werden..

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

Im Plangebiet wurden Wege- und Benutzungsrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. So wird durch diese Rechte eine öffentliche fußläufige Durchwegbarkeit des Gebietes sowie eine öffentliche Nutzbarkeit der Grünflächen planungsrechtlich gesichert. Diese Festsetzungen wurden erforderlich, da die angeführten Flächen im privaten Eigentum bleiben müssen aber eine öffentliche Nutzbarkeit erreicht werden soll. Die festgesetzte private Grünfläche ist somit komplett öffentlich nutzbar und die hierdurch verlaufenden Wege (private Verkehrsflächen) ebenfalls. Innerhalb der Baufelder wurden dann (zum Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche) Wegerechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, da die Verkehrsfläche insbesondere nicht durch die Baufenster verlaufen kann.

I.5.16. VERSORGUNGSLEITUNGEN

Neue Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insb. Abschnitt 3 verwiesen. Die Planung neuer Versorgungsleitungen und Telekommunikationslinien ist auf die grünordnerischen Festsetzungen (u.a. Bäume mit Standortbindung) abzustimmen.

I.5.17. LUFTREINHALTUNG

Im Baugebiet sind gewisse feste, flüssige und gasförmige Brennstoffe (z. B. Steinkohle, Torfbriketts, Koksofengas) zum Schutz von Luft und Klima ausgeschlossen, die Nutzung z. B. von stückigen naturbelassenen Holz bzw. Presslinge aus naturbelassenen Holz und Gase der öffentlichen Gasversorgung sind als Brennstoff zulässig.

I.5.18 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Es wurde ein Sicherheitsabstand für den südlich des Plangebietes befindlichen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG (Chemikalienlager der Firma Staub & Co. Chemiehandelsgesellschaft mbH) auf Grundlage des im Jahr 2012 vom TÜV Rheinland im Rahmen eines Gutachtens (Nr. 110002594 vom 12.11.2012) in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Im angeführten Gutachten wurden die möglichen Ausbreitungsradien für Ammoniak und Chlorwasserstoff im Falle eines Störfalls sowie der angemessene Abstand im Sinne der Richtlinie 96/82/EG (Seveso II), nunmehr Sicherheitsabstand im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso III), ermittelt. Danach überschneidet sich der südliche Randbereich des Geltungsbereichs mit den Ausbreitungsbereichen beider o. g. Stoffe.

Innerhalb des Sicherheitsabstandes sind nur solche gewerblichen Nutzungen zulässig, die keinen erheblichen Besucherverkehr und damit kein öffentlich genutztes Gebäude im Sinne von § 3 Abs. 5d BImSchG bedingen.

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Der vorliegende Umweltbericht stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung dar.
Der Umweltbericht ermittelt den Umweltzustand sowie dessen voraussichtliche Entwicklung im Plangebiet, bezogen auf die einzelnen zu prüfenden Schutzgüter. Bei der Bewertung der Eingriffe werden alle Maßnahmen berücksichtigt, die im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung nachteiligen Umweltauswirkungen entgegenwirken (Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen).

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Mensch/Erholung, Mensch/Gesundheit, Klima/Luft, Kultur und Sachgüter werden, bei Umsetzung der entsprechenden o. g. Maßnahmen, keine erheblich nachteiligen Auswirkungen erwartet.

Hinsichtlich des Schutzgutes Ortsbild / Landschaftsbild ist aufgrund der Veränderung der Stadtsilhouette im Hinblick auf die Fernwirkung eine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, aufgrund der optischen Verbesserungen auf dem Gelände im Hinblick auf die Wahrnehmung im Nahbereich hingegen keine erhebliche Beeinträchtigung.

Eine Eingriffsbilanzierung und Zuordnung von Ausgleichsflächen ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich.

Die Durchführung der unter Punkt 4.1 des Umweltberichtes aufgeführten Maßnahmen aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind verpflichtend und durch Regelungen im Städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Erhebliche Auswirkungen des Bauvorhabens sind nach derzeitigem Kenntnisstand auf das Landschafts-/ Ortsbild hinsichtlich der Fernwirkung zu erwarten.

Die Auswirkungen hinsichtlich der Prüfkriterien Boden, Fläche, Wasser, Pflanzen, biologische Vielfalt, kulturelles Erbe, Klima, Abfälle, eingesetzte Techniken und Stoffe und menschliche Gesundheit (Erholung) sind als nicht erheblich einzustufen, da die Planung im Vergleich zur vorhandenen Vorbelastung (fast vollständige Versiegelung) hier z.T. zu einer Verbesserung führt (Schaffung bepflanzter Flächen, Dachbegrünung, Baumpflanzungen). Bezüglich der Tierwelt sind bei Umsetzung der in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (BföS 2017) geforderten Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und auch keine sonstigen erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die Umsetzung der dort geforderten CEF-Maßnahmen und konfliktvermeidenden Maßnahmen wird über den städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Bezüglich der Kriterien Emissionen und Risiken für die menschliche Gesundheit trifft der B-Plan auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung (IB BASIC GmbH, 24.11.2017) Festsetzungen, die Überschreitungen der jeweils relevanten Lärm-Orientierungswerte verhindern. Da durch Festsetzungen zu Nutzungseinschränkungen in den Mischgebieten MI1 und MI2 zudem Konflikte mit der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso III) vermieden werden, sind auch hinsichtlich des Kriteriums Risiken für die menschliche Gesundheit und die Umwelt keine erheblichen Auswirkungen der Planung zu erwarten.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Prüfkriterien sowie erhebliche Kumulierungswirkungen mit den Auswirkungen benachbarter Projekte sind ebenfalls nicht zu erwarten.

I.7. Planrechtfertigung / Auswirkungen / Abwägung / Maßnahmen

Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen:

Laut dem Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg vom 24.05.2017 ist in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen eine Grünflächenversorgung von 20 m2 je Einwohner im Geschosswohnungsbau anzustreben. Dieses Ziel kann aufgrund der städtebaulichen Konfiguration hier jedoch nicht erreicht werden, wenn gleichzeitig das bereits in der Wettbewerbsauslobung formulierte Ziel verfolgt werden soll, hier ein Quartier für Wohn- und Gewerbenutzungen mit hoher baulicher Dichte zu entwickeln (Auseinandersetzung mit der Typologie von „Wohntürmen“). Vorgabe in der Wettbewerbsauslobung war daher, „eine öffentlich nutzbare, möglichst große und gut nutzbare Grünfläche in dem Konzept zu integrieren“.
Zudem sollen im Rahmen der planerischen Abwägung dieses Beschlusses die nahe gelegenen, weitläufigen Grünflächen des Wöhrder Talgrundes mit ihrem hohen Erholungs- und Freizeitwert durch geeignete Fußwegeverbindungen an die geplanten Grünflächen im Geltungsbereich angeschlossen werden. Die aufeinanderfolgenden Höfe innerhalb des geplanten Quartiers werden als möglichst große, zusammenhängende und öffentlich nutzbare Grünfläche mit entsprechender Bepflanzung geplant und ermöglichen eine fußläufige Verbindung von der Dr. Gustav-Heinemann-Straße (Bushaltestelle!) und der Ostendstraße durch das Quartier hindurch zum vorhandenen Fußweg in die Pegnitzaue am Ende der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Stichstraße. Die öffentlich zugänglichen Grünanlagen in den Höfen werden so an die große, zusammenhängende Erholungslandschaft in der Pegnitzaue angebunden.
Um den gemäß dem oben genannten Baulandbeschluss erforderlichen Spielflächenbedarf zu decken (500 Einwohner * 3,4 m²/Einwohner = 1.700 m²), werden innerhalb der öffentlichen Grünfläche Spielbereiche mit einer entsprechenden Gesamtfläche geschaffen.

Außerdem wird die an die Stadt Nürnberg als Kompensation für die deutlich unter den städtischen Vorgaben liegende Gesamtgröße der öffentlichen Grünflächen zu leistende Ersatzzahlung für die Aufwertung zweier Flächen außerhalb des Geltungsbereichs in der Pegnitzaue verwendet:
1.: Spielplatz Erhardstraße, fußläufige Entfernung vom nordöstlichen Zugang zum Baugebiet nur ca. 250 m).
2.: Bolzplatz nördlich des Wöhrder Sees, Wöhrder Talübergang/Bartholomäusstraße, fußläufige Entfernung vom nordöstlichen Zugang zum Baugebiet nur ca. 1,9 km).

Einbindung der Gebäude in den Stadtteil:

Auf die Festsetzung von Fassadenbegrünungen wird verzichtet, da dies nicht mit den Ergebnissen des Fassadenwettbewerbs vereinbar ist. Zudem müsste für die Anlage von Pflanzbeeten für Kletterpflanzen vor den Fassaden an der Ostendstraße und der Dr.-Gustav-Heinemann-Straße eine Verschiebung der Baugrenzen (Abrücken der Hauptgebäude vom öffentlichen Straßengrundstück) erfolgen, was zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr möglich ist. Weiterhin wird durch die Pflanzung von Baumreihen entlang der Ostendstraße und der Dr. Gustav–Heinemann- Straße die Wirkung der Gebäude auf den Straßenraum abgemildert.

Auslastung und Nutzungsmöglichkeiten der angrenzenden öffentlichen Grünfläche am Wöhrder See:

Durch die direkte Fußwegeverbindung zur angrenzenden öffentliche Grünfläche am Wöhrder See sind den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten gegeben. Aufgrund der bewegten Topographie sind im angrenzenden Bereich des „Wöhrder Sees“ jedoch keine Liegewiesen oder Spielplätze vorhanden. Für die Erholungssuchenden bieten sich daher hauptsächlich sportliche Aktivitäten wie Radfahren, Laufen, etc. aber auch Spaziergänge und die Naturbeobachtungen an. Durch die Aufwertung des Bolzplatzes nördlich des Wöhrder Sees (Wöhrder Talübergang/ Bartholomäusstraße) werden die Möglichkeiten weiterer sportlicher Aktivitäten in der näheren Umgebung des Baugebietes verbessert. In weitläufigerer Entfernung zum Baugebiet bieten die bereits realisierten Bausteine des geplanten Naherholungsgebietes „Wasserwelt Wöhrder See“ zahlreiche Erholungsmöglichkeiten wie z.B. Baden und großflächige Liegewiesen. Weitere Bausteine sind zudem geplant. Die zusätzliche Belastung der öffentlichen Grünfläche „Wöhrder See“ durch die Bewohner des neuen Baugebietes ist nicht quantifizierbar. Aufgrund der Weitläufigkeit des Areals sowie aufgrund der vorgesehenen städtischen Planung als Naherholungsgebiet mit den entsprechenden Erweiterungen ist eine „Überlastung“ der öffentlichen Grünfläche durch die Anwohner des geplanten Baugebietes nicht zu befürchten.

I.8. BETEILIGUNGEN

I.8.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde vom 02.07.2007 bis einschließlich 30.07.2007 beteiligt. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

I.8.2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden uns sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 18.09.2017 bis 20.10.2017 statt. Die relevanten Stellungnahmen der externen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der untenstehenden Tabelle zusammengefasst.

Stellungnahme zu BP Nr. 4370 Ostendstraße		Relevanz für BP Nr. 4370 Ostendstraße
Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern vom 23.10.2017	- aufgrund der geplanten Gebäudehöhen können Flugsicherungseinrichtugnen gem. § 18a Luftverkehrsgesetzt betroffen sein	- Abschließende Betrachtung im Bebauungsplan aufgrund des groben Planungsstadiums der Gebäude nicht möglich. Auf Ebene der Baugenehmigung wird eine Prüfung nach § 18a LuftVG erforderlich. Hierauf wurde ein Hinweis in die Begründung aufgenommen.
Regierung von Mittelfranken – Höhere Naturschutzbehörde vom 19.10.2017	- Anregung, dass, um rechtliche Verbindlichkeit zu erlangen, alle in der saP aufgeführten CEF- und konfliktvermeidenden Maßnahmen für Fledermäuse und Vögel im Bebauungsplan als Festsetzungen mit aufzunehmen sind.	- Die angeführten Maßnahmen wurden über Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert.

I.8.3. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.9. KOSTEN

Der Stadt Nürnberg entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich keine Kosten. Es wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor geschlossen.

Nürnberg, den 17.01.2018
Stadtplanungsamt

gez. Dengler
Leiter Stadtplanungsamt