Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses

11.11.2021

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente 3
Tagesordnung -öffentlich- 3
Ergänzung zur Tagesordnung 5
Vorlagendokumente 6
TOP Ö 1 Bebauungsplan Nr. 4445a "Tiefes Feld Nordwest" für ein Gebiet südlich und östlich der Rothenburger Straße, nördlich der Neuen Rothenburger Straße und westlich der Straße Am Wirtsacker, Billigung 6
Sitzungsvorlage Stpl/054/2021 6
Entscheidungsvorlage Stpl/054/2021 10
Übersichtsplan Stpl/054/2021 12
Entwurf der Satzung Stpl/054/2021 13
Entwurf der Begründung Stpl/054/2021 28
Umweltbericht Stpl/054/2021 91
* TOP Ö 1.1 Vorstellung des Nürnberger Wohnungsberichts 2020 166
Bericht Ref.VII/013/2021 166
Wohnungsbericht_2020 Ref.VII/013/2021 169
TOP Ö 2 Bebauungsplan Nr. 4445b "Tiefes Feld Bildungsstandorte" für ein Gebiet südlich der Neuen Rothenburger Straße und westlich der Bahnlinie/Güterzugstrecke Nürnberg-Fürth 192
Sitzungsvorlage Stpl/055/2021 192
Entscheidungsvorlage Stpl/055/2021 196
Übersichtsplan Stpl/055/2021 198
Entwurf der Satzung Stpl/055/2021 199
Entwurf der Begründung Stpl/055/2021 215
Umweltbericht Stpl/055/2021 290
TOP Ö 3 Wettbewerb "Tor zum Tiefen Feld", Ergebnisse, Eckdatenbeschluss 369
Sitzungsvorlage Stpl/053/2021 369
Entscheidungsvorlage Stpl/053/2021 373
* TOP Ö 5 Stadterneuerung Nürnberg, Bedarfsmitteilungen 2022 381
Sitzungsvorlage Stpl/052/2021 381
Entscheidungsvorlage Stpl/052/2021 385
Bedarfsmitteilungen Stpl/052/2021 387

TAGESORDNUNG

Sitzung
Sitzung des Stadtplanungsausschusses

Sitzungszeit
Donnerstag, 11.11.2021, 15:00 Uhr

Sitzungsort
Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1.	**Bebauungsplan Nr. 4445a "Tiefes Feld Nordwest" für ein Gebiet südlich und östlich der Rothenburger Straße, nördlich der Neuen Rothenburger Straße und westlich der Straße Am Wirtsacker Billigung** Ulrich, Daniel	Beschluss Stpl/054/2021
2.	**Bebauungsplan Nr. 4445b "Tiefes Feld Bildungsstandorte" für ein Gebiet südlich der Neuen Rothenburger Straße und westlich der Bahnlinie/Güterzugstrecke Nürnberg-Fürth Herauslösen des Bebauungsplans und Billigung** Ulrich, Daniel	Beschluss Stpl/055/2021
3.	**Wettbewerb "Tor zum Tiefen Feld", Ergebnisse, Eckdatenbeschluss** Ulrich, Daniel	Beschluss Stpl/053/2021

4. **Umgestaltung Obstmarkt** Beschluss
Beschluss der Entwurfsplanung Stpl/222/2020
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 25.01.2012, Gedenktafel Hauptmarkt
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 16.11.2018, Bäume für den Hauptmarkt
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 11.02.2019, Möblierungskonzept für den Hauptmarkt
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 23.04.2021, Denkmal am Nürnberger Hauptmarkt
Antrag der CSU- Stadtratsfraktion vom 03.05.2021, Mobiles bzw. temporärer Grün auf dem Hauptmarkt
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 10.05.2021, Projekt Obstmarkt in die City-Werkstatt integrieren

Ulrich, Daniel
(Beilagen werden nachgereicht)

5. **Stadterneuerung Nürnberg** Beschluss
Bedarfsmitteilungen 2022 Stpl/052/2021

Ulrich, Daniel
(Beilagen werden nachgereicht)

6. **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 14.10.2021, öffentlicher Teil**

Sitzung des Stadtplanungsausschusses

Termin: Donnerstag, 11.11.2021, 15:00 Uhr

Ort: Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

EINLADUNGSERGÄNZUNG

Ich nehme Bezug auf die bereits zugestellte Einladung zur **Sitzung des Stadtplanungsausschusses** am 11.11.2021 und ergänze diese gemäß § 23 Abs. 2 StRGeschO wie folgt:

Öffentliche Sitzung

1.1 Vorstellung des Nürnberger Wohnungsberichts 2020 Bericht

Fraas, Michael, Dr.

Außerdem werden die Unterlagen nachgereicht zu:

5. Stadterneuerung Nürnberg Beschluss
Bedarfsmitteilungen 2022

Ulrich, Daniel

Tagesordnungspunkt 4 **(Umgestaltung Obstmarkt, Beschluss der Entwurfsplanung)** wird zurückgezogen.

Stadt Nürnberg, 27.10.2021
Mit freundlichen Grüßen

Marcus König
Oberbürgermeister

Beschlussvorlage
Stpl/054/2021

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	11.11.2021	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4445a "Tiefes Feld Nordwest"
für ein Gebiet südlich und östlich der Rothenburger Straße, nördlich der Neuen Rothenburger Straße und westlich der Straße Am Wirtsacker
Billigung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Entwurf der Satzung
Entwurf der Begründung
Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):
Als erster Teilbebauungsplan wurde im Jahr 2017 der Bebauungsplan Nr. 4445a "Tiefes Feld Nordwest" aus dem großen Bebauungsplan Nr. 4445 "Tiefes Feld" herausgelöst und vordringlich bearbeitet. Ziel war eine frühzeitige Baurechtsschaffung. Auf Grund der Abhängigkeiten zur Planfeststellung der Neuen Rothenburger Straße konnte eine Billigung des Bebauungsplans bislang nicht erfolgen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden auf Grundlage des Rahmenplans zum Bebauungsplan Nr. 4445 "Tiefes Feld" im Jahr 2015 durchgeführt.

Mit Hilfe des Bebauungsplans kann die hohe Nachfrage nach Wohnen im Stadtgebiet bedient werden. In unmittelbarer Nähe zur neuen U-Bahn-Haltestelle und dem neuen Quartierszentrum entsteht unter anderem dringend benötigter Wohnraum. Gemäß dem "Prinzip Stadt der kurzen Wege" sind am Quartiersplatz Dienstleistungen, Einzelhandel mit standortgerechter Dimensionierung und soziale Einrichtungen vorgesehen. Der neue urbane Quartiersplatz wird durch diese Einrichtungen belebt und bespielt. Ein wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplans ist der öffentliche Grünzug, der sich von Ost nach West durch das Gebiet zieht. In diesem wird ein Spielplatz vorgesehen, er dient daneben auch der oberflächennahen Siedlungsentwässerung. Im Geltungsbereich südlich der Neuen Rothenburger Straße befinden sich Teile der Retentionsflächen für die Bebauung. Ebenso beinhaltet dieser Teil zudem die Flächen für eine Lärmschutzmaßnahme zum Schutz der künftigen Bebauung südlich der Neuen Rothenburger Straße von der Südwesttangente.

Die Billigung des Bebauungsplans soll beschlossen und anschließend die öffentliche Auslegung durchgeführt werden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☒ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
siehe Entscheidungsvorlage

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Siehe Kapitel I.4.3. in der Begründung zum Bebauungsplan.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☒ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒ **SÖR**

☐

☐

Beschlussvorschlag:
1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445a "Tiefes Feld Nordwest" für ein Gebiet südlich und östlich der Rothenburger Straße, nördlich der Neuen Rothenburger Straße und westlich der Straße Am Wirtsacker so erweitert und eingeschränkt wird, wie es sich aus dem Bebauungsplan-Entwurf vom 18.10.2021 ergibt.

2. Der Stadtplanungsausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4445a "Tiefes Feld Nordwest" für ein Gebiet südlich und östlich der Rothenburger Straße, nördlich der Neuen Rothenburger Straße und westlich der Straße Am Wirtsacker auf Grundlage des Plans vom 18.10.2021, der Begründung vom 18.10.2021 und dem Umweltbericht vom 18.10.2021.

3. Der Stadtplanungsausschuss beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch auf Grundlage des gebilligten Entwurfs.

Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4445a "Tiefes Feld Nordwest" für ein Gebiet südlich und östlich der Rothenburger Straße, nördlich der Neuen Rothenburger Straße und westlich der Straße Am Wirtsacker
Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Planung:
Für das nordwestliche Planungsgebiet wurde auf Grundlage des Gesamtrahmenplans Nr. 4445 „Tiefes Feld“ der Bebauungsplan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ herausgelöst, da die Baurechtschaffung in diesem Bereich unabhängig von dem laufenden Planfeststellungsverfahren Güterzugstrecke und der Realisierung der Neuen Rothenburger Straße erfolgen kann. Mit dem Planfeststellungsverfahren der Neuen Rothenburger Straße erfolgt eine enge inhaltliche Abstimmung. Ziel ist eine frühzeitige Realisierung für Teilbereiche des Tiefen Feldes, insbesondere an der bestehenden Rothenburger Straße und um den U-Bahnhof Kleinreuth bei Schweinau. Im Geltungsbereich sollen neben circa 380 Wohneinheiten und öffentlichen Grünflächen auch Anlagen für soziale Zwecke, Dienstleistungen und Einzelhandel im Bereich der neuen U-Bahnstation entstehen.

Anpassung des Geltungsbereichs:
Im Laufe der Planungen haben sich neue Sachverhalte ergeben, auf Grund derer der Geltungsbereich anzupassen ist. So ist auf der einen Seite durch die fortschreitende Bearbeitung des Bebauungsplans Nr. 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ eine Reduzierung des Geltungsbereichs südlich der Neuen Rothenburger Straße möglich. Hier wurden Teile in den Bebauungsplan Nr. 4445b aufgenommen, da diese thematisch dem Stadtteilpark, der im Bebauungsplan Nr. 4445b enthalten ist, zuzuordnen sind. Auch entlang der Sigmundstraße erfolgt eine Einschränkung des Geltungsbereichs durch die Planfeststellung der Neuen Rothenburger Straße. Hier wird der Bebauungsplan an die Grenzen der Planfeststellung angepasst. Zwischen bestehender Rothenburger Straße und der geplanten Neuen Rothenburger Straße wurde der Geltungsbereich erweitert, um die Flächen beim neuen Quartiersplatz städtebaulich neu zu ordnen. Zudem wurde eine Erweiterung des Geltungsbereichs entlang der Südwesttangente, durch die Fortschreibung des Lärmgutachtens und die dadurch längere Lärmschutzwand notwendig.

Mobilitätsbaukasten
Im Rahmen von Angebotsbebauungsplänen ist die Umsetzung des Mobilitätsbaukastens nur auf Grund von Festsetzungen in der Bebauungsplansatzung bzw. dem Planteil möglich. Das Instrument des städtebaulichen Vertrags kann hier nicht angewendet werden. In den Baugebieten, die nach der Umlegung in das Eigentum der Stadt Nürnberg übergehen, können über Kaufverträge weiterführende Maßnahmen gesichert werden.

Im Bebauungsplan ist vor allem die Reduzierung der privaten und öffentlichen Stellplätze vorgesehen. Kompensiert wird dies durch die hervorragende Anbindung an den ÖPNV. Des Weiteren soll der Radverkehr u.a. durch ausreichende und gut zugängliche Fahrradabstellplätze gefördert werden.

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

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

Zeitliche Umsetzung
Nach der Billigung des Bebauungsplans wird diese im Amtsblatt bekannt gemacht. Anschließend liegt der Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus. Der Satzungsbeschluss ist für das erste Halbjahr 2022 vorgesehen. Im Anschluss daran wird die Umlegung durchgeführt.

Fazit
Der Bebauungsplan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ soll gebilligt werden. Der Bebauungsplan wird das Baurecht für die Bebauung nördlich der Neuen Rothenburger Straße geschaffen und zum anderen schafft der Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Entwässerung und den Lärmschutz für die Bebauung südlich der Neuen Rothenburger Straße. Der Bebauungsplan ist auf Grund dessen auch die Voraussetzung für die Billigung des Bebauungsplans Nr. 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ und damit für die Realisierung des Bildungsstandorts.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4445 A "TIEFES FELD NORDWEST"

für ein Gebiet südlich und östlich der Rothenburger Straße, nördlich der Neuen Rothenburger Straße und westlich der Straße Am Wirtsacker

NÜRNBERG

Ö 1



GMKG: GROSSREUTH B. SCHWEINAU
ohne Maßstab

PLANNAME: 4445a_ENTW_20211015_Kr_sr_UTM-UE

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG
NR. 4445 a „TIEFES FELD NORDWEST“

**für ein Gebiet südlich und östlich der Rothenburger Straße,
nördlich der Neuen Rothenburger Straße und westlich der Straße Am Wirtsacker**

vom .....

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

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBI. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

folgende:

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4445 a

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet südlich und östlich der Rothenburger Straße, nördlich der Neuen Rothenburger Straße und westlich der Straße Am Wirtsacker wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil einschließlich der Beipläne A, B und C sind Bestandteil der Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA 1 – WA 9)

1.1. Im allgemeinen Wohngebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) WA 1 bis WA 9 sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

1.2. Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

1.3. Anlagen für kirchliche Zwecke, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen der Fremdwerbung nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht – auch nicht ausnahmsweise - zulässig.

Urbanes Gebiet (MU 1 – MU 4)

1.4. Im urbanen Gebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) MU 1 und MU 2 sind im Erdgeschoss Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

1.5. In den Gebieten MU 1 und MU 2 sind Wohnungen nur ab dem ersten Obergeschoss zulässig. Ausnahmsweise sind auch im Erdgeschoss Wohnungen zulässig

1.6. In den Gebieten MU 3 und MU 4sind im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

1.7. In den Gebieten MU 3 und MU 4 sind Wohnungen nur ab dem zweiten Obergeschoss zulässig. Ausnahmsweise sind auch im ersten Obergeschoss Wohnungen zulässig.

1.8. Nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig sind Anlagen für kirchliche Zwecke, sonstige Gewerbebetriebe, Vergnügungsstätten sowie Tankstellen.

Kerngebiet (MK 1 – MK 2)

1.9. Im Kerngebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) MK 1 und MK 2 sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

1.10. Im Erdgeschoss sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Läden mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind bis zu einer Größe von maximal 400 m² Verkaufsfläche zulässig.

Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste der Stadt Nürnberg sind: Arzneimittel, Blumen, Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch-/Putzmittel, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost, Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitungen/Zeitschriften, Zooartikel - Tiernahrung und Pflegemittel.

Zentrenrelevante Sortimente sind: Antiquitäten und Kunstgegenstände, Bastelartikel, Briefmarken, Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse, Bücher, Devotionalien, Elektrogeräte, Nähmaschinen, Fahrräder, Feinmechanische Erzeugnisse, Foto, Fotozubehör, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren, Jagd- und Angelbedarf, Lederwaren, Kürschnerware, Galanteriewaren, Musikinstrumente, Musikalien, Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus-/ Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, orthopädische und medizinische Produkte, Personalcomputer, Schuhe, Spielwaren, Sportartikel, Campingartikel, Uhren, Schmuck, Unterhaltungselektronik und Waffen.

Nicht zentrenrelevante Sortimente sind: Autozubehör, -teile, -reifen, Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse, Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Boote und -zubehör, Brennstoffe, Holz und Holz-materialien, Kohle, Mineralölerzeugnisse, Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisationsmittel, Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge, Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen, Leuchten, Möbel, Küchen, Zooartikel - Tiere, Tiermöbel.

1.11. Oberhalb des zweiten Obergeschosses sind Wohnungen allgemein zulässig.

1.12. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind nicht zulässig. Ebenso nicht zulässig sind Sex Shops, Bordelle, Lagerplätze, Lagerhallen und ähnliches. Tankstellen, die nicht im

Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Fläche für Gemeinbedarf „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Mehrgenerationenzentrum“

1.13. Die Fläche dient dem Betrieb familiennaher Dienste. Zulässig sind Einrichtungen zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen sowie ein Mehrgenerationentreffpunkt.

1.14. Ab dem zweiten Obergeschoss sind Seniorenwohnen und Einrichtungen zur Pflege zulässig.

Fläche für Gemeinbedarf „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Bürgerzentrum“

1.15. Die Fläche dient dem Betrieb eines Bürgerzentrums. Zulässig sind Büronutzungen, Stadtteilbibliothek, Ausstellungsflächen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Veranstaltungsräume.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Planteil festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse oder aus der festgesetzten Geschossfläche (GF) bzw. Geschossflächenzahl (GFZ).

2.2. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 Nummer 1 bis 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

2.3. Im urbanen Gebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 Nummer 1 bis 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

2.4. In den Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 sind bei der Berechnung der zulässigen GF die Flächen für Parken im Erdgeschoss nicht zu berücksichtigen.

2.5. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der zu den internen Erschließungsstraßen im Geltungsbereich orientierten Gebäude darf maximal 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen. Als EFH gilt die Oberkante des Rohfußbodens.

2.6. Der Bezugspunkt für die EFH ist die Oberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche der zugehörigen Erschließungsstraße an der Mitte der Längsseite des Grundstücks.

2.7. Als Erschließungsstraße gilt diejenige Straße, von der die verkehrliche Haupterschließung des Grundstücks erfolgt.

3. Bauweise

3.1. Es gilt die offene Bauweise.

3.2. Abweichend von 3.1 wird im urbanen Gebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.3. Abweichend von 3.1 sind im Kerngebiet Gebäude mit einer Länge von maximal 176 m zulässig.

3.4. Die lichte Höhe des Erdgeschosses im urbanen Gebiet sowie im Kerngebiet muss mindestens 3,5 m betragen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1. Die Baugrenzen können durch Terrassen für Erdgeschosswohnungen in einer Tiefe von 3,0 m und einer Länge von 4,0 m je Wohneinheit überschritten werden.

5. Abstandsflächen

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

5.2. Abweichend von Nummer 5.1 ist die Tiefe der Abstandsflächen der Bebauung der Gebiete MU 1 und MU 2 entlang des Geh- und Radwegs, im Bereich der Zackenlinie „Gebäudefassaden mit Vorkehrungen zum Schutz vor Einwirkungen im Sinne des Immissionsschutzes“ soweit sich dort keine für die Belüftung und Belichtung notwendigen Fenster von ständigen Aufenthaltsräumen befinden, auf die Tiefe festgesetzt, die sich durch den Abstand der Baugrenzen von der Mitte der Verkehrsfläche ergibt.

6. Nebenanlagen und Einfriedungen

6.1. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Spiel, Freizeit und Erholung, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Herstellung von privaten Kinderspielplätzen und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern) zulässig.

6.2. Die Nebenanlagen für Müll- und Wertstoffentsorgung sind ebenerdig in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder in den Tiefgaragen unterzubringen.

6.3. Gartenhäuser sind nicht zulässig.

6.4. Für Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 7° zulässig. Die maximale Höhe darf 2,5 m nicht überschreiten.

6.5. Einfriedungen sind nur als mit Hecken hinterpflanzte Metallzäune (z.B. Maschendrahtzäune) zulässig. Die Metallzäune sind ausschließlich auf der Innenseite der Schnitthecken bis zu einer Höhe von 1,2 m ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig. Einfriedungen der Vorgärten sind unzulässig. Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Höhe ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

6.6. Im urbanen Gebiet und im Kerngebiet sowie in der als Gemeinbedarfsfläche „kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen – Bürgerzentrum“ festgesetzten Bauflächen sind Einfriedungen ausgeschlossen.

7. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

7.1. Private Kfz-Stellplätze sind im allgemeinen Wohngebiet, im Gebiet MU 4, in den Gemeinbedarfsflächen und im Kerngebiet nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Für sie kann die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet auf bis zu 0,8 und in den Gemeinbedarfsflächen sowie im Gebiet MU 4 bis 1,0 überschritten werden. Dabei ist ein Abstand der Tiefgaragen zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ von mindestens 1 m einzuhalten. Tiefgaragen sind nur eingeschossig zulässig.

7.2. Die Errichtung von Carports und Garagen ist nicht zulässig.

7.3. In den Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 sind private Kfz-Stellplätze in der Erdgeschosszone innerhalb der im Planteil festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.4. Im Plangebiet sind maximal 50 % der nach der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg notwendigen Kfz- Stellplätze nachzuweisen.

7.5. Notwendige barrierefreie Kfz-Stellplätze in den Gemeinbedarfsflächen sind oberirdisch zulässig.

7.6. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sowie deren Notausgänge sind – mit Ausnahme des Mehrgenerationenzentrums – in die Gebäude zu integrieren.

7.7. Die notwendigen Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Gebäude nachzuweisen, davon nur maximal 20 % in Tiefgaragen. Mindestens 20 % der erforderlichen Fahrradabstellplätze sind außerhalb der Wohngebäude ebenerdig und in überdachter Bauweise herzustellen

8. Soziale Wohnraumförderung

8.1. Im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet sind in Gebäuden 30 % der Geschossfläche für Wohnnutzung so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Hiervon kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn und soweit die notwendige Geschossfläche für den geförderten Wohnraum bereits an anderer Stelle im Plangebiet hergestellt worden oder gesichert ist.

9. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

9.1. Es sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 7°, die hinter der Attika nicht sichtbar werden, zulässig.

9.2. Technische Einrichtungen auf Dächern wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Funkantennen müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden.

9.3. Technische Einrichtungen auf Dächern wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen und Funkantennen, dürfen die Attika um maximal 2,5 m überschreiten und 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.

10. Werbeanlagen

10.1. Im gesamten Geltungsbereich sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig.

10.2. Im gesamten Geltungsbereich sind Werbeanlagen oberhalb des Brüstungsbereichs des ersten Obergeschosses nicht zulässig.

10.3. Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur und das Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich diesen unterordnen.

10.4. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegende Werbeanlagen, Laserstrahlen und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig. Dies gilt ebenso für Großprojektionen und Spanntücher. Das teilweise oder vollständige Verschließen von Fenstern / Schaufenstern / Auslagen durch Platten oder Klebefolien für Werbezwecke ist nicht zulässig.

10.5. Die Errichtung von Fahnenmasten, Pylonen oder Werbestelen von mehr als 3 m ist grundsätzlich unzulässig.

11. Umgang mit Niederschlagswasser

11.1. Durch Regenrückhaltemaßnahmen, wie z.B. Dachbegrünung, Anlage von Retentionsflächen ebenerdig bzw.auf Dachflächen oder durch Zisternen, ist für die Begrenzung der Einleitung von Regenwasser von Baugrundstücken in die öffentlichen Entwässerungsanlagen (Mulden, Rinnen, Retentionsflächen) eine Mindestrückhaltung einzuhalten. In den Teilbaugebieten werden pro m² Grundstücksfläche folgende Rückhaltevolumina festgesetzt:

Teilbaugebiet	GRZ	Fläche [m²]	Rückhaltevolumen	
			gesamt [L]	L / m² Grundstücksfläche
Bürgerzentrum	1,0	870	48.720	56,0
Mehrgenerationenzentrum	0,4	1.668	37.363	22,4
MK 1	1,0	2.193	122.808	56,0
MK 2	1,0	4.047	226.632	56,0
MU 1	0,8	4.141	185.517	44,8
MU 2	0,8	2.851	127.725	44,8
MU 3	0,8	3.063	137.222	44,8
MU 4	1,0	2.347	131.432	56,0
WA 1	0,4	3.218	72.083	22,4
WA 2	0,4	1.485	33.264	22,4
WA 3	0,4	4.752	106.445	22,4
WA 4	0,4	1.052	23.565	22,4
WA 5	0,4	3.706	83.014	22,4
WA 6	0,5	1.018	28.504	28,0
WA 8	0,4	1.064	23.834	22,4

11.2. Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken und Gemeinbedarfsflächen über private Entwässerungsmulden oder –rinnen oberirdisch zu den öffentlichen Entwässerungsmulden oder straßenbegleitenden Entwässerungsrinnen zu leiten bzw. direkt in die „Flächen für Retention“ innerhalb der öffentlichen Grünflächen einzuleiten.

11.3. Ausnahmsweise sind geringfügige Verschiebungen der „Flächen für Retention“ unter Beibehaltung der erforderlichen Rückhaltevolumina zulässig, wenn dies aus technischen, naturschutzfachlichen oder gestalterischen Gründen notwendig wird.

12. Grünordnung

12.1. Im gesamten Geltungsbereich sind sämtliche Anpflanzungen fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängigkeit eines Baumes oder Strauches ist dieser durch einen standortgerechten Baum oder Strauch zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

Zu pflanzende Straßenbäume

12.2. Die im Planteil mittels Hinweis zur Pflanzung vorgesehenen Bäume sind zu pflanzen, soweit vorhandene unterirdische Leitungen und/oder geplante Hauseingänge bzw. Zu- und Durchfahrten dem nicht entgegenstehen. Sind im Einzelfall aus o.g. Gründen die Baumpflanzungen nicht durchführbar, sollen diese möglichst ortsnah erfolgen. Die Anzahl der dargestellten Bäume darf nicht unterschritten werden.

12.3. In der bestehenden Rothenburger Straße sind abweichend von 12.2.1. jeweils 2 Bäume im Bereich des Wendehammers und im Bereich der Straßenverengung zu pflanzen.

12.4. Für Pflanzungen im Straßenraum sind standortgerechte Laubbäume als Alleebaum aufgeschulte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, 4-5 x verpflanzt, zu verwenden.

12.5. Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb von befestigten Flächen sind mindestens 16 m² große, spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumscheiben mit einer Mindestbreite von 2,5 m und einer Mindesttiefe von 1,2 m vorzusehen.

12.6. An Standorten, an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, muss die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigem Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² mit einer Mindestbreite von 2,5 m und einer Mindesttiefe von 1,2 m haben.

Neupflanzungen in öffentlichen Grünflächen

12.7. Innerhalb der im Planteil festgesetzten, öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte, zu mindestens 2/3 heimische Laubbäume mit mindestens 20-25 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, 4-5 x verpflanzt, zu pflanzen.

12.8. Zur Schaffung strukturreicher Grünflächen sind je 200 m² begrünter Fläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Im Bereich der Retentions- und Spielplatzflächen sind je 400 m² Fläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1 oder 2 Ordnung zu pflanzen. Die Bäume können mit Sträuchern gruppiert, als Baumreihen oder Solitär gepflanzt werden. Dabei sind mindestens zur Hälfte heimische Arten zu verwenden.

Zu erhaltende Bäume im Biotop

12.9. Zur Erhaltung der festgesetzten Bäume ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich 2 m von jeglichen Beeinträchtigungen freizuhalten. Veränderungen des Geländeniveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen) dürfen nicht erfolgen.

Neupflanzungen auf privaten Grünflächen

12.10. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke ist pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dabei anrechenbar. Für die Pflanzungen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, 3-4 x verpflanzt, zu verwenden. Innerhalb der Gebiete WA 1 und WA 2 sind die durch Planzeichen festgesetzten Bäume im Vorgarten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Pflanzgebote sind kleinkronige oder alternativ säulenförmige Laubbäume der Wuchsklasse I als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm (gemessen in 1 m über dem Erdboden) und 3-4x verpflanzt zu verwenden.

Unterbaute Fläche

12.11. Die Vegetationsschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mindestens 80 cm stark sein. Bei Baumpflanzungen ist auf einer Fläche von 100 m² je Baum (wobei Gruppierungen möglich sind) eine mindestens 1,2 m starke Vegetationsschicht herzustellen. Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

Versickerungsfähige Beläge

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

12.13. Feuerwehrzufahrten in den privaten Grünflächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, soweit sie sich nicht mit Fußwegen, Zufahrts- oder Anlieferungsbereichen und Platzflächen überschneiden. Das Material für die Tragschicht unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

Fassadenbegrünung

12.14. Fensterlose Fassaden von Gebäuden sind ab 5 m Länge flächig und Fassaden von Nebengebäuden (z.B. Garagen, Carports und Nebengebäuden wie Müll- und Wertstoffsammelstellen, Fahrradhäuser etc. sowie Tiefgaragenzufahrten) sind auf mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen.

12.15. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Durchgehende bodengebundene Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 50 cm sind anzustreben. Alle 1,5 m ist ein Kletter- bzw. Rankgehölz zu pflanzen.

Dachbegrünung

12.16. Dächer von Gebäuden, die als Flachdächer oder mit einer Neigung von oder unterhalb 7° ausgeführt sind, sind ab einer Gesamtfläche von 50 m² unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen) mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung (Kraut- und/oder Grasvegetation, standortgerechte Stauden) auszuführen, konstruktiv entsprechend auszubilden und auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

12.17. Flachdächer von Nebengebäuden (z.B. Carports, Garagen, Müllgebäude, Gartenhäuser) oder Anlagen sowie Tiefgaragenzufahrten sind ab einer Gesamtfläche von 10 m² ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein.

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

13. Vermeidung von Hochwasser- oder Starkregenschäden

13.1. Im gesamten Planungsgebiet sind Tiefgaragenzufahrten (Oberkante Tiefgaragenschwelle) und sonstige Zugänge zu tiefliegenden Räumen mindestens 15 cm über dem Niveau der wasserführenden Straßenrinne auszubilden. Unterschreitungen der Schwellenhöhen in Tiefgaragenzufahrten und sonstigen Zugängen sind nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn dadurch keine erhöhte Überflutungsgefahr besteht oder zusätzliche Maßnahmen für den Objektschutz getroffen werden.

13.2. Straßenzugewandte Gebäudezugänge, -schächte und -fenster sind im gesamten Planungsgebiet über dem Höhenniveau der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.

14. Abgrabungen und Aufschüttungen

14.1. Das Gelände ist an das angrenzende Niveau der Verkehrsflächen anzugleichen. Abweichungen von 0,2 m nach oben und unten sind zulässig.

14.2. Zu den angrenzenden Grundstücken und Grünflächen ist das Gelände im Verhältnis 1:2 und flacher abzuböschen.

15. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (FCS-Maßnahmen)

15.1. Folgende Maßnahmen sind zur Sicherung des Erhaltungszustands als fachliche Ausnahmevoraussetzung des § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG wildlebender Tiere entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und dem Maßnahmenkonzept zu ergreifen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu unterhalten*:*

FCS 1: Neupflanzung von Heckenbereichen mit standortheimischen Gehölzen für heckenbrütende Vogelarten

Auf den Flurstücken mit den Nummern 577, 619 und 887 Gmkg. Neunhof sind im Umfang von ca. 1.880 m² Gehölzfläche Heckenpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen mit einer Breite von 6 – 10 m als Brutplatzangebote für heckenbrütende Vogelarten zu pflanzen und vorhandene Waldsäume entsprechend mit Gehölzpflanzungen aufzuwerten.

15.2. Zur Vermeidung von Gefährdungen geschützter Tierarten sind folgende Vorkehrungen zu treffen:

Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen

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

Außenanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten und auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist nicht zulässig. Zu verwenden sind Lampen, die blaue Lichtanteile, v.a. UV-Licht vermeiden. Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.

16. Planfestgestellte Flächen zu Ausgleich und Ersatz

16.1. Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Planfeststellungsverfahren für den Ausbau der Rothenburger Straße zwischen Virnsberger Straße und dem Bereich Regelsbacher Straße festgesetzte Ersatzmaßnahme auf den Fl. Nr. 512 bis 517 Gmkg. Großreuth bei Schweinau im Bereich der „öffentlichen Grünanlage / Parkanlage“ wird ersetzt durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen auf einer planexternen Fläche auf einem Grundstück der Stadt Nürnberg aus dem Ökokonto:

Flurnummer, Gemarkung	Ausgangszustand (Werttyp / Wertstufe)	Entwicklungsziel (Werttyp / Wertstufe)	Dem Bauvorhaben zugeordnete Fläche / Wertpunkte
Teilfläche 885, Neuhof	Ausdauernde Ruderalfluren (10.2 / 0,5)	Ufergehölzsaum, heimisch, standortgerecht, Sukzession (2.1 / 0,8)	644 m² / 193

17. Immissionsschutz

Schutz vor Immissionen – Verkehrslärm

Aktive Schallschutzmaßnahme

17.1. Entlang der Festsetzung „Gebäudefassaden mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ im Urbanen Gebiet sowie im Kerngebiet wird eine lückenlose Lärmschutzbebauung als geschlossener Schallschirm in Form von Gebäuden mit mindestens 3 Geschossen festgesetzt. Alternativ ist ersatzweise

eine Lärmschutzwand auf maximal 60 % der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßenlänge und in mindestens 8 m Höhe zur nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche zulässig. Die Lärmschutzwand ist entsprechend den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 zu errichten. Folgende akustische Eigenschaften sind nachzuweisen: Schallabsorption nach Gruppe A1 (nicht absorbierend), Schalldämmung nach Gruppe B3 (DL_R > 24 dB).

17.2. Die gemäß § 2 Nr. 17.1 erforderlichen Lärmschutzwände sind zu mind. 70 % aus transparenten Materialen herzustellen.

17.3. Die Aufnahme der Wohnnutzung in den dahinterliegenden allgemeinen Wohngebieten ist erst zulässig, wenn die Lärmschutzbebauung im Rohbau mit Fenstern mit dazwischenliegenden Lärmschutzwänden als geschlossener Schallschirm realisiert ist.

Grundrissorientierung

17.4. Entlang der bestehenden Rothenburger Straße sind in den Gebieten WA 1 und WA 3 die Wohnungen so anzuordnen, dass sich mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum nicht zur bestehenden Rothenburger Straße und zu den hier einmündenden Verkehrs- und Grünflächen befindet.

17.5. Entlang der bestehenden Rothenburger Straße sind in den Gebieten WA 5, WA 6, WA 7 und WA 9 bei Neubauten, Erweiterungen, wesentlichen Änderungen und Nutzungsänderungen die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume in Wohngebäuden so zu orientieren, dass sich mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum auf der zur bestehenden Rothenburger Straße und zu den hier einmündenden Verkehrsflächen abgewandten Seite befindet.

17.6. Entlang der Sigmundstraße sind im Gebiet MU 1 die Wohnungen so anzuordnen, dass sich mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum auf der zur Sigmundstraße abgewandten Seite - und damit außerhalb der Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ - befindet. Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung im südlichen und nördlichen Bereich des Gebiets MU 1 abgewichen werden.

17.7. Entlang der Neuen Rothenburger Straße sind im urbanen Gebiet sowie im Kerngebiet Wohnungen so anzuordnen, dass sich mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum auf der zur Neuen Rothenburger Straße und zu den hier einmündenden Verkehrsflächen abgewandten Seite - und damit abgewandt zu der Festsetzung Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ - befindet. Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung im nördlichen und südlichen Bereich des Gebiets MU 1 abgewichen werden.

Passiver Lärmschutz

17.8. Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen sind im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018[1], Teil 1 „Mindestanforderungen“ sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ entsprechend der im Planteil dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel La gemäß Planteil, Beiplan A und B, passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

17.9. Die im Bebauungsplan Beiplan A dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel für Gebäude bei einer ausschließlichen Nutzung am Tag (z.B. Unterrichtsräume oder Büros) und die im Beiplan B dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel für Gebäude mit einer Nutzung am Tag und in der Nacht (z.B. Wohnungen mit Wohn- und Schlafzimmern) sind Grundlage für die folgenden Festsetzungen von baulichen Maßnahmen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche für Innenräume.

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

17.10. Die sich aus den im Bebauungsplan enthaltenen Beiplänen A und B dargestellten Außenlärmpegeln ergebenen erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau- Teil 1: Mindestanforderungen“ Abschnitt 7.1 bis 7.3 sind sicherzustellen.

Anforderung gem. DIN 4109	**Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, etc.**	**Für Büroräume und ähnliches**
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges in dB	La = 30	La = 35

Belüftung von schutzbedürftigen Räumen

17.11. An den Fassaden mit maßgeblichen Außenlärmpegeln La ≥ 73dB(A) dürfen Fenster nicht zu öffnen sein.

17.12. Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 ist in den Bereichen, in denen der maßgebliche Außenlärmpegel La ≥ 62 dB(A) (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts ≥ 49 dB(A) außen vor dem Fenster bzw. von tags ≥ 59 dB(A) außen vor dem Fenster) beträgt, nicht zulässig. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, wenn Alternativmaßnahmen zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels auf max. 61 dB(A) (z.B. vorgelagerte Wintergärten, Vorbauten, Laubengänge, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen) nicht vorgesehen worden.

Außenwohnbereiche

17.13. Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien usw.) sind so anzuordnen oder durch geeignete Schallschutzmaßnahmen (Wände, Verglasungen u.Ä.), so abzuschirmen, dass dort ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 63 dB(A) tagsüber nicht überschritten wird.

Schutz vor Immissionen – Gewerbelärm

Anforderungen an die Aufenthaltsräume

17.14. Zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen sind an den Fassadenbereichen am westlichen und nördlichen Rand des Gebiets MU 1 mit der Festsetzung Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109:2018 nur zulässig, wenn diese durch entsprechende technische und bauliche Maßnahmen (u.a. nicht öffenbare Fenster, Festverglasung oder gleichwertige Konstruktionen) so geschützt sind, dass sie keine maßgeblichen Immissionsorte darstellen.

17.15. Zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen sind an den westlichen und nördlichen Fassadenbereichen im Gebiet WA 1 mit der Festsetzung Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109:2018 nur zulässig, wenn diese durch entsprechende technische und bauliche Maßnahmen (u.a. nicht öffenbare Fenster, Festverglasung oder gleichwertige Konstruktionen) so geschützt sind, dass sie keine maßgeblichen Immissionsorte darstellen.

17.16. Zum Schutz vor Gewerbelärm ist die Aufnahme der Nutzung im Gebieten WA 1 erst zulässig, wenn die Riegelbebauung im Gebiet MU 1 in der festgesetzten Mindesthöhe in Rohbau und hinsichtlich aller Fenster vollständig, im Sinne eines schalldicht, komplett geschlossenen Riegels, errichtet worden ist.

Tiefgaragenzu- und -ausfahrten

17.17. Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind in die Gebäude zu integrieren.

17.18. Tiefgaragenzu- und -ausfahrten gegenüber von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen sind schallschluckend auszukleiden. Der Schallabsorptionsgrad α von schallschluckenden Verkleidungen darf bei 500 Hz einen Wert von α = 0,5 nicht unterschreiten.

18. Beheizung

Im Plangebiet dürfen zur Beheizung von Neubauten feste, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu gehören nicht Holzpellets oder Hackschnitzel, soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanisch (d.h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagetechnik eingehalten werden.

19. Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

§ 3
Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

1. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen. Bei der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB folgende ökologische Ausgleichsmaßnahmen auf planexternen Flächen auf Grundstücken der Stadt Nürnberg aus dem Ökokonto festgesetzt.

   85,5 % der Ausgleichsmaßnahmen werden anteilig den Straßen- und Entsorgungsflächen sowie den Baugebieten im Plangebiet zugeordnet. Die nach dem Planteil zu pflanzenden Straßenbäume sind Straßenbestandteil und nicht Teil des nach den folgenden Absätzen zugeordneten Ausgleichs. Ausgenommen sind die Bäume in der Verkehrsfläche VF 12.

Ausgangszustand / Bestand			Entwicklungsziel			Wertpunkte gesamt
Werttyp	**Wertstufe**	**Fläche**	**Werttyp**	**Wertstufe**	**Fläche**	
Gemarkung Großgründlach, Flurnr. 633, T						**2.678**
TF1: Intensive Wiesen (9.8)	0,4	3.031	TF1: Sonstige Feuchtwiese (9.2)	0,6	3.031	
TF2: Intensive Äcker (9.13)	0,3	6.908	TF2: Sonstige Feuchtwiese (9.2)	0,6	6.908	
TF3: Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation (9.18)	0,3	445	TF3: Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation (9.18)	0,3	445	
Gemarkung Neunhof, Flurnr. 454						**759**
Ufergehölzsaum (2.1)	0,8	69	Ufergehölzsaum (2.1)	0,8	69	
Weg, unbefestigt (7.4)	0,2	69	Weg, unbefestigt (7.4)	0,2	69	
Ausdauernde Ruderalfluren (10.2)	0,5	131	Ufergehölzsaum (2.1)	0,8	1.235	
Intensive Wiese (9.8), stark devastiert (Minderung: 0,1)	0,3	1.941	Ausdauernde Ruderalfluren (10.2)	0,5	837	

Ausgangszustand / Bestand			Entwicklungsziel			Wert-punkte gesamt
Werttyp	**Wert-stufe**	**Fläche**	**Werttyp**	**Wert-stufe**	**Fläche**	
Gemarkung Neunhof, Flurnr. 647/5						**680**
Intensive Wiese (9.8)	0,4	3.400	Extensive Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	3.400	
Gemarkung Neunhof, Flurnr. 701						**596**
Intensive Wiese (9.8)	0,4	2.980	Sonstige Feuchtwiese (9.2)	0,6	2.980	
Feldweg, bewachsen (9.18)	0,3	50	Feldweg, bewachsen (9.18)	0,3	50	
Gemarkung Neunhof, Flurnr. 705						**491**
Extensive Wiese mit Düngung (9.7)	0,5	3.333	Sonstige Feuchtwiese (9.2)	0,6	4.120	
Intensive Wiese (9.8)	0,4	787				
Gemarkung Neunhof, Flurnr. 732, T						**257**
Ufergehölzsaum (2.1)	0,8	512	Ufergehölzsaum (2.1)	0,8	512	
Fliessgewässer, naturnah (6.1)	0,8	316	Ufergehölzsaum, Sukzession (2.1)	0,8	879	
Extensive Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	1.426	Fliessgewässer, naturnah (6.1)	0,8	316	
Intensive Wiese (9.8)	0,4	65	Extensive Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	817	
Intensive Weiden (9.10)	0,3	270	Intensive Wiese (9.8)	0,4	65	
Bewachsene Feldwege (9.18)	0,3	315	Bewachsene Feldwege (9.18)	0,3	315	
Gemarkung Neunhof, Flurnr. 748						**422**
Intensive Wiese (9.8)	0,4	2.110	Extensive Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	2.110	
Gemarkung Neunhof, Flurnr. 781, T						**1.941**
Intensive Äcker (9.13)	0,3	6.470	Extensive Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	6.470	
Gemarkung Neunhof, Flurnr. 387						**416**
Intensive Wiese (9.8)	0,4	2.080	Extensive Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	2.080	
Gesamt		**36.708**			**36.708**	**8.240**

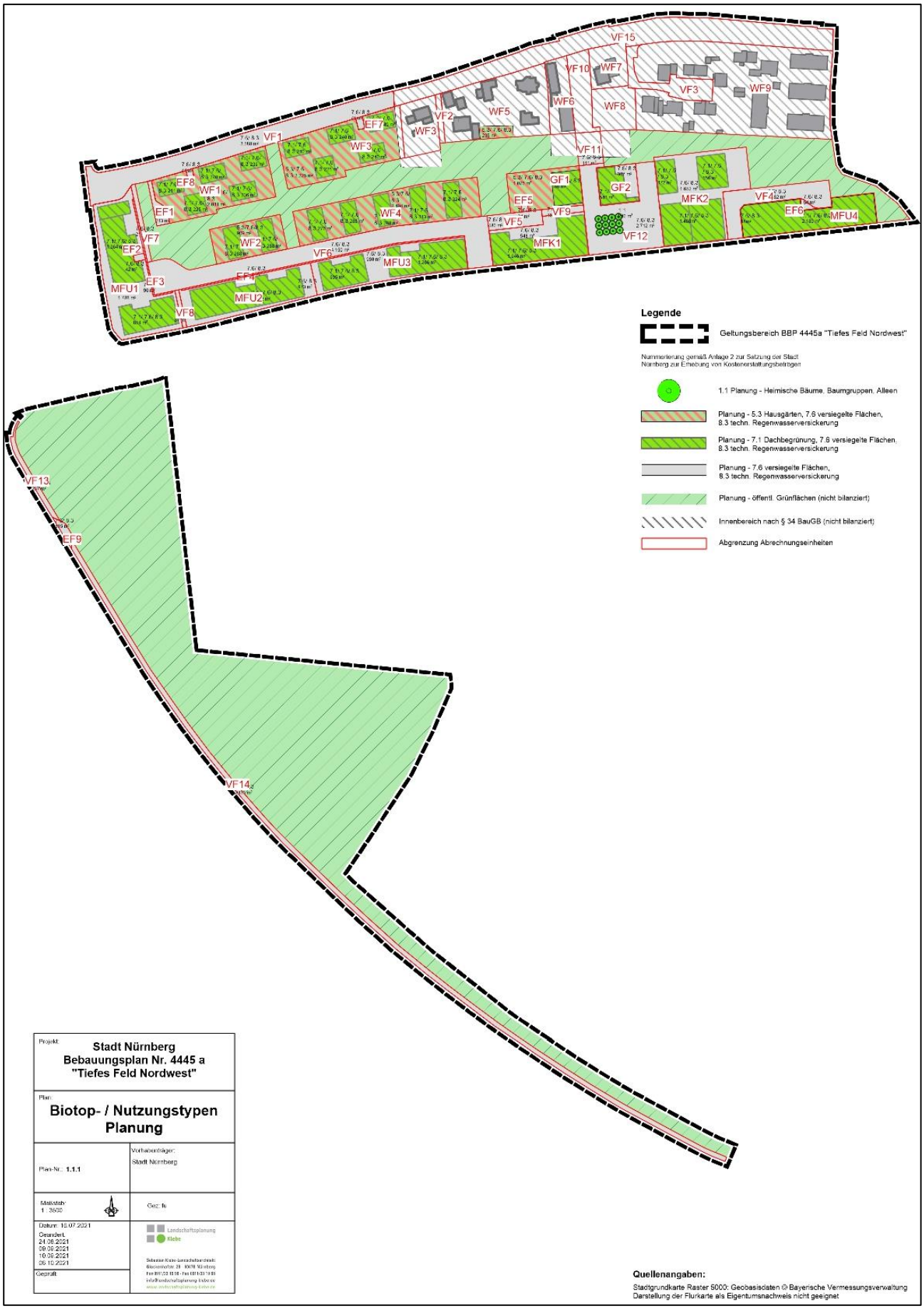
2. Die Flächen und Maßnahmen werden den Verkehrsflächen (VF 4-9, Teilfläche VF 11 und VF 12-14) mit einem Anteil von 41,3 % zugeordnet, wobei entfallen auf:

VF 4	**VF 5**	**VF 6**	**VF 7**	**VF 8**	**VF 9**	**VF 11**	**VF 12**	**VF 13**	**VF 14**
5,7 %	1,1 %	11,5 %	0,6 %	0,4 %	0,4 %	0,3 %	6,2 %	1,2 %	13,9 %

Ausgenommen sind vorhandene Verkehrsflächen und Verkehrsflächen im Bereich mit bestehendem Baurecht. (V 1-3, V 10, Teilfläche von V 11 und V 15).

3. Die Flächen und Maßnahmen werden den Ver- und Entsorgungsflächen (EF 1-9) mit einem Anteil von 3 % zugeordnet, wobei entfallen auf:

EF 1	**EF 2**	**EF 3**	**EF 4**	**EF 5**	**EF 6**	**EF 7**	**EF 8**	**EF 9**
0,60 %	0,20 %	0,40 %	0,60 %	0,10 %	0,10 %	0,15 %	0,15 %	0,70%


VF15
VF10
WF7
VF3
WF9
WF6
WF8
WF5
VF2
WF3
VF1
EF7
VF11
GF1
GF2
EF8
WF1
EF5
MFK2
VF4
EF1
WF4
VF9
EF6
MFU4
VF7
VF5
VF12
WF2
MFK1
EF2
VF6
MFU3
EF3
EF4
MFU1
MFU2
VF8
VF13
EF9
VF14
Legende
Geltungsbereich BBP 4445a "Tiefes Feld Nordwest"
Nummerierung gemäß Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen
1.1 Planung - Heimische Bäume, Baumgruppen, Alleen
Planung - 5.3 Hausgärten, 7.6 versiegelte Flächen, 8.3 techn. Regenwasserversickerung
Planung - 7.1 Dachbegrünung, 7.6 versiegelte Flächen, 8.3 techn. Regenwasserversickerung
Planung - 7.6 versiegelte Flächen, 8.3 techn. Regenwasserversickerung
Planung - öffentl. Grünflächen (nicht bilanziert)
Innenbereich nach § 34 BauGB (nicht bilanziert)
Abgrenzung Abrechnungseinheiten
Projekt:
Stadt Nürnberg
Bebauungsplan Nr. 4445 a
"Tiefes Feld Nordwest"
Plan:
Biotop- / Nutzungstypen Planung
Plan-Nr.: 1.1.1
Vorhabenträger:
Stadt Nürnberg
Maßstab: 1 : 3500
Gez.: fk
Datum: 16.07.2021
Geändert:
24.08.2021
09.09.2021
10.09.2021
05.10.2021
Geprüft:
Landschaftsplanung Klebe
Quellenangaben:
Stadtgrundkarte Raster 5000: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

4. Die Flächen und Maßnahmen werden den Grundstücken in den Wohngebieten (WF 1, Teilfläche von WF 3 und WF 5) mit einem Anteil von 10,1 % zugeordnet, wobei entfallen auf:

WF 1	**WF 3**	**WF 5**
4,1 %	5,7 %	0,3 %

Ausgenommen sind die Wohngebiete im Bereich bestehenden Baurechts (Teilfläche von WF 3 und WF 6-9) und die Wohngebiete 2 und 4 auf welchen die Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Fläche selbst ausgeglichen werden.

5. Die Flächen und Maßnahmen werden den Grundstücken in den Mischgebieten (MFU 1-4 und MFK 1-2) mit einem Anteil von 29,5 % zugeordnet, wobei entfallen auf:

MFU 1	**MFU 2**	**MFU 3**	**MFU 4**	**MFK 1**	**MFK 2**
7,4 %	5,0 %	0,8 %	1,6 %	1,1 %	13,6 %

6. Die Flächen und Maßnahmen werden den Grundstücken in den Gemeinbedarfsflächen (GF 1-2) mit einem Anteil von 1,6 % zugeordnet, wobei entfallen auf:

GF 1	**GF 2**
0,9 %	0,7 %

7. Die Stadt Nürnberg erhebt zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen Kostenerstattungsbeträge nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a – 135 c BauGB (Kostenerstattungsbetragssatzung - KostenErstS) und Erschließungsbeiträge nach der Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages (Erschließungsbeitragssatzung – EBS).

§ 4
Befristete und bedingte Zulässigkeit

Bis der Geltungsbereich des Bebauungsplans über die Neue Rothenburger Straße erschlossen sein wird, ist die Erschließung des Plangebiets über die zeitlich begrenzte Erschließung gemäß Beiplan A zulässig.

Nachdem die Erschließung des Geltungsbereichs über die Neue Rothenburger Straße sichergestellt ist, erfolgt die Erschließung des Plangebiets gemäß den zeichnerischen Festsetzungen im Planblatt.

§ 5

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig treten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3642 vom 02.07.1971 Amtsblatt S. 557 innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans, außer Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

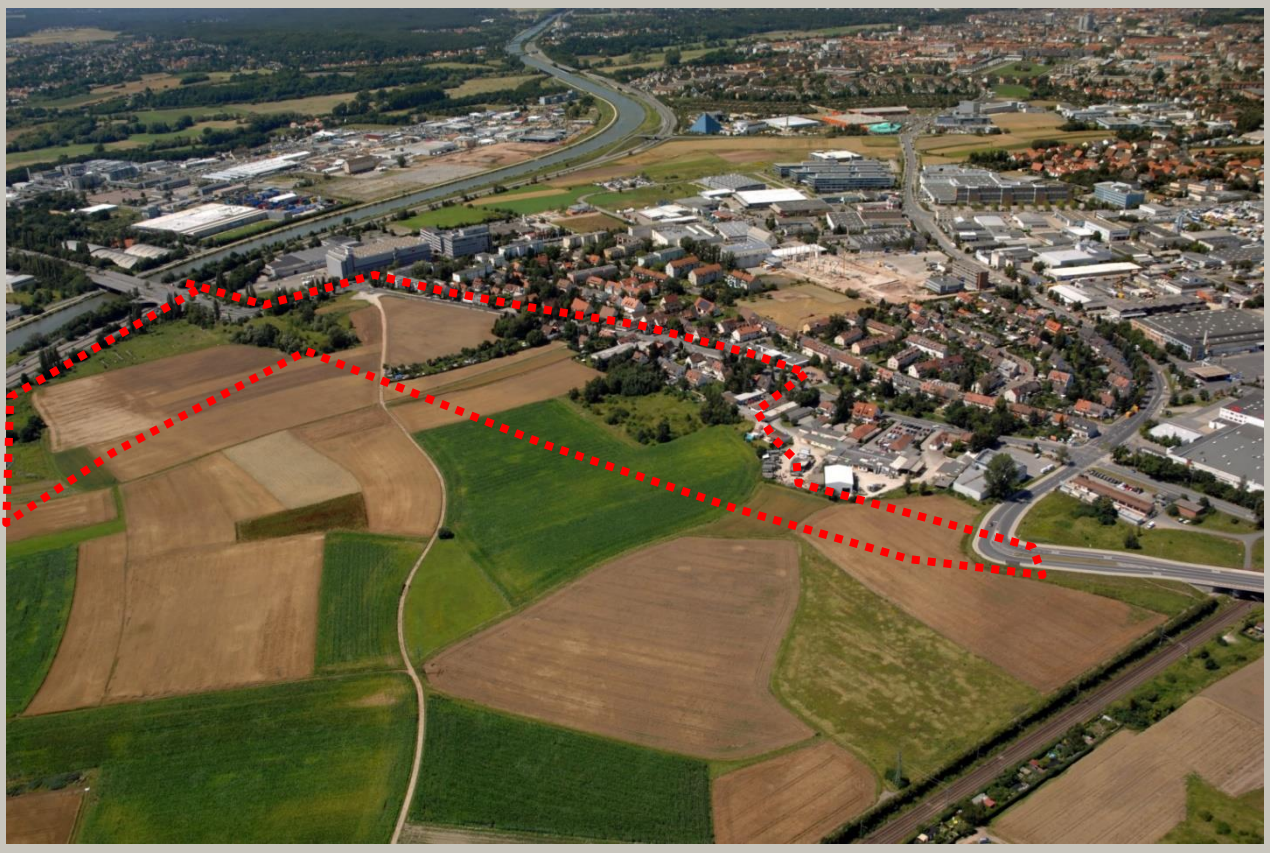
Marcus König
Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4445 A

„TIEFES FELD NORDWEST“

für ein Gebiet südlich und östlich der Rothenburger Straße und nördlich der Neuen Rothenburger Straße und westlich der Straße Am Wirtsacker



Stand: Oktober 2021
Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4445 A

„TIEFES FELD NORDWEST“

für ein Gebiet südlich und östlich der Rothenburger Straße und nördlich der neuen Rothenburger Straße und westlich der Straße Am Wirtsacker

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 4

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

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 5

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 6

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 6

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 13

I.4. PLANUNGSKONZEPT TIEFES FELD GESAMT – RAHMENPLANUNG / WETTBEWERBSERGEBNIS 15

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT / BAUSTRUKTUR 21

I.4.2. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 22

I.4.3. GENDER UND DIVERSITY 23

I.4.4. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG 23

I.4.5. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN 25

I.4.6. IMMISSIONSSCHUTZ 28

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 36

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 36

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 40

I.5.3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBAERE GRUNDSSTÜCKSFLÄCHEN 41

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN 42

I.5.5. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN 43

I.5.6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN 44

I.5.7. SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG 44

I.5.8. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN 45

I.5.9. WERBEANLAGEN 45

I.5.10. VERKEHRSFLÄCHEN 45

I.5.11. VERSORGUNGSFLÄCHEN 46

I.5.12. RÜCKHALTUNG UND ABFLUSS VON NIEDERSCHLAGSWASSER 46

I.5.13. GRÜNORDNUNG 47

I.5.14. VERMEIDUNG VON HOCHWASSER- ODER STARKREGENSCHÄDEN 51

I.5.15. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 51

I.5.16. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN I.S.D. BIMSCHG 52

I.5.17. BEHEIZUNG 55

I.5.18. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 56

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 56

I.7. BETEILIGUNGEN 58

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB 58

I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB 58

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 59

I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 59

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG / AUSWIRKUNGEN / ABWÄGUNG / MASSNAHMEN 59

I.8.1. WOHNEN STATT GEWERBE ENTLANG DER NEUEN ROTHENBURGER STRAßE 59

I.8.2. BEBAUUNG LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN 60

I.8.3. WOHNBEBAUUNG AN EINER NEUEN PLANFESTGESTELLTEN STRAßE (LÄRMSCHUTZ) 61

I.8.4. ABHÄNGIGKEIT DER REALISIERUNG DES ALLGEMEINEN WOHNGEBIETS WA VON DER REALISIERUNG DER LÄRMSCHUTZBEBAUUNG 61

I.8.5. ABHÄNGIGKEITEN VON DEN PLANFESTSTELLUNGEN DER STADT NÜRNBERG (NEUE ROTHENBURGER STRAßE) 62

I.8.6. ENTFALL DER PLANUNG VON STRAßENBÄUMEN ENTLANG DER BESTEHENDEN ROTHENBURGER STRAßE 62

I.8.7. RODUNG DES WALDES UND ERSATZAUFFORSTUNGEN. 62

I.9. KOSTEN 63

II. UMWELTBERICHT (Stand 18.10.2021) als gesonderter Textteil

III. QUELLENANGABEN

Fachgutachten:

- Agrarstrukturelles Gutachten „Tiefes Feld“ mit Ergänzungen zum Vorhaben „Züricher Straße“ bzw. Bebauungsplangebiet 4601, Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger, 16.12.2016
- Entwässerungskonzept, Ramböll Studio Dreiseitl, 2016
- Entwässerungskonzept, Ramböll Studio Dreiseitl, 2021
- Erschütterungstechnische Untersuchung, Möhler + Partner Ingenieure AG. Juli 2020
- Freiflächenrahmenplan Tiefes Feld Nürnberg, Adler & Olesch, Oktober 2021
- Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg, GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, 2015
- Kampfmittel Luftbildauswertung Andrea Pavic, Juni 2019
- Klimaökologische Expertise zum Bebauungsplans Nr. 4445 „Tiefes Feld“ in Nürnberg, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Mai 2021
- Konzept Energienutzungsplan Tiefes Feld, N-ERGIE, 05.03.2020
- Machbarkeitsstudie „Ökosee“, Technisches Hochschule Nürnberg, Institut für Wasserbau und Wasserwirtschaft, Jahr 2020
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“, Grosser-Seeger & Partner, 01.10.2021
- Rahmenplan, AG Finkenberger, Schönle, Juni 2017
- Rahmenplan, AG Finkenberger, Schönle, Juni 2019
- Schalltechnische Untersuchung zum BP 4445a, Büro IBAS, 14.07.2021
- Strukturanalyse Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schweinau, Stadtraumkonzept Gmbh, März 2020
- Untersuchung der Nahversorgungspotentiale im Bereich der Bebauungspläne Nr. 4614 Züricher Straße und Nr. 4445 Tiefes Feld in Nürnberg, Dr. Donata Acocella Stadt und Regionalentwicklung, 12.07.2016
- Verkehrsplanung, Planungsbüro Vössing, 2021

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4445 A

„TIEFES FELD NORDWEST“

für ein Gebiet südlich und östlich der Rothenburger Straße und nördlich der neuen Rothenburger Straße und westlich der Straße Am Wirtsacker

I. PLANBERICHT

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

Am 29.04.1999 fasste der Stadtplanungsausschuss (AfS) den Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4445 „Tiefes Feld“ und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Diese erste Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 07.06.1999 bis 05.07.1999 statt. Nachdem sich die Stadt dazu entschloss, die Bewerbung um die Bundesgartenschau mit dem Tiefen Feld als potentiellen Standort nicht weiter zu verfolgen und die Entwicklung anderer Stadtgebiete zu diesem Zeitpunkt Vorrang hatte, ruhte das Verfahren.

Mit der Weiterentwicklung der Planungen zum Bau der U-Bahnlinie 3 und der wachsenden Bedeutung des Tiefen Feldes für die künftige Stadtentwicklung wurde das Verfahren wiederaufgenommen. Als Reaktion auf die veränderten Rahmenbedingungen beschloss der AfS am 30.10.2008 die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs im Rahmen von Europan10. Der Umgriff des Wettbewerbsgebiets entsprach dabei weitestgehend dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445. Im Februar 2010 fand ein Workshop mit den Preisträgern zur Überarbeitung und Verbesserung der Entwürfe statt. Im Ergebnis ihrer Sitzung am 08.06.2010 empfahl die Jury den Entwurf „urban lifecycles“ des Stuttgarter Büros SPF Schönle/Piehler/Finkenberger als Grundlage der weiteren Planungen (vertiefende Rahmenplanung und verbindliche Bauleitplanung). Dieser Empfehlung folgte der AfS mit seinem Beschluss vom 15.07.2010.

Auf der Grundlage der o.g. Beschlüsse wurde ein städtebaulicher Rahmenplan für die städtebauliche Gesamtentwicklung des Tiefen Feldes erarbeitet, der als Grundlage für die Bauleitplanung dient. Dieser Rahmenplan war die Grundlage der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 13.11.2014 bis 12.12.2014. Am 23.04.2015 wurden die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sich daraus ergebenden Problemstellungen dem AfS vorgelegt. Die Ergebnisse wurden eingearbeitet und anschließend die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 21.07.2015 bis 07.08.2015 durchgeführt.

Aus dem Bebauungsplan Nr. 4445 „Tiefes Feld“ wurden und werden in den nächsten Jahren einzelne Bebauungspläne (4445a, 4445b und 4445c) herausgelöst, die bei bestimmten Themen (Regenwasserversickerung, Grün- und Freiflächen, Lärmschutz, soziale Infrastruktur) voneinander abhängig sind. Die beiden Bebauungspläne Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ und Nr. 4445 b „Tiefes Feld Bildungseinrichtungen“ werden zeitgleich aufgestellt. Der Bebauungsplan 4445 c wird unmittelbar danach bearbeitet und soll ein Jahr nach 4445 a und 4445 b in Kraft treten.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Für das nordwestliche Planungsgebiet wird auf Grundlage des Gesamtrahmenplans Nr. 4445 „Tiefes Feld“ der Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ herausgelöst, da die Baurechtschaffung in diesem Bereich unabhängig von dem östlich angrenzenden laufenden Planfeststellungsverfahren Güterzugstrecke erfolgen kann. Mit dem Planfeststellungsverfahren der Neuen Rothenburger Straße erfolgt eine enge inhaltliche Abstimmung. Das Planfeststellungsverfahren der U-Bahn ist bereits abgeschlossen und wird berücksichtigt. Ziel ist eine frühzeitige Baurechtsschaffung für Teilbereiche des Tiefen Feldes, insbesondere an der bestehenden Rothenburger Straße und um den U-Bahnhof Kleinreuth bei Schweinau.

Im Geltungsbereich „Tiefes Feld Nordwest“ sollen neben Wohnungen und öffentlichen Grünflächen auch Anlagen für soziale Zwecke, Dienstleistungen und Einzelhandel im Bereich der neuen U-Bahnstation entstehen.

Nach dem Gutachten des GEWOS-Instituts für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH zum wohnungspolitischen Konzept Wohnen im Jahr 2025 beträgt der Bedarf an Flächen für den **Wohnungsbau** in Nürnberg bis zum Jahr 2025 rund 183 ha (in der mittleren Prognosevariante). Mit den im Bebauungsplan dargestellten baulichen Maßnahmen kann ein Teil dieser hohen Nachfrage gedeckt werden, wodurch ein Beitrag zur Entspannung des Nürnberger Wohnungsmarktes geschaffen wird.

Das Quartier soll von einem qualifizierten öffentlichen Raum, kurzen Wegen, einer hohen räumlichen Dichte, einer funktionalen und soziokulturellen Mischung sowie einer engen Verzahnung der verschiedenen Lebenswelten geprägt sein. Ein Kernbaustein hierfür stellt der **Quartiersplatz** dar, der vor allem mit öffentlichen Nutzungen, einem standortgerechten Einzelhandel und sozialen Einrichtungen in der Erdgeschosszone belebt wird und damit eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist. Der zusätzliche tägliche Bedarf im Planungsgebiet kann so fußläufig befriedigt werden.

Die Ziele der Stadt der kurzen Wege und der doppelten Innenentwicklung werden auch durch die Festsetzung der **öffentlichen Grünfläche** unterstützt. In unmittelbarer Nähe zum Wohn- und Arbeitsplatz ist ein Grünzug mit hoher Aufenthaltsqualität von West nach Ost durch das Gebiet geplant. Er bietet zwei Spielplätze und fungiert darüber hinaus als Teil des oberflächennahen Regenwasserkonzepts.

Das Geh- und Radwegekonzept, die neue U-Bahn-Station sowie die Neugestaltung der bestehenden Rothenburger Straße und der Neubau der Neuen Rothenburger Straße in unmittelbarer Nähe sorgen für eine optimale **Anbindung des Gebiets** – auch und vor allem für den Geh- und Radwegeverkehr werden durch das Planungsrecht mögliche Voraussetzungen geschaffen. Um dem hervorragenden ÖPNV-Anschluss gerecht zu werden, ist eine verdichtete Bauweise im Plangebiet das klare Ziel.

Planungsziel ist zudem die Realisierung eines **oberflächennahen klimagerechten Regenwasserentwässerungskonzeptes**, welches sich konzeptionell über die drei Bebauungsplangebiete des Tiefen Feldes erstreckt.

Südlich der Neuen Rothenburger Straße befinden sich eine **Regenwasser-Retentionsfläche**, eine Fläche für Lärmschutzmaßnahmen sowie ein Bestandsbiotop im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4445a. Räumlich und gestalterisch ist dieser Bereich vor allem mit den Planungen im Tiefen Feld südlich der Neuen Rothenburger Straße, also den Bebauungsplänen Nr. 4445b und Nr. 4445c verknüpft und ist auch Teil der Freiflächenrahmenplanung für das Tiefe Feld. Die Retentionsfläche muss jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4445a liegen, da sie die oberflächennahe Niederschlagsentwässerung aller dortigen Baugebiete sammelt und die Einleitung in das städtische Ableitungssystem nicht ohne sie funktioniert.

Die **Lärmschutzmaßnahmen entlang der Südwesttangente** sind primär zum Schutz der künftigen Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4445b notwendig. Sie wurden in den Bebauungsplan Nr. 4445a mit aufgenommen, weil eine Realisierung der Maßnahmen rechtzeitig vor der Bebauung im BP Nr. 4445b ermöglicht werden soll. Dieses zeitliche Planungsziel konnte aufgrund der Abhängigkeiten zur Planfeststellung der Neuen Rothenburger Straße nicht erreicht werden, wodurch nunmehr ein zeitlicher Gleichklang mit dem Bebauungsplan Nr. 4445b Tiefes Feld erfolgt.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Plangebiet Tiefes Feld Nordwest besitzt eine Gesamtfläche von ca. 13 ha. Es liegt ca. 4,5 km westlich vom Stadtzentrum Nürnberg entfernt. Es wird im Norden vom Stadtteil Kleinreuth, im Westen durch die Autobahn bzw. Südwesttangente und den Main-Donau-Kanal sowie im Osten, durch die die Bestandsbebauung begrenzt.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Gebiet ist im Bereich des Tiefen Feldes Nordwest unbebaut, wobei etwa 28 % der Fläche des Geltungsbereichs landwirtschaftlich genutzt werden. Baumbestand ist nur vereinzelt an den Rändern vorhanden. Durch die Sicht auf die Autobahn und die Bahnlinie Nürnberg-Fürth, die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die fehlenden Geh- und Radwege wird das Gebiet für Freizeit und Erholung derzeit kaum genutzt. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich auf städtischen Flächen (circa 4.000 m²) eine Kleingartenanlage. Diese ist keine Kleingartenanlage im Sinne des Gesetzes.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets sowie im Ortsteil Kleinreuth ist die bestehende Nutzung von einer kleinteiligen, dörflichen Siedlungsstruktur sowie einzelnen gewerblichen Nutzungen geprägt. Eine räumliche Trennung vom Ortskern Kleinreuth ergibt sich durch die bestehende Rothenburger Straße. Die aktuellen Probleme des bestehenden Siedlungsgebiets sind die Belastungen aus dem Durchgangsverkehr der bestehenden Rothenburger Straße, die Lärmbelastung der Südwesttangente, die ungeordnete Ansiedlung von heterogenen Gewerbeflächen, eine geringe soziale Infrastruktur, eine schwache Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und die fehlenden Freiraumverbindungen.

Zusammen mit der Trennwirkung von Südwesttangente, Kanal, Bahnlinie und der bestehenden Rothenburger Straße führt dies zu einer isolierten Lage innerhalb der Stadt. Die Bedeutung des Planungsgebiets für die Gesamtstadt ist im derzeitigen Zustand eher gering. Für die Landwirtschaft im Südwesten Nürnbergs hat das Gebiet eine große Bedeutung.

I.3.1.3. Verkehr

Die im Norden des Plangebiets verlaufende bestehende Rothenburger Straße bildet die Verkehrserschließung, die das gesamte Gebiet derzeit mit der Region und der Innenstadt verbindet. Das städtebauliche Entwicklungsgebiet Tiefes Feld soll künftig über die Neue Rothenburger Straße erschlossen und an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen werden. Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ kann zunächst ausschließlich über die bestehende Rothenburger Straße erschlossen werden, so lange die Neue Rothenburger Straße noch nicht realisiert ist. Auf Grund der Verkehrs- und Lärmzunahme durch das neue Baugebiet ist aber ein ausreichender Rechtsstand (Offenlage der Planfeststellung) der künftigen Neuen Rothenburger Straße notwendig, so dass diese Erschließung und die zusätzliche Belastung der bestehenden Rothenburger Straße nur über einen begrenzten Zeitraum benötigt wird.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Als Entscheidungshilfe für eine gute Nahversorgung und damit zusammenhängende Belange der Stadtentwicklung wurde am 23.10.2013 im Stadtrat das Einzelhandelskonzept beschlossen. Ebenso wurde im März 2020 die Strukturanalyse Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schweinau abgeschlossen. Das Einzelhandelskonzept untersucht die räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots nach Standorttypen und bildet die Grundlage für die Planungen im Stadtgebiet. Die Strukturanalyse baut darauf auf und betrachtet Kleinreuth b. Schweinau näher. So bestehen sowohl für die Sortimente des Nahversorgungsbereichs (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke sowie Drogerie- und Parfümeriewaren), als auch für zentrenrelevante Sortimente (z.B. Textil/Bekleidung, Elektronikartikel, Bücher) hohe Verkaufsflächenanteile an nicht integrierten Sonderstandorten im Stadtgebiet.

Zu einem solchen Sonderstandort zählt auch der Bereich nordöstlich des Planungsgebiets, der im Einzelhandelsgutachten zusammen mit einem weiteren Elektronikfachmarkt an der Rothenburger Straße als Sonderstandort „Kleinreuth 1“ abgegrenzt wurde. Als standortprägend werden das SB-Warenhaus und die zwei Elektrofachmärkte gesehen. Dabei entfällt nahezu die gesamte vorhandene Verkaufsfläche auf das Sortiment des Nahversorgungsbereichs und der zentrenrelevanten Sortimente. Das Einzelhandelsangebot des Sonderstandorts „Kleinreuth 1“ besteht aus elf Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 17.625 m².

„Kleinreuth 1“ wird als etablierter, aber nicht integrierter Sonderstandortgesehen, der sich grundsätzlich für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten eignen würde. Das Gutachten empfiehlt daher, das sehr umfangreiche nahversorgungs- und zentrenrelevante Angebot nicht auszubauen, sondern vielmehr langfristig zurückzubauen, soweit dies planungsrechtlich möglich wäre.

In der detaillierten Strukturanalyse geht der Gutachter sogar noch weiter und empfiehlt bis auf eine reine Nahversorgung keinerlei Einzelhandel. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass die Ausweisung neuer Gewerbeflächen aufgrund der Flächenknappheit und Flächenkonkurrenz stadtweit äußerst schwierig ist und im gesamten Stadtgebiet keine Fläche mit GI-Ausweisung uneingeschränkt zur Verfügung steht, sollen die als GE und GI ausgewiesenen Gewerbeflächen gegenüber anderen Nutzungen gesichert werden. Der Gewerbestandort ist als zusammenhängendes Gebiet zu bewahren, um die GE-Bereiche als Pufferzone zum GI-Bereich zu erhalten und vor Verdrängung durch eindringende Fremdnutzung zu schützen. Erwünscht sind die Stärkung und Ansiedlung klassischer Gewerbe- und Produktionsbetriebe. Eine Einzelhandelsnutzung – mit Ausnahme reiner Nahversorgung – ist nicht erwünscht.

Aus diesem Grunde wurden die Bebauungspläne Nr. 4544 „Virnsberger Straße“ und 4611 „Tevi alt“ eingeleitet, mit der Zielsetzung die Einzelhandelssituation am Standort planungsrechtlich zu regeln. Zur Entwicklung einer tragfähigen städtebaulichen Konzeption und zur Etablierung eines standortgerechten Einzelhandels wurde eine Untersuchung der Nahversorgungspotenziale im Hinblick auf die künftigen Festsetzungen zum Einzelhandel in den Bebauungsplänen Nr. 4445 „Tiefes Feld und Bebauungsplan Nr. 4614 „Züricher Straße“ beauftragt. Diese liegt mit Stand 12.07.2016 vor. Dabei wurde ermittelt, welche Betriebsform bzw. Betriebsformenkombination der Grund- und Nahversorgung auch vor dem

Hintergrund des im Umfeld bestehenden Angebots einerseits wettbewerbsfähig und andererseits bedarfs- und standortgerecht sinnvoll ist. Für den Standort Tiefes Feld wurden sortimentsweise die Verkaufsflächenobergrenzen ermittelt und darauf basierend mögliche Betriebsformenkombinationen dargestellt. Bei den Obergrenzen wurde auch die Kaufkraftbindung im Sonderstandort „Kleinreuth 1“ berücksichtigt, der von den befragten Betreibern als negativ für die künftige städtebauliche Entwicklung im Tiefen Feld gesehen wird.

Das Gutachten kommt für den Einzelhandelsstandort Tiefes Feld zu folgendem Ergebnis: Es wird die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts (Supermarkt oder Discounter) und eines Drogeriemarkts empfohlen. Zu favorisieren ist die Ansiedlung eines Supermarkts der ein breites und tiefes Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel sowie ein ergänzendes und stetiges Angebot in weiteren grund- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten schaffen würde. In der Gesamtbetrachtung mit dem östlich angrenzenden Planungsgebiet Züricher Straße Bebauungsplan Nr. 4614 und den in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen Betrieben kommt das Gutachten in seiner Vorzugsvariante zu folgenden im Bebauungsplan zu sichernden Verkaufsflächenobergrenzen:

6.4.5 Variante E) Züricher Straße: kleiner Discounter, Tiefes Feld: Supermarkt und Drogeriemarkt

Variante E) enthält am Standort **Züricher Straße** einen kleineren **Discounter**. Am Standort **Tiefes Feld** ein **Supermarkt** und ein **Drogeriemarkt** vorgesehen.

Tab. 14: Verkaufsflächen (in m²) nach Sortimentsgruppen - Variante E)

	Züricher Straße	Tiefes Feld			
Sortimentsgruppe	kleiner Discounter	Supermarkt	Drogerie-Markt	Gesamt. VKF	Gesamt. Umsatz
Nahrungs-/ Genussm.	720	1.270	70	2.060	10,1
Drogerie/ Parfümerie	50	140	520	720	3,5
PBS; Zeitungen/ Zeitschr.	-	30	-	30	0,1
Blumen/ Zoo	10	50	30	80	0,4
sonst. Randsortimente	20	60	30	110	0,6
Gesamt	**800**	**1.550**	**650**	**3.000**	**14,8**

VKF = Verkaufsfläche; PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Umsatz in Mio. €

Quelle: eigene Erfahrungswerte; eigene Berechnungen; weitere Quellen wie z.B. Angaben des EHI, vgl. www.handelsdaten.de.

[1]

Im Sinne eines umfassenden Grund-/Nahversorgungsangebots sollten, neben dem Supermarkt/Discounter und einem Drogeriemarkt am Standort Tiefes Feld, arrondierende Einzelhandels- und publikumswirksame Dienstleistungsbetriebe - empfohlen wird eine Bäckerfiliale, eine Apotheke, ein kioskähnliches Geschäft, ein Blumenladen, ein Lebensmittelfachgeschäft, eine Metzgereifiliale und ein Optiker - angesiedelt sowie ein Wochenmarkt, installiert werden. Dieses Angebot sollte sich um den neuen Quartiersplatz konzentrieren und befindet sich damit im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“. Am Standort Tiefes Feld wird auf Grund der Großflächigkeit des Lebensmittelbetriebs (Supermarkt oder Discounter) ein Kerngebiet mit zwei Teilbaugebieten (MK 1 und MK 2) festgesetzt, in deren Erdgeschossen Einzelhandel zulässig ist.

[1] Abbildung: Standortgerechte Verkaufsflächen im Bebauungsplan Tiefes Feld; Quelle: Untersuchung der Nahversorgungspotentiale im Bereich der Bebauungspläne Nr. 4614 „Züricher Straße“ und Nr. 4445 Tiefes Feld in Nürnberg (Dr. Acocella) vom 12.07.2016

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

Der Bereich „Tiefes Feld“ gehört zu den wenigen noch unbebauten Freiflächen Nürnbergs. Der Großteil der Fläche wird derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet, ist allerdings vergleichsweise klein parzelliert. In den Randbereichen grenzen Baumreihen, Sträucher sowie Gehölz bestandene Böschungen die Fläche von benachbarten Nutzungen (insbesondere den Verkehrstrassen) ab. Trotz des geringen Anteils gliedernder Strukturelemente entsteht, durch die randlichen Brachflächen und Gehölzbestände sowie die eher extensiv genutzten Bereiche, eine gewisse Vielfalt an unterschiedlichen Lebensräumen. Nur wenige Äcker liegen schon länger brach. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets, wo bereits der Damm für die spätere Durchbindung der Rothenburger Straße aufgeschüttet wurde, befinden sich einige großflächige Ruderalbereiche, teilweise mit flächigem Gehölzbewuchs. Hervorzuheben sind vor allem die Vorkommen der gefährdeten Ackerwildkrautarten. Darüber hinaus gibt es keine Erkenntnisse über das Vorkommen seltener, gefährdeter oder geschützter Pflanzenarten. Im Ortsbereich ist zum Teil noch alter, erhaltenswerter Baumbestand (v.a. Eichen und Linden) vorhanden.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 4445 sowie für den Bebauungsplan Nr. 4445 a wurden erstellt, ebenso wie die saP zum Bebauungsplan Nr. 4445 b. Der Ausgleich von Beeinträchtigungen des Artenschutzes und des Naturhaushaltes der Bebauungspläne und der Neuen Rothenburger Straße (Planfeststellungsverfahren) soll ganzheitlich geleistet werden. Für jedes Verfahren wird in einer eigenständigen saP aber der Eingriff und die nötigen Maßnahmen geschildert.

Von hoher Bedeutung sind hier insbesondere die bodenbrütenden Vogelarten Kiebitz, Rebhuhn, Feldlerche und Wiesen-Schafstelze, von denen auch Bruten im Gebiet nachgewiesen werden können. Im Planungsgebiet sind die Biotope N-12335-001 und Biotop Nr. 1233-001 nach dem bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatschG) teilweise betroffen. Darüber hinaus sind im südlichen Teilbereich ein nach dem Arten und Bodenschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP) sog. regional bedeutsamer Lebensraum vorhanden, sowie östlich des Planungsgebiets ein sog. lokal bedeutsamer Lebensraum.

Auf den städtischen Grundstücken Fl. Nr. 473, 473/5 und 473/6 Gmkg. Großreuth b. Schweinau besteht eine Kleingartenanlage. In diesem Bereich sind künftig Wohnnutzung, öffentliche Grünfläche und Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Aus diesem Grund kann der Standort langfristig nicht mehr für die Nutzung als Kleingartenanlage zur Verfügung stehen. Es handelt sich hier jedoch nicht um Kleingärten im Sinne des Kleingartengesetzes, sondern um sogenannte Erholungsgärten. Diese sind mit einer Kündigungsfrist von ein bis maximal drei Monaten verpachtet. Gegebenenfalls können diese Kleingärtner in umliegende Anlagen untergebracht werden. Darüber hinaus wäre es wünschenswert, mittelfristig im Bereich Kleinreuth / Großreuth einen weiteren Standort für Kleingartenanlagen zu schaffen. Dieser Ersatz / Bedarf kann aber nicht im Tiefen Feld gedeckt werden.

Auf den Fl. Nr. 478/2, 478/3, 484/1 (teilweise), 483/0 (teilweise), 512/0, 513/0, 514/0, 515/0, 516/0 und 517/0 Gmkg. Großreuth bei Schweinau befindet sich zudem Wald nach Waldgesetz. Für diesen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Fläche an anderer Stelle aufgeforstet.

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

<u>Verkehrslärm</u>

Maßgebend auf das Plangebiet einwirkende Straßen sind die im Südwesten angrenzende Südwesttangente, die im nördlichen Bereich verlaufende bestehende Rothenburger Straße sowie die Neue Rothenburger Straße, die Sigmundstraße und die Virnsberger Straße. Die in Ansatz gebrachten Parameter sowie die berechneten Emissionspegel für die einzelnen Straßen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 1: Ausgangsdaten und Emissionspegel der Straßen nach Inbetriebnahme der neuen Rothenburger Straße und Teilbebauung im Plangebiet, Prognosejahr 2035 (Quelle: IBAS, Schalltechnische Untersuchung, Juli 2021)

Straße, Abschnitt	durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV [Kfz/24h]	stündl. Verkehrsstärke M [Kfz/h]		zul. Geschw. v [km/h]	Anteil Lkw1 p1 [%]		Anteil Lkw2 p2 [%]		Anteil Motorrad [%]	längenbezogener Schallleistungspegel L_W' [dB(A)]	
		Tag	Nacht		Tag	Nacht	Tag	Nacht		Tag	Nacht
Rothenburger Straße (alt)	2.000	115	20	30	2	1	1	1	0	71,1	63,4
Südwesttangente südl. AS Kleinreuth	77.000	4.331	963	80	4	6	5	8	0	93,8	88,0
Südwesttangente nördl. AS Kleinreuth	71.000	3.994	888	80	4	6	5	8	0	93,5	87,7
Auf-/Abfahrtrampen Süd	10.000	563	125	80	5	3	2	2	0	84,4	77,6
Auf-/Abfahrtrampen Nord	10.500	591	131	80	5	3	2	2	0	84,6	77,8
Sigmundstraße	26.000	1.479	293	50	6	4	4,5	3	0	86,6	79,1
Virnsberger Straße	10.500	604	105	50	4	3	4	2	0	82,4	74,4
Neue Rothenburger Str. West und Ost	21.000	1.208	210	50	5	3	4	3	0	85,5	77,6
Neue Rothenburger Str. Mitte	21.500	1.236	215	50	5	3	4	3	0	85,6	77,7
Rothenb.-Str. zwischen Sigmundstr. und Neue Rothenb.-Str.	26.000	1.495	260	50	6	5	5	3	0	86,6	79,1

Die vorgenannten Prognosewerte und Emissionsdaten beziehen sich auf die Situation nach Fertigstellung der Neuen Rothenburger Straße. Über diese wird zukünftig die Erschließung des Tiefen Feldes erfolgen. Die bestehende Rothenburger Straße (alt) wird zurückgebaut, abgehängt und wird zukünftig ausschließlich von den Anwohnern genutzt. Dies führt zu einer deutlichen Abnahme der Verkehrsmenge auf der bestehenden Rothenburger Straße (alt).

Neben dem Fall nach Inbetriebnahme der Neuen Rothenburger Straße soll auch der Fall betrachtet werden, wenn die zusätzliche Wohnbebauung bereits existiert, die Neue Rothenburger Straße aber noch nicht hergestellt ist und der zusätzliche Verkehr der neuen Bebauung auch über die bestehende Rothenburger Straße abgewickelt werden muss. Um die Auswirkungen sowohl auf die neu geplanten Gebäude südlich der bestehenden Rothenburger Straße (alt), als auch auf die Bestandsbebauung im Norden beurteilen zu können, werden die zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen in einer zusätzlichen Variante berechnet. Gemäß einer Verkehrszählung vom 2.1.2016 ist eine Verkehrsbelastung der bestehenden Rothenburger Straße von derzeit 15.000 KfZ/24h zu Grunde zu legen. Im Falle der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 4445 a ohne die Neue Rothenburger Straße als Entlastung ist in der bestehenden Rothenburger Straße (alt) ein Anstieg der Verkehrsbelastung auf 16.500 KfZ/24h im Zuge der Neubebauung zu erwarten.

Da dieser Fall zu einer Erhöhung der Lärmbelastung auf die Bestandsbebauung nördlich der bestehenden Rothenburger Straße führt, ist vor der Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans ein Planstand der Neuen Rothenburger Straße abzuwarten, bei dem mit Sicherheit mit einer Realisierung der Neuen Rothenburger Straße zu rechnen ist. Dieser Planfall tritt somit nur in einer Übergangszeit bis zur Inbetriebnahme der „Neuen Rothenburger Straße“ als zukünftige Haupterschließung des Baugebietes ein. Zudem tritt der Fall auch nur ein, wenn das Baugebiet im Geltungsbereich Tiefes Feld Nordwest vollständig entwickelt ist und kein Verkehr über die Neue Rothenburger Straße erfolgen kann. Die entsprechenden Verkehrsbelastungen, Parameter und die berechneten Emissionspegel sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 2: Ausgangsdaten und Emissionspegel der Rothenburger Straße (alt), Prognosejahr 2035, Variante vor Inbetriebnahme der Rothenburger Straße (neu), ohne und mit Zusatzverkehr aus dem Plangebiet (Quelle: IBAS, Schalltechnische Untersuchung, Juli 2021)

Straße	**Durchschnittl. Verkehrsstärke DTV[2] [Kfz/24h]**	**Stündl. Verkehrsstärke Tag/Nacht M [Kfz/h]**	**zulässige Geschwindigkeit v [km/h]**	**Lkw-Anteil 1 Tag / Nacht p1 [%]**	**Lkw-Anteil 2 Tag / Nacht p2 [%]**	**Längenbezogener Schallleistungspegel Tag / Nacht Lw [dB(A)]**
Rothenburger Straße (alt) ohne Zusatzverkehr aus dem Plangebiet	15.000	863 / 150	50	4,5 / 2	3,5 / 3	83,9 / 76,0
Rothenburger Straße (alt) mit Zusatzverkehr aus dem Plangebiet	16.500	949 / 165	50	4,5 / 2	3,5/3	84,3 / 76,4

[2] DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke in Kfz/24h

Schienenverkehr

Im Osten grenzt die Bahnstrecke 5950 (Güterzugstrecke) an das Plangebiet an. Für den Ausbau der Güterzugstrecke - um zwei weitere Gleise Bahnstrecke 5955 - wurde im Jahr 1993 ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet. Die Unterlagen der 4. Änderung der Planfeststellung wurden im Juni 2021 an die Regierung von Mittelfranken übergeben. Ein zügiger Abschluss des Verfahrens ist geplant. Die Entwicklung des Tiefen Feldes soll – bis auf den Bau eines Schulzentrums südlich der neuen Rothenburger Straße - zunächst von Nordwesten her erfolgen. Der Einfluss des Schienenverkehrs ist im Bereich Tiefes Feld Nordwest gegenüber dem Straßenverkehr von untergeordneter Bedeutung.

Gewerbelärm

Nördlich des Plangebietes grenzt ein Gewerbegebiet an die bestehende Wohnbebauung entlang der bestehenden Rothenberger Straße an. Weitere gewerblich genutzte Flächen befinden sich westlich des Main-Donau-Kanals. Die jeweils nächstgelegenen Gewerbeflächen liegen im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne. Überwiegend sind Gewerbe-/bzw. Sondergebiete festgesetzt. Teilbereiche des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 3589 sind als Industriegebiet festgesetzt. Die Bebauungspläne der umliegenden Gewerbegebiete datieren mit Ausnahme des Bebauungsplans Nr. 3958 aus den 60er und 70er Jahren. Diese enthalten keine Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz, etwa in Form von flächenbezogenen Schallemissionspegeln.

Für die Berechnung der Gewerbelärmeinwirkungen auf die Wohnbebauung im Plangebiet sind die Emissionsansätze für die Bestandsbetriebe anhand der vorliegenden Genehmigungsunterlagen abzuleiten. Die Genehmigungen wurden überwiegend zwischen 1960 und 1990 erteilt und enthalten nur teilweise Auflagen zum Lärmschutz. Dabei wurde in den Bescheiden überwiegend die Ausschöpfung der Richtwerte für die jeweils benachbarten Gebietskategorien zugestanden, Vorhaltemaße wurden seinerzeit nicht berücksichtigt. Eine Ausnahme stellen Betriebe dar, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigt sind. Hier sind in den Bescheiden konkrete Richtwertanteile und Immissionsorte genannt. Für die nordwestlich des Plangebietes unmittelbar an der Sigmundstraße gelegene Semikron Elektronik GmbH & Co. KG nennt der Änderungsbescheid vom 02.11.2017 folgende Immissionsrichtwerte:

Tabelle 3: Immissionsorte für die Beurteilung des Gewerbelärms (Quelle: IBAS, Schalltechnische Untersuchung, Juli 2021)

Nr.	**Immissionsort**	**Gebiet**	**IRWA tags dB(A)**	**IRWA nachts dB(A)**
IO 1	Wohngebäude Sigmundstraße 209 (Flur-Nr. 440), West-Fassade I, EG bis 3. OG	WA (Gemengelage)	54	39
IO 2	Wohngebäude Sigmundstraße 209 (Flur-Nr. 440), West-Fassade II, EG bis 3. OG	WA (Gemengelage)	54	39
IO 3	Wohngebäude Sigmundstraße 203 (Flur-Nr. 440), West-Fassade I, EG bis 3. OG	WA (Gemengelage)	54	39
IO 4	Wohngebäude Sigmundstraße 203 (Flur-Nr. 440), West-Fassade II, EG bis 3. OG	WA (Gemengelage)	54	39

Die Ableitung von Emissionsansätzen für die vorhandenen Gewerbebetriebe erfolgt aus den Genehmigungsbescheiden in Verbindung mit betriebstypischen Erfahrungswerten für die jeweilige Nutzung. In Anlehnung an die DIN 18005 wird für die umliegenden Gewerbegebiete von einem Emissionsansatz von 60 dB(A)/m² für den flächenbezogenen Schallleistungspegel ausgegangen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die bestehenden Betriebe die Immissionsrichtwerte der TA Lärm gelten. Der Emissionsansatz für die Nachtzeit wurde um 10 dB reduziert. An die nördlich des Plangebiets liegenden Gewerbeflächen grenzt bestehende Wohnbebauung (allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete) zum Teil unmittelbar an. Auf die Wohngebiete wirken Gewerbelärmimmissionen ein, die die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebiets teilweise überschreiten. Diese Situation wird in den bestehenden Genehmigungsbescheiden durch Berücksichtigung einer Gemengelage abgebildet. Demnach sind hier im Randbereich höhere Immissionsrichtwerte von 60 / 45 dB(A) tags/nachts an den Bestandsgebäuden zu berücksichtigen, die den Werten eines Mischgebiets entsprechen.

Um die Bestandssituation (Gemengelage) abzubilden, wird für die unmittelbar westlich und nördlich des Plangebietes gelegenen Gewerbegebiete von einem Emissionsansatz von 60 dB(A)/m² zur Tagzeit und 45 dB(A)/m² zur Nachtzeit ausgegangen. Damit werden in den Randbereichen der angrenzenden Wohngebiete Immissionswerte von 60/45 dB(A) tags/nachts erreicht.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet liegt westlich der Sigmundstraße das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Vedes. Die Nachnutzung der Gebäude erfolgt derzeit durch den SIG 220 Businesspark, der flexible Büro,- Lager,- und Logistikflächen vermietet. Auf dem Gelände stehen ca. 300 Pkw-Stellplätze zur Verfügung, davon 62 unmittelbar westlich der Rothenburger Straße, in einem Abstand von 40 bis 50 m zur neu geplanten Bebauung. Zur Ermittlung der Lärmemissionen aus diesem Bereich wird der Parkplatzlärm der unmittelbar benachbarten 62 Pkw-Stellplätze für ein Worst-Case-Szenario berechnet.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

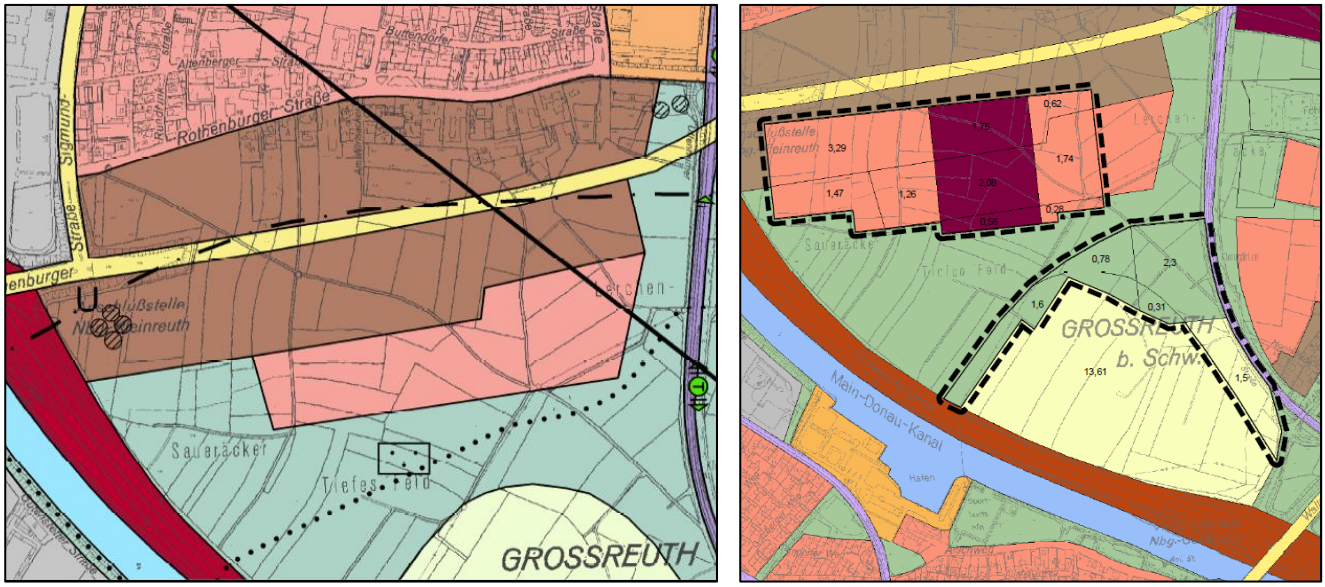
Raumordnung (LEP-Ziele der Raumordnung, Regionalplan Region Nürnberg)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ liegt im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen. Auf der Grundlage des Regionalplans der Region Nürnberg 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). Zudem ist ein Grundsatz des Regionalplans, die Landwirtschaft auch im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen zu erhalten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird momentan landwirtschaftlich genutzt. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist südlich des Geltungsbereichs auf einer Fläche von circa 15 ha aber weiterhin möglich. Die Zuwegung für die landwirtschaftlichen Flächen wird im Bebauungsplan Nr. 4445b zunächst provisorisch von Norden her und im Bebauungsplan Nr. 4445c dann von Süden her abschließend gesichert.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar. Mit dem allgemeinen Wohngebiet, dem urbanen Gebiet, dem Kerngebiet und den Gemeinbedarfsflächen entsteht Baurecht für eine gemischte Nutzung. Eine Entwicklung aus der gemischten Baufläche im FNP ist gegeben. Die Retentionsfläche südlich der Neuen Rothenburger Straße ist auf Grund der Nutzung für die Bebauung aus der dargestellten Mischgebietsfläche des FNPs entwickelt. Die Lage der Neuen Rothenburger Straße ist im Flächennutzungsplan bereits dargestellt. Die künftige Trasse der U-Bahnlinie 3 wird entsprechend ihrem planfestgestellten Verlauf dargestellt.

Aufgrund des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4445b findet aktuell die 16. Änderung des FNP statt. Diese bezieht sich nur auf den Bereich südlich der Neuen Rothenburger Straße.



3

Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich derzeit im nordöstlichen Gebiet im Bereich der bestehenden Bebauung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Im westlichen und südlichen Bereich des Planungsgebiets im Bereich der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

Im Geltungsbereich bzw. an diesen angrenzend befinden sich zwei Planfeststellungsverfahren, das Verfahren zur Neuen Rothenburger Straße und zur U-Bahn. Die Planfeststellung der DB zur Güterzugstrecke östlich des Planungsgebiets liegt außerhalb des Geltungsbereichs und hat keine Auswirkungen auf diesen Bebauungsplan.

Neue Rothenburger Straße

Das Planfeststellungsverfahren zur Neuen Rothenburger Straße hat großen Einfluss auf das Bebauungsplanverfahren Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“. Neben der künftigen Erschließung des Baugebiets über die Neue Rothenburger Straße, ist diese bei der Betrachtung des Lärmschutzes für das Baugebiet zu berücksichtigen und beeinflusst somit die städtebauliche Struktur. Gleichzeitig muss der Fall „ohne Neue Rothenburger Straße“ untersucht werden. Die Verfahren Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ und die Planfeststellung Neue Rothenburger Straße werden zeitlich aufeinander abgestimmt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 4445 a wird erst durchgeführt, wenn die Planfeststellung einen Verfahrensstand hat, bei dem man von einer Realisierung ausgehen kann. Es wird jedoch ggf. eine Übergangszeit geben, in dem bereits Teile der Wohnbebauung realisiert sind, die Neue Rothenburger Straße aber noch nicht fertiggestellt ist. Das heißt, es muss untersucht werden, wie sich der zusätzliche Verkehr (allgemeine Verkehrsprognose und zusätzliche Bebauung) der bestehenden Rothenburger Straße auf die Bestandsbebauung und die neue Bebauung auswirkt. Die Unterlagen zur Planfeststellung wurde im August 2021 bei der Regierung von Mittelfranken eingereicht.

Verlängerung der U-Bahn

Für die U-Bahnanlage im Bereich des Tiefen Feldes ist das Planfeststellungsverfahren nach dem Personenbeförderungsgesetz abgeschlossen. Der Planfeststellungsbeschluss liegt mit Beschluss der Regierung von Mittelfranken vom 30.11.2016 vor. Zur Planfeststellung vorgelegt wurde der Bauabschnitt

[3] Abbildung links: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg, Ausschnitt Bereich Tiefes Feld; Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg.
Abbildung rechts: 16. Änderung des Flächennutzungsplans; Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg.

2.2 der U3, Gebersdorf - Großreuth bei Schweinau. In diesem Bauabschnitt befindet sich im Bereich des Tiefen Feldes der U-Bahnhof Kleinreuth bei Schweinau mit den anschließenden Tunnelstrecken. Der Bauabschnitt ist Teil der Gesamtstreckenführung der U3. Die Festlegung des gesamten Linienverlaufs für den südwestlichen Abschnitt der U3 und für den Bauabschnitt 2.2 mit der Lage der Bahnhöfe Kleinreuth bei Schweinau und Gebersdorf erfolgte mit den Beschlüssen der zuständigen Stadtratsausschüsse vom 17.07.1997 und 14.05.2013. Die U-Bahnlinie 3 erschließt den südwestlichen und nordwestlichen Sektor des Stadtgebiets und schafft die notwendige attraktive ÖPNV-Verbindung aus diesen Bereichen in das Stadtzentrum und die Verknüpfung mit dem übrigen U-Bahn-, dem S-Bahn- und dem Straßenbahnnetz.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum planfestgestellten Neubau der U-Bahnlinie U3 Südwest ergeben sich für das Plangebiet bis zu einem Abstand von 18 m zu den Außenwänden der Tunnelbauwerke der U-Bahn relevante Immissionen aus Erschütterungen und Sekundärluftschall im Beurteilungszeitraum nachts. Die Höhe dieser Emissionen hängt dabei neben dem Belegungsprogramm insbesondere auch von den Übertragungseigenschaften des Baugrunds sowie der Erschütterungsempfindlichkeit der jeweiligen Baukörper ab.

I.3.2.3. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Planungsgebiet sind im Eigentum von unterschiedlichen Eigentümern, ca. 70 % der Gesamtflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445 a sind davon im Besitz der Stadt Nürnberg.

I.4. PLANUNGSKONZEPT TIEFES FELD GESAMT – RAHMENPLANUNG / WETTBEWERBSERGEBNIS

Im Bereich der U-Bahn Haltestelle entsteht ein neues städtisches Zentrum, welches räumlich die Schnittstelle zwischen lokalen und gesamtstädtischen Strukturen bildet. Der Stadtteilplatz bildet einen wichtigen Anknüpfungspunkt an die bestehenden Strukturen von Kleinreuth und ist zentraler Bestandteil der Freiraumverbindung, welche sich von Norden nach Süden bis in den Landschaftspark erstreckt. Entlang dieser Verbindung liegen auch die städtischen Einrichtungen, wie z.B. Bürgerzentrum, Grundschule, weitere soziale Infrastruktureinrichtungen sowie Einzelhandel und Nahversorgung.

Entlang der künftigen neuen Rothenburger Straße ist insbesondere straßenseitig Geschosswohnungsbau vorgesehen. Entsprechend sind hier die Gebäude überwiegend 3 bis 5-geschossig ausgebildet. Die Bebauung dient hier gleichzeitig als Lärmschutzbebauung zur Neuen Rothenburger Straße hin.

Im gesamten Planungsgebiet entstehen nun insgesamt vier neue Wohnquartiere. Jeweils im Zentrum der Quartiere befinden sich Bausteine mit öffentlichen oder gemeinschaftlichen Nutzungen. Eine Typologie möglichst unterschiedlicher Wohnformen wird den vielfältigen Anforderungen einer heterogenen Bewohnerschaft gerecht.

Durch eine kompakte Bauweise mit relativ hoher Dichte bleibt der Flächenverbrauch für die Siedlungsfläche im Tiefen Feld relativ gering. Die klar ablesbare Bebauungsstruktur findet ihr Pendant in einer zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche. Zwischen den einzelnen Wohnquartieren, die aus streifenförmigen Baufeldern bestehen, werden durchgängige Grünverbindungen aus dem nördlichen Kleinreuth in den südlich gelegenen Landschaftspark geschaffen.

Die wichtigste Erschließung des Stadtteils wird zukünftig die neue U-Bahn Haltestelle Kleinreuth an der Linie U 3 sein. Die Ausbildung der Neuen Rothenburger Straße als „städtischer Boulevard“ mit den U-Bahn Aufgängen an zentraler Stelle ermöglicht eine fußläufige Erschließung der angrenzenden Quartiere. Zusätzliche Buslinien mit Haltestellen am Stadtteilplatz sichern zudem weitere Verbindungen in die angrenzenden Stadtteile abseits der U-Bahnlinie.

Die Haupterschließung des Neuen Stadtteils erfolgt über die Neue Rothenburger Straße, wobei die Lage und der Querschnitt der Straße für ca. 2*13.500 KFZ/24h ausgelegt sind. Durch eine kammartige Struktur von Sammelstraßen über Wohnstraßen zu Mischverkehrsflächen werden die einzelnen Baufelder erschlossen, welche größtenteils an den jeweiligen Enden über Schlaufen verknüpft sind. Im

Zuge des Neubaus der Neuen Rothenburger Straße kann die bestehende Rothenburger Straße verkehrsberuhigt und zu einer Dorfstraße umgestaltet werden. Die bestehende Rothenburger Straße wird abgehängt und eine Durchfahrt zur Sigmundstraße ist nicht mehr möglich.

Die künftige Bebauung entlang der Neuen Rothenburger Straße wird so festgesetzt, dass die künftigen Gebäude entlang der Neuen Rothenburger Straße den aktiven Lärmschutz der südlich angrenzenden Baugebiete gewährleisten. Der Lärmschutz der Bebauung entlang der künftigen Neuen Rothenburger Straße selbst wird über passive Lärmschutzmaßnahmen (Orientierung der Grundrisse, sowie Anforderungen an die Bauteile) sichergestellt.

Ziel ist es, den öffentlichen Raum weitgehend von ruhendem Verkehr freizuhalten. Private Stellplätze werden auf den Baugrundstücken in Tiefgaragen nachgewiesen. Die Parkierung für die öffentlichen Nutzungen am Platz sollen über eine zentrale Tiefgarage erfolgen. Die Tiefgaragen im Planungsgebiet sind dabei nur eingeschossig zulässig. Beidseitig ausgewiesene Radwege entlang der Neuen Rothenburger Straße bilden neben ihrer lokalen Erschließungsfunktion ein wichtiges Teilstück der übergeordneten Freiraumverbindung im Stadtteil.

Zusätzlich verknüpfen ein ausgewiesener Radweg in Ost-West Richtung entlang des urbanen Gebiets sowie ein zentral gelegener Platz in Nord-Süd Richtung die Bestandsstrukturen von Kleinreuth mit dem neuen Stadtteil und dem Landschaftspark.

Eine Gehweg- und Radschnellweganbindung des Tiefen Feldes an die umgebenden Stadtteile über Bahntrasse und Südwesttangente/ Main-Donau-Kanal soll langfristig durch den Bau von Brücken realisiert werden. Diese Brückenbauten sind jedoch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu regeln. Verkehrsberuhigte Straßen und Wege, die für parallelen Geh- und Radverkehr dimensioniert sind, sichern die interne Fahrraderschließung der neuen Baustrukturen.

Jeweils an gut erreichbaren Stellen innerhalb der Quartiere, angrenzend an öffentliche und gemeinschaftliche Nutzungen sowie an zentralen Verkehrs- und Versorgungsknotenpunkten werden entsprechend dem Bedarf überdachte Fahrradabstellplätze angeboten.

Das Fußwegenetz bietet neben straßenbegleitenden Gehwegen auch alternative Verbindungen durch die Grünräume an. Den jeweiligen Straßentypen angepasste Gehwegbreiten, eine barrierefreie Gestaltung des Straßenraums sowie Querungshilfen priorisieren die fußläufige Erschließung.

Im Zuge der Umgestaltung der bestehenden Rothenburger Straße, soll der zentrale Bereich von Kleinreuth langfristig aufgewertet. Die straßenbegleitenden Grünräume sollen zudem langfristig weiter ausgebaut und teilweise durch öffentliche Nutzungen und freiraumplanerischen Maßnahmen ergänzt werden. Um die Schnittstelle zwischen Kleinreuth und der offenen Landschaft zu sichern, wird die Bestandsbebauung mit der neuen Stadtstruktur durch mehrere Wege- und Grünraumverbindungen und Querungsmöglichkeiten über die Neue Rothenburger Straße verknüpft. Neue Gebäude werden in ihrer Höhe dem Kleinreuther Bestand angepasst.



4

[4] Abbildung: Rahmenplan Bebauungsplan Nr. 4445 Tiefes Feld Gesamt, Stand 2017; Quelle: AG Finkenberger/Schönle; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Städtebauliches Konzept Bebauungsplan Nr. 4445 a

Im Nordwesten wird der erste Teilbereich der Gesamtmaßnahme Tiefes Feld im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage des bestehenden Gesamtkonzepts konkretisiert.

Zentrales Element der ersten Teilentwicklung ist ein öffentlicher Grünzug in Ost-West Richtung mit einer Wegeverbindung in das künftige Quartierszentrum. Der Grünzug dient neben der Nutzung als öffentliche Grünfläche, teilweise mit der Zweckbestimmung Spielplatz, auch der Oberflächenentwässerung des Baugebiets.



[5]

Zum Grünzug hin orientieren sich entlang der bestehenden Rothenburger Straße drei bis vier geschossige Punkthäuser als Geschosswohnungsbauten. Entlang der Neuen Rothenburger Straße entsteht bis zu fünf geschossiger Geschosswohnungsbau, der gleichzeitig als Lärmschutz für die rückwärtige Wohnbebauung und Freiflächennutzung dient.

Die neue Baustruktur fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur ein und vermittelt zwischen der kleinteiligen bestehenden Baustruktur nördlich und südlich der bestehenden Rothenburger Straße sowie den künftigen Geschosswohnungsbauten der neuen Baugebiete südlich der Neuen Rothenburger Straße. Südlich der Neuen Rothenburger Straße wird ein Teilbereich in den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4445a mit aufgenommen. Dieser Teilbereich ist Bestandteil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes zum Landschaftspark Tiefes Feld und soll bereits frühzeitig planungsrechtlich gesichert werden. Dies ist insbesondere notwendig, um die Oberflächenentwässerung für das Plangebiet sicherzustellen.

Städtebauliche Kennzahlen

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 13,1 ha. Aus dem vorliegenden Planungskonzept ergeben sich damit folgende Flächen im Einzelnen:

Baugebiet	**Fläche**	
Nettobauland Allgemeines Wohngebiet Bestand (teils WA 3, WA 5 - WA 9)	17.343 m²	1,73 ha
Nettobauland Allgemeines Wohngebiet Neu (WA 1 - WA 4)	12.211 m²	1,22 ha
Nettobauland Kerngebiet MK	6.241 m²	0,62 ha
Nettobauland Urbanes Gebiet MU	11.980 m²	1,20 ha
Nettobauland Gemeinbedarfsflächen	2.506 m²	0,25 ha
Verkehrsflächen Bestand	9.742 m²	0,97 ha

[5] Abbildung: Rahmenplan Bebauungsplan Nr. 4445 Tiefes Feld Gesamt, Bereich Bebauungsplan Nr. 4445a Tiefes Feld, Stand 2017; Quelle: AG Finkenberger/Schönle; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Baugebiet	Fläche	
Verkehrsflächen neu	13.563 m²	1,36 ha
Flächen für Ver- und Entsorgung	857 m²	0,09 ha
Öffentliche Grünflächen inkl. Spielplatzflächen	56.205 m²	5,62 ha
Retentionsflächen	11.996 m²	1,20 ha
Biotopfläche	16.263 m²	1,63 ha
Gesamt	130.648 m²	13,06 ha

Der Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ setzt ein allgemeines Wohngebiet mit den Teilbaugebieten WA 1 - WA 9 gemäß § 4 BauNVO fest. Zur Sicherung urbaner Strukturen mit Wohnen, Einzelhandels, Dienstleistungsnutzungen werden zudem ein Kerngebiet mit den Teilbaugebieten MK 1 und MK 2, ein urbanes Gebiet mit den Teilbaugebieten MU 1 - MU 4 sowie zur Sicherung von Infrastrukturnutzungen Gemeinbedarfsflächen (Mehrgenerationen- und Bürgerzentrum) festgesetzt. Die Freifläche des Mehrgenerationenzentrums beträgt ca. 780 m².

Die Flächen für neu entstehende Wohnnutzung (ohne bestehendes Baurecht, bzw. bestehende Bebauung) sowie der entsprechende Stellplatznachweis im Plangebiet stellen sich auf der Grundlage der Berechnung der städtebaulichen Rahmenplanung wie folgt dar:

Gebiet	Grundstück	GFZ	Bruttogeschossfläche		
			Gesamt	Wohnen	Nicht-Wohnen
WA 1	3.179 m²	1,3	4.266 m²	4.266 m²	0 m²
WA 2	1.485 m²	1,4	2.073 m²	2.073 m²	0 m²
WA 3	3.563 m²	1,2	4.266 m²	4.266 m²	0 m²
WA 4	3.984 m²	1,3	5.322 m²	5.322 m²	0 m²
WA Gesamt	**12.211 m²**		**15.927 m²**	**15.927 m²**	**0 m²**
MU 1	4.006 m²	1,7	6.768 m²	6.313 m²	455 m²
MU 2	2.745 m²	1,7	4.763 m²	4.378 m²	385 m²
MU 3	2.941 m²	1,5	4.332 m²	3.222 m²	1.110 m²
MU 4	2.287 m²	4,0	9.148 m²	1.830 m²	7.318 m²
MU Gesamt	**11.979 m²**		**25.011 m²**	**15.743 m²**	**9.268 m²**
MK 1	2.194 m²	3,7	8.050 m²	1.600 m²	6.450 m²
MK 2	4.048 m²	3,3	13.400 m²	2.680 m²	10.720 m²
MU Gesamt	**6.241 m²**		**21.450 m²**	**4.280 m²**	**17.170 m²**
GM Familienzentrum	1.671 m²	1,2	2.010 m²	900 m²	1.110 m²
GM Bürgerzentrum	870 m²	3,6	3.130 m²	0 m²	3.130 m²
GM Gesamt	**2.540 m²**		**5.140 m²**	**900 m²**	**4.240 m²**
Gesamt				**38.920 m²**	**29.838 m²**
Anzahl Wohneinheiten (105 m² / WE): 371					

Auf der Grundlage der möglichen Geschossflächen wird die Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner sowie die erforderliche Anzahl der Stellplätze und die Richtwerte für die Ausstattung des Plangebiets mit öffentlichen Grün- und Spielflächen ermittelt. Bezüglich der Ermittlung der Anzahl der Wohneinheiten geht der Entwurf von heute zeitgemäßen Wohnflächen von ca. 75 m² Wohnfläche je Wohneinheit, dies entspricht einer Bruttogeschossfläche von ca. 105 m², sowie 2,0 Einwohner je Wohneinheit aus. Dies entspricht den üblichen Wohnungsgrößen der Stadt Nürnberg in anderen aktuellen Baugebieten.

Der städtebauliche Entwurf geht weiterhin davon aus, dass in den Gebieten MU 1 und MU 2 im Erdgeschoss und in den Gebieten MU 3 und MU 4 im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ausschließlich Nichtwohnnutzung (gewerbliche Nutzung und Parken) zulässig sein wird. Ausnahmsweise ist Wohnnutzung zulässig. Darüber hinaus wurden bei der Berechnung der Geschossflächen die Bruttogeschossflächen der „Terrassengeschosse“ in den Wohngebieten mit einbezogen. Im Kerngebiet wird Wohnnutzung ebenfalls in den Erdgeschossen sowie 1. und 2. Obergeschoss ausgeschlossen.

Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ unter den o.g. Vorgaben nach derzeitigem Planungsstand auf der Grundlage der Rahmenplanung sowie unter Berücksichtigung eines entsprechenden Anteils an Nichtwohnnutzung im urbanen Gebiet die Herstellung von ca. 380 neuen Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau für ca. 760 Einwohner (2 Einwohner je Wohneinheit).

Auf der Grundlage der möglichen Anzahl der Wohneinheiten wird die erforderliche Anzahl der privaten Stellplätze ermittelt. Die Ermittlung basiert auf der Richtzahlenliste zur Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg sowie der Festsetzung in der Bebauungsplansatzung. Durch den geänderten Stellplatzschlüssel in der Satzung dürfen nur 50 % der erforderlichen privaten Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden. Zusätzlich ist im öffentlichen Straßenraum eine Mindestanzahl an Besucherstellplätzen vorgesehen. Durch die Ziele der Stadt Nürnberg (Reduzierung des Motorisierten Individualverkehr, CO_2 und der im Geltungsbereich hervorragenden Anbindung durch den ÖPNV (Bus und U-Bahn), ist diese Mindestanzahl städtebaulich sinnvoll.

Die Ermittlung der für die sonstigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze basiert ebenfalls auf der o.g. Richtzahlenliste in Verbindung mit der Bebauungsplansatzung.

Somit ist die Herstellung von insgesamt ca. 190 Stellplätzen für die neuen Wohngebiete und ca. 300 Stellplätze für Nichtwohnnutzung (Einzelhandel, Büro, Gemeinbedarf) sowie Besucherstellplätzen erforderlich. Die Berechnungen beziehen sich auf die städtebauliche Rahmenplanung und sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren auf die einzelnen Bauvorhaben entsprechend den Festsetzungen der zu den Stellplätzen hin zu konkretisieren.

Auf der Grundlage der künftigen Einwohnerzahl wird die erforderliche Größe der öffentlichen Grün – und Spielflächen ermittelt (20 m² öffentliche Grünfläche, davon 3,4 m² öffentliche Spielfläche je Einwohner im Geschosswohnungsbau). Dementsprechend ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ die Errichtung von insgesamt ca. 15.320 m² öffentliche Grünfläche erforderlich, davon ca. 2.604 m² öffentliche Spielfläche.

Die Größe der öffentlichen Grünfläche im Planumgriff nördlich der Neuen Rothenburger Straße beträgt ca. 10.678 m², wovon die Spielflächen ca. 1.710 m² ausmachen. Damit ist der Bedarf an öffentlicher Grünfläche im Bereich der Bebauung lediglich zu ca. 70 %, bzw. der Spielflächenanteil zu 66 % gedeckt. Allerdings werden südlich der Neuen Rothenburger Straße im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ weitere 17.295 m² Grünflächen festgesetzt, die jedoch zu einem Großteil aus Böschungsflächen bestehen. Die Retentionsflächen im Norden umfassen 3.974 m², im Süden 8.022 m².

Diese Flächen dienen zwar vor allem zur Entwässerung des Baugebietes, können aber in Teilbereichen ebenfalls zum Freiflächennachweis mit herangezogen werden. Darüber hinaus sollen arrondierende Einzelhandels- und publikumswirksame Dienstleistungsbetriebe - empfohlen wird ein Lebensmittelmarkt (Supermarkt oder Discounter), eine Bäckerfiliale, eine Apotheke, ein kioskähnliches Geschäft, ein Blumenladen, ein Lebensmittelfachgeschäft, eine Metzgereifiliale und ein Optiker – angesiedelt werden.

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT / BAUSTRUKTUR

Im Hinblick auf den Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4445 „Tiefes Feld“ zum Zeitpunkt des Wettbewerbsergebnisses hat sich das Nutzungskonzept weiterentwickelt und verändert. Auf die ursprünglich vorgesehenen Gewerberiegel entlang der künftigen Neuen Rothenburger Straße wird verzichtet, stattdessen ist dort nun ein urbanes Gebiet (MU) geplant. Dies ist notwendig, da die Nachfrage nach Wohnraum für verschiedene Einkommensgruppen im Stadtgebiet im Verlauf des Planungsprozesses deutlich zugenommen hat. Mit dem urbanen Gebiet kann die durch die zentrale Lage zur U-Bahn-Station gewünschte städtebauliche Dichte und ein gewisser Anteil an Gewerbe, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen sowie Wohnen erfüllt werden.

Durch geeignete Grundrisse und weitere Lärmschutzmaßnahmen sind die Lärmimmissionen zu bewältigen.

Zudem hat sich der Anteil an Geschosswohnungsbauten gegenüber dem Einfamilienhausanteil im Geltungsbereich deutlich erhöht. Durch die hervorragende Anbindung an den ÖPNV wird eine möglichst dichte Bebauung an dieser Stelle angestrebt. Insbesondere die momentane und künftig hohe Nachfrage nach Wohnraum hat die Weiterentwicklung des Rahmenplans beeinflusst.

Die Planung folgt dem Ziel, ein attraktives, städtisches Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohnungstypologien im Geschosswohnungsbau zu errichten (siehe Abb. 11 gelb). Die Flächen im Bereich des künftigen Stadtteilzentrums sollen mit entsprechenden Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Infrastrukturnutzungen belebt werden (siehe Abb. 11 blau, orange). Dabei sollen im Kerngebiet im Bereich des Stadtteilzentrums ab dem zweiten Obergeschoss auch Wohnnutzungen bzw. im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Mehrgenerationenzentrum Sonderwohnformen zugelassen werden.

Dimensionierung des Einzelhandels

Für den Nahversorgungsstandort Tiefes Feld wurden mehrere Betriebstypen-Kombinationen mit größeren Verkaufsflächen untersucht. Wichtig am Standort Tiefes Feld ist die Ansiedlung eines attraktiven, d.h. vor allem eines breiten Angebotsmix der verschiedenen Nahversorgungssortimente. Dabei wird am Standort Tiefes Feld die Variante mit der Ansiedlung eines Supermarktes im Sortiment Nahrungs-/Genussmittel mit Verkaufsflächen in Höhe von ca. **1.550 m²** und eines Drogeriemarktes mit Verkaufsflächen in Höhe von ca. **650 m²** empfohlen.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts wurden dabei folgende Sortimente empfohlen:

	MK 1 Drogeriemarkt	**MK 2 Supermarkt**
Nahrungs- und Genussmittel	70 m²	1.270 m²
Drogerie / Parfümerie	520 m²	140 m²
Papier; Zeitungen	-	30 m²
Blumen, Zooartikel, sonstige Randsortimente	30 m²	50 m²
Sonstige Randsortimente	30 m²	30 m²
Gesamte VK	**650 m²**	**1.550 m²**

Unabhängig von den gewähltem Betriebsformen (Supermarkt oder Discounter mit Drogeriemarkt) sollte das Angebot über die Ansiedlung der dargestellten Betriebe hinaus von flankierenden, kleinflächigen Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ergänzt werden. Denkbar sind vor allem Betriebe des Lebensmittelhandwerkes und Apotheken, sowie kleinere Blumen- oder Zeitschriftenfachgeschäfte. Kleine Lebensmittelgeschäfte wie z.B. ein Obst- und Gemüse-Laden sowie ein Optiker sind als Abrundung des Nahversorgungsangebotes ebenfalls empfehlenswert. Die Verkaufsflächen je Sortiment und Standort sollten dabei 100 m² nicht überschreiten.

Für den Standort Tiefes Feld errechnet sich inklusive Supermarkt und Drogeriemarkt eine Gesamtverkaufsfläche von ca. **2.850 m²** und eine Nutzfläche von ca. **3.725 m².**

Diese Verkaufsflächen können detailliert nur privatrechtlich über Kaufverträge sichergestellt werden. Dies setzt allerdings dann ein städtisches Grundeigentum der künftigen Einzelhandelsflächen voraus. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens sind diese zentralen Grundstücke am Platz möglichst der Stadt zuzuteilen, um die künftigen Nutzungen über Kaufverträge sicherzustellen.

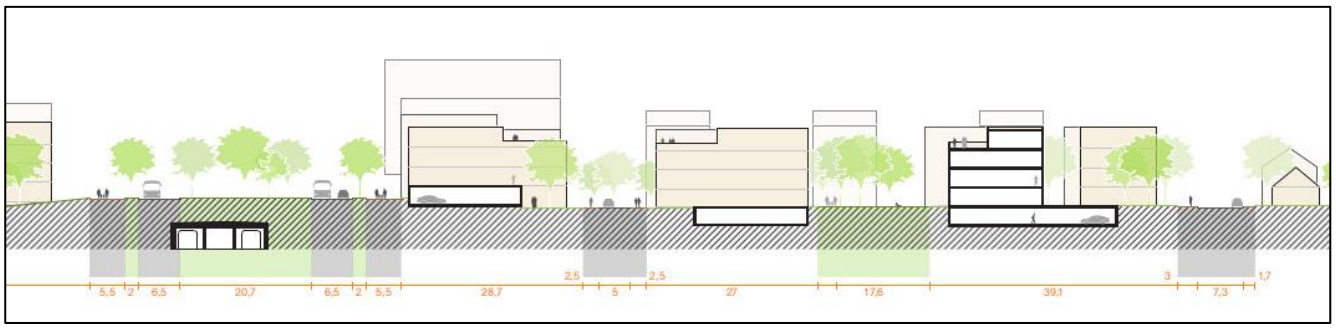
I.4.2. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll vorerst über die bestehende Rothenburger Straße erschlossen werden. Das Plangebiet ist somit zwar zeitlich an die Planfeststellung der Neuen Rothenburger Straße, nicht aber an den konkreten Zeitpunkt der Herstellung gebunden. Für die Betrachtung des Verkehrslärms wurden daher unterschiedliche Fälle betrachtet.

Mit Fertigstellung der Neuen Rothenburger Straße soll das „Tiefe Feld Nordwest“ an die Neue Rothenburger Straße angeschlossen werden. Langfristig ist dann ein „Rückbau“ der Erschließung von der bestehenden Rothenburger Straße zu Gunsten der öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Die bestehende Rothenburger Straße soll langfristig als Stichstraße von Osten her mit Wendeanlage an der Sigmundstraße ausgebaut werden.

Die neuen Baugebiete werden dann mit einer Stichstraße mit Wendemöglichkeit von der Neuen Rothenburger Straße, sowie die Gebiete WA 1 und WA 3 von der bestehenden Rothenburger Straße erschlossen. Lediglich für Feuerwehrfahrzeuge und ggf. Müllfahrzeuge soll im Westen des Plangebiets eine öffentliche Überfahrt in die bestehende Rothenburger Straße ermöglicht werden.

Der Nachweis der privaten Stellplätze erfolgt ausschließlich in Tiefgaragen. In den Gebieten MU 1 bis MU 3 entlang der Neuen Rothenburger Straße erfolgt der Nachweis der privaten Stellplätze in von der Erschließungsstraße anzufahrenden erdgeschossigen Gemeinschaftsgaragen. Hierdurch kann der Höhenversprung von der Neuen Rothenburger Straße in das Baugebiet durch ein entsprechendes „Sockelgeschoss“ genutzt werden, alle anderen Tiefgaragen innerhalb des Baugebietes liegen unterhalb der Geländeoberfläche (siehe Abbildung 12).



6

Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen Bürgerzentrum und Mehrgenerationenzentrum ist eine gemeinsame Tiefgarage unter der öffentlichen Platzfläche vorgesehen (siehe Abbildung 10). Die öffentlichen Besucherstellplätze werden im Bereich der internen Erschließungsstraße in den öffentlichen Verkehrsflächen nachgewiesen.

[6] Abbildung: Schnitt Tiefgaragen Nr. 4445 a Tiefes Feld, Stand 2015. Quelle: AG Finkenberger/Schönle; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung



7

I.4.3. GENDER UND DIVERSITY

Die einzelnen Baufelder ermöglichen ein differenziertes Angebot an Wohnungstypologien für unterschiedliche Zielgruppen. Durch die unmittelbare Nähe zum künftigen U-Bahnhof werden diese Wohneinheiten auch für Bewohnerinnen und Bewohner attraktiv, die nicht auf ein Auto angewiesen sein wollen.

Der zentrale Platz mit direkter Nähe zum U-Bahnhof wird durch die Gebäude gefasst, in deren Erdgeschosszone Einzelhandel, Gastronomie und soziale Einrichtungen vorgesehen sind. Diese Nutzungen sorgen für eine Belebung und soziale Kontrolle des Platzraums, sodass keine Angsträume für einzelne Bevölkerungsgruppen entstehen. Die öffentlichen und halböffentlichen Räume sind überschaubar und bieten attraktive Gemeinschaftsflächen an. Durch eine entsprechende Ausgestaltung der Freiflächen und des zentralen öffentlichen Platzes sind die Voraussetzungen für ein belebtes und sicheres Quartier gegeben.

Die zusammenhängende Grünfläche im Süden des Tiefen Felds, die sich in unmittelbarer Nähe zum „Tiefen Feld Nordwest“ befindet, besitzt auf Grund ihrer räumlichen Dimension eine hohe Aufenthaltsqualität. Für Kinder und Jugendliche werden in dem Park die Rahmenbedingungen für großzügige Spielplätze geschaffen.

I.4.4. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG

Für die Niederschlagsentwässerung wurde ein Entwässerungskonzept auf der Grundlage des überarbeiteten Rahmenplans Nr. 4445 „Tiefes Feld“ erstellt. Der Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ ist in diesem Konzept enthalten.

Die Weiterleitung der Oberflächenwässer ist folgendermaßen geregelt: Die Gebiete MU 1 bis MU 3 leiten die Niederschlagswässer in eine zwischen Grundstück und Gehweg verlaufende öffentlich Rinne, die die Straße querend in die Retentionsfläche M1.4 einmündet. Die Gemeinbedarfsflächen und die Flächen des Gebiets MK 2 liegen direkt an der öffentlichen Grünfläche mit den Retentionsmulden und

[7] Abbildung: Mögliche Erschließung gemäß Rahmenplan, teilweise überholt, Stand 2015. Quelle: AG Finkenberger/Schönle; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

können dahin entwässern. Die Gebiete MK 1 und MU 4 entwässern unter Querung der Straße mit Rinnen oder Mulden in die Retentionsflächen.

Die geplanten Retentionsmulden nördlich der Neuen Rothenburger Straße wurden für ein 5-jährliches Überlaufereignis bis 30 cm Einstau und einem Gesamtdrosselabfluss von 40 l/s dimensioniert. Der Rohrdurchlass, welcher den Nordwesten des Tiefen Feldes mit der südlichen Retentionsfläche verbindet, kann mit dem Durchmesser von DN 600 und 1% Gefälle ein 30-jähriges Regenereignis von 10 Minuten Dauer nach Süden ableiten. Von dort wird das anfallende Regenwasser in den verrohrten Diebsgraben geleitet und dann gedrosselt über eine Druckleitung (Düker) nach Westen in die Rednitz abgeleitet.



8

Das Regenwasser wird also von allen befestigten Flächen gesammelt und den Retentionsflächen als zentrale Elemente der Regenwasserbewirtschaftung und Voraussetzung für die Bebauung zugeführt,

[8] Lageplan Entwässerung, Stand 09/2021, Quelle: Ramböll Studio Dreiseitl; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung.

wo es verdunsten und teilweise versickern kann. Die Retentionsflächen sollen als multifunktionale, auch der Erholung dienende Grünflächen gestaltet werden. Nach der temporären Speicherung des Regenwassers in der Retentionsmulde im öffentlichen Grünzug wird es zusammen mit dem Wasser der offenen Straßenrinnen in die große Retentionsfläche südlich der Neuen Rothenburger Straße abgeleitet. An der Neuen Rothenburger Straße ist ein Durchlass vorzusehen, um die gesammelten Niederschläge von den nördlich gelegenen Flächen in die südlichen Bereiche gedrosselt abzuleiten. Die für die Überleitung und Verbindung der einzelnen Sickerflächen anzulegenden Gräben und Durchlässe sind entsprechend der Topografie anzulegen und zu dimensionieren. Die Mulden werden durch flache Böschungen und artenreiche Bepflanzung mit Wechselfeuchte tolerierenden Gräsern, Stauden und Kräutern in die Grünflächen eingebunden und randlich mit Gehölzen bepflanzt. Dadurch gelangt das Regenwasser verzögert in den Diebsgraben. Der Entwässerungsgraben soll renaturiert und als Retentionsaue ausgebildet werden, wodurch Speichervolumen zur Verfügung gestellt werden kann, bevor das Wasser der Rednitz zugeleitet wird.

Im Freiflächenrahmenplan des Büros Adler & Olesch wurden die Grundideen des Entwässerungskonzeptes übernommen und weiter unter Einbeziehung des geplanten Stadtteilparks ausgearbeitet.

I.4.5. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.5.1. Grünordnerisches Konzept

Der Grünzug im Baugebiet ist Teil des grünordnerischen Gesamtkonzepts, das im Weiteren den zukünftigen Landschaftspark mit öffentlichen Grün- und Spielflächen, die Retentions- und Ausgleichsflächen und eine Auenlandschaft entlang des Diebsgrabens beinhaltet. Langfristig ist auch die durchgängige Herstellung einer Freiraumverbindung vom Westpark, über den von der Züricher Straße ausgehenden Grünzug zum Landschaftspark „Tiefes Feld“ und weiter über die Südwesttangente und den Main-Donau-Kanal nach Gebersdorf bzw. Hainberg angedacht. Eine Realisierung ist aber nicht absehbar.

Der Grünzug soll als strukturreicher Freiraum mit Treffpunktcharakter und unterschiedlichen Erholungsnutzungen gestaltet sowie mit wohnungsnahen Spielflächen ausgestattet werden. Für Jugendliche werden im Landschaftspark südlich der Neuen Rothenburger Straße entsprechende Angebote vorgesehen. Somit werden über das Quartier hinaus neue Geh- und Radwegeverbindungen und Qualitäten als Baustein im übergeordneten Freiflächenverbund geschaffen. Der zentrale Stadtplatz im künftigen Stadtteilzentrum ist Teil der Freiraumsequenz und dient als Verbindungsachse zwischen der Bestandsbebauung in Kleinreuth bei Schweinau und der geplanten Bebauung sowie dem Landschaftspark. Der Platz soll als vielfältig nutzbarer Raum, strukturiert durch die Überstellung mit Bäumen als kurzzeitiger Aufenthaltsraum sowie sozialer Treffpunkt gestaltet werden. Ergänzend werden in den Straßen klimaangepasste Baumarten gepflanzt.

Das Regenwasser wird von allen befestigten Flächen gesammelt und den Retentionsflächen als zentrale Elemente der Regenwasserbewirtschaftung und Voraussetzung für die Bebauung zugeführt, wo gedrosselt abgeleitet wird. Die große Retentionsfläche befindet sich südlich der Neuen Rothenburger Straße. Der Diebsgraben soll renaturiert und als Retentionsaue ausgebildet werden, wodurch Speichervolumen zur Verfügung steht, bevor das Wasser der Rednitz zugeleitet wird.

Für die verlorengehenden Erholungsgärten südlich von Kleinreuth bei Schweinau soll langfristig im Bereich Klein-/ Großreuth bei Schweinau ein Ersatzstandort gesucht werden.

I.4.5.2. Gebot der Vermeidung, Verminderung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Plangebiet liegen keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellten Objekte bzw. Gebiete (NSG, LSG, gLB und/oder ND) oder Wasserschutzgebiete (WSG) vor.

Keiner der im Untersuchungsgebiet festgestellten Biotoptypen stellt einen geschützten Lebensraum nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) oder einen Lebensraum nach Anhang I der FFH-Richtlinie dar.

Im Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 1996 wurde an lokal bedeutsamen Lebensräumen im Geltungsbereich die Lebensräume Nr. 536 und 588 erfasst, als regional bedeutsam der Lebensraum Nr. 537. Es handelte sich hier um Magerwiesen, Brachen, Gehölzbestände und auch um bebautes Gebiet mit strukturreichen Freiflächen und/oder hohem Gehölzanteil.

Im Geltungsbereich befinden sich keine als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes eingestuften Gehölzbestände.

Die Maßnahmen zur Vermeidung (Erhalt des überwiegenden Teils des Gehölzbestandes der Ausgleichsfläche der Planfeststellung sowie einzelner Gehölze im Bereich der zukünftigen Grünflächen) sowie die Verminderungsmaßnahmen (Maßnahmen der Grünordnung, Entwässerungskonzept) werden im Umweltbericht ausführlich dargestellt.

Die Realisierung der Planung ist mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbunden. Somit besteht ein Ausgleichserfordernis der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB. Zur Ermittlung des Ausgleichumfangs wird ein Punktwertverfahren benutzt. Dieses Verfahren dient dazu, eine möglichst gleichartige Behandlung der Ausgleichsthematik in allen Bebauungsplänen sicherzustellen. Die sich ergebenden Punktwerte lassen aber nur eine quantitativ vergleichende Betrachtung über die Bewältigung der Eingriffsregelung im Bebauungsplan zu.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt in Anwendung der Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a – 135 c BauGB (KostenErstS, Stand: 21.07.2006). Bei der Ermittlung des Bestands- und Planungswertes wird der schon bebaute Bereich im Nordosten nicht berücksichtigt, da für diesen als Innenbereich nach § 34 BauGB bereits Baurecht besteht. Hier erfolgen durch den Bebauungsplan keine Veränderungen der planungsrechtlichen Zulässigkeit.

Zunächst werden die betroffenen Biotoptypen flächenmäßig erfasst, in einer Karte dargestellt und den nach der Anlage 2 der KostenErstS vorgegebenen „ökologischen Wertfaktoren (Bestand)“ zugeordnet. Aus der Multiplikation der Fläche (in m²) und dem Wertfaktor ergibt sich der Bestandswert der Fläche.

Dem wird der zukünftige Wert des Planungsbereichs entgegengesetzt, indem analog zu oben die Planung flächenmäßig getrennt nach Biotop-/Nutzungstypen ermittelt und diesen der „ökologische Wertfaktor (Entwicklung)“ zugeordnet wird. Die Differenz zwischen Planungs- und Bestandswert ergibt den auszugleichenden Biotopwert. Basis für diese Ermittlung ist der aktuell vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes.

Folgende Annahmen werden der Bilanzierung des Planungswertes zugrunde gelegt:

- Im Bereich der künftigen Neuen Rothenburger Straße wurde in der Bilanzierung nur das Baufeld der zukünftigen Straße berücksichtigt, welches die Bebauungspläne 4445 a und 4445 b überlagert. Gemäß des Landschaftspflegerischen Begleitplans zum Feststellungsentwurf St 2245 Rothenburger Straße (21.06.2021) werden diese Flächen nach Abschluss der Bauarbeiten temporär mit einer Blühmischung angesät und als Grünflächen entlang von Verkehrswegen hinterlassen. Dies entspricht dem Biotoptyp 5.6 "Extensiv gepflegte Straßenränder" (Biotopwert 0,3) gem. der Kostenbeitragserstattung der Stadt Nürnberg.
- Die übergangsweise notwendige Erschließung der Baugebiete über die bestehende Rothenburger Straße (im Plan gekennzeichnet) wird nach Fertigstellung der neuen Rothenburger Straße zu Gunsten der öffentlichen Grünfläche mit Wegeverbindung zurückgebaut Bilanziert wird aus diesem Grund der Endzustand „Strukturreiche Grünfläche“ (Nutzungstyp 5.2).
- Es werden Dachbegrünungen auf Flachdächern festgesetzt. Hierzu wurde ein Anteil von 70 % der im Rahmenplan angesetzten Gebäudeflächen als begrünte Dachflächen angesetzt. Die übrigen 30 % wurden als versiegelte Flächen, die über Trennsystem abgeleitet werden (Nutzungstyp 8.3) bilanziert.
- Bezüglich des Gesamtanteils überbauter Flächen (Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten und Wege) wird von der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ausgegangen, sowie der nach BauNVO zulässigen Überschreitung um 50 % nach § 19 Abs. 4 BauNVO oder abweichend davon im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Die Restflächen auf diesen Baugrundstücken wurden als strukturarme Hausgärten (Nutzungstyp 5.3) bilanziert.

- Zu pflanzende Bäume wurden entsprechend dem Plan in die Bilanz eingestellt, soweit sie sich in Verkehrsflächen oder auf Plätzen befanden. Zum Ansatz kamen je Baum 20 m² durch die Krone übertraufter Fläche.
- Bei den öffentlichen Grünflächen im Quartier wurde von der Herstellung strukturreicher Grünflächen (Nutzungstyp 5.2) ausgegangen, bei den öffentlichen Grünflächen im Südwesten von großen, strukturreichen Grünanlagen (Nutzungstyp 5.1).
- Für die Retentionsflächen in den öffentlichen Grünflächen im Quartier (Nutzungstyp 8.2) wurde aufgrund des Nutzungsdrucks ein Biotopwert von 0.4 angesetzt.
- Für die Retentionsflächen im Westen (Nutzungstyp 8.1) wurde ein etwas höherer Biotopwert (0,55) angesetzt, da hier randlich auch mit Bepflanzungen gerechnet wird, die die Biotopausstattung erhöhen.
- Bei der Lärmschutzmaßnahme entlang der Südwesttangente wird von einer 1,70 m breiten Lärmschutzwand (Nutzungstyp 8.3) ausgegangen. Der Weg zwischen Südwesttangente und Lärmschutzwand wird mit 3,5 m Breite ebenfalls als versiegelte Fläche, die über Trennsystem abgeleitet wird (Nutzungstyp 8.3), bilanziert. Der Pflegeweg sowie die Böschung in Richtung Park wird als Teil der öffentlichen Parkanlage (Nutzungstyp 5.1) bewertet.

Folgende Bilanzierung ergibt sich bei der Ermittlung der Differenz zwischen Bestandswert abzüglich des Planungswertes: 47.398 – 38.665 = 8.733 Biotopwertpunkte. Die zu Grunde gelegten Bestandsaufnahmen sowie die Bilanzierung sind dem Umweltbericht beigefügt. Das Kompensationsdefizit wird auf in der Satzung festgesetzten Flächen aus dem städtischen Ökokonto ausgeglichen. Zusammen mit den grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplangebiet können die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes rechnerisch nahezu (zu 94 %) ausgeglichen werden. Dies entspricht dem Ziel der Stadt, durch die Ausweisung von Baugebieten entstehende Eingriffe weitgehend und möglichst im Stadtgebiet auszugleichen, um eine gute Naturausstattung beibehalten und weiter entwickeln zu können.

Fachlich können die Eingriffe wie folgt beurteilt werden: Bei dem verlorengehenden Lebensraum handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie um Wiesenbrachen, Feldgehölze und Hecken. Die überplanten Lebensräume können durch die Entwicklung von extensiven Wiesen, darunter auch Feuchtwiesen, Ruderalfluren sowie Gehölzbeständen, Gebüschen, und Ufergehölzsäumen auf stadteigenen Flächen aus dem Ökokonto ausgeglichen werden.

Durch die Neuanlage der strukturreichen, öffentlichen Grünfläche mit extensiv gepflegten Randbereichen und dem naturnahen Ausbau des Diebsgraben werden neue Lebensräume für weit verbreitete, weniger störanfällige Tierarten geschaffen.

Ergänzende grünordnerische Maßnahmen wie die Pflanzung von Straßenbäumen, die Anlage von privaten Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünung sowie ein auf das Baugebiet abgestimmtes Entwässerungskonzept wirken eingriffsmindernd und tragen im vorliegendem Bebauungsplangebiet zu einer ausgeglichenen Bilanz zwischen Bestands- und Entwicklungswert nach Anlage 2 der Kostenerstattungsbetragssatzung bei.

Die funktionalen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes können somit durch die vorgesehenen Maßnahmen und Flächen im Plangebiet weitgehend ausgeglichen werden.

§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB ermächtigt den Satzungsgeber dazu, Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Bebauungsplan durch eine Zuordnungsfestsetzung den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zuzuordnen. Nach § 135a Abs. 3 Satz 2 BauGB erhebt die Gemeinde zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen Kostenerstattungsbetrag von den Eigentümern.

Die Ausgleichsmaßnahmen auf stadteigenen Flächen aus dem Ökokonto werden prozentual den einzelnen Abschnitten der öffentlichen Verkehrsflächen, den Ver- und Entsorgungsflächen und den Bauflächen des Bebauungsplans zugeordnet soweit die Eingriffe in den Naturhaushalt durch Erschließung und Bebauung verursacht werden Ausgenommen sind bereits vorhandene Verkehrsflächen und bebaute Bereiche bzw. Bereiche mit bestehendem Baurecht sowie Verkehrs- und Bauflächen, wo die Eingriffe in Natur und Landschaft im Straßenbereich bzw. Gebiet selbst ausgeglichen werden können.

Die städtebauliche und grünordnerische Erforderlichkeit ergibt sich bei der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen nicht aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, sondern aus der erforderlichen grünen Infrastruktur (Spiel- und Grünflächen) für die neu entstehenden und angrenzenden Wohngebiete. Hierbei wird einer intensiven Erholungsnutzung (z.B. Spielflächen, Bolzplätze, Ballspiel- und Liegewiesen) der Vorrang vor ökologischen Qualitäten gegeben. Bei wechselndem Nutzerverhalten wird die Ausstattung von Grünflächen entsprechend angepasst. Ausgleichsflächen, die einen extensiven Charakter (ohne Möblierung und Spielgeräte) aufweisen, würden dabei ein Hindernis darstellen. Diese Gegebenheiten bedingen eine enorme Kostendifferenz zwischen Ausgleichsflächen in der landwirtschaftlichen Flur und intensiv gestalteten Grünanlagen. Parkanlagen erhalten demgemäß nach der Nürnberger Werteliste (Anlage 2 der Kostenerstattungsbetragssatzung) einen Punktwert von 0,5. Ausgleichsmaßnahmen sollten jedoch nach Punkt 11.1 der Werteliste mindestens einen Wert von 0,6 erreichen.

Ausgleichsfläche der Planfeststellung zur Verlegung der Rothenburger Straße zwischen Virnsberger und Regelsbacher Straße (2002)

Zur Realisierung eines Abschnitts der oberflächennahen Entwässerung und dem Bau der Lärmschutzwand an der Südwesttangente ist eine anteilige Überplanung der Ausgleichsfläche nicht vermeidbar. Dabei handelt es sich um eine 1.950 m² große langgestreckte Fläche entlang der Südwestseite des Biotops.

Das Ausgleichserfordernis nach der in Bebauungsplanverfahren angewendeten Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Nürnberg ist bei der oben dargestellten Bilanzierung enthalten.

Zusätzlich dazu erfolgt ein flächenhafter Ausgleich im Verhältnis 1:1 nach dem damals für den LEP angewendeten Grundsätzen für die Ermittlung von Ausgleich und Ersatz nach Art. 6 und 6a BayNatSchG bei staatlichen Straßenbauvorhaben unter Berücksichtigung der jeweilig im LBP angesetzten Abschläge. Nach Reduzierung bzw. Abschlag verbleibt ein Ausgleichsäquivalent von 644 m², das extern auszugleichen ist. Der Ausgleich erfolgt auf einer in der Satzung festgesetzten, vorgehaltenen Fläche aus dem städtischen Ökokonto. Die Entwicklung von Ufergehölzsäumen mit feuchten Bereichen auf dieser Fläche entspricht den Biotoptypen, die überplant werden.

I.4.6. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.6.1. Lärmimmissionsschutz

Bei der Beurteilung der Lärmauswirkungen im Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ ist von folgenden Rahmenbedingungen auszugehen:

- Bei der Konkretisierung des Lärmgutachtens wurden die Immissionspegel für den Verkehrslärm bzw. die Verkehrslärmzunahme durch die Neubebauung für den Bestand auch ohne die Herstellung der Neuen Rothenburger Straße ermittelt. Die Erschließung des Plangebiets würde in diesem Falle über die bestehende (alte) Rothenburger Straße erfolgen.
- Für den Fall, dass die Neue Rothenburger Straße noch nicht realisiert ist, müssten auch für die Baufelder, v.a. an der bestehenden Rothenburger Straße, die Emissionen aus der bestehenden Rothenburger Straße berücksichtigt werden. Aus diesem Grunde soll die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ erst erfolgen, wenn die Verfestigung der Planung, bzw. das Planfeststellungsverfahrens Neue Rothenburger Straße eine derartige Prognose zulässt. Dieser Zustand ist inzwischen erreicht (Stand Okt. 2021).

I.4.6.2. Bewertungsmaßstäbe

Schallschutz im Städtebau DIN 18005

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind in der Bauleitplanung u.a. die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Der Lärmschutz als wichtiger Teil wird für die Praxis durch die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, konkretisiert. Danach sind in den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebieten, sonstigen Flächen) folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel im Plangebiet anzustreben:

Gebietsart	Orientierungswert in dB(A) für Verkehrs- und Gewerbelärm	
	tags (06:00 – 22:00)	nachts (22:00 – 06:00)
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	40[9]/45
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55
Sonstige Schutzgebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65
Urbane Gebiete (MU) (Richtwerte Mischgebiete)	60	50

Nach vorgenannter Norm ist die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigung zu erfüllen. Die vorgenannten Werte sind demnach keine Grenzwerte, sondern Orientierungswerte. Bei Berücksichtigung und stärkerer Gewichtung weiterer Themenfelder können die Werte überschritten werden.

Mit der zwischenzeitlich erfolgten Änderung der BauNVO wurde die Gebietskategorie urbanes Gebiet (MU) eingeführt, für die in der ebenfalls geänderten TA Lärm Immissionsrichtwerte genannt werden. In den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1, fand das urbane Gebiet bislang keine Berücksichtigung. Für die Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen werden daher, in Ermangelung entsprechender Orientierungswerte in der DIN 18005 im urbanen Gebiet (MU) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 63/45 dB(A) tags/nachts zur Grunde gelegt. Für Verkehrslärmimmissionen werden für die Beurteilung die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60/50 dB(A) tags/nachts herangezogen.

Verkehrslärmschutz im Verkehrswegebau (16. BImSchV)

Für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen (Bundesfernstraßen und anderen Straßen, soweit das Landesrecht mit dem Bundesrecht übereinstimmt) ist die 16. BImschV zu Grunde zu legen. Für die städtebauliche Planung ist die 16. BImschV nicht unmittelbar anwendbar, die dort genannten Regelungen und Werte können aber ggf. im Rahmen der städtebaulichen Abwägung eine Rolle spielen.

Gebietsart	Immissionsgrenzwert in dB(A)	
	tags (06:00 – 22:00)	nachts (22:00 – 06:00)
in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	59	49
in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	64	54
in urbanen Gebieten	64	54

[9] Die 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete usw. beziehen sich auf den Gewerbelärm.

Lärmsanierungswerte (VLärmSchR 97)

Seit dem 1.10.2010 gelten für die Lärmsanierung folgende Auslösewerte, die zwar nicht unmittelbar anwendbar sind und hilfsweise zur Information dienen. Gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts werden diese Werte jedoch als Grenze für die Gesundheitsgefährdung Beurteilungspegel von tags 70-75 dB(A) und nachts 60-65 dB(A) angesehen.

Gebietsart	**Immissionsgrenzwert in dB(A)**	
	tags (06:00 – 22:00)	**nachts (22:00 – 06:00)**
in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	67	57
in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	69	59
in Urbanen Gebieten	69	59

Verkehrslärm außerhalb des Bebauungsplans (Auswirkungen auf die bestehende Bebauung)

Durch die Urteile des Bundesverwaltungsgerichts BVerwG 4A 18.04 vom 17.3.2005 und BVerwG 3C 18.07 vom 13.03.2018 wurden Verkehrszuwächse und deren Verkehrslärmerhöhungen, die durch ein anderes Bauvorhaben induziert werden, beurteilt. Hierbei geben diese Beurteilungsmaßstäbe vor, bei denen Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen bestehen kann. Als Kriterien werden hier angegeben:

- Eine Erhöhung des Pegels auf mindestens 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts oder eine weitere Erhöhung bei bereits vorliegender Überschreitung vorgenannter Pegel.
- Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für Dorf- und Mischgebiete der 16. BImSchV (64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts) und erhebliche Auswirkung der Planung durch eine Erhöhung des Beurteilungspegels für Verkehrslärm um 3 dB.

Wird keines der o.g. Kriterien erreicht kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den zusätzlichen Verkehrslärm resultieren.

I.4.6.3. Ergebnisse und Beurteilung Verkehrslärm

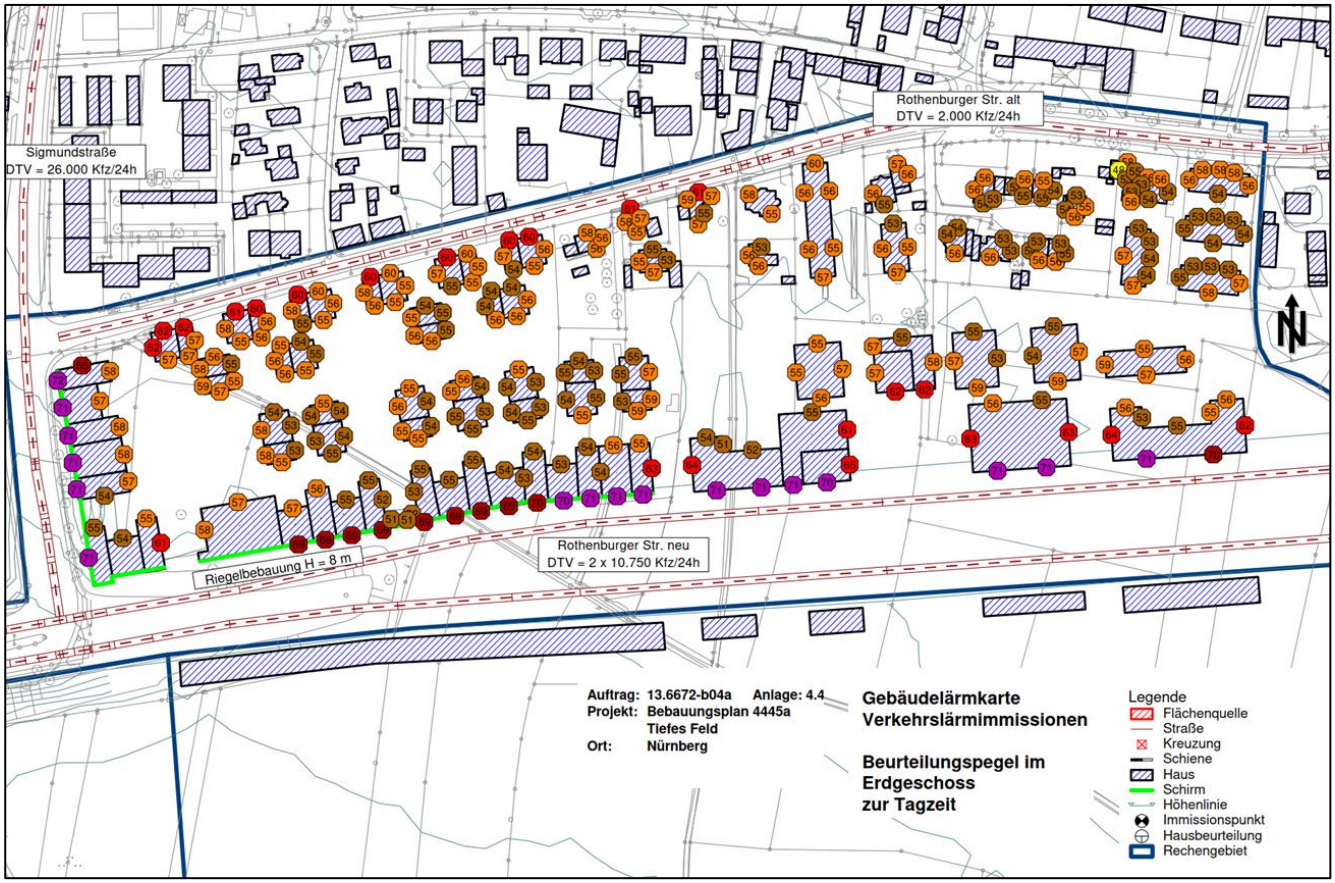
Endausbau mit Rothenburger Straße (neu)

Tagzeit

Die Ergebnisse zeigen, dass in den geplanten allgemeinen Wohngebieten zur Tagzeit der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) an den straßenabgewandten Fassaden in den Erdgeschossen weitgehend eingehalten bzw. nur leicht überschritten wird (siehe Abb. 14). In den oberen Stockwerken liegen die Beurteilungspegel mit Werten bei 57 bis 61 dB(A), d.h. 2 – 6 dB(A) über dem Orientierungswert. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) wird teilweise um 2 dB(A) überschritten.

An den Straßenfassaden werden an den maßgebenden, d.h. am höchsten belasteten Geschossen Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) an der bestehenden Rothenburger Straße (alt) erreicht. Diese Maximalwerte resultieren aus den Verkehrsemissionen der Sigmundstraße und der bestehenden Rothenburger Straße. In Folge dessen werden nur in der Nähe dieses Kreuzungsbereichs diese Überschreitungen erreicht. Die Beurteilungspegel liegen hier um bis zu 8 dB über dem Orientierungswert. Damit wird auch der höher liegende Grenzwert der 16. BImSchV (tags 59 dB(A)) an einzelnen wenigen Fassaden um bis zu 4 dB überschritten.

Im Außenwohnbereich sind Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) in den abgeschirmten Bereichen zu erwarten. Diese liegen damit bis knapp über dem Orientierungswert der DIN 18005. Die Beurteilungspegel im Bereich der weniger abgeschirmten Flächen zwischen den Gebäuden erreichen Werte von bis zu 62 dB(A).



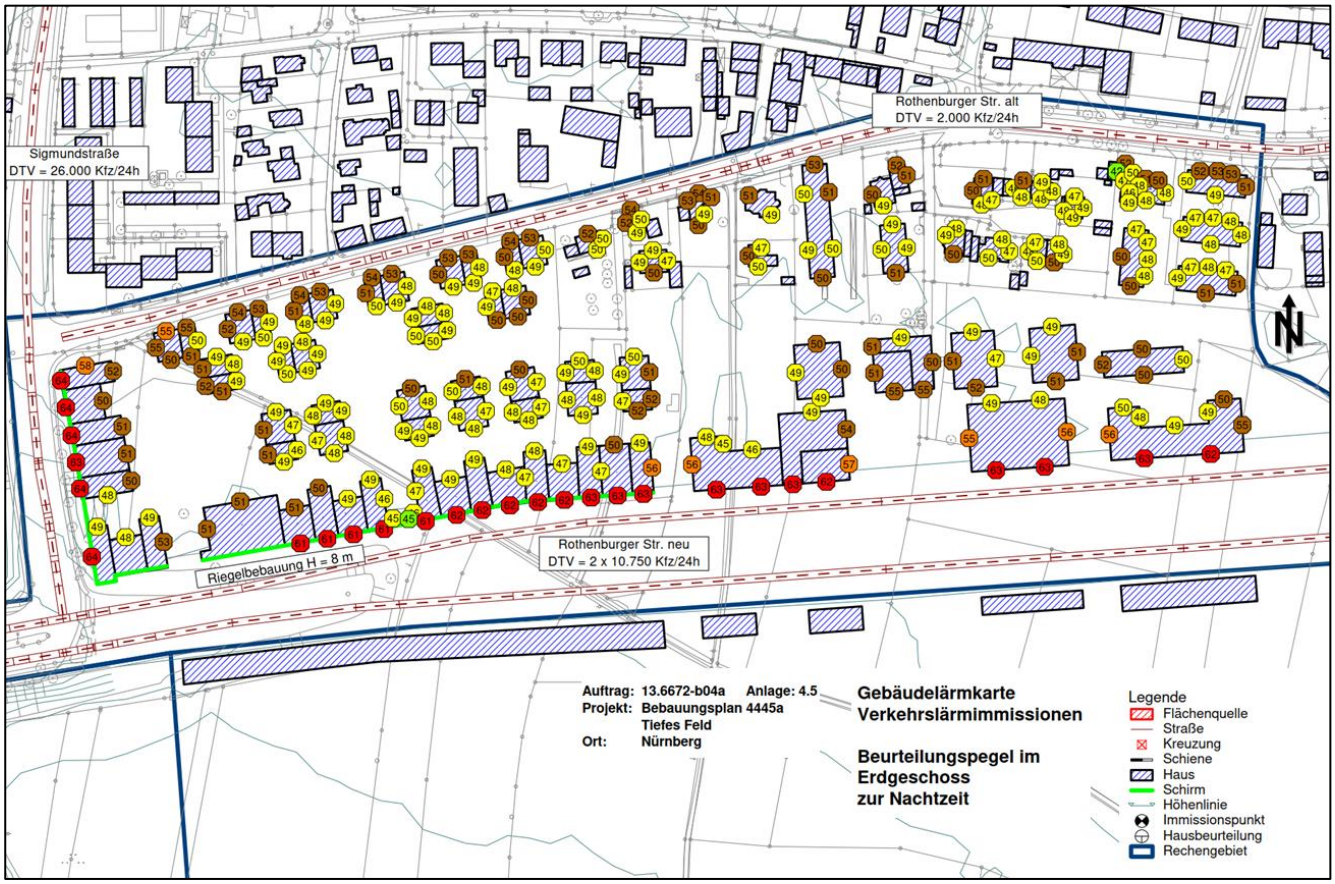
10

Im Kerngebiet und urbanen Gebiet entlang der Neuen Rothenburger Straße resultieren zur Tagzeit maximale Beurteilungspegel an den straßenabgewandten Fassaden, die die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) für Kerngebiete und von 60 dB(A) für Mischgebiete (analog zu den urbanen Gebieten) unterschreiten bzw. einhalten. An den Straßenfassaden werden Beurteilungspegel von bis zu 71 dB(A) erreicht. Im Bereich der Straßenkreuzungen sind Werte von bis zu 73 dB(A) zu erwarten. Die Beurteilungspegel liegen im urbanen Gebiet um bis zu 13 dB über dem Orientierungswert für ein Mischgebiet von 60 dB(A). Damit wird auch der höher liegende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (tags 64 dB(A)) um bis zu 9 dB überschritten. Im Kerngebiet werden Beurteilungspegel von bis zu 71 dB(A) erreicht. Diese liegen um 6 dB über dem Orientierungswert und dem Immissionsgrenzwert von 65 dB(A).

Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, die zur Tagzeit bei Pegeln von 70- 75 dB(A) gesehen wird, wird an den Straßenfassaden am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes erreicht.

[10] Abbildung Gebäudelärmkarte Verkehrslärmimmissionen Beurteilungspegel Erdgeschoss zur Tagzeit, Quelle IBAS; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Nachtzeit



11

In der Nachtzeit sind im Bereich des allgemeinen Wohngebietes an den straßenabgewandten Fassaden Beurteilungspegel von 49-51 dB(A) in den Erdgeschossen und bis zu 54 dB(A) in den maßgebenden Obergeschossen zu erwarten. Der Orientierungswert von 45 dB(A) wird in weiten Teilen überschritten. Die ermittelten Beurteilungspegel liegen zumeist auch über dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A).

An den Straßenfassaden werden Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) an der bestehenden Rothenburger Straße erreicht. Die Beurteilungspegel liegen hier um bis zu 9 dB über dem Orientierungswert. Damit wird auch der höher liegende Grenzwert der 16. BImSchV (nachts 49 dB(A)) an einzelnen Fassaden um bis zu 5 dB überschritten.

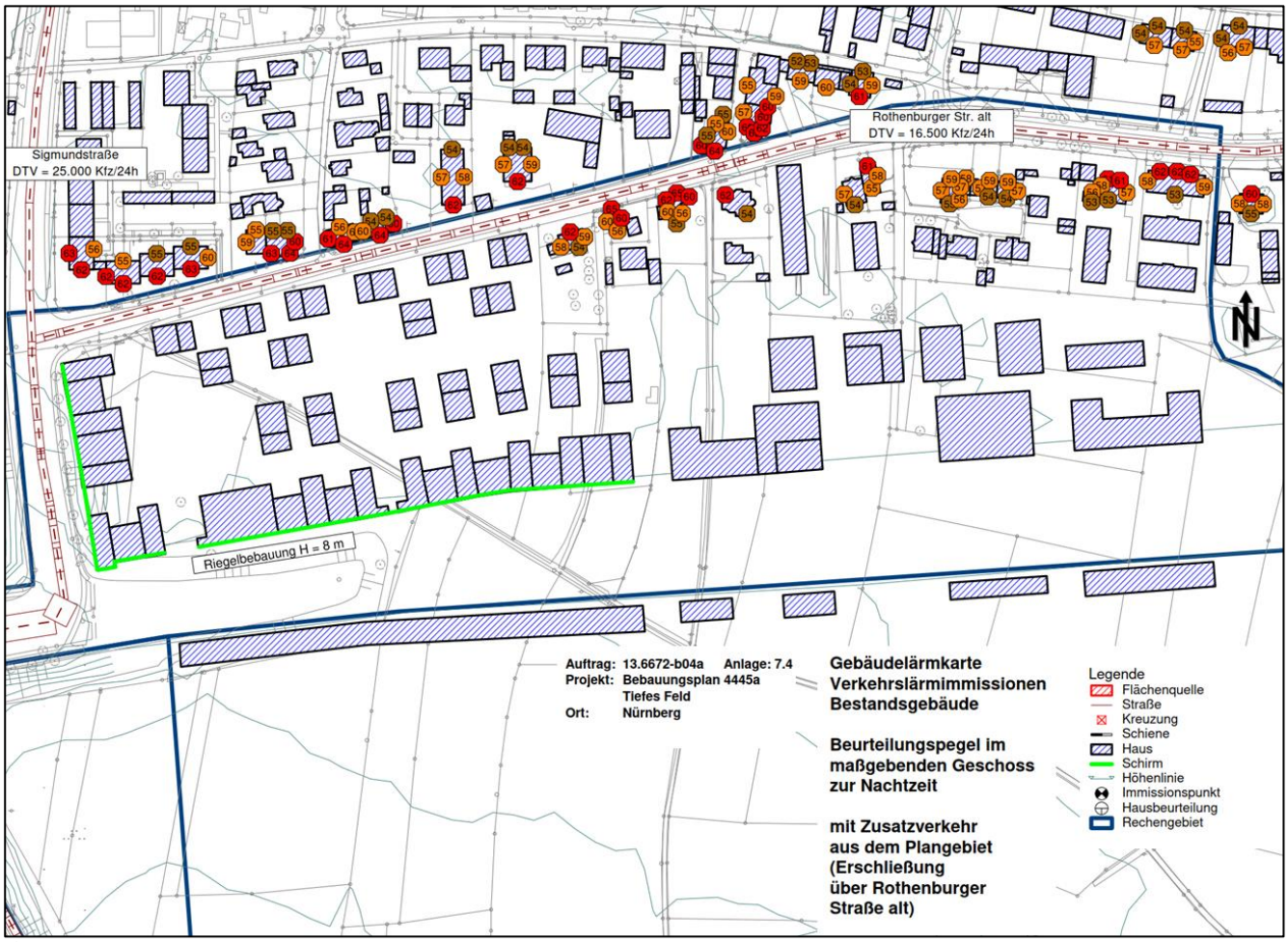
Im Kerngebiet und urbanen Gebiet entlang der Neuen Rothenburger Straße bzw. Sigmundstraße resultieren zur Nachtzeit Beurteilungspegel an den straßenabgewandten Fassaden, die den Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) für Kerngebiete unterschreiten bzw. einhalten. Der Orientierungswert für Mischgebiete/urbane Gebiete von 50 dB(A) wird um bis zu 5 dB überschritten. An den Straßenfassaden werden Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) erreicht. Im Bereich der Straßenkreuzungen sind Werte von bis zu 65 dB(A) zu erwarten. Die Beurteilungspegel liegen im urbanen Gebiet um bis zu 15 dB über dem Orientierungswert für ein Mischgebiet von 50 dB(A). Damit wird auch der höher liegende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (nachts 54 dB(A)) um bis zu 11 dB überschritten. Im Kerngebiet werden Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) erreicht. Diese liegen um 8 dB über dem Orientierungswert von 55 dB(A). Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, die zur Nachtzeit bei Pegeln von 60-65 dB(A) gesehen wird, wird an den Straßenfassaden am südlichen und westlichen Rand des Plangebiets erreicht.

11 Abbildung Gebäudelärmkarte Verkehrslärmimmissionen Beurteilungspegel maßgebendes Geschoss zur Nachtzeit, Quelle IBAS; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Variante ohne Neue Rothenburger Straße

Mit Fertigstellung der Neuen Rothenburger Straße wird die bestehende Rothenburger Straße deutlich entlastet. Der derzeit bestehende Durchgangsverkehr wird dann fast vollständig über die Neue Rothenburger Straße geführt. Die beiden Verfahren Bebauungsplan und Planfeststellung werden inhaltlich und zeitlich aufeinander abgestimmt. So kann die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans erst dann durchgeführt werden, wenn die Planfeststellung der Neuen Rothenburger Straße einen Planungsstand erreicht hat, bei dem die Realisierung der Planfeststellung bereits angenommen werden kann. Da aber derzeit nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Bebauung bereits beginnt, wenn die Neue Rothenburger Straße noch nicht fertiggestellt ist, wurde diese Variante zusätzlich untersucht.

16.500 KFZ/24h – Umsetzung Planung ohne Neue Rothenburger Straße (nachts)



12

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Verkehrslärmimmissionen an den straßenzugewandten Nordfassaden zur bestehenden Rothenburger Straße hin um 10-11 dB höher liegen, als bei der Variante mit dem Ausbau der Neuen Rothenburger Straße.

Zur Tagzeit werden die Beurteilungspegel von bis zu 72 dB(A) an den neu geplanten Häusern entlang der bestehenden Rothenburger Straße erreicht. Diese liegen um 17 dB über dem Orientierungswert von 55 dB(A). Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) wird um 12 dB überschritten.

In der Nachtzeit ist mit Beurteilungspegeln von bis zu 64 dB(A) an den Straßenfassaden zu rechnen. Diese liegen mit 19 dB über dem Orientierungswert von 45 dB (A). Der Immissionsgrenzwert wird um 15 dB überschritten.

[12] Gebäudelärmkarte Verkehrslärmimmissionen Beurteilungspegel maßgebendes Geschoss zur Nachtzeit bestehende Bebauung, Quelle IBAS; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Für eine gewisse Übergangszeit – wenn bereits die Bebauung im Geltungsbereich ohne die Fertigstellung der Neuen Rothenburger Straße realisiert sein sollte – besteht die Möglichkeit, dass sich die Belastung auf der bestehenden Rothenburger Straße durch das neue Baugebiet erhöht.

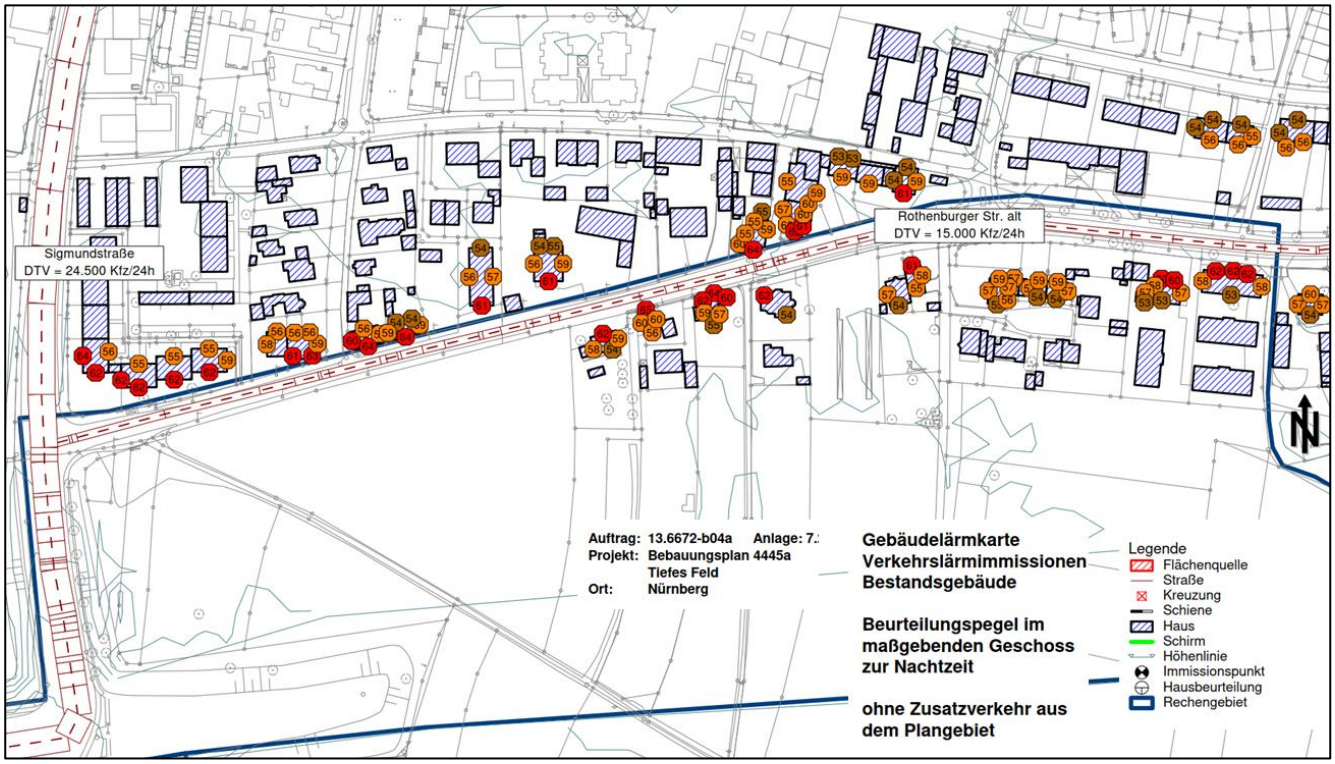
Verkehrslärm bezogen auf die Bestandsbebauung

Die bauliche Entwicklung des Plangebiets soll zunächst im nördlichen Bereich beginnen, damit die Erschließung unabhängig vom Baufortschritt der Neuen Rothenburger Straße zunächst an die bestehende Rothenburger Straße (alt) erfolgen kann. In der Übergangszeit bis zur Fertigstellung der Neuen Rothenburger Straße ist daher mit einem steigenden Verkehrsaufkommen auf der bestehenden Rothenburger Straße (alt) durch das neue Baugebiet zu rechnen.

Um die Auswirkungen auf die Bestandsbebauung im Norden beurteilen zu können, wurden die zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen für diesen Planfall berechnet:

Hier sind die Verkehrslärmimmissionen an der Bestandsbebauung unter Berücksichtigung des Zusatzverkehrs aus dem Plangebiet kaum höher als bei der derzeit bestehenden Situation ohne Zusatzverkehr. Aufgrund der derzeit bereits bestehenden hohen Verkehrszahlen (15.000 KFZ/24h) wird auch ohne den zusätzlichen Verkehr durch das neue Baugebiet (insgesamt dann 16.500 KFZ/24h) die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB (A) nachts teilweise erreicht bzw. überschritten.

15.000 KFZ/24h – Status Quo (nachts)



13

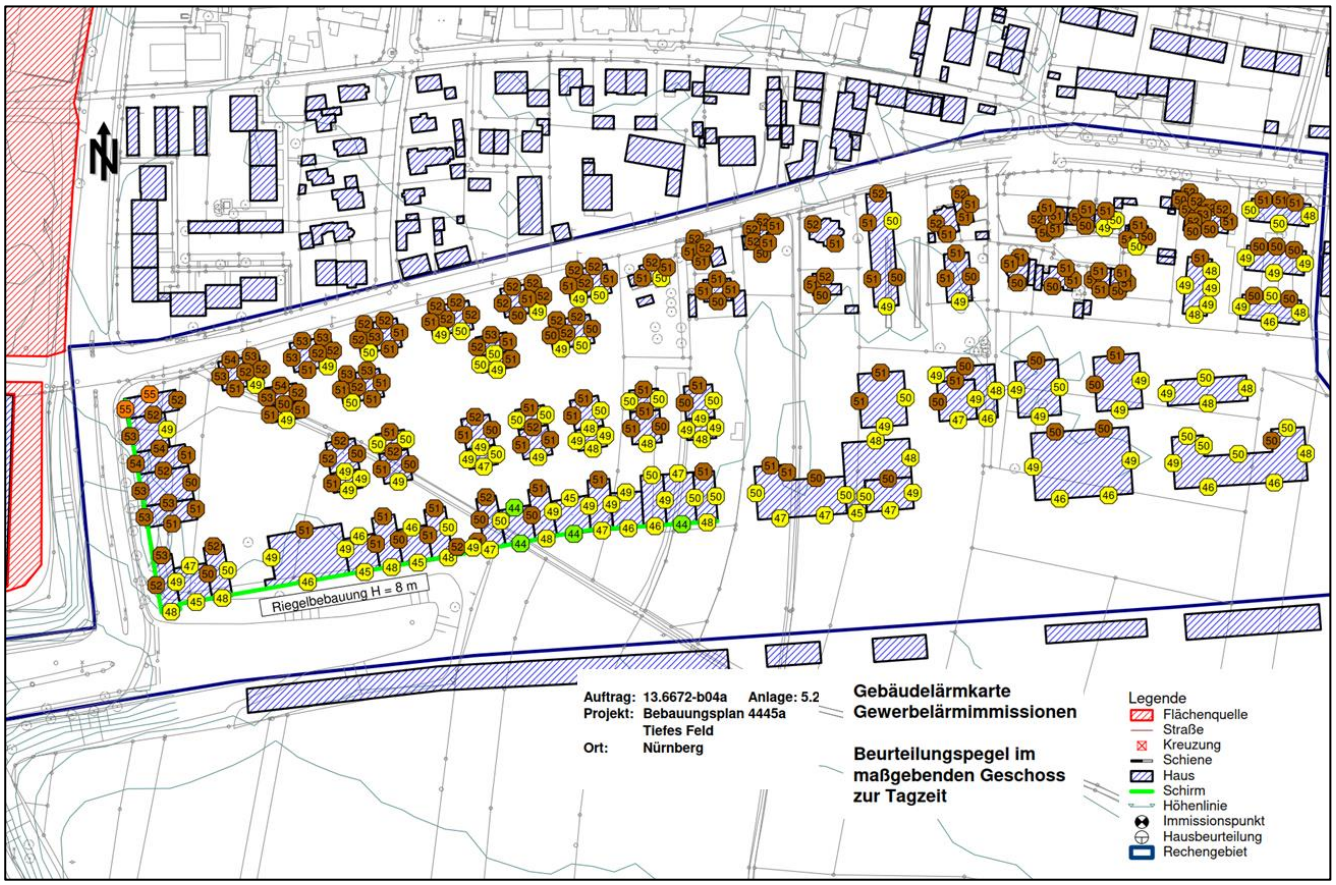
Mit der planinduzierten Pegelerhöhung ist somit kaum eine Erhöhung bei bereits vorliegender Überschreitung der o.g. Schwellenwerte zu erwarten. Gemäß den Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts kann jedoch bei den im Einzelnen betroffenen Gebäuden der Anspruch auf (Lärmschutz-) Maßnahmen dem Grunde nach gegeben sein. Allerdings ist in die Bewertung auch einzubeziehen, dass sich durch den Neubau der Rothenburger Straße mittelfristig wieder eine Verbesserung der Verkehrslärmsituation einstellen wird.

[13] Gebäudelärmkarte Verkehrslärmimmissionen Beurteilungspegel maßgebendes Geschoss zur Nachtzeit bestehende Bebauung, Quelle IBAS; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Ergebnisse und Beurteilung Gewerbelärm

Tagzeit

Vergleicht man die berechneten Beurteilungspegel zur Tagzeit mit den Orientierungswerten der DIN 18005/Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (55 dB(A)) sowie die Werte für ein Mischgebiet (urbanes Gebiet (60 dB(A)), so zeigt sich, dass diese an allen Fassaden im Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten werden (siehe Abb. 14).



14

Nachtzeit

An den zum Businesspark orientierten Westfassaden im Gebiet MU 1 werden nachts Beurteilungspegel von bis zu 48 dB(A) prognostiziert. Maßgebliche Schallquelle ist hier der Pkw-Parkplatz auf dem westlich angrenzenden Betriebsgelände. Damit sind Orientierungswerten der DIN 18005/Immissionsrichtwerte der TA Lärm 45 dB(A) im MU 1 um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Am nördlichen Rand des Gebiets WA 1 sind an drei Gebäuden Beurteilungspegel zu erwarten, die an den (jeweils dem Gewerbegebiet zugewandten) Nord- und Westfassaden Beurteilungspegel von bis zu 42 dB(A) erreichen. Diese liegen damit um bis zu 2 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005/Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 40 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet.

[14] Gebäudelärmkarte Gewerbelärmimmissionen Beurteilungspegel maßgebendes Geschoss zur Tagzeit, Quelle IBAS; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung



15

I.4.6.4. Erschütterungsschutz

Durch den künftigen Betrieb der U-Bahn ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ keine Einschränkung zu erwarten, da der Abstand der Bebauung zur Tunnelröhre ausreichend ist.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das allgemeine Wohngebiet, das urbane Gebiet und das Kerngebiet im Planungsgebiet sind hinsichtlich des Gebietscharakters jeweils gleichartig. Die Nummerierung bezieht sich lediglich redaktionell auf Teilbaugebiete.

Allgemeines Wohngebiet (WA 1- WA 9)

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4445 a unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsziele ein allgemeines Wohngebiet (WA 1- WA 9) festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet ist als ein allgemeines Wohngebiet mit Teilbaugebieten (im weiteren Text kurz ‚Gebiet‘) WA 1 bis WA 9 zu sehen. Im allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschafen sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Mit diesen Arten der Nutzung werden die bestehenden Nutzungen in Kleinreuth b. Schweinau aufgenommen und fortgeführt. Allgemeine Wohngebiete

15 Gebäudelärmkarte Gewerbelärmimmissionen Beurteilungspegel maßgebendes Geschoss zur Nachtzeit, Quelle IBAS; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

dienen vorwiegend dem Wohnen. Die planungsrechtliche Möglichkeit zur Ansiedlung der weiteren Nutzungen sorgt für eine gewünschte Durchmischung im Gebiet und ergibt sich aus der Lage an der neuen U-Bahnstation und der vorhandenen Bebauung.

Darüber hinaus soll in diesen Gebieten ein geringer Anteil sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden, um das Gebiet zu durchmischen. Im allgemeinen Wohngebiet sind daher Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Die Nutzungsarten Anlagen für Verwaltung und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind Nutzungen, die das Wohnen nicht beeinträchtigen. Aufgrund des neu entstehenden zentralen Platzes und der verdichteten urbanen Wohnbebauung sind diese Nutzungen zur Arrondierung der Wohnnutzung gewünscht.

Zu Sicherung der angestrebten Wohnqualität (u.a. kein Durchgangsverkehr möglich, Mischverkehrsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität) und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sind in oben genannten allgemeinen Wohngebieten Anlagen für kirchliche Zwecke, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen der Fremdwerbung nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig, bzw. auch ausnahmsweise nicht zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, dass gebietsfremder Ziel- und Quellverkehr, der bei den ausgeschlossenen Nutzungen in größerem Umfang zu erwarten wäre, weitgehend vermieden wird. Diese ausgeschlossenen Nutzungen sollen sich um das Zentrum des neuen Platzes ansiedeln und nicht in den weiter entfernten allgemeinen Wohngebieten.

Urbanes Gebiet (MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4)

Das urbane Gebiet ist als ein urbanes Gebiet mit vier Teilbaugebieten (MU 1 bis MU 4) zu sehen. In den Gebieten MU 1 und MU 2 sind im Erdgeschoss Geschäfts- und Büroräume, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Mit diesen Nutzungen mit Publikumsverkehr im Erdgeschoss soll erreicht werden, dass zu der künftigen Mischverkehrsfläche hin mit Verbindung zum künftigen Zentrum im Tiefen Feld kleinteilige „urbane“ Nutzungen ermöglicht werden und die Erdgeschosszone beleben. Im Erdgeschoss sind Wohnungen ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme für die Zulässigkeit von Wohnnutzung im Erdgeschoss resultiert aus der hohen Nachfrage nach Wohnnutzung. Die urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 sollen zwar einerseits die oben beschriebene kleinteilige Nutzungsvielfalt ermöglichen, andererseits soll hier durch die gegenüber den urbanen Gebieten MU 3 und MU 4 weitere Entfernung vom Zentrum eine Wohnnutzung zumindest ausnahmsweise im Erdgeschoss ermöglicht werden. In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind ab dem ersten Obergeschoss nur Wohnungen zulässig. In den urbanen Gebieten MU 3 und MU 4 sind im Erdgeschoss Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke sowie nicht störendes Gewerbe zulässig. Mit diesen Nutzungen mit Publikumsverkehr im Erdgeschoss soll erreicht werden, dass zu der künftigen Mischverkehrsfläche hin mit Verbindung zum künftigen Zentrum im Tiefen Feld kleinteilige „urbane“ Nutzungen ermöglicht werden und die Sockelzone belebt wird. Im Unterschied zu den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 befinden sich die urbanen Gebiete MU 3 und MU 4 nahe am neuen Quartiersplatz. Auf Grund dessen sollen Wohnungen nur im 1. Obergeschoss ausnahmsweise zulässig sein. In der Erdgeschosszone soll hier aufgrund der Nähe zum Quartiersplatz keine Wohnnutzung ermöglicht werden. Ab dem 2. Obergeschoss sind nur Wohnungen zulässig.

Die Begrenzung auf sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (statt sonstige Gewerbebetriebe) ergibt sich aus der zwingend festgesetzten Wohnnutzung in den Obergeschossen, die durch sonstige störende Gewerbebetriebe nicht beeinträchtigt werden soll.

Anlagen für kirchliche Zwecke, sonstige Gewerbebetriebe, Vergnügungsstätten sowie Tankstellen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, dass gebietsfremder Ziel- und Quellverkehr, der bei den ausgeschlossenen Nutzungen in größerem Umfang zu erwarten wäre, weitgehend vermieden wird. Sonstige Gewerbebetriebe würden lärmintensive Gewerbenutzungen ermöglichen, die auf Grund der angrenzenden Wohnbebauung und Wohnnutzung in den Obergeschossen im urbanen Gebiet vermieden werden sollen. Zudem soll der negative Effekt von Vergnügungsstätten auf die angrenzende Wohnbebauung vermieden werden.

Kerngebiet (MK 1 und MK 2)

Das Kerngebiet besteht aus den Gebieten MK 1 und MK 2. Darin sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

In den Gebieten MK 1 und MK 2 sind im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m² zulässig.

Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind Wohnungen zulässig.

Im Bereich der künftigen öffentlichen Platzfläche im städtebaulichen Entwicklungsgebiet Tiefes Feld werden Flächen festgesetzt, die vorwiegend durch Handelsbetriebe, zentrale Einrichtungen von Wirtschaftsunternehmen und -verbänden sowie durch Verwaltungen und Kultureinrichtungen bebaut und genutzt werden sollen.

Um Nutzungskonflikte im Kerngebiet zu vermeiden, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig. Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. Ebenso nicht zulässig sind Sex Shops, Bordelle, Lagerplätze, Lagerhallen und ähnliches. Da das Kerngebiet an ein allgemeines Wohngebiet angrenzt, sollen die Außenwirkung des Quartierszentrums, zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr und Emissionen (Luft, Staub, Lärm) die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der angrenzenden Wohngebiete nicht einschränken. Zudem würde die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume durch gebietsfremden Ziel- und Quellverkehr vermindert.

Festsetzung von Flächen für den Einzelhandel im Kerngebiet:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe gehören zum Wesen von Kerngebieten und sind in den Gebieten MK 1 und MK 2 zulässig. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsgebieten kann im Kerngebiet auf der Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO im Hinblick auf die angebotenen Warensortimente differenziert werden.

Am Standort Tiefes Feld wird die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts (Supermarkt oder Discounter) mit insgesamt ca. 1.550 m² VK und eines Drogeriemarkts mit ca. 650 m² VK empfohlen. Zu favorisieren ist die Ansiedlung eines Supermarkts der ein breites und tiefes Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel sowie ein ergänzendes und stetiges Angebot in weiteren grund- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten schaffen würde. Idealerweise eignet sich das Gebiet MK 1 für einen Drogeriemarkt und das Gebiet MK 2 für einen Lebensmittelmarkt. Im Bebauungsplan ist in den Erdgeschossen der Gebiete MK 1 und MK 2 je ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im MK 1 mit einer Verkaufsfläche von 650 m² und im MK 2 mit einer Verkaufsfläche von 1.550 m² zulässig und möglich. Durch die Beschränkung auf das Erdgeschoss wird die optimale Verkaufsfläche für das Gebiet erreicht.

Darüber hinaus sollen im Kerngebiet ergänzende arrondierende Einzelhandels- und publikumswirksame Dienstleistungsbetriebe - empfohlen wird eine Bäckerfiliale, eine Apotheke, ein kioskähnliches Geschäft, ein Blumenladen, ein Lebensmittelfachgeschäft, eine Metzgereifiliale und ein Optiker - angesiedelt sowie ein Wochenmarkt installiert werden. Auf Grund dessen sind zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche bis 400 m² zulässig. Dieses Angebot sollte sich um den neuen Quartiersplatz konzentrieren und befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tiefes Feld Nordwest“.

Festsetzung von Wohnnutzung im Kerngebiet

Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind Wohnungen zulässig. Bei der Festsetzung zur Zulässigkeit des Wohnens in Kerngebieten können auch die in § 1 Abs. 7 und Abs. 8 BauNVO enthaltenen Möglichkeiten der vertikalen Gliederung des Baugebiets genutzt werden. Auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet sollen ab dem 3. Obergeschoss Wohnungen baurechtlich zugelassen werden. Die zentrale Lage ist für bestimmte Bevölkerungsgruppen ein großer Standortvorteil. Es ist

davon auszugehen, dass die Zweckbestimmung des Kerngebiets aufgrund des hohen Anteils von Einzelhandelsnutzungen und Geschäft-, Büro- und Verwaltungsnutzungen im Erdgeschoss und dem 2. Vollgeschoss gewahrt bleibt. Diese repräsentativen Geschosse sind somit mit publikumsintensiven Nutzungen belegt, die zur Belebung des zentralen Platzes beitragen. Die Wohnnutzung in den oberen Geschossen stört diese Nutzungen nicht und entspricht dem städtebaulichen Ziel der Stadt der kurzen Wege im Plangebiet. Durch diese vertikale Gliederung bleibt die Zweckbestimmung der Gebiete MK 1 und MK 2 gewahrt. Die zentrale Funktion des Kerngebiets mit vielfältigen Nutzungen und einem urbanen Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Besucher der Stadt und für die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereichs ist erfüllt.

Gemeinbedarfsfläche Mehrgenerationenzentrum

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung einer zeitgemäßen wohnortnahen Kinderbetreuungsversorgung wird im östlichen Plangebiet eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Mehrgenerationenzentrum“ entsprechend den städtischen Bedarfen an Kinderkrippenplätzen und Kindergartenplätzen festgesetzt. Hier soll die Nutzung als Mehrgenerationenzentrum mit Kinderkrippe, Kindergarten sowie Betreutes Wohnen und sonstige Einrichtungen, die der Betreuung von Kindern und Jugendlichen dienen ermöglicht werden. Seniorenwohnen ist ab dem zweiten Obergeschoss zulässig. Als Seniorenwohnen wird hier ausdrücklich ein Seniorenwohnen durch einen sozialen Träger angestrebt. Auch soziale Einrichtungen für die Pflege von Senioren sind ab dem zweiten Obergeschoss zulässig.

Um den erforderlichen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen im Plangebiet Rechnung zu tragen und für die geplante Nutzung einen zeitgemäßen und ausreichend großen Baukörper errichten zu können, wird auf der Fläche für Gemeinbedarf ein Baufeld mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossfläche (GF) von max. 2.100 m² festgesetzt. Die maximale Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen, Stellplätze, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis einer GRZ von 1,0 gem. § 19 Abs. 4 BauGB überschritten werden.

Gemeinbedarfsfläche Bürgerzentrum

Als zentraler Baustein im Bereich der künftigen öffentlichen Platzfläche wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung für „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Bürgerzentrum“ festgesetzt.

Städtebauliches Ziel dieser Gemeinbedarfsfläche ist die öffentliche Nutzung als zentrale Schnittstelle im künftigen Stadtteil. Die künftige öffentliche Platzfläche bildet den Übergang zwischen den zentralen Nord-Süd und Ost-West Verbindungen, ist Verkehrsknotenpunkt sowie gesellschaftliches und ökonomisches Zentrum auf lokaler und gesamtstädtischer Ebene. Durch die Verknüpfung mit dem Ortsteil Kleinreuth können die bestehenden Siedlungsstrukturen an wichtigen öffentlichen Nutzungen im neuen Quartierszentrum angebunden werden. Als zentraler Baustein ist ein Bürgerzentrum mit Stadtteilbüro vorgesehen, welches neben Kulturangeboten, Ausstellungsflächen und nutzungsoffenen Räumen auch öffentlichkeitswirksame Freizeit- und Gewerbenutzungen beinhalten. Um dieses Bürgerzentrum realisieren zu können, muss das Grundstück mit der Festsetzung Gemeinbedarfsfläche Bürgerzentrum im Rahmen der Umlegung in städtischen Besitz übergehen. Anderenfalls ist eine Realisierung nach städtischen Wünschen nicht möglich.

Folgende Nutzungsverteilung innerhalb des Bürgerzentrums wurden im Zuge der Rahmenplanung vorgeschlagen:

Nutzung	**Bruttogeschossfläche**
Ausstellung, Foyer Information Veranstaltung	450 m²
Gastronomie	260 m²
Stadtteilbibliothek	810 m²
Büros, Vereine, Multifunktion	1.610 m²

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Aufgrund der Bedeutung des Tiefen Feldes als neuem Stadtteil im Nürnberger Westen mit hervorragenden ÖPNV Anschluss und der hohen Nachfrage nach Wohnraum wird insgesamt eine städtebaulich und architektonisch anspruchsvolle und verdichtete Bauweise angestrebt.

Festsetzung der Grundflächen bzw. Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Gebiet	Grundstück	GRZ 1	GRZ 2
WA 1	3.475,00 m²	0,4	0,8
WA 2	1.485,00 m²	0,4	0,8
WA 3	3.649,00 m²	0,4	0,8
WA 4	3.985,00 m²	0,4	0,8
WA Gesamt	12.594 m²	0,4	0,8
WA 5	3.698,00 m²	0,40	0,80
WA 6	1.143,00 m²	0,40	0,80
WA 7	851,00 m²	0,40	0,80
WA 8	795,50 m²	0,40	0,80
WA 9	9.564,15 m²	0,40	0,80
MU1	4.219 m²	0,8	1,0
MU 2	2.865 m²	0,8	1,0
MU 3	3.313 m²	0,8	1,0
MU 4	1.333 m²	0,8	1,0
MK 1	2.195,00 m²	1,00	
MK 2	5.353,00 m²	1,00	
GM1	1.669 m²	0,4	1,0
GM2	960 m²	1,0	1,0

Die Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl (GRZ) für allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4, bzw. 1,0 im Kerngebiet (MK) und 0,8 im urbanen Gebiet (MU) wird in allen Baugebieten eingehalten. Die Orientierungswerte der GRZ gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (unter Berücksichtigung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen, Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) von 0,8 in den Wohngebieten bzw. 1,0 in den Kerngebieten und in den urbanen Gebieten sind eingehalten.

Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse

Nach § 16 Abs. 4 BauNVO können Mindestmaße und Höchstmaße für die Bestimmung der Zahl der Geschosse festgelegt werden. Diese Möglichkeit wird genutzt, um das Gebiet flächensparend zu entwickeln, die Versiegelung zu reduzieren und eine dem Standort eines Quartierzentrums angemessene Bebauungsdichte zu erreichen. Weiterhin sind im Bereich entlang der künftigen Neuen Rothenburger Straße sowie der Sigmundstraße die Gebäudehöhen für die Bewältigung des aktiven Lärmschutzes relevant.

Die Planung sieht in Gebieten MU 1 - MU 3 eine mindestens drei bis maximal fünfgeschossige Bebauung als Lärmschutzbebauung vor. Im südlichen Bereich des Gebiets MU 1 soll ein einzelner Baukörper mit einer bis zu acht geschossigen Bebauung als städtebauliche „Dominante“ ermöglicht werden. Im Gebiet MU 4 ist eine III bis IV geschossige Bebauung vorgesehen. In den Gebieten WA 1- WA 4 ist eine III- und IV-geschossige Bebauung vorgesehen. Die Geschossigkeit orientiert sich hier zur bestehenden kleinteiligeren Bebauung nördlich der Rothenburger Straße. Durch den Wechsel zwischen drei und vier Geschossen soll insbesondere eine städtebauliche Gliederung und ein Übergang zu den öffentlichen Freiflächen und Verkehrsflächen erreicht werden. In den Gebieten WA 6 und WA 8 ist lediglich eine drei geschossige Bebauung vorgesehen, da hier in der Höhe und in der Einhaltung der Abstandsflächen der künftigen Baukörper auf die östlich und westlich angrenzende bestehende Nachbarbebauung reagiert werden soll.

In den bestehenden Gebieten WA 5, WA 7 und WA 9 wird die Geschossigkeit mit II-III Geschossen der bestehenden, bereits baurechtlich genehmigten Bebauung angepasst.

Für das Gebiet MK 1 ist eine mindestens III- bis VIII-geschossige Bebauung vorgesehen. Für das Gebiet MK 2 ist eine III-VI geschossige Bebauung vorgesehen. Zum öffentlichen Platz hin kann eine Geschossigkeit von bis zu VII Geschossen als städtebauliche Dominante umgesetzt werden. Darüber hinaus ist im Bereich der Rothenburger Straße der Lärmschutz über die Gebäudehöhe zu gewährleisten. Durch die Staffelung der Geschosse soll zum „urbanen“ Quartiersplatz hin ein städtebaulich abwechslungsreicher Baukörper entstehen.

Festsetzung der Höhe des Erdgeschossfußbodens

Durch die maximale Höhenfestsetzung des Erdgeschossfußbodens von 0,30 m über den jeweiligen Höhenbezugspunkten sollen die Gebäudehöhe und die Sockelhöhe aus städtebaulichen Gründen begrenzt werden.

I.5.3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBAERE GRUNDSSTÜCKSFLÄCHEN

I.5.3.1. Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, um Bebauungs- und Freiraumstrukturen mit vielen Wegen untereinander zu vernetzen. Im urbanen Gebiet wird eine geschlossene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich neben städtebaulichen Aspekten vor allem in der Sicherstellung des aktiven Lärmschutzes. An die südliche und westliche straßenseitige Baulinie muss entweder in einer Höhe von 8 m über alle Geschosse herangebaut werden oder es ist eine Lärmschutzwand in Höhe von 8 m herzustellen.

Im Kerngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baukörper mit einer Länge von bis zu 176 m zulässig. Sie definieren die Bereiche zum künftigen öffentlichen Quartiersplatz, bzw. zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Neuen Rothenburger Straße, können aber in den oberen Geschossen hinsichtlich der Gebäudehöhe variieren.

Die lichte Höhe des Erdgeschosses muss in den Gebieten MU 3 und MU 4, sowie dem Kerngebiet mindestens 3,50 m betragen. Hierdurch soll in diesen Baugebieten die Nutzung entsprechend den in diesen Bereichen städtebaulich notwendigen Nichtwohnnutzungen unterstützt werden. Die Ausbildung dieser Sockelzone und die Belebung des öffentlichen Raums durch die Nutzungen ist ein wichtiges städtebauliches Ziel am künftigen Quartiersplatz und in dessen Umgebung.

Damit die Baumstandorte und der Freiflächencharakter einer Parkanlage in den öffentlichen Grünflächen nicht beeinträchtigt werden, sind Feuerwehrzufahrten und Sparten für die Gebäude in den öffentlichen Grünflächen ausgeschlossen. Insofern ist der Brandschutz entweder durch ein zweites Treppenhaus oder durch Zufahrten und Anleiterflächen auf den nicht überbauten Grundstückflächen bzw. von der Straßenverkehrsfläche aus zu lösen.

I.5.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Baulinien sind an den Stellen festgesetzt, an denen übergeordnete Raumbezüge vor allem aus städtebaulichen Gründen erwünscht sind. Im Bereich des urbanen Gebiets und des Kerngebiets bilden sie eine zusammenhängende Raumkante zur künftigen Neuen Rothenburger Straße. Darüber hinaus wird durch diese Raumkante der Lärmschutz für die rückwärtige Wohnbebauung gewährleistet.

Des Weiteren soll durch die Baulinien im Kerngebiet die künftige Quartiersplatzfläche städtebaulich gefasst werden.

In allen anderen Fällen werden in den Baugebieten Baugrenzen festgesetzt, die unterschiedliche Baukörper ermöglichen. Die Baufelder wurden dabei großzügig gewählt, so dass zusammen mit der Anzahl der Vollgeschosse, sowie den festgesetzten Geschossflächen innerhalb der Baufelder unterschiedliche Gebäudetypologien entstehen können. Dies ist insbesondere im Bereich entlang der Neuen Rothenburger Straße von Bedeutung, da hier innerhalb der Gebäudetypologie auf die Anforderungen des passiven Lärmschutzes reagiert werden muss. Eine zu enge Festsetzung von Baufeldern würde hier den Spielraum im Rahmen der Umsetzung der Gebäude einschränken. Lediglich im Bereich der Gemeinbedarfsflächen wurden enge an die künftigen Baukörper angepasste Baugrenzen festgesetzt. Hier sollen öffentliche, städtebaulich prägnante Baukörper und Nutzungen zur künftigen Quartiersplatzfläche umgesetzt werden. Die Baugrenzen können durch Terrassen für Erdgeschosswohnungen in einer Tiefe von 3,0 m und einer Länge von 4,0 m je Wohneinheit überschritten werden. Hierdurch soll die Möglichkeit wohnortnaher privater Freiflächen sichergestellt werden.

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN

Im Geltungsbereich gelten die Festsetzungen des Art. 6 BayBO in Verbindung mit § 1 der Abstandsflächensatzung (AFS) der Stadt Nürnberg. Die Einhaltung von 0,4 H mind. 3 m ist mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Anzahl an Vollgeschossen in den Baugebieten ohne Probleme möglich (siehe Abstandsflächenplan).

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Bürgerzentrum zum künftigen Gebiet MK 1 nach Süden hin sowie zum Gebiet MK 2 nach Osten hin sind die Abstandsflächen geringfügig überschritten. Diese Überschreitung beruht auf der Ausschöpfung der maximalen Traufhöhe, kann aufgrund der Nutzungen und der Geringfügigkeit aber hingenommen werden.

Die Baufenster in diesen Baugebieten lassen ausreichend Spielraum, die Gebäude und die Grundrisse von Wohn-, Büro- und Geschäftsräumen so zu gestalten, dass jeweils ausreichende Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten notwendiger Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen gegeben sind.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht beeinträchtigt.

Im Planteil ist die mögliche Bebauungsvariante des Rahmenplans unter Einhaltung der Abstandsflächen als Hinweis mit aufgenommen (teilweise überholt).

Die Festsetzung der Abstandsflächen zwischen den Gebieten MU 1 und MU 2 soll bewirken, dass sich dort nicht zwingend durchgängig Schallschutzwände bis zur Zackenlinie ergeben müssen. Durch Gebäudevorsprünge kann in Teilbereichen eine städtebaulich anspruchsvolle Gestaltung der Durchwegung mit dem Geh- und Radweg geschaffen werden, ohne dass die Belüftung und Belichtung von Aufenthaltsräumen beeinträchtigt wird.

Der nachfolgende Abstandsflächenplan entspricht dem Rahmenplan zum Bebauungsplan aus dem Jahr 2016 und ist aufgrund von Planungsänderungen im Bebauungsplan-Verfahren nicht mehr vollständig aktuell, sondern dient dem grundsätzlichen Überblick.



16

I.5.5. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Spiel, Freizeit und Erholung, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Herstellung von privaten Kinderspielplätzen, für Lärmschutzmaßnahmen und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern) zulässig. Die Nebenanlagen für die Müll- und Wertstoffentsorgung sind in die Gebäude zu integrieren. Für Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 7° zulässig. Die Gesamthöhe darf 2,50 m nicht überschreiten.

Diese Einschränkung erfolgt, um das Wohngebiet nicht durch eine Vielzahl unterschiedlicher Nebenanlagen zu verdichten und um eine einheitliche Gestaltung des Orts- und Straßenbilds zu erreichen. Mit diesen Festsetzungen soll außerdem der Erhaltung des geplanten Gebietscharakters Rechnung getragen werden. Rechtsgrundlage hierfür bildet § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO.

Nebenanlagen für den Lärmschutz sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen - z.B. zur Verringerung der Lärmemissionen aus den Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten - zulässig. Im gesamten Plangebiet sind auf Grund eines einheitlichen Erscheinungsbildes Gartenhäuser ausgeschlossen. In den Baugebieten sind Einfriedungen nur in Form von mit Hecken hinterpflanzten Metallzäunen (z.B. Maschendrahtzäune) zulässig. Metallzäune sind ausschließlich auf der Innenseite der Schnitthecken bis zu einer Höhe von 1,2 m und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig. Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Höhe ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche. Diese Festsetzung dient einem einheitlichen Gesamtbild der Freiräume, die sich an wichtigen öffentlichen Wegen zwischen den künftigen öffentlichen Freiflächen, sowie der internen öffentlichen Erschließung befinden. Mit der Festlegung einer Höhe von max. 1,2 m soll die Einfriedung für einen ausreichenden Schutz der Privatsphäre sorgen. Gleichzeitig soll aber eine Ausbildung von Rückseiten in Form von „grünen Mauern“ entlang der öffentlichen Wege verhindert werden. Bei der Errichtung von Einfriedungen ist auf durchlaufende Sockel zu verzichten, weil diese für Kleintiere ein unüberwindbares Hindernis darstellen.

[16] Abbildung: Abstandsflächen Bebauungsplan Nr. 4445a Tiefes Feld, Stand 2015 Quelle: AG Finkenberger/Schönle; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

In den Vorgärten sowie im gesamten urbanen Gebiet, dem Kerngebiet sowie in der Gemeinbedarfsfläche Bürgerzentrum sind Einfriedungen ausgeschlossen. Diese Baugebiete orientieren sich zur künftigen internen öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sowie zum künftigen Quartiersplatz. Die Vorgärten aller Gebiete sollen sich nicht durch Einfriedungen abschotten. Insbesondere vor den Nutzungen der Erdgeschosszonen dieser Baugebiete für kleinteiliges Gewerbe, Dienstleistung und Handel, sowie öffentlicher Infrastruktur würden Einfriedungen der gewünschten „urbanen Atmosphäre“ wiedersprechen.

I.5.6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN

Stellplätze sind gemäß Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg im Plangebiet nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind auf der gesamten Fläche der Baugebiete zulässig, soweit nachbarschaftliche Belange und Leitungsrechte nicht beeinträchtigt sind und die zulässige Grundfläche der Baugebiete bzw. Teilgebiete nicht überschritten wird. Eine weitere Tiefgarage ist unterhalb der Platzfläche für die Flächen für soziale Bedarfe, Mehrgenerationenhaus und Bürgerzentrum, festgesetzt.

In den Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 sind private KfZ-Stellplätze gemäß Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg nur im Erdgeschoss innerhalb der im Planteil festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit dieser Festsetzung soll die Möglichkeit eröffnet werden, den im Plangebiet im Bereich der Erdgeschosszonen vorhandenen Geländesprung für die Herstellung der pflichtigen Stellplätze in der Erdgeschosszone zu nutzen.

Im Plangebiet sind nur maximal 50 % der nach der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg notwendigen KfZ-Stellplätze nachzuweisen. Diese Festsetzung ist durch den direkten Anschluss der Baugebiete an den künftigen U-Bahnhof möglich. Der gesamte Geltungsbereich ist künftig hervorragend an den ÖPNV (U-Bahn und Bus) angeschlossen. Zudem sind Mobilitätspunkte zur Förderung des autofreien Verkehrs im Tiefen Feld geplant. Ziel ist eine deutliche Reduzierung des MIVs.

Die privaten Fahrradstellplätze im Geltungsbereich sind innerhalb der Gebäude nachzuweisen, maximal 20 % dürfen in den Tiefgaragen untergebeacht werden. Die Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein. Für eine hohe Akzeptanz des Radverkehrs ist dieser zu fördern. Abstellräume, die über Treppen zugänglich sind, lassen die Akzeptanz der Fahrradnutzung in der Bevölkerung stark sinken. Die gute Zugänglichkeit der Fahrradabstellplätze ist auch ein Kriterium, um die Stellplätze für KfZ zu verringern. Um den Anteil am Motorisierten Individualverkehr zu reduzieren, muss der Anteil des Radverkehrs steigen. Darüber hinaus sollen mindestens 20 % der Fahrradabstellplätze ebenerdig und überdacht in der Nähe der Hauseingänge realisiert werden. Fahrräder werden tagsüber gerne oberirdisch in Hauseingangsnähe geparkt. Erst nach der letzten Fahrt am Tag werden diese in der Tiefgarage verstaut.

I.5.7. SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG

Durch die hohe Nachfrage nach Wohnraum, die steigenden Grundstückspreise und die gestiegenen Baukosten hat für viele Bürgerinnen und Bürger bezahlbarer Wohnraum einen wachsenden Stellenwert. Des Weiteren werden in den nächsten Jahren viele Wohnungen aus den Förderprogrammen ausscheiden. Auf Grund dessen ist es wichtig, in Neubaugebieten eine gewisse Anzahl an geförderten Wohnungen auszuweisen.

Beim BP Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ eignen sich alle Baufelder für den geförderten Wohnungsbau. Die günstige Erreichbarkeit der Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen, sowie die fußläufige Erreichbarkeit des U-Bahnhofs sind hier die wesentlichen Vorteile.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist eine Verpflichtung für die Errichtung von geförderten Wohnungen über einen städtebaulichen Vertrag nicht möglich. Auf den Flächen sind 30 % der Geschossfläche für Wohnnutzung so zu errichten, dass diese gefördert werden könnten. Ob eine Förderung tatsächlich realisiert wird, hängt vom Eigentümer und dessen Bereitschaft ab. Festgesetzt ist, dass in jedem der Baufelder 30 % der Geschossfläche für Wohnnutzung

so zu errichten ist, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Eine soziale Durchmischung im gesamten Gebiet soll dadurch erreicht werden. Die Stadt Nürnberg kann auf ihren Flächen über Kaufverträge den geförderten Wohnungsbau sicherstellen.

Ausnahmsweise kann die Fläche für geförderten Wohnungsbau reduziert werden, wenn diese bereits an anderer Stelle realisiert oder gesichert wurde.

I.5.8. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 7°, die hinter der Attika nicht sichtbar werden, zulässig, um ein überwiegend einheitliches Erscheinungsbild der Neubauten im Quartier sicherzustellen und eine Ansammlung an unterschiedlichen Dachformen zu vermeiden. Auf Grund der unterschiedlichen Gebäudehöhen bekommt das Dach im Plangebiet als 5. Fassade eine besondere gestalterische Bedeutung. Die Ausbildung eines Flachdachs ermöglicht es, die Dächer mit einer extensiven oder sogar intensiven Dachbegrünung auszuführen. Die Dachbegrünung ist Bestandteil des Entwässerungs- und Grünordnungskonzeptes sowie des ökologischen Eingriffs- und Ausgleichskonzepts.

Technische Einrichtungen auf Dächern, wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Funkantennen müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden. Zudem dürfen diese in ihrer Höhe die der Attika um max. 2,50 m überschreiten und die Geschossfläche von 20 % des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig, um aus gestalterischen Gründen ungewollte optische Wirkungen von technischen Geräten zu begrenzen. Diese Beschränkungen sollen die gewünschte hohe städtebauliche Qualität und eine zusammenhängende Erscheinungsform der Gebäude sichern. Die hohe städtebauliche Qualität ist auch auf Grund der Nähe zur neuen U-Bahn-Station gewünscht.

I.5.9. WERBEANLAGEN

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig. Sie sind oberhalb des Brüstungsbereichs des ersten Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur und das Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich diesen unterordnen. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegenden Werbeanlagen, Laserstrahlen, Fahnenmasten, Pylonen, Werbestelen von mehr als 3 m und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig. Dies gilt ebenso für Großprojektionen und Spanntücher. Sie würden zu einer optischen Beeinträchtigung des gewünschten Ortsbilds führen.

Besonders im direkten Umfeld der Wohnbebauung ist die Abwertung des Straßenraums zu vermeiden und der explizite Ausschluss von Werbeanlagen städtebaulich gerechtfertigt. Rechtgrundlage bilden hier § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB (Gestaltung des Ortsbildes). Als besondere städtebauliche Gründe sind die exponierte Lage des Gebietes an einer U-Bahn-Haltestelle, die angestrebte hochwertige Gebietsstruktur und die Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu nennen.

I.5.10. VERKEHRSFLÄCHEN

Die Einbindung des Plangebietes in das gesamtstädtische System ist über die künftige Neue Rothenburger Straße sowie die bestehende alte Rothenburger Straße gewährleistet. Von dort wird das Gebiet über eine verkehrsberuhigte Erschließungsstraße erschlossen. Da zum Zeitpunkt der Bebauung ggf. die Neuen Rothenburger Straße noch nicht fertiggestellt ist, soll die Erschließung des Gebiets zunächst über die bestehende Rothenburger Straße über Stichstraßen östlich der Gebiete WA 1 und WA 2 erfolgen. Dies ist als bedingende zeitlich begrenzte Festsetzung im Planteil, Beiplan A auf Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, Nachdem die Einmündungsbereiche für Kraftfahrzeuge in diese Straße freigehalten werden müssen, sind im Übergangszeitraum die geplante Verengung der vorhandenen

Rothenburger Straße und der Baum in der südlichen Erschließungsstraße noch nicht realisierbar. Nach Realisierung der Anbindung an die Neue Rothenburger Straße soll die Interimslösung dann zu einer öffentlichen Wege- und Freiraumverbindung – wie im Bebauungsplan dargestellt - innerhalb der öffentlichen Grünfläche zurückgebaut werden.

Bezüglich der Entsorgung mit dem städtischen Abfallbetrieb (ASN) wird der Wendehammer östlich des Gebiets MU 1 nicht unbedingt zum Wenden benötigt, wenn wie geplant eine Durchfahrt zur bestehenden Rothenburger Straße über den geplanten Geh- und Radweg vorgesehen werden kann. Der Wendehammer am Gebiet MU 4 wird für ASN ebenso nicht benötigt, da die Abfallentsorgung von der Neuen Rothenburger Straße erfolgen kann.

I.5.11. VERSORGUNGSFLÄCHEN

Im Bereich des Gebiets MU 1 ist derzeit im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen eine Gasverteilerstation. Diese Gasverteilerstation soll langfristig auf eine Fläche westlich des Gebiets WA 1 verlagert werden. Dafür sind im Bebauungsplan entsprechende Versorgungsflächen festgesetzt. Dies ist notwendig, da nur durch die Herstellung der Gebäude im Gebiet MU 1 als geschlossener Riegelbebauung, der im Plangebiet notwendige Schallschutz sichergestellt werden kann. Die Herstellung der Gebäude im Gebiet MU 1 ist die Voraussetzung für die Errichtung des im Lärmschatten liegenden Wohngebiets.

Die Versorgungsfläche für Abwasser umfasst die öffentliche Ableitungsrinne zur Sammlung für die in den Gebieten MU 1 bis MU 3 anfallenden Regenwässer, und Weiterleitung in die Retentionsflächen.

Für die Trafohäuschen werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Gebiete WA 1 und WA 3, im Bereich Mehrgenerationenhaus und im Gebiet MU 4 insgesamt vier Standorte festgesetzt. Sie werden zwischen den im Rahmenplan vorgesehenen Gebäuden mit ausreichendem Abstand zu den Fassaden situiert. Durch die Situierung können die Gebäudefluchten eingehalten werden und die Vorgärten bleiben unberührt.

I.5.12. RÜCKHALTUNG UND ABFLUSS VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Gemäß § 55 Abs. 2 (Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. 07.06.2010) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt in eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser eingeleitet werden.

Unbelastetes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und Dachflächen ist vor Ort entweder auf den privaten Grundstücken entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik schadlos dezentral zu versickern oder auf den dafür ausgewiesenen Retentionsflächen in Überlagerung mit öffentlichen Grünflächen. Die Planung ist so vorzunehmen, dass durch die Rückhaltung des Niederschlagswassers die benachbarten Grundstücke und Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

Nachdem im Planungsgebiet nur eine geringe Versickerungsdurchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser besteht, soll dieses kaskadenartig gedrosselt abgeleitet werden. Für die oberflächennahe Entwässerung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das die gesamte Fläche der zu überplanenden Gebiete der drei Bebauungspläne Tiefes Feld umfasst. Den für die Gebietsentwässerung beschränkenden Faktor stellt der bestehende Düker unter der Südwesttangente dar, der mit 300l/s ein beschränktes Durchlassvermögen aufweist.

Das Ableitungs- und Retentionskonzept sieht vor, private Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten oberflächennah, auf kurzem Weg in die öffentlichen Entwässerungsanlagen (Ableitungsmulden, Ableitungsrinnen, Straßenquerungen mit Rinnen, Kaskade mit Retentionsmulden) zu entwässern.

Damit bereits hinsichtlich einer Regenwasserdrosselung auf den privaten Grundstücken ausreichend Regenwasser zurückgehalten werden kann, um das Gesamtsystem nicht zu überlasten, wird die Rückhaltekapazität des Regenwassers entsprechend der Teilbaugebiete pro m² Grundstücksfläche festgesetzt. Dieser Wert wurde folgendermaßen ermittelt: Je nach Festsetzung der Grundflächenzahl wurde die entsprechend mögliche Größe der Dachfläche angenommen. Für die Dachfläche wurde ein Re-

tentionsdach WRB 85 und eine extensive Dachbegrünung auf 70% der Dachfläche angenommen. Hierbei wurde von einem Rückhaltevolumen von 80 Liter/m² Dachfläche ausgegangen. Diese Volumina wurden pro Teilbaugebiet auf die zugrunde gelegte Grundstücksfläche umgerechnet, damit jedes Teilbaugebiet prinzipiell gleichbehandelt wird. Der Rückhaltewert L/m² Grundstücksfläche wird in den textlichen Festsetzungen festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind WA 7 und WA 9, die auch weiterhin an die bestehende Kanalisation angeschlossen sind. Zur Erreichung des Rückhaltewerts sind alternativ auch andere Rückhaltemaßnahmen, wie z.B. Zisternen, Mulden, Fassadenbegrünung usw. möglich. Fehlendes Volumen kann ggf. abgegolten werden, sofern anderweitig, z.B. auf anderen Grundstücken, ein entsprechender Ausgleich geschaffen wird.

Die o.g. Vorgaben werden u.a. durch die Festsetzung, dass das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken und Gemeinbedarfsflächen über private Entwässerungsmulden oder -rinnen oberirdisch zu den öffentlichen Entwässerungsmulden oder straßenbegleitenden Entwässerungsrinnen bzw. direkt in die „Flächen für Retention“ innerhalb der öffentlichen Grünflächen einzuleiten ist, erfüllt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ sind nördlich der Neuen Rothenburger Straße 3.974 m² und südlich 8.022 m² Retentionsfläche festgesetzt. Im Bereich der Retentionsflächen kann das Regenwasser verdunsten und teilweise versickern. Die Retentionsflächen sollen als multifunktionale, auch der Erholung dienende Grünflächen gestaltet werden. Die für die Überleitung und Verbindung der einzelnen Retentionsflächen anzulegenden Gräben und Durchlässe sind entsprechend der Topografie anzulegen und zu dimensionieren. Die Mulden werden durch flache Böschungen und artenreiche Bepflanzung mit Wechselfeuchte tolerierenden Gräsern, Stauden und Kräutern in die Grünflächen eingebunden und randlich mit Gehölzen bepflanzt. Durch die naturnahe Gestaltung gelangt das Regenwasser verzögert in den Diebsgraben. Der Entwässerungsgraben soll renaturiert und als Retentionsaue ausgebildet werden, wodurch Speichervolumen zur Verfügung gestellt werden kann, bevor das Wasser der Rednitz zugeleitet wird.

Um spätere Konflikte in der Ausführung zu vermeiden, wurde zudem festgesetzt, dass geringfügige Verschiebungen der „Flächen für Retention“ ausnahmsweise unter Beibehaltung der erforderlichen Rückhaltevolumina zulässig sind, wenn dies aus fachlichen (d.h. technischen oder naturschutzfachlichen) oder gestalterischen Gründen notwendig wird. Konflikte können z.B. auftreten durch Baumpflanzungen, Geländeversprünge oder die gestalterische Konzeption.

Die Entwässerung der Neuen Rothenburger Straße ist in der Planfeststellung der Straße nachgewiesen. Das Wasser der Straße wird in eine Sedipipe–Anlage geleitet, die direkt südlich an der Neuen Rothenburger Straße im Umgriff von BP Nr. 4445a und BP Nr. 4445b liegt. Dort wird das Wasser gereinigt und anschließend in einem Kanal nach Südwesten in den verrohrten Diebsgraben geleitet.

Die Entwässerung der Südwesttangente erfolgt derzeit auf der stadtauswärts verlaufenden Fahrbahnseite die Böschung hinunter in den Diebsgraben. Durch den Bau der Schallschutzwand ist die Entwässerung technisch anzupassen und die Wasserreinigung zu lösen, Das Entwässerungskonzept hat hier zwei Varianten vorgesehen, von denen die Variante der Anlage einer Entwässerungsmulde angrenzend an den nordöstlichen Pflegeweg nur aus zwingenden Gründen und möglichst nicht zum Tragen kommen sollte, da dann die Anlage von Bäumen in den steileren Böschungen nicht mehr realisiert werden könnte.

I.5.13. GRÜNORDNUNG

<u>Zu pflanzende Bäume</u>

Zur Gliederung und Gestaltung des Straßenraumes der künftigen internen Erschließungsstraße werden großkronige, standortgerechte Laubbäume festgesetzt um den langfristigen Erhalt der Neupflanzungen zu sichern. Außerdem werden Parkplätze mit Bäumen überstellt. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist fix, der Standort ist an die bei Realisierung der Planung bestehenden Umstände anzupassen (u.a. Lage von Zufahrten). In der bestehenden Rothenburger Straße sind jeweils zwei Bäume im Bereich des Wendehammers und im Bereich der Straßenverengung zu pflanzen. Die anderen in der Rothenburger Straße hinweislich dargestellten Bäume sind nicht festgesetzt, da sie über bestehenden Gashochdruck- und anderen Leitungen liegen, deren kostenintensive Verlegung derzeit nicht absehbar ist.

Die Bäume sind mit den festgesetzten Qualitäten zu pflanzen, wodurch ein gutes Anwachsen gewährleistet und eine schnelle Raumwirkung erzielt werden soll. Die Vitalität und die Lebensdauer eines Baumes in befestigten Flächen steht in direktem Zusammenhang mit der Größe seiner bodenoffenen Baumscheibe und des ihm zur Verfügung stehenden Wurzelraumes. Da die Neupflanzung eines Baumes beträchtliche Kosten verursacht und eine größere Baumscheibe darüber hinaus die Selbstversorgung mit Wasser und Nährstoffen fördert und auf diese Weise die Pflegekosten reduziert werden, wird eine Mindestgröße von 16 m² bodenoffener Baumscheibe pro Baum für notwendig erachtet. Da die Lebensdauer von Bäumen in befestigten Flächen dennoch nur ca. 30 - 60 Jahre beträgt, ist auch die Fläche von 16 m² ein Kompromiss und die Herstellung größerer Baumscheiben wünschenswert.

Baumpflanzungen im Straßenraum sind wesentlich problematischer als in Parkanlagen. Es werden daher Arten gepflanzt, die eine hohe Trockenheitsresistenz und große Temperaturtoleranz besitzen, dazu gehören auch Arten aus anderen Regionen, die bei uns nicht vorkommen. Standortgerechte, stadtklimaverträgliche Arten für Straßenbäume (z. T. in der Erprobung) sind z.B.: Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn Elsrijk), Acer platanoides 'Fairview' (Rotgrüner Feldahorn Fairview), Acer platanoides 'Cleveland' (Spitzahorn Cleveland), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus colurna (Baumhasel), Gingko biloba 'Fastigiata' (Gingko Fastigiata), Parrotia persica (Eisenholzbaum), Fraxinus ornus (Blumen-Esche), Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Gleditschie Skyline), Mangolia kobus (Kobushi-Magnolie), Ostrya carpinifolia (Hopfen-Buche), Quercus frainetto (Ungarische Eiche).

Öffentliche Grünfläche – Parkanlage

Mit dem östlichen grünen Korridor entlang der Uffenheimer Straße soll eine Verbindung zwischen Schweinau und der geplanten Bebauung südlich der Neuen Rothenburger Straße hergestellt werden. Er soll für die kurzzeitige Erholung eine hohe Aufenthaltsqualität und Angebote für die aktive und passive Erholung aufweisen und als Nachbarschaftstreffpunkt fungieren. Von dort sollen in Grünzügen verlaufende Wegeverbindungen zum Landschaftspark führen. Während der Grünzug im Norden das unmittelbar angrenzende Quartier mit Grün versorgt, wirkt der Landschaftspark über den neuen Stadtteil hinaus als übergeordneter Erholungsraum mit vielfältigen Freizeit- und Spielmöglichkeiten, Ruheräumen und naturnahen Bereichen.

Ein Teilbereich des Landschaftsparks ist bereits im Geltungsbereich des Teilbebauungsplans Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ enthalten. Dieser Teil umfasst den Bereich mit der großen Retentionsfläche im Westen südlich der neuen Rothenburger Straße, die als Teil des Entwässerungskonzepts für den Bebauungsplan Nr. 4445a hergestellt werden muss, die Ausgleichsfläche für die Planfeststellung zur Verlegung der Rothenburger Straße zwischen Virnsberger und Regelsbacher Straße (2002), die Fläche für die Lärmschutzwand entlang der Südwesttangente, wodurch die Aufenthaltsqualität im Park wesentlich erhöht wird, sowie nördlich und südöstlich angrenzende schmale Streifen, die in den vorrangig der Erholung dienendem Landschaftspark integriert werden. Der Landschaftspark wird in einem späteren Schritt zusammen mit den südlich der Neuen Rothenburger Straße entstehenden Wohngebieten hergestellt

Vorhandener Gehölzbestand soll soweit möglich erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden. In öffentlichen Grünflächen soll je 200 m² und auf Kinderspielplätzen sowie Retentionsflächen je 400 m² ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung gepflanzt werden. Auch im Bereich von Spielplätzen ist es von Bedeutung durch Bäume beschattete Bereiche für heiße Tage anzulegen. Die Retentionsflächen sollen als multifunktionale, auch der Erholung dienenden Grünflächen gestaltet und durch flache Böschungen und artenreiche Bepflanzung mit Wechselfeuchte tolerierenden Gräsern, Stauden und Kräutern in die Grünflächen eingebunden und randlich mit Gehölzen bepflanzt werden

In großen Parkanlagen sollten überwiegend heimische, standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden, da die Bäume hier bessere Wuchsbedingungen als in Straßen vorfinden. Da Grünanlagen in erster Linie der Erholung dienen, ist die Verwendung eines bestimmten Anteils „exotischer“ Arten mit besonderer Wuchsform oder Blühaspekt vertretbar.

Damit die Baumstandorte und der Freiflächencharakter einer Parkanlage in den öffentlichen Grünflächen nicht beeinträchtigt werden, sind Feuerwehrzufahrten und Sparten für die Gebäude in den öffentlichen Grünflächen ausgeschlossen. Insofern ist der Brandschutz entweder durch ein zweites Treppenhaus oder durch Zufahrten und Anleiterflächen auf den nicht überbauten Grundstückflächen zu lösen.

Durch die Schaffung von ca. 1,1 ha öffentlicher Grünfläche im Norden zwischen den geplanten Baugebieten kann der ermittelte Grünflächenbedarf der dortigen Einwohner von ca. 1,5 ha[17] annähernd gedeckt werden. Der Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen von ca. 0,26 ha kann durch die im Westen und Osten des geplanten Grünzugs vorgesehenen Spielflächen mit insgesamt ca. 0,17 ha zumindest übergangsweise gedeckt werden.

Die zukünftig nutzbaren Flächen des Landschaftsparks stehen aber zusätzlich zur Verfügung, sodass die neu entstehenden sowie ein Teil der bestehenden Bedarfe der angrenzenden Wohngebiete an Grün- und Spielflächen gedeckt werden können.

Öffentliche Grünfläche mit Retentionsfläche

Retentionsflächen zur oberflächlichen Verdunstung, Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser in Grünflachen haben aufgrund ihrer vielseitigen Synergien hinsichtlich des Mikroklimas, der Artenvielfalt sowie der Attraktivitätssteigerung positive Auswirkungen auf den Erholungswert der Grünfläche. Sie können naturschutzfachlich wertvolle Kleinbiotope im Siedlungsraum darstellen, wenn sie mit Hochstaudenfluren aus regionalen Wildpflanzen begrünt und extensiv bewirtschaftet werden. Anzustreben ist die Entwicklung artenreicher Pflanzengesellschaften aus krautigen, Pflanzen (Einjährige, Zweijährige, Stauden inkl. Gräser), die in Kombination mit Initialpflanzungen eingesät werden. Grundsätzlich werden wechselfeuchte Hochstaudenfluren angestrebt, vergleichbar mit Bachrändern, Grabenböschungen, Sumpfwiesen. Eine Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden. Die Begrünung der Retentionsflächen soll direkt nach deren Errichtung möglichst flächendeckend ohne Lücken erfolgen, um Erosion, Auswaschungen und Verschlämmung zu vermeiden.

Die vegetationstechnisch adäquate Pflege besteht in einer ein- bis zweimaligen Mahd mit Abtransport des Mähguts. Geeignete Zeitpunkte sind der Herbst oder der Spätwinter vor dem Neuaustrieb. In den Randbereichen und Böschungen sollen artenreiche Wiesen mit heimischen Sträuchern und Bäumen erhalten und entwickelt werden.

Standortgerechte Gehölze mit Überflutungstoleranz sind z. B.: Acer campestre (Feld-Ahorn), Betula (in Arten) (Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus (in Arten) (Hartriegel), Populus (in Arten) (Pappel), Quercus palustris (Sumpfeiche), Salix (in Arten) (Weide), Alnus (in Arten) (Erle), Fraxinus (in Arten) (Esche), Ulmus (in Arten) (Ulme).

Öffentliche Grünfläche – Naturnaher Bereich

Auf den Fl. Nrn. 513 bis 517, Gemarkung Großreuth bei Schweinau wurden 2006 Ausgleichsmaßnahmen für den Ausbau der Rothenburger Straße zwischen Virnsberger und Regelsbacher Straße (Planfeststellungsbeschluss vom 01.07.2002) umgesetzt. Hier wurden auf damals überwiegend Ackerflächen die Drainagen stillgelegt, um die Fläche zu vernässen, sowie in einem Teilbereich Tümpel angelegt. Es erfolgten auch initiale Pflanzungen von Bäumen sowie Hecken. Durch die Sukzession ist im Laufe der Jahre ein großflächiges Feldgehölz mit einigen noch offenen Bereichen entstanden, darunter auch einige ältere Eichen, das eine hohe Bedeutung als Rückzugs-, Brut- und Nahrungsraum, insbesondere für Heckenvögel hat.

Private Grünflächen

Als Ergänzung werden auf den privaten Grünflächen zur Durch- und Eingrünung des Wohngebietes weitere standortgerechte Laubbäume festgesetzt.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Dabei zählen nur mit unterirdischen Anlagen bebaute Flächen als nicht überbaut. Da die Stellplatzzahl innerhalb des Geltungsbereichs möglichst geringgehalten werden soll, wird fast ausschließlich die Anlage von Tiefgaragen erfolgen. Um eine angemessene gärtnerische Durchgrünung der Bauflächen sicherzustellen sowie aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes, wird eine Verpflichtung zum Anpflanzen von Laubbäumen auf den Baugrundstücken festgesetzt. In den Bauflächen ist je 200 m² nicht überbauter Fläche ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Artenauswahl wird nicht vorgegeben. Durch die

[17] ca. 380 Wohneinheiten à 2,0 Einwohner; 20 m² Grünflächenbedarf/ Einwohner; davon 3,4 m² als Spielplatzfläche

Festsetzungen wird die erforderliche Nutzungs- und Gestaltungsfreiheit gewahrt. Die festgesetzte Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 18/20 cm Stammumfang stellt sicher, dass die Freiraumgestaltung qualitativ hochwertig und schnell zur Geltung kommt. Die Versiegelung soll auf ein Mindestmaß begrenzt werden.

Unterbaute Flächen

Durch Festsetzung der Tiefgaragenüberdeckung mit einer mindestens 80 cm starken Vegetationsschicht ist gewährleistet, dass die unterbauten Bereiche als Freiflächen nutzbar bleiben und die Anlage von Mietergärten möglich ist. Für eine Baumpflanzung ist auf 100 m² eine mind. 1,2 m starke Vegetationsschicht vorzusehen (Überlappungen bei mehreren Bäumen sind möglich). Unter diesen Voraussetzungen kann eine intensive Begrünung der Tiefgaragendecken mit Sträuchern und Bäumen erfolgen, Fundamente für Bänke, Spielgeräte etc. untergebracht und eine 10 % -ige Speicherung der Niederschläge erzielt werden

Versickerungsfähige Beläge

Für die Stellplätze wird die Herstellung einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Fugenpflaster mit mindestens 10 mm Fugenbreite, Schotterrasen) festgesetzt, um im Wohngebiet die Auswirkung der Versiegelung auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt zu reduzieren.

Mit zunehmender Bautätigkeit nimmt die Versiegelung von Flächen zu und verhindert den natürlichen Anschluss des Untergrundes an Wasser und Luft. Durch wasserdurchlässige Beläge werden die Niederschläge dem Wasserhaushalt wieder zugeführt und die Ableitung in die Kanalisation verringert. Hierzu muss als Filterzone für Niederschlagswasser unter der offenen Befestigung eine mindestens 20 cm dicke, durchwurzelungsfähige Bodenschicht angelegt werden. Für die Tragschicht und zur Fugenverfüllung sind Baumaterialien zu verwenden, die eine langfristige Wasserdurchlässigkeit gewährleisten.

Dachbegrünung

Flachdächer sind aufgrund ökologischer und stadtgestalterischer Zielsetzungen zu begrünen. Zudem sind begrünte Dächer ein wesentlicher Bestandteil des Entwässerungskonzepts und können zusätzlich mit PV-Paneelen kombiniert werden.

Insbesondere in stark verdichtet bebauten Bereichen sind die positiven Auswirkungen begrünter Dächer, wie verzögerter Abfluss der Niederschläge und die Verbesserung des Stadtklimas durch Verdunstung, von großer Bedeutung. Neben den angeführten Auswirkungen sprechen die längere Haltbarkeit sowie die bessere Isolationswirkung und damit erzielbare Energieeinsparungen für ein Gründach. Bei Beachtung der einschlägigen technischen Normen (für Gründächer: FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen DIN 18320, DIN 18338) können Bauschäden ausgeschlossen werden. Auch das Brandschutzverhalten extensiv begrünter Dächer genügt bei der Auswahl geeigneter Baustoffe den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Gebäudedächer sind auf mindestens 70 % ihrer Fläche mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung mit mind. 15 cm starken Substratschicht auszustatten. Die Zwischenspeicherung von Regenwasser auf Flachdächern (50-100 mm), kann bereits als Retentionseffekt zur schadlosen Rückhaltung von 30 – 100 jährlichen Extremregen genutzt werden. Zusätzliche Speicherung in der Drainageschicht oder mit Retentionsboxen aus Kunststoff sowohl unter begrünten als auch befestigten Dachflächen ermöglicht eine höhere Verdunstungsrate durch die Kapillarwirkung des Gründachs. Voraussetzung hierfür ist jedoch die Ausbildung des Dachs mit 0°-Gefälle, sodass sich das Wasser in der Dränschicht einstauen und kontrolliert über höher liegende Dachabläufe ablaufen kann.

Fassadenbegrünung: Die Eingrünungsmaßnahmen an den Baukörpern werden aus gestalterischen sowie stadtökologischen Gründen, wie z.B. Klimaverbesserung festgesetzt. Aber auch bauphysikalische Auswirkungen wie Verbesserung des sommerlichen Wärme- und winterlichen Kälteschutzes und Schutz vor Witterungseinflüssen sprechen für eine Begrünung. Um eine rasche Wirksamkeit der Maßnahme zu sichern, ist an fensterlosen Fassaden ab 5 m Länge alle 1,5 m eine Kletterpflanze zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Soweit keine technischen Gründe, Pflege-

und Kontrollmaßnahmen oder konkurrierende Pflanzungen dagegensprechen, soll nach Möglichkeit auch die Lärmschutzwand entlang der Südwesttangente abschnittsweise begrünt werden.

Geeignete Arten sind z.B. Hedera helix (Efeu), Wisteria sinensis (Glyzinie), Parthenocissus spec. (Wilder Wein), Polygonum aubertii (Knöterich). Bei der Verwendung von Selbstklimmern, wie z. B. Efeu oder Wilder Wein kann auf die Anbringung von Kletterhilfen verzichtet werden.

Eine angemessene Berücksichtigung der Standortansprüche ist bei Kletterpflanzen ein entscheidender Faktor für das Wachstum. Da viele der hier verwendungsfähigen Kletterpflanzen aus feuchten Auwaldbereichen oder kühl/niederschlagsreichen Schluchtwäldern stammen, sollen die Pflanzbeete mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Nach Möglichkeit sind durchgehende Pflanzstreifen zu erstellen.

Bei Beachtung der einschlägigen technischen Normen (FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen, DIN-Normen) können Schäden am Bauwerk ausgeschlossen werden.

I.5.14. VERMEIDUNG VON HOCHWASSER- ODER STARKREGENSCHÄDEN

Im Entwässerungskonzept wurde innerhalb der Straßenräume eine Überflutung durch das 100-jährige Niederschlagsereignis berechnet und nachgewiesen, dass dieses Starkregenereignis innerhalb der Straßenbegrenzungslinien in den Straßenverkehrsflächen abgeleitet werden kann. Um Hochwasser- oder Starkregenschäden darüber hinaus zu vermeiden, sind Tiefgaragenzufahrten (Oberkante Tiefgaragenschwelle) und sonstige Zugänge zu tiefliegenden Räumen im gesamten Planungsgebiet mindestens 0,15 m über dem Niveau der wasserführenden Straßenrinne auszubilden. Unterschreitungen der Schwellenhöhen in Tiefgaragenzufahrten und sonstigen Zugängen sind nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn dadurch keine erhöhte Überflutungsgefahr besteht oder zusätzliche Maßnahmen für den Objektschutz getroffen werden. Der Ausnahmetatbestand ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB nachzuweisen und mit dem Bauantrag einzureichen. Zudem wird aus dem gleichen Grund festgesetzt, dass straßenzugewandte Gebäudezugänge, -schächte und -fenster über dem Höhenniveau der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie anzuordnen sind.

I.5.15. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Die artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen für das Tiefes Feld waren (auch nach Vorgabe der Höheren Naturschutzbehörde) für den gesamten Umgriff zu ermitteln. Dazu wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Rahmenplan Nr. 4445 erstellt. Deren Ergebnisse wurden anschließend auf die (Teil-) Bebauungspläne Nr. 4445 a und 4445 b sowie die Neue Rothenburger Straße (Planfeststellungsverfahren) in separaten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen übertragen und den jeweiligen Geltungsbereichen und Verfahren so zugeordnet, dass die einzelnen Verfahren auch unabhängig voneinander rechtsverbindlich werden können.

Die FCS-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen werden in den Satzungen der Bebauungspläne Nr. 4445 a, Nr. 4445 b und 4445 c festgesetzt, die Artenschutzmaßnahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Neuen Rothenburger Straße werden im Rahmen des Planfeststellungsbeschlusses gesichert.

Für das gesamte Tiefe Feld wird ein Maßnahmenkonzept als Anlage zur Begründung für alle betroffenen Tierarten erstellt und die einzelnen Maßnahmen den entsprechenden Verfahren zugeordnet.

Zur Sicherung des Erhaltungszustands ist folgende FCS-Maßnahmen als fachliche Ausnahmevoraussetzung des § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG wildlebender Tiere entsprechend der saP und dem Maßnahmenkonzept zu ergreifen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu unterhalten:

Neupflanzung von Heckenbereichen mit standortheimischen Gehölzen für heckenbrütende Vogelarten:

Auf den Flurstücken mit den Nrn. 577, 619 und 887 Gmkg. Neunhof sind im Umfang von ca. 1.880 m² Gehölzfläche Heckenpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen mit einer Breite von 6 – 10 m als

Brutplatzangebote für heckenbrütende Vogelarten zu pflanzen und vorhandene Waldsäume entsprechend mit Gehölzpflanzungen aufzuwerten.

In der saP und im Umweltbericht werden die Vorkehrungen zur Vermeidung von Gefährdungen geschützter Tierarten ausführlich dargestellt. Insbesondere zu nennen sind:

Durchführung einer Umweltbaubegleitung, Durchführung von Gehölzfällung außerhalb der Vogelbrutzeiten und der Wochenstubenzeiten der Fledermäuse, die Überprüfung von Gebäuden auf Gebäudebrüter und Fledermäuse vor dem Abriss, die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln bei Außenbeleuchtungsanlagen und die Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen durch die Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas) oder der Anbringung flächiger, außenseitiger Markierungen (mindestens 25 % Deckungsgrad) und der Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (maximal 15 %).

I.5.16. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN I.S.D. BIMSCHG

I.5.16.1. Verkehrslärm

Aktive Maßnahmen

Zum Schutz der Wohnbebauung ist entlang der Neuen Rothenburger Straße sowie im Bereich östlich der Sigmundstraße eine weitgehend geschlossene Riegelbebauung zur Abschirmung der Verkehrslärmeinwirkungen der Sigmundstraße und der Neuen Rothenburger Straße festgesetzt. Diese Riegelbebauung, bzw. die Lärmschutzwände im Bereich der Gebäudelücken müssen mindestens 8 m hoch sein. Entsprechend wurde hier eine mindestens 3-geschossige Bebauung festgesetzt. Zwischen der Bebauung, die im Rahmenplan im urbanen Gebiet zur Erstellung lärmtechnisch günstiger Ost-West ausgerichteter Wohnungen kammartig angeordnet wird, ist eine 8 m hohe Lärmschutzwand zu erstellen. Die Lärmschutzwände sollen die Bebauung der Rothenburger- und Sigmundstraße jedoch nicht dominieren und sind deshalb auf 60 % der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßenlänge begrenzt. Aus städtebaulichen Gründen zur Vermeidung von unübersichtlichen Bereichen und von sog. „Angsträumen“, sowie zur besseren Belichtung der dahinterliegenden Freiräume sind die Lärmschutzwände zu mindestens 70% transparent herzustellen.

Entlang der Südwesttangente ist planerisch eine 3 - 6 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt. Diese Wand ist in dem Bebauungsplan Nr. 4445a aufgenommen, um bereits frühzeitig die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung sicherzustellen. Ebenso ist der Übergang der benötigten Grundstücke in das Eigentum der Stadt Nürnberg sicherzustellen. Die Lärmschutzwand ist für die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445a noch nicht notwendig. Für die weiteren Bebauungspläne südlich der Neuen Rothenburger Straße ist die Wand aber erforderlich.

Die Lärmschutzwand ist in etwa 788 m lang und 6 m hoch (über Fahrbahnoberkante). Die Höhe der Lärmschutzwand verringert sich am nördlichen Ende abstufend von 6 m auf vier 4 m dann auf 3 m über Fahrbahnoberkante. Die 4 m hohe, parallel zur Ausfahrt von der Südwesttangente verlaufende Wand ist in einer Länge von etwa 123 m und die 3 m hohe Wand ist in einer Länge von 11 m zu realisieren. Diese Schallschutzwände sind hochabsorbierend auszuführen.

Weitere aktive Schallschutzmaßnahmen sind städtebaulich nicht vertretbar. Die Straße soll städtebaulich einen großstädtischen Charakter aufweisen. Auch um das Baugebiet platzsparend zu entwickeln, eine ausreichende Anzahl an Wohneinheiten und einen Grünflächenanteil im Gebiet unterzubringen kann entlang der Neuen Rothenburger Straße kein Lärmschutzwall und auch keine Lärmschutzwand untergebracht werden.

Passive Maßnahmen

Bauliche Anforderungen

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen“ sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ entsprechend der im Planteil dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges gem. DIN 4109 erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109	**Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, etc.**	**Für Büroräume und ähnliches**
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges in dB	La =30	La =35

Entlang der Hauptstraßen (Rothenburger Straße, Neue Rothenburger Straße, Sigmundstraße) müssen an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R’w,res nach DIN 4109, Ausgabe Januar 2018) von mindestens 30 dB aufweisen, die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R’w,res nach DIN 4109:2018) von mindestens 35 dB aufweisen.

Belüftung von Schlafräumen

Bei Schlafräumen ab einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel La ≥ 62 dB(A) (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts ≥ 49 dB(A) außen vor dem Fenster) zur Nachtzeit sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen nicht vorgesehen sind. Entsprechende Textausgaben der DIN 4109 – Teil 1 und 2 liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit. Mit der Orientierung an dem Grenzwert der 16.BImSchV wird der hohen Grundbelastung im Planungsgebiet Rechnung getragen, die eine Einhaltung der Orientierungswerte kaum ermöglicht, teilgeöffnete Fenster haben zudem eine Dämmwirkung von ca. 15 dB(A), so dass mit teilgeöffneten Fenster der gesundheitlich noch nicht bedenkliche Pegel von 35 dB(A) für Innenräume noch unterschritten wird.

Grundrissorientierung

Entlang der bestehenden Rothenburger Straße und der Neuen Rothenburger Straße sind die Orientierungswerte der DIN 18005 weit überschritten. Auf Grund dessen sind neben den baulichen Anforderungen inklusive Belüftung von Schlafräumen weitere Maßnahmen zur Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse notwendig. Durch die Orientierung mindestens eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums auf eine lärmabgewandte Fassadenseite ist für die künftigen Bewohner und Bewohnerinnen mindestens ein ruhiger Aufenthaltsraum gegeben. Über diesen ist bei einem offenen oder teilgeöffneten Fenster zumindest in den unteren Geschossen nachts ein weitgehend ungestörtes Schlafen möglich. Mindestens ein Aufenthaltsraum muss somit zu den Fassaden, außerhalb der Festsetzung Gebäudefassaden mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes orientiert sein.

Ausnahmsweise kann in den Kreuzungsbereichen Sigmundstraße / bestehende Rothenburger Straße und Sigmundstraße / Neue Rothenburger Straße abgewichen werden. An diesen Ecken ist auf Grund der Lärmbelastung von zwei unterschiedlichen Seiten eine Grundrissorientierung nicht sinnvoll umsetzbar.

Außenwohnbereich

Auch bei Außenwohnbereichen und Freiflächen sind tagsüber gewisse Pegelgrenzen nicht zu überschreiten. Die öffentlichen Grün- und Spielflächen befinden sich in der Mitte des Gebiets und im Lärmschatten der Gebäude. Durch die geschlossene mindestens 8 m hohe Bebauung entlang der Neuen Rothenburger Straße und den Abstand zu den Hauptverkehrsstraßen ist ein ruhiger Aufenthalt in den öffentlichen Grün- und Spielflächen möglich. Auch Balkone, Loggien und ähnliches haben aber einen Schutzanspruch. Durch geeignete Schallschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel von 60 dB(A) nicht überschritten wird. Bis 60 dB(A) ist eine akzeptable Aufenthaltsqualität gewährleistet. Eine ungestörte Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler, allenfalls leicht angehobener Sprechlautstärke ist möglich.

I.5.16.2. Gewerbelärm

Zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen ist der Gebäuderiegel am westlichen Rand des Plangebietes im Gebiet MU 1 so zu errichten, dass sich an den Westfassaden keine Fenster von zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 befinden.

Die Nord- und Westfassaden der Wohngebäude im Gebiet WA 1 sind entlang der Linie zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen, so zu errichten, dass sich an den Nord- und Westfassaden keine öffenbaren Fenster von zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen befinden.

Von den o.g. Anforderungen kann abgewichen werden, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der dahinterliegenden Aufenthaltsräume Beurteilungspegel von 40 dB(A) in der Nacht im allgemeinen Wohngebiet (WA) und 45 dB(A) in der Nacht im urbanen Gebiet (MU) eingehalten werden.

Eine Abstandsvergrößerung zur den Lärmquellen ist städtebaulich nicht vertretbar. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet und die hervorragende verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung erfordern eine angemessene Dichte, die mit dem Entwurf erreicht wird. Zudem ist eine lockere Bebauung und damit ein Abstand zum Bestandsgewerbe an dieser Stelle im Stadtgebiet wirtschaftlich nicht vertretbar. Eine Verbesserung der Lärmsituation wird mit dem Gebiet MU 1 geschaffen, das als Pufferzone und Riegelbebauung unter anderem für das Gebiet WA 1 dient. Da es sich um Gewerbebetriebe im Bestand und außerhalb des Bebauungsplans handelt, sind Maßnahmen an der Quelle oder Festsetzung von Lärmkontingenten für das Gewerbe nicht möglich. Schallschutz durch Grundrissorientierung und passive Maßnahmen inklusive Belüftung der Schlafräume sind auch auf Grund des Verkehrslärms festgesetzt. Die getroffenen Maßnahmen mindern die Beeinträchtigungen des Gewerbelärms.



18

I.5.16.3. Tiefgaragen Zu- und Abfahrten

Die Lärmbelastung im Gebiet, vor allem an künftigen Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen, soll verringert werden. Zum inen wird es die Möglichkeit mehrerer Tiefgaragenzu- und -abfahrten geben, um die Verkehrsströme zu verteilen. Zum anderen sollen auch im Umfeld dieser Zu- und Abfahrten die Auswirkungen reduziert werden. Aus diesem Grund werden Festsetzungen getroffen, die Tiefgaragenzu- und ausfahrten grundsätzlich einzuhausen bzw. in die Gebäude zu integrieren und schallabsorbierend auszubilden.

I.5.17. BEHEIZUNG

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgasfahnen und zur Vermeidung von schädlichen Luftemissionen wird festgesetzt, dass zur Beheizung von Neubauten feste und flüssige, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen. Dies entspricht dem städtischen Bestreben einer CO_2-Reduzierung („Klimafahrplan 2010/2020“ der Stadt Nürnberg) und den Zielen des Energienutzungsplans (FfE 2011) sowie dem im Umweltausschuss vorgestellten Klimaschutzkonzept der Stadt Nürnberg. Nachhaltige bzw. nicht fossile Brennstoffe werden ausdrücklich erlaubt.

Künftigen Bauherrinnen und Bauherren wird empfohlen, entsprechende Energiekonzepte zu entwickeln. Gemäß den Vorgaben des Umweltausschusses vom 23.01.2013 sind dabei verschiedene Alternativen einer nachhaltig CO_2-neutralen Energieversorgung zu prüfen, insbesondere der Anschluss an die Fernwärmeversorgung, die Verwendung regenerativer Energien und die Möglichkeiten der Kraft-Wärme-Kopplung. In die Überlegungen zur energetischen Versorgung des Plangebietes sind die gesteigerten Anforderungen durch die Novellierung der EnEV zu berücksichtigen.

[18] Abbildung Gebäudelärmkarte Gewerbelärmemissionen Beurteilungspegel maßgebendes Geschoss zur Tagzeit, Quelle IBAS; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde in Zusammenarbeit mit der N-Ergie ein klimaneutrales Energiekonzept erstellt, das im Stadtplanungsamt einsehbar ist. Das Konzept sieht als Energieversorgung die Nahwärme vor. Hierzu wird idealerweise der Standort für das BHKW in einer Tiefgarage am Platz vorgesehen.

I.5.18. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die planfestgestellte Trasse zur Verlängerung der U-Bahnlinie 3 wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Parallel zum Bebauungsplan wird das Planfeststellungsverfahren zur Neuen Rothenburger Straße vorangetrieben. Die Planfeststellungsunterlagen wurden im Juli 2021 bei der Regierung eingereicht.

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Auf Grundlage des Gesamtrahmenplans zum B-Planverfahren Nr. 4445 „Tiefes Feld“ wurde der B-Plan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ herausgelöst, da in diesem Bereich Baurecht unabhängig von den laufenden Planfeststellungsverfahren für die Güterzugstrecke und die „Neue Rothenburger Straße“ erfolgen kann. Der B-Plan 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ umfasst ca. 13,1 ha und ist in zwei Teil-Geltungsbereiche aufgegliedert. In unmittelbarer Nähe zur neuen U-Bahn-Haltestelle „Kleinreuth bei Schweinau“ und einem neuen Quartierszentrum sollen Wohnraum für mehr als 700 Einwohner sowie öffentliche Grün- und Spielflächen entstehen. Der südliche Geltungsbereichsteil dient der planungsrechtlichen Sicherung von Lärmschutz-einrichtungen (Lärmschutzwand) sowie von Grünflächen zur Retention bzw. zum (weitestgehenden) Erhalt einer planfestgestellten Ausgleichs-/Ersatzfläche.

Im Umweltbericht werden alle Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB hinsichtlich der Bedeutung der Bestandssituation sowie der zu erwartenden Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung untersucht. Grundlage hierfür stellt der vorliegende Entwurf des B-Plans dar.

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen des B-Plans auf die Schutzgüter

Umweltbelang / Schutzgut	**Bewertung der Auswirkungen**
Fläche	**erheblich nachteilig**
Boden	**erheblich nachteilig**
Wasser	**erheblich nachteilig**
Pflanzen	**erheblich nachteilig**
Tiere	**erheblich nachteilig**
Biologische Vielfalt	**erheblich nachteilig**
Landschaft	nicht erheblich
Menschliche Gesundheit	
Erholung	nicht erheblich
Lärm	**erheblich nachteilig**
Erschütterungen, Sekundärluftschall	nicht erheblich
Störfallvorsorge	nicht betroffen
Luft	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich
Abfall und Abwasser	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Auswirkungen auf Natur und Landschaft bestehen im Wesentlichen durch die Überbauung der bisherigen, insb. landwirtschaftlich genutzten Freiflächen und der damit einhergehenden Versiegelung und Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser.

In Bezug auf das Schutzgut Tiere sind im Wesentlichen Nahrungs- und Bruthabitate von bodenbrütenden Vogelarten betroffen, es erfolgen aber auch Eingriffe in Lebensräume von heckenbrütenden Vogelarten sowie von Zauneidechsen. Die Eingriffe sind erheblich nachteilig, auch wenn der B-Plan nur in Randbereiche des Gesamtgebiets „Tiefes Feld“ eingreift. Durch weitere Kulisseneffekte sind aber mehr Brutpaare betroffen. Eingriffsnahe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht möglich, daher werden externe FCS-Maßnahmen sowie ein artenschutzrechtliches Monitoring notwendig. Für alle im „Tiefen Feld“ vorgesehenen Maßnahmen, die durch die Bebauungspläne Nr. 4445a und 4445b sowie die Planfeststellung der „Neuen Rothenburger Straße“ ausgelöst werden, wird jedoch ein gemeinsames Maßnahmenkonzept erstellt, das eine koordinierte Umsetzung aller Maßnahmen ermöglicht und gleichzeitig die Zuordnung des Ausgleichs zu den einzelnen Planungen darstellt.

Für das Schutzgut Pflanzen erfolgen aufgrund der Inanspruchnahme von Gehölz-, Brach- und Sukzessionsflächen erhebliche Beeinträchtigungen. Durch die Pflanzungen von Bäumen und Gehölzgruppen sowie die Herstellung von strukturreichen Grünanlagen werden jedoch neue Habitatstrukturen geschaffen. Aufgrund der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen bestehen auch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt.

Für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind Auswirkungen durch Verkehrslärmimmissionen zu erwarten. Trotz aktiver (Schallschutzbebauung) und passiver Schallschutzmaßnahmen werden die verbleibenden Auswirkungen als erheblich für die im Gebiet bereits wohnenden und zukünftig dort lebenden Menschen nachteilig erachtet, da die grundsätzliche Immissionssituation nicht geändert werden kann. Die Maßnahmen zum Schallschutz ergeben beim Aufenthalt im Gebäude einen ausreichenden Schutz, dieser kann aber nicht für die Außenbereiche gewährleistet werden. Insbesondere auch die öffentlichen Grünflächen sind nur in Teilbereichen vor Lärm geschützt.

Auf das Schutzgut Landschaft ist keine erhebliche Auswirkung zu erwarten, da bereits eine Überprägung des Planungsbereichs besteht, und zudem eine Durchgrünung des geplanten Baugebietes vorgesehen ist.

Die Schutzgüter Luft und Klima werden nicht erheblich beeinträchtigt, da das Gebiet innerhalb des B-Planes Nr. 4445a weiterhin über einen funktionierenden Luftaustausch über die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verfügen wird und die negativen Auswirkungen der Planung begrenzt sind. Im Hinblick auf die Wärme- und Stromversorgung wurde für den Bereich des B-Plans Nr. 4445a sowie für einen Teilbereich des B-Plans Nr. 4445b ein Energiekonzept mit dem Ziel einer CO_2-neutralen Energieversorgung der Neubauten erstellt. Die Umsetzung der hier empfohlenen Maßnahmen (Blockheizkraftwerk, Solarthermie-Anlage etc.) sind auf Vorhabenebene weiter zu verfolgen. Im Zuge der Umsetzung des B-Plans entstehen keine besonderen Arten oder Mengen von Abfall. Entstehende Abwässer können nach Errichtung der entsprechenden Kanäle ins städtische Kanalsystem eingeleitet und der städtischen Kläranlage zugeleitet werden.

Der B-Plan Nr. 4445a "Tiefes Feld Nordwest" ist nicht isoliert zu betrachten, sondern in Zusammenhang mit benachbart vorgesehenen Planungen im „Tiefen Feld“ selbst und in Bereichen östlich der Bahnlinie. In der Summe erfolgen größere Flächeninanspruchnahmen und damit quantitativ größere Auswirkungen auf die Teilfunktionen der Schutzgüter (z.B. Flächenversiegelung, verringerte Grundwasserneubildung), aber keine sich gegenseitig verstärkenden. Bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sind auch teils andere Lebensräume und Tierarten betroffen, als beim B-Plan Nr. 4445a. Für das Schutzgut Fläche stellt die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen dagegen einen kumulativen Effekt dar, aber keinen sich gegenseitig verstärkenden. Der Verlust ungenutzter Fläche nimmt mit jeder Inanspruchnahme zu. Es wird hierzu auf die in der Begründung zum B-Plan erfolgte Darlegung dieser Sachverhalte verwiesen.

Bei der Realisierung der Planung können verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden, die eine effektive Verringerung der Eingriffe darstellen. Eine Reihe von konfliktmindernden Maßnahmen wird über Festsetzungen im B-Plan geregelt; weitere Maßnahmen sind auf Vorhabenebene zu prüfen und möglichst umzusetzen.
Die Bilanzierung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB wurde anhand eines Vergleichs der Planungssituation mit der Ausgangssituation durchgeführt. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 8.733 Punkten, welches über das städtische Ökokonto ausgeglichen werden kann.
Aufgrund der Entfernung des Geltungsbereiches des B-Plans zum Europäischen Vogelschutzgebiet DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ und zum FFH-Gebiet DE 6432-301 „Sandheiden im mittelfränkischen Becken“ und fehlender funktionaler Beziehungen sind keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele dieser Gebiete des Netzes NATURA 2000 zu erwarten.

Hinsichtlich der Prüfung von Planungsalternativen fand für das gesamte Areal des „Tiefen Feldes“ bereits 2009/10 ein städtebaulicher Wettbewerb statt. Die Siegerentwürfe wurden im Rahmen eines Workshops im Februar 2010 überarbeitet und optimiert. Diese wurden erneut im Hinblick auf die Kriterien städtebauliche Qualität, Verkehrserschließung, Freiräume, Nutzungen und Realisierbarkeit geprüft. Mit Ausnahme des Kriteriums der Freiräume erfolgte also keine eigentliche Prüfung umweltrelevanter Belange.

Zur Entwässerung wurden verschiedene Optionen geprüft, die auch eine mögliche Versickerung beinhalteten. Aufgrund der ungünstigen Verhältnisse im Gebiet wurde aber letztendlich das nun verfolgte Entwässerungskonzept mit Retention in der Fläche und Ableitung über den Diebsgraben favorisiert. Zu einem früheren Zeitpunkt der Planung sollte zudem ein Natursee mit integriert werden; hierzu wurden unterschiedliche Varianten sowie die Machbarkeit geprüft. Diese Planung wurde u.a. zur Vermeidung weiterer Flächeninanspruchnahmen nicht weiterverfolgt.

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 13.11.2014 bis 12.12.2014 im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4445 „Tiefes Feld“ statt. In dieser Zeit gingen zahlreiche Stellungnahmen ein, die in die jeweiligen Bebauungspläne sowie die Überarbeitung des Rahmenplans einfließen. Eine erneute frühzeitige Behördenbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ ist auf Grund der Ende 2014 erfolgten nicht erforderlich.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 4445 „Tiefes Feld“ wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 21.07.2015 vor Ort, in deren Anschluss die Bürgerinnen und Bürger bis 07.08.2015 die Möglichkeit hatten eine Stellungnahme abzugeben, durchgeführt. Die Veranstaltung fand am Dienstag, den 21.07.2015 in der Henry-Dunant-Schule im Stadtteil Großreuth bei Schweinau statt. Anwesend waren circa 150 Bürgerinnen und Bürger. Bereits im Vorfeld wurden die landwirtschaftlichen Betriebe mit Grundeigentum im Planungsgebiet bzw. die Interessensgemeinschaft „Grundstückseigentümer Agrarland Tiefes Feld“ zu einem Informationsabend am 08.07.2015 in das Stadtplanungsamt eingeladen. In dieser Zeit gingen zahlreiche Stellungnahmen ein, die in die jeweiligen Bebauungspläne eingearbeitet werden. Eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ ist auf Grund der Ende 2014 für den Gesamtrahmenplan erfolgten frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nicht erforderlich.

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

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen für die Planung relevante Stellungnahmen ein.

Das **Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Donau MDK (WSA)** konnte zu dem Zeitpunkt keine abschließende Stellungnahme, vor allem im Hinblick auf den geplanten Ökosee und die Entnahme von Wasser aus dem Main-Donau-Kanal geben. Nachdem der Ökosee im Tiefen Feld nicht realisiert werden soll und auch planungsrechtlich nicht gesichert wird, haben sich die Einwände des WSA hierzu erledigt. Die anderen Einwände betrafen den Düker, der das gesammelte und gepufferte Niederschlagswasser unter der Südwesttangente und dem Main-Donau-Kanal in den nächsten Vorfluter leitet. Zum damaligen Zeitpunkt war unsicher, ob die Standsicherheit des Dükers noch sichergestellt ist und ggf. der Abflussquerschnitt sich künftig reduziert. Dies bestätigte sich nicht, so dass vom vorhandenen Querschnitt ausgegangen werden konnte. Zudem wurde der Unterhalt der Diebsgrabenverrohrung per Wasserrechtsbescheid der Stadt übertragen.

Das **Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (AELF)** stellte im Bereich des Tiefen Felds mehrere Waldflächen nach Waldgesetzt fest. Für diese Flächen wurden Ersatzaufforstungen gesucht und gefunden. Die Flächen zur Aufforstung sind in der Satzung festgesetzt und werden durch die Stadt umgesetzt.

Der **Bayerische Bauernverband (BBV)** befand sich bereits vor der Beteiligung in Gesprächen mit der Stadtverwaltung und verzichtete zu diesem Zeitpunkt auf eine Stellungnahme.

Die **Regierung von Mittelfranken (höhere Naturschutzbehörde)** nahm Stellung zu den artenschutzrechtlichen Belangen. Diese wurden im Bebauungsplanverfahren eingearbeitet. Ersatzmaßnahmen wurden festgelegt und gesichert.

Der **Bund Naturschutz (BUND)** nahm Stellung zum Artenschutz, dem hohen Versiegelungsgrad in den Vorgärten, Pflanzvorschlägen und Dachbegrünung. Diese Themen wurden in der Bebauungsplansatzung berücksichtigt. Die Thematik der höheren Bebauung und das hinterfragen des Wachstums der Stadt konnten im Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt werden. Die Geschossigkeit im Bebauungsplan ist städtebaulich ausreichend bemessen. Eine noch höhere Bebauung würde vor allem in Bezug auf die Bestandsbebauung entlang der Rothenburger Straße Probleme bereiten. Die grundsätzliche Entwicklung im Tiefen Feld ist bereits im FNP 2006 enthalten. Das Wachstum der Stadt an dieser Stelle mit U-Bahn Anschluss ist als sinnvoll anzusehen. Eine Verbesserung der Durchlässigkeit für Radfahrer in Nord-Süd Richtung im östlichen Bereich des Bebauungsplans kann auf Grund der Bestandssituation nicht berücksichtigt werden. Durch die zahlreichen Querungsmöglichkeiten von der bestehenden Rothenburger Straße zur Neuen Rothenburger Straße ist dem Anliegen ausreichend Rechnung getragen.

Der **Landesbund für Vogelschutz (LBV)** wies vor allem auf die artenschutzrechtlichen Belange hin. Diese wurden soweit eine Steuerung über den Bebauungsplan möglich ist umgesetzt.

Mit der öffentlichen Auslegung werden die Träger öffentlicher Belange nochmals zum Entwurf der Planung gehört.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG / AUSWIRKUNGEN / ABWÄGUNG / MASSNAHMEN

I.8.1. WOHNEN STATT GEWERBE ENTLANG DER NEUEN ROTHENBURGER STRAßE

Im städtebaulichen Wettbewerb und den Unterlagen zu den frühzeitigen Beteiligungen des Rahmenplans war nördlich und südlich der neuen Rothenburger Straße die Ausweisung von Gewerbeflächen angedacht. Städtebaulich war die Ansiedlung von Gewerbe an einer künftig stark befahrenen Straße

zum Schutz der sich dahinter ansiedelnden Wohnbebauung ideal. Bei der Überarbeitung des Rahmenplans wurden unter anderem die derzeitigen Bedarfe im Stadtgebiet berücksichtigt. Die Nachfrage nach Wohnraum im Nürnberger Stadtgebiet (steigender Bedarf an Wohnungsgrößen, kleinere Haushaltsgrößen, gewisser Puffer im Leerstand) übersteigt hier die Nachfrage nach gewerblicher Nutzung, so dass das Konzept für die direkt angrenzenden Flächen südlich und nördlich der Neuen Rothenburger Straße überarbeitet wurde. Im überarbeiteten Rahmenplan für das Gesamtgebiet ist nun beidseitig der neuen Rothenburger Straße zum großen Teil eine Mischnutzung vorgesehen. Hier wird die neue Gebietskategorie „Urbanes Gebiet" festgesetzt. Diese ermöglicht neben den gewerblichen und sozialen Nutzungen einen höheren Anteil an Wohnnutzung, der zudem auf bestimmte Geschosse begrenzt werden kann. Im Bebauungsplan Nr. 4445 a sind somit neben einem allgemeinen Wohngebiet auch ein urbanes Gebiet und ein Kerngebiet festgesetzt. Eine reine Wohnnutzung um den zentralen Platz ist städtebaulich nicht gewünscht. Vor allem im Erdgeschoss sind publikumsintensive Nutzungen wünschenswert.

I.8.2. BEBAUUNG LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest" werden circa 5 ha landwirtschaftliche Flächen der Wohnbebauung zugeführt. Die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet kann mit dieser Maßnahme verringert werden. Die Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2006 als Wohnbauflächen dargestellt. Es werden zwar landwirtschaftliche Flächen bebaut, dennoch handelt es sich hier nicht um einen typischen Außenbereich im ländlichen Raum, da die Flächen innerhalb des Stadtgebiets liegen und direkt an die vorhandene Bebauung grenzen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest" wird eine vom Gesetz empfohlene Nachverdichtung bzw. eine Maßnahme der Innenentwicklung in noch städtisch geprägten Randbereichen mit hervorragender direkter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch die geplante U-Bahnlinie vollzogen. Dies zusammen mit der vorhandenen und geplanten Infrastruktur ermöglicht eine Nachverdichtung gemäß dem Prinzip der „Stadt der kurzen Wege". Eine Wohnbebauung ist an dieser Stelle sinnvoller als in den eher ländlich geprägten Gebieten am Rande des Stadtgebiets. Die Nähe zur Innenstadt mit allen Vorteilen überwiegt in diesem Fall die landwirtschaftlichen Belange.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Rahmenplan haben Landwirte Existenzgefährdung angemeldet. Berücksichtigt werden muss an dieser Stelle auch das Bebauungsplanverfahren Züricher Straße, da die beiden Landwirte auch durch die Bebauung in der Züricher Straße eingeschränkt werden. Wird ein Landwirt in seiner Existenz gefährdet, kann dieser nicht mit Geld entschädigt werden, sondern es müssen ihm Ersatzflächen in gleicher Qualität (Bodengüte, Größe, Entfernung zum Hof) bereitgestellt werden. Um die genauen Auswirkungen auf die Landwirte hinsichtlich der Existenzgefährdung zu untersuchen, wurde ein agrarstrukturelles Gutachten beauftragt. Das Gutachten kommt zu der Erkenntnis, dass ein Landwirt in seiner Existenz gefährdet ist und ein weiterer stark beeinträchtigt wird.

Für den erstgenannten landwirtschaftlichen Betrieb, der seine Flächen in der Züricher Straße bereits veräußert hat muss die Stadt nach jetzigem Stand Ersatzflächen in gleicher Qualität bereitstellen. Diese können außerhalb des Bebauungsplans Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest" im südlichen Bereich des Tiefen Feldes nachgewiesen werden.

Für den zweitgenannten Landwirt ist eine Existenzgefährdung nicht erkennbar, da der Betrieb nicht geeignet ist, den Lebensunterhalt einer Familie oder einen wesentlichen Anteil am Gesamteinkommen einer Familie zu gewährleisten. Ferner ist nicht erkennbar, dass Gewinne erwirtschaftet werden, die eine Eigenkapitalbildung ermöglichen. Allerdings ergibt sich im Verlauf beider Vorhaben (Tiefes Feld; Züricher Straße) ein Totalverlust der Eigentumsfläche für diesen Nebenerwerbslandwirt. Auf Grund dessen wird versucht im Tiefen Feld, in dem im südlichen Teil auch weiterhin Landwirtschaft möglich ist, entsprechende Ersatzflächen bereitzustellen. Hierzu werden in einem späteren Bebauungsplanverfahren 4445c circa 15 ha landwirtschaftliche Flächen planungsrechtlich festgesetzt.

I.8.3. WOHNBEBAUUNG AN EINER NEUEN PLANFESTGESTELLTEN STRAßE (LÄRMSCHUTZ)

In vielen Bereichen des Plangebiets werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Es werden im Geltungsbereich sowohl aktive, als auch passive Maßnahmen festgesetzt. Trotz der Überschreitungen ist die geplante Bebauung an dieser Stelle eine für die Stadt nachhaltige Entwicklung.

Das Plangebiet liegt zwischen der bestehenden und künftig Neuen Rothenburger Straße und ist durch den Motorisierten Individualverkehr sehr gut erschlossen. Über die neue U-Bahnstation Großreuth bei Schweinau wird das Plangebiet hervorragend an den ÖPNV angeschlossen und das Zentrum der Stadt ist schnell und ohne umzusteigen erreichbar. Durch die Verkehrsanbindung ist das Plangebiet sehr gut an das Zentrum angeschlossen, wirkt zentrumsnah und eine dichte Wohnbebauung entlang der bestehenden Rothenburger Straße sowie im Lärmschatten des urbanen Gebiets ist eine gute und nachvollziehbare Lösung an dieser Stelle. Die vom Gesetzgeber gewünschte Nachverdichtung wird durch diesen Bebauungsplan ebenso erfüllt wie das Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ sowie das Motto „Stadt der kurzen Wege“. Es werden zwar landwirtschaftliche Flächen umgenutzt, diese Flächen grenzen aber direkt an bestehende Wohnbebauung und eignen sich hervorragend für eine Bebauung. Die zentrale Lage in der Stadt mit den kürzesten Wegen zu allen Einrichtungen, die auch durch die Ausweisung von Misch- und Wohngebieten gegeben ist, stellt einen Standortvorteil dar, den viele Stadtbewohnerinnen und Stadtbewohner zu schätzen wissen. Dass diese innerstädtischen Qualitäten regelmäßig nicht unterhalb der Werte der DIN 18005 zu haben sind, ist weiten Teilen der Stadtbevölkerung vertraut.

In die Auseinandersetzung mit der Immissionsbelastung ist daher auch einzustellen, dass der Wohn- und Arbeitskomfort im Bebauungsplangebiet durch gut wärme- und schallgedämmte Neubauten, einer öffentlichen Grünfläche, einem verkehrsberuhigten Bereich, private Grünflächen und Tiefgaragen hoch ist. Darüber hinaus kommt es durch den Bau der Neuen Rothenburger Straße zu einer Entlastung der derzeit bestehenden Verkehrsbelastung im Bereich der alten Rothenburger Straße, so dass hier langfristig eine Verbesserung der Lärmbelastung erreicht wird. Übergangsweise müssen im Bereich der alten Rothenburger Straße ggf. bis zur Fertigstellung der Neuen Rothenburger Straße erhöhte Lärmwerte für die bestehende und die Neubebauung hingenommen werden.

Des Weiteren reagiert der Bebauungsplan auf den vorhandenen Wohnungsdruck und die hohe Nachfrage nach Wohnungen in der Stadt Nürnberg. Durch den Mangel an Wohnraum, das Interesse am Wohnungsbau und an einem hohen Anteil an städtischen Grundstücken ist eine schnelle Bebauung möglich. Zudem sind zusätzliche Steuereinnahmen durch neue Dienstleistungen und durch die neuen Bewohner des Gebiets kurzfristig zu erwarten.

Diese Vorteile und die Festsetzungen zum Lärmschutz ermöglichen die festgesetzten Nutzungen an dieser lärmbelastenden Stelle im Stadtgebiet.

I.8.4. ABHÄNGIGKEIT DER REALISIERUNG DES ALLGEMEINEN WOHNGEBIETS WA VON DER REALISIERUNG DER LÄRMSCHUTZBEBAUUNG

Aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung des Planungsgebiets wird die Realisierung der Wohnbebauung von der Fertigstellung der Lärmschutzbebauung entlang der Rothenburger Straße und der Sigmundstraße abhängig gemacht. Die Erstellung des Gebiets MU 1 ist zudem zum Schutz vor Gewerbelärm erforderlich, da dieser bereits 50 cm außen vor dem Fenster gewährleistet sein muss.

Die Abhängigkeit von der Lärmschutzbebauung wirkt sich möglicherweise zeitlich hinderlich für die Realisierbarkeit der Wohnbebauung aus. Um diesen für die zukünftigen Eigentümerinnen und Eigentümer nachteiligen Umstand zu mindern bzw. auszugleichen, kann dieser bei der Bewertung im Rahmen der Umlegung wertmindernd in Ansatz gebracht werden. Weiterhin sollen die Grundstücke mit der geplanten Lärmschutzbebauung weit möglichst der Stadt zugeteilt werden, die mit dem Verkauf wiederum zeitliche Auflagen zur Realisierung der Lärmschutzbebauung als Baugebot vereinbaren kann.

I.8.5. ABHÄNGIGKEITEN VON DEN PLANFESTSTELLUNGEN DER STADT NÜRNBERG (NEUE ROTHENBURGER STRAßE)

Neben der neuen U-Bahn-Station und den baulichen Entwicklungen im "Tiefen Feld" wird der Bau der Verbindungsspange, die den Ortsteil Kleinreuth bei Schweinau mit seinen engen und unzureichenden Straßen umgeht, dringend erforderlich. Mit Beschluss des AfV vom 28.04.2016 wurde die Verwaltung beauftragt, die Unterlagen für die Planfeststellung zu erstellen. Die Haushaltsmittel für den Grunderwerb wurden damals bereits eingestellt, ebenso die Planungsmittel. Auch im Bestand sind die Anschlüsse für die Neue Rothenburger Straße bereits vorhanden. Ebenso wurde die Neue Rothenburger Straße bereits bei der U-Bahn Planung, vor allem bei der Planung der Aufgänge und Notausstiege berücksichtigt. Am 23.09.2021 wurde im Verkehrsausschuss die Unterbrechung der bestehenden Rothenburger Straße östlich der Sigmundstraße nach Fertigstellung der Neuen Rothenburger Straße beschlossen. Dieser Beschluss verdeutlicht die verfestigten Absichten der Stadt Nürnberg.

Das Planfeststellungsverfahren wurde im August 2021 an die Regierung übergeben. Mit der Vorlage der Planung wurden der Wille der Stadt zum Bau der Neuen Rothenburger Straße untermauert.

Die Regierung hat die die Unterlagen geprüft. Für die Offenlage der Planfeststellung werden derzeit noch kleinere Ergänzungen für Gutachten angefertigt. Prinzipiell steht der Planfeststellung von Seiten der Regierung nichts im Wege.

Insgesamt kann damit zum jetzigen Stand bereits von einer Realisierung der Neuen Rothenburger Straße ausgegangen werden, da die noch ausstehenden Planungsschritte und –inhalte überwindbar sind und zeitnah bearbeitet und abgeschlossen werden können.

I.8.6. ENTFALL DER PLANUNG VON STRAßENBÄUMEN ENTLANG DER BESTEHENDEN ROTHENBURGER STRAßE

Die geplanten Baumstandorte im westlichen Bereich der bestehenden Rothenburger Straße können leider nur teilweise realisiert werden. Am nördlichen Straßenrand befindet sich eine Gasmitteldruckleitung sowie eine Wasserleitung und am südlichen Rand der Straße eine Gashochdruckleitung sowie eine Kabelleitungstrasse. Eine Verlegung am nördlichen oder südlichen Straßenrand ist aber für Baumpflanzungen unabdingbar. Da eine jeweilige Verlegung mit circa 500.000 Euro geschätzt wird, sind die Straßenbäume in der bestehenden Rothenburger Straße aber nicht realisierbar. Im künftigen Wendehammer und an der Straßenverengung sind jedoch jeweils zwei Baumstandorte an der städtebaulich markantesten Stelle vorgesehen. Statt den Bäumen im Straßenraum sind südlich der bestehenden Rothenburger Straße in den Vorgärten Baumpflanzungen festgesetzt, um eine Begrünung der künftig verkehrsberuhigten Straße sicherzustellen.

I.8.7. RODUNG DES WALDES UND ERSATZAUFFORSTUNGEN.

Durch die Schaffung von Baurecht auf den Fl. Nr. 478/2, 478/3, 484/1 (teilweise), 483/0 (teilweise), 512/0, 513/0, 514/0, 515/0, 516/0 und 517/0 Gmkg. Großreuth b. Schweinau werden die Grundlagen für eine Rodung dieser Waldflächen nach Waldgesetz geschaffen. Diese Fläche muss an anderer Stelle wiederaufgeforstet werden. Die Wiederaufforstung findet auf den Fl. Nr. 106/0, Gemarkung Atzelsberg, Gemeinde Marloffstein statt. Dort wird eine Teilfläche (1,8 ha) der o.g. Flurnummer für den Eingriff im Tiefen Feld aufgeforstet. Die Aufforstung ist vertraglich gesichert. Eine Aufnahme der Ersatzaufforstung in die Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht möglich, da die Maßnahmen nicht im Stadtgebiet durchgeführt werden und außerhalb des Stadtgebiets keine Festsetzungen möglich sind.

Die Aufforstung ist spätestens drei Jahre nach Baurechtsschaffung durchzuführen.

I.9. KOSTEN

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

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

Nürnberg, den 18.10.2021

i.V.

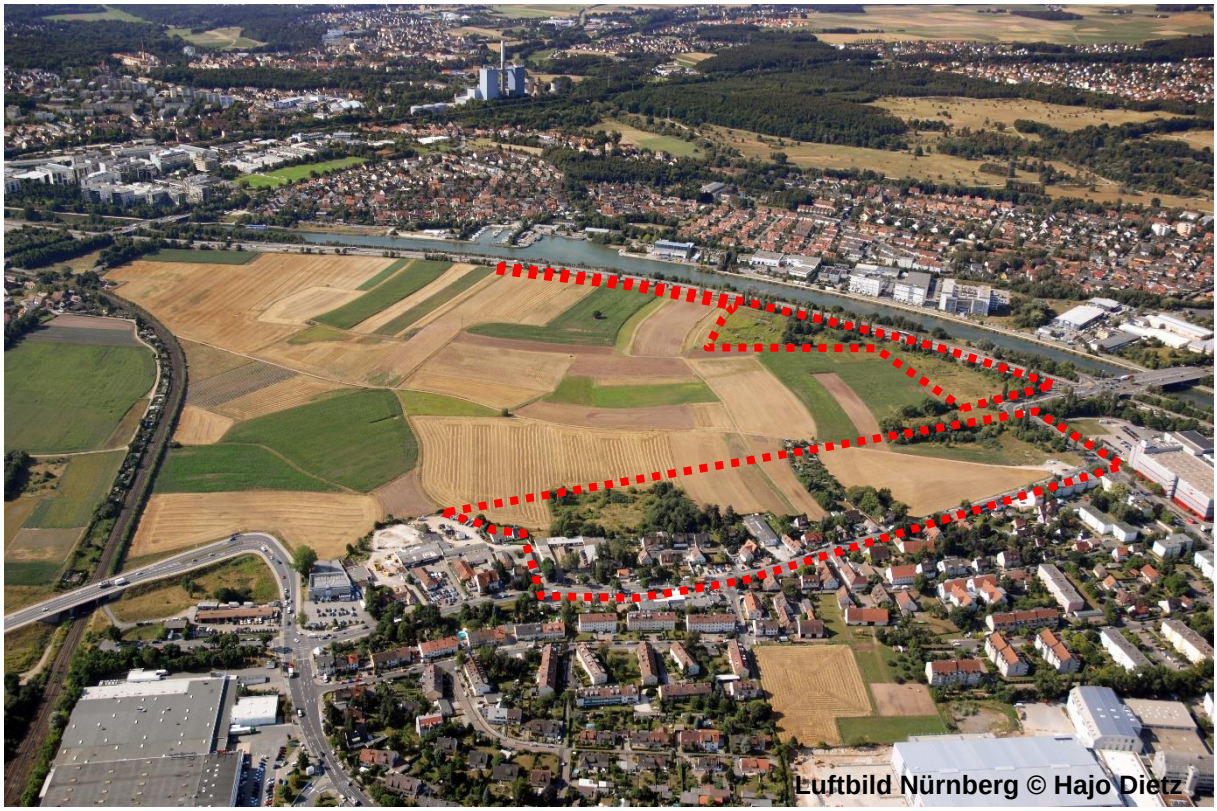
gez.

Faßbender
Stv. Leiter Stadtplanungsamt

Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“
Umweltbericht

Stand: 18.10.2021



GROSSER-SEEGER & PARTNER
Stadtplaner
Landschaftsarchitekt
Bauingenieur
Großweidenmühlstr. 28 a-b
90419 Nürnberg
Tel. 0911-310427-10
www.grosser-seeger.de

Auftraggeber:
Stadt Nürnberg
Stadtplanungsamt
Lorenzer Straße 30
90402 Nürnberg

Auftragnehmer:
Büro Grosser-Seeger & Partner
Stadtplaner - Landschaftsarchitekt - Bauingenieur
Großweidenmühlstraße 28 a-b
90419 Nürnberg

Telefon (09 11) 31 04 27 - 10
www.grosser-seeger.de

Bearbeitung:
M.Sc. Sophia Lobinger
Dipl.-Ing. Bernhard Walk

Inhaltsverzeichnis

1 EINLEITUNG 5

1.1 ZIELE DES BAULEITPLANS, EINSCHLIEßLICH DER BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN 5
1.2 PLANGRUNDLAGEN 7

2 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) SOWIE BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 8

2.1 FLÄCHE 8
2.1.1 Ausgangssituation 8
2.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose 9
2.2 BODEN 9
2.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 9
2.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose 10
2.3 WASSER 11
2.3.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 11
2.3.2 Umweltauswirkungen und Prognose 12
2.4 PFLANZEN, TIERE, BIOLOGISCHE VIELFALT 14
2.4.1 Pflanzen 14
2.4.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 14
2.4.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose 16
2.4.2 Tiere 17
2.4.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 17
2.4.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose 20
2.4.3 Biologische Vielfalt 20
2.5 LANDSCHAFT 21
2.5.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 21
2.5.2 Umweltauswirkungen und Prognose 22
2.6 MENSCHLICHE GESUNDHEIT 22
2.6.1 Erholung 23
2.6.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 23
2.6.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose 23
2.6.2 Lärm 24
2.6.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 24
2.6.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose 26
2.6.3 Erschütterungen und Sekundärluftschall 33
2.6.3.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 33
2.6.3.2 Umweltauswirkungen und Prognose 33
2.6.4 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen 34
2.7 LUFT 35
2.7.1 Bestand und Bewertung der lufthygienischen Ausgangssituation 35
2.7.2 Umweltauswirkungen und Prognose 36
2.8 KLIMA 37
2.8.1 Bestand und Bewertung der klimatischen Ausgangssituation 37
2.8.2 Umweltauswirkungen und Prognose 37
2.9 ABFALL UND ABWÄSSER 40
2.10 KULTUR- UND SACHGÜTER 40
2.10.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 40
2.10.2 Umweltauswirkungen und Prognose 40
2.11 WECHSELWIRKUNGEN 41

3 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE) 41

4 KUMULATIVE AUSWIRKUNGEN ZUSAMMEN MIT ANDEREN PLANUNGEN 41

5 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 43

5.1 AUSGLEICH (NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG) 47
5.2 EUROPÄISCHER UND NATIONALER ARTENSCHUTZ..... 49

6 GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG (FLORA-FAUNA-HABITAT) UND EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE IM SINNE DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES..... 51

7 GEPRÜFTE ALTERNATIVEN 52

8 METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN..... 52

9 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) 54

10 ZUSAMMENFASSUNG 55

11 ANHANG 58

Kartenanhang

Bestandsaufnahme Biotop-/Nutzungstypen zum BP Nr. 4445a	1 : 4.000
Biotop-/Nutzungstypen - Planungssituation zum BP Nr. 4445a	1 : 4.000
Externe Ausgleichsflächen zum BP Nr. 4445a (8 Blätter)	o.M.

1 Einleitung

Die Stadt Nürnberg plant im Westen der Stadt zwischen den Stadtteilen Großreuth bei Schweinau (im Osten), Kleinreuth bei Schweinau (im Norden) und Gebersdorf (im Südwesten) auf dem Gelände „Tiefes Feld“ die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit Wohn- und Gewerbebebauung sowie einer öffentlichen Parkanlage. Im Stadtplanungsausschuss wurde am 30.03.2017 beschlossen, für das Gebiet südlich und östlich der Rothenburger Straße, nördlich der „Neuen Rothenburger Straße“ und westlich der Straße Am Wirtsacker den B-Plan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ aufzustellen. Dafür wurde der B-Plan Nr. 4445a aus dem B-Planverfahren Nr. 4445 „Tiefes Feld“ herausgelöst, mit dem Ziel einer frühzeitigen Baurechtsschaffung für Teilbereiche des Gesamtplanungsgebiets.

Zu dem B-Plan Nr. 4445a liegt seitens des Stadtplanungsamtes (Stpl) der Stadt Nürnberg der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand: Oktober 2021) vor. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 13,1 ha. Dieser gliedert sich in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich auf, welche durch die für die „Neue Rothenburger Straße“ vorgesehenen Flächen getrennt sind. Dabei werden auch kleinere Teilbereiche (ca. 2,6 ha) überplant, die als planungsrechtlicher Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Weiterhin liegen im Geltungsbereich ca. 4,8 ha landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzflächen. Des Weiteren befindet sich eine ca. 1,8 ha große planfestgestellte Ausgleichs- und Ersatzfläche innerhalb des Geltungsbereichs, welche im Zuge des Ausbaus der Rothenburger Straße zwischen Virnsberger Straße und dem Bereich der Regelsbacher Straße erstellt wurde.[1]

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu gewährleisten. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf die Fläche, die Landschaft, die biologische Vielfalt, sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. In diesem Zusammenhang ist auch die Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete zu beschreiben und zu bewerten. Die Durchführung der Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichtes erfolgen auf Grundlage des 2017 novellierten BauGB[2]. Der Umweltbericht wurde im Auftrag der Stadt Nürnberg vom Büro Grosser-Seeger & Partner, Nürnberg, erstellt.

Die vorliegende Fassung des Umweltberichts (UB) bezieht sich auf den Entwurf des Rechtsplans zum Bebauungsplan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“. Der Umweltbericht – als gesonderter Teil der Begründung (§ 2a BauGB) – ist als Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

1.1 Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Teilgebiets eines zukunftsfähigen, neuen Stadtquartieres im Westen der Stadt Nürnberg. Dazu sind im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ ca. 380 neue Wohneinheiten geplant, die teils in einem allgemeinen Wohngebiet (WA), teils in einem urbanen Gebiet (MU) und in einem Kerngebiet (MK) liegen sollen. Die Haupterschließung soll zukünftig über die „Neue Rothenburger Straße“ südlich der geplanten Wohnbebauung erfolgen, für die derzeit ein Planfeststellungsverfahren läuft. Ausgehend von der „Neuen Rothenburger

[1] Planfeststellungsbeschluss vom 31.07.2002; Entwicklungsziele im LBP vom Gartenbauamt Nürnberg, Stand 13.07.2004

[2] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11. 2017 (BGBl. I S. 3634)

Straße“ werden die Baugebiete über Sammelstraßen, Wohnstraßen sowie Mischverkehrsflächen erschlossen. Im Zuge des Neubaus der „Neuen Rothenburger Straße“ ist geplant, die „alte“ Rothenburger Straße (Abschnitt innerhalb des B-Planumgriffs) zukünftig in eine verkehrsberuhigte Dorfstraße umzugestalten und von der Sigmundstraße abzukoppeln. Zudem wird dieses Gebiet auch durch die planfestgestellte und bereits im Bau befindliche Verlängerung der U-Bahn-Linie 3 nach Gebersdorf erschlossen, für die im Quartier die Errichtung der U-Bahn-Haltestelle „Kleinreuth bei Schweinau“ vorgesehen ist. Bis diese Einrichtungen allesamt erstellt sind, kann zunächst noch eine vorübergehende Erschließung über die vorhandene Rothenburger Straße im Norden erfolgen.

Geplant sind zwischen der bestehenden Rothenburger Straße im Norden und dem geplanten Verlauf der „Neuen Rothenburger Straße“ im Süden neben den Wohnnutzungen auch öffentliche Grünflächen, die eine West-Ost-Achse bilden sollen. Nutzungen zur Einzelhandelsversorgung des neuen Quartiers, sowie weitere gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen sind vorrangig im Bereich der „Neuen Rothenburger Straße“ vorgesehen. Zudem sind dort Anlagen für soziale Zwecke und Dienstleistungen (Bürger- und Mehrgenerationenzentrum) geplant.

Hierzu ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (mit den Teilbaugebieten WA 1 - WA 9) gemäß § 4 BauNVO sowie zur Sicherung der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen eines Kerngebietes (mit den Teilbaugebieten MK 1 und MK 2) gemäß § 7 BauNVO und eines urbanen Gebietes (mit den Teilbaugebieten MU 1-4) gemäß § 6a BauNVO vorgesehen. Das geplante Bürger- und Mehrgenerationenzentrum wird jeweils über Flächen für Gemeinbedarf gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Baugrenzen sowie die Festsetzungen von zulässigen Vollgeschossen definiert. Die Geschossigkeiten orientieren sich im Norden am Bestand von Kleinreuth bei Schweinau, so dass hier II-III Vollgeschosse, in den westlichen Teilbaugebieten des WA auch III-IV Vollgeschosse, zulässig sind. Im Westen und im Süden muss die Bebauung auch schallschützende Wirkung entlang der Straßen entfalten, so dass hier teilweise Gebäude mit bis zu VIII Vollgeschossen möglich sind, bei einer zwingenden Dreigeschossigkeit. Außerdem werden Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) festgesetzt. Diese halten i.d.R. die in § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte für Obergrenzen ein, es erfolgen aber einzelne Überschreitungen. Weitere Überschreitungen sind für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglich, die normalerweise die GRZ nur um 50 vom Hundert (aber maximal bis 0,8) überschreiten dürfen. In den Teilbaugebieten des WA ist eine Überschreitung bis 0,8 zulässig, im MK und MU bis 1,0, was einer vollständigen Versiegelung gleichkommt. Die höhere bauliche Dichte wird mit dem gewünschten urbanen Charakter und den ausgleichenden, umgebenden Grünflächen begründet (vgl. Begründung zum B-Plan Nr. 4445a).

Der Bebauungsplan trifft weitere Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und der äußeren Gestaltung der Gebäude. Hier wird auf die weiteren Ausführungen in der Begründung verwiesen. Insbesondere werden im gesamten Plangebiet Flachdächer oder flach geneigte Dächer festgesetzt, die auch extensiv zu begrünen sind. Es erfolgen weitere grünordnerische Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebiets mit Baumpflanzungen.

Der südliche Teil des Plangebiets des B-Plans Nr. 4445a ist Bestandteil des geplanten Landschaftsparks im Tiefen Feld, der als Ziel den Lückenschluss der örtlichen Freiräume (Westpark) hat. Innerhalb des südlichen Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 4445a sind zum einen Retentionsflächen für die Bebauung nördlich und südlich der „Neuen Rothenburger Straße“ vorgesehen. Zudem werden die planfestgestellten Ausgleichs- und Ersatzflächen, die im Rahmen des Ausbaus der Rothenburger Straße zwischen Virnsberger Straße und dem Bereich der Regelsbacher Straße (Planfeststellungsbeschluss vom 31.07.2002) erforderlich wurden, im Bestand gesichert.

Ferner ist entlang der Südwesttangente im Südwesten eine Lärmschutzeinrichtung als zulässig festgesetzt. Für den Lärmschutz wird diese aber erst in der nächsten Entwicklungsstufe des Gesamtgebiets „Tiefes Feld“ erforderlich. Für den Immissionsschutz des B-Plans Nr. 4445a erfolgen Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden sowie die Festsetzung von Riegelbebauung (Mindestgeschossigkeit von III Vollgeschossen) bzw. Lärmschutzwänden (Mindesthöhe 8 m) als geschlossener Schallschirm entlang der „Neuen Rothenburger Straße“.

1.2 Plangrundlagen

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 (zuletzt geändert am 03.12.2019) weist Nürnberg zusammen mit Fürth/Erlangen/Schwabach als gemeinsame Metropole im selben Verdichtungsraum aus.

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) sind die Bereiche des Plangebietes nördlich der „Neuen Rothenburger Straße“, welche im FNP auch schon als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße enthalten ist, als gemischte Bauflächen dargestellt. Der südliche Teil des Geltungsbereichs ist als gemischte Baufläche und Grünfläche (öffentliche Park- und Grünanlage) dargestellt. Zudem ist eine von West nach Ost verlaufende lineare ÖPNV-Verbindung (U-Bahn) im Plangebiet dargestellt, welche die geplante U-Bahn-Verlängerung bereits darstellen soll. Ferner ist durch das Tiefe Feld eine übergeordnete Freiraumverbindung dargestellt, die eine Verbindung der Grünflächen des Westparks bis hin zum Rednitztal herstellen soll und die überwiegend weiter östlich, außerhalb des Plangebiets verläuft.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete und geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sind nicht vorhanden[3]. Faunistische Angaben nach der Artenschutzkartierung (ASK, Stand: 01.04.2020) und Erfassungen im Rahmen der Erstellung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind verzeichnet.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Folgende Biotope der Stadtbiotopkartierung liegen im Geltungsbereich:
- N-1233 Gebüsch "Am Wirtsacker" in Kleinreuth bei Schweinau
- N-1234 Bäume in Kleinreuth bei Schweinau
- N-1235 Gehölze und magerer Altgrasbestand in Kleinreuth bei Schweinau

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 1996 wurden an lokal bedeutsamen Lebensräumen im Geltungsbereich die Lebensräume Nr. 537 und 588 erfasst, als regional bedeutsam der Lebensraum Nr. 536. Es handelte sich hier um Magerwiesen, Brachen, Gehölzbestände und auch um bebautes Gebiet mit strukturreichen Freiflächen und/oder hohem Gehölzanteil.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs liegen ferner Ausgleichs- und Ersatzflächen, die im Rahmen des Ausbaus der Rothenburger Straße zwischen Virnsberger Straße und dem Bereich der Regelsbacher Straße (Planfeststellungsbeschluss vom 31.07.2002) erforderlich wurden. Der planfestgestellte landschaftspflegerische Begleitplan (LBP)

[3] Im Flächennutzungsplan sind im Nordwesten des Geltungsbereichs noch Flächen nach Art. 13d BayNatSchG a.F. (entspricht § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG n.F.) mit einer Größe < 3.000 m² gekennzeichnet. Die gekennzeichneten Bereiche weisen diesen Schutzstatus heute aufgrund von Sukzession nicht mehr auf. Laut Stadtbiotopkartierung von 1987 handelte es sich um den Biotop-Nr. N-0226 „Extensive Wiese an der Rothenburger Straße / Ecke Südwesttangente“ mit Vorkommen der Sand-Grasnelke.

(Gartenbauamt Nürnberg, Stand: 13.07.2004) zu diesem Vorhaben sieht auf den Fl. Nrn. 512 - 517 der Gemarkung Großreuth bei Schweinau u.a. folgende Entwicklungsziele vor:

- Vergrößerung des vorhandenen Feuchtstandortes, Erhöhung der Vernässung (Rückbau von Drainagen, Anlage von Mulden)
- Entwicklung als Sukzessionsfläche
- Schaffung von unterschiedlichen Strukturen zur Erhöhung der Artenvielfalt (Baum- und Heckenpflanzung)

Der aktuelle Entwicklungsstand wird im Kapitel 2.4.1, S. 14 beschrieben.

Im Rahmen des gesamtstädtischen Freiraumkonzepts mit Aktionsplan "Kompaktes Grünes Nürnberg 2020" (Masterplan Freiraum) wurde das Entwicklungskonzept „Urbane Parklandschaft 21. Jahrhundert“ entwickelt. Mit „urbaner Parklandschaft“ soll sich ein Anspruch auf vielfältige Freiraumtypen, -qualitäten und -nutzungen verbinden. Im Bereich des südlichen Planungsgebiets „Tiefes Feld“ soll daher ein solcher Park als Bestandteil des sog. „Grünen Westbands“ (vom Westpark bis zum Bereich „Tiefes Feld“) und des sog. „Grünen Weges“ (bis zum Hainberg) als Impulsgeber für die dortige großräumige Standortentwicklung entstehen.

2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Inwieweit bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 4445a die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB als auch die umweltrelevanten Ziele aus Fachgesetzen und -plänen (vgl. Anhang) berücksichtigt wurden, wird nachfolgend beschrieben. Eine ausdrückliche Unterscheidung zwischen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange erfolgt, soweit eine Unterscheidung möglich ist und hierfür konkrete Anhaltspunkte bestehen.

2.1 Fläche

2.1.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt im Westen der Stadt Nürnberg in der Gemarkung Großreuth bei Schweinau und umfasst insgesamt ca. 13,1 ha. Beim Plangebiet handelt es sich um Teilbereiche des alten Ortskerns von Kleinreuth bei Schweinau sowie südlich angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Feldflur wird von der Südwesttangente und dem Main-Donau-Kanal im Südwesten und einer Bahnlinie im Osten begrenzt. Ein Teil des Geltungsbereichs wird als Privat- bzw. Erholungsgärten genutzt. Im Westen und Südwesten befinden sich Brachflächen, die stark von Gehölzsukzession geprägt sind. Daran südöstlich anschließend liegt eine planfestgestellte Ausgleichs-/Ersatzfläche. Die gehölzbestandenen Flächen sind gemäß Mitteilung des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) zum Teil als Wald i.S.d. § 2 BWaldG einzustufen.

Zum Geltungsbereich zählen zum Teil noch angrenzende Verkehrsflächen der „alten“ Rothenburger Straße, geschotterte Flächen und Wege sowie bereits bebaute Bereiche in Kleinreuth bei Schweinau im Nordosten. Diese Bereiche umfassen etwa 24% des Plangebiets, der Rest ist bisher unversiegelt (vgl. Tabelle 7 im Anhang).

Die aktuelle Bedeutung des Schutzgutes Fläche ist insgesamt hoch.

2.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Die städtebauliche Entwicklung soll nach § 1 Abs. 5 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dabei sollen nach § 1a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten der Wiedernutzung von Brachflächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden. Die Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wald oder zu Wohnzwecken genutzten Flächen soll nur im notwendigen Umfang erfolgen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden. Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung sollen dabei zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Durch den B-Plan Nr. 4445a werden über 8,9 ha Fläche neu in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich bei ca. 4,3 ha um landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzflächen, die zu fast 75% auch in Nutzung sind. Lediglich 1,1 ha davon sind brach gefallen. Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes werden 1,8 ha in Anspruch genommen.

Auf Bauflächen entfallen von den 8,9 ha Fläche ca. 3,3 ha und auf Verkehrs- und Erschließungsflächen ca. 1,9 ha. Der Rest wird als öffentliche Grünflächen neu angelegt oder dient der Retention und der Anlage eines Teils des Landschaftsparks im südlichen Teil. Durch die bauliche Entwicklung nach Süden über die weiteren aus dem B-Planverfahren Nr. 4445 „Tiefes Feld“ herausgelösten B-Pläne werden in Zukunft weitere Flächen in Anspruch genommen werden.

Eine Innenentwicklung wird in Nürnberg bereits aktiv verfolgt (z.B. Konversion ehemaliger Bahn- und Gewerbeflächen). Der aktuell hohen Nachfrage nach Wohnflächen kann aber allein durch diese Maßnahmen nicht begegnet werden, so dass auch die Entwicklung der im FNP dargestellten, noch nicht baureifen Flächen verfolgt wird. Dies geht aus dem „Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“ (GEWOS, September 2015) hervor, welches am 29.10.2015 dem Stadtplanungsausschuss vorgestellt wurde. Demnach zeigt sich in der Gegenüberstellung von Potenzialflächen und der prognostizierten Nachfrage, dass die vorhandenen Potenziale für Wohnbauflächen nicht ausreichen, um den Bedarf zu decken. Die auch gem. § 1a Abs. 2 BauGB geforderte Begründung bei Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wurde dabei jedoch nicht besonders betrachtet. Hierzu wird auf die Begründung zum B-Plan Nr. 4445a verwiesen.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzten Flächen sowie Waldflächen für die Umwandlung in Siedlungs-, Verkehrs- und Grünflächen in o.g. Umfang hat insgesamt erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

2.2 Boden

2.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Entsprechend der vom Bayerischen Geologischen Landesamt 1977 herausgegebenen Geologischen Karte Nürnberg-Fürth-Erlangen und Umgebung (Maßstab 1 : 50.000) ist der Untergrund im Bereich des B-Plans Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ größtenteils aus Blasensandstein (Mächtigkeit 10 - 20 m) mit Semionotensandstein aus dem Mittleren Keuper aufgebaut. Häufig sind in wechselnder Mächtigkeit Lettenlagen und -linsen zwischengeschaltet, so dass sich eine Wechselfolge zwischen sandigen und tonigen Schichten ergibt. Im Südwesten liegt ein Teil der pleistozänen Hauptterrasse der Rednitz, allerdings in einem Bereich, der durch den Bau von Kanal und Südwesttangente beeinflusst wurde. Randlich treten im Südwesten entlang früherer Gräben auch alluviale Talböden auf.

Die Böden im Untersuchungsbereich werden aus lehmig-sandigen und schluffig-lehmigen Deckschichten aufgebaut, die vorwiegend durch das Ausgangsgestein bestimmt sind und aus denen vielfach Braunerden entstanden sind. Unter Einwirkung von Staunässe konnten sich hier auch schwach pseudovergleyte Braunerden, Parabraunerden oder Pseudogleye sowie entsprechende Übergangsformen entwickeln.

Dies konnte bei Bodenuntersuchungen im Februar 2014 bestätigt werden (Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg / SUN, 26.03.2014). Der Oberboden besteht meist aus einer bis zu 80 cm mächtigen, humosen, schluffig- bis feinsandigen Bodenschicht. Der mineralische Unterboden ist durch feinsandigen Ton und schluffig-tonigem Feinsand sowie teilweise aus schluffigem Fein- bis Grobsand mit wechselndem Tongehalt und lokalen, bis 1,5 m mächtigen Tonhorizonten charakterisiert. Darunter folgen Verwitterungshorizonte des anstehenden Blasensandsteins bzw. zähplastischer Ton und Tonmergelstein.

Laut ABSP Nürnberg weist ein größerer, zentraler Bereich der Flächen im nördlichen Geltungsbereich eine mittlere bis hohe Ertrags- und Filterfunktion auf. In den Randbereichen bzw. im südlichen Teilbereich ist diese nur mittel bis gering ausgeprägt, ganz im Südwesten sind wechselfeuchte Böden vorhanden (ABSP Stadt Nürnberg, Karte R2 Ökologische Bodenfunktionen, 1996).

Die Flurstücke Nr. 478 und 478/1 (Gmkg. Großreuth bei Schweinau) südlich der „alten“ Rothenburger Straße (WA 9) werden im Altlastenkataster der Stadt Nürnberg als Altlastenverdachtsflächen infolge früherer gewerblicher Nutzung geführt. Seit dem Jahr 2016 erfolgte dort eine Umnutzung in Richtung Wohnnutzung und eine Neubebauung. Auf Vorhabenebene wurden Untersuchungen des Untergrundes und Altlastenerkundungen vorgenommen. Eine abschließende Bewertung bzw. eine offizielle Entlassung aus dem Altlastenverdacht ist seitens der zuständigen Behörde erst nach Vorlage eines Abschlussberichtes möglich. Im übrigen Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten und -ablagerungen bekannt (Altlastenkataster der Stadt Nürnberg) und es wurden im Rahmen der o.g. Bodenuntersuchungen auch keine organoleptischen Auffälligkeiten gefunden. In Teilbereichen des Gebietes ist aber von künstlichen Auffüllungen oder Bodenveränderungen auszugehen.

Die Bedeutung des Schutzgutes Boden im Plangebiet ist trotz der anthropogen bedingten Veränderungen im Bereich der Bestandsbebauung und Verkehrsflächen aufgrund des Ertragspotenzials und der Wechselfeuchte der Böden insgesamt als mittel zu bewerten.

2.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Innerhalb des Geltungsbereichs kommt es zu Veränderungen des Bodenkörpers durch Bebauung, Versiegelung und Bodenumlagerungen. Aufgrund der zulässigen GRZ und den zulässigen Überschreitungen ist von einem hohen Versiegelungsgrad von bis zu 80% innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sowie bis zu 100% innerhalb einzelner Bauflächen entlang der „Neuen Rothenburger Straße“ (MU, MK) auszugehen.

Die versiegelten Flächen verlieren ihre natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund ihrer Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften (insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers). Davon betroffen sind auch Böden mit mittlerer bis hoher Ertrags- und Filterfunktion. Wechselfeuchte bis mäßig feuchte Böden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion sind jedoch nicht von einer großflächigen Bebauung bzw. Versiegelung betroffen.

Im südlichen Geltungsbereich werden sich Versiegelungen auf die Anlage von Zuwegungen, sowie von Fuß- und Radwegen beschränken. Es kommt hier aber dennoch auch zu Veränderungen des Bodenköpers durch Anlage der Retentionsfläche (inkl. der randlichen

Fläche für die Abwasserentsorgung für die „Neue Rothenburger Straße“. Weitere Eingriffe entstehen durch die Schallschutzeinrichtung an der Südwesttangente.

Hinsichtlich des noch geführten Altlastenverdachts auf den o.g. Flurstücken südlich der „alten“ Rothenburger Straße (WA 9) sind keine neuen Beeinträchtigungen zu erwarten, da dort bereits Wohngebäude errichtet wurden und diese auf den Flurstücken als Bestand gesichert werden. Durch den B-Plan wird keine anderweitige Umnutzung ausgelöst, so dass auch kein Kennzeichnungserfordernis gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 besteht.

Die Planung führt aufgrund des Umfangs von über 7 ha neuer Bau- und Verkehrsflächen und der dadurch zum Erliegen kommenden ökologischen Bodenfunktionen insgesamt zu erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

2.3 Wasser

2.3.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Natürliche Oberflächengewässer, sowie Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete kommen im Plangebiet nicht vor. Ein Seitengraben des Diebsgrabens (in früheren Karten auch als Landgraben bezeichnet) verlief früher in etwa im Bereich der heutigen planfestgestellten Ausgleichs-/Ersatzfläche von Nordost nach Südwest und mündete dort in den Diebsgraben. Dieser Seitengraben wurde vermutlich in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts drainiert, zumindest ist er seitdem nicht mehr in den topographischen Kartenwerken nachzuweisen.

Der Diebsgraben selbst wiederum verlief im Bereich von heutiger Südwesttangente und Main-Donau-Kanal (MDK) und wurde im Zuge der damaligen Bauarbeiten dann nach Nordosten verlegt. Er verläuft an der Geltungsbereichsgrenze aber noch im Plangebiet im Süden als offener Graben zwischen den Anschlussstellen Gebersdorf und Kleinreuth bei Schweinau am Böschungsfuß mit flachem Gefälle und dient gleichzeitig zur Entwässerung der Schnellstraße. Er wird daher auch nicht mehr als Gewässer III. Ordnung geführt (Auskunft des Umweltamtes, Abt. Technischer Umweltschutz). Auf Höhe der Kreuzung Rothenburger Straße im Nordwesten wird der Diebsgraben unter MDK und Südwesttangente verrohrt bzw. als Düker geführt und verläuft weiter bis zur Rednitz im Westen. Angaben zur Gewässergüte liegen derzeit nicht vor, da er auch temporär trockenfällt. Es ist aber von einer Gewässerbelastung auszugehen, da der Graben Straßenwässer (und damit Tausalze) sowie den Abfluss der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen aufnimmt. In Teilbereichen ist er auch vermüllt (weggeworfener Müll aus Autos von der Südwesttangente).

Südwestlich des Plangebietes verläuft der Main-Donau-Kanal, ein Gewässer I. Ordnung sowie Bundeswasserstraße, der Richtung Main entwässert und sich etwa 50 m vom Geltungsbereich entfernt befindet. Dieses künstlich geschaffene Gewässer wird durch die Südwesttangente vom Plangebiet getrennt.

Das nächste natürliche Fließgewässer ist die Rednitz, welche ca. 800 m südwestlich vom Plangebiet nach Norden fließt.

Im Geltungsbereich wurden im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen in der planfestgestellten Ausgleichs-/Ersatzfläche auf den Fl. Nrn. 515 - 517 (Gmkg. Großreuth bei Schweinau) Tümpel angelegt, die aber ebenfalls temporär trockenfallen. Diese stellen die einzigen Stillgewässer im Plangebiet dar.

Aufgrund zahlreicher im Plangebiet und seiner Umgebung vorhandener Grundwassermessstellen (u.a. auch für U-Bahn-Bau errichtet), liegen aussagekräftige Daten zu den Grundwasserverhältnissen vor (siehe Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, SUN, 26.03.2014). Die Grundwasserhöhengleiche beträgt im Nordosten des Planungsraums ca. 305 m ü. NN und im Westen ca. 301 m ü. NN. Daraus resultiert

eine vorherrschend nach West bis Südwest gerichtete Grundwasserfließrichtung im Gebiet „Tiefes Feld“. Der Bemessungsgrundwasserflurabstand (also der mittlere höchste Grundwasserstand über mehrere Jahre) wurde im Zentrum der südlichen Ackerflächen des Untersuchungsbereiches auf lediglich 0,95 m modelliert. Die Stelle befindet sich an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches. In Richtung Norden und Nordwesten wird der Grundwasserflurabstand kontinuierlich größer. So liegt der modellierte Grundwasserflurabstand im Bereich der „Neuen Rothenburger Straße“ schon zwischen 1,9 m bis 2,1 m. Im Bereich der „alten“ Rothenburger Straße bzw. der dortigen Bestandsbebauung werden Werte von 2,1 m bis 2,7 m erreicht. Auch im Bereich des geplanten Retentionsraumes (festgesetzte „Fläche für Retention“ südlich der „Neuen Rothenburger Straße“) liegt dieser bei ca. 2,1 m bis 2,5 m.

Bei den Bodenuntersuchungen im Februar 2014 wurde aber gerade im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs auch oberflächennahes Schichtenwasser teils in nur geringen Tiefen von 0,3 m festgestellt. Es waren gerade entlang des Grabens an der Südwesttangente auch immer wieder Vernässungsflächen festzustellen. In regenreichen Perioden kommt es hier auch zu Staunässe und zeitweiligen Überstauungen der Ackerflächen (eigene Beobachtung). Der gesamte südwestliche Bereich entlang der Südwesttangente zählt daher auch als sog. wassersensibler Bereich.

Im Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg (2017) ist im nördlichen Geltungsbereich bei den Erholungsgärten („Kleingärten“) mindestens ein Gartenbrunnen als Entnahmestelle gekennzeichnet.

Das Kontaminationsrisiko für das Grundwasser wird im ABSP der Stadt Nürnberg meist als mittel eingestuft, im Bereich der Hauptterrasse aber sogar hoch bis sehr hoch. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds wird infolge der vorherrschenden Bodenarten als eher schlecht eingeschätzt. Im Rahmen der Bodenuntersuchungen fand daher lediglich an einem Bohrpunkt im Geltungsbereich ein Versickerungsversuch statt, der einen k_f-Wert von 2,3 x 10^{-7} [m/s] ergab (Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, SUN, 26.03.2014). Der Grundwasserflurabstand dagegen wäre innerhalb großer Teile des Geltungsbereichs zwar ausreichend, allerdings schränkt hier oberflächennahes Schichtenwasser bzw. die geringe Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Bodens die Versickerung ein.

Der Grundwasserkörper kann derzeit, zumindest in der Umgebung, bereits als gestört eingeschätzt werden, da bereits durch Bauwerke wie dem Main-Donau-Kanal und der angrenzenden Südwesttangente in den Grundwasserkörper trotz Dammlage eingegriffen wurde. Weiterhin werden im Zuge der bereits laufenden Baumaßnahmen für die Erweiterung der U-Bahnlinie Eingriffe in den Grundwasserkörper erfolgen (siehe nachfolgend Kap. 2.3.2).

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist von einer gewissen Nährstoffanreicherung im Grundwasser auszugehen und es wurden auch leicht erhöhte Pestizidbelastungen festgestellt. Für beide Parameter wurden aber in den letzten Jahren zurückgehende Belastungen im weiteren Umfeld festgestellt (Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg, 2017).

Die Bedeutung des Schutzgutes Wasser wird aufgrund des teils hoch anstehenden Grundwassers und trotz der bestehenden Vorbelastungen und fehlender Oberflächengewässer als hoch bewertet.

2.3.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Analog zum Schutzgut Boden ist das Schutzgut Wasser in der Folge durch die Zunahme von Überbauung und Versiegelung betroffen. Aufgrund der schlechten Versickerungseigenschaften der Böden kann anfallendes Oberflächenwasser zu einem großen Teil nicht ortsnah versickert werden.

Das Entwässerungskonzept (Ramboll Studio Dreiseitl GmbH, 2021) für das Gesamtgebiet „Tiefes Feld“ sieht daher ein dezentrales, oberirdisches Ableitungs- und Retentionskonzept über die Retentionsfläche südlich der „Neuen Rothenburger Straße“ und eine verzögerte Ableitung vor. Das Niederschlagswasser soll gesammelt in Mulden in den öffentlichen Grünflächen in der West-Ost-Achse im Norden sowie in Rinnen in den Straßenräumen der geplanten Retentionsfläche im Westen zugeführt werden (Unterquerung der „Neuen Rothenburger Straße“ erforderlich). Diese Fläche soll multifunktional ausgebildet werden und auch Aufenthaltsqualität besitzen. Hierzu wird der Diebsgraben naturnah umgestaltet und der Graben zu einer Retentionsaue umgewandelt. Ein zusätzlicher Pflegeweg wird nicht vorgesehen, Mähfahrzeuge sollen über die Grabensohle, die in entsprechender Breite freigehalten werden soll, fahren können. Das anfallende Niederschlagswasser wird hier zwischengespeichert und verzögert über den Düker in die Rednitz abgeleitet. Daher dürfte sich hieraus keine Verschärfung der Hochwassersituation in der Vorflut ergeben.

Ein Teil der anfallenden Oberflächenwässer wird somit zwar noch versickern (und evtl. verdunsten) können, durch die neuen Bauflächen im Norden und den Neubau der Verkehrswege auf ca. 7 ha wird aber der Großteil verzögert der Rednitz zugeleitet. Dies hat insbesondere Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung, die dadurch erheblich reduziert wird.

Weitere Auswirkungen bestehen in möglichen Einbindungen von Bauwerken durch Unterkellerungen und Tiefgaragen in den Grundwasserkörper. Da die erforderlichen Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen nachgewiesen werden müssen, ist von großflächigen Unterkellerungen im Bereich der Baugebiete auszugehen. Aufgrund der höheren Grundwasserflurabstände im Norden von 2,0 m und höher bindet aber maximal nur ein halbes Kellergeschoss ein. Hier sind aber auch baubedingte Eingriffe in den Grundwasserkörper durch Bauwasserhaltungen nicht ausgeschlossen. Mögliche Auswirkungen sind jeweils auf Baugenehmigungsebene durch den jeweiligen Bauherrn gutachterlich zu untersuchen und durch das Umweltamt wasserrechtlich zu prüfen und zu bewerten.

Stärker ins Gewicht fallen hier sicherlich die Auswirkungen durch den aktuellen U-Bahn-Bau. Die Trasse bindet deutlich tiefer ein, verläuft allerdings parallel zur Grundwasserfließrichtung. Hier wird es bauzeitlich schon zu Absenkungen kommen, nach Fertigstellung vermutlich zu einem gewissen Grundwasserstau im Oberstrom. Gemäß der fachlichen Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg vom 03.12.2014 im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens ist davon auszugehen, dass nach Beendigung der Bauarbeiten keine erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt gegeben sein werden. Der nicht auszuschließende dauerhafte Grundwasserstau im Oberstrom wird so gering sein, dass umliegende Keller, Fundamente und Wasserbenutzungsanlagen hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Im Planfeststellungsbeschluss wurde bezüglich der Auswirkungen auf das Grundwasser ein Beweissicherungskonzept beauflagt. Sollten sich hierbei schädliche Auswirkungen durch den Grundwasseraufstau zeigen, so sind Nebenbestimmungen vorbehalten, aber noch nicht dezidiert beschrieben.

Positiv auf das Schutzgut Wasser wirkt sich der geplante naturnahe Ausbau des Diebsgrabens entlang der Südwesttangente aus. Erste Überlegungen sind im Entwässerungskonzept (Ramboll Studio Dreiseitl GmbH, 2021) enthalten, es liegen aber noch keine Detailplanungen vor.

Trotz Verbesserungen im Hinblick auf den Zustand des Diebsgrabens wird aufgrund der starken Erhöhung des Versiegelungsgrades und der Ableitung von Oberflächenwässern von einer erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ausgegangen.

2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

2.4.1 Pflanzen

2.4.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Das Plangebiet stellt nur einen Teilausschnitt des überwiegend landwirtschaftlich geprägten „Tiefen Feldes“ dar. Aufgrund der Ortsrandnähe und der beinhalteten planfestgestellten Ausgleichs-/Ersatzfläche im Südwesten ist es durch eine vergleichsweise hohe Nutzungsvielfalt ausgezeichnet, die von intensiven Ackernutzungen über extensive Nutzungen bis hin zu brachliegenden Flächen mit Gehölzsukzession reicht. Dies gilt auch für die Gartenbereiche (Erholungs- und Privatgärten).

Die nachfolgenden Beschreibungen beruhen auf Bestandsaufnahmen, die im Jahr 2017 sowie am 27.04.2018 durchgeführt wurden. Ergänzend wird auf Ergebnisse von Begehungen durch das Umweltamt im Hinblick auf floristische Besonderheiten (23.06. 2014, D. PILOTEK, Umweltamt der Stadt Nürnberg) sowie durch G. KNIPFER in 2016 im Rahmen von Erfassungen im Vorfeld der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zurückgegriffen. Ein Baumbestandsplan zum B-Plan liegt nicht vor und wird für diese Planungsebene zunächst nicht für erforderlich erachtet (vgl. auch Kap. Grünordnung in der Begründung zum B-Plan Nr. 4445a).

Im nordöstlichen Geltungsbereich ist um den alten Siedlungskern von Kleinreuth bei Schweinau bereits Wohn- und Gewerbebebauung vorhanden. Teils ist hier im Ortsbereich aber auch alter Baumbestand (Linden, Ahorn, Walnuss, aber auch Nadelbäume) vorhanden (siehe auch Biotop-Nr. N-1234 „Bäume in Kleinreuth bei Schweinau“, TF 02 und 03), der auch der Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg unterliegt. Prägender Straßenbaumbestand ist kaum mehr vorhanden. Von den früheren Straßenbäumen sind in diesem Teilbereich lediglich drei Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und eine Berg-Ulme (*Ulmus glabra*) übrig geblieben. Alle vier weisen starke Vorschädigungen auf, die eine mittel- bis langfristige Erhaltung dieser Bäume unwahrscheinlich machen.

Baumbestand ist zwar auch auf Privatgrundstücken vorhanden, doch auch hier weisen die Bäume eine beeinträchtigte Vitalität auf, wie z.B. Lametta-Syndrom bei Nadelbäumen oder der allgemein schlechte Zustand von Birken im Stadtgebiet. Bemerkenswerter Baumbestand befindet sich im Bereich eines Biergartens am westlichen Ortsrand, wo neben einigen Nadelbäumen v.a. vier Winter-Linden (*Tilia cordata*) bedeutsam sind. Auch hier bestehen Beeinträchtigungen durch die Gastronomienutzung, gerade aber auch im straßenzugewandten Bereich durch Stammschäden und Überfahren der Wurzelbereiche. Die dortige Linde (auch als Biotop-Nr. N-1234-02 erfasst) ist stark geschädigt, weist eine Stammfäulnis auf und ist daher abgängig. Weiterer Baumbestand befindet sich in den Erholungsgärten im Süden, wo v.a. Ahorn-Bäume den östlichen Rand prägen.

Straßenbäume befinden sich auch im Westen am Knick der Rothenburger Straße. Die randständigen Bäume im Süden und Osten gehen hier in der angrenzenden Gehölzsukzession auf. Als Straßenbäume wurden hier überwiegend auch Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) gepflanzt, sowie Pyramiden-Pappel (*Populus nigra ‚Italica‘*), Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Rot-Eiche (*Quercus rubra*). Zwei Birken sind hier jüngst abgestorben. Dieser Bestand und die angrenzende Gehölzsukzession im Osten auf dem schon vorbereiteten „Straßenansatz“ der „Neuen Rothenburger Straße“ wurde im Rahmen der Stadtbiotopkartierung 2006 als Biotop-Nr. N-1235-001 „Gehölze und magerer Altgrasbestand in Kleinreuth bei Schweinau“ erfasst. Dieser Gehölzbestand ist gemäß Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) im waldrechtlichen Sinn aufgrund seiner Flächengröße, des Bestandsschlusses sowie des waldtypischen Klimas als Wald im Sinne des § 2 BWaldG i.V.m. Art. 2 BayWaldG einzustufen. Im Bereich der Anschlussstelle für die „Neue Rothenburger Straße“ wurden im Zuge der Bauarbeiten für die U-Bahnlinie U 3 im Winter 2019/2020 bereits Teile des Gehölzbestandes gerodet. Der Ausgleich dieser schon gerodeten Bestände wird in den Planfeststellungsunterlagen für den Bau der „Neuen Rothenburger Straße“ abgearbeitet.

Ansonsten trifft die damalige Beschreibung teilweise noch auf den heutigen Bestand zu (Hinweis: Die „Aufschüttung“ befindet sich im Wesentlichen außerhalb des Plangebiets):

Das Biotop besteht aus drei Teilbereichen: Einer Aufschüttung im Nordosten, Straßenböschungen entlang der Rothenburger Straße und an der Südwesttangente und einer Brachfläche im Südosten. Die Hochfläche der Aufschüttung ist mit Altgrasbeständen unterschiedlicher Ausprägung bewachsen. Sie sind meist relativ nährstoffreich und ruderalisiert. Nur ein Teil konnte deshalb als magerer Altgrasbestand erfasst werden (z.T. mit lichtem Gehölzaufwuchs). […] Am Fuß und im Hangbereich der Aufschüttung befinden sich meist lichte Gebüsche aus Weiden, Pappeln, Birke und anderen Arten. Im Süden ein dichtes Feldgehölz.

Auf den Straßenböschungen ebenfalls meist lichte Gehölze (Hecken, Gebüsche, Bäume) und kleinflächig magerer Altgrasbestand. Auch hier Sonstige Flächenanteile (Altgrasbestände, Ruderalfluren). Im Südosten eingezäunte Brachfläche mit Gebüsch. In den Gehölzen viel Feld-Ahorn und Silber-Weide sowie Birke, Stiel-Eiche und Hainbuche.

Häufige Arten in den mageren Altgrasbeständen sind Glatthafer, Wiesen-Schafgarbe, Kriechendes Fingerkraut, Hornklee, Kleiner Odermennig, Wilde Möhre und Acker-Kratzdistel.

Die offenen Flächen sind heute aufgrund der Gehölzsukzession stark zurückgedrängt worden. 2017 konnten an ausdauernden Arten v.a. Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) sowie Beifuß (*Artemisia vulgaris*) erfasst werden. Etwas offener ist noch eine Wiesenbrache südlich davon, doch auch hier nehmen Sträucher wie Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Hunds-Rose (*Rosa canina*) zu. Aufgrund des Nährstoffreichtums auf der Fläche (hier auch Lagerung verrottender Strohballen) und der Verfilzung sind die 2006 auf der Fläche im Rahmen der Biotopkartierung noch erfassten Magerkeitszeiger wie Schafgarbe (*Achillea millefolium*) oder Wilde Möhre (*Daucus carota*) kaum noch vorhanden, die Sand-Grasnelke (*Armeria maritima*), die bei der vorherigen Stadtbiotopkartierung 1987 noch erfasst wurde, war hier auch schon 2006 nicht mehr festzustellen.

Die Wertigkeit dieser Fläche ist damit deutlich geringer als noch vor ein oder zwei Jahrzehnten.

Im Anschluss nach Südosten wurden auf den Fl. Nrn. 512 bis 517 der Gemarkung Großreuth bei Schweinau im Jahr 2006 außerdem Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen für den Ausbau der „alten“ Rothenburger Straße umgesetzt. Hier wurden auf damals überwiegend Ackerflächen die Drainagen stillgelegt, um die Fläche zu vernässen, sowie in einem Teilbereich Tümpel angelegt. Zudem sollte sich diese Fläche als Sukzessionsfläche weiter entwickeln können. Es erfolgten auch initiale Pflanzungen von Bäumen sowie Hecken.[4] Die ehemalige Sukzessionsfläche hat sich über die Jahre zu einem großflächigen Feldgehölz weiterentwickelt. In Folge dessen gingen die dort früher noch stärker vertretenen Ruderalfluren weitgehend zurück (vgl. Bestandsaufnahme Biotop-/ Nutzungstypen im Anhang). Auch diese Fläche ist daher mittlerweile als Wald i.S.d. § 2 BWaldG i.V.m. Art. 2 BayWaldG einzustufen.

Eine weitere Brachfläche befindet sich im Süden von Kleinreuth bei Schweinau, von der ein Teil auch als Biotop N-1233 „Gebüsch ‘Am Wirtsacker‘ in Kleinreuth bei Schweinau“ erfasst wurde. Um eine offene und artenarme Fläche im Zentrum schließt Baum- und Strauchbewuchs aus Pfaffenhütchen, Rosen, Birke und verschiedenen anderen Arten an. Im Südwesten wird die Fläche auch als Privatgarten genutzt. Der dort bestehende Gehölzbestand ist gemäß AELF ebenfalls im waldrechtlichen Sinn als Wald einzustufen. In die südlichen Flächen des Bestandes wird jedoch bereits durch den Bau der „Neuen Rothenburger Straße“ eingegriffen werden, geringfügig ist dies bereits beim Bau der U-

[4] Gartenbauamt Nürnberg (2004): LBP zum Planfeststellungsbeschluss für den Ausbau der Rothenburger Straße zwischen Virnsberger Straße und dem Bereich der Regelsbacher Straße, 13.07.2004

Bahn-Linie geschehen. Auch hier erfolgt der waldrechtliche Ausgleich für schon vollzogene Rodungen im Zuge der Errichtung der „Neuen Rothenburger Straße“.

Die übrigen Bereiche und damit etwa die Hälfte des Geltungsbereiches wird derzeit aber vor allem intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Lediglich ein Grundstück wird als Grünland intensiv bewirtschaftet (Fl. Nr. 521/1, Gmkg. Großreuth bei Schweinau). 2018 handelte es sich im Geltungsbereich vorwiegend um Getreideanbau, in früheren Jahren dominierte der Maisanbau. Aufgrund der teils sandigen Böden tritt trotz der intensiven Nutzung auf manchen Ackerschlägen oder in den Rainen auch eine seltene Ackerwildkrautflora auf. Gerade bei Kulturen wie Roggen profitiert diese von der geringeren Saatdichte, so dass diese Äcker einer extensiven Nutzung sehr nahe kommen. Hier finden sich häufig noch Kornblumen (*Centaurea cyanus*). Bereits 1994 wurde die Bedeutung des „Tiefen Feldes“ (und auch anderer Ackerflächen um Großreuth bei Schweinau und Höfen) bei Erhebungen zur Ackerwildkrautflora im Zuge der ABSP-Erstellung erkannt (ABSP Nürnberg 1996). In der nachstehenden Tabelle sind vorkommende Arten aufgelistet, die im gesamten Bereich des Tiefen Feldes nachgewiesen sind und teils auch im Geltungsbereich des BP Nr. 4445a vorkommen.

Auf Flächen südlich der Rothenburger Straße gab es in den vergangenen Jahren unterschiedliche Sonderkulturen. Früher gab es hier eine Erdbeerplantage, danach erfolgte dort eine Kultivierung von Beerenobst als Containerware und zwischenzeitlich ist die Fläche beräumt, da sie teilweise als Baustelleneinrichtung für den Bau der U-Bahn-Linie dient.

Tabelle 1: Vorkommen bemerkenswerter, gefährdeter oder geschützter Pflanzenarten im Bereich des Tiefen Feldes (Daten aus 2014 von D. PILOTEK und aus 2016 von G. KNIPFER)

wissenschaftlicher Artname	deutscher Artname	Rote-Liste-Status			BArtSchV/ Anhang FFH	stadtbedeutsame Art nach ABSP Stadt Nürnberg
		D	Bayern	Region Keuper-Lias-Land		
Alopecurus myosuroides	Acker-Fuchsschwanz	-	V	-	- / -	-
Centaurea cyanus	Kornblume	V	V	V	- / -	ja
Myosotis stricta	Sand-Vergissmeinnicht	-	3	V	- / -	ja
Myosurus minimus	Mäuseschwänzchen	-	3	3	- / -	ja
Ornithogalum vulgare (syn. O. umbellatum)	Gewöhnlicher Dolden-Milchstern	-	3	3	- / -	ja
Ranunculus arvensis	Acker-Hahnenfuß	3	3	3	- / -	ja
Ranunculus sardous	Sardischer Hahnenfuß	3	3	3	- / -	ja

§§ = streng geschützt, § = besonders geschützt

Dem Schutzgut Pflanzen wird aufgrund der floristischen Besonderheiten und der vorhandenen, z.T. waldrechtlich als Wald eingestuften, Gehölzbestände eine mittlere bis hohe Wertigkeit bescheinigt.

2.4.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Durch die Planung werden in erster Linie Gehölzbestände (teils Wald i.S.d. Waldrechts), Brachflächen und Ackerflächen überplant. Wertvoller, älterer Baumbestand befindet sich fast ausschließlich im Ortsbereich von Kleinreuth bei Schweinau, der zum planungsrechtlichen Innenbereich gehört und in dem die Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg gilt. Sofern sich auf diesen Grundstücken keine baulichen Änderungen ergeben,

kann der dortige Baumbestand grundsätzlich erhalten werden, wobei festgestellt werden musste, dass ein Teil des Baumbestandes hier auch ohne Eingriffe mittelfristig aufgrund von Vorschädigungen abgängig sein wird.

Vorhandener Baumbestand (z.B. in Erholungsgärten) sowie die biotopkartierten Gehölzstrukturen (Gebüsch aus heimischen Gehölzen) werden im Bereich der Baugebiete aufgrund des Planungskonzeptes und der damit verbundenen baulichen Dichte nicht erhalten werden können. Ein Teil der biotopkartierten Gehölzflächen wurde bereits durch den Bau der U-Bahnlinie U 3 zerstört bzw. wird durch den Bau der „Neuen Rothenburger Straße“ in Anspruch genommen werden. Im Planfeststellungsverfahren von letzterem werden schon vollzogene Rodungen waldrechtlich ausgeglichen. Auch in den geplanten öffentlichen Grünflächen, sowie in der großen Retentionsfläche südlich der „Neuen Rothenburger Straße“ sind Modellierungen der Bodenoberfläche zur Gestaltung der Abfluss- und Rückhaltemulden erforderlich, die einen Baumerhalt erschweren oder unmöglich machen. Hier muss daher auch von einem Totalverlust ausgegangen werden, da Vermeidungsmaßnahmen nicht möglich sind. Derzeit sind auch keine Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Neupflanzungen können den Bestand nur bedingt und vor allem mit zeitlicher Verzögerung ersetzen, jedoch wird aufgrund des Umfangs betroffener Altbäume und deren überwiegend geringen Vitalität dies noch nicht als erheblicher Eingriff gewertet. Gleiches gilt für das Baufeld der „Neuen Rothenburger Straße“, da hier überwiegend Gehölzsukzession und ältere Bäume nur vereinzelt betroffen sind. Langfristig können die geplanten Grünflächen sogar eine Aufwertung zum bisherigen Zustand darstellen, da sich hier ein wertvoller Baumbestand entwickeln kann, da die Wuchsbedingungen hier bedeutend besser als im Straßenraum sind.

Durch den Ausbau des Diebsgrabens als naturnaher Ableitungsgraben ist der Randbereich der Ausgleichs-/Ersatzfläche auf den Fl. Nr. 512 bis 517 der Gemarkung Großreuth bei Schweinau, die für den Ausbau der „alten“ Rothenburger Straße umgesetzt worden sind, ebenfalls betroffen. Das im Bestand vorhandene, großflächige Feldgehölz sowie standortgerechte Gebüsche werden entlang des südwestlichen Randes der Fläche zurückgenommen. Die Gehölz- bzw. Waldbestände in der planfestgestellten Ausgleichs-/ Ersatzfläche können aber zu einem großen Teil erhalten werden.

Die vorhandenen Brachflächen haben ihre Wertigkeit durch Gehölzsukzession und zunehmende Verfilzung der Grasnarbe verloren und Stellen keine Wuchsorte besonders seltener Pflanzen mehr dar. Gleiches gilt grundsätzlich für die intensiv acker- oder gartenbaulich genutzten Flächen. Einschränkend muss hier jedoch auf die Wuchsorte seltener und gefährdeter Ackerwildpflanzen hingewiesen werden. Das standörtliche Potenzial für diese Pflanzen ist zwar auch an anderer Stelle im Stadtgebiet an vielen Stellen gegeben, allerdings besteht aufgrund der zunehmenden Flächenverknappung in der Landwirtschaft durch Bautätigkeit, sowie der Zunahme von Unterglaskulturen für diese Pflanzenarten ein hohes Gefährdungspotenzial. Für die Ackerwildkrautflora sollte aber im Zuge des zukünftigen B-Planes Nr. 4445c auf den dort verbleibenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen wieder geeignete Bedingungen (insbesondere über Nutzungsauflagen zu extensiver Nutzung) geschaffen werden.

Die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe werden aufgrund der Inanspruchnahme von Gehölz-, Brach- und Sukzessionsflächen schon als erheblich nachteilig eingestuft.

2.4.2 Tiere

2.4.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Zum Rahmenplan des B-Planverfahrens Nr. 4445 „Tiefes Feld“ liegt bereits eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) aus dem Jahr 2011 vor (ÖFA, September 2011). In

deren Rahmen wurden auch verschiedene Erhebungen zu planungsrelevanten Artengruppen (u.a. Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien) durchgeführt. In 2016 erfolgten weitere Erhebungen zur Aktualisierung des Datenstandes (Büro GENISTA, 12.05.2017). Ferner liegen für das Plangebiet verschiedene Artnachweise in der Artenschutzkartierung (ASK, Stand: 01.04.2020) vor.

Für das Gesamtareal des ursprünglichen B-Planverfahrens Nr. 4445 „Tiefes Feld“ wurde zudem eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (GROSSER-SEEGER & PARTNER, 04.12.2018) erarbeitet, dessen Grundlage die vorgenannten Untersuchungen sind. Basierend auf der saP für das Gesamtgebiet wurden für die Teilbebauungspläne Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ (GROSSER-SEEGER & PARTNER, 01.10.2021) und 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“) (GROSSER-SEEGER & PARTNER, 04.10.2021) jeweils eigenständige Gutachten zur saP erstellt.

Diese Daten sowie Beobachtungen im Rahmen der Ortsbegehungen zur Biotop-/ Nutzungstypenkartierung in 2017, 2018 und 2020 bilden die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen.

Säugetiere

Im Geltungsbereich wurden nur zwei Fledermausarten konkret nachgewiesen: der Abendsegler (*Nyctalus noctula*) sowie die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), letztere konnte insbesondere in den gehölzbestandenen Randbereichen bei der Jagd beobachtet werden. Die Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) kann für das Gebiet als potenzieller Überwinterer in Baumhöhlen angenommen werden. Gebäudequartiere in Kleinreuth bei Schweinau sind aktuell nicht bekannt, aber auch nicht auszuschließen. Weitere potenziell im Gebiet vorkommende Fledermausarten sind die regelmäßig in der Stadt Nürnberg auftretenden Arten, wie Mückenfledermaus, Wasserfledermaus und das Braune Langohr, aber auch gelegentlich vorkommende Arten, wie Breitflügelfledermaus, Zweifarbfledermaus, Fransenfledermaus und Bartfledermaus.

Bei den unterschiedlichen Erfassungen wurden außerdem immer wieder Feldhasen (*Lepus europaeus*) sowie Wildkaninchen (*Oryctolagus cuniculus*) beobachtet. Insbesondere für den als gefährdet geltenden Feldhasen (Rote Liste D 3) stellt der Geltungsbereich ein wegen der umgebenden Siedlungsbereiche und der Verkehrstrassen isoliertes Resthabitat dar.

Vögel

Von Vögeln werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zur Nahrungssuche sowie auch als Bruthabitat genutzt. Es liegen insgesamt für 54 Vogelarten aktuellere Nachweise (Kartierung durch ÖFA 2011 sowie GENISTA 2017) vor, bei denen es sich überwiegend um die typische Vogelfauna der offenen Feldflur handelt sowie um Vogelarten aus Siedlungen, Gärten und Gehölzbrüter. Dabei ist zu unterscheiden zwischen gesicherten Brutnachweisen, Brutverdacht oder nur einer Feststellung als Durchzügler oder Nahrungsgast.

Der Geltungsbereich ist im zentralen Bereich durch offene Feldfluren geprägt, die ein wichtiger Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten sind. Gehölzbestände treten nur randlich auf. Ältere Baumbestände sind kaum vorhanden, was sich wiederum auf die Artzusammensetzung auswirkt. Brachflächen im Gebiet stellen auch wichtige Nahrungshabitate (v.a. auch im Winterhalbjahr) dar. Der Siedlungsbereich von Kleinreuth bei Schweinau ist dagegen Lebensraum verschiedener Gebäudebrüter.

Von hoher Bedeutung sind hier insbesondere die bodenbrütenden Vogelarten Kiebitz (*Vanellus vanellus*) (RL D 2), Feldlerche (*Alauda arvensis*) (RL D 3) und Wiesen-Schafstelze (*Motacilla flava*), die alle mit Brutnachweisen im Gebiet festgestellt wurden. Es liegt auch ein Brutzeitnachweis (Brutstatus A) für Wachtel (*Coturnix coturnix*) und den

Wachtelkönig (*Crex crex*) vor sowie frühere Nachweise des Rebhuhns (*Perdix perdix*) (RL D 2). Diese Arten mussten fortschreitende Lebensraumverluste im Großraum Nürnberg durch Überbauung und Nutzungsintensivierung in den vergangenen Jahren hinnehmen. Sie nutzen alle die offenen Ackerflächen als Bruthabitat.

Weitere vorkommende Vogelarten gehören zur ökologischen Gilde der Hecken- und Baumbrüter, die in den Randbereichen und den Gärten geeignete Brutmöglichkeiten vorfinden. Es treten häufige Heckenbrüter auf, aber auch seltenere Arten wie die Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*). Mangels älterer Bäume treten höhlenbrütende Arten nur untergeordnet auf. Hierzu zählen Feldsperling (*Passer montanus*) oder Grünspecht (*Picus viridis*) und Buntspecht (*Dendrocopos major*). Während für den Grünspecht Brutverdacht besteht und er ein Revier im Westen besitzt, konnte der Buntspecht 2016 nicht nachgewiesen werden, ist aber aus dem Jahr 2011 bekannt. Kleinvögel nutzen aber auch das Angebot an künstlichen Nisthöhlen im Siedlungsbereich von Kleinreuth bei Schweinau. Von Eulen und Greifvögeln besetzte Horste oder Brutplätze konnten nicht nachgewiesen werden. Es gibt aber Nachweise der Waldohreule (*Asio otus*) bei der Jagd und auch von jagenden Turmfalken und Mäusebussarden.

Das Gebiet hat auch eine Bedeutung als Durchzugs- und Rastgebiet für verschiedene Arten, aber keine von übergeordneter Bedeutung. Es treten zwar durchaus seltene Arten wie Bekassine (*Gallinago gallinago*), Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*), Rohrammer (*Emberiza schoeniclus*), Steinschmätzer (*Oenanthe oenanthe*) oder Wiesenpieper (*Anthus pratensis*) auf, jedoch nicht in großen Individuenzahlen. Weitere 8 Vogelarten konnten als Nahrungsgäste festgestellt werden, die das Gebiet im freien Luftraum überfliegen, wie Schwalben, Mauersegler oder der Wanderfalke.

Reptilien

In der ASK (Artenschutzkartierung) sind einzelne Funde von Zauneidechsen *(Lacerta agilis*) (z.B. an der östlichen Bahnlinie) oder auch im Westen an der Rothenburger Straße aus dem Jahr 1987 dokumentiert. Diese konnten zwar bei den Begehungen im Jahr 2011 nicht bestätigt werden, dafür aber im Jahr 2016 (Büro GENISTA, 12.05.2017) sowie bei eigenen Erhebungen im April 2017. Die Art konnte im gesamten Bereich der Brachflächen von Rothenburger Straße entlang der Südwesttangente bis hin in den Bereich der planfestgestellten Ausgleichs-/Ersatzfläche nachgewiesen werden.

Weitere Reptilienarten konnten nicht festgestellt werden.

Amphibien

Mögliche Amphibienlaichgewässer befinden sich ausschließlich im Bereich der Tümpelgruppe in der planfestgestellten Ausgleichs-/Ersatzfläche im Süden bzw. entlang des Diebsgrabens. Hier konnte 2011 nur der Teichmolch (*Triturus vulgaris*) nachgewiesen werden (saP, ÖFA, September 2011). Im Mai 2014 wurden auch Grasfrösche (*Rana temporaria*) im Bereich des Diebsgrabens beobachtet (mdl. Mittl. Umweltamt). Zudem sind Vorkommen von Arten wie der Erdkröte (*Bufo bufo*) anzunehmen. Aufgrund der schlechten Strukturen wie beispielsweise Beschattung durch aufkommende Weidensukzession sind die Tümpel für viele Arten als Lebensraum aber nur bedingt geeignet. Auch 2016 gelangen keine weiteren Nachweise (GENISTA, 12.05.2017).

Wirbellose

Für die Vorkommen besonderer oder seltener Arten von Wirbellosen (Spinnen, Insekten etc.) bietet der Geltungsbereich nur mit den Brachflächen geeignete Lebensräume. Ver-

tiefte Erhebungen wurden nicht durchgeführt, es liegen aber eine Reihe von Beibeobachtungen von Schmetterlingsarten im Rahmen der Erfassungen anderer Artengruppen vor (GENISTA, 12.05.2017). Dabei gelangen nur Nachweise verbreiteter Arten (u.a. Kleiner Kohlweißling, Rapsweißling, Kleiner Fuchs) ohne besondere Habitatansprüche. Aufgrund fehlender Lebensräume und/oder Wuchsorten essentieller Raupenfutterpflanzen sind seltenere Arten auch nicht zu erwarten.

Nicht nachgewiesen werden konnte auch der totholzbewohnende Eremit (*Osmoderma eremita*), für den im unmittelbaren Umfeld (auch nicht im ca. 1 km entfernten NSG „Hainberg“ im Südwesten) keine aktuellen Vorkommen bekannt sind. Der einzige potenzielle Quartierbaum, eine Linde mit Mulmhöhlen an einer Gaststätte an der Rothenburger Straße, liegt isoliert von allen anderen Vorkommen. Offensichtliche Spuren einer Besiedelung waren nicht festzustellen.

Das weitere Entwicklungspotenzial des Geltungsbereichs für die Tierwelt ist als mittel einzustufen. Der Großteil der Flächen ist anthropogen geprägt und genutzt. Bei Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzungen besteht nur ein Entwicklungspotenzial bei Reduzierung der Nutzungsintensität (vgl. auch Kap. 3, Nullvariante).

Insbesondere aufgrund des Vorkommens seltener bodenbrütender Vogelarten ist die Bedeutung des Schutzgutes Tiere im Plangebiet hoch.

2.4.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Bei Realisierung der Planung gehen aufgrund der Ausdehnung der Bauflächen Lebensräume für das vorhandene Artenspektrum vollständig verloren. Die Neuanlage von Gärten und öffentlichen Grünflächen kommt nur meist häufigen Arten mit geringen Lebensraumansprüchen (Ubiquisten) zugute. Die ökologische Gilde der Hecken- und Baumbrüter ist daher von der Planung nur gering betroffen. Durch die Planung der Retentionsfläche und des Landschaftsparks im Süden können bei naturnaher Gestaltung des Diebsgrabens sich für bestimmte Artengruppen (z.B. Amphibien, Libellen) aber auch deutliche Verbesserungen im Vergleich zum aktuellen Zustand ergeben.

Durch die in der Folge stattfindenden Eingriffe in offene Ackerflächen gehen Lebensräume von bodenbrütenden Vogelarten verloren. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Arten Kiebitz und Feldlerche. Durch den Eingriff in Brachflächen gehen geeignete Lebesäume für die Zauneidechse und für heckenbrütende Vogelarten verloren. Insbesondere für die bodenbrütenden Arten sind die späteren Eingriffe erheblich nachteilig. Die hierfür erforderlichen kompensatorischen Ersatzmaßnahmen (FCS-Maßnahmen) wurden im Rahmen des Gutachtens zur saP für den B-Plan Nr. 4445a ermittelt (Grosser-Seeger & Partner, 01.10.2021).

In Bezug auf das Schutzgut Tiere treten erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen auf, da die Eingriffe in Bezug auf die Bodenbrüter der Feldflur, die heckenbrütenden Vogelarten sowie auf die Zauneidechse durch die in der saP dargestellten Maßnahmen nicht im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen werden können (s. auch Kap. 5.2).

2.4.3 Biologische Vielfalt

Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume (siehe Kap. 2.4.1 und 2.4.1), ggf. auch in Bezug auf das Schutzgut Landschaft (biologische Vielfalt i.S.v. Strukturvielfalt, siehe Kap. 2.5) gegeben.

Da sowohl für das Schutzgut Pflanzen als auch für das Schutzgut Tiere doe Auswirkungen erheblich nachteilig sind, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt ebenfalls erheblich. Die voraussichtliche Erhöhung der

Strukturvielfalt im südlichen Geltungsbereich ist hier keine ausreichende Kompensation.

2.5 Landschaft

2.5.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „113 Mittelfränkisches Becken“. Im ABSP wird das Untersuchungsgebiet zur Untereinheit „113-53 Stadtgebiet Nürnberg-Fürth“ gezählt.



Abbildung 1: Blick Richtung Nordwesten über das „Tiefe Feld“. Der Gehölzbestand im Hintergrund zeigt die bereits vorhandene Aufschüttung der „Neuen Rothenburger Straße". Links befindet sich die planfestgestellte Ausgleichs-/Ersatzfläche. (eigene Aufnahme: April 2017)

Der Bereich „Tiefes Feld“ gehört zu den wenigen, noch unbebauten Freiflächen Nürnbergs. Etwa die Hälfte des Geltungsbereiches wird ackerbaulich genutzt. Es ist von der Topographie weitgehend eben. In den Randbereichen grenzen Gehölz- und Baumreihen die Fläche von den angrenzenden Nutzungen (insbesondere den Verkehrstrassen) ab. Weitere, die Landschaft gliedernde, Strukturelemente sind aber kaum vorhanden. Zu nennen ist hier beispielhaft ein alter Schuppen aus Holz mit einer solitären Eiche inmitten eines Ackers, quasi als Relikt der kleinteiligen bäuerlichen Landwirtschaft (knapp außerhalb des Geltungsbereichs im Südosten). Diese kleinteilige Nutzung ist auch noch in der Größe der Ackerschläge ablesbar, die eine gewisse Nutzungsvielfalt ergeben.

Angrenzend an den Planungsraum befinden sich im Nordwesten und Nordosten Gewerbegebiete. Am Nordrand liegt der alte Siedlungskern von Kleinreuth bei Schweinau, der aber nur noch in geringem Umfang historische Bausubstanz aufweisen kann. Vorhanden ist u.a. noch ein Fachwerk-Gasthaus mit Ziehbrunnen und auch eine alte Sandsteinmauer. Der Ort ist heute vielmehr durch sehr unterschiedliche Baustile und das Nebeneinander von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen geprägt. Die typische Eigenart, die

diesen bäuerlichen Siedlungen eigen war und wie sie beispielsweise in Großreuth bei Schweinau noch ablesbar ist, ist hier weitgehend verloren gegangen. Dem Ortsrand wird im ABSP eine mangelnde Eingrünung bescheinigt. Diese Situation hat sich durch die Entwicklung vorgelagerter Gehölzsukzession verändert. Gerade im Plangebiet des B-Plan Nr. 4445a liegen viele Gehölzstrukturen, wodurch sich dieses vom übrigen Tiefen Feld unterscheidet. Am Südrand von Kleinreuth bei Schweinau sind in Freizeitgärten und den brach gefallenen Gartenarealen durchaus naturnahe Strukturen vorhanden. Dies erhöht auch den Wert für die landschaftsgebundene Erholung (vgl. Kap. 2.6.1).

Das „Tiefe Feld“ ist außerdem durch die Bahnlinie im Osten und die Südwesttangente im Westen überprägt, die beide auch zu Lärmimmissionen führen. Die optische Wirkung wird noch dadurch verstärkt, dass gerade die Südwesttangente, aber auch die beiden Ansätze der „Neuen Rothenburger Straße“ im Vergleich zum Plangebiet erhöht auf Dämmen errichtet sind. Bebauung und Straßen bestimmen den Horizont, was aber durch die Böschungsbepflanzungen etwas gemindert wird. Auch hier tragen die Brach- und Sukzessionsflächen im Westen des Plangebietes zu einem höheren Strukturreichtum im Vergleich zum Umfeld bei.

Auch das Landschaftserleben im Geltungsbereich ist aber durch diese starke bauliche Überprägung und die angrenzenden Verkehrstrassen negativ beeinflusst (vgl. Kap. 2.6.1).

Trotz der allgemein geringen Strukturvielfalt im Tiefen Feld und angrenzender Überprägungen hat das Schutzgut Landschaft aufgrund der gerade im Plangebiet vorhandenen eingrünenden Gehölzstrukturen am Ortsrand und entlang der Verkehrswege eine mittlere Bedeutung.

2.5.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Das Orts- und Landschaftsbild ändert sich durch die Bebauung im nördlichen Teil des Geltungsbereichs von landwirtschaftlich geprägten Flächen und einem in Resten noch vorhandenen dörflichen Siedlungskern (Kleinreuth bei Schweinau) hin zu einer Fläche mit städtisch-urbanem Charakter.

Durch die Umgestaltung des Diebsgrabens im Süden hin zu einem Retentionsraum und der vorbereiteten Entwicklung eines Landschaftsparks kommt es zu einer Anreicherung unterschiedlicher Strukturen und damit zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes. Durch eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung können zusätzliche Verbesserungen erzielt werden. Auch das Landschaftserleben wird positiv beeinflusst.

Eine bedeutsame Veränderung stellt auch die Errichtung der Lärmschutzeinrichtung entlang der Südwesttangente dar. Aufgrund der Höhe und des linearen Verlaufs wird hierdurch eine neue landschaftliche Determinante erzeugt, die deutlich stärker ausfällt als bisher schon durch die Dammlage der Südwesttangente. Diese Einwirkung kann aber durch den vorgelagerten Landschaftspark gemindert werden.

Aufgrund bestehender Vorbelastungen durch umgebende Bebauung und Verkehrstrassen sowie überwiegend anthropogenen Flächennutzungen hat die Planung trotz des höheren Strukturreichtums im Vergleich zum Umfeld auf das Schutzgut Landschaft keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Zwar führt die Planung zu einer vollständigen Veränderung des Landschaftsbildes, dadurch resultieren jedoch voraussichtlich durchaus auch Verbesserungen im Hinblick auf die Strukturvielfalt.

2.6 Menschliche Gesundheit

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Menschliche Gesundheit bilden generell gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebiets. Die

Rolle des Klimas für die menschliche Gesundheit sowie die Auswirkungen der Planung darauf werden im Kap. 2.8 ausgeführt.

2.6.1 Erholung

2.6.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Das Naherholungspotenzial des Plangebiets als Landschaftsausschnitt „Feldflur um Kleinreuth und Höfen“ wurde im ABSP der Stadt Nürnberg mit „sehr gering“ bewertet. Zudem ist der Grenzbereich zwischen der bestehenden Bebauung und den Ackerflächen in Teilbereichen noch durch eine mangelhafte Ortsrandeingrünung gekennzeichnet. Die Erholungsfunktion ist in der durch die angrenzenden Verkehrstrassen verlärmten Ackerlandschaft sehr gering. Zudem bestehen schlechte Verknüpfungen zu den Wohngebieten. Im Gebiet selbst steht nur das Feldwegenetz für die Erholung zur Verfügung.

Die landschaftsgebundene Erholung innerhalb des Gebereiches ist daher von geringerer Bedeutung als beispielsweise die östlich der Bahnlinie liegenden Freiflächen für die Bewohner von Großreuth. Die Flächen werden aber dennoch von Anliegern zum Spazierengehen, Joggen sowie Fahrradfahren genutzt, da sie als letzter nutzbarer Freiraum für die umgebenden Gebiete und das städtische Umfeld fungieren. Trotz der Vorbelastungen erfüllt das Gebiet „Tiefes Feld“ daher eine Funktion für die Erholung.

Im Geltungsbereich befinden sich im südlichen Anschluss an Kleinreuth bei Schweinau auch Flurstücksparzellen in einer Größenordnung von insg. ca. 4.400 m², die von der Stadt Nürnberg verpachtet wurden und derzeit als Erholungsflächen (Freizeitgärten) genutzt werden. Es handelt sich dabei aber nicht um Kleingartenanlagen.

Nach dem Gesamtstädtischen Freiraumkonzept (GFK) von 2013 beläuft sich das rechnerische Defizit an öffentlichen Grünflächen im Planungsbereich Schweinau/Gaismannshof (Nr. 57) auf 9,9 ha, obwohl hier auch Flächen wie der Westpark liegen. Im Planungsbereich Kleinreuth bei Schweinau/Höfen/Leyh (Nr. 41), der mit dem Südrand von Kleinreuth bei Schweinau noch im Plangebiet liegt, ist ein Defizit bei der Grünflächenversorgung von 4,9 ha vorhanden. Damit ist eine entsprechende Unterversorgung verbunden. Laut Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ (Teilfortschreibung von 2019) besteht im Planungsbereich Nr. 57 auch ein ungedeckter Bedarf von Spielplatzflächen von ca. 32.000 m² und im Planungsbereich Nr. 41 von ca. 12.200 m².

Hinsichtlich des Schutzgutes Menschliche Gesundheit – Erholung bestehen im Plangebiet zwar nur ungünstige Voraussetzungen, angesichts der ausgeübten Nutzungen und des Bedarfs ist seine Bedeutung aber zumindest als mittel zu bewerten.

2.6.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Negative Auswirkungen der Planung auf die Erholungseignung des Gebietes für den Menschen werden aufgrund des vergleichsweise geringen aktuellen Naherholungspotenzials nicht gesehen. Die Planung führt aber zunächst zu einem Wegfall nutzbarer Landschaftsbereiche und Veränderungen durch die Bebauung und einem zusätzlichen Mehrbedarf an öffentlichen Grün- und Spielflächen. Die Erholungsgärten südlich von Kleinreuth bei Schweinau gehen für die menschliche Erholung auch direkt verloren, da im Rahmen der Planung hierfür kein Ersatz geschaffen wird.

Durch die Schaffung von ca. 1,3 ha öffentlicher Grünflächen im Norden zwischen den geplanten Baugebieten kann der ermittelte Grünflächenbedarf der dortigen Einwohner von ca. 1,5 ha (ca. 380 Wohneinheiten à 2,0 Einwohner; 20 m² Grünflächenbedarf/Einwohner; davon 3,4 m² als Spielplatzfläche) annähernd gedeckt werden. Die multifunktionale Ausrichtung der Retentionsfläche im Süden und die zukünftig nutzbaren Flächen des Landschaftsparks stehen aber voraussichtlich zusätzlich zur Verfügung, so dass die neu entstehenden Bedarfe gedeckt werden. Der Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen von

ca. 0,26 ha kann innerhalb des internen Grünzugs mit insgesamt ca. 0,17 ha zumindest annähernd gedeckt werden.

Einschränkend wirkt sich hier allerdings die hohe Immissionsbelastung aus (vgl. Kap. 2.6.2.1), die ohne Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen zunächst nur eine geringe Aufenthaltsqualität bedingt.

Langfristig ist auch eine durchgängige Herstellung einer Freiraumverbindung vom Westpark und dem Landschaftspark „Tiefes Feld“ über die Südwesttangente und den Main-Donau-Kanal nach Gebersdorf über Brücken angedacht. Diese Planungen sind aber nicht Bestandteil der vorliegenden Planung.

In Bezug auf die Erholungsfunktion des Gebietes kommt es nicht zu erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen. Mit der geplanten Anlage des Landschaftsparks ist mit einer Verbesserung der Erholungseignung und der Grünflächenversorgung zu rechnen.

2.6.2 Lärm

In der für die Bauleitplanung relevanten DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden für Allgemeine Wohngebiete tags Orientierungswerte von maximal 55 dB (A) und nachts von 40 dB (A) (Gewerbelärm) bzw. 45 dB(A) (Verkehrslärm) angegeben. Für Mischgebiete gelten jeweils um 5 dB(A) höhere Orientierungswerte, für Kerngebiete liegen diese 10 dB(A) höher.

Neben der DIN 18005 ist auch die Verkehrslärm-Schutzverordnung (16. BImSchV) von Bedeutung, die für den Neubau von Straßen und Schienenwegen im Unterschied zur genannten DIN 18005 verbindlich einzuhaltende Grenzwerte festlegt. Auch wenn vorliegend die Grenzwerte der 16. BImSchV nicht direkt anwendbar sind, spielen sie für die städtebauliche Planung eine Rolle. Fehlt es diesen Werten auch an einer normativen Verbindlichkeit, weil wie hier die Anwendungsvoraussetzungen der Verordnung nicht gegeben sind, können die Grenzwerte dennoch in der Abwägung berücksichtigt werden. Nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 der 16. BImSchV findet die Verordnung ab der Erhöhung des Straßenlärms durch den baulichen Eingriff um 3 dB(A) oder auf 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts (wesentliche Änderung) auch Anwendung. Für allgemeine Wohngebiete (WA) gelten dabei Immissionsgrenzwerte von maximal 59 dB(A) tags und von 49 dB(A) nachts, in Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK) und urbanen Gebieten (MU) liegen die Werte jeweils um 5 dB höher.

In der DIN 18005, die derzeit überarbeitet wird, ist die in der BauNVO 2017 neu eingeführte Gebietskategorie „Urbane Gebiete“ (MU) nicht vorgesehen, hier können analog die Werte für Mischgebiete (MI) angesetzt werden. Beim Gewerbelärm kann bei der Beurteilung zu urbanen Gebieten auf die Richtwerte der TA Lärm mit tags 63 dB(A) und nachts 45 dB(A) zurückgegriffen werden.

2.6.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen aus verschiedenen Quellen ein. Hieraus ergeben sich unterschiedlich starke Beeinträchtigungen für den Menschen bzw. auf das Schutzgut Menschliche Gesundheit. Über die o.g. Grenz- bzw. Orientierungswerte, die in einschlägigen Regelwerken vorgegeben sind, bestehen Maßgaben zur maximal zulässigen bzw. zu unterschreitenden Höhe des einwirkenden Lärms.

Im Geltungsbereich sind momentan folgende Lärmemittenten maßgeblich:

- Verkehrslärm durch die heute noch 2-gleisige Güterzugstrecke im Osten, geplant ist ein 4-gleisiger Ausbau durch die DB (Deutsche Bahn AG)

- Verkehrslärm der Südwesttangente im Südwesten sowie der Rothenburger Straße (alt) im Norden und weiterer Straßen
- Gewerbetriebe/-gebiete (v.a. im Norden und westlich des Main-Donau-Kanals)

Die schallschutztechnische Ausgangslage im „Tiefen Feld“ wurde für den gesamten Geltungsbereich gutachterlich ermittelt (Schalltechnische Untersuchungen, IBAS mBH, 14.07.2021).

Verkehrslärm

Zum Verkehrslärm erfolgte eine Betrachtung von Straßen- und Schienenverkehrslärm. Eingeflossen ist der Lärm der Südwesttangente, der Rothenburger Straße (alt), der Sigmundstraße und der Virnsberger Straße mit Prognosedaten für das Jahr 2035 des Verkehrsplanungsamtes der Stadt Nürnberg. Beim Schienenverkehrslärm wurden die prognostizierten Zugzahlen der Deutschen Bahn AG für die Güterzugstrecke 5950 im Osten für 2035 zugrunde gelegt, hier für die nicht ausgebaute Bestandsstrecke ohne weitere Schallschutzmaßnahmen. Für diese Strecke wurde bereits 1993 ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet, das zunächst nicht weiter betrieben wird, aber im Sommer 2021 die öffentliche Auslegung stattfand. Die Zahlen für 2025 werden im Schallgutachten für das B-Planverfahren Nr. 4445a auch für das Prognosejahr 2035 angesetzt.

Bei Ermittlung der freien Schallausbreitung ergeben sich im Westen und im Norden die höchsten Immissionspegel. Diese liegen unmittelbar an den Straßenrändern bei über 70 dB(A) tags. In einem Streifen von ca. 40 m vom Fahrbahnrand der Rothenburger Straße im Norden und von ca. 70 m im Westen werden immer noch Werte von über 65 dB(A) erreicht, womit auch hier noch die Werte für Mischgebiete überschritten wären. Entlang der Südwesttangente werden nahezu im vollständigen Geltungsbereich (Retentionsfläche und Landschaftspark) Werte von über 65 dB(A) erreicht, nahe der Trasse auch von über 75 dB(A).

Der Verlauf der Isophonen (= Linien gleicher Schallpegel) ist nachts ähnlich wie zu den Tagzeiten aber mit niedrigeren Werten: Unmittelbar im Westen an der Rothenburger Straße werden Werte bis knapp über 65 dB(A) erreicht. Im Norden des Geltungsbereiches sind es noch bis 64 dB(A). In einem Streifen von ca. 40 m vom Fahrbahnrand im Norden und von ca. 100 m im Westen werden immer noch Werte von über 55 dB(A) erreicht und somit auch hier eine Überschreitung der Orientierungswerte für Mischgebiete von 10 dB(A). Werte von 48 dB(A) und niedriger werden nur auf schallabgewandten Seiten im Gebäudebestand an der alten Rothenburger Straße erreicht. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs entlang der Südwesttangente sind die Schallpegel fast überall über 60 dB(A), unmittelbar an der Südwesttangente sogar bei 70 dB(A).

In allen Fällen ist der Einfluss des Schienenverkehrslärms gegenüber dem Straßenverkehrslärm von untergeordneter Bedeutung. Durch den Straßenverkehrslärm bestehen aber hohe Vorbelastungen des Gebietes.

Gewerbelärm

Im Umfeld des Plangebietes bestehen baurechtlich sowohl Gewerbe- (GE), als auch Sonder- (SO) und Industriegebiete (GI). Meist erfolgten in den dazugehörigen Bebauungsplänen keine Beschränkungen zum Lärmschutz (z.B. über Emissionskontingentierungen), lediglich auf Ebene von bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen wurden vereinzelt Auflagen zum Schallschutz erteilt. Für die Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen im Geltungsbereich wurde daher vom Gutachter auf die Genehmigungslage in Verbindung mit betriebstypischen Erfahrungswerten abgestellt. Von Bedeutung ist auch, dass die bestehende Wohnbebauung in Kleinreuth bei Schweinau schon

jetzt im Norden unmittelbar an diese Emittenten angrenzt. Dies wurde im Hinblick auf das geltende Rücksichtnahmegebot in Gemengelagen teils in neueren Genehmigungsbescheiden schon berücksichtigt und auch sonst gutachterlich reduzierte Ansätze für die Gewerbebetriebe zu den Nachtzeiten angesetzt.

Für den Gewerbelärm wurde nicht die freie Schallausbreitung ermittelt, sondern die einwirkenden Beurteilungspegel an den maßgeblichen Geschossen. Es konnte festgestellt werden, dass der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (WA) nach der DIN 18005 für Gewerbelärm von 55 dB(A) überall im nördlichen Geltungsbereich eingehalten werden kann. Während der Nachtzeiten werden allerdings Überschreitungen im Nordwesten von bis zu 8 dB der Orientierungswerte von WA festgestellt. Für urbane Gebiete beträgt die Überschreitung bezüglich der Immissionsrichtwerte der TA Lärm immer noch bis zu 3 dB. Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches werden die Orientierungswerte für WA aber eingehalten oder unterschritten.

Es besteht daher im Vergleich zum Straßenverkehrslärm nur eine untergeordnete Vorbelastung mit Gewerbelärm. Dennoch ist auch dies ein Beitrag zur immissionsschutztechnischen Vorbelastung des Gebietes, da eine Summenbetrachtung von Gewerbe- und Verkehrslärm bisher in den gesetzlichen Normen und Vorschriften nicht vorgesehen ist.

2.6.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Die Auswirkungen der Planung wurden in unterschiedlicher Weise gutachterlich betrachtet (Schalltechnische Untersuchungen, IBAS mBH, 14.07.2021). Zum einen werden Wohnnutzungen in lärmvorbelasteten Bereichen geplant, zum anderen erfolgt durch die „Neue Rothenburger Straße“ eine Verlagerung von Verkehrsströmen, die Entlastungen an der „alten“ Rothenburger Straße bringen, aber neue Belastungen im Süden. Bei der Beschreibung erfolgt wieder eine Trennung nach den Lärmarten.

<u>Verkehrslärm</u>

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur „Neuen Rothenburger Straße“ werden die immissionsschutztechnischen Auswirkungen dieses Straßenbaus zwar geprüft, sie sind aber auch für das vorliegende Bauleitplanverfahren essentiell.

Es wurden drei Varianten für die spätere Umsetzung des B-Plans Nr. 4445a untersucht:

- Endausbau mit „Neuer Rothenburger Straße“ (vollständige Umsetzung des B-Plans),
- Bebauung fertiggestellt vor Bau der „Neuen Rothenburger Straße“ und
- Teil-Bebauung nur im Norden an der „alten“ Rothenburger Straße bei schon gebauter „Neuer Rothenburger Straße“, aber ohne Lärmschutzbebauung im Süden (MU, MK)

Als aktive Lärmschutzmaßnahme wurde bereits die geplante Riegelbebauung (Lärmschutzbebauung) im Süden des Plangebiets (nördlicher Geltungsbereichsteil / MU, MK) an der „Neuen Rothenburger Straße“ in einer Höhe von mindestens 8 m über Fahrbahnoberkante berücksichtigt, aber noch kein geschlossener Schallschirm durch zusätzliche Lärmschutzwände in den Gebäudelücken. Weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen dagegen nicht. Für die Bahnlinie im Osten sind diese aufgrund der Entfernung für den B-Plan Nr. 4445a nicht erforderlich.

Die Realisierung einer Lärmschutzeinrichtung im Südwesten entlang der Südwesttangente ist erst für ein weiteres Heranrücken von Bebauung an die Verkehrstrasse maßgeblich. Die Errichtung ist daher im B-Plan Nr. 4445a mit vorgesehen und als zulässig festgesetzt, die Lärmschutzmaßnahme stellt aber keine zwingende Notwendigkeit für das vorliegende Verfahren dar. Dieser Planfall (Lärmschutzwand mit 4,0 m bis 6,0 m Höhe) wurde in den schallschutztechnischen Untersuchungen aber untersucht, wobei zur Tagzeit keine

maßgeblichen Verbesserungen im nördlichen Geltungsbereich (also im Bereich der Bebauung) auftreten. Entlang der Südwesttangente sind dagegen folgerichtig deutliche Pegelminderungen um die 5 dB(A) je nach Immissionsort zu verzeichnen. Während der Nachtzeit sind die Auswirkungen grundsätzlich vergleichbar, führen in Teilbereichen sogar zu etwas höheren Pegelminderungen, die aber letztendlich immer noch zu Überschreitungen der einschlägigen Orientierungswerte führen.

Da unterschiedliche Gebietstypen festgesetzt werden, sind auch unterschiedliche Orientierungs- und Grenzwerte anzusetzen. Dies berücksichtigt zwar die charakteristischerweise in den jeweiligen Gebieten zu erwartenden Nutzungen und damit verbundene Lärmeinwirkungen, letztendlich ist es für die von Lärm betroffenen Bevölkerungskreise aber irrelevant, ob sie Lärm in einem Wohngebiet oder einem Kerngebiet ausgesetzt sind.

Endausbau mit „Neuer Rothenburger Straße“

Durch den Straßenneubau kommt es zu einer Verlagerung von Verkehrsströmen von der alten Trasse der Rothenburger Straße auf die neue. Für die geplante Straße wird als Prognosewert für 2035 von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 21.500 Kfz/24 h ausgegangen, bei der alten von nur noch 2.000 Kfz/24 h. Ohne Straßenneubau wird für die „alte“ Rothenburger Straße dagegen für 2035 von einer DTV von 16.500 Kfz/24 h ausgegangen, allerdings schon unter Berücksichtigung einer Neubebauung und damit höherem Ziel- und Quellverkehr. Ansonsten läge die DTV hier ohne Zusatzverkehr aus dem Plangebiet im Prognosejahr auch schon bei 15.000 Kfz/24 h.

Umgekehrt werden aber auch neue Wohnnutzungen (auch gewerbliche Nutzungen mit Büros und anderen Dienstleistungen) in lärmbelasteten Bereichen angesiedelt und diese Situation durch den neuen Ziel- und Quellverkehr noch verstärkt. Die schallschutztechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass zur Tagzeit an den straßenabgewandten Seiten in den Teilbaugebieten des WA die Orientierungswerte weitgehend eingehalten bzw. unterschritten werden, aber nur im EG und nicht mehr in den Obergeschossen, wo es zu Überschreitungen kommt. In der Nachtzeit sind die Überschreitungen noch deutlicher. An den straßenzugewandten Fassaden kommt es überall zu Überschreitungen der Orientierungswerte.

In den anderen Gebieten (MU, MK) sind die Verhältnisse ähnlich: An den straßenabgewandten Fassaden werden die Orientierungswerte weitgehend eingehalten, während es an den anderen Fassadenabschnitten zu Überschreitungen kommt. Die bedeutendsten Überschreitungen sind – unterschieden nach Gebietstypen – in Tabelle 2 und Tabelle 3 aufgeführt:

Tabelle 2: Beurteilungspegel L_r für Verkehrslärm während des Tagzeitraums an den relevantesten Immissionsorten im Geltungsbereich an den straßenzugewandten Fassadenabschnitten (nach IBAS, Schallschutzgutachten, 14.07.2021). Die Überschreitungen, die eine etwa viermal so laute Schalleinwirkung darstellen (≥ 6 dB) sind **fett** gedruckt.

Baugebiet	**Fassadenseite**	ermittelte Beurteilungspegel		maximale Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005		maximale Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV	
		im EG [dB(A)]	im maßgebenden Geschoss [dB(A)]	im EG [dB]	im maßgebenden Geschoss [dB]	im EG [dB]	im maßgebenden Geschoss [dB]
WA 1	Nord	60-62	60-63	**7**	**8**	3	4
	Ost	56-57	58-60	2	5		1
	Süd	56-57	59-61	2	**6**		2
	West	56-62	59-64	**7**	**9**	1	5

Baugebiet	Fassadenseite	ermittelte Beurteilungspegel		maximale Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005		maximale Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV	
		im EG [dB(A)]	im maß-gebenden Geschoss [dB(A)]	im EG [dB]	im maß-gebenden Geschoss [dB]	im EG [dB]	im maß-gebenden Geschoss [dB]
WA 2	Nord		59		4		
	Ost		58-60		5		1
	Süd		60-61		**6**		2
	West	58	59-62	3	**7**		3
WA 3	Nord	58-60	60-61	5	**6**	1	2
	Ost	56	58	1	3		
	Süd	56	58-60	1	5		1
	West	56-58	58-60	3	5		1
WA 4	Nord		57-58		3		
	Ost	57-59	57-61	4	**6**		2
	Süd	59	59-62	4	**7**		3
	West	56	58-60	1	5		1
WA 5	Nord	58-61	58-61	**6**	**6**	2	2
	Ost	57	57-58	2	3		
	Süd	56-57	59	2	4		
	West	56-59	58-60	4	5		1
WA 6	Nord	60	60	5	5	1	1
	Ost	56	58	1	3		
	Süd	57	59	2	4		
	West	56	58-59	1	4		
WA 7	Nord	57	59	2	4		
	Ost	56	58-59	1	4		
	Süd		59		4		
	West	56	59	1	4		
WA 8	Nord		57		2		
	Ost		58		3		
	Süd	57	60	2	5		**1**
	West	56	59	1	4		
WA 9	Nord	56-58	57-59	3	4		
	Ost	56-57	57-59	2	4		
	Süd	56-58	58-59	3	4		
	West	56-57	57-59	2	4		
Gemeinbedarf[5]	Süd	62	63-64	2	4		
MU 1	Nord	66	63-68	**6**	**8**	2	4
	Ost		61-65		5		1
	Süd		66-72		**12**		**8**
	West	71-72	72-73	**12**	**13**	**8**	**9**

[5] Bei den Flächen für Gemeinbedarf wird hier von einer Schutzwürdigkeit analog zu einem Mischgebiet ausgegangen.

Baugebiet	Fassadenseite	ermittelte Beurteilungspegel		maximale Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005		maximale Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV	
		im EG [dB(A)]	im maß-gebenden Geschoss [dB(A)]	im EG [dB]	im maß-gebenden Geschoss [dB]	im EG [dB]	im maß-gebenden Geschoss [dB]
MU 2	Ost		61-65		5		1
	Süd	69	69-70	**9**	**10**	5	**6**
	West		63-65		5		1
MU 3	Ost		61-66		**6**		2
	Süd	69-71	69-71	**11**	**11**	**7**	**7**
	West		61-64		4		
MU 4	Nord		61		1		
	Ost		64		4		
	Süd	70-71	70-71	**11**	**11**	**7**	**7**
	West		61-66		**6**		**2**
MK 1	Ost	65	62-65			1	1
	Süd	70-71	70-71	**6**	**6**	**7**	**7**
	West		62-66		1		2
MK 2	Ost		66		1		2
	Süd	71	62-71	**6**	**6**	**7**	**7**
	West		65				1

Tabelle 3: Beurteilungspegel L_r für Verkehrslärm während des Nachtzeitraums an den relevantesten Immissionsorten im Geltungsbereich an den straßenzugewandten Fassadenabschnitten im maßgebenden Geschoss (nach IBAS, Schallschutzgutachten, 14.07.2021). Die Überschreitungen, die eine etwa viermal so laute Schalleinwirkung darstellen (≥ 6 dB) sind **fett** gedruckt.

Baugebiet	Fassadenseite	ermittelte Beurteilungspegel		maximale Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005		maximale Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV	
		im EG [dB(A)]	im maß-gebenden Geschoss [dB(A)]	im EG [dB]	im maß-gebenden Geschoss [dB]	im EG [dB]	im maß-gebenden Geschoss [dB]
WA 1	Nord	53-55	54-56	**10**	**11**	**6**	**7**
	Ost	48-50	53-54	5	**9**	1	5
	Süd	48-51	52-55	**6**	**10**	2	**6**
	West	49-52	53-57	**7**	**12**	3	**8**
WA 2	Nord	49	53	4	**8**		4
	Ost	46-49	52-54	4	4		5
	Süd	48-49	53-54	4	4		5
	West	47-51	52-55	**6**	**6**	2	**6**
WA 3	Nord	53-54	53-54	**9**	**9**	5	5
	Ost	48-50	52-53	5	**8**	1	4
	Süd	48-50	53-54	5	**9**	1	5
	West	49-51	53-54	**6**	**9**	2	5

Baugebiet	Fassadenseite	ermittelte Beurteilungspegel		maximale Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005		maximale Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV	
		im EG [dB(A)]	im maß-gebenden Geschoss [dB(A)]	im EG [dB]	im maß-gebenden Geschoss [dB]	im EG [dB]	im maß-gebenden Geschoss [dB]
WA 4	Nord	50-51	52	**6**	**7**	2	3
	Ost	47-52	51-54	**7**	**9**	3	5
	Süd	48-52	53-55	**7**	**10**	3	**6**
	West	47-50	52-54	5	**9**	1	5
WA 5	Nord	51-54	52-54	**9**	**9**	5	5
	Ost	49-50	52-53	5	**8**	1	4
	Süd	49-50	53	5	**8**	1	4
	West	49-52	53-54	**7**	**9**	3	5
WA 6	Nord	53	54	**8**	**9**	4	5
	Ost	50-51	52-53	**6**	**8**	2	4
	Süd	50	52	5	**7**	1	3
	West	49-50	52	5	**7**	1	3
WA 7	Nord	52	53	**7**	**8**	3	4
	Ost	51	53-54	**6**	**9**	2	5
	Süd	49	53	4	**8**		4
	West	50	54	5	**9**	1	5
WA 8	Nord	49	52	4	**7**		3
	Ost	49	53	4	**8**		4
	Süd	51	53	**6**	**8**	2	4
	West	50	53	5	**8**	1	4
WA 9	Nord	48-53	51-54	**8**	**9**	4	5
	Ost	47-51	52-54	**6**	**9**	2	5
	Süd	48-51	52-53	**6**	**8**	2	4
	West	48-50	51-53	5	**8**	1	4
Gemeinbedarf[6]	Nord		51		1		
	Ost		52-53		3		
	Süd		54-57		**7**		3
	West		52-53		3		
MU 1	Nord	58	51-61	**8**	**11**	4	**7**
	Ost	51-53	52-58	3	**8**		4
	Süd		61-64		**14**		**10**
	West	63-64	64-65	**14**	**15**	**10**	**11**
MU 2	Nord	51	53	1	3		
	Ost		53-58		**8**		4
	Süd	61	61-62	**11**	**12**	**7**	**8**
	West	51	53-58	1	**8**		4
MU 3	Nord		52-53		3		

[6] Bei den Flächen für Gemeinbedarf wird hier von einer Schutzwürdigkeit analog zu einem Mischgebiet ausgegangen.

Baugebiet	Fassadenseite	ermittelte Beurteilungspegel		maximale Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005		maximale Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV	
		im EG [dB(A)]	im maß-gebenden Geschoss [dB(A)]	im EG [dB]	im maß-gebenden Geschoss [dB]	im EG [dB]	im maß-gebenden Geschoss [dB]
	Ost	56	54-58	**6**	**8**	2	4
	Süd	61-63	62-63	**13**	**13**	**9**	**9**
	West		54-57		**7**		3
MU 4	Nord		54-55		5		1
	Ost	55	57	5	**7**	1	3
	Süd	62-63	63	**13**	**13**	**9**	**9**
	West	56	58	**6**	**8**	2	4
MK 1	Ost	54-57	56-58	2	3	3	4
	Süd	62-63	63	**8**	**8**	**9**	**9**
	West	56	59	1	4	2	5
MK 2	Ost	51-56	53-58	1	3	2	4
	Süd	52-63	55-64	**8**	**9**	**9**	**10**
	West	51-55	53-57		2	1	3

In dem urbanen Gebiet (MU) und dem Kerngebiet (MK) werden sogar Schallleistungspegel von tags über 70 dB(A) bzw. nachts über 60 dB(A) erreicht, die regelmäßig als Grenze zur Gesundheitsgefährdung angesehen werden. Die Überschreitungen sind somit erheblich.

Die planerische Bewältigung sieht neben der Schallschutzbebauung am Süd- und Ostrand einen passiven Schallschutz vor. Neben der Ausrichtung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (u.a. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) an den lärmabgewandten Fassaden (sog. Schallschutzgrundrisse) wurden ferner gutachterlich maßgebliche Außenlärmpegel L_a nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zur Festlegung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ für die Außenbauteile ermittelt. Räume, die hiervon betroffen sind, sind zusätzlich mit einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftung zu realisieren.

In den abgeschirmten Außenwohnbereichen (Freiflächen) sind zu den Tagzeiten Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) zu erwarten, die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) werden demnach überschritten. Die Nutzung der Außenwohnbereiche kann auch bei höheren Immissionspegeln als akzeptabel beurteilt werden. Der Schwellenwert, der eine ungestörte Kommunikation ermöglicht, wird gemäß Rechtsprechung[7] bei einem Dauerschallpegel von 62 dB(A) angesetzt. In den weniger abgeschirmten Bereichen (in den Gebäudelücken) werden Pegel von über 60 dB(A) erreicht. Auch der südliche Geltungsbereich mit Retentionsfläche und Landschaftspark unterliegt hohen Immissionen mit Pegeln von tags über 65 dB(A) und nachts von über 60 dB(A) (vgl. Kap. 2.6.2.1). Dies mindert die Aufenthaltsqualität deutlich. Gemäß Festsetzung sind die Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen, Kinderspielplätze) an den straßenabgewandten Gebäudeseiten bzw. im Schutz der Lärmschutzwände anzuordnen. Ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 63 dB(A) darf tagsüber nicht überschritten werden.

[7] Bundesverwaltungsgericht, BVerwG 4 A 1075.04, Urteil vom 16.03.2006

Bebauung ohne „Neue Rothenburger Straße“

Es wurde auch der Fall untersucht, dass eine Bebauung der Bauflächen bereits vollzogen, aber die Trasse der „Neuen Rothenburger Straße“ noch nicht gebaut ist. Damit würden neue Lärmimmissionen durch Straßenverkehr auf der Südseite entfallen, im Norden aber mehr Ziel- und Quellverkehr aus der zusätzlichen Bebauung mit über 380 Wohnungen entstehen und den Bereich dort mehr belasten.

Im Vergleich zum oben beschriebenen Planfall im Endausbau mit „Neuer Rothenburger Straße“ treten an den einzelnen Immissionsorten der geplanten Gebäude tags sogar bis zu 12 dB, nachts bis zu 11 dB höhere Lärmpegel auf.

In Bezug auf die Bestandsgebäude treten im Norden beidseits an der „alten“ Rothenburger Straße an den straßenzugewandten Fassadenabschnitten dann um 1 -2 dB höhere Schallleistungspegel auf als im Prognosefall ohne Zusatzverkehr. Tags werden dabei Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) an Bestandsgebäuden erreicht. Auch in der Nachtzeit werden noch Pegel von bis zu 65 dB(A) erreicht. Damit werden nicht nur die Orientierungswerte von 55/45 dB(A) in allgemeinen Wohngebieten deutlich überschritten, sondern auch die Grenze zur Gesundheitsgefährdung.

Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen gäben für diese Situation keinen ausreichenden Schutz und müssten angepasst werden. Daher kann erst nach Erlangen der Planungssicherheit über das Planfeststellungsverfahren zur „Neuen Rothenburger Straße“ der B-Plan Nr. 4445a zur Rechtskraft gebracht werden. Aufgrund der Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf die „Neue Rothenburger Straße“ wird sich in der Folge eine deutliche Verringerung der Verkehrslärmimmissionen entlang der „alten“ Rothenburger Straße einstellen.

Teil-Bebauung nur an „alter“ Rothenburger Straße bei realisierter „Neuer Rothenburger Straße“

Es kann der Fall eintreten, dass zwar die „Neue Rothenburger Straße“ schon gebaut ist und damit die Verkehrsströme anders fließen, aber nur eine Bebauung am Nordrand realisiert wurde und die Lärmschutzbebauung im Süden (MU, MK) fehlt. In diesem Fall kann sich Verkehrslärm von der „Neuen Rothenburger Straße“ ungehindert ausbreiten und auch auf die in den anderen Fällen meist unkritischen Südfassaden der nördlichen Baugebiete auswirken.

Im Schallgutachten wurden dabei Beurteilungspegel an den Südfassaden des ersten Bauabschnittes ermittelt, die tags um bis 4 dB(A) und nachts um bis 5 dB(A) höher lagen als im Endausbau mit Riegelbebauung entlang der „Neuen Rothenburger Straße“. Es werden dabei zur Tagzeit Beurteilungspegel von 59 – 63 dB(A) an den maßgebenden Geschossen der Südfassaden erreicht, welche um 8 dB über dem Orientierungswert von 55 dB(A) nach der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete liegen. In der Nachtzeit ist immer noch mit Beurteilungspegeln von 52 – 56 dB(A) an den Südfassaden zu rechnen, die den Orientierungswert von 45 dB(A) sogar um bis zu 11 dB überschreiten würden. Der Immissionsgrenzwert nach der 16. BImSchV von 49 dB(A) wird noch um bis zu 7 dB überschritten.

Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen gäben damit auch für diese Situation keinen ausreichenden Schutz und müssten angepasst oder ein temporärer aktiver Schallschutz im Süden geschaffen werden.

<u>Gewerbelärm</u>

Wie unter Kap. 2.6.2.1 ausgeführt, hat Gewerbelärm nicht die Relevanz wie der Straßenverkehrslärm. Die Orientierungswerte werden tags sogar für allgemeine Wohngebiete

(WA) nach der DIN 18005 für Gewerbelärm von 55 dB(A) überall im nördlichen Geltungsbereich eingehalten. Eine Überschreitung tritt aber im WA 1 während der Nachtzeiten im Nordwesten von bis zu 2 dB der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete auf und im MU 1 von bis zu 3 dB(A) der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm für urbane Gebiete. Maßgebende Schallquelle ist hier ein Pkw-Parkplatz im Gewerbegebiet im Westen.

Die planerische Bewältigung sieht für die betroffenen Fassadenbereiche entsprechende Anforderungen an Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 vor. Diese sind nur dann zulässig, wenn die Räume durch technische und bauliche Maßnahmen (u.a. nicht öffenbare Fenster, Festverglasungen, vorgehängte Fassaden oder gleichwertige Konstruktionen) entsprechend geschützt sind. Zudem wird festgesetzt, dass die Wohnnutzung in den Teilbaugebieten des allgemeinen Wohngebiets WA 1 und WA 2 erst zulässig ist, wenn die Bebauung im MU 1 vollständig im Sinne eines schalldicht komplett geschlossenen Riegels errichtet worden ist.

Durch die Planung selbst werden keine neuen Lärmquellen aus Gewerbenutzungen geschaffen, da dies den Anforderungen an gewerbliche Nutzungen in den jeweiligen Gebietstypen widersprechen würde. Mit Ausnahme der Kerngebiete ist nach der BauNVO auch in urbanen Gebieten die Unterbringung von Gewerbebetrieben und anderen Einrichtungen nur zulässig, wenn diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Auswirkungen auf Gebiete außerhalb sind daher nicht zu besorgen.

Es wurde aber Lärm aus neuen Tiefgaragenzufahrten auf die „alte“ Rothenburger Straße und Auswirkungen auf die Bestandsbebauung nördlich davon gutachterlich untersucht. Im Ergebnis werden die hier zugrunde zu legenden Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm für die jeweiligen Gebietstypen unterschritten. Auch das Spitzenpegelkriterium wird eingehalten. Ferner erfolgen hierzu weitere konfliktvermeidende bzw. verringernde Festsetzungen im B-Plan.

Gesamtbetrachtung

Die schalltechnische Untersuchung verdeutlicht, dass auch bei der Ergreifung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen die verbleibenden Lärmbelastungen (v.a. aus dem Verkehrslärm) für die im Gebiet bereits wohnenden und zukünftig dort lebenden Menschen erheblich nachteilig sind. Die Maßnahmen zum Schallschutz ergeben beim Aufenthalt im Gebäude einen ausreichenden Schutz, dieser kann aber nicht für die Außenbereiche gewährleistet werden. Insbesondere auch die öffentlichen Grünflächen sind nur in Teilbereichen vor Lärm geschützt.

2.6.3 Erschütterungen und Sekundärluftschall

2.6.3.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Durch Schienenverkehr (hier Verlängerung der U-Bahnlinie 3) können der anstehende Untergrund und in weiterer Folge Bauwerke in unmittelbarer Nähe schwingungsangeregt werden. Diese Schwingungen werden innerhalb von Gebäuden als Erschütterungen spürbar bzw. als Sekundärluftschall hörbar. Derzeit treten im Geltungsbereich höchstens unmittelbar an der Bahnlinie im Osten mögliche Auswirkungen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall auf.

2.6.3.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Einflussbereiches der Güterzugstrecke im Osten. Hier sind weitere Untersuchungen zu Auswirkungen von Erschütterungen und

Sekundärschall durch den dortigen Bahnbetrieb nicht erforderlich und für die vorliegende Planung nicht relevant.

Anders ist dies im Fall der derzeit im Bau befindlichen U-Bahn-Linie 3 zu beurteilen. Bei der Planfeststellung dieses Vorhabens gab es im Bereich „Tiefes Feld“ noch keine Bebauung oder rechtskräftige Bebauungspläne, so dass eine Berücksichtigung im Planfeststellungsverfahren nur dergestalt erfolgte, dass eine beabsichtigte Wohnbebauung grundsätzlich möglich bleibt, ggf. auch unter dem Erfordernis von Schutzmaßnahmen.

Zur Beurteilung von Erschütterungsimmissionen wird die DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen – Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden” (06/1999) herangezogen. Nach dieser Norm soll bei neu zu errichtenden Schienenwegen, die unterirdisch geführt werden, in benachbarten Wohngebieten der KB-Wert von 0,2 (oberer Anhaltswert Ao im Nachtzeitraum) durch die maximale bewertete Schwingstärke KB_{Fmax} in der Regel nicht überschritten werden. Außerdem sollen die Beurteilungsschwingstärken KB_{FTr} von 0,07 tags (6 bis 22 Uhr) und von 0,05 nachts (22 bis 6 Uhr) in Wohngebieten und von 0,1 bzw. 0,07 in Mischgebieten eingehalten werden.

Zusätzlich zu den Erschütterungsimmissionen entstehen in den Innenräumen der Gebäude in der Nähe eines Tunnelbauwerks überwiegend tieffrequente Geräusche, sog. „sekundärer Luftschall“. Für Schienenverkehr wurden bisher keine Beurteilungskriterien für den sekundären Luftschall verbindlich festgelegt, weswegen vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (BayLfU) die Kriterien bei Körperschallübertragungen nach der TA Lärm vom 26.08.1998 herangezogen werden. Nach der TA Lärm sollen in Wohn- und Schlafräumen während der Nachtzeiten der Beurteilungspegel nicht über 25 dB(A), einzelne Schallpegelspitzen nicht über 35 dB(A) liegen.

Im Rahmen der Planfeststellung wurden Erschütterungen und Sekundärluftschall gutachterlich untersucht (Schall- und erschütterungstechnische Untersuchungen, Müller BBM, 18.07.2014). Nach gutachterlicher Feststellung ist es dabei ausreichend, einen Abstand von 18 m zur geplanten U-Bahn-Trasse einzuhalten. Weitere Schutzmaßnahmen wären dann nicht erforderlich. In der vorliegenden Planung wird dieser Abstand zwischen Trasse und Baugrenzen eingehalten.

Baubedingte Erschütterungen sind hier nicht zu besorgen, da die Bauarbeiten Anfang 2019 begonnen haben und somit noch vor Rechtskraft des B-Plans Nr. 4445a und eines Bezugs von Wohngebäuden im Geltungsbereich die wesentlichen erschütterungsintensiven Bauarbeiten abgeschlossen werden.

In Bezug auf Erschütterungen und Sekundärluftschall kommt es für das Schutzgut Menschliche Gesundheit nicht zu erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen.

2.6.4 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Störfallvorsorge i.S.d. § 50 Satz 1 BImSchG

Seit 2018 unterliegt ein Produktions- und Betriebsgebäude zur Fertigung von elektronischen Bauteilen der Leistungselektronik an der Sigmundstraße 200 den Pflichten der Störfall-Verordnung.[8] Es handelt sich um einen Betriebsbereich der unteren Klasse nach § 3 Abs. 5a BImSchG.

Zur Umsetzung des Abstandsgebotes wurde von der TÜV SÜD Industrie Service GmbH mit Gutachten vom 13.06.2017 auf Basis von Detailkenntnissen des Betriebsbereiches der

[8] In Bezug auf die Beurteilung von Betrieben, die unter den Anwendungsbereich der Störfallverordnung fallen, ist die Verwaltungsvorschrift TA Abstand, die künftig bundeseinheitliche Maßstäbe für die Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände vorgeben soll, bislang noch nicht veröffentlicht.

angemessene Abstand nach dem Leitfaden KAS-18[9] berechnet. Als abstandsbestimmendes Szenario wurde eine Flusssäurefreisetzung bei der Anlieferung zum Chemikalienlager im Betriebsgebäude betrachtet und ein max. angemessener Abstand von 120 m ermittelt. Das Plangebiet befindet sich ca. 200 m vom o.g. Betriebsgebäude entfernt und liegt somit außerhalb des angemessenen Abstands.

Durch die vorliegende Planung sind Belange der bauplanrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung somit nicht betroffen.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Im Geltungsbereich werden Baugebiete (WA, MK, MU, Flächen für Gemeinbedarf) festgesetzt, in denen aufgrund der zulässigen Nutzungen keine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle besteht.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Auswirkungen durch Katastrophen (z.B. überschwemmungsgefährdeter Bereich, Erdbebengebiet) zu rechnen ist. Im südlichen Geltungsbereich steht das Grundwasser aber bis knapp 1 m unter Geländeoberkante (GOK) an, Schichtenwasser teils sogar höher. Es handelt sich hier um einen sog. wassersensiblen Bereich. In regenreichen Perioden kommt es daher auch zu Überstauungen der dortigen Flächen.

Im Stadtgebiet von Nürnberg ist generell mit Bombenblindgängern oder anderen Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Im Vorfeld der Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (SUN, 26.03.2014) erfolgte daher auch eine sog. Historische Recherche anhand von Luftbildern der alliierten Streitkräfte, da die im Osten befindliche Bahnlinie häufiges Angriffsziel war. Die Luftbilder zeigen im Geltungsbereich zahlreiche Bombentrichter und zerstörte Bausubstanz entlang der Rothenburger Straße. Bombentrichter sind heute im Gelände aber nicht mehr zu erkennen. Bei allen weiteren Baumaßnahmen und Eingriffen in den Untergrund ist daher eine vorherige Kampfmittelerkundung erforderlich.

2.7 Luft

2.7.1 Bestand und Bewertung der lufthygienischen Ausgangssituation

Für die lufthygienische Situation im Plangebiet ist insbesondere seine Lage an mehreren Hauptverkehrsadern relevant. Die Südwesttangente im Westen und die Rothenburger Straße im Norden sowie nachgeordnet die Wallensteinstraße im Südosten sind Hauptadern des motorisierten Durchgangsverkehrs im südwestlichen Stadtgebiet. Weitere Emissionen verursacht die östlich des Plangebiets verlaufende Zugstrecke Nürnberg-Fürth. Auch der Schiffsverkehr auf dem Main-Donau-Kanal trägt zu den verkehrsbürtigen Emissionen bei.

Der Einfluss des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und des gewerblichen Schienen- und Schiffsverkehrs auf die lufthygienische Situation im Plangebiet, insbesondere auf die NO_2- und Feinstaubkonzentrationen, ist deshalb als hoch einzustufen.

[9] Kommission für Anlagensicherheit (KAS): Leitfaden: Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, 2. überarbeitete Fassung (Nov. 2010).

Modellrechnungen zur NO_2-Belastung einzelner Straßenabschnitte im Stadtgebiet Nürnberg (BÜRO LOHMEYER, 2018) weisen jedoch für die Rothenburger Straße im Bereich der Bestandsgebäude im Stadtteil Kleinreuth bei Schweinau in ungünstigen Lagen lokal NO_2-Konzentrationen von ca. 44 bis 48 µg NO_2/m^3 aus (Aufpunkt: Fassade in 1,5 Meter Höhe).

Gewerbebetriebe mit hinsichtlich der Lufthygiene relevanten Emissionsquellen bestehen im näheren Umfeld nicht.

Zusammenfassend ist bezüglich der lufthygienischen Situation im Plangebiet von einer merklichen Exposition gegenüber verkehrsbedingten Schadstoffemissionen auszugehen. Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes der 39. BImSchV für Stickstoffdioxid sind im unmittelbaren Kontaktbereich mit den Hauptdurchgangsstraßen gegenwärtig nicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Hinsichtlich Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$) ist hingegen auch hier keine Überschreitung der Kurzzeit- und Langzeitgrenzwerte der 39. BImSchV zu erwarten. In verkehrsabgewandten und verkehrsferneren Lagen ist im Plangebiet aktuell keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu prognostizieren.

2.7.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4445a ist die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit ca. 380 neuen Wohneinheiten und einer neuen U-Bahn-Haltestelle vorgesehen. Darüber hinaus sollen Flächen für öffentliche oder gemeinschaftliche Nutzungen und ein Stadtteilplatz mit Bushaltestellen entstehen.

Durch die zusätzliche Etablierung von neuen Wohneinheiten und gewerblichen Nutzungen im Plangebiet ist ein Anstieg des Verkehrsaufkommens durch Quell- und Zielverkehr zu erwarten, was zu einer Erhöhung der Stickoxid- und Feinstaubemissionen im Vergleich zum Istzustand führen wird. Durch zusätzliche Gebäudeheizungen ist ebenfalls mit einem Anstieg der Emissionen (Stickoxide, Kohlenmonoxid, u.a.) zu rechnen.

Die geplante verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes durch eine neue U-Bahn-Haltestelle (U3-Haltestelle Kleinreuth bei Schweinau) sowie ein effizientes Fuß- und Radwegenetz können das Ausmaß des zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens abdämpfen.

Die hohen Energiestandards neuer Gebäude und die moderne Heiztechnik mit den Möglichkeiten alternativer Konzepte lassen nur einen geringen Anstieg der Schadstoff-Emissionen aus diesen Quellen erwarten.

Der aus den neu zu etablierenden Nutzungen resultierende, motorisierte Individualverkehr wird den durch den kontinuierlichen Flottenwechsel (steigender Anteil alternativer Antriebe) eingeläuteten Rückgang der Stickstoffdioxid- und Feinstaub-Konzentrationen im Plangebiet voraussichtlich verzögern. Daher ist generell von negativen Auswirkungen der Planungen auf die Lufthygiene auszugehen, auch wenn diese – auch angesichts der lokal zu erwartenden Vorbelastung mit Luftschadstoffen – als voraussichtlich nicht erheblich einzustufen sind.

Aufgrund der Stadtrandlage des Bebauungsplangebietes ist nicht auszuschließen, dass periodisch die Zielwerte der 39. BImSchV für Ozon überschritten werden können. Dabei handelt es sich allerdings um ein großräumiges Phänomen, welches keinen direkten Bezug zum aktuellen Planungsvorhaben aufweist.

Bezüglich des Schutzgutes Luft wird daher insgesamt nicht von erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die Planung ausgegangen.

2.8 Klima

2.8.1 Bestand und Bewertung der klimatischen Ausgangssituation

Die Stadt Nürnberg liegt im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. Charakteristisch sind hohe Sommertemperaturen, vergleichsweise milde Winter und eine insgesamt geringe Niederschlagsmenge. Mit durchschnittlich 645 mm Niederschlag pro Jahr zählt Nürnberg zu den trockensten Gebieten Bayerns.

Das Plangebiet stellt ein wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet am Beginn einer Kaltluftleitbahn dar. Für eine windstille Sommernacht[10] wurden im Stadtklimagutachten Nürnberg[11] im Plangebiet Temperaturunterschiede von etwa 4°C zwischen den wärmeren Gewerbegebieten im Norden und den kühleren Ackerflächen im Zentrum des „Tiefen Felds“ ermittelt. Die bioklimatische Situation wird für die überplanten Siedlungsbereiche von Kleinreuth bei Schweinau im Plangebiet als günstig bis sehr günstig eingestuft, da es über den landwirtschaftlich genutzten Flächen zu einer starken nächtlichen Abkühlung sowie zu einem intensiven Luftaustausch kommt.

Gemäß den topographischen Gegebenheiten fließt die produzierte Kaltluft in Richtung Westen und Südwesten zum Main-Donau-Kanal sowie auch nach Norden in die angrenzenden Siedlungsbereiche von Kleinreuth bei Schweinau ab. Die Kaltluft dringt stellenweise weit in die Siedlungsbereiche vor und kann dort zum klimatischen Ausgleich beitragen. Der Abfluss wird aber durch die bestehenden Gebäudestrukturen (v.a. der Gewerbebauten) behindert. Dennoch weist das Gebiet einen hohen Kaltluftvolumenstrom auf und hat daher eine hohe bis sehr hohe bioklimatische Bedeutung. Derzeit hat das Gebiet „Tiefes Feld“ eine klimatische Ausgleichsfunktion für das Stadtgebiet Nürnberg, welche auch im Zuge einer zukünftigen Bebauung erhalten werden soll. (Stadtklimagutachten Nürnberg)

2.8.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Lokalklima

Die Bebauung bisheriger Freiflächen führt grundsätzlich zu folgenden, negativen klimatischen Aspekten:

- Verlust von Teilen eines Kaltluftentstehungsgebietes in Nähe zu thermisch belasteten Bereichen
- Erhöhung der Temperatur bodennaher Luftschichten
- Reduktion der Windgeschwindigkeit und Wirbelbildung an Bauwerken

Im Rahmen einer klimaökologischen Expertise[12] erfolgte eine Detailuntersuchung zum „Tiefen Feld“ um die Auswirkungen des Vorhabens auf die klimaökologischen Funktionen mit Hilfe einer Modellrechnung zu untersuchen. Grundlage hierfür bildeten die zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung aktuellen Entwürfe der Bebauungspläne Nr. 4445a und 4445b. Für den Bereich des B-Plans 4445a wird demnach von einer Bebauung mit überwiegend drei bis vier Vollgeschossen, entlang der „Neuen Rothenburger Straße“ von einer Riegelbebauung mit drei bis zum Teil auch acht Vollgeschossen ausgegangen. Es

[10] Ausgangspunkt für die klimaökologische Auswertung ist eine austauscharme, sommerliche Hochdruckwetterlage um 4 Uhr morgens. Durch die Modellierung dieser „worst-case“-Betrachtung werden evtl. Beeinträchtigungen auf die relevanten Parameter bodennahe Lufttemperatur, bodennahes Kaltluftströmungsfeld und Kaltluftvolumenstrom besonders deutlich sichtbar.

[11] GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten Nürnberg, Mai 2014, Klimaökologische Detailauswertung Nürnberg „Tiefes Feld“

[12] GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Klimaökologische Expertise zum Bebauungsplan Nr. 4445 „Tiefes Feld“ in Nürnberg, Mai 2021

wurde die Ist-Situation mit der Plan-Situation für das gesamte Planungsgebiet „Tiefes Feld“ während einer windschwachen Sommernacht verglichen.

Im Rechenmodell wurde festgestellt, dass am Tag im Bereich des B-Plans Nr. 4445a die geplante Bebauung zu einer Erhöhung der physiologisch äquivalenten Temperatur (PET) von bis zu 10 °C führt. Dies betrifft insbesondere die Ränder sowie die Bereiche zwischen der geplanten Bebauung. Im Bereich der geplanten Grünfläche zeigen sich tags durch die Kühlleistung und Verschattungseffekte von Bäumen Temperaturabnahmen von bis zu über 10 °C. Nachts hingegen ergibt sich durch die deutliche Zunahme von Baumasse eine Erhöhung der Lufttemperatur, da versiegelte Flächen sowie Gebäudeoberflächen ihre gespeicherte Wärme während der Nachtstunden an die Umgebung abgeben.

Hinsichtlich des Luftaustausches stellen die neuen Baukörper, aber auch die geplante Lärmschutzwand an der Südwesttangente mit 3 - 6 m Höhe neue Abflusshindernisse dar. Die Riegel durch neue Gebäude in West-Ost-Richtung, die aus Schallschutzgründen entlang der „Neuen Rothenburger Straße“ vorgesehen werden, sind der Strömungsrichtung der Kaltluft nach Norden quer gelagert. Lediglich im Bereich des geplanten Bürgerzentrums findet ein Durchlass für Kaltluft in das Quartiersinnere statt.

Die Zunahmen der oberflächennahen Lufttemperatur beschränken sich weitgehend auf das geplante Baufeld. Im angrenzenden Ortsbereich von Kleinreuth bei Schweinau zeigt sich nordöstlich an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4445a eine Abschwächung des Kaltluftvolumenstroms um bis zu 10%.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass sich die bioklimatische Situation durch eine Bebauung im Gesamtgebiet „Tiefes Feld“ vorausschlich nur im Bereich Kleinreuth bei Schweinau leicht verschlechtern wird. Insgesamt erscheint die geplante Nutzungsänderung aus klimatischer Sicht vertretbar. Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels ist jedoch davon auszugehen, dass sich die humanbioklimatischen Belastungen verstärken werden. Um die klimaökologische Situation zu optimieren, werden folgende Planungshinweise für den Bereich des B-Plans Nr. 4445a gegeben.

- Lockerung der östlichen Bebauung des B-Plan Nr. 4445a zur Verbesserung der Durchströmbarkeit
- Zusätzliche Baumanpflanzungen
- Reduktion der Baumasse
- Aufgelockerte Gebäudestruktur, kombiniert mit vernetzen Freiflächen
- Kleinräumige Grünareale („Klimaoasen“) innerhalb der Bauflächen
- Pflanzung von großkronigen, schattenspendenden Bäumen
- Verwendung von hellen Baumaterialien
- Verschattung von Gebäuden und Freiflächen durch Bäume oder bautechnische Maßnahmen
- Berücksichtigung des sommerlichen Wärmeschutzes an Gebäuden gemäß GEG
- Grundrissorientierung sensibler Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) nach Norden und Osten
- Dach- und Fassadenbegrünung
- (wo möglich und sinnvoll) Verzicht auf riegelartige, dichte Vegetationselemente wie Hecken und Gebüsche
- Heterogene Gestaltung der Grün- und Freiflächen und vielfältige Mikroklimate (großer Anteil an Rasenflächen mit kleinen Baumgruppen, Wasserflächen, verschatteten Wegen etc.)

Eine Berücksichtigung bzw. Umsetzung der Planungshinweise ist zum Teil erst auf Vorhabenebene möglich. Einige Hinweise konnten aber auch in Form von Festsetzungen im B-Plan verankert werden (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, Pflanzung von großkronigen Laubbäumen).

Klimaschutz

Die Stadt Nürnberg hat sich mit Beschluss des Stadtrates vom 17.06.2020 das Ziel gesetzt, die CO_2-Emissionen Nürnbergs bis 2030 gegenüber den Werten von 1990 um 60% und bis 2050 um 95% zu reduzieren. Mit dem „Klimaschutz-Beschluss“ des Stadtrates vom 24.07.2019 wurden die allgemeinen Klimaschutzziele nochmals bekräftigt. Nach dem Beschluss des Umweltausschusses vom 23.01.2013 sind in Bebauungsplanverfahren grundsätzlich Energiekonzepte mit dem Ziel, eine CO_2-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen, zu erstellen.

Im Hinblick auf die Wärme- und Stromversorgung liegt für den Bereich des B-Plans Nr. 4445a sowie für einen Teilbereich des B-Plans Nr. 4445b ein Energiekonzept vor (Quartiersbezogener Energienutzungsplan (ENP) für das Entwicklungsgebiet „Tiefes Feld“, N-ERGIE, 13.12.2019). Darin wird die Versorgung dieser Bereiche mit Wärme und Energie über eine Heizzentrale (BHKW / Blockheizkraftwerke) sowie über eine zentrale Solarthermie-Anlage auf Dachflächen der geplanten Schulgebäude vorgeschlagen. Zusätzlich würden die Dachflächen der Wohngebiete für Photovoltaikanlagen genutzt. Insgesamt könnte über 80% der Wärmeerzeugung in Kraft-Wärmekopplung bzw. regenerativ erfolgen sowie knapp 90% des Quartiersstroms bilanziell lokal erzeugt werden. Die CO_2-Bilanz der Wärmeversorgung könnte durch Ausgleich über die Stromerzeugung somit grundsätzlich klimaneutral sein. Aktuell sind dies nur Empfehlungen und keine verbindlichen Festsetzungen. Bei eigenen Projekten oder bei der Veräußerung städtischer Grundstücke hat die Stadt jedoch die Möglichkeiten, diese umzusetzen.

Bei Neubauten ist man an die Einhaltung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) mit der Vorgabe entsprechender Energiestandards gebunden, die eine Reduzierung des Energieverbrauchs und eine Einsparung von CO_2-Emissionen zum Ziel haben.

Die kompakte Bauweise der Gebäude und deren Ausführung mit Flachdächern führen zu einem guten Oberflächen/Volumenverhältnis und tragen damit zum Gedanken des Klimaschutzes bei. Das Aufheizen der Oberfläche sowie die Wärmeabgabe aus dem Gebäude werden durch die angepasste Planung minimiert. Die festgesetzte Dachbegrünung wirkt sich darüber hinaus klimatisch positiv aus. Gleichzeitig kann Solarenergie aktiv und passiv genutzt werden.

Auch die Förderung von Elektromobilität kann ein wichtiger Baustein zur Vermeidung von CO_2-Emissionen sein (vgl. z.B. das jüngst in Kraft getretene Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG).

Klimaanpassung

Aufgrund der allgemein zu erwartenden klimatischen Veränderungen[13] sind bereits ohne Planung Auswirkungen auf das Gebiet, insbesondere auf den bereits bebauten Teil, zu erwarten. Die Klimaänderungen betreffen vor allem eine Zunahme von Extremwetterereignissen wie heiße und trockene Sommer und Starkregenereignisse. Durch die Planung (Erhöhung der baulichen Dichte und der Versiegelungen) erfolgen zusätzliche Auswirkungen, die sich auch auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ auswirken. Minderungen der Auswirkungen sind u.a. durch die Durchgrünung der Wohngebiete mit dem von West nach Ost verlaufenden öffentlichen Grünzug, der Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Baumpflanzungen zu erwarten.

[13] Für den Raum Nürnberg ist mit einer weiteren Zunahme der Sommertage (Tageshöchsttemperatur 25 °C oder darüber) bis zum Jahr 2100 von heute 50 auf bis zu 100 Tagen auszugehen. Für die sog. heißen Tage (Tageshöchsttemperatur 30 °C oder darüber) wird etwa eine Verdoppelung von derzeit ca. 12 Tage auf bis zu 23 Tage angenommen (vgl. hierzu auch das statistische Regionalisierungsmodell WETTREG 2012, VETTER & WEINBERGER 2012).

Da verschiedene konfliktmindernde Punkte in die Planung übernommen wurden, sind noch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Klima zu erwarten. Weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und die Umsetzung einer CO_2-neutralen Energieversorgung sollten auf Vorhabenebene geprüft und umgesetzt werden.

2.9 Abfall und Abwässer

Abfälle entstehen im Plangebiet betriebsbedingt durch den Konsum der künftigen Einwohner im Gebiet als Hausmüll. Ferner im Rahmen der gewerblichen Nutzungen (z.B. im Einzelhandel als Verpackungsmüll). Nähere Angaben zu Art und Menge der durch die Realisierung der Planung erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sind infolge des Charakters eines Angebots-B-Plans nicht möglich. Gefährliche Abfälle entstehen beim künftigen „Betrieb“ nicht.

Zur Freimachung der Baufelder können baubedingte Abfälle bzw. Recyclingstoffe beim Rückbau von Oberflächenversiegelungen oder dem Abriss von Nebengebäuden (z.B. Gartenhäuschen im Bereich der Erholungsgärten) entstehen. Bei der Baufeldfreimachung sind auch Funde von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen (siehe auch Kap. 2.6.4).

Anfallende Schmutzwässer können nach Errichtung der entsprechenden Kanäle ins städtische Kanalsystem eingeleitet und der Reinigung im Klärwerk zugeführt werden.

Hinsichtlich der zukünftig anfallenden Abfälle und Abwässer wird nicht von erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die Planung ausgegangen.

2.10 Kultur- und Sachgüter

2.10.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Im Geltungsbereich sind keine Boden- oder Kulturdenkmäler bekannt (Quelle: Bayern-Viewer-Denkmal, Abruf vom 19.08.2021). Nördlich angrenzend gibt es in Kleinreuth bei Schweinau mehrere, als Baudenkmäler geschützte Gebäude oder Bauteile (Rothenburger Str. 482, 484 und 496). Die Planung hat auf diese aber keine Auswirkungen.

An Sachgütern befinden sich im Gebiet der Siedlungsbereich von Kleinreuth bei Schweinau mit Wohn- und Gewerbebebauung sowie die Gartenflächen südlich des Ortes (mit Gartenhäuschen, Schuppen etc.). Im Westen an der Rothenburger Straße befindet sich eine Gasverteilerstation (Fl. Nr. 486/8, Gmkg. Großreuth bei Schweinau).

2.10.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Eine Auswirkung der Planung auf die angrenzenden Baudenkmäler in Kleinreuth bei Schweinau ist nicht erkennbar, da sich zwischen der neu geplanten Bebauung und den Denkmälern schon bestehende Gebäude befinden. Bodendenkmäler sind von der Planung nicht betroffen, grundsätzlich können archäologische Funde aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Eine Betroffenheit von Sachgütern besteht für die Gartenanlagen. Deren Rückbau ist jedoch im Rahmen der Mietverträge geregelt.

Die bestehende Gasverteilerstation im Westen im Bereich des geplanten MU 1 muss versetzt werden, um die Schallschutzbebauung zu ermöglichen. Hierfür sind im B-Plan etwas weiter östlich bereits Versorgungsflächen neben dem WA 1 festgesetzt.

Eine erhebliche nachteilige Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter durch die Umsetzung der Planung ist nicht erkennbar.

2.11 Wechselwirkungen

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen auch das Wirkungs-/Prozessgefüge zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes. Darüber hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

In Einzelfällen kann es bei bauzeitlicher Bauwasserhaltung zu Beeinträchtigungen von Gehölzbestand kommen, in deren Folge ggf. auch ein Absterben von Bäumen zu befürchten ist.

3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbelange im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hier also auch eine zeitliche Komponente berücksichtigt (z.B. Entwicklungspotenzial einer Biotopfläche in den nächsten Jahren).

Erst mit Umsetzung der Planung ist auch ein konkreter Eingriff in die bestehende Situation verbunden, die bei Nicht-Umsetzung der Planung vermutlich vollständig erhalten werden könnte. In der Nullvariante würde die derzeitige Nutzung als Ackerflächen aufgrund der größtenteils hohen Ertragsfunktion der Böden und der Knappheit an landwirtschaftlich nutzbaren Flächen im Stadtgebiet sehr wahrscheinlich weiterhin aufrechterhalten. Insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Tiere käme es zu keinen Eingriffen bzw. zum Fortbestand der aktuell günstigen Situation. Bei Verzicht auf die Umsetzung der Planung käme es auch nicht zur Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (s. Kap. 5.2).

Ein Verzicht auf die Planung stellt aber auch ein Fortbestehen der aktuellen Immissionssituation an der „alten“ Rothenburger Straße zum Verkehrslärm dar. Hier würden keine Verbesserungen durch die Verlagerung der Verkehrsströme eintreten.

Die Randbereiche mit den Ruderal- und Brachflächen, Altgrasbeständen sowie mesophilen Gebüschen könnten sich durch eine entsprechende Pflege zu artenreichen Biotopen entwickeln. Da aber bisher schon keine pflegenden Eingriffe erfolgt sind, ist daher eher davon auszugehen, dass sich diese Flächen letztlich vollständig bewalden würden.

4 Kumulative Auswirkungen zusammen mit anderen Planungen

Der B-Plan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ ist nicht isoliert, sondern in Zusammenhang mit weiteren Planungen im Umfeld, die zu kumulativen Auswirkungen[14] führen können, zu betrachten. Zu erwarten wäre, dass sich die Auswirkungen der einzelnen Plangebiete gegenseitig beeinflussen. Die Wirkungen können sich dabei auch steigern bzw. verstärken.

[14] gemäß Anlage 1 Nr. 2 b) ff) BauGB n.F. ist die Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete zu beschreiben

Allein im Bereich des „Tiefen Feldes“ sind folgende Vorhaben schon genehmigt oder noch in Planung:

- Verlängerung der U-Bahn-Linie 3 nach Gebersdorf mit Errichtung der U-Bahn-Haltestelle „Kleinreuth bei Schweinau“ (in Bau)
- Planfeststellungsverfahren zum Bau der „Neuen Rothenburger Straße“
- Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Güterzugstrecke im Osten um zwei weitere Gleise
- B-Planverfahren Nr. 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“
- B-Planverfahren Nr. 4445c „Tiefes Feld Landschaftspark“

Der B-Plan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ überplant innerhalb seines Geltungsbereiches Teile des Vorhabenbereiches für den Neubau der U-Bahn-Linie (Baustelleneinrichtungen). Hier erfolgen somit keine neuen Auswirkungen, da in dann bereits beeinträchtigte Bereiche eingegriffen wird. Die Auswirkungen des Neubaus der Rothenburger Straße sind im vorliegenden B-Plan ebenfalls schon berücksichtigt.[15]

Durch die weiteren Bebauungspläne zur Umsetzung des Rahmenplanes entsprechend des Gesamt-B-Planverfahrens Nr. 4445 „Tiefes Feld“ wird es hier zu weiteren Inanspruchnahmen von Fläche und Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere kommen.

Diese Auswirkungen wurden in einer ersten Fassung des Umweltberichtes zum B-Planverfahren Nr. 4445 bereits 2014 untersucht mit dem Ergebnis, dass auch hier erhebliche nachteilige Auswirkungen auf diese Schutzgüter zu erwarten waren. In der Gesamtbetrachtung erfolgen zwar Eingriffe (und damit auch Auswirkungen) auf insgesamt größerer Fläche, jedoch nicht dergestalt, dass hierdurch bestimmte Schwellen überschritten würden, die relativ gesehen zu größeren Einwirkungsbereichen oder stärkeren punktuellen Auswirkungen führen würden.

Für das Schutzgut Tiere hätte die alleinige Realisierung des B-Plans Nr. 4445a noch die Möglichkeit eröffnet, artenschutzrechtlichen Ausgleich in Teilen des „Tiefen Feldes“ zu realisieren. Zusammen mit den weiteren o.g. Bauleitplanverfahren, muss jedoch von einem Totalverlust ausreichend geeigneter Habitate für bestimmte Arten(gruppen) (hier: bodenbrütende Vogelarten) ausgegangen werden. Dies ist bei der Ausgleichskonzeption in der artenschutzrechtlichen Prüfung zum B-Plan Nr. 4445a bereits berücksichtigt worden.

Bezüglich des Lärms erfolgten Betrachtungen auch schon für die Auswirkungen durch neu induzierten Ziel- und Quellverkehr im gesamten „Tiefen Feld“ für die Belastung der „Neuen Rothenburger Straße“. Einwirkender Verkehrslärm von außen (z.B. Bahntrasse im Osten, Südwesttangente) ist in den Einzelverfahren zu prüfen und hat für die Bewertung hier keine kumulativen Auswirkungen.

Für das Schutzgut Landschaft sind bei der Gesamtbetrachtung durch die Planung des Landschaftsparks im Süden im Rahmen des B-Plan Nr. 4445b und 4445c eher wieder vorteilhafte Auswirkungen zu sehen, die es bei der alleinigen Realisierung des B-Plans Nr. 4445a noch nicht gibt.

Daneben gibt und gab es aber auch weitere B-Planverfahren im Umfeld, die nicht nur eine Überplanung von Bestandsnutzungen darstellten, sondern Flächen neu in Anspruch nahmen und Auswirkungen auf Natur und Landschaft nach sich zogen. Es handelt sich hierbei u.a. um

- B-Plan Nr. 4608 „Schulstandort Rothenburger Straße“ (bereits realisiert)

[15] Hinsichtlich der Eingriffsfolgen der unterschiedlichen Pläne und Projekte im „Tiefen Feld“ im Hinblick auf das spezielle Artenschutzrecht wurden separate Gutachten erstellt. Die Eingriffsbewältigung soll aber über ein gemeinsames Maßnahmenkonzept erfolgen, das sich in Erstellung befindet.

- B-Plan Nr. 4614 „Züricher Straße“ (im Bau)
- B-Planverfahren Nr. 4601 „Großreuth-Schweinau“

Auch hier sind im Wesentlichen die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser und Tiere betroffen. In der Summe erfolgen hier zwar ebenfalls größere Flächeninanspruchnahmen und damit quantitativ größere Auswirkungen auf die Teilfunktionen der Schutzgüter (z.B. Flächenversiegelung, Grundwasserneubildung), aber keine sich gegenseitig verstärkenden Beeinträchtigungen. Bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sind hier auch teils andere Lebensräume und Tierarten betroffen als beim B-Plan Nr. 4445a.

Auswirkungen auf das Schutzgut Menschliche Gesundheit (hier: Lärm sowie Erholung) wirken aufgrund unterschiedlicher Ausgangsbedingungen nicht kumulativ mit dem B-Plan Nr. 4445a. Gleiches gilt auch für die anderen Schutzgüter.

Für das Schutzgut Fläche stellt die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen einen kumulativen Effekt dar, aber keinen sich gegenseitig verstärkenden. Der Verlust nimmt in absoluten Zahlen mit jeder Inanspruchnahme zu. Es wird hierzu auf die in der Begründung zum B-Plan erfolgte Darlegung dieser Sachverhalte verwiesen.

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Den Umgang mit nachteiligen Umweltauswirkungen regeln verschiedene, eigenständige Rechtsinstrumente. Die angewandten Bewertungskriterien und die betrachteten Schutzgüter bzw. Umweltbelange sind dabei nicht deckungsgleich. Die Umweltprüfung ermittelt als Trägerverfahren die voraussichtlichen Umweltauswirkungen für alle Belange des Umweltschutzes und stellt das Ergebnis im Umweltbericht dar. Durch die Anwendung verschiedener Instrumente können sich jedoch unterschiedliche Rechtsfolgen ergeben.

Tabelle 4: Instrumente des Umweltrechtes

Rechtsinstrument	**Umweltbelange**	**Rechtsfolgen**
BauGB[16] Umweltprüfung	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und gem. § 1a BauGB n.F.	Abwägungsrelevanz / Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, welche durch die Realisierung der Planung entstehen, sind im Umweltbericht darzustellen.
BNatSchG[17]		
(Eingriffsregelung) gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 15 und 18 BNatSchG	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Abwägungsrelevanz und konkrete Entscheidung über Vermeidung und Ausgleich
Artenschutz / saP[18]	Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG, ggf. naturschutzrechtliche Voraussetzungen für Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG; Einschlägigkeit des § 18 BNatSchG i.V.m. BauGB	Je nach Ergebnis:

[16] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
[17] Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
[18] saP = spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Bauleitplanung

Rechtsinstrument	Umweltbelange	Rechtsfolgen
		CEF[19]-/FCS[20]-Maßnahmen; wenn diese nicht möglich oder nicht funktionierend, dann Beurteilung durch die Höhere Naturschutzbehörde (Reg. von Mittelfranken), ob Ausnahmetatbestand gegeben oder nicht; bei Nicht-Regelbarkeit des speziellen Artenschutzes ist der Bauleitplan rechtlich nicht vollziehbar.
FFH-/SPA – Verträglichkeitsabschätzung / ggf. -prüfung	Beeinträchtigung der Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischen Vogelschutzgebieten gem. § 32 BNatSchG	Je nach Ergebnis Abwägungsrelevanz, Beurteilung durch die Höhere Naturschutzbehörde (Reg. von Mittelfranken), ob ausnahmsweise Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Planung gegeben ist.

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) der (erheblichen) nachteiligen Umweltauswirkungen mindern die Eingriffsschwere.

Tabelle 5: Konfliktmindernde Maßnahmen (* Art der Maßnahme: Vm Vermeidung, Vr Verringerung, A Ausgleich)

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**Maßnahme**	Art*	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang(e)	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textliche/ zeichnerische Festsetzung im B-Plan)
Inanspruchnahme von Fläche	• Flächensparendes Bauen durch Festsetzung hoher baulicher Dichten	Vr	Fläche, Boden	Textliche Festsetzung
	• Nutzung vorhandener Infrastruktur („alte“ Rothenburger Straße)	Vr	Fläche, Boden	Zeichnerische Festsetzung
	• Reduzierung von Verkehrsflächen auf das erforderliche Maß	Vr	Fläche, Boden	Zeichnerische Festsetzung
Versiegelung bzw. Verlust von Boden	• Wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Plätzen und Stellplätzen	Vr	Boden, Wasser	Textliche Festsetzung
	• Begrünung und gärtnerische Anlage der Tiefgaragendecken und unterbauten Bereiche	Vr	Boden, Wasser	Textliche Festsetzung
	• Extensive bzw. intensive Dachbegrünung bei Flachdächern von Gebäuden	Vr	Wasser, Klima, Luft	Textliche Festsetzung
Abflussverschärfung und Verringerung der Grundwasserneubildung	• Wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Plätzen und Stellplätzen	Vr	Boden, Wasser	Textliche Festsetzung
	• Retention der anfallenden Oberflächenwässer	Vr	Boden, Wasser	Textliche und zeichnerische Festsetzung

[19] CEF = Continuous Ecological Functionality, d.h. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion

[20] FCS = Favourable Conservation Status, d.h. Maßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**Maßnahme**	Art*	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang(e)	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textliche/ zeichnerische Festsetzung im B-Plan)
	• Begrünung und gärtnerische Anlage der Tiefgaragendecken und unterbauten Bereiche	Vr	Boden, Wasser	Textliche Festsetzung
	• Extensive bzw. intensive Dachbegrünung bei Flachdächern von Gebäuden	Vr	Wasser, Klima, Luft	Textliche Festsetzung
	• Naturnaher Ausbau des Diebsgrabens	A	Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	im Rahmen der Umsetzung des Entwässerungskonzepts vorgesehen
Störung von Vogelbruten, Gefahr der Tötung oder des Verlusts von Gelegen	• Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit	Vm	Tiere, biologische Vielfalt	Vorgabe aufgrund Regelung im BNatSchG (§ 39)
Störung der Tier- und Insektenwelt	• Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung	Vr	Tiere, biologische Vielfalt	Textliche Festsetzung
	• Vogelschonende Ausbildung großflächiger Glasflächen zur Verhinderung von Vogelschlag	Vr	Tiere, biologische Vielfalt	Textliche Festsetzung
Verlust von Lebensraumstrukturen und Habitatelementen	• Erhaltung von Gehölzen	Vm	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	als Hinweise in der Begründung
	• Pflanzung von Gehölzen (z.B. in öffentlichen Grünflächen, in Freiflächen der Baugebiete)	Vr, A	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• Umsetzung artenschutzrechtlich erforderlicher FCS-Maßnahmen (Schaffung von Ersatzlebensräumen)	Vm, A	Tiere, biologische Vielfalt	Textliche Festsetzung
Neubebauung und -versiegelung führt zu einer Veränderung des Lokalklimas	• Durchgrünung der Baugebiete, Begrünung und gärtnerische Anlage der Tiefgaragendecken und öffentlicher Freiflächen	Vr	Klima, Pflanzen, Tiere	Textliche Festsetzung
	• Extensive bzw. intensive Dachbegrünung bei Flachdächern von Gebäuden	Vr	Wasser, Klima, Luft	Textliche Festsetzung
	• Fassadenbegrünung	Vr	Wasser, Klima, Luft	Textliche Festsetzung
Erhöhter CO_2-Ausstoß durch Verkehr und Hausbrand	• Durchgrünung der Freiflächen mit Bäumen	Vr	Klima, Luft, Pflanzen, Tiere	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• Reduzierung des Primärenergiebedarfs (Erstellung und Umsetzung Energiekonzept)	Vm, Vr	Klima	als Hinweise in der Begründung
	• Schaffung von Schattenplätzen/-zonen in den öffentlichen Freiräumen	Vr	Klima	als Hinweise in der Begründung

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**Maßnahme**	Art*	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang(e)	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textliche/ zeichnerische Festsetzung im B-Plan)
Auswirkungen zukünftig zu erwartender Klimaveränderungen[21]	• Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen zur Schaffung von Versickerungsflächen	Vr	Boden, Wasser	Textliche Festsetzung
	• Ausschluss dunkler Fassadenfarben und Verwendung heller Baumaterialien auf Straßen und Plätzen (Albedo-Effekt)	Vr	Klima	als Hinweise in der Begründung
	• Extensive bzw. intensive Dachbegrünung bei Flachdächern von Gebäuden	Vr	Wasser, Klima, Luft	Textliche Festsetzung
	• Fassadenbegrünung	Vr	Wasser, Klima, Luft	Textliche Festsetzung
Gesundheitliche Belastungen durch Aufheizung des Baugebietes	• Realisierung von Klimaanpassungsmaßnahmen (s.o.)	Vr	Mensch (Gesundheit), Klima	Textliche Festsetzung (teilweise)
Zunahme von Luftschadstoffen durch Verkehr	• Durchgrünung der Freiflächen mit Bäumen	Vr	Klima, Luft, Pflanzen, Tiere	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• Erhaltung von Gehölzen	Vm	Klima, Luft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	als Hinweise in der Begründung
	• Gute Anbindung an den ÖPNV zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV)	Vm, Vr	Klima, Luft	Planfeststellungsbeschluss Bau der Verlängerung der U-Bahn-Linie 3
	• Bereitstellung von Ladeeinrichtungen für E-Bikes und Elektroautos	Vr	Klima, Luft	Regelung für Elektroautos durch Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)
Zunahme von Emissionen aus Heizungsanlagen	• umweltfreundliche Heizkonzepte[22]	Vr	Klima, Luft	Empfehlungen gemäß Energiekonzept, bei Verkauf städtischer Flächen Regelung über Kaufverträge
Verlust von landschafts- und ortsbildprägenden Strukturen	• Neugestaltung des Landschaftsparks im Süden (B-Plan Nr. 4445b und c)	Vr	Pflanzen, Tiere, Landschaft	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• Durchgrünung der öffentlichen Grünflächen mit Bäumen	Vr	Klima, Luft, Pflanzen, Tiere, Landschaft	Textliche und zeichnerische Festsetzung

[21] Es handelt sich hierbei nicht um unmittelbare Auswirkungen, die durch die Planung entstehen, aber um zu erwartende Änderungen, auf die die Planung reagieren muss.

[22] Grundsätzlich gilt: Zur Beheizung der Gebäude dürfen feste, die Luft erheblich verunreinigende Brennstoffe nicht verwendet werden. Dazu gehören nicht Holzpellets oder Hackschnitzel, soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanischen (d.h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt werden und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagentechnik eingehalten werden.

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**Maßnahme**	Art*	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang(e)	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textliche/ zeichnerische Festsetzung im B-Plan)
	• Naturnaher Ausbau des Diebsgrabens	A	Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft	im Rahmen der Umsetzung des Entwässerungskonzepts vorgesehen
Überprägung der Flächen durch neue Bebauung	• Anpassung der Gebäudekubaturen an dörfliche Strukturen in Kleinreuth bei Schweinau (z.B. Höhenbeschränkung, gestalterische Festsetzungen)	Vr	Landschaft	Textliche und zeichnerische Festsetzung
Überschreitung der Orientierungswerte für Lärm	• Lärmschutzbebauung/-einrichtungen an „Neuer Rothenburger Straße“	Vr	Mensch - Gesundheit	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• Passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzgrundrisse, Schalldämm-Maße für Außenbauteile etc.)	Vr	Mensch - Gesundheit	Textliche Festsetzung
Verlust von Flächen zur Erholung	• Schaffung neuer, öffentlicher Grünflächen	A	Mensch (Erholung)	zeichnerische Festsetzung
	• Neugestaltung des Landschaftsparks im Süden (B-Plan Nr. 4445b und c)	Vr	Pflanzen, Tiere, Landschaft, Mensch (Erholung)	Textliche und zeichnerische Festsetzung

Durch eine geschickte Lenkung lassen sich erhebliche Konflikte vermeiden und die Eingriffe mindern. Eine Vielzahl der in Tabelle 5 aufgeführten Maßnahmen ist für mehrere Schutzgüter gleichzeitig wirksam (= Wechselwirkungen).

Sofern keine verbindliche Festsetzung im B-Plan möglich ist, sind die Maßnahmen als (möglichst zu realisierende) Vorschläge auf Vorhaben- bzw. Genehmigungsebene im Rahmen der jeweiligen Ausführungsplanung aufzugreifen. Als weitere Klimaanpassungsmaßnahmen sind außenliegende Verschattungselemente an den geplanten Gebäuden und in der zentralen öffentlichen Grünfläche sowie Trinkwasserstellen sowohl im Außen- als auch im Innenbereich von Gebäuden, insb. öffentlichen Gebäuden, zu nennen.

5.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Im Plangebiet liegen keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellten Objekte bzw. Gebiete (NSG, LSG, gLB und/oder ND) oder Wasserschutzgebiete (WSG) vor.

Keiner der im Untersuchungsgebiet festgestellten Biotoptypen stellt einen geschützten Lebensraum nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG oder einen Lebensraum nach Anhang I der FFH-Richtlinie dar.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 1996 wurde an lokal bedeutsamen Lebensräumen im Geltungsbereich die Lebensräume Nr. 537 und 588 erfasst, als regional bedeutsam der Lebensraum Nr. 536. Es handelte sich hier um Magerwiesen, Brachen, Gehölzbestände und auch um bebautes Gebiet mit strukturreichen Freiflächen und/oder hohem Gehölzanteil. Ferner befinden sich im

Geltungsbereich Biotope der Stadtbiotopkartierung (vgl. hierzu auch Kap. 2.4.1, die weitgehend identisch mit den Biotopen des ABSP sind.

Im Geltungsbereich befinden sich gemäß AELF ca. 1,8 ha als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes einzustufende Gehölzbestände. Der waldrechtliche Ausgleich für diese Eingriffe erfolgt unabhängig von der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung auf Teilflächen des Fl. Nr. 106/0, Gemarkung Atzelsberg (Gemeinde Marloffstein).

Die Ermittlung des naturschutzfachlichen Kompensationsbedarfs erfolgt in Anwendung der Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (KostenErstS, Stand: 21.07.2006). Bei der Ermittlung des Bestands- und Planungswertes wird der schon bebaute Bereich im Nordosten nicht berücksichtigt, da für diesen als Innenbereich nach § 34 BauGB bereits Baurecht besteht. Hier erfolgen durch den B-Plan keine Veränderungen der planungsrechtlichen Zulässigkeit.

Zunächst werden die betroffenen Biotop-/Nutzungstypen flächenmäßig erfasst, in einer Karte dargestellt und den nach der Anlage 2 der KostenErstS vorgegebenen „ökologischen Wertfaktoren (Bestand)“ zugeordnet. Aus der Multiplikation der Fläche (in m²) und dem Wertfaktor ergibt sich der Bestandswert der Fläche.

Dem wird der zukünftige Wert des Planungsbereichs entgegengesetzt, indem analog zu oben die Planung flächenmäßig getrennt nach Biotop-/Nutzungstypen ermittelt und diesen der „ökologische Wertfaktor (Entwicklung)“ zugeordnet wird. Die Differenz zwischen Planungs- und Bestandswert ergibt den auszugleichenden Biotopwert. Basis für diese Ermittlung ist der aktuell vorliegende Entwurf des B-Planes.

Folgende Annahmen werden der Bilanzierung des Planungswertes zugrunde gelegt:

- Die randlichen Bereiche der künftigen „Neuen Rothenburger Straße“, die in den Geltungsbereich hineinragen werden im Bestand entsprechend des Endzustandes gemäß Feststellungsentwurf zur „Neuen Rothenburger Straße“ berücksichtigt. Die geplanten befestigten Flächen (Zufahrten und Sedi-Pipe-Anlage) werden als versiegelte Flächen (Nutzungstyp 7.6) bewertet. Die Straßenböschungen sowie die Flächen innerhalb der Planfeststellungsgrenze, die im Rahmen der Baumaßnahme (auch nur temporär) beeinträchtigt und nach Abschluss wieder angesät werden, werden als extensiv gepflegte Straßenränder (Nutzungstyp 5.6) bewertet. Dies kommt der Ausprägung dieser nur temporär vorgesehenen Blühstreifen am nächsten. Es werden Flachdächer festgesetzt, die zu begrünen sind. Es wird von den gemäß Rahmenplanung geplanten Gebäuden, die auch in der Planzeichnung hinweislich dargestellt sind und einer Dachbegrünung auf 70% der Dachfläche ausgegangen.
- Bezüglich des Gesamtanteils überbauter Flächen (Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten und Wege) wird von der im B-Plan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ausgegangen, sowie der nach BauNVO zulässigen Überschreitung um 50% nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Die Restflächen auf diesen Baugrundstücken wurden als strukturarme Hausgärten (Nutzungstyp 5.3) bilanziert.
- Zu pflanzende Bäume wurden entsprechend der Festsetzungen des Entwurfs des Rechtsplans in die Bilanz eingestellt, soweit sie sich in Verkehrsflächen oder auf Plätzen befanden. Zum Ansatz kamen je Baum 20 m² durch die Krone übertraufte Fläche.
- Bei den öffentlichen Grünflächen im Quartier wurde von der Herstellung strukturreicher Grünflächen (Nutzungstyp 5.2) ausgegangen, bei den öffentlichen Grünflächen im Südwesten von großen, strukturreichen Grünanlagen (Nutzungstyp 5.1), da diese ja auch eine Fortsetzung im B-Plan Nr. 4445b finden.
- Für die Retentionsflächen im Westen (Nutzungstyp 8.1) wurde ein etwas höherer Biotopwert (0,55) angesetzt, da hier randlich auch mit Bepflanzungen gerechnet wird, die die Biotopausstattung erhöhen.
- Bei der Lärmschutzmaßnahme entlang der Südwesttangente wird von einer 1,70 m breiten Lärmschutzwand (Nutzungstyp 8.3) ausgegangen. Der Weg zwischen Südwesttangente und Lärmschutzwand wird mit 3,5 m Breite ebenfalls als versiegelte Fläche, die über Trennsystem abgeleitet wird (Nutzungstyp 8.3), bilanziert. Der

Pflegeweg sowie die Böschung in Richtung Park wird als Teil der öffentlichen Parkanlage (Nutzungstyp 5.1) bewertet.

- Der Diebsgraben wird als 6,0 m breiter, begrünter Graben berücksichtigt (Nutzungstyp 8.1 – Flächen zur Regenwasserversickerung ohne Nutzungsdruck). Ein zusätzlicher Pflegeweg ist nicht vorgesehen, stattdessen sollen Mähfahrzeuge entlang der ausreichend breiten Sohle fahren können.

Die genaue Ermittlung der Biotopwerte für den Bestand und Planungssituation ist im Anhang in Tabelle 7 und Tabelle 8 dargestellt. Folgende Bilanzierung ergibt sich bei der Ermittlung der Differenz zwischen Bestandswert abzüglich des Planungswertes:

47.398 – 38.665 = 8.733 Biotopwertpunkten

Es wird hierbei davon ausgegangen, dass mit Ausnahme des randlichen Eingriffs durch den Ausbau des Diebsgrabens die bestehende planfestgestellte Ausgleichs-/Ersatzfläche in ihrer angedachten Funktion (Ausgleich für Ausbau Rothenburger Straße zwischen Virnsberger Straße und dem Bereich der Regelsbacher Straße) beibehalten werden kann. Geringfügige Änderungen der Biotopzusammensetzung im Hinblick auf die ursprüngliche Planungsabsicht im damaligen landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) können im Rahmen der tatsächlichen Herstellung des Landschaftsparks berücksichtigt und gewürdigt werden.

Für den Eingriff in die planfestgestellten Ausgleichs-/Ersatzflächen auf den Fl. Nr. 512 bis 517 der Gemarkung Großreuth bei Schweinau, die für den Ausbau der Rothenburger Straße umgesetzt worden sind, wird neben der Ausgleichsermittlung gemäß KostenErstS zudem der Ausgleich für das bereits realisierte Ausgleichserfordernis („Ausgleich des Ausgleichs“) in Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken berücksichtigt. Es wird eine Fläche von insgesamt 1.948 m² in Anspruch genommen. Davon wurden 1.319 m² zu 25% und 629 m² zu 50% angerechnet.[23] Es ergibt sich damit ein Ausgleichsäquivalent von 644 m² (330 m² + 314 m²). Im B-Plan erfolgt die Zuordnung einer planexternen Ausgleichsfläche auf dem Flurstück Nr. 885, Gmgk. Neunhof, mit einer Flächengröße von 644 m². Die Teilfläche ist im Kartenanhang dargestellt.

Der Ausgleich für das Kompensationsdefizit wird auf Flächen im städtischen Ökokonto erbracht. Die einzelnen Flächen sowie die Entwicklungsziele sind in der Tabelle 9 aufgeführt und im Kartenanhang dargestellt.

5.2 Europäischer und nationaler Artenschutz

Aufgrund der Anforderungen des § 44 BNatSchG (und den diesbezüglichen Empfehlungen der Höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Mittelfranken) wird im Interesse der Rechtssicherheit der Planung die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) empfohlen. Im Rahmen der saP wird umfassend und systematisch ermittelt, ob die Planung auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse, insbesondere das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG, treffen könnte.

Die Verbote treten zwar erst direkt mit Realisierung eines Vorhabens ein, allerdings muss im Rahmen der Bauleitplanung bereits geprüft werden, ob die Umsetzung eines B-Planes

[23] Gemäß der Ausgleichsermittlung im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Planfeststellungsbeschluss für den Ausbau der Rothenburger Straße zw. Virnsberger Straße und Regelsbacher Straße (2002)

aus artenschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Ein B-Plan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen. Eine Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Verfahren ist nicht möglich.

Um die Auswirkungen auf geschützte Tierarten und eine mögliche Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände genauer zu prüfen, wurden Erhebungen zu verschiedenen Artengruppen durchgeführt und hierzu eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (GROSSER-SEEGER & PARTNER, 01.10.2021) Diese wurde auf Grundlage der saP für das Gesamtareal des ursprünglichen Geltungsbereichs des B-Planverfahrens Nr. 4445 „Tiefes Feld“ erarbeitet, da die sich daraus ergebenden Maßnahmen zusammenwirken sollen (GROSSER-SEEGER & PARTNER, 04.12.2018).

Im naturschutzfachlichen Gutachten zur saP werden folgende Vorkehrungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für erforderlich gehalten (Die Nummerierung entspricht hier dem Gutachten zur saP. Da nicht alle Maßnahmen im B-Plan festsetzbar sind, erfolgt in der Satzung eine abweichende Nummerierung!):

- **V 1** Durchführung einer Umweltbaubegleitung
- **V 2** Durchführung der Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen außerhalb der Brutzeit von Vögeln oder der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (also nicht vom 01. März bis zum 30. September)
- **V 3** Baufeldfreimachung bzw. Beginn der Erschließungsmaßnahmen in Acker- und Brachflächen außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten (also nicht vom 01. März bis zum 15. September)
- **V 4** Prüfung auf Gebäudebrüter und Fledermausvorkommen vor dem Abriss von Gebäuden
- **V 5** Erhaltung von Gehölzbereichen
- **V 6** Umsiedlung von Zauneidechsen
- **V 7** Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden

Da im Zuge des Verfahrens bereits absehbar war, dass innerhalb des „Tiefen Feldes“ oder in räumlicher Nähe zum Eingriffsort keine vorlaufenden Ersatzmaßnahmen möglich sind, handelt es sich nicht mehr um CEF-Maßnahmen und die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wären erfüllt. Dafür ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich. Hierzu wurde seitens der Höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Mittelfranken die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme bereits in Aussicht gestellt.

Die in der saP dargestellten, erforderlichen Maßnahmen beziehen sich allein auf die durch den BP Nr. 4445a ausgelösten Eingriffe, unabhängig davon, ob auch durch andere Planungen im „Tiefen Feld“ Eingriffe ausgelöst und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden. Für alle im „Tiefen Feld“ vorgesehenen Maßnahmen, die durch die Bebauungspläne Nr. 4445a und 4445b sowie die Planfeststellung der „Neuen Rothenburger Straße“ ausgelöst werden, wird jedoch derzeit noch ein gemeinsames Maßnahmenkonzept erstellt, das eine koordinierte Umsetzung aller Maßnahmen ermöglicht und gleichzeitig die Zuordnung des Ausgleichs zu den einzelnen Planungen darstellt. Folgende Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands (FCS-Maßnahmen) werden gemäß saP-Gutachten zum B-Plan Nr. 4445a vorgesehen und in der Satzung festgesetzt:

- **FCS 1** Anlage von Blühstreifen/Ackerbrache

  Für die betroffenen Feldlerchen-Brutpaare sind die Herstellung von Blühstreifen oder Ackerbrachen erforderlich, die ihnen als Brut- und Nahrungshabitat dienen können und eine Aufwertung ihres Lebensraumes darstellen. Es werden für die durch den B-Plan

Nr. 4445a betroffenen 7 Brutpaare eine Fläche von 1,4 ha (0,2 ha/Brutpaar) für erforderlich erachtet. Von dieser Maßnahme profitieren auch andere Arten, wie Wachtel, Wiesen-Schafstelze oder Rebhuhn.

Insgesamt sind von den o.g. Planungen im „Tiefen Feld“ 20 Feldlerchen-Brutpaare betroffen. Da gemäß Planfeststellung der „Neuen Rothenburger Straße“ ein Ausgleich für 6 Brutpaare vorgesehen ist und durch den B-Plan Nr. 4445a darüber hinaus keine weiteren Eingriffe erfolgen, werden hier keine Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Im B-Plan Nr. 4445b wird der Ausgleich für die verbleibenden 14 Brutpaare erbracht.

- **FCS 2** Anlage von Mulden und Vernässungsbereichen in der Feldflur

  Als Ersatz für die durch den B-Plan Nr. 4445a hervorgerufenen Beeinträchtigung von drei Revieren des Kiebitzes und eines möglichen Wachtelkönig-Brutpaars sind auf 1,5 ha Acker- und/oder Grünlandflächen flach ausgebildete Mulden herzustellen.

  Insgesamt sind von den o.g. Planungen im Tiefen Feld 3 Kiebitz-Brutpaare betroffen. Da gemäß Planfeststellung der „Neuen Rothenburger Straße“ ein Ausgleich für 1 Brutpaar und im B-Plan Nr. 4445b ein Ausgleich für 2 Brutpaare vorgesehen wird, sind allen betroffenen Brutpaaren Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

- **FCS 3** Optimierung/Herstellung einer geeigneten Fläche für Zauneidechsen

  Als Lebensraumersatz für die Zauneidechsen sind für den B-Plan Nr. 4445a Maßnahmen auf mindestens 8.000 m² erforderlich. Mit der FCS-Maßnahme müssen alle Lebensraumfunktionen der Zauneidechse abgedeckt sein, also die Möglichkeit zur Überwinterung, Versteck- und Sonnplätze für das Sommerhalbjahr, geeignete Flächen zur Eiablage und eine ausreichende Nahrungsgrundlage (Vorhandensein von Beutetieren).

  Die Zuordnung der Ausgleichsfläche erfolgt komplett in der Planfeststellung der „Neuen Rothenburger Straße“.

- **FCS 4** Ersatz verloren gehender Baumhöhlen

  Als Ersatz für verlorengehende Baumhöhlenquartiere sind 25 Fledermauskästen und 20 Vogel-Nisthöhlen aufzuhängen. Alternativ zur Aufhängung von Kästen können in geeigneten Bereichen auch Habitatbäume in ihrer Entwicklung gefördert werden.

  Gemäß saP zur Planfeststellung der „Neuen Rothenburger Straße“ erfolgt ein Ausgleich von 23 Fledermauskästen und 12 Vogelnisthilfen. Zudem erfolgt die Förderung der Entwicklung von Habitatbäumen, sodass der Ausgleich bereits vollständig über die Planfeststellung der „Neuen Rothenburger Straße“ erfolgt.

- **FCS 5** Neupflanzung von Heckenbereichen

  Als Ersatz für den durch den B-Plan Nr. 4445a verursachten Wegfall von Gehölzbeständen sind 2.400 m² Gehölzfläche neu zu schaffen.

  Im Rahmen der „Neuen Rothenburger Straße“ erfolgt bereits die Heckenpflanzung von 520 m². Die Zuordnung der restlichen 1.880 m² erfolgt im B-Plan Nr. 4445a auf den planexternen Flurstücken Nr. 577, 619 und 887, Gmkg. Neunhof.

6 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der oben genannten Gebiete des Schutzgebiets-systems Natura 2000 sind von der Planung nicht betroffen.

Nächstgelegenes FFH-Gebiet ist das Gebiet DE 6432-301 „Sandheiden im mittelfränkischen Becken“ in Form der Teilfläche 02 NSG „Hainberg“, das ca. 850 m entfernt in südwestlicher Richtung liegt. Die dort vorkommenden Lebensraumtypen der Sandlebensräume mit Dünen und trockenen Heiden stehen in keinem funktionalen Zusammenhang zu den im Geltungsbereich vorkommenden Lebensräumen.

Das europäische Vogelschutzgebiet DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ liegt über 4,8 km entfernt. Auch hier können Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele definitiv ausgeschlossen werden.

7 Geprüfte Alternativen

Die Prüfung einer Standortalternative erfolgt nicht auf B-Planebene. Der Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg weist das zur Bebauung vorgesehene Areal als Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen aus. Auch die „Neue Rothenburger Straße“ ist bereits als über-/örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Für das Gebiet selbst wurden aber Planungsalternativen geprüft.

Für das gesamte Areal des „Tiefen Feldes“ bei Kleinreuth bei Schweinau fand bereits 2009/10 ein städtebaulicher Wettbewerb statt. Die Siegerentwürfe wurden im Rahmen eines Workshops im Februar 2010 überarbeitet und optimiert. Diese wurden erneut im Hinblick auf die Kriterien städtebauliche Qualität, Verkehrserschließung, Freiräume, Nutzungen und Realisierbarkeit geprüft. Mit Ausnahme des Kriteriums der Freiräume erfolgte also keine eigentliche Prüfung umweltrelevanter Belange.

Die damals entworfenen Varianten des Siegerbüros SPF Schönle/Piehler/Finkenberger (Stuttgart/Köln) mit unterschiedlichen Gestaltungsmöglichkeiten der großen südlichen Freifläche zwischen geplanter Bebauung und Südwesttangente spielen beim vorliegenden B-Plan Nr. 4445a aber keine entscheidende Rolle, da diese Flächen nur randlich im Geltungsbereich enthalten sind. Hieraus wurde aber auch der dem B-Plan Nr. 4445a zugrundeliegende Rahmenplan mit Stand vom Juni 2017 entwickelt.

Zur Entwässerung wurden verschiedene Optionen geprüft, die auch eine mögliche Versickerung beinhalteten. Aufgrund der ungünstigen Verhältnisse im Gebiet wurde aber letztendlich das nun verfolgte Entwässerungskonzept mit Retention in der Fläche und Ableitung über den Diebsgraben favorisiert.

Zu einem früheren Zeitpunkt der Planung sollten Wasserflächen zur Gestaltung, mit integriert werden. Dazu wurde seitens der Stadt Nürnberg im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes „koopstadt“ eine „Vision Wasser Tiefes Feld“ entwickelt. Hierbei wurden mehrere Varianten der Wasserflächengestaltung geprüft. Im Rahmenplan wurde eine mögliche Ausbildung des Natursees entwickelt. Die Machbarkeit und tatsächliche Ausgestaltung wurden weiter geprüft. Im Planungsverfahren wurde letztendlich darauf verzichtet, um u.a. eine weitere Flächeninanspruchnahme der planfestgestellten Ausgleichsfläche und landwirtschaftlich genutzter Flächen im „Tiefen Feld“ zu vermeiden.

8 Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht gemäß Anlage 1 des BauGB soll den aktuellen Zustand des Plangebietes (Basisszenario) und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschreiben und bewerten. Auch die Entwicklung der einzelnen Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, Kapitel 3) soll ermittelt und bewertet werden.

Die vorliegende Fassung des Umweltberichtes wurde vom Büro Grosser-Seeger & Partner, Nürnberg, erstellt. Es werden Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht (Kapitel 2) und Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt (Kapitel 5).

Folgende Informationsquellen und Gutachten wurden für die vorliegende Fassung des Umweltberichtes herangezogen (die genannten Datengrundlagen liegen dem Verfasser vor bzw. wurden von der Stadt Nürnberg zur Verfügung gestellt):

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
- Stadtklimagutachten (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 2014)
- Klimaökologische Expertise zum B-Plan Nr. 4445 „Tiefes Feld“ in Nürnberg (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 2021)
- Klimafahrplan Nürnberg 2010-2050 (2014)
- Handbuch Klimaanpassung (2012)
- Masterplan Freiraum (2014, regelmäßige Fortschreibung)
- Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg (bgmr Landschaftsarchitekten, 2013)
- Stadtbiotopkartierung (2008)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg (1996)
- Artenschutzkartierung Bayern (ASK-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, LfU), Kartenblatt TK 6531 und TK 6532, Abfrage am 01.04.2020)
- Bay. Geologisches Landesamt: Geologische Karte 1 : 50.000 Nürnberg-Fürth-Erlangen und Umgebung (1977) bzw. UmweltAtlas Bayern (Zugriff 13.04.2018)
- Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg (2017)
- Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4445, Tiefes Feld, Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg (SUN), 26.03.2014
- Aktualisierung und Fortschreibung des bestehenden Entwässerungskonzeptes B-Plan 4445a, 4445b und 4445c mit Freiflächenrahmenplan, Ramboll Studio Dreiseitl GmbH, August 2021
- Strategische Lärmkarte LfU 2017 (Straßenlärm) bzw. UmweltAtlas Bayern (Zugriff 19.03.2020)
- Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz (erstellt von ACCON GmbH, vom Stadtrat beschlossen am 28.10.2015, Fortschreibung 2019)
- Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung, Bebauungsplan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“, IBAS mbH, 14.07.2021
- TÜV SÜD Industrie Service GmbH: Bericht über mögliche Einwirkungen von Störfällen im Hinblick auf die Bauleitplanung, 13.06.2017
- 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet der Stadt Nürnberg (September 2017)
- Quartiersbezogener Energienutzungsplan (ENP) für das Entwicklungsgebiet „Tiefes Feld“, N-ERGIE AG, 13.12.2019
- Masterplan für die Gestaltung nachhaltiger und emissionsfreier Mobilität in Nürnberg (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co KG, Bericht Juni 2018)
- Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Planfeststellungsverfahren für den Ausbau der Rothenburger Straße zwischen Virnsberger Straße und dem Bereich der Regelsbacher Straße, 13.07.2004 (Gartenbauamt Nürnberg)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Bebauungsplan 4445, Kleinreuth, „Tiefes Feld“, Ökologisch-Faunistische-Arbeitsgemeinschaft Schwabach (ÖFA), September 2011
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Bebauungsplan Nr. 4445a, „Tiefes Feld Nordwest“, Büro Grosser-Seeger & Partner, 01.10.2021
- Ortsbegehungen (Erfassung Biotop-/Nutzungstypen) in 2017 und Aktualisierung am 27.04.2018 sowie in 2021

Aussagen in diesem Umweltbericht wurden aufgrund der vorliegenden Grundlagendaten und Erkenntnisse (siehe oben) getroffen, soweit dies zum jetzigen Zeitpunkt möglich war. Auf etwaige Unwägbarkeiten oder methodische Schwierigkeiten wird ergänzend bei den einzelnen Schutzgütern eingegangen.

9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen (und auch nur diese), die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel dieser Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener Auswirkungen und ggf. das Ergreifen von Abhilfemaßnahmen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gemäß § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB und von Maßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung). Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht darzustellen. Die gemeindliche Überwachung ist jedoch nicht auf die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen beschränkt.

Für zahlreiche Umweltauswirkungen bestehen in Deutschland bereits engmaschig fachgesetzliche Überwachungs- und Kontrollverfahren. Diese können im Rahmen des Monitorings von der Gemeinde für die Überwachung genutzt werden. Die Fachbehörden sind dabei gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Gemeinde über ihnen vorliegende Informationen über erhebliche Umweltauswirkungen eines Bauleitplanes zu unterrichten.

Im Rahmen der allgemeinen Bauaufsicht ist auf die Einhaltung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans zu achten. Dies betrifft auch Festsetzungen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.

Nachteilige Umweltauswirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten des Bauleitplans bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können nicht systematisch und flächendeckend permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Nürnberg ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden bzw. der Bürger über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Grundwassermessstellen, die für die Erkundung des Untersuchungsgebietes „Tiefes Feld“ genutzt wurden (Versickerungsgutachten, SUN, 2014). Zwei davon werden später in öffentlichen Grünflächen liegen, die dritte im Bereich der geplanten „Neuen Rothenburger Straße“. Es ist auf nachgelagerter Ebene zu prüfen, inwieweit diese auch dauerhaft in das städtische Überwachungssystem übernommen werden könnten, um Auswirkungen der Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Flächen auf den Grundwasserstand zu dokumentieren.

Weiter wird ein Monitoring im Hinblick auf die Ausgleichskonzeption (spezieller Artenschutz) erforderlich. Dieses Monitoring kann eine reine Wirkungskontrolle der durchgeführten Maßnahmen darstellen bzw. es kann auch die Populationsentwicklung der durch die Planung betroffenen Tierarten (z.B. Brutvögel der offenen Feldfluren) im Sinne einer Erfolgskontrolle untersuchen. Es bietet damit die Möglichkeit der Nachsteuerung bei Problemen der Maßnahmenumsetzung und des Erfolges bezogen auf die Bestandsentwicklung der Zielarten.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist zudem mit der Vermeidungsmaßnahme V1 der saP eine ökologische/naturschutzfachliche Baubegleitung vorgesehen, um die Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und die fachgerechte Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen zu gewährleisten.

10 Zusammenfassung

Auf Grundlage des Gesamtrahmenplans zum B-Planverfahren Nr. 4445 „Tiefes Feld“ wurde der B-Plan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ herausgelöst, da in diesem Bereich Baurecht unabhängig von den laufenden Planfeststellungsverfahren für die Güterzugstrecke und die „Neue Rothenburger Straße“ erfolgen kann. Der B-Plan 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ umfasst ca. 13,1 ha und ist in zwei Teil-Geltungsbereiche aufgegliedert. In unmittelbarer Nähe zur neuen U-Bahn-Haltestelle „Kleinreuth bei Schweinau“ und einem neuen Quartierszentrum sollen Wohnraum für mehr als 700 Einwohner sowie öffentliche Grün- und Spielflächen entstehen. Der südliche Geltungsbereichsteil dient der planungsrechtlichen Sicherung von Lärmschutz-einrichtungen (Lärmschutzwand) sowie von Grünflächen zur Retention bzw. zum (weitestgehenden) Erhalt einer planfestgestellten Ausgleichs-/Ersatzfläche.

Im Umweltbericht werden alle Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB hinsichtlich der Bedeutung der Bestandssituation sowie der zu erwartenden Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung untersucht. Grundlage hierfür stellt der vorliegende Entwurf des B-Plans dar.

Tabelle 6: Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen des B-Plans auf die Schutzgüter

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	**erheblich nachteilig**
Boden	**erheblich nachteilig**
Wasser	**erheblich nachteilig**
Pflanzen	**erheblich nachteilig**
Tiere	**erheblich nachteilig**
Biologische Vielfalt	**erheblich nachteilig**
Landschaft	nicht erheblich
Menschliche Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich
• Lärm	**erheblich nachteilig**
• Erschütterungen, Sekundärluftschall	nicht erheblich
• Störfallvorsorge	nicht betroffen
Luft	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich
Abfall und Abwasser	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Auswirkungen auf Natur und Landschaft bestehen im Wesentlichen durch die Überbauung der bisherigen, insb. landwirtschaftlich genutzten Freiflächen und der damit einhergehenden Versiegelung und Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser.

In Bezug auf das Schutzgut Tiere sind im Wesentlichen Nahrungs- und Bruthabitate von bodenbrütenden Vogelarten betroffen, es erfolgen aber auch Eingriffe in Lebensräume von heckenbrütenden Vogelarten sowie von Zauneidechsen. Die Eingriffe sind erheblich

nachteilig, auch wenn der B-Plan nur in Randbereiche des Gesamtgebiets „Tiefes Feld“ eingreift. Durch weitere Kulisseneffekte sind aber mehr Brutpaare betroffen. Eingriffsnahe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht möglich, daher werden externe FCS-Maßnahmen sowie ein artenschutzrechtliches Monitoring notwendig. Für alle im „Tiefen Feld“ vorgesehenen Maßnahmen, die durch die Bebauungspläne Nr. 4445a und 4445b sowie die Planfeststellung der „Neuen Rothenburger Straße“ ausgelöst werden, wird jedoch ein gemeinsames Maßnahmenkonzept erstellt, das eine koordinierte Umsetzung aller Maßnahmen ermöglicht und gleichzeitig die Zuordnung des Ausgleichs zu den einzelnen Planungen darstellt.

Für das Schutzgut Pflanzen erfolgen aufgrund der Inanspruchnahme von Gehölz-, Brach- und Sukzessionsflächen erhebliche Beeinträchtigungen. Durch die Pflanzungen von Bäumen und Gehölzgruppen sowie die Herstellung von strukturreichen Grünanlagen werden jedoch neue Habitatstrukturen geschaffen. Aufgrund der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen bestehen auch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt.

Für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind Auswirkungen durch Verkehrslärmimmissionen zu erwarten. Trotz aktiver (Schallschutzbebauung) und passiver Schallschutzmaßnahmen werden die verbleibenden Auswirkungen als erheblich für die im Gebiet bereits wohnenden und zukünftig dort lebenden Menschen nachteilig erachtet, da die grundsätzliche Immissionssituation nicht geändert werden kann. Die Maßnahmen zum Schallschutz ergeben beim Aufenthalt im Gebäude einen ausreichenden Schutz, dieser kann aber nicht für die Außenbereiche gewährleistet werden. Insbesondere auch die öffentlichen Grünflächen sind nur in Teilbereichen vor Lärm geschützt.

Auf das Schutzgut Landschaft ist keine erhebliche Auswirkung zu erwarten, da bereits eine Überprägung des Planungsbereichs besteht, und zudem eine Durchgrünung des geplanten Baugebietes vorgesehen ist.

Die Schutzgüter Luft und Klima werden nicht erheblich beeinträchtigt, da das Gebiet innerhalb des B-Planes Nr. 4445a weiterhin über einen funktionierenden Luftaustausch über die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verfügen wird und die negativen Auswirkungen der Planung begrenzt sind. Im Hinblick auf die Wärme- und Stromversorgung wurde für den Bereich des B-Plans Nr. 4445a sowie für einen Teilbereich des B-Plans Nr. 4445b ein Energiekonzept mit dem Ziel einer CO_2-neutralen Energieversorgung der Neubauten erstellt. Die Umsetzung der hier empfohlenen Maßnahmen (Blockheizkraftwerk, Solarthermie-Anlage etc.) sind auf Vorhabenebene weiter zu verfolgen. Im Zuge der Umsetzung des B-Plans entstehen keine besonderen Arten oder Mengen von Abfall. Entstehende Abwässer können nach Errichtung der entsprechenden Kanäle ins städtische Kanalsystem eingeleitet und der städtischen Kläranlage zugeleitet werden.

Der B-Plan Nr. 4445a "Tiefes Feld Nordwest" ist nicht isoliert zu betrachten, sondern in Zusammenhang mit benachbart vorgesehenen Planungen im „Tiefen Feld“ selbst und in Bereichen östlich der Bahnlinie. In der Summe erfolgen größere Flächen-inanspruchnahmen und damit quantitativ größere Auswirkungen auf die Teilfunktionen der Schutzgüter (z.B. Flächenversiegelung, verringerte Grundwasserneubildung), aber keine sich gegenseitig verstärkenden. Bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sind auch teils andere Lebensräume und Tierarten betroffen, als beim B-Plan Nr. 4445a. Für das Schutzgut Fläche stellt die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen dagegen einen kumulativen Effekt dar, aber keinen sich gegenseitig verstärkenden. Der Verlust ungenutzter Fläche nimmt mit jeder Inanspruchnahme zu. Es wird hierzu auf die in der Begründung zum B-Plan erfolgte Darlegung dieser Sachverhalte verwiesen.

Bei der Realisierung der Planung können verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden, die eine effektive Verringerung der Eingriffe darstellen. Eine Reihe von konfliktmindernden Maßnahmen wird über

Festsetzungen im B-Plan geregelt; weitere Maßnahmen sind auf Vorhabenebene zu prüfen und möglichst umzusetzen.

Die Bilanzierung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB wurde anhand eines Vergleichs der Planungssituation mit der Ausgangssituation durchgeführt. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 8.733 Punkten, welches über das städtische Ökokonto ausgeglichen werden kann.

Aufgrund der Entfernung des Geltungsbereiches des B-Plans zum Europäischen Vogelschutzgebiet DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ und zum FFH-Gebiet DE 6432-301 „Sandheiden im mittelfränkischen Becken“ und fehlender funktionaler Beziehungen sind keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele dieser Gebiete des Netzes NATURA 2000 zu erwarten.

Hinsichtlich der Prüfung von Planungsalternativen fand für das gesamte Areal des „Tiefen Feldes“ bereits 2009/10 ein städtebaulicher Wettbewerb statt. Die Siegerentwürfe wurden im Rahmen eines Workshops im Februar 2010 überarbeitet und optimiert. Diese wurden erneut im Hinblick auf die Kriterien städtebauliche Qualität, Verkehrserschließung, Freiräume, Nutzungen und Realisierbarkeit geprüft. Mit Ausnahme des Kriteriums der Freiräume erfolgte also keine eigentliche Prüfung umweltrelevanter Belange.

Zur Entwässerung wurden verschiedene Optionen geprüft, die auch eine mögliche Versickerung beinhalteten. Aufgrund der ungünstigen Verhältnisse im Gebiet wurde aber letztendlich das nun verfolgte Entwässerungskonzept mit Retention in der Fläche und Ableitung über den Diebsgraben favorisiert. Zu einem früheren Zeitpunkt der Planung sollte zudem ein Natursee mit integriert werden; hierzu wurden unterschiedliche Varianten sowie die Machbarkeit geprüft. Diese Planung wurde u.a. zur Vermeidung weiterer Flächeninanspruchnahmen nicht weiterverfolgt.

Für die Richtigkeit
Nürnberg, 18.10.2021

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
LANDSCHAFTS-ARCHITEKTIN
BY AK
172 885

Dipl.-Ing. Daniela Bock MBA
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Inhaber

11 Anhang

Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Grund und Boden, Fläche, Wasser

§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 (zuletzt geändert am 01.01.2020):
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Gemäß dem Grundsatz des LEP sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):
Die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

ABSP der Stadt Nürnberg:
Eine Reihe von Bodenschutzzielen ist hier formuliert. Insbesondere sollen ökologisch wertvolle Bereiche von Versiegelung freigehalten werden.

§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG):
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Des Weiteren gibt die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg der Versickerung von Niederschlagswässern bzw. deren sonstiger alternativer Ableitung den Vorrang. Mit Einführung des getrennten Gebührenmaßstabs für Niederschlagswasser und Abwasser seit 01.01.2000 wird dies auch in der entsprechenden Gebührensatzung berücksichtigt.

§§ 77, 78ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG):
(Frühere) Überschwemmungsgebiete (ÜSG) i.S.d. § 76 sollen nach § 77 in ihrer Funktion als Rückhalteflächen erhalten bzw. soweit wie möglich wiederhergestellt werden. §§ 78 und 78a beinhalten entsprechende planerische und bauliche Vorschriften, welche darauf abzielen, Retentionsräume möglichst von Bebauung freizuhalten bzw. im Fall einer Bebauung das vorherrschende Hochwasser–schutzniveau nicht zu verringern. Generell sind bei Planungen in einem amtlich festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten ÜSG (§ 76 Abs. 3) oder in einem Risikogebiet außerhalb eines ÜSG die Belange der Hochwasservorsorge im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu be–rücksichtigen (Abwägungs–direktiven in § 78 Abs. 3 und 8, § 78b Abs. 1).

Stadtratsbeschluss vom 27.06.2012:
Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (InSEK) „Nürnberg am Wasser“ beinhaltet Leit-linien für künftige gesamtstädtische Planungen und Konzepte in Bezug auf die „Gemeinschaftsaufgabe“ Wasser.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2013 und des Stadtplanungsausschusses vom 07.11.2013:
Die Stadtverwaltung prüft in jedem Bauleitplanverfahren, das eine Neubauplanung vorsieht (einschließlich Konversionsflächen), die Möglichkeiten und die Realisierbarkeit eines nachhaltigen Umgangs mit und einer ortsnahen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers.

Artenschutz und Biologische Vielfalt

Die Rechtsvorgaben für den speziellen Artenschutz sind in den §§ 44 u. 45 BNatSchG geregelt. Aussagen zum NATURA 2000-Konzept der EU finden sich in den §§ 31 bis 36 BNatSchG. Die Rechtsgrundlagen zum speziellen Artenschutz unterliegen nicht der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung (siehe auch Kapitel 5).

Die *Bayerische Biodiversitätsstrategie,* beschlossen vom Bayerischen Ministerrat am 1. April 2008, nennt u.a. folgenden Handlungsschwerpunkt: Berücksichtigung der Aspekte des Artenschutzes und des Biotopverbunds sowie des Ziels der Erhaltung von Gebieten mit hoher biologischer Vielfalt bei der Trassierung von Verkehrswegen und der Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen.

Natur und Landschaft

Nach § 1 BNatSchG ist die biologische Vielfalt dauerhaft zu sichern. Die §§ 23 bis 29 BNatSchG treffen Aussagen zum Schutz bestimmter Flächen und einzelner Bestandteile der Natur. In § 20 BNatSchG ist das Ziel festgesetzt, mind. 10% der Landesfläche als Netz verbundener Biotope zu sichern. Der Biotopverbund dient u.a. der dauerhaften Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Menschliche Gesundheit: Lärm, Luft, Grün- und Freiraum, Erholung, Störfallvorsorge

DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau):
gibt aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Orientierungswerte vor.

16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung): legt Grenzwerte für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen fest.

§ 47d BImSchG (Lärmaktionsplan):
Auf Basis der Strategischen Lärmkarten hat die Stadt Nürnberg einen Lärmaktionsplan (LAP) erstellt, der am 27.01.2016 in Kraft getreten ist und 2019 fortgeschrieben wurde. Der LAP soll die Lärmprobleme und Lärmauswirkungen regeln und die ruhigen Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms schützen. Für die Nebeneisenbahnstrecken wurde 2019 ein eigenständiger Lärmaktionsplan erstellt.

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm): dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor sowie der Vorsorge gegen schädliche(n) Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die als (nicht) genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des BImSchG (Zweiter Teil) unterliegen im bau-/ immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie bei Nachbarschaftsbeschwerden. Sie legt u.a. gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Anlagenlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der TA Lärm bestimmen die Grenze der Abwägung für Gewerbe- bzw. Anlagenlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind.

18. BImSchV (Achtzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Sportanlagenlärmschutzverordnung): gilt für Errichtung, Beschaffenheit und Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden und einer Genehmigung nach BImSchG nicht bedürfen. Sie legt gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Sportlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung bestimmen die Grenze der Abwägung für Sportlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind. In Bayern soll

die 18. BImSchV auch für Freizeitlärm (ausgenommen traditionelle Volksfeste und Kirchweihen) Anwendung finden.

Freizeitlärmrichtlinie LAI (Länderausschuss für Immissionsschutz, Stand März 2015): dient als Erkenntnisquelle und gibt Hinweise zur Beurteilung von Freizeitanlagen bzw. Grundstücken, die nicht nur gelegentlich für Freizeitgestaltung bereitgestellt werden, bezüglich der Unvermeidbarkeit und Zumutbarkeit von Freizeitlärm. Die Freizeitlärmrichtlinie soll in Bayern nur für traditionelle Volksfeste und Kirchweihen Anwendung finden.

Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen – KJG): regelt in Bayern die Zulässigkeit von Immissionen durch Geräusche von Kinder- und Jugendspieleinrichtungen in der Nachbarschaft von Wohnbebauung. Es legt u.a. fest, dass die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, im Wohnumfeld als sozialadäquat hinzunehmen sind. Das KJG lockert für Jugendspieleinrichtungen einige Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung.

§ 47 BImSchG (Luftreinhalteplan):
Die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet Nürnberg wurde am 15.09.2017 von der Reg. von Mfr. in Kraft gesetzt; darin enthalten ist u.a. eine Maßnahmenübersicht des bestehenden Luftreinhalte-/Aktionsplans (2004) sowie dessen 1. Fortschreibung (2010) und deren jeweiliger Umsetzungsstand, sowie weitere (geplante) relevante Maßnahmen zur Luftreinhaltung.

Bezüglich der Luftbelastung gelten die Grenzwerte der *39. BImSchV*; sie betreffen überwiegend das Schutzgut „Menschliche Gesundheit“, einzelne Grenzwerte zielen auch auf den Schutz der Vegetation.

Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 09.07.2009: Es wurden Richtwerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen festgelegt: öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Geschosswohnungsbau: 20 m², öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Einfamilienhausgebiet 10 m²; davon jeweils Spielfläche pro Einwohner: 3,4 m².

Beschluss des Umweltausschusses vom 12.03.2014 und des Stadtplanungsausschusses vom 27.03.2014:
Das gesamtstädtische Freiraumkonzept (GFK) und das Leitbild „Kompaktes Grünes Nürnberg 2030“ bilden die Grundlage der Grün- und Freiraumplanungen der Stadt Nürnberg.

Gesamtstädtisches Freiraumkonzept mit Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“
Im Bereich des Tiefen Feldes soll eine neue Parkanlage entstehen unter Umsetzung der „Vision Wasser Tiefes Feld“. Es soll eine übergeordnete Freiraumverbindung vom Pegnitztal zum Hainberg als Grünzug „Süd-West“ geschaffen werden.

Baulandbeschluss (2017ff.):
Der Baulandbeschluss wurde am 24.05.2017 durch den Stadtrat beschlossen und trat am 14.06.2017 in Kraft, er ist für die Verwaltung bindend. Der Baulandbeschluss trifft für die Bauleitplanung von Wohnbau- und Gewerbeflächen einheitliche Regelungen in Bezug auf städtebauliche und umweltplanerische Standards und Qualitäten sowie zu Folgekostenregelungen.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2019 sowie des Stadtplanungs–ausschusses vom 17.10.2019:
Die Verwaltung wird beauftragt, die finanziellen Auswirkungen von Dach- oder Fassadenbegrünungsmaßnahmen bei allen anstehenden städtischen Neubauprojekten und im Bestand zu prüfen und nach Möglichkeit entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

Stadtratsbeschluss v. 04.03.2020:
Das Konzept der „Grünen Finger“ dient als Planungsgrundlage und Orientierungshilfe für alle räumlichen Entwicklungsplanungen sowie für stadtstrategische Grundsatzentscheidungen. Die Entwicklung von Grünflächen auf vormals baulich genutzten Flächen bleibt jeweils eigenen Beschlussfassungen vorbehalten. Bei der konkreten Umsetzung sind bestehende funktionale Zusammenhänge der vorhandenen Gebiete einzelfallspezifisch zu prüfen und zu berücksichtigen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB (Anfälligkeit für schwere Unfällen oder Katastrophen):
Die BauGB-Novellierung vom 13.05.2017 führt durch Aufnahme der Störfallvorsorge i.S. des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes gem. § 50 Satz 1 BImSchG in den Katalog der zu berücksichtigenden Umweltbelange sowie durch das Einfügen hierfür differenzierterer Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 BauGB zu einer erhöhten Gewichtung dieses Belangs in der Bauleitplanung. Des Weiteren besteht nunmehr die Pflicht zur Berücksichtigung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (außerhalb des Störfallrechts) zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Klima und Energie

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB:
Der globale Klimaschutz, der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gehören zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung. Am 30. Juni 2011 hat der Bundestag die Novellierung des BauGB durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ beschlossen (BauGB-Klimanovelle 2011). Die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel sind dadurch erweitert worden. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insb. auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.

§ 1a Abs. 5 BauGB:
Es soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie (2010/31/EU) v. 19.05.2010:
Alle Neubauten sind ab 2021 als Niedrigstenergiegebäude auszuführen, d.h. der Energiebedarf ist sehr gering oder liegt fast bei null. Er sollte zu einem wesentlichen Teil aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Gebäudeenergiegesetz - GEG:
Im GEG wurden 2020 die Maßgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EE-WärmeG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) zusammengeführt. Zweck dieses Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Danach sind neue Gebäude als sog. Niedrigstenergiegebäude gemäß der EU-Gebäuderichtlinie zu errichten.
Alle Eigentümer von Gebäuden sind zu einer zumindest anteiligen Nutzung von regenerativen Energien bei der Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs verpflichtet.

Umweltausschussbeschluss v. 23.01.2013:
In Bebauungsplanverfahren oder anderen städtebaulichen Vorhaben sind grundsätzlich Energiekonzepte zu erstellen mit dem Ziel, eine CO_2-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen.

Gemeinsamer Beschluss des Stadtplanungs- und Umweltausschusses v. 26.06.2014:
Das Stadtklimagutachten stellt eine Grundlage für alle weiteren Planungen der Stadt Nürnberg dar und ist bei anstehenden Planungsvorhaben zu berücksichtigen. Mit dem Stadtklimagutachten liegt eine aktuelle Datengrundlage und Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Nürnberger Stadtklima vor. Wichtige Ergebnisse und Empfehlungen für die weitere städtebauliche Entwicklung werden in einer Klimafunktions- und einer Planungshinweiskarte dargestellt.

Stadtratsbeschluss v. 23.07.2014:
Der maßnahmenbezogene Klimafahrplan 2010 – 2050 umfasst die Bereiche Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Die CO_2-Emissionen in Nürnberg sollen, gegenüber den Werten von 1990, bis 2030 um 50% (Zielsetzung des Klimabündnisses der europäischen Städte), bis 2050 um 80% reduziert werden (Zielsetzung der Bundesregierung). Bis zum Jahr 2020 soll das EU-20-20-20-Ziel (CO_2-Reduktion um 20%, Effizienzsteigerung um 20%, Anteil der erneuerbaren Energien von 20%) erreicht werden. Zur Anpassung an den Klimawandel werden

die vorgeschlagenen Maßnahmen sukzessive ergänzt und aktualisiert. Im Kontext mit den Zielvorgaben des Masterplans Freiraum und des gesamtstädtischen Stadtklimagutachtens werden Umsetzungsstrategien entwickelt.

Stadtratsbeschluss v. 24.07.2019:
Die Verwaltung wird u.a. beauftragt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Ausbau der Fernwärme in Nürnberg aktiv zu unterstützen (Punkt i), sowie alle Möglichkeiten für CO_2-neutrale Wärmeversorgungen bei Neubauten und Neubaugebieten auszuschöpfen und beim Verkauf von Grundstücken der Stadt Nürnberg im Vorfeld Studien hinsichtlich möglicher CO_2-Neutralität erstellen zu lassen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen (Punkt j).

Stadtratsbeschluss v. 17.06.2020:
Der Stadtrat legt als Treibhausgasminderungsziel bis zum Jahr 2030 einen Wert von -60% fest (Punkt b) und erhöht das im Klimafahrplan 2010 – 2050 festgelegte Treibhausgasminderungsziel von - 80% auf - 95% (Punkt c).

Tabellen zur Eingriffsbilanzierung

Tabelle 7: Ermittlung des Bestandswertes für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ in Anwendung der Anlage 2 zur KostenErstS der Stadt Nürnberg

Biotop-Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Biotopwert	Fläche [m²]	Wertpunkte [WP]
	Innenbereich nach § 34 BauGB	0	25.846	0
1.1	Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,8	1.428	1.142
2.3	Großflächige Feldgehölze, Baumhecken	0,7	18.076	12.653
2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	0,6	17.125	10.275
5.3	Hausgärten, kleine, öffentliche, strukturarme Grünanlagen, Abstandsflächen, Kleingärten etc.	0,3	3.250	975
5.6	Extensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen	0,3	12.115	3.635
6.2	Naturnahe Stillgewässer, Altarme, Altwasser	0,8	1.207	966
7.5	Durchlässige Beläge, z.B. Schotter-, Kies- und Sandflächen	0,1	1.591	159
7.6	Versiegelte Fläche	0,0	4.078	0
9.5	Wiesenbrachen, ruderale Wiesen	0,6	11.213	6.728
9.12	Extensive Äcker und Ackerrandstreifen	0,4	7.996	3.198
9.13	Intensive Äcker	0,3	14.952	4.486
9.14	Intensiver Erwerbsgartenbau, Sonderkulturen, Zierpflanzen-, Gemüse- und Beerenobstanbau, Baumschulen	0,2	8.127	1.625
9.18	Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation	0,3	1.329	399
10.2	Ausdauernde Ruderalfluren	0,5	2.314	1.157
Summe:			**130.647**	**47.398**

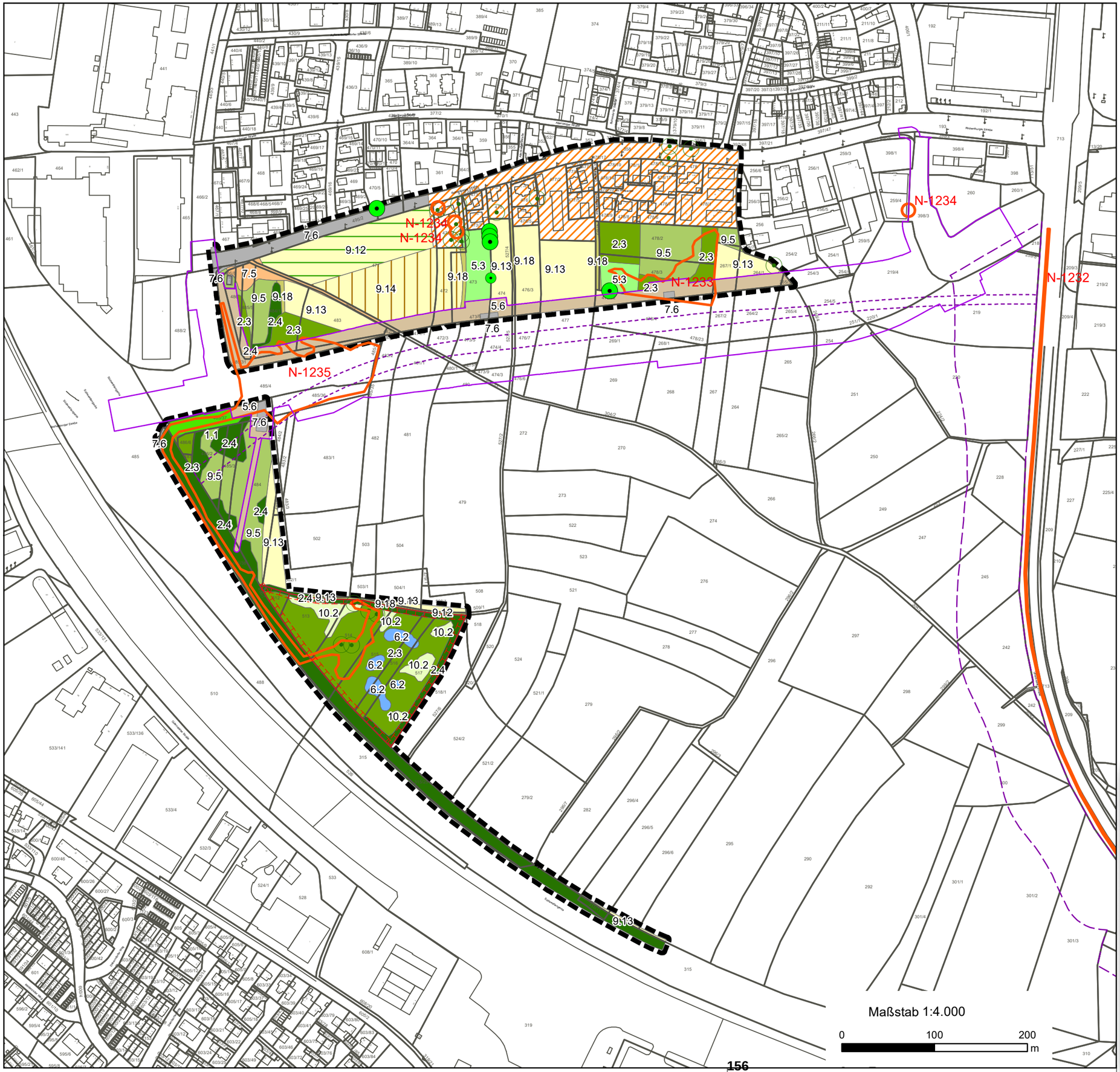
Tabelle 8: Ermittlung des Planungswertes für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ - in Anwendung der Anlage 2 zur KostenErstS der Stadt Nürnberg

Biotop-Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Biotop-wert	Fläche [m²]	Wertpunkte [WP]
	Innenbereich nach § 34 BauGB	0	25.846	0
	Öffentliche Grünflächen			
2.3	Großflächige Feldgehölze, Baumhecken	0,7	10.797	7.558
2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	0,6	1.937	1.162
5.1	Große, öffentliche, strukturreiche Grünanlagen	0,5	13.993	6.997
5.2	Öffentliche, strukturreiche Grünanlagen	0,4	8.585	3.434
5.3	Öffentliche, strukturarme Grünanlagen	0,3	1.710	513
6.2	Naturnahe Stillgewässer, Altarme, Altwasser	0,8	1.207	966
8.1	Flächen (Gräben und Mulden) zur Regenwasserversickerung ohne Nutzungsdruck	0,55	9.284	5.106
8.2	Flächen (Gräben und Mulden) zur Regenwasserversickerung mit Nutzungsdruck	0,4	3.250	1.300
10.2	Ausdauernde Ruderalfluren	0,5	2.304	1.152
G	G - Flächen für Gemeinbedarf		2.506	
5.3	Hausgärten, kleine, öffentliche, strukturarme Grünanlagen, Abstandsflächen, Kleingärten etc.	0,3	654	196
7.1	Extensiv begrünte Dachfläche (Ansatz: 70% der Gebäudegrundfläche)	0,4	772	309
8.3	Versiegelte Fläche, die versickert wird	0,1	1.080	108
MU	MU - Urbanes Gebiet (GRZ 0,8, Überschreitung bis 1,0)		11.979	
7.1	Extensiv begrünte Dachfläche (Ansatz: 70% der Gebäudegrundfläche)	0,4	5.698	2.279
8.3	Versiegelte Fläche, die über Trennsystem abgeleitet wird	0,1	6.281	628
MK	MK - Kerngebiet (GRZ 1,0)		6.242	
7.1	Extensiv begrünte Dachfläche (Ansatz: 70% der Gebäudegrundfläche)	0,4	2.829	1.132
8.3	Versiegelte Fläche, die über Trennsystem abgeleitet wird	0,1	3.413	341
WA	WA - Allgemeines Wohngebiet		12.293	
5.3	Hausgärten, kleine, öffentliche, strukturarme Grünanlagen, Abstandsflächen, Kleingärten etc.	0,3	4.918	1.475
7.1	Extensiv begrünte Dachfläche (Ansatz: 70% der Gebäudegrundfläche)	0,4	3.080	1.232
8.3	Versiegelte Fläche, die über Trennsystem abgeleitet wird	0,1	4.295	430
	Öffentliche Verkehrsflächen			
1.1	Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen (Kronentraufe, 34 St.)	0,8	680	544
8.3	Versiegelte Fläche, die über Trennsystem abgeleitet wird	0,1	15.030	1.503
	Flächen für Ver-/Entsorgung			
8.3	Versiegelte Fläche, die über Trennsystem abgeleitet wird	0,1	1.291	129
LSW	Lärmschutzwall, als gehölzbepflanzter Wall			
8.3	Versiegelte Fläche, die über Trennsystem abgeleitet wird	0,1	1.713	171
Summe:			**130.647**	**38.665**

Umweltbericht Bebauungsplan 4445a "Tiefes Feld Nordwest"

Tabelle 9: Bereitstellung von Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto
Darstellung Ausgangszustand/ Entwicklungsziel

Gemarkung	Fl.Nr.		Fläche, gesamt aus Ökokonto (ALB)	Ausgangszustand/ Bestand			Entwicklungsziel			Auf-wertung, Faktor	Wertpunkte, zugeordnet
				Werttyp	Wert-stufe	Fläche	Werttyp	Wert-stufe	Fläche		
Groß-gründlach	633	T	10.384	TF1: Intensive Wiesen (9.8)	0,4	3.031	TF1: Sonstige Feuchtwiese (9.2)	0,6	3.031	0,2	**2.678**
				TF2: Intensive Äcker (9.13)	0,3	6.908	TF2: Sonstige Feuchtwiese (9.2)	0,6	6.908	0,3	
				TF3: Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation (9.18)	0,3	445	TF3: Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation (9.18)	0,3	445	0	
Neunhof	454		2.210	Ufergehölzsaum (2.1)	0,8	69	Ufergehölzsaum (2.1)	0,8	69	0	**759**
				Weg, unbefestigt (7.4)	0,2	69	Weg, unbefestigt (7.4)	0,2	69	0	
				Ausdauernde Ruderalfluren (10.2)	0,5	131	Ufergehölzsaum (2.1)	0,8	1.235	0,3	
				Intensive Wiese (9.8), stark devastiert (Minderung: 0,1)	0,3	1.941	Ausdauernde Ruderalfluren (10.2)	0,5	837	0,2	
Neunhof	647/5		3.400	Intensive Wiese (9.8)	0,4	3.400	Extensive Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	3.400	0,2	**680**
Neunhof	701		3.030	Intensive Wiese (9.8)	0,4	2.980	Sonstige Feuchtwiese (9.2)	0,6	2.980	0,2	**596**
				Feldweg, bewachsen (9.18)	0,3	50	Feldweg, bewachsen (9.18)	0,3	50	0	
Neunhof	705		4.120	Extensive Wiese mit Düngung (9.7)	0,5	3.333	Sonstige Feuchtwiese (9.2)	0,6	4.120	0,1	**491**
				Intensive Wiese (9.8)	0,4	787					
Neunhof	732	T	2.904	Ufergehölzsaum (2.1)	0,8	512	Ufergehölzsaum (2.1)	0,8	512	0	**257**
				Fliessgewässer, naturnah (6.1)	0,8	316	Ufergehölzsaum, Sukzession (2.1)	0,8	879	0	
				Extensive Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	1.426	Fliessgewässer, naturnah (6.1)	0,8	316	0,2	
				Intensive Wiese (9.8)	0,4	65	Extensive Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	817	0,2	
				Intensive Weiden (9.10)	0,3	270	Intensive Wiese (9.8)	0,4	65	0,1	
				Bewachsene Feldwege (9.18)	0,3	315	Bewachsene Feldwege (9.18)	0,3	315	0	
Neunhof	748		2.110	Intensive Wiese (9.8)	0,4	2.110	Extensive Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	2.110	0,2	**422**
Neunhof	781	T	6.470	Intensive Äcker (9.13)	0,3	6.470	Extensive Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	6.470	0,3	**1.941**
Kornburg	387		2.080	Intensive Wiese (9.8)	0,4	2.080	Extensive Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	2.080	0,2	**416**
Gesamt						**36.708**			**36.708**		**8.240**



Biotop-/Nutzungstypen nach Anlage 2 zur Kostenerstattungsbetrags der Stadt Nürnberg

- Geltungsbereich
- Innenbereich nach § 34 BauGB
- 1.1 — Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen (nicht bilanziert, da im Innenbereich bzw. im Biotoptyp enthalten)
- 1.1 — Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen
- 2.3 — Großflächige Feldgehölze, Baumhecken
- 2.4 — Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume
- 5.3 — Hausgärten, kleine, öffentliche, strukturarme Grünanlagen, Kleingärten
- 5.6 — Extensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen (gemäß Planung "Neue Rothenburger Str.")
- 6.2 — Naturnahe Stillgewässer, Altarme, Altwasser
- 7.5 — Durchlässige Beläge, z. B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze, Rasenpflaster, Rasengittersteine
- 7.6 — Versiegelte Fläche
- 9.5 — Wiesenbrachen, ruderale Wiesen
- 9.12 — Extensive Äcker
- 9.13 — Intensive Äcker
- 9.14 — Intensiver Erwerbsgartenbau, Sonderkulturen, Zierpflanzen-, Gemüse- und Beerenobstanbau, Baumschulen
- 9.18 — Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation
- 10.2 — Ausdauernde Ruderalfluren

- Planfestgestellte Ausgleichsfläche Ausbau Rothenburger Straße
- Stadtbiotopkartierung mit Biotop-Nr. (Stand: 2008)

Grenzen der Planfeststellungsverfahren

- "Neue Rothenburger Straße"
- VDE 8.1 - Ausbau Güterzugstrecke
- Erweiterung der U-Bahntrasse der U3

Bestandsaufnahme am 21.04.2017, Aktualisierung 2021

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 4445a "Tiefes Feld Nordwest"

Biotop-/ Nutzungstypen Bestandssituation

GROSSER-SEEGER & PARTNER
Stadtplaner Landschaftsarchitekt Bauingenieur
Großweidenmühlstr. 28a-b
90419 Nürnberg
Tel.: 0911/310427-10
Fax: 0911/310427-61

N

Nürnberg, den 18.10.2021
Bearbeitung: BW, SL, CD



Biotop-/Nutzungstypen nach Anlage 2 zur KostenerstattungsbetragsS der Stadt Nürnberg

- Geltungsbereich
- bestehendes Baurecht (keine Bilanzierung)
- 1.1 Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen
- 2.3 Großflächige Feldgehölze, Baumhecken
- 2.4 Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume
- 5.1 Öffentliche Parks
- 5.2 Öffentliche, strukturreiche Grünanlagen
- 5.3 Hausgärten, kleine, öffentliche, strukturarme Grünanlagen
- 6.2 Naturnahe Stillgewässer, Altarme, Altwasser
- 8.1 Flächen zur Regenwasserversickerung ohne Nutzungsdruck
- 8.2 Flächen zur Regenwasserversickerung mit Nutzungsdruck
- 8.3 Versiegelte Fläche, die über Trennsysteme abgeleitet wird
- 10.2 Ausdauernde Ruderalfluren
- WA Allgemeines Wohngebiet (5.3/ 7.1/8.3)
- MU Urbanes Gebiet (7.1/8.3)
- MK Kerngebiet (7.1/8.3)
- Gemein-bedarf Flächen für Gemeinbedarf (5.3/ 7.1/8.3)
- V Flächen für Versorgungsanlage (8.3)

Verbleibende Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen Ausbau Rothenburger Str.) nach BP Nr. 4445a

Planfestgestellte Ausgleichsfläche Ausbau Rothenburger Straße

Grenzen der Planfeststellungsverfahren

- "Neue Rothenburger Straße"
- VDE 8.1 - Ausbau Güterzugstrecke
- Erweiterung der U-Bahntrasse der U3

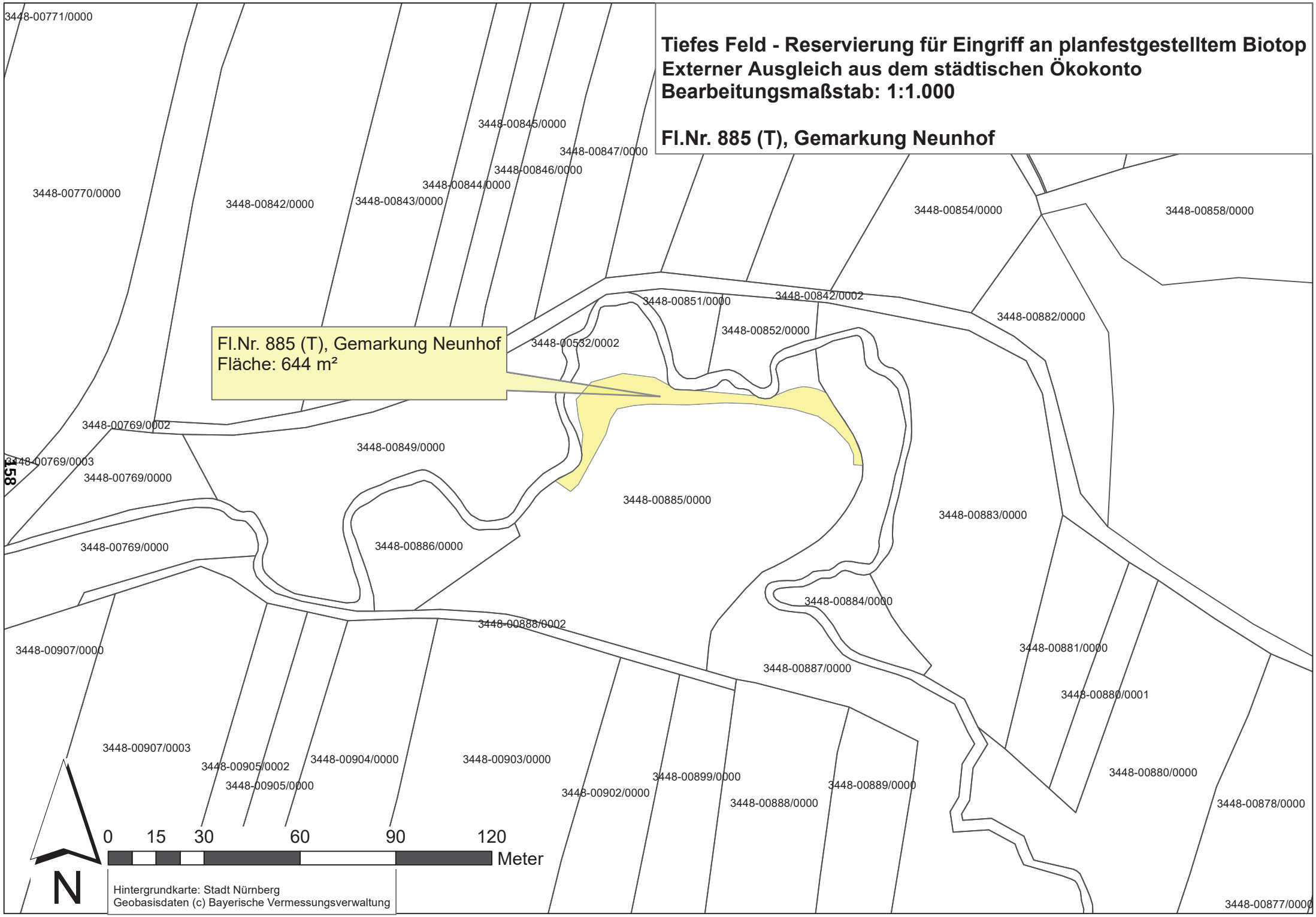
Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 4445a "Tiefes Feld Nordwest"

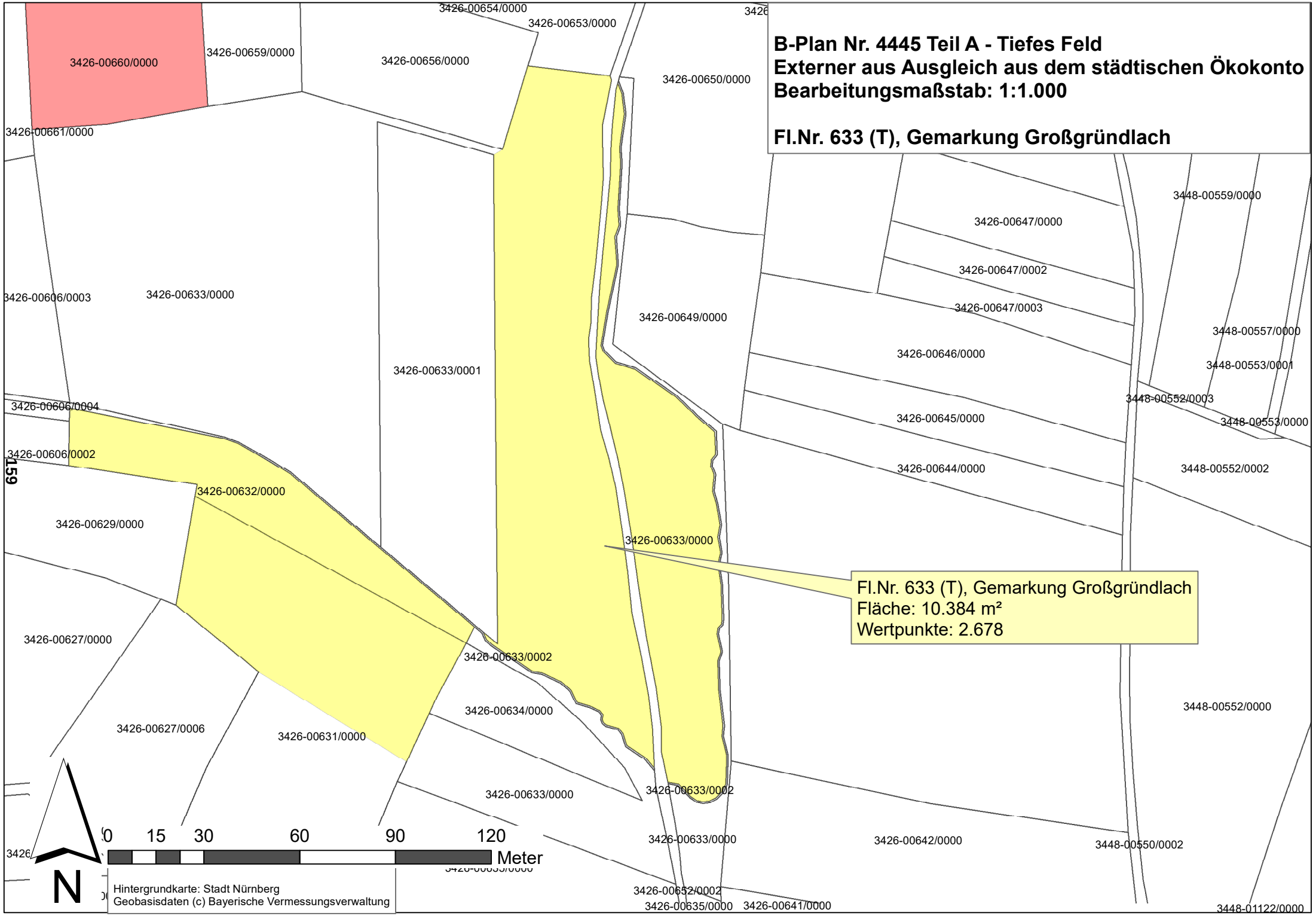
Biotop-/ Nutzungstypen Planungssituation

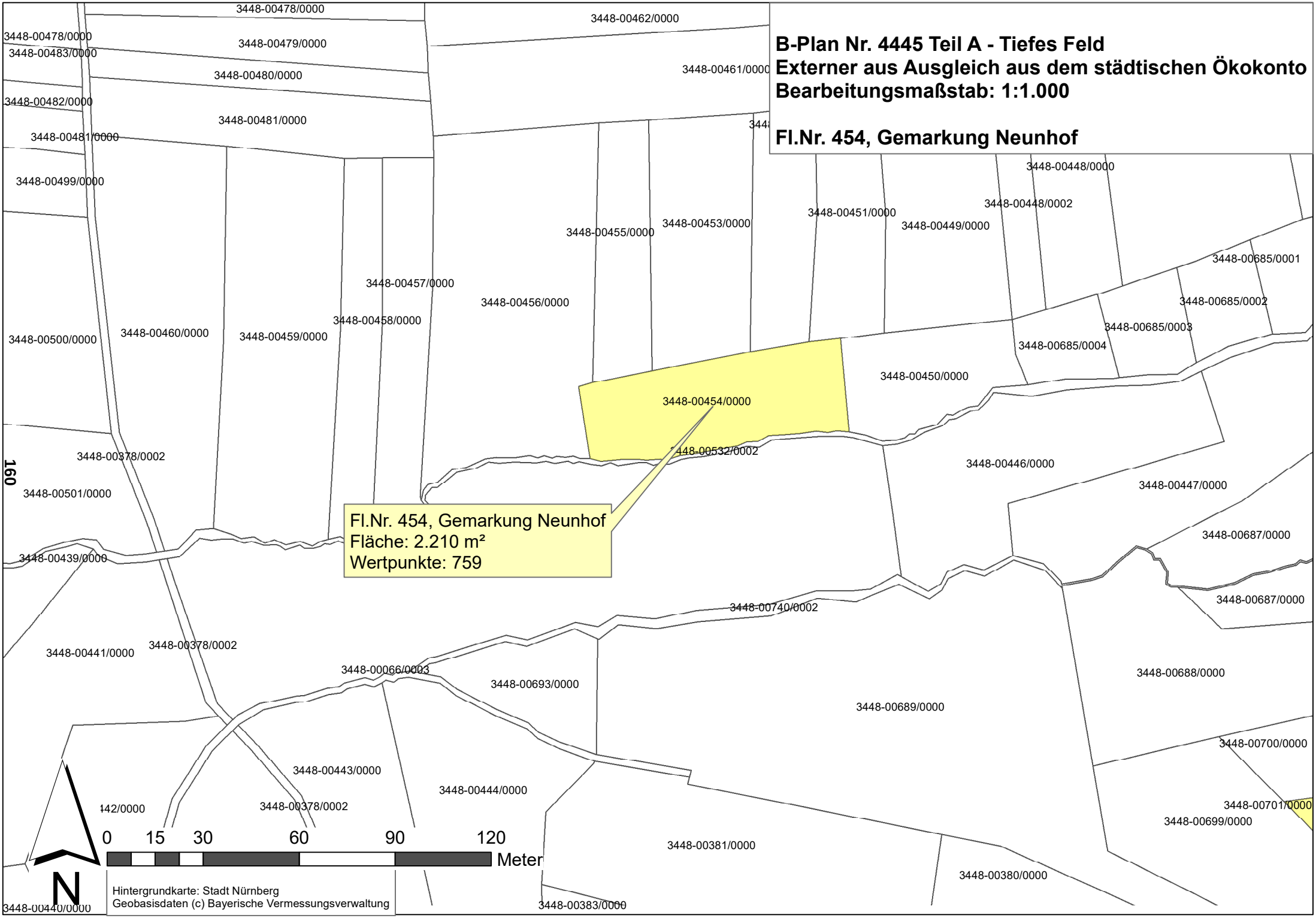
GROSSER-SEEGER & PARTNER
Stadtplaner Landschaftsarchitekt Bauingenieur
Großweidenmühlstr. 28a-b
90419 Nürnberg
Tel.: 0911/310427-10

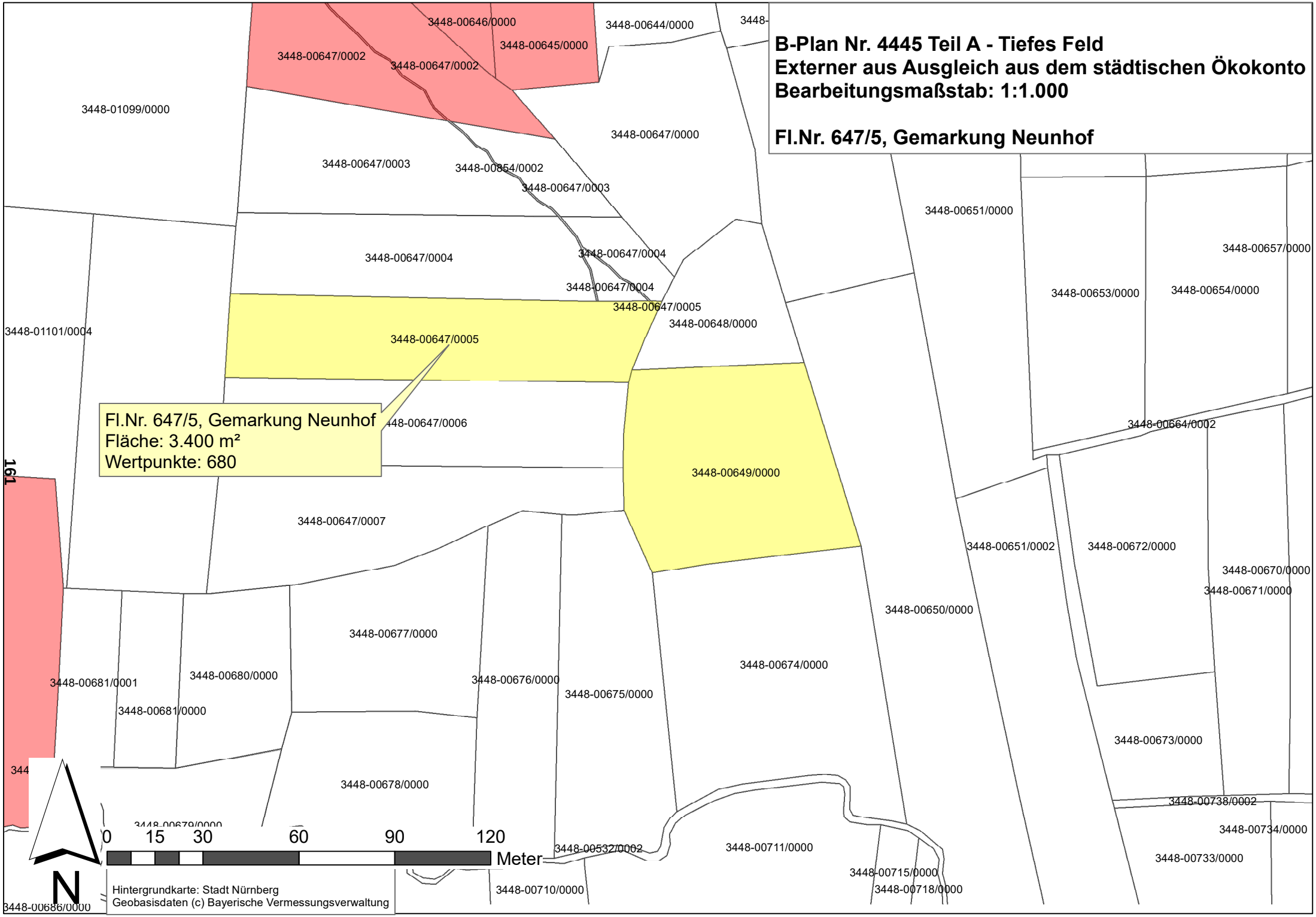
N

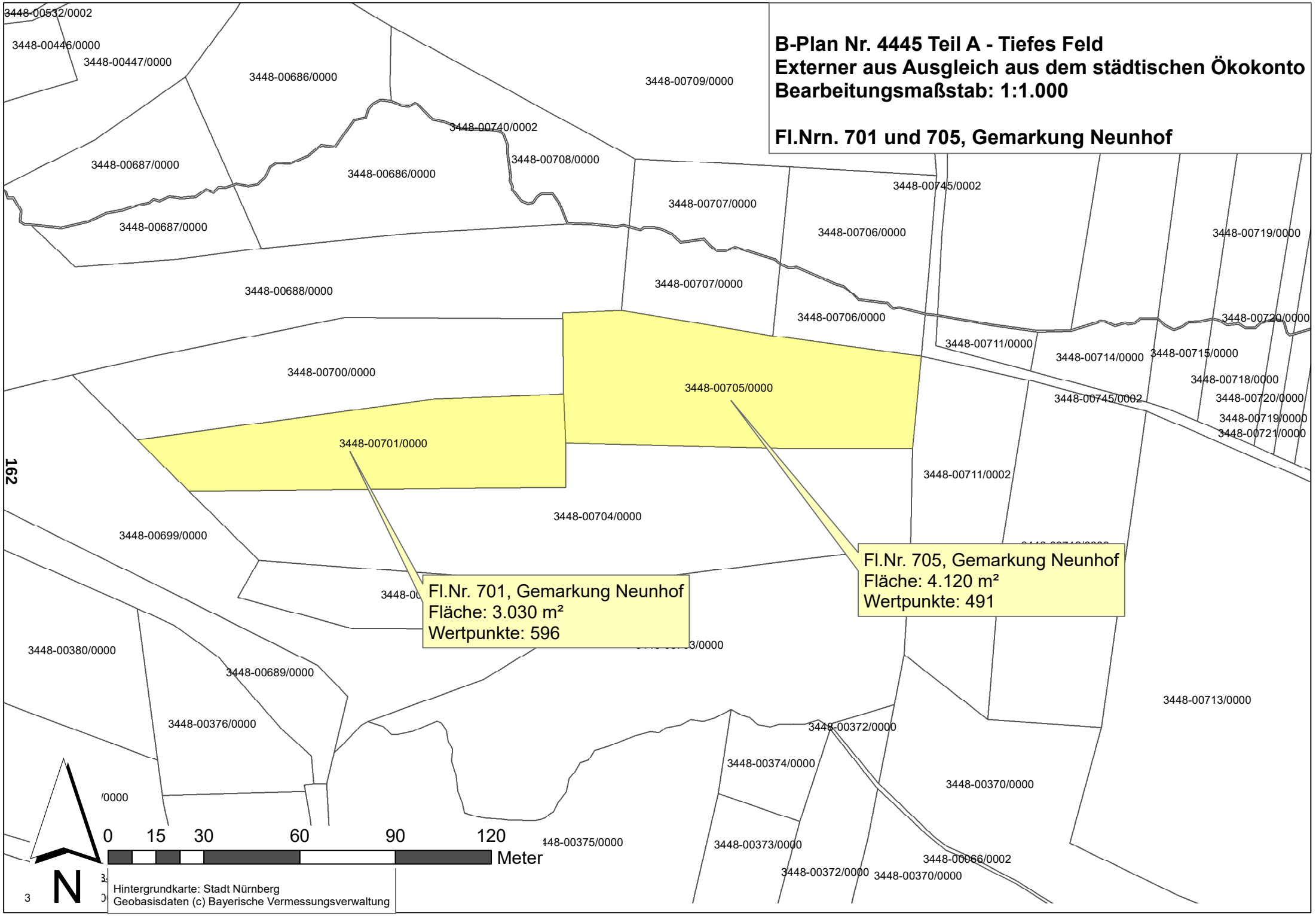
Nürnberg, den 18.10.2021
Bearbeitung: BW, SL, CD

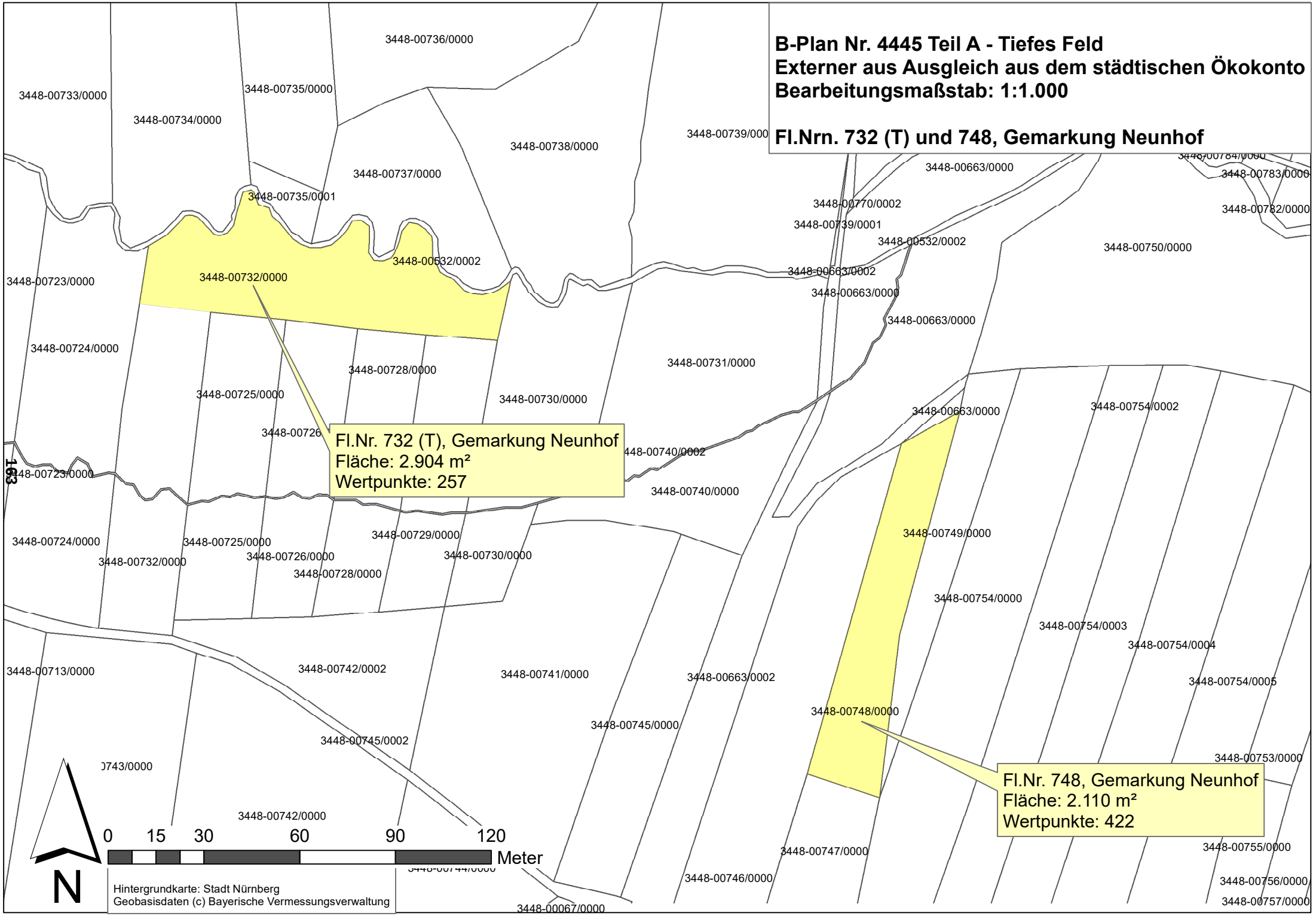

Tiefes Feld - Reservierung für Eingriff an planfestgestelltem Biotop
Externer Ausgleich aus dem städtischen Ökokonto
Bearbeitungsmaßstab: 1:1.000
Fl.Nr. 885 (T), Gemarkung Neunhof
Fl.Nr. 885 (T), Gemarkung Neunhof
Fläche: 644 m²
3448-00771/0000
3448-00845/0000
3448-00847/0000
3448-00846/0000
3448-00844/0000
3448-00770/0000
3448-00842/0000
3448-00843/0000
3448-00854/0000
3448-00858/0000
3448-00851/0000
3448-00842/0002
3448-00882/0000
3448-00852/0000
3448-00532/0002
3448-00769/0002
3448-00849/0000
3448-00769/0003
3448-00769/0000
3448-00885/0000
3448-00883/0000
3448-00769/0000
3448-00886/0000
3448-00884/0000
3448-00888/0002
3448-00907/0000
3448-00881/0000
3448-00887/0000
3448-00880/0001
3448-00907/0003
3448-00905/0002
3448-00904/0000
3448-00903/0000
3448-00905/0000
3448-00899/0000
3448-00880/0000
3448-00902/0000
3448-00889/0000
3448-00888/0000
3448-00878/0000
3448-00877/0000
158
0 15 30 60 90 120
Meter
N
Hintergrundkarte: Stadt Nürnberg
Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung

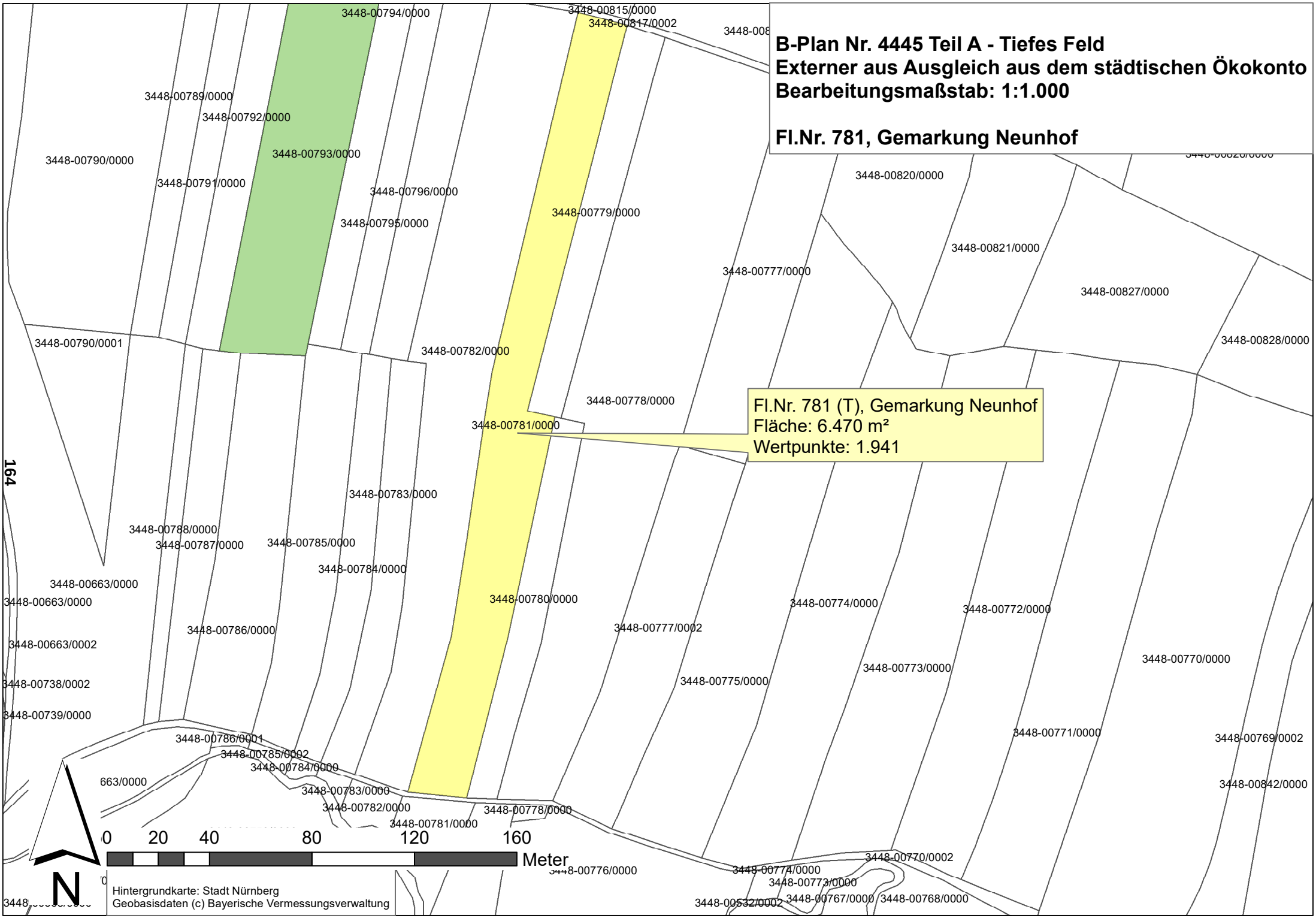

B-Plan Nr. 4445 Teil A - Tiefes Feld
Externer aus Ausgleich aus dem städtischen Ökokonto
Bearbeitungsmaßstab: 1:1.000
Fl.Nr. 633 (T), Gemarkung Großgründlach
Fl.Nr. 633 (T), Gemarkung Großgründlach
Fläche: 10.384 m²
Wertpunkte: 2.678
3426-00660/0000
3426-00659/0000
3426-00654/0000
3426-00653/0000
3426-00656/0000
3426-00650/0000
3426-00661/0000
3426-00606/0003
3426-00633/0000
3426-00649/0000
3426-00647/0000
3426-00647/0002
3426-00647/0003
3448-00559/0000
3448-00557/0000
3426-00646/0000
3448-00553/0001
3426-00606/0004
3448-00552/0003
3426-00645/0000
3448-00553/0000
3426-00606/0002
3426-00644/0000
3448-00552/0002
3426-00632/0000
3426-00629/0000
3426-00633/0001
3426-00633/0000
3426-00627/0000
3426-00633/0002
3426-00634/0000
3426-00627/0006
3426-00631/0000
3426-00633/0000
3426-00633/0002
3426-00633/0000
3426-00642/0000
3448-00550/0002
3448-00552/0000
3426-00652/0002
3426-00635/0000
3426-00641/0000
3448-01122/0000
159
0 15 30 60 90 120
Meter
N
Hintergrundkarte: Stadt Nürnberg
Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung

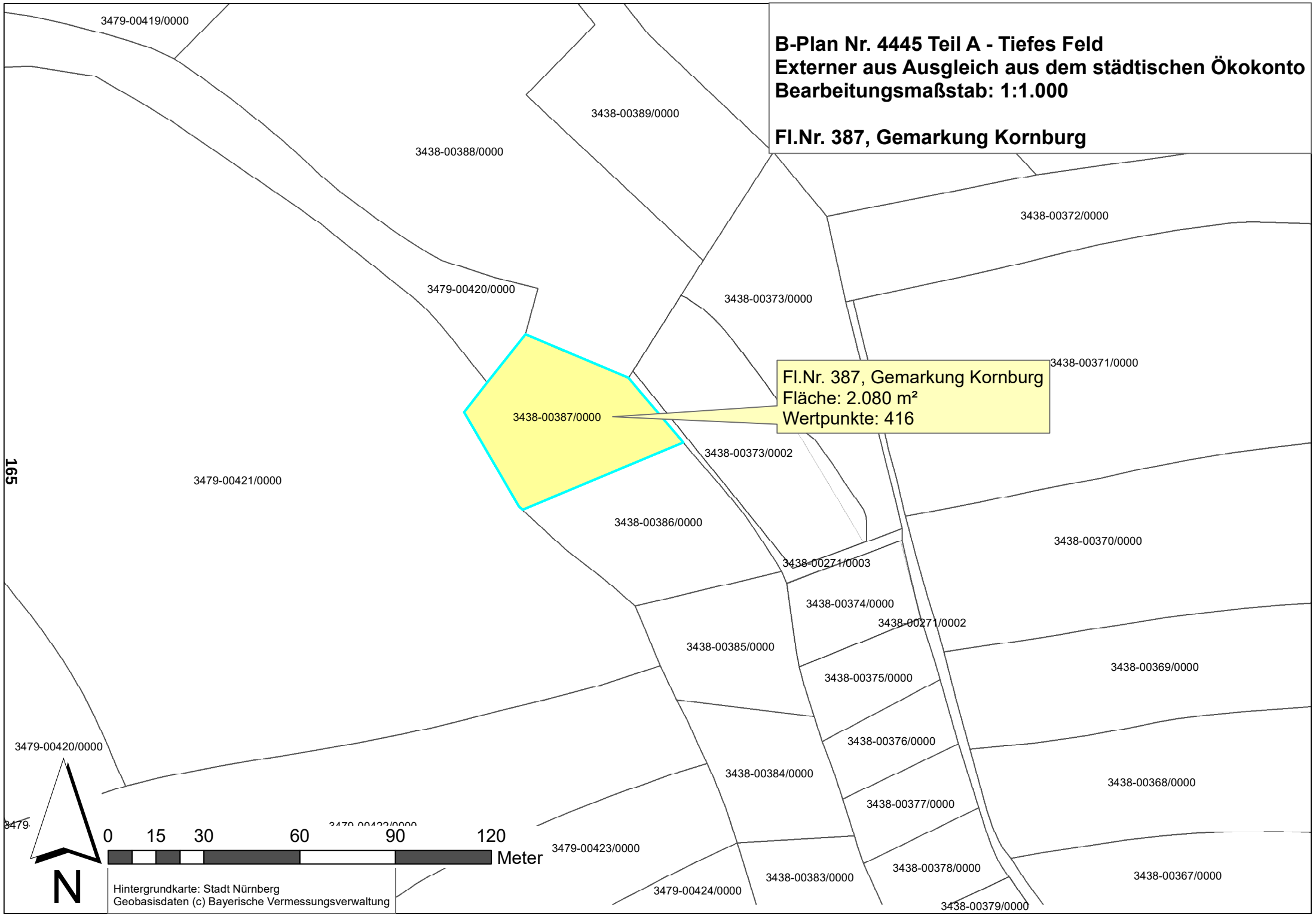

B-Plan Nr. 4445 Teil A - Tiefes Feld
Externer aus Ausgleich aus dem städtischen Ökokonto
Bearbeitungsmaßstab: 1:1.000
Fl.Nr. 454, Gemarkung Neunhof
Fl.Nr. 454, Gemarkung Neunhof
Fläche: 2.210 m²
Wertpunkte: 759
3448-00478/0000
3448-00462/0000
3448-00479/0000
3448-00483/0000
3448-00480/0000
3448-00461/0000
3448-00482/0000
3448-00481/0000
3448-00481/0000
3448-00499/0000
3448-00448/0000
3448-00448/0002
3448-00451/0000
3448-00449/0000
3448-00455/0000
3448-00453/0000
3448-00685/0001
3448-00457/0000
3448-00456/0000
3448-00685/0002
3448-00458/0000
3448-00685/0003
3448-00500/0000
3448-00460/0000
3448-00459/0000
3448-00685/0004
3448-00450/0000
3448-00454/0000
3448-00532/0002
3448-00446/0000
3448-00378/0002
3448-00447/0000
3448-00501/0000
3448-00687/0000
3448-00439/0000
3448-00740/0002
3448-00687/0000
3448-00441/0000
3448-00378/0002
3448-00066/0003
3448-00693/0000
3448-00688/0000
3448-00689/0000
3448-00700/0000
3448-00443/0000
3448-00444/0000
3448-00701/0000
3448-00699/0000
3448-00381/0000
3448-00380/0000
3448-00383/0000
3448-00440/0000
160
0 15 30 60 90 120
Meter
N
Hintergrundkarte: Stadt Nürnberg
Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung


B-Plan Nr. 4445 Teil A - Tiefes Feld
Externer aus Ausgleich aus dem städtischen Ökokonto
Bearbeitungsmaßstab: 1:1.000
Fl.Nr. 647/5, Gemarkung Neunhof
Fl.Nr. 647/5, Gemarkung Neunhof
Fläche: 3.400 m²
Wertpunkte: 680
3448-00646/0000
3448-00644/0000
3448-00645/0000
3448-00647/0002
3448-00647/0002
3448-01099/0000
3448-00647/0000
3448-00647/0003
3448-00854/0002
3448-00647/0003
3448-00651/0000
3448-00647/0004
3448-00647/0004
3448-00657/0000
3448-00647/0004
3448-00653/0000
3448-00654/0000
3448-00647/0005
3448-01101/0004
3448-00648/0000
3448-00647/0005
3448-00647/0006
3448-00664/0002
3448-00649/0000
161
3448-00647/0007
3448-00651/0002
3448-00672/0000
3448-00670/0000
3448-00671/0000
3448-00650/0000
3448-00677/0000
3448-00674/0000
3448-00681/0001
3448-00680/0000
3448-00676/0000
3448-00675/0000
3448-00681/0000
3448-00673/0000
344
3448-00678/0000
3448-00738/0002
3448-00734/0000
3448-00532/0002
3448-00711/0000
3448-00733/0000
3448-00715/0000
3448-00710/0000
3448-00718/0000
3448-00686/0000
0 15 30 60 90 120
Meter
N
Hintergrundkarte: Stadt Nürnberg
Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung


B-Plan Nr. 4445 Teil A - Tiefes Feld
Externer aus Ausgleich aus dem städtischen Ökokonto
Bearbeitungsmaßstab: 1:1.000
Fl.Nrn. 701 und 705, Gemarkung Neunhof
Fl.Nr. 701, Gemarkung Neunhof
Fläche: 3.030 m²
Wertpunkte: 596
Fl.Nr. 705, Gemarkung Neunhof
Fläche: 4.120 m²
Wertpunkte: 491
3448-00532/0002
3448-00446/0000
3448-00447/0000
3448-00686/0000
3448-00709/0000
3448-00740/0002
3448-00687/0000
3448-00708/0000
3448-00686/0000
3448-00745/0002
3448-00707/0000
3448-00706/0000
3448-00719/0000
3448-00687/0000
3448-00688/0000
3448-00707/0000
3448-00706/0000
3448-00720/0000
3448-00711/0000
3448-00714/0000
3448-00715/0000
3448-00700/0000
3448-00705/0000
3448-00718/0000
3448-00745/0002
3448-00720/0000
3448-00719/0000
3448-00721/0000
3448-00701/0000
162
3448-00711/0002
3448-00704/0000
3448-00699/0000
3448-00380/0000
3448-00689/0000
3448-00376/0000
3448-00713/0000
3448-00372/0000
3448-00374/0000
3448-00370/0000
3448-00375/0000
3448-00373/0000
3448-00066/0002
3448-00372/0000
3448-00370/0000
0 15 30 60 90 120
Meter
N
Hintergrundkarte: Stadt Nürnberg
Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung


B-Plan Nr. 4445 Teil A - Tiefes Feld
Externer aus Ausgleich aus dem städtischen Ökokonto
Bearbeitungsmaßstab: 1:1.000
Fl.Nrn. 732 (T) und 748, Gemarkung Neunhof
Fl.Nr. 732 (T), Gemarkung Neunhof
Fläche: 2.904 m²
Wertpunkte: 257
Fl.Nr. 748, Gemarkung Neunhof
Fläche: 2.110 m²
Wertpunkte: 422
3448-00736/0000
3448-00733/0000
3448-00735/0000
3448-00734/0000
3448-00738/0000
3448-00739/0000
3448-00737/0000
3448-00735/0001
3448-00663/0000
3448-00770/0002
3448-00739/0001
3448-00532/0002
3448-00750/0000
3448-00783/0000
3448-00782/0000
3448-00723/0000
3448-00732/0000
3448-00563/0002
3448-00724/0000
3448-00731/0000
3448-00728/0000
3448-00725/0000
3448-00730/0000
3448-00726
3448-00740/0002
3448-00740/0000
3448-00754/0002
3448-00749/0000
3448-00729/0000
3448-00754/0000
3448-00754/0003
3448-00754/0004
3448-00713/0000
3448-00742/0002
3448-00741/0000
3448-00663/0002
3448-00754/0005
3448-00748/0000
3448-00745/0000
3448-00745/0002
3448-00753/0000
3448-00742/0000
3448-00747/0000
3448-00755/0000
3448-00746/0000
3448-00756/0000
3448-00757/0000
3448-00067/0000
0 15 30 60 90 120
Meter
N
Hintergrundkarte: Stadt Nürnberg
Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung


B-Plan Nr. 4445 Teil A - Tiefes Feld
Externer aus Ausgleich aus dem städtischen Ökokonto
Bearbeitungsmaßstab: 1:1.000
Fl.Nr. 781, Gemarkung Neunhof
Fl.Nr. 781 (T), Gemarkung Neunhof
Fläche: 6.470 m²
Wertpunkte: 1.941
3448-00794/0000
3448-00815/0000
3448-00817/0002
3448-00789/0000
3448-00792/0000
3448-00793/0000
3448-00790/0000
3448-00791/0000
3448-00796/0000
3448-00795/0000
3448-00779/0000
3448-00820/0000
3448-00821/0000
3448-00777/0000
3448-00827/0000
3448-00790/0001
3448-00782/0000
3448-00828/0000
3448-00778/0000
3448-00781/0000
164
3448-00783/0000
3448-00788/0000
3448-00787/0000
3448-00785/0000
3448-00784/0000
3448-00663/0000
3448-00663/0000
3448-00780/0000
3448-00774/0000
3448-00772/0000
3448-00786/0000
3448-00777/0002
3448-00663/0002
3448-00770/0000
3448-00773/0000
3448-00738/0002
3448-00775/0000
3448-00739/0000
3448-00771/0000
3448-00786/0001
3448-00769/0002
3448-00785/0002
3448-00784/0000
3448-00842/0000
3448-00783/0000
3448-00782/0000
3448-00778/0000
3448-00781/0000
0 20 40 80 120 160
Meter
N
3448-00776/0000
3448-00770/0002
3448-00774/0000
3448-00773/0000
3448-00532/0002
3448-00767/0000
3448-00768/0000
Hintergrundkarte: Stadt Nürnberg
Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung


B-Plan Nr. 4445 Teil A - Tiefes Feld
Externer aus Ausgleich aus dem städtischen Ökokonto
Bearbeitungsmaßstab: 1:1.000
Fl.Nr. 387, Gemarkung Kornburg
Fl.Nr. 387, Gemarkung Kornburg
Fläche: 2.080 m²
Wertpunkte: 416
3479-00419/0000
3438-00389/0000
3438-00388/0000
3438-00372/0000
3479-00420/0000
3438-00373/0000
3438-00371/0000
3438-00387/0000
3438-00373/0002
3479-00421/0000
3438-00386/0000
3438-00370/0000
3438-00271/0003
3438-00374/0000
3438-00271/0002
3438-00385/0000
3438-00369/0000
3438-00375/0000
3479-00420/0000
3438-00376/0000
3438-00384/0000
3438-00368/0000
3438-00377/0000
3479-00423/0000
3438-00378/0000
3438-00383/0000
3438-00367/0000
3479-00424/0000
3438-00379/0000
195
0 15 30 60 90 120
Meter
N
Hintergrundkarte: Stadt Nürnberg
Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung

Berichtsvorlage
Ref.VII/013/2021

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	11.11.2021	öffentlich	Bericht

Betreff:
Vorstellung des Nürnberger Wohnungsberichts 2020

Anlagen:
Wohnungsbericht_2020

Bericht:

Das Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat legt den Nürnberger Wohnungsbericht 2020 mit wesentlichen Informationen über die Lage auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt und zur Arbeit des Stabs Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat vor.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Das Thema Wohnen betrifft Menschen unterschiedlichen Alters und Lebenssituationen. Dazu zählen insbesondere auch Familien in unterschiedlichen Lebenslagen und differenzierten Konstellationen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

NÜRNBERG

Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat
Stab Wohnen

Wohnungsbericht 2020



Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat
Stab Wohnen

Wohnungsbericht 2020

Herausgeberin:

Stadt Nürnberg
Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat
Stab Wohnen
Marienstr. 6
90402 Nürnberg

e-mail: stab.wohnen@stadt.nuernberg.de

Der Wohnungsbericht ist auch im Internet abrufbar unter:
www.nuernberg.de/internet/wohnen/publikationen.html

Redaktion:

Stab Wohnen:
Britta Walther
Lisa Bergmann
Andrea Patla
Werner Reißer

Amt für Existenzsicherung und soziale Integration:
Volker Wolfrum
Dieter Frank

Titelseite: Geförderter Wohnungsbau des Siedlungswerks Nürnberg, Regensburger Straße

Bildnachweis:

Titelseite: BEHLES & JOCHIMSEN, Gesellschaft von Architekten mbH BDA, Berlin
Vorwort: Axel Eisele, Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat, Stadt Nürnberg

Herstellung:

Gutenberg Druck & Medien GmbH
Oktober 2021
Auflage: 250
gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier

2020



Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem jährlichen Wohnungsbericht gibt der Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat einen Überblick über die aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt. Ich freue mich, Ihnen die Ausgabe für das Berichtsjahr 2020 mit den Daten zu den wichtigsten kommunalen Aktivitäten in den verschiedenen wohnungspolitischen Handlungsfeldern vorlegen zu können.

Das Thema Wohnen hat im Jahr 2020 aufgrund der Corona-Pandemie und den damit verbundenen Einschränkungen weiter an Bedeutung gewonnen. Wenngleich die Bevölkerung in Nürnberg im Zusammenhang mit der Pandemie erstmals seit Jahren leicht zurückging, bleibt Wohnraum in Nürnberg weiter knapp. Wie angespannt der Wohnungsmarkt ist, zeigt sich unter anderem an den Immobilienpreisen, die wie auch im Vorjahr in beinahe allen Teilmärkten deutlich gestiegen sind.

Was die Bautätigkeit angeht, so waren im Jahr 2020 sowohl bei den Baugenehmigungen als insbesondere auch bei den Fertigstellungen von Wohnungen erfreuliche Zuwächse zu verzeichnen. Von den fertiggestellten Wohnungen wurden 454 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau errichtet - ein Höchststand, der das Ergebnis des gemeinsamen Engagements von Stadt und Wohnungswirtschaft der letzten Jahre für mehr bezahlbaren Wohnraum ist.

Im Jahr 2020 wurden 84,3 Mio. Euro zur Förderung von Wohnraum im Stadtgebiet bewilligt. Das ist ein Rekordbetrag, der neben zahlreichen Wohnungen mit Miet- und Belegungsbindungen auch zu einer stabilen Auftragslage für die lokale Bauwirtschaft beiträgt.

Die Zweckentfremdungsverbotssatzung, die sich unter anderem gegen die illegale Ferienvermietung und gegen den Leerstand von Wohnungen richtet, ist neben der Wohnraumförderung ein wichtiges Instrument zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums. Im vorliegenden Bericht finden Sie hierzu eine erste Jahresbilanz.

Für die Beiträge zu den sozialpolitischen Unterstützungsmaßnahmen auf dem Wohnungsmarkt mit den Kapiteln Wohnungsvermittlung, Wohngeld und Wohnen für Transferleistungsbezieher und benachteiligte Gruppen danke ich dem Amt für Existenzsicherung und soziale Integration.

Die Herausforderungen bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums bleiben weiterhin groß - umso wichtiger ist die gute Zusammenarbeit zwischen Stadt Nürnberg, Freistaat Bayern und der Wohnungswirtschaft.

Ihr

Dr. Michael Fraas

Berufsmäßiger Stadtrat
und Wirtschafts- und Wissenschaftsreferent der Stadt Nürnberg

Inhalt

KAPITEL 1 **Auf einen Blick 2018 – 2020** **9**

KAPITEL 2 **Wohnen in Nürnberg** **10**

Einwohnerzahl und Haushaltsentwicklung 10
Bautätigkeit 11
Immobilienmarkt 12
Mietenniveau 15

KAPITEL 3 **Wohnungsbauförderung** **16**

Neubau und Umbau von Mietwohnungen bzw. Heimen 18
Modernisierung 19
Wohneigentum 20
Verwaltung geförderter Wohnungen 23
Mietpreisberatung und Mietpreisprüfung im freifinanzierten Wohnungsbau 23
Abgeschlossenheitsbescheinigungen 25
Zweckentfremdungsverbot 25

KAPITEL 4 **Wohnungsvermittlung** **27**

Grundlagen 27
Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestandes 27
Wohnungsvermittlung 29

KAPITEL 5 **Wohngeld** **33**

Grundlagen 33
Ergebnis 35

KAPITEL 6 **Wohnen für Transferleistungsbeziehende und benachteiligte Gruppen** **38**

Grundlagen 38
Kosten der Unterkunft 38
Besonders benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt 39

Auf einen Blick: 2018–2020

Daten zum 31.12.	2018	2019	2020	Trend Vorjahr
Wohnungsnachfrage				
Bevölkerung am Hauptwohnsitz	535.746	535.886	532.331	↘
Zahl der Haushalte	284.640	285.245	284.364	↘
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII	49.413	46.593	49.939	↗
Wohnungsangebot				
Wohnungen (WE) [1)]	296.059	297.196	295.075	↘
davon belegungsgebundene Wohnungen	18.196	18.133	17.921	↘
Anteil in %	6,1	6,1	6,1	→
davon Wohnungen 1.Förderweg	10.998	10.585	10.035	↓
davon Wohnungen 3. Förderweg	208	207	207	→
davon Einkommensorientierte Förderung (EOF)	2.482	2.718	3.062	↑
davon Vertraglich gebundene WBG-Wohnungen	3.221	3.263	3.308	↗
davon Belegungsrechte Bay. Modernisierungsprogramm	757	846	819	↘
davon Sonstige Belegungsrechte	530	514	490	↘
Bautätigkeit				
Baufertigstellungen [2)]	1.161	961	1.502	↑
davon geförderte Wohnungen	71	90	454	↑
Baugenehmigungen [2)]	1.550	2.343	2.579	↗
Wohnungsbauförderung				
Geförderte Mietwohnungen	377	327	251	↘
Geförderte Eigentumswohnungen	18	38	33	↘
Geförderte Familienheime	59	61	64	↗
Geförderte Modernisierungen/Instandsetzungen (WE)	167	315	119	↓
Wohnungsneu-, Umbau, Modernisierungsförderung (Mio. Euro)	71,9	51,4	84,3	↑
Verwaltung geförderter Wohnungen, Mietberatung, Abgeschlossenheitsbescheinigungen				
Mietpreisüberprüfungen (gefördert + frei finanziert)	253	419	346	↘
Rückzahlung überhöhter Mietforderungen (Euro)	81.594	0	0	→
Abgeschlossenheitsbescheinigungen (WE)	1.201	888	1.581	↑
Wohnungsvermittlung				
Wohnungssuchende Haushalte am Jahresende	8.181	7.727	6.543	↓
Vermittelte Haushalte	1.086	1.047	1.091	↗
Subjektförderung				
Wohngeld (Mio. Euro)	11,2	10,7	16,3	↑
Wohngeldanträge	11.660	11.280	14.886	↑
Wohngeldempfängerhaushalte	4.636	4.362	5.716	↑
Mietzuschuss im Rahmen der EOF (Mio. Euro)	3,0	3,4	3,9	↗

Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth (z.T. vorläufige Angaben) und eigene Erhebungen
1) Wohnungen inkl. Wohnheime in wohnungsmarktrelevanten Wohn- und Nichtwohngebäuden
2) Wohnungen inkl. Wohnheime in wohnungsmarktrelevanten Wohn- und Nichtwohngebäuden, Neubau

Wohnen in Nürnberg

Einwohnerzahl und Haushaltsentwicklung

Erstmals seit Jahren nahm die Bevölkerungszahl Nürnbergs im Jahr 2020 ab. Am 31.12.2020 lebten laut Einwohnermelderegister 532.331 Personen mit Hauptwohnsitz in Nürnberg. Das entspricht einem Rückgang von 3.555 Personen (minus 0,7 %) im Vergleich zu 2019.

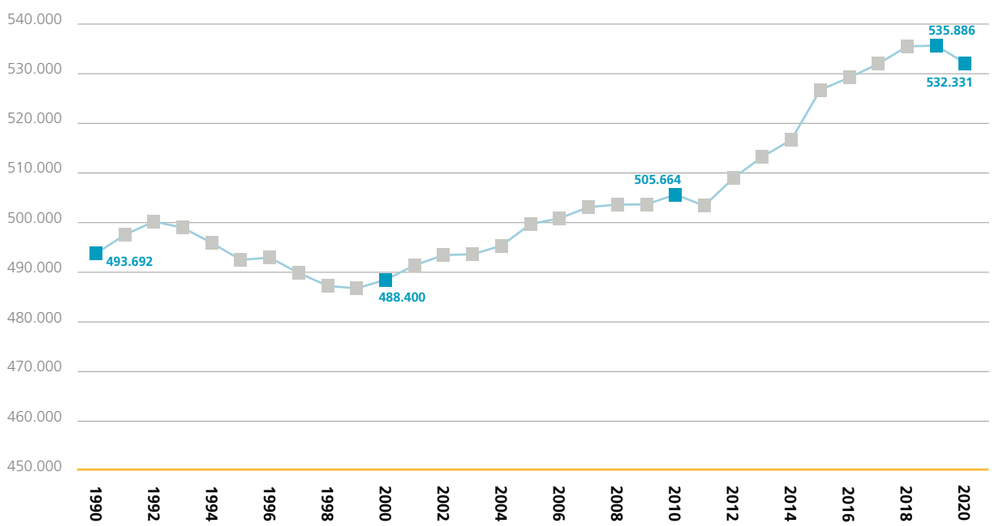
Die Corona-Pandemie wirkte sich spürbar auf das Wanderungsgeschehen aus. Auffällig ist insbesondere, dass das Wanderungsvolumen, d.h. die Summe der Zu- und Fortzüge 2020 deutlich geringer war als im Vorjahr. Inwiefern es sich um eine vorübergehende Unterbrechung des Bevölkerungswachstums oder gar eine Trendumkehr handelt, werden die nächsten Jahre zeigen. Maßgeblich wird hierbei die wirtschaftliche Entwicklung des Standorts Nürnberg sein.

In den letzten Jahren hatte vorrangig die starke Zuwanderung aus dem Ausland zum Bevölkerungswachstum Nürnbergs beigetragen. Im Jahr 2020 war der Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland weiter positiv, allerdings deutlich niedriger als in den Vorjahren.

Seit 2010 hatten die Wanderungsverluste Nürnbergs gegenüber dem Umland kontinuierlich zugenommen. Die Umlandwanderung vor allem von Familien war im Jahr 2020 weiter hoch. Eine durch die Pandemie bedingte, außergewöhnliche Zahl an Fortzügen ins Umland („Stadtflucht") ist allerdings nicht zu beobachten. Vielmehr setzte sich der Trend der letzten Jahre fort.

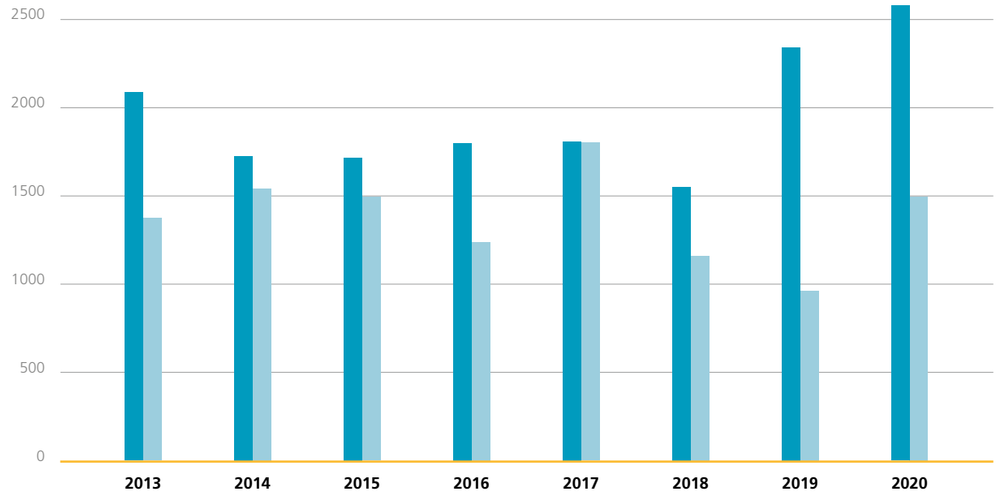
2020 wurden in Nürnberg 5.248 Lebendgeborene vermeldet, 6.103 Personen verstarben. Der natürliche Saldo ist damit wie in den vergangenen Jahren negativ. 2020 wurden 111 Kinder weniger geboren als 2019 und 304 weniger als im „Spitzenjahr" 2018. Gegen Jahresende 2020 war eine leichte Übersterblichkeit erkennbar. Dies betrifft besonders die Altersgruppe ab 80 Jahren. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Zahl der Sterbefälle um 181 Personen bzw. 3 % an.

Abb. 2.1 Einwohnerentwicklung / Hauptwohnsitz



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Ab 2011 Einwohner nach Hauptwohnung lt. Melderegister

Abb. 2.2 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Nürnberg 2013–2020 / Wohnungen



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Bautätigkeit

Im Jahr 2020 wurden nach Angabe des Bayerischen Landesamtes für Statistik in neu errichteten Wohngebäuden sowie wohnungsmarktrelevanten Nichtwohngebäuden und Wohnheimen 1.502 Wohnungen (2019: 961 Wohnungen) fertiggestellt. Für 2.579 Wohnungen (2019: 2.343) wurden Baugenehmigungen erteilt.

Im Berichtsjahr wurden damit um 56 % mehr Wohnungen als 2019 fertiggestellt, während die Baugenehmigungen gegenüber dem Vorjahr um 10% zugelegt haben.

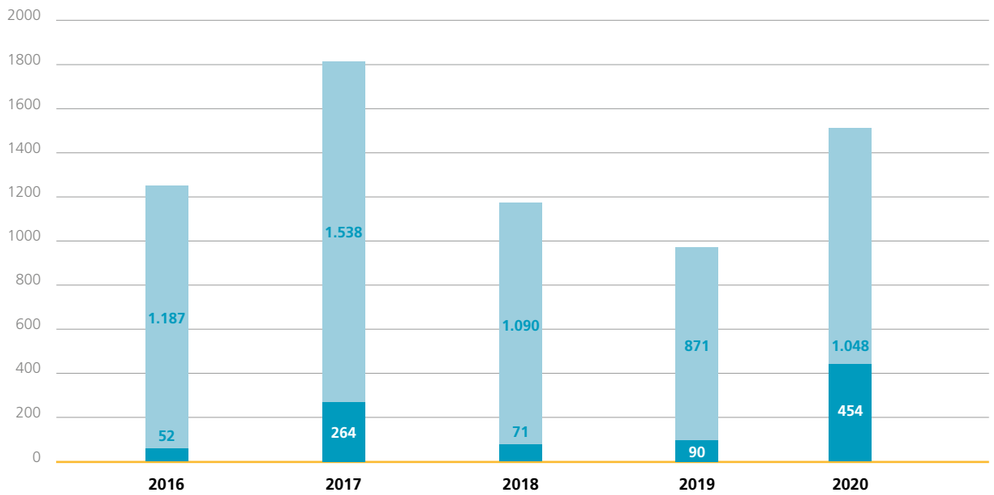
Der seit Jahren bestehende Bauüberhang, bei dem die Baugenehmigungen den Baufertigstellungen gegenübergestellt werden, hat 2020 mit einem Saldo von 1.077 Wohnungen (2019: 1.382) erfreulicherweise abgenommen.

Bayernweit stieg die Zahl der Baugenehmigungen gegenüber dem Vorjahr um 2,9 %, die der Baufertigstellungen um 7,1 %. Auf Bundesebene wurden 2020 um 2,2 % mehr Genehmigungen als im Vorjahr erteilt, bei den Fertigstellungen lag der Zuwachs bei 4,6 %.

Die Zahl der fertiggestellten geförderten und freifinanzierten Wohnungen lag im Jahr 2020 mit 1.502 deutlich höher als im Vorjahr (961 Wohnungen) und damit, wie in den Vorjahren mit Ausnahme von 2019, über der 1.000er- Marke. Der Anteil der geförderten an den fertiggestellten Wohnungen hat in den vergangenen Jahren zwischen vier und 15 % betragen.

Im Berichtsjahr erreichten die geförderten Wohnungen sowohl anteilig (30 %) als auch absolut (454 Wohnungen) einen Höchststand, der den Erfolg der zahlreichen Maßnahmen zur Stärkung des bezahlbaren Wohnungsbaus belegt.

Abb. 2.3 Baufertigstellungen 2016–2020, Wohnungen insgesamt (freifinanziert und gefördert) *



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und eigene Erhebungen
** in Mehrfamilienhäusern, Familienheimen sowie in wohnungsmarktrelevanten Wohnheimen und Nichtwohngebäuden*

Gleichzeitig sind alleine im Jahr 2020 rund 600 Mietpreis- und Belegungsbindungen bislang geförderter Wohnungen ausgelaufen. Damit nimmt der Gesamtbestand belegungs- und mietpreisgebundener Wohnungen 2020 weiter ab. Selbst das Rekordergebnis an fertiggestellten, geförderten Wohnungen kann Verluste dieser Größe weder ganz ausgleichen, geschweige denn den zusätzlichen Bedarf decken helfen.

82 % der im Jahr 2020 fertiggestellten Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Dies ist der höchste Anteil der vergangenen Jahre, der die Marktsituation passend abbildet und aus der begrenzten Verfügbarkeit von Baugrundstücken und steigenden Immobilienpreisen resultiert.

Abb. 2.4 Baufertigstellungen nach Gebäude- und Finanzierungsart 2016–2020, Wohnungen

Fertig gestellte Wohnungen (Neubau)

Gebäudeart	2016		2017		2018		2019		2020	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Mehrfamilienhäuser	**827**	**67**	**1.088**	**60**	**908**	**78**	**737**	**76**	**1.225**	**82**
davon gefördert	37	4	236	22	61	7	81	11	437	36
freifinanziert	790	96	852	78	847	93	656	89	788	64
Familienheime	**251**	**20**	**313**	**18**	**179**	**15**	**208**	**22**	**126**	**8**
davon gefördert	15	6	28	9	10	6	9	4	17	13
freifinanziert	236	94	285	91	169	94	199	96	109	87
Wohnheime und Nichtwohngebäude*	**161**	**13**	**401**	**22**	**74**	**7**	**16**	**2**	**151**	**10**
davon gefördert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
freifinanziert	161	100	401	100	74	100	16	100	151	100
Insgesamt	**1.239**	**100**	**1.802**	**100**	**1.161**	**100**	**961**	**100**	**1.502**	**100**
davon gefördert	52	4	264	15	71	6	90	9	454	30
freifinanziert	1.187	96	1.538	85	1.090	94	871	91	1.048	70

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und eigene Erhebungen
** wohnungsmarktrelevant*

Immobilienmarkt

Im Jahr 2020 sind die Immobilienpreise in Nürnberg wie auch im vergangenen Jahr in beinahe allen Teilmärkten deutlich gestiegen. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen mit bis zweigeschossiger Bauweise erreichten mit plus 25 % in zwei Jahren den größten Zuwachs. Beim Geschosswohnungsbau gab es auf hohem Niveau kaum noch Steigerungen.

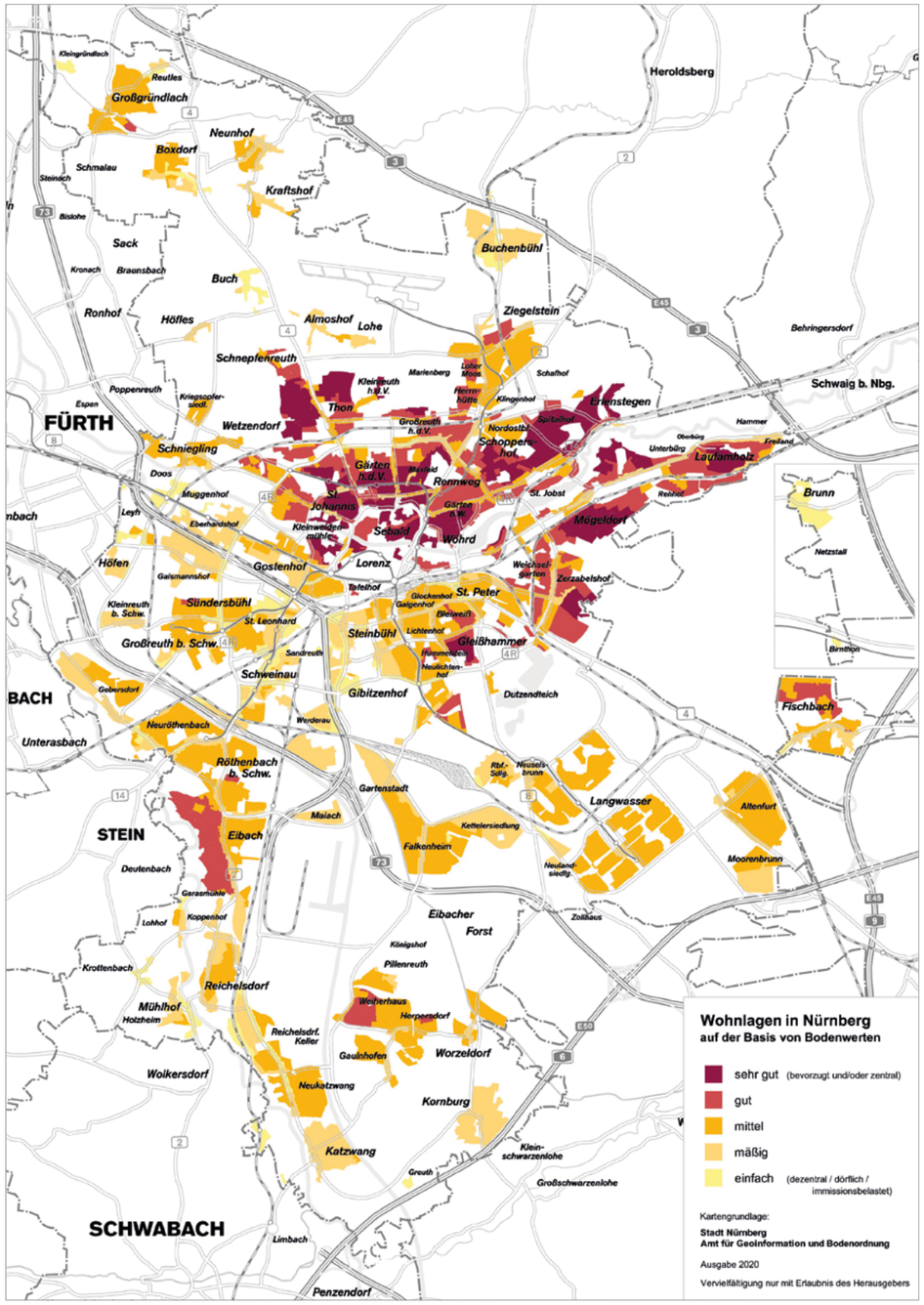
Laut des Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurden bei Grundstückskaufverträgen im Stadtgebiet im Jahr 2020 rund 2,9 Milliarden Euro (2019: 3,1 Milliarden Euro) umgesetzt. Das ist der zweithöchste Wert. Insgesamt wurden im Jahr 2020 4.722 Urkunden (2019: 4.984) von Grundstücken, Häusern und Wohnungen vom Gutachterausschuss ausgewertet.

Die Baulandpreise für mehrgeschossige Wohnbebauung auf unbebauten Grundstücken stiegen nach dem leichten Rückgang im Jahr 2019 wieder um 7 %. In diesem Teilsegment bewegen sich die Bodenrichtwerte (Stand: 31. Dezember 2020) zwischen 610 Euro/m² und 3.600 Euro/m². Für Grundstücke zur Neubebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern stiegen die Preise um 12 % (2019: 11 %). Die Bodenrichtwerte liegen hier in einer Spanne von 220 Euro/m² bis 1.600 Euro/m².

Beim Verkauf von Reihenhäusern oder Doppelhaushälften lag die Preissteigerung bei 9 %. Bei Neubauten lagen die typischen mittleren Preise (Orientierungswerte) zwischen 410.000 Euro und 880.000 Euro. Für gebrauchte Objekte lag die Spanne zwischen 360.000 Euro und 750.000 Euro, je nach Lage, Alter, Größe und Ausstattung. Die Preise für freistehende Häuser im Bestand streuen wegen der größeren Individualität der Eigenheime sehr stark. Bei einer Preissteigerung von 11 % liegen diese Werte zwischen 450.000 Euro und 1,5 Millionen Euro. Kleinere oder nicht so gut gelegene Häuser waren aber auch günstiger zu haben.

Mehrfamilienhäuser werden fast nur im gebrauchten Zustand veräußert. Im langjährigen Vergleich legten die Preise in diesem Marktsegment am deutlichsten zu. Im vergangen Jahr waren es „nur" 7 % auf etwa 850.000 Euro bis 2.700.000 Euro (nach 14 % im Vorjahr).

Abb. 2.5 Wohnlagen auf der Basis von Bodenwerten in Nürnberg



Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stadt Nürnberg

Der Markt für Eigentumswohnungen ist nach Anzahl der ausgewerteten Kaufurkunden der größte Teilmarkt in Nürnberg. Die Preise für Eigentumswohnungen (Neubau bzw. im Bestand ab Baujahr 1946) stiegen im Jahr 2020 um 7 bzw. 11 %. Bei den Vorkriegsbauten waren es plus 9 %. Die Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen lagen je nach Lage und Objekeigenschaften zwischen etwa 4.300 und 7.200 Euro/m² Wohnfläche. Für große, etwa 20 Jahre alte Wohnungen wurden um 3.600 Euro/m² bezahlt, für ältere, etwa 50 bis 60 Jahre alte Wohnungen, lagen die mittleren Preise zwischen 2.400 und 4.000 Euro/m². Zum Vergleich: Zehn Jahre zuvor kosteten bei Preisen um 2.000 bis 3.200 Euro/m² sogar Neubauwohnungen weniger. Weniger als 2.000 Euro/m² wurden nur noch bei 7,5 % der Bestandswohnungen erzielt, während es 2019 noch ca. 12 % waren.

Die Zahlen aus dem Jahr 2020 zeigen, dass die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt trotz leicht gesunkener Einwohnerzahl weiterhin hoch ist.

Mietenniveau

Die Stadt Nürnberg gibt gemeinsam mit den Interessenverbänden im zweijährigen Turnus einen Mietenspiegel heraus, der auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobenerhebung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen aufgestellt wird. Damit erfüllt der Nürnberger Mietenspiegel die Voraussetzungen, die an einen „qualifizierten Mietenspiegel" gestellt werden.

Die 24. Ausgabe des Nürnberger Mietenspiegels, die seit August 2020 gilt, wurde neu erstellt. Sie weist im Vergleich zum Jahr 2018 eine durchschnittliche Steigerung aller neuvereinbarten Mieten um 7,0 % bzw. um 3,5 % jährlich aus. Die Durchschnittsmiete beträgt 8,54 Euro/m², nachdem sie zwei Jahre zuvor noch bei 7,98 Euro/m² lag. Alle Werte sind Nettokaltmieten, also ohne Neben- und Heizkosten.

Seit 2000 liegen die Steigerungsraten der Wohnungsmieten in Nürnberg meist oberhalb der Kurve für den allgemeinen Verbraucherpreisindex. Seit 2012 ist die Schere zwischen einer flacher verlaufenden allgemeinen Preissteigerung und stärker anziehender Miethöhe weiter aufgegangen.
Im Zeitraum von 2018 bis 2020 sind Mietpreissteigerungen in allen Wohnungsgrößen festzustellen. Die höchsten Mieten bis 19,61 Euro/m² sind bei kleinen, gut ausgestatteten, seit 1996 neu gebauten Wohnungen bis 30 m² zu verzeichnen. In Wohnungen von 40 m² bis unter 60 m² der Baujahre ab 1996 sind bei guter Wohnungsausstattung durchschnittlich 11,21 Euro/m² Miete zu zahlen.

Weit überdurchschnittlich hohe Mietsteigerungen von mehr als 13 % sind bei sehr kleinen Wohnungen bis 30 m² in allen Baualtersklassen und Ausstattungsstufen festzustellen. Weit unter dem Gesamtdurchschnitt liegen die Mietpreissteigerungen von 2 % bis 5 % für Wohnungen mit 60 m² bis 80 m² Wohnfläche.

Unter den durchschnittlich gut ausgestatteten Wohnungen sind 60 bis 80 m² große, vor 1977 gebaute Wohnungen mit einem durchschnittlichen Mietpreis von ca. 7,80 Euro/m² insgesamt am günstigsten. Einfach ausgestattete, vor 1977 gebaute Wohnungen ab 40 m² sind noch für ca. 6,70 Euro/m² bis 7,20 Euro/m² vermietet.

Wohnungsbauförderung

Mit den verschiedenen Programmen der staatlichen und städtischen Wohnungsbauförderung konnte im Berichtsjahr 2020 der Neubau, Umbau, Erwerb und die Modernisierung von insgesamt 467 Wohneinheiten (2019: 650) finanziell unterstützt werden. Mit insgesamt 84,3 Mio. Euro (2019: 51,4 Mio. Euro) sind 321 Mietwohnungen (2019: 327), 33 Eigentumswohnungen (2019: 35), 64 Familienheime (2019: 61), 52 Anpassungsmaßnahmen an die Belange von Menschen mit Behinderung (2019: 53) sowie 67 Sanierungen im Schallschutzfensterprogramm (2019: 147) gefördert worden. Damit wurden für das Bauhaupt- und Baunebengewerbe Bauvorhaben mit rund 122,3 Mio. Euro (2019: 106,4 Mio. Euro) Gesamtbaukosten generiert.

Die Steigerung beim Mitteleinsatz ist insbesondere auf das im Jahr 2019 neu eingeführte Darlehensprogramm Energieeffizienter Mietwohnraum zurückzuführen.

Abb. 3.1 Geförderte Wohnungen und Mitteleinsatz nach Programmen

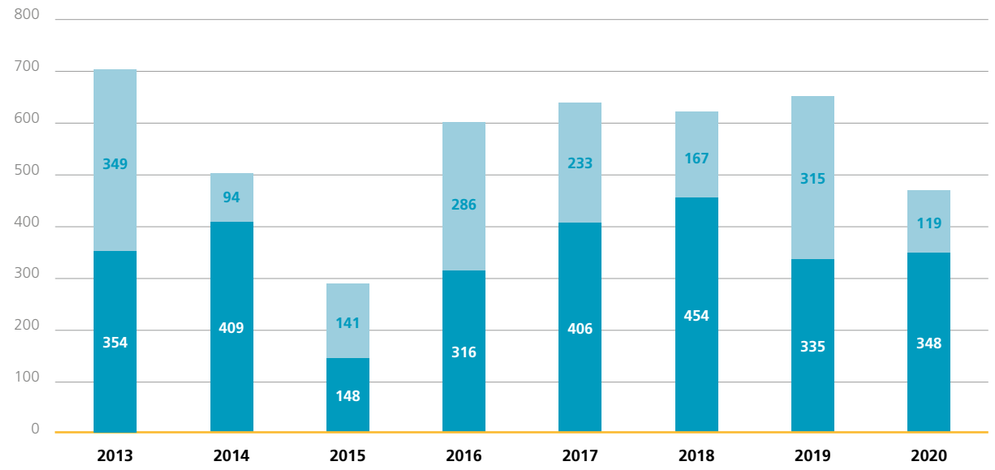
Bezeichnung	Mietwohnungen		Eigentumswohnungen		Familienheime		Heimplätze		Insgesamt		Mitteleinsatz in Mio. Euro	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Land Bayern												
Bayerisches Wohnungsbauprogramm	212	251	35	30	39	56	■	■	286	337	39,69	49,87
Energieeffizienter Mietwohnraum[2)]	0	216	■	■	■	■	■	■	0	216	0	25,8
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm	■	■	18	18	37	42	■	■	55	60	5,68	6,63
Bayerisches Modernisierungsprogramm	115	0	■	■	■	■	0	0	115	0	0,41	0
Anpassung von Wohnraum a. d. Belange von Menschen mit Behinderung	■	■	■	■	■	■	■	■	53	52	0,44	0,42
Staatliche Förderung von Heimen	■	■	■	■	■	■	24	0	24	0	3,17	0
Stadt Nürnberg												
Eigentumsprogramm der Stadt	■	■	27	12	60	46	■	■	87	58	1,15	0,76
Städtische Wohnungsbaudarlehen	99	170	■	■	■	■	■	■	99	170	0,80	0,80
Städtisches Schallschutzfensterprogramm	■	■	■	■	■	■	■	■	147	67	0,10	0,06
Förderergebnis	**327**	**251**	**38[1)]**	**33[1)]**	**61[1)]**	**59[1)]**	**24**	**0**	**650**	**467**	**51,44**	**84,34**
geförderte Gesamtkosten in Mio. Euro	57,8	77,96	13,15	11,53	29,77	32,01	–	–	106,42	122,25	–	–

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

1) Die städtische Förderung und die Förderung im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm wurden alleine oder in Verbindung mit staatlichen Mitteln ausgereicht, daher ist mehrfache Nennung möglich.

2) Nur in Kombination mit dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm

Abb. 3.2 Geförderte Wohnungen und Heimplätze 2013–2020 nach Neu- / Umbau und Modernisierung



Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Abb. 3.3 Die im Neu- bzw. Umbau geförderten Mietwohnungen nach Zahl der Zimmer sowie Heimplätze

Wohnungstyp	Zahl	in Prozent
1 Zimmer-Wohnungen	1	0,4%
2 Zimmer-Wohnungen	47	18,7%
3 Zimmer-Wohnungen	112	44,6%
4 Zimmer-Wohnungen	82	32,7%
5 und mehr Zimmer-Wohnungen	9	3,6%
geförderte Wohnungen insgesamt	**251**	**100%**
Heimplätze	0	–

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Die Entwicklung in den einzelnen Förderbereichen im Berichtsjahr wird in den folgenden Abschnitten im Detail vorgestellt.

Neubau und Umbau von Mietwohnungen bzw. Heimen

Mietwohnungen

Der Bau von Mietwohnungen wird im Bayerischen Wohnungsbauprogramm in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) nach dem zu erwartenden Einkommen der Mieter gefördert. Der Bauherr erhält einen Zuschuss von 300 Euro je m² Wohnfläche und zwei Baudarlehen: ein Darlehen für den Bau selbst, dessen Höhe sich nach der Wohnfläche in Verbindung mit der Kostenobergrenze der Bauwerkskosten richtet sowie ein weiteres Darlehen, aus dem ein Mietzuschuss für die künftigen Bewohner erwirtschaftet wird. Dafür erhält der Investor der geförderten Wohnungen die durchschnittliche, ortsübliche Erstvermietungsmiete und verpflichtet sich zu einer Belegung mit Mietern unterschiedlicher Einkommen.

Die Höhe des objektabhängigen Baudarlehens betrug 2020 bei einer 25- bzw. 40-jährigen Belegungsbindung bis zu 1.100 Euro (2019: 1.050 Euro) (50 % der Kostenobergrenze der Kostengruppen 300 Bauwerk - Baukonstruktion und 400 Bauwerk - Technische Anlagen nach DIN 276) je m² geförderter Wohnfläche.

Die Konditionen des Darlehens sind:

› 0,5 % Zins p.a. während der Belegungsbindung, danach Anpassung an den Kapitalmarktzins
› Der Tilgungssatz des objektabhängigen Darlehens beträgt bis zu 4,0 %
› einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 3,0 %

Das belegungsabhängige Darlehen wird so bemessen, dass sich (bei einem rechnerischen Ansatz von 5,75 %) aus den Zinserträgen der Zuschuss für die Mieter erwirtschaftet. Der Zinssatz beträgt für die gesamte Bindungsdauer von 25 bzw. 40 Jahren 1,75 %. Die Differenz zwischen der errechneten (Zinssatz: 5,75%) und der tatsächlich zu leistenden Zinslast (Zinssatz: 1,75%) ergibt eine Deckungslücke, die der Freistaat ausgleicht. Die Tilgung beträgt unverändert 1,0 % ab dem 11. Jahr.

Bei EOF-Wohnungen, deren Belegungsbindung in den nächsten fünf Jahren ausläuft, ist eine Verlängerung bestehender Bindungen möglich. Bei einer Verlängerung der Belegungsbindung um weitere 15 Jahre wird die bestehende Restvaluta des belegungsabhängigen Darlehens mit 1,75 % verzinst.

Bei einer freiwilligen vorzeitigen Rückzahlung der Förderdarlehen beträgt die Nachwirkungsfrist zehn Jahre. In einem solchen Fall ist auch die anteilige Rückforderung des Zuschusses zu prüfen.

Im Jahr 2019 hat das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr ein ergänzendes Darlehensprogramm zur Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum aufgelegt. In Kombination mit dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm werden Bauvorhaben gefördert, die nach den Bedingungen des KfW-Programms „Energieeffizient Bauen“ mindestens den Standard KFW-Effizienzhaus 55 erreichen. Die BayernLabo reicht Darlehen bis zu 120.000 Euro je Wohneinheit mit 30-jähriger Laufzeit aus und verbessert die ohnehin schon günstigen Konditionen der KfW noch zusätzlich.

Im Jahr 2020 wurden aus diesem Programm 25,8 Mio. Euro für 216 Wohnungen in drei Vorhaben bewilligt.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 251 Wohnungen (2019: 212) mit einer Belegungsbindung von 25 Jahren gefördert. Der Fördermitteleinsatz belief sich auf rund 67,1 Mio. Euro (2019: 31,3 Mio. Euro) an staatlichen und städtischen Geldern. Der Betrag pro Wohnung erhöhte sich mit 267.421 Euro deutlich im Vergleich zum Vorjahr (147.585 Euro), was vor allem auf das ergänzende Darlehensprogramm Energieeffizienter Mietwohnraum zurückzuführen ist. Die Gesamtbaukosten der geförderten Maßnahmen betrugen im Jahr 2020 77,96 Mio. Euro (2019: 57,40 Mio. Euro).

Alle geförderten Wohnungen sind barrierefrei erreichbar. Bei allen Wohnungen entsprechen die Grundrisse der DIN 18040 Teil 2 "Barrierefreies Bauen".

Es handelt sich um folgende Objekte:

› An der Regensburger Straße/ Hans-Kalb-Straße errichtet das Siedlungswerk Nürnberg 318 Mietwohnungen, von denen 170 gefördert sind. Das Vorhaben wird im Rahmen des Sonderprogramms Wohnen der Stadt Nürnberg realisiert, bei dem auf 11 städtischen und einer staatlichen Fläche rd. 1.620 Wohnungen zeitnah und zu bezahlbaren Mieten errichtet werden.

› Ein weiteres Projekt realisiert das Siedlungswerk Nürnberg an der Neumarkter/ Parsberger Straße. Es handelt sich um eine Nachverdichtung in einer bestehenden Siedlung. Die Förderung wurde für die Bauabschnitte 2 und 3 mit insgesamt 35 Wohnungen bewilligt.

› In der Fuggerstraße 31 entstehen 39 geförderte Wohnungen sowie eine Kindertagesstätte. Eine Tochtergesellschaft des Allianz- Versicherungskonzerns hat das Vorhaben schlüsselfertig von einem Bauträger erworben. Dieser sogenannte Ersterwerb wurde im Bayerischen Wohnungsbauprogramm gefördert.

› Das bereits im Bau befindliche geförderte Vorhaben der Katholischen Kirchenstiftung St. Karl-Borromäus an der Ostendstraße wird durch einen zweiten Bauabschnitt mit sieben Wohnungen komplettiert, die im Berichtsjahr gefördert wurden.

Heime, Förderstätten

Förderprogramme stehen zur Verfügung für

› den Neubau von stationären Wohnplätzen und Förderstätten für Menschen mit Behinderung
› die Schaffung von Wohnraum für Studierende
› sowie den Ersatzneubau von stationären Altenpflegeeinrichtungen

Im Jahr 2020 konnte kein Heimprojekt für Menschen mit Behinderung gefördert werden.

Modernisierung

Bayerisches Modernisierungsprogramm

Mietwohnungen
Die Fördermittel aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm für die Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen tragen dazu bei, die allgemeinen Wohnverhältnisse zu verbessern und die Mieten nach der Modernisierung in sozialverträglichen Grenzen zu halten.

Eigentümer, Erbbauberechtigte und Nießbraucher von Mietwohngebäuden können die Förderung beantragen. Es wird mit zinsverbilligten Darlehen gefördert. Ergänzend dazu wird ein Zuschuss von bis zu 100 Euro je m² Wohnfläche ausgereicht. In den Programmteilen „Energieeffizient sanieren – Effizienzhaus“ und „Energieeffizient sanieren – Einzelmaßnahmen“, die auf den entsprechenden wohnungswirtschaftlichen Programmen der KfW basieren, werden Maßnahmen nach den Voraussetzungen dieser Programme gefördert. Die Höhe des Zinssatzes orientiert sich an dem von der KfW für diese Programme festgelegten Zinssatz für Darlehen mit 30-jähriger Laufzeit und einer 10-jährigen Zinsfestschreibung; die BayernLabo verbilligt diesen Zinssatz zusätzlich.

Werden die Vorgaben der KfW-Programme nicht erfüllt, kann die Modernisierung auch in dem ausschließlich von der BayernLabo angebotenen Programmteil „Modernisieren Wohnen“ gefördert werden. Bei diesem Programmteil kann zwischen einer 10-jährigen und einer 20-jährigen Zinsfestschreibung gewählt werden.

Zum 31.12.2020 galten folgende Konditionen:

› Energieeffizient sanieren Effizienzhaus	0,00 % p.a.
› Energieeffizient sanieren Einzelmaßnahmen	0,00 % p.a.
› Modernisieren wohnen 10-jährige Zinsfestschreibung	0,25 % p.a.
› Modernisieren Wohnen 20-jährige Zinsfestschreibung	1,25 % p.a.

Dabei sind die Darlehen nach zwei tilgungsfreien Jahren mit 1,5 % p.a. zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgen.

Im Jahr 2020 wurde diese Fördermöglichkeit nicht (2019: 115 Wohnungen) in Anspruch genommen.

Anpassung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung

Menschen mit Behinderung können für bauliche Maßnahmen zur Anpassung von Wohnraum ein staatliches, leistungsfreies Baudarlehen von bis zu 10.000 Euro erhalten. Dazu zählen z.B. der Umbau einer Wohnung, der Einbau behindertengerechter sanitärer und solcher baulichen Anlagen, welche die Folgen einer Behinderung mildern, wie etwa ein Treppenlift oder eine Rollstuhlrampe. Die Förderung kommt für Miet- und Eigentumsmaßnahmen in Betracht. Die Einkommensgrenze des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes ist einzuhalten.

Im Berichtsjahr wurden 423.170 Euro (2019: 436.300 Euro) für 52 Maßnahmen (2019: 53) bewilligt, davon 12 in Mietwohnungen (2019: 14), 14 in Eigentumswohnungen (2018: 18) sowie 26 in Familienheimen (2019: 21).

Ist die Antragstellung in den Räumen des Stabs Wohnen krankheitsbedingt nicht möglich, werden auch Hausbesuche durchgeführt.

Abb. 3.4 Förderung von Modernisierungsmaßnahmen

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wohnungen / Heimplätze	349	94	141	254	233	167	315	119
Förderung in Mio. Euro	8,1	1,4	1,5	9,0	2,1	1,4	1,0	0,5
Baukosten in Mio. Euro	12,3	1,6	1,96	9,1	2,62	1,86	1,6	0,6

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Schallschutzfensterprogramm

Mit dem Schallschutzfensterprogramm fördert die Stadt Nürnberg den Einbau von Schallschutzfenstern, schallgedämmten Rollladenkästen sowie elektrisch betriebene, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in bestehenden Wohn- und Schlafräumen an besonders verkehrsreichen Straßen, in denen Lärmwerte von mindestens 67 dB (A) tagsüber oder mindestens 57 dB (A) nachts gemessen werden. Die Förderung erfolgt in Form eines Zuschusses in Höhe von 25% bei gleichzeitiger Begrenzung durch Höchstsätze.

Im Berichtsjahr konnten 67 (2019: 147) Wohneinheiten, davon 58 Mietwohnungen und sechs Eigentumswohnungen sowie drei Familienheime mit einem Gesamtbetrag von 59.905 Euro (2019: 95.689 Euro) gefördert werden.

Die Gesamtkosten der Maßnahmen betrugen rund 0,1 Mio. Euro.

Die obenstehende Tabelle weist den gesamten Mitteleinsatz für die unter Ziffer 3.2 aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus.

Wohneigentum

Zur Förderung von Eigentumsmaßnahmen (selbstgenutzte Familienheime und Eigentumswohnungen) stehen Familien und Alleinerziehenden mit mittlerem Einkommen drei Programme zur Verfügung: das Bayerische Wohnungsbauprogramm des Freistaats Bayern, das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm des Freistaats in Kooperation mit der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt und schließlich das „100 Häuser für 100 Familien"- Programm der Stadt Nürnberg.

Das Interesse an Fördermitteln ist weiterhin groß. Dies zeigt nicht nur die erhebliche Nachfrage nach Informationsbroschüren, sondern auch die hohe Zahl von 4.094 durchgeführten Informationsgesprächen (2019: 4.209) in der beim Stab Wohnen angesiedelten Bewilligungsstelle.

Mit 97 geförderten Objekten (2019: 99) wurde das Vorjahresniveau gehalten.

Die Fördermittel wurden ausgereicht an 90 Ehepaare, sechs alleinerziehende Frauen und einen alleinerziehenden Mann (2019: 93 Ehepaare, fünf alleinerziehende Frauen und ein alleinerziehender Mann).

Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Die staatliche Förderung erfolgt mit einem Baudarlehen. Die Einkommensgrenze des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes ist einzuhalten. Für ein Ehepaar mit einem Kind beispielsweise liegt diese bei einem Bruttojahreseinkommen von rund 66.000 Euro. Die Darlehensbeträge bemessen sich nach den Gesamtkosten und der sozialen Dringlichkeit und betragen für Neubaumaßnahmen bis zu 30 %, bei Gebrauchtimmobilien bis zu 40 % der förderfähigen Kosten, maximal 100.000 Euro pro Wohneinheit. Zusätzlich wird ein Kinderzuschuss von 5.000 Euro je Kind ausgereicht.

Für den Zweiterwerb bereits bestehender Familienheime und Eigentumswohnungen wird ein ergänzender Zuschuss in Höhe von 10 % der förderfähigen Kosten, höchstens jedoch 30.000 Euro gewährt. Damit wird auch ein Beitrag zum Flächensparen geleistet.

Die Konditionen des Baudarlehens sind:

› 0,5 % Zins p.a. während der Belegungsbindung, danach max. 7 %
› 1 % Tilgung ab dem 3. Jahr
› einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 2 %

Mit rund 10,2 Mio. Euro (2019: 8,7 Mio. Euro) staatlicher Mittel wurden 86 Eigentumsmaßnahmen (2019: 74) gefördert, davon 56 Familienheime (2019: 39) und 30 Eigentumswohnungen (2019: 35).

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Im Jahr 2020 wurde das Programm fortgeführt, das den Neubau und den Bestandserwerb gleichermaßen berücksichtigt. Die Konditionen für Erst- und Zweiterwerb sind gleich. Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm hat die Bayerische Landesbodenkreditanstalt mit Unterstützung des Freistaats Bayern und der KfW Förderbank im Berichtsjahr ein zinsverbilligtes Darlehen mit einem Zinssatz von 0,50 % bis 0,95 % (2019: 0,50 % bis 1,25 %) abhängig vom jeweils geltenden Kapitalmarktzins angeboten, der um ca. 1 % unter dem marktüblichen Wert lag. Soweit gleichzeitig ein Darlehen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm in Anspruch genommen wird, erhöht sich der jeweilige Zinssatz um 0,5 %. Die Festschreibung gilt für 10 oder wahlweise 15 Jahre, danach erfolgt die Anpassung an den Kapitalmarktzins. Alternativ wird ein „Volltilgerdarlehen" mit 30-jähriger Zinsbindung bei einem Zinssatz von 1,25 % bis 1,50 % p.a. und einer Tilgung von 2,76 % bis 2,87 % angeboten.

Die Einhaltung der Einkommensgrenze nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) ist Voraussetzung für eine Förderung.

Der Darlehenshöchstbetrag beträgt maximal ein Drittel der Gesamtkosten. Es wurden insgesamt 60 Förderzusagen (2019: 55) erteilt, davon 42 für Familienheime (2019: 37) und 18 für Eigentumswohnungen (2019: 18).

Städtisches Eigentumsprogramm

Um das Kostengefälle zum grundsätzlich günstigeren Umland auszugleichen, erhalten junge Familien und Alleinerziehende seit 1999 einen Zuschuss für den Bau oder Erwerb eines selbstgenutzten Eigenheims oder einer selbstgenutzten Eigentumswohnung.

Der Zuschuss beträgt 10.000 Euro für Familienheime, ergänzt wird er durch eine "Kinderzulage" für das zweite und jedes weitere Kind in Höhe von 3.000 Euro sowie eine Öko-Zulage für energetische Maßnahmen. Die Öko-Zulage beträgt 1.000 Euro für ein KfW-Effizienzhaus 55 bzw. 2.000 Euro für ein KfW-Effizienzhaus 40. Sie wird laufend an Änderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) angepasst.

Der städtische Zuschuss kann als Eigenkapital bei der für die staatliche Förderung erforderlichen Eigenkapitalquote angerechnet werden. Angesichts der steigenden Immobilienpreise ermöglicht daher oft erst der städtische Zuschuss eine Förderung zahlreicher junger Familien und Alleinerziehender.

Im Jahr 2020 konnten insgesamt 0,74 Mio. Euro (2019: 1,2 Mio. Euro) für 58 Familienheime und -wohnungen (2019: 87) bewilligt werden.

Die bewilligten Anträge ergeben das in Abb 3.5 dargestellte Bild.

Die Abb. 3.6 veranschaulicht die Entwicklung des „100 Häuser für 100 Familien"- Programms seit dem Start im Jahr 1999.

Abb. 3.5 Städtisches Eigentumsprogramm 2020

Bewilligte Anträge		Zahl	in Prozent
davon	mit staatlicher Förderung	49	84
	mit Ökozulage für KfW-Effizienzhaus 55	3	5
	mit Ökozulage für KfW-Effizienzhaus 40 bzw. Passivhaus	0	0
	mit Kinderzulage (2 und mehr Kinder)	41	71
Bewilligte Anträge insgesamt		**58**	**100**

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Abb. 3.6 Städtisches Eigentumsprogramm 1999 – 2020

Jahr	Bewilligte Mittel in Tsd. Euro	Anzahl geförd. Objekte	Anzahl Kinder i.d. geförd. Objekten	Ökozulagen in Tsd. Euro
1999	1.227	111	222	--
2000	1.022	83	163	--
2001	1.636	162	306	--
2002	1.500	156	314	--
2003	900	90	168	--
2004	500	43	94	--
2005	400	52	90	--
2006	400	48	84	2
2007	390	48	84	13
2008	701	79	141	13
2009	661	78	124	30
2010	402	44	82	21
2011	510	57	108	12
2012	446	50	96	14
2013	421	41	76	23
2014	552	49	91	29
2015	433	34	66	10
2016	1.104	91	164	12
2017	600	46	97	5
2018	923	71	150	2
2019	1.146	87	178	5
2020	744	58	116	3
Summe	**16.618**	**1.578**	**3.014**	**194**

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Verwaltung geförderter Wohnungen

Modernisierung

Werden bei geförderten Wohneinheiten bauliche Änderungen oder Modernisierungen durchgeführt, deren Kosten auf die Miete umgelegt werden sollen, ist eine Zustimmung des Stabs Wohnen erforderlich.

Es wurden 11 Zustimmungen für 501 Wohnungen erteilt (2019: 8 Zustimmungen für 384 Wohnungen).

Bindungsende

Sobald das Ende der Mietpreis- und Belegungsbindung einer geförderten Wohnung nach Ablösung, vorzeitiger Rückzahlung oder planmäßiger Tilgung der öffentlichen Darlehen festgestellt werden kann, erhalten die Verfügungsberechtigten hierüber eine Bestätigung.

Solche Bestätigungen wurden in 161 Fällen (2019: 162) für 333 Wohnungen (2019: 548) ausgestellt.

Umwandlung

Bei der Umwandlung öffentlich geförderter Wohnungen in Eigentumswohnungen wird der Vermieter über seine besonderen Pflichten informiert und dahingehend überprüft, dass er sie einhält.

Die Begründung von Wohnungseigentum und die Veräußerung von solchen Wohnungen muss der Vermieter dem Stab Wohnen mitteilen. Für jede einzelne umgewandelte und nicht selbstgenutzte Wohnung ist eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen; die Mieten müssen genehmigt werden.

Im Jahr 2020 wurde keine Sozialwohnung in Einzeleigentum umgewandelt.

Mietpreisberatung und Mietpreisprüfung im geförderten Wohnungsbau

Zur Sicherung der Zweckbestimmung von geförderten Wohnungen wird die Einhaltung der zulässigen Miete überwacht.

Sowohl Mieter als auch Vermieter erhalten auf Anfrage Informationen zur Berechnung der Miete und zur Umlage der Betriebskosten.

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 72 Beratungen (2019: 70) durchgeführt.

Mietpreisprüfungen erfolgen, wenn sich ein Verdacht auf eine überhöhte Miete ergibt. Schuldhafte Mietpreisüberschreitungen können Geldleistungs- bzw. Bußgeldverfahren nach sich ziehen.
Die betroffenen Vermieter sehen sich durch die Einleitung dieser Verfahren vielfach veranlasst, zu viel erhobene Beträge an die Mieter freiwillig zurückzuerstatten. Den Mietern wird dadurch erspart, ihre Rückforderungsansprüche auf sich alleine gestellt, schlimmstenfalls in langwierigen Zivilprozessen, durchzusetzen.

2020 wurde die Miete von 346 (2019: 419) Wohneinheiten geprüft. Es wurden keine Überschreitungen der zulässigen Mieten festgestellt.

Mietpreisberatung und Mietpreisprüfung im freifinanzierten Wohnungsbau

Nachfolgende Instrumente dienen dazu, das Verhältnis von Mietern zu Vermietern zu regeln, für geordnete Wohnverhältnisse zu sorgen und überhöhte Mieten bzw. Mietwucher zu verhindern.

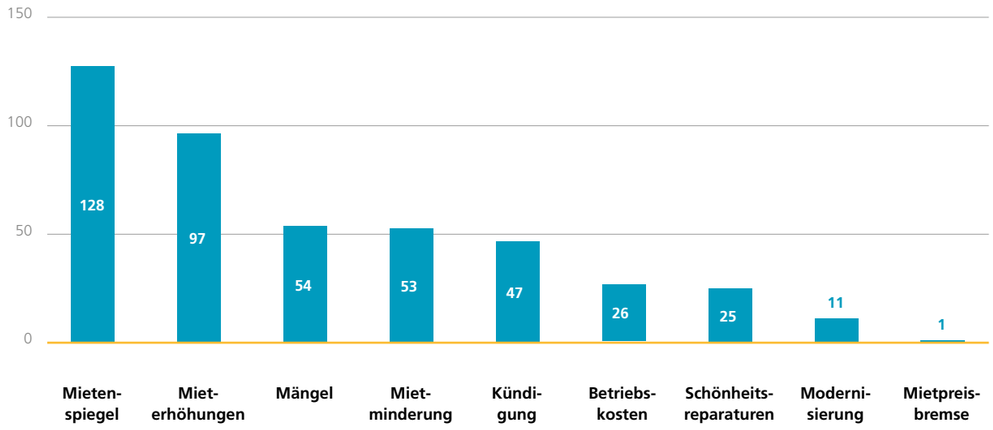
Mietberatung

Der Stab Wohnen erteilt Auskünfte zu Fragen des Mietrechts für Mieter und Vermieter. Hinzu kommen Hinweise zum Mietenspiegel, zur zulässigen Miethöhe und der Umlage von Betriebskosten.

Für das Jahr 2020 wurde eine Statistik erstellt, aus der zu entnehmen ist, welche Bereiche des Mietrechts besonders nachgefragt wurden.

Insgesamt hat der Stab Wohnen im Berichtszeitraum in 430 (2019: 822) Fällen beraten. Die nachfolgende Tabelle zeigt Themenschwerpunkte der Beratung auf, gereiht nach der Häufigkeit der Auskünfte.
Nachdem bei einer Beratung oft zu mehreren Bereichen Auskunft erteilt wurde, liegt deren Summe weit über der Zahl der Beratungen. Die Auswertung der Statistik ergibt, dass die meisten Fragen wie im Vorjahr zu dem Thema Mietenspiegel gestellt wurden. An zweiter Stelle stand der Bereich Mieterhöhungen, gefolgt vom Themenfeld Mängel. Verhältnismäßig wenig Fragen gab es zum Stichwort Modernisierung. Lediglich eine (2019: drei) Auskunft zur Mietpreisbremse deutet darauf hin, dass dieses Instrument für den Nürnberger Wohnungsmarkt auch im Berichtsjahr erneut kaum relevant war.
In 106 (2019: 190) Auskünften zu „sonstigen Themen“ spiegelt sich die Themenvielfalt und Komplexität des Mietrechts wider.

Abb. 3.7 Themenschwerpunkte der Mietberatung 2020



Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Auskünfte

Mietenspiegel

Die Stadt Nürnberg gibt unter Federführung des Stabs Wohnen gemeinsam mit den Interessenverbänden in zweijährigem Abstand einen qualifizierten Mietenspiegel heraus, in dem die ortsüblichen Vergleichsmieten ermittelt werden. Der Mietenspiegel ist turnusgemäß zum 01.08.2020 neu erstellt worden. Derzeit liegt die Durchschnittsmiete im freifinanzierten Wohnungsbau bei 8,54 Euro (2018: 7,98 Euro²) je qm Wohnfläche.

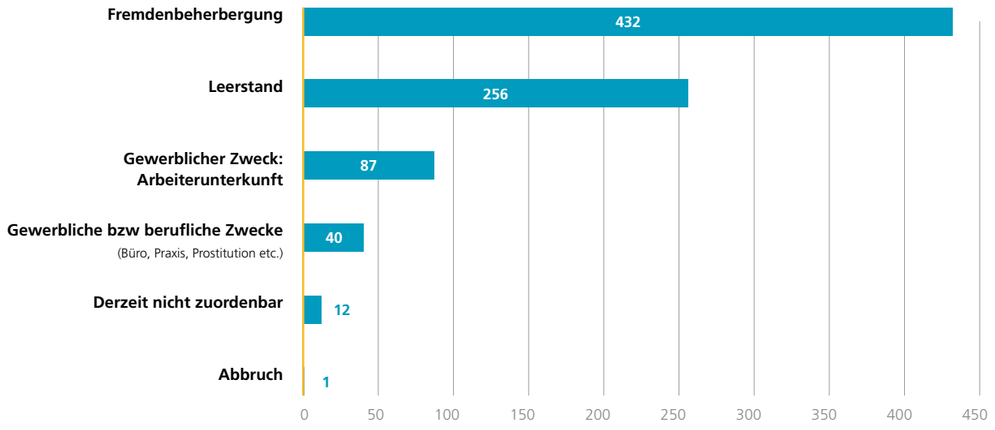
Mietpreisüberwachung

Die Überwachung der Mietpreise erfolgt auf der Grundlage des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG) und des § 291 Strafgesetzbuch (StGB). Bei einer Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete von mehr als 20 % handelt es sich um eine „Mietpreisüberhöhung" nach dem WiStrG, die als Ordnungswidrigkeit verfolgt wird. Es können Geldbußen von bis zu 50.000 Euro verhängt werden.

Überschreitet die verlangte Miete den ortsüblichen Vergleichswert um mehr als 50 %, so besteht Verdacht auf Mietwucher. Diese Fälle werden an die Staatsanwaltschaft zur Verfolgung weitergeleitet. Dort wird geprüft, ob auch die übrigen Voraussetzungen des § 291 StGB vorliegen.

2020 wurden keine Bußgeld- oder Strafverfahren eingeleitet.

Abb. 3.8 Thematische Zuordnung der Anträge und Meldungen



Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Anzahl Wohneinheiten

Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Eine Bescheinigung nach § 7 Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) ist die formale Voraussetzung für die Aufteilung eines Wohngebäudes und die anschließende Umwandlung von Miet- in Einzeleigentumswohnungen. Die Bauordnungsbehörde muss die Genehmigung erteilen, wenn die Wohnung in sich abgeschlossen ist.

Im Jahr 2020 wurden 166 (2019: 161) Abgeschlossenheitsbescheinigungen für insgesamt 1.581 (2019: 888) Wohneinheiten erteilt. Für geförderte Objekte wurden keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt.

Zweckentfremdungsverbot

Die Sicherung von bestehendem Wohnraum ist neben dem Neubau bezahlbaren Wohnraums ein weiterer wesentlicher Bestandteil der Nürnberger Wohnungspolitik.

Mit dem Erlass der Zweckentfremdungsverbotssatzung am 30.05.2019 hat Nürnberg ein wichtiges Instrument der Wohnungsbestandssicherung eingeführt. Grundlage für die städtische Satzung ist das bayerische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum.

Zum Stichtag 31.12.2020 waren seit Inkrafttreten der Satzung 828 Wohneinheiten erfasst, die vermutlich anders als zu Wohnzwecken genutzt werden.

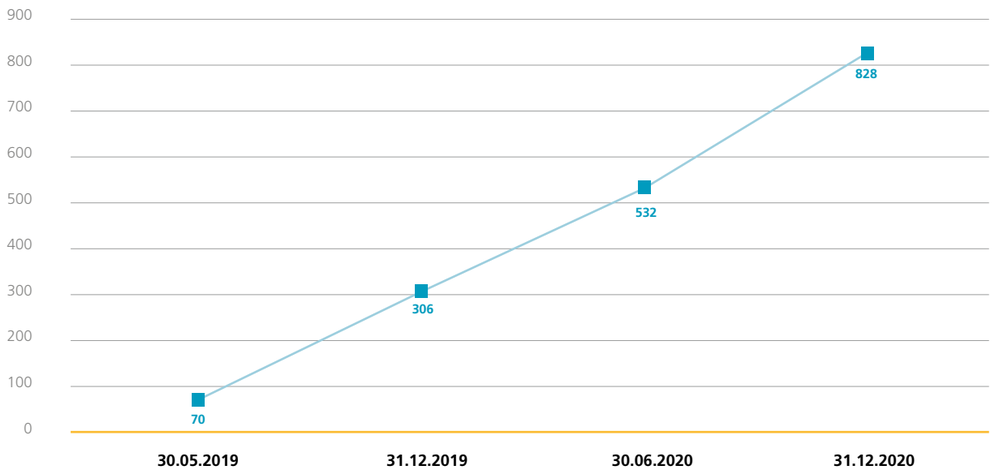
Für 144 Wohneinheiten wurde die zweckfremde Nutzung unterbunden, verhindert bzw. die Wohnungen wurden wieder regulären Wohnzwecken zugeführt. Die 144 Wohneinheiten entsprechen einer Gesamtwohnfläche von 8.543 m². Die Herstellungskosten für geförderte Mietwohnungen mit dieser Fläche betragen im Vergleich dazu rund 38,55 Mio. Euro.

Für weitere 27 Wohneinheiten wurden Negativatteste erteilt, d.h. zweckentfremdungsrechtliche Bestimmungen fanden für diese Wohnungen keine Anwendung. In weiteren 10 Fällen wurden Nutzungsänderungen genehmigt. 61 Verdachtsfälle erwiesen sich als unbegründet.

Der Schwerpunkt der Tätigkeit lag zunächst auf der Bearbeitung der Anträge zur Genehmigung von Zweckentfremdungen. Inzwischen liegt er auf der Ermittlung der gemeldeten Verdachtsfälle.

Die Anzahl erfasster vermuteter zweckentfremdeter Wohnungen steigt seit Inkrafttreten der Zweckentfremdungsverbotssatzung kontinuierlich an.

Abb. 3.9 Entwicklung der Anträge und Meldungen



Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Wohnungsvermittlung

Grundlagen

Die Bayerische Staatsregierung hat die Stadt Nürnberg nach Art. 5 Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf eingestuft. Nach der Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsrechts vom 08.05.2007 werden für jede frei werdende Wohnung des 1. Förderwegs und für Wohnungen der Stufe 1 der Einkommensorientierten Förderung (EOF) mindestens fünf wohnungssuchende Haushalte nach ihrer Dringlichkeit vorgeschlagen. Für alle anderen gebundenen Wohnungen wählen die vermietenden Personen bzw. Wohnungsgesellschaften die Mieterinnen und Mieter mit Zustimmung der Stadt im Rahmen der gesetzlichen Einkommensgrenzen aus.

Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestandes

Die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen hat sich 2020 gegenüber 2019 von 18.133 Wohneinheiten (WE) auf 17.921 WE (- 1,17 %) im zweiten Jahr in Folge verringert.

Die 17.921 WE setzen sich zusammen aus:

- 10.035 Wohnungen des 1. Förderwegs
- 207 Wohnungen des 3. Förderwegs
- 3.062 Wohnungen der einkommensorientierten Förderung
- 3.308 vertraglich gebundene Wohnungen der WBG Nürnberg Gruppe
- 819 Belegungsrechte nach dem Bayerischen Modernisierungsprogramm
- 490 sonstige Belegungsrechte.

Abb. 4.1 Entwicklung des gebundenen Mietwohnungsbestandes und der Wohnungssuchenden 1980–2020

	Belegungsgebundene Mietwohnung		Wohnungssuchende Haushalte		Zugänge	Vermittlungen		Anderweitige Erledigungen		Unversorgte Wohnungssuchende am 31.12.	
		% seit 1980		% seit 1980			in % von Sp.4		in % von Sp.4		in % von Sp.4
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1980	65.568	100	14.404	100	9.147	3.559	24,7	4.200	29,2	6.645	46,1
1985	64.491	98,4	14.541	101,0	9.855	5.174	35,6	4.937	34,0	4.430	30,5
1990	57.626	87,9	24.661	171,2	12.309	3.424	13,9	4.000	16,2	17.237	69,9
1995	41.415	63,2	17.563	121,9	8.556	3.236	18,4	5.442	31,0	8.885	50,6
2000	35.178	53,7	15.634	108,5	8.832	2.936	18,8	5.450	34,9	7.248	46,4
2005	22.195	33,9	17.673	122,7	7.309	2.229	12,6	6.161	34,9	9.283	52,5
2010	18.933	28,9	14.089	97,8	6.010	1.419	10,1	5.208	37,0	7.462	53,0
2015	17.898	27,3	13.899	96,5	5.692	1.198	8,6	4.666	33,6	8.035	57,8
2019	18.133	27,7	12.986	90,2	4.805	1.047	8,1	4.212	32,4	7.727	59,5
2020	17.921	27,3	12.008	83,4	4.281	1.091	9,1	5.147	40,3	6.543	51,2

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

2020 kamen weitere 344 im Rahmen der EOF fertiggestellte Mietwohnungen zur Vermittlung hinzu. Die Förderung besteht aus einer Grundförderung mit einem Darlehen und einem ergänzenden Zuschuss für die den Bau in Auftrag gebenden Personen, sowie einer Zusatzförderung mit einem laufenden Zuschuss zur Wohnkostenentlastung der begünstigten Haushalte. Diese Zusatzförderung richtet sich nach dem Gesamteinkommen des jeweiligen Haushalts und seine Zuordnung in die Einkommensstufen.

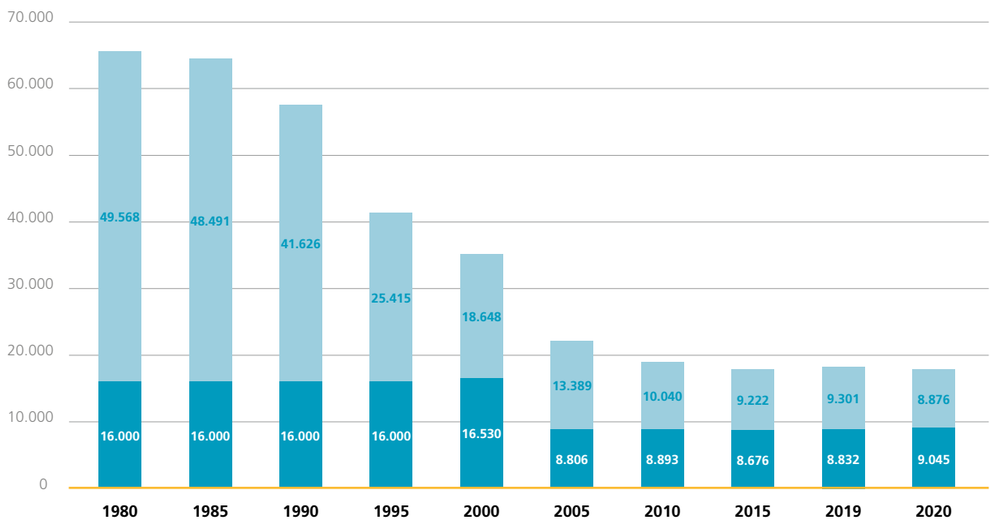
Seit Einführung der EOF im Jahr 2001 wurden 3.062 Wohnungen bezogen. Davon sind vorbehalten:

› 2.217 WE für Mieter der Einkommensstufe I
› 753 WE für Mieter der Einkommensstufe II
› 92 WE für Mieter der Einkommensstufe III

Der Aufwand für die Subjektförderung betrug im Berichtsjahr 3.865.513,00 Euro (2019: 3.419.320,00 Euro).

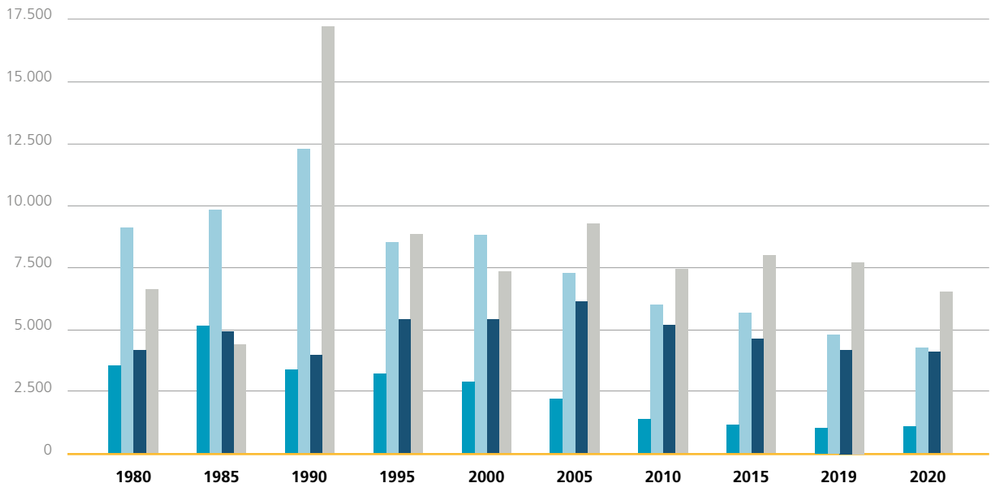
Außerdem standen 2020 noch 819 Wohnungen (Vorjahr: 846), die im Bayerischen Modernisierungsprogramm gefördert wurden, zur Verfügung. Für diese Wohnungen hat die Stadt Nürnberg kein Vorschlagsrecht. Der Vermieter darf diese Wohnungen nach seinem Ermessen Personen überlassen, die über einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein verfügen.

Abb. 4.2 Belegungsgebundene Mietwohnungen in Nürnberg



Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

Abb. 4.3 Wohnungssuchende und ihre Vermittlung 1980 – 2020



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Wohnungsvermittlung

Vormerkungen und Vermittlungen

Wohnungssuchende werden nach einem mit der Regierung von Mittelfranken abgestimmten Verfahren nach ihrer Dringlichkeit eingestuft. Obdachlosigkeit, unzureichende Wohnverhältnisse oder gesundheitliche Probleme sind maßgebliche Gründe bei der Einstufung. Bei Wohnungsvorschlägen kann von der Rangfolge der Dringlichkeit zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen oder zur Linderung sozialer Hilfsbedürftigkeit abgewichen werden.

Aus dem Jahr 2019 sind 7.727 Anträge wohnungssuchender Haushalte ins Berichtsjahr übernommen worden, die zusammen mit 4.281 Neuanträgen – also insgesamt 12.008 Anträgen - zu bearbeiten waren. Hierbei handelt es sich gewissermaßen um die Personen, die wissen, dass sie für eine geförderte Wohnung berechtigt sind, mit der Hoffnung, dass sie bei einem evtl. Wohnungsvorschlag von der vermietenden Person bzw. Wohnungsgesellschaft ausgewählt werden.

Die Vermittlung von 1.091 Haushalten (9,1 % der Anträge) stellt eine Steigerung im Vergleich zum Vorjahr dar (2019: 1.047 Haushalte – 8,1 % der Anträge).

Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte hat sich stichtagsbezogen mit 6.543 Haushalten gegenüber dem Vorjahr (2019: 7.727) vermindert. Dieser erneute Rückgang ist vermutlich darauf zurückzuführen, dass aufgrund der Corona-Pandemie bei vielen Menschen andere Problemstellungen als die Wohnungssuche im Vordergrund stehen. Auch ist ein Rückgang bei den Vormerkungen von wohnungssuchenden Haushalten aus den östlichen EU-Mitgliedsstaaten sowie insbesondere aus dem Vorderen Orient festzustellen.

Da der Wohnberechtigungsschein in der Regel eine Gültigkeit von einem Jahr hat, werden die vorgemerkten Haushalte laufend daraufhin überprüft, ob die Voraussetzungen zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung noch vorliegen. Wohnungssuchende mit zu hohem Einkommen werden dabei aus der Vermittlung genommen.

Auch Personen, die der Aufforderung, ihr Einkommen darzulegen, nicht nachkommen, werden nicht weiter vorgemerkt. Hierbei handelt es sich immerhin um rund ein Drittel der wohnungssuchenden Haushalte, wobei nicht bekannt ist, aus welchen Gründen im Einzelfall tatsächlich keine weitere Vormerkung mehr gewünscht wird. Stichproben haben gezeigt, dass ein Teil dieser Personen selbst eine Wohnung gefunden hat, sich das Einkommen signifikant erhöht hat oder sie einfach keine Chance mehr sehen, z. B. aufgrund ihrer nur „normalen" Dringlichkeit, eine geförderte Wohnung zu bekommen. Auch melden sich Personen nur deshalb wohnungssuchend, um in ein bestimmtes für sie interessantes Neubauobjekt ziehen zu können. Wenn sie dabei nicht berücksichtigt werden, hat sich die Wohnungssuche für sie erledigt.

Von den vorgemerkten Haushalten sind 52,3 % als "sehr dringlich", 23,4 % "dringlich" und 24,3 % als "normal" eingestuft.

Personenkreise und ihre Vermittlungschancen

Die Zahl der ausländischen Wohnungssuchenden ist auf 4.844 Haushalte zurückgegangen (2019: 5.449). Seit September 2015 wird der Personenkreis „anerkannte Geflüchtete" statistisch erfasst. Im Berichtsjahr waren 969 Haushalte aus diesem Personenkreis wohnungssuchend vorgemerkt.

Geflüchtete können nur dann wohnungssuchend vorgemerkt werden, wenn sie vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) anerkannt wurden und über einen gesicherten Aufenthalt von mindestens einem Jahr verfügen.

Dies sind in der Regel:

- anerkannte Asylberechtigte nach Art. 16 a Abs. 1 GG
- anerkannte Geflüchtete nach der Genfer Flüchtlingskonvention (§ 3 Abs. 1 AsylG)
- Personen denen nach Art. 4 Abs. 1 AsylG der subsidiäre Schutz gewährt wurde oder für die ein Abschiebungsverbot nach § 60 Abs. 5 und 7 AufenthG festgestellt wurde
- Personen, die im Rahmen von sonstigen humanitären Programmen aufgenommen wurden.

Von den insgesamt im Jahr 2020 vorgemerkten 5.783 alleinstehenden Wohnungssuchenden entfällt ein Anteil von 54,3 % auf Männer, 45,7 % sind Frauen. Die Personengruppe der wohnungssuchenden Alleinerziehenden setzt sich aus 1.864 Müttern (91,3 %) und 178 Vätern (8,7 %) zusammen.

Bei den ausländischen Wohnungssuchenden stellen die Wohnungssuchenden aus den Ländern der EU mit 33,3 % weiterhin den größten Anteil, gefolgt von den Ländern aus dem Vorderen Orient mit zusammen 27,8 % (hiervon rund 91 % aus Syrien und dem Irak) und den Haushalten aus Osteuropa (Nicht-EU) mit 15,8 % (hiervon rund 69 % aus der Ukraine und aus der Russischen Föderation).

Abb. 4.4 Vormerkungen und Vermittlungen wohnungssuchender Haushalte nach Personenkreisen *

Personenkreise	Vormerkungen			Vermittlungen			Vermittlungserfolg in %		
	2019	2020	+/-	2019	2020	+ / -	2019	2020	+ / -
Obdachlose	1.084	928	-156	68	57	-11	6,3	6,1	-0,2
Schwerbehinderte	2.784	2.691	-93	153	201	+48	5,5	7,5	+2
Kinderreiche	1.328	1.262	-66	75	76	+1	5,6	6	+0,4
Junge Familien	883	834	-49	114	121	+7	12,9	14,5	+1,6
Ältere Menschen	2.282	2.214	-68	152	190	+38	6,7	8,6	+1,9
Alleinerziehende	2.274	2.042	-232	271	227	-44	11,9	11,1	-0,8
Ausländische Personen	5.449	4.844	-605	383	407	+24	7	8,4	+1,4
Geflüchtete	1.376	969	-407	124	109	-15	9	11,2	+2,2
Rollstuhlfahrende Personen	179	174	-5	17	20	+3	9,5	11,5	+2

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg
** Mehrfachnennung möglich / nicht alle Personenkreise aufgeführt. durchschnittl. Vermittlungserfolg: 9,1 % (2019: 8,1 %)*

Abb. 4.5 Nationalitäten der ausländischen Wohnungssuchenden

	2016		2017		2018		2019		2020	
	abs.	%.	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Europäische Union	1.950	37,8	1.902	32,7	1.844	31,6	1.782	32,7	1.611	33,3
Osteuropa	845	16,4	821	14,1	831	14,2	828	15,2	766	15,8
Türkei	471	9,1	420	7,2	388	6,6	364	6,7	330	6,8
Vorderer Orient	1.231	23,9	1.920	33	1.968	33,6	1.668	30,6	1.346	27,8
Sonst. Asien	302	5,8	323	5,5	337	5,8	330	6,1	312	6,4
Afrika	277	5,4	326	5,6	366	6,3	383	7	375	7,7
Sonstige	81	1,6	111	1,9	110	1,9	94	1,7	104	2,2
Ausland insgesamt	**5.157**	**100**	**5.823**	**100**	**5.844**	**100**	**5.449**	**100**	**4.844**	**100**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

Abb. 4.6 Belegungsgebundene Mietwohnungen nach ihrer Größe *

	2016		2017		2018		2019		2020	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1 Raum	657	3,7	655	3,6	753	4,1	795	4,4	811	4,5
2 Räume	6.067	33,8	6.105	33,9	6.180	34	6.214	34,3	6.189	34,5
3 Räume	8.468	47,2	8.522	47,3	8.494	46,7	8.360	46,1	8.155	45,5
4 Räume	2.566	14,3	2.577	14,3	2.600	14,3	2.595	14,3	2.592	14,5
5 und mehr Räume	172	1	171	0,9	169	0,9	169	0,9	174	1
Insgesamt	**17.930**	**100**	**18.030**	**100**	**18.196**	**100**	**18.133**	**100**	**17.921**	**100**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg
** inkl. Räume < 10 m²*

Nach wie vor haben große Haushalte Schwierigkeiten bei der Wohnungsvermittlung. 2.230 wohnungssuchenden Haushalten mit vier und mehr Personen standen nur 2.766 belegungsgebundene Wohnungen mit vier und mehr Räumen gegenüber, bei denen die Fluktuation allerdings äußerst gering ist. So wurden 2020 lediglich 103 entsprechende Wohnungen zur Vermietung gemeldet.

57,0 % der wohnungssuchenden Haushalte sind Empfänger von Transferleistungen, beziehen Arbeitslosengeld II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung oder Hilfe zum Lebensunterhalt (2019: 57,6 %).

Zurzeit stehen 1.187 barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 (davon 149 Wohnungen mit einem Belegungsvorbehalt für Personen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind) zur Verfügung, die besonders für ältere Menschen und Behinderte geeignet sind, die zu den im BayWoBindG ausdrücklich hervorgehobenen Wohnungssuchenden gehören. Darüber hinaus werden diese Personenkreise auch bei Freiwerden einer der 1.107 ebenerdig erreichbaren Wohnungen mit vorgeschlagen.

Abb. 4.7 Wohnungssuchende Haushalte nach ihrer Größe

	2016		2017		2018		2019		2020	
	abs.	%.	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1 Person	6.769	49	6.829	48,6	6.586	47,8	6.252	48,1	5.856	48,8
2 Personen	2.908	21	2.847	20,3	2.857	20,7	2.703	20,8	2.442	20,3
3 Personen	1.849	13,4	1.819	12,9	1.773	12,9	1.660	12,8	1.480	12,3
4 Personen	1.350	9,7	1.437	10,2	1.390	10,1	1.257	9,7	1.161	9,7
5 u. m. Personen	949	6,9	1.118	8	1.179	8,5	1.114	8,6	1.069	8,9
Insgesamt	**13.825**	**100**	**14.050**	**100**	**13.875**	**100**	**12.986**	**100**	**12.008**	**100**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

Abb. 4.8 Vormerkdauer der wohnungssuchenden Haushalte

	2016		2017		2018		2019		2020	
	abs.	%.	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
0 bis 6 Monate	2.545	30,7	2.263	26,6	2.272	27,8	2.036	26,3	1.778	27,2
7 bis 12 Monate	2.475	29,9	2.684	31,6	2.178	26,6	1.995	25,8	1.434	21,9
13 bis 18 Monate	761	9,2	877	10,3	775	9,5	767	10	709	10,8
19 u. m. Monate	2.507	30,2	2.678	31,5	2.956	36,1	2.929	37,9	2.622	40,1
Insgesamt	**8.288**	**100**	**8.502**	**100**	**8.181**	**100**	**7.727**	**100**	**6.543**	**100**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

Betrachtet man die Vormerkdauer der wohnungssuchenden Haushalte, so stellt man fest, dass der Anteil der Haushalte, die länger als 19 Monate vorgemerkt sind in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen hat. Überwiegend handelt es sich dabei um Haushalte mit besonderen Akzeptanz- bzw. Versorgungsproblemen (z.B. Haushalte mit Schufa-Eintrag, Haushalte mit besonderen Wohnungswünschen, größere Familien), die nach wie vor große Probleme bei der Vermittlung bereiten.

Überwachung der Belegung

Die ordnungsgemäße Belegung der geförderten Wohnungen ist nach den Vorschriften des BayWoBindG sicherzustellen. Die Wohnungsdatei wird deshalb laufend mit den Anmeldungen beim Einwohneramt abgeglichen. Im Jahr 2020 wurden 1.415 An- bzw. Ummeldungen überprüft.

In knapp 10 % dieser Anmeldungen waren weitere Prüfungshandlungen erforderlich, die aber ergaben, dass es sich um keine neuen Mietverträge, sondern um die Anmeldung von Familienangehörigen, Lebenspartnern oder Bekannten handelt. Aufklärungsarbeit und die konsequente Überwachung der Belegung hatten zur Folge, dass im Berichtszeitraum keine Maßnahmen wie Geldbußen oder Geldleistungen wegen unerlaubter Nutzung ergriffen werden mussten.

Wohngeld

Grundlagen

Wohngeld wird als Mietzuschuss für Mieterinnen und Mieter von Wohnungen und als Lastenzuschuss für selbstgenutzte Eigenheime und Eigentumswohnungen gewährt. Das Wohngeld soll für Haushalte mit niedrigem Einkommen die Wohnkostenbelastung mindern. Es wird jeweils zur Hälfte von Bund und Land aufgebracht. Auf Wohngeld besteht ein Rechtsanspruch, es wird jedoch nur auf Antrag geleistet.

Insbesondere für Familien lohnt es sich zu prüfen, ob sie die Voraussetzungen für Wohngeld erfüllen, denn dann stehen ihnen zusätzlich Leistungen für Bildung und Teilhabe zu. Mit den Leistungen für Bildung und Teilhabe können Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene aus Familien mit geringem Einkommen gleichberechtigt bei Angeboten der Schule, Kindertageseinrichtung und in der Freizeit mitmachen. Der Stadt Nürnberg ist es ein Anliegen, dass alle die Möglichkeit nutzen und davon profitieren.

Selbst wenn nur ein geringes Wohngeld bewilligt wird, ist die Familie berechtigt, alle Leistungen aus dem Bildungspaket zu erhalten z. B. durch Kostenübernahme für Klassenfahrten, gemeinschaftliches Mittagessen in der Schule und Kita, Zuschuss für eine Vereinsmitgliedschaft, Kostenerstattung für eine angemessene Lernförderung sowie 150 Euro für Schulbedarf. Diese Beträge können das eigentliche Wohngeld weit übersteigen und in der Summe eine Familie zusätzlich entlasten.

Auch können Wohngeldempfangende den Nürnberg-Pass erhalten und damit zahlreiche Angebote in den Bereichen Bildung, Kultur, Freizeit und Sport zu ermäßigten Preisen in Anspruch nehmen. Die Stadt Nürnberg unterstützt seit vielen Jahren Menschen mit geringem Einkommen durch dieses Angebot. Hinzugekommen ist das neue Sozialticket „Solo 31 Nürnberg-Pass“ um günstiger mit Bussen und Bahnen in Nürnberg und Fürth zu fahren. Durch einen städtischen Zuschuss gibt es das neue Sozialticket zum Preis von 15 Euro.

Berechnet wird Wohngeld entsprechend den wohngeldrechtlichen Bestimmungen nach den jeweiligen Miet- und Einkommensverhältnissen sowie der Haushaltsgröße und in der Regel für die Dauer von zwölf Monaten festgesetzt.

Bestimmte Transferleistungsbeziehende (z.B. bei Bezug von Arbeitslosengeld II, Sozialgeld, Hilfe zum Lebensunterhalt oder Grundsicherungsleistungen im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit) sowie in der Regel auch die Mitglieder ihrer Bedarfsgemeinschaft sind vom Wohngeld ausgeschlossen. Die angemessenen Unterkunftskosten werden im Rahmen der gewährten Sozialleistung berücksichtigt.

Abb. 5.1 Miethöchstbeträge in Nürnberg

Familien-Mitglieder (Anzahl)	Miet/Belastungshöchstbetrag § 12 Abs. 1 WoGG in Euro		
	bis 31.12.2019 Mietstufe IV	ab 01.01.2020 Mietstufe V	Erhöhung um
1 Person	434,00	525,00	91,00 Euro
2 Personen	526,00	636,00	110,00 Euro
3 Personen	626,00	757,00	131,00 Euro
4 Personen	730,00	884,00	154,00 Euro
5 Personen	834,00	1010,00	176,00 Euro
jede weitere Person	101,00	121,00	20,00 Euro

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

Abb. 5.2 Einkommensgrenzen ab 01.01.2020 in Nürnberg

Haushaltsgröße	Monatliches Brutto-Einkommen n. § 14 WoGG in Euro (ggf. sind Werbungskosten (mtl. 83,33 Euro) bzw. höhere je Arbeitnehmer hinzuzurechnen) vor pauschalem Abzug von *			
	ohne Abzug	10 %	20 %	30 %
1 Person	1.092	1.222	1.448	1.643
2 Personen	1.498	1.672	1.955	2.222
3 Personen	1.812	2.021	2.348	2.671
4 Personen	2.348	2.617	3.018	3.437
5 Personen	2.674	2.979	3.425	3.903

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg
** jeweils 10 % Abzug für die Leistung von 1. Steuern vom Einkommen*
2. Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Kranken- u. Pflegeversicherung
3. Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung

Mit dem zum 01.01.2020 in Kraft getretenen Wohngeldstärkungsgesetz (WoGStärkG) erhalten mehr wohngeldberechtigte – erstmalig bzw. wieder antragsberechtigte - Haushalte Wohngeld und bisher bereits wohngeldempfangende Haushalte ein höheres Wohngeld. Neben dieser generellen Anhebung der Leistungen und der Miethöchstbeträge wurde auch der Freibetrag für schwerbehinderte Haushaltsmitglieder erhöht.

Weiterhin wurde eine zusätzliche Mietenstufe VII eingeführt; für Nürnberg gilt seit 01.01.2020 die Mietenstufe V (bisher IV).

Die Miethöchstbeträge sind die mtl. zu berücksichtigenden Höchstbeträge für Miete und Belastung. Sie ist abhängig von der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder und der Mietenstufe. Sie sind eine Art Kappungsgrenze bis zu welchem Betrag maximal die Miete angerechnet werden kann. Mit dem Wechsel in die Mietstufe V haben sich die Miethöchstbeträge um rund 21 % deutlich erhöht (vgl. Abb. 5.1).

Wie schon bei der Wohngeldreform 2016 musste nach dem WoGStärkG von Amts wegen eine Neuberechnung ab 01.01.2020 erfolgen, wenn der bisherige Wohngeldbescheid in das Jahr 2020 reichte. Somit erhielten Personen, die bisher schon Wohngeld bezogen haben, ab 01.01.2020 ohne Antrag in der Regel ein höheres Wohngeld.

Die seit Jahren geplante Einführung einer Klimakomponente ist zum 01.01.2021 mit dem Wohngeld-CO2-Bepreisungsentlastungsgesetz (WoGCO2BeprEntlG) in Kraft getreten. Einkommensschwache Haushalte sollen durch die im Klimapaket beschlossene CO2-Bepreisung nicht belastet werden. Daher sollen die zu erwartenden Mehrkosten beim Heizen durch einen gestaffelten Zuschlag je nach Haushaltsgröße ausgeglichen werden.

Die Bundesregierung hat zum 01.01.2021 die Grundrente für langjährige Versicherung in der gesetzlichen Rentenversicherung eingeführt. Sofern die Voraussetzungen für den Grundrentenzuschlag eines Haushaltsmitgliedes erfüllt sind, ist bei der Wohngeldberechnung ein jährlicher Freibetrag zu berücksichtigen. Mit diesem Freibetrag soll verhindert werden, dass die Verbesserungen bei der Rente eine Kürzung des Miet- oder Lastenzuschusses zur Folge hätten.

Zudem steht erstmals zum 01.01.2022 die bereits 2019 beschlossene Dynamisierung zur Umsetzung an. Alle zwei Jahre wird das Wohngeld damit an die aktuelle Miet- und Einkommensentwicklung angepasst. Mit dieser Anpassung soll die reale Leistungsfähigkeit des Wohngeldes dauerhaft erhalten bleiben (vgl. Abb. 5.2).

Sowohl bei der Einführung der Klimakomponente und der Grundrente zum 01.01.2021 als auch bei der ab 01.01.2022 umzusetzenden Dynamisierung hat jeweils eine Neuentscheidung von Amts wegen zu erfolgen, sofern der bisherige Wohngeldbescheid in das jeweils darauffolgende Jahr reicht.

Ergebnis

Die Zahl der Anträge ist im Jahr 2020 mit 14.886 gegenüber dem Vorjahr (2019: 11.280) um 32 % gestiegen. Zurückzuführen ist dieser deutliche Anstieg zum einen auf die Erhöhung des Wohngeldes mit Inkrafttreten des Wohngeldstärkungsgesetzes und zum anderen auch auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie. Das höhere Wohngeld konnte in der Krise einen Teil der Einkommensrückgänge, beispielsweise durch Wegfall Minijobs, Kurzarbeitergeld, Arbeitslosigkeit, kompensieren und einen Wechsel in die Leistungssysteme der Grundsicherung nach dem Zweiten sowie Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB II, SGB XII) verhindern. Die Corona-Pandemie und die damit einhergehenden Maßnahmen zur Eindämmung führten bei vielen Bürgerinnen und Bürgern zu Einkommenseinbußen. Insbesondere Beschäftigte in Kurzarbeit und selbständig tätige Personen erwarben erstmalig einen Wohngeldanspruch oder haben Anspruch auf ein höheres Wohngeld. Die Antragszahlen aber auch die Bearbeitungsrückstände sind dadurch deutlich angestiegen.

Auch die Sachverhaltsaufklärung bleibt weiterhin schwierig. In den letzten Jahren wurden einige Veränderungen im Wohngeldvollzug (z. B. umfangreiche Unterhaltsprüfungen) beschlossen, die zu einem deutlich höheren Beratungsbedarf und zusätzlichem Verwaltungsaufwand geführt haben. Nachdem zu erwarten war, dass die Antragszahlen aufgrund der Corona-Pandemie steigen werden, hat das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat im April 2020 Verwaltungsvereinfachungen zur Antragstellung und Bearbeitung von Wohngeldanträgen (u. a. telefonische Antragsentgegennahme, teilweise Verzicht auf Unterlagen, verlängerte Rückzahlungsfristen) ermöglicht.

Die Zahl der Ratenzahlungsanträge bei Rückforderungen von Wohngeld (z. B. nach Umzug) bleiben weiterhin hoch, begründet u. a. durch die besondere Einkommenssituation der Corona-Pandemie im Jahr 2020 aufgrund von Kurzarbeit und Wegfall vieler Minijobs. Insgesamt ist festzustellen, dass der Beratungsbedarf und die Bearbeitung der Wohngeldfälle durch die sehr speziellen Lebenssituationen der Antragstellenden und durch die Corona-Pandemie schwieriger und komplexer geworden sind.

Abb. 5.3 Anträge auf Wohngeld

	2016	2017	2018	2019	2020
Anträge Mietzuschuss	12.096	11.095	11.235	10.865	14.434
Anträge Lastenzuschuss	511	469	425	415	452
Anträge gesamt	**12.607**	**11.564**	**11.660**	**11.280**	**14.886**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

Abb. 5.4 Entscheidungen über Wohngeld

	2016	2017	2018	2019	2020
Bewilligungen Mietzuschuss	11.844	8.232	8.271	7.920	14.412
Bewilligungen Lastenzuschuss	480	344	283	277	472
Bewilligungen gesamt	**12.324***	**8.576**	**8.554**	**8.197**	**14.884****
Ablehnungen Mietzuschuss	4.110	3.564	3.740	3.909	5.235
Ablehnungen Lastenzuschuss	131	93	118	122	134
Ablehnungen gesamt	**4.241**	**3.657**	**3.858**	**4.031**	**5.369**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg
** inclusive rund 3.200 Neuberechnungen gemäß § 42 a WoGG aufgrund der Wohngeldnovelle 2016*
*** inclusive rund 3.400 Neuberechnungen gemäß § 42 b WoGG aufgrund des Wohngeldstärkungsgesetzes 2020*

Von den 452 Antragstellenden auf Lastenzuschuss haben am Jahresende 192 einen monatlichen Zuschuss zur Belastung erhalten, das sind rund 3,4 % aller Bezieher von Wohngeld.

Seit 2018 fördert der Staat Familien mit Kindern beim Eigenheimkauf für selbstgenutzten Wohnraum mit Baukindergeld, Baukindergeld plus und einer Eigenheimzulage. Diese finanziellen Förderungen führten bei Lastenzuschussanträgen sowohl zu rechnerischen Ablehnungen - besonders bei Erstanträgen - als auch zur Verringerung des monatlichen Lastenzuschussanspruchs.

Mit einem Anteil von 43,5 % stellten die Erwerbstätigen (2019: 45,9 %) die größte Empfängergruppe, dicht gefolgt von den Rentnern mit 41,4% (2019 39,0 %) aller Wohngeldhaushalte. Der Personenkreis der Arbeitslosen, die Arbeitslosengeld I erhalten, ist im Berichtsjahr auf 5,5 % gestiegen (2019: 3,8 %).

Zur Vermeidung eines rechtswidrigen Bezugs von Wohngeld und damit auch zur Einsparung von Haushaltsmitteln des Bundes und der Länder wurde 2013 bundesweit der automatisierte Datenabgleich im Wohngeldverfahren eingeführt.

Durch den automatisierten Datenabgleich können im Nachhinein Fälle eines rechtswidrigen Doppelbezuges von Unterkunftskosten (Wohngeld und Transferleistungen) bei Empfangenden bestimmter Leistungen nach dem Zweiten sowie Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB II, SGB XII) aufgedeckt werden. Ebenso können Fälle ermittelt werden, in denen Einkommen infolge von Arbeitsaufnahmen (z. B. Minijobs), Kapitalerträgen oder Leistungen aus der gesetzlichen Renten- und Unfallversicherungen verschwiegen worden ist.

Die Überprüfungen der Datensätze sind zum Teil zeitaufwendig und mit erheblichen Mehrbelastungen verbunden, wie z.B. Anhörungen, Neuberechnungen und Ermittlungen von Amts wegen bei Arbeitgebern, Banken oder Sozialleistungsträgern, Anträge auf Ratenzahlung sowie die Einleitung von Verfahren nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten bzw. Strafanzeigen.

Abb. 5.5 Ausbezahltes Wohngeld (in Tsd. Euro)

	2016	2017	2018	2019	2020
Mietzuschuss	10.529	11.715	10.723	10.267	15.260
Lastenzuschuss	498	560	517	415	601
Gesamt	**11.027**	**12.275**	**11.240**	**10.682**	**15.861**
zum Vorjahr in %	+84,2	+11,3	-8,4	-5,0	+48,5

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

Abb. 5.6 Empfangsberechtigte von Wohngeld

Daten zum 31.12.	2016	2017	2018	2019	2020
Mietzuschuss	4.877	4.639	4.465	4.159	5.524
Lastenzuschuss	191	206	171	167	192
Gesamt	**5.068**	**4.845**	**4.636**	**4.326**	**5.716**
zum Vorjahr in %	+40,3	-4,4	-4,3	-5,9	+32,1

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

Abb. 5.7 Erwerbstätigkeit und Größe der Wohngeldempfängerhaushalte

Spalten in %	Haushaltsgröße					
	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	≥5 Pers.	Gesamt
Selbständige	0,9	1,8	1,5	1,1	2,4	**1,3**
Abhängig Beschäftigte	11,2	55,0	74,0	73,8	75,8	**42,2**
Rentnerin / Rentner	78,3	26,9	5,0	1,9	2,0	**41,4**
Studierende	1,5	2,6	0,6	0,5	0,4	**1,2**
Sonstige Nichterwerbstätige	2,8	5,3	12,0	17,5	15,7	**8,4**
Arbeitslose	5,3	8,4	6,9	5,2	3,7	**5,5**
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	**100,0**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

Aufgrund von unterlassenen Mitteilungen über Einkommensänderungen bzw. grob fahrlässigen oder vorsätzlich falschen Angaben der Antragstellenden, die im Rahmen des Datenabgleichs festgestellt worden sind, wurden im Jahr 2020 91.354 EUR zurückgefordert.
Auf Weisung des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat, konnte auf einen Teil der Bearbeitung des automatisierten Wohngelddatenabgleich sowie der Einleitung von Bußgeldverfahren im Jahr 2020 wegen der Corona-Pandemie vorübergehend verzichtet werden, was zu diesem deutlichen Rückgang der Rückforderungen gegenüber 2019 mit 175.595 EUR führte.

Diese vorübergehenden Einschränkungen spiegeln sich auch in den Zahlen der Verfahren nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten wieder. Mit 96 Verfahren nach dem OwiG waren dies gegenüber 2019 mit 203 deutlich weniger. Die aufgrund von Verstößen gegen die Mitteilungspflicht von wohngelderheblichen Tatsachen eingeleiteten Verfahren wurden durch die zentrale Bußgeldstelle des Rechtsamtes in den überwiegenden Fällen mit einem Bußgeld belegt.

Des Weiteren wurden drei Strafanzeigen bei der Staatsanwaltschaft Nürnberg/Fürth gestellt. Gründe waren u. a. wiederholte Verletzungen der Auskunfts- und Mitteilungspflicht im Hinblick auf das Einkommen. Die Wohngeldempfangenden wurden zu einer Geldstrafe verurteilt.

Seit 01.01.2015 ist die Regierung von Unterfranken zentrale Widerspruchsbehörde und Fachaufsichtsbehörde in Wohngeldangelegenheiten für ganz Bayern. Sie entscheidet damit über die Widersprüche, denen die Stadt Nürnberg nicht abhelfen kann.

Im Rahmen des sogenannten fakultativen Widerspruchsverfahrens steht es den Bürgerinnen und Bürgern in Bayern frei, wahlweise Widerspruch bei der Stadt Nürnberg einzulegen oder unmittelbar Klage beim Verwaltungsgericht zu erheben. Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom 23.04.2019 ist die Klageerhebung in Wohngeldangelegenheiten nun kostenfrei.

Im Jahr 2020 gingen insgesamt 199 Widersprüche ein, 68 Widersprüchen wurde stattgegeben, überwiegend aufgrund Nachholung der fehlenden Mitwirkung.
In 75 Fällen wurde - nach nochmaliger, ausführlicher Erläuterung der Entscheidung durch die Wohngeldstelle - der Rechtsbehelf vom Widerspruchsführenden zurückgenommen.

Der Regierung von Unterfranken wurden im Berichtsjahr 40 Widersprüche vorgelegt, 31 Widersprüche (zum Teil aus dem Vorjahr) wurden zurückgewiesen oder vom Widerspruchsführenden zurückgenommen. Einem Widerspruch wurde zum Teil mit Abhilfebescheid stattgegeben.

Im Jahr 2020 wurden vier Klagen wegen Wohngeld gegen die Stadt Nürnberg zum Verwaltungsgericht erhoben, eine Klage aus dem Jahr 2018 wurde zurückgezogen, eine weitere Klage wurde mit Einstellungsbeschluss erledigt. Sechs Klagen – davon drei aus 2019 - sind noch zur Entscheidung anhängig.

Wohnen für Transferleistungsbeziehende und benachteiligte Gruppen

Grundlagen

Neben Wohngeld und der Wohnungsvermittlung (siehe Kapitel 4 und 5), bei denen es sich um klassische Instrumente handelt, um das Wohnen für finanziell schlechter gestellte Gruppen der Bevölkerung möglich zu machen, ist das Sozialamt auch für die kommunale Leistung der Übernahme der Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und dem SGB XII sowie für die Unterbringung von obdachlosen Haushalten in Nürnberg zuständig. Das Sozialamt ist Unterbringungsbehörde.

Alle kommunal organisierten sozialen Leistungen im Zusammenhang mit Wohnen und Unterbringung für diejenigen Nürnbergerinnen und Nürnberger, die die Kosten nicht (vollständig) aus eigenen Mitteln bestreiten können, werden in der Zuständigkeit des Referats für Jugend, Familie und Soziales durch das Sozialamt erbracht. Diese haben wesentlichen Anteil an einer sozial verträglich gestalteten Wohnungspolitik im Sinne der öffentlichen Daseinsvorsorge und ihre Beobachtung im Zeitverlauf ist von erheblicher Relevanz für die Quartiers- und Stadtentwicklung insgesamt. Daher werden im Wohnungsbericht nachrichtlich auch die Daten über Leistungen für die Kosten der Unterkunft und über die Obdachlosenhilfe sowie sonstige besonders benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt dargestellt.

Kosten der Unterkunft

Die Kosten der Unterkunft (KdU) und der Heizung sind für alle Leistungsbeziehenden des Jobcenters nach dem SGB II eine kommunale Leistung, die auch von der Kommune getragen wird. Dazu kommen die Personen, die Leistungen nach dem SGB XII, 3. und 4. Kapitel (Grundsicherung) beziehen, wobei die Kosten für die Grundsicherung im 4. Kapitel des SGB XII vollständig vom Bund übernommen werden.

Die Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und der Heizung werden von der Kommune, hier konkret vom Sozialamt, ermittelt und festgelegt. Dieser Ermittlung und Festlegung muss, damit sie vor den Sozialgerichten Bestand hat, ein „Schlüssiges Konzept" zugrunde liegen. Das ist in Nürnberg der Fall. Die Richtwerte wurden zuletzt zum 01.04.2020 angepasst.

Abb. 6.1 Richtwerte für angemessene Mietkosten inkl. Betriebskosten 2020 *

Haushaltsgröße	qm	Mietpreis (ohne Heizung) in Euro
1 Person	50	441
2 Personen	65	546
3 Personen	75	635
4 Personen	90	786
5 Personen	105	927
weitere Personen	10	88

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg
** Stand: 31.12.2020*

Abb. 6.2 Transferleistungsbeziehende (außerhalb von Einrichtungen)

Daten zum 31.12.	2016	2017	2018	2019	2020
Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II)	45.462	43.576	40.043	37.444	38.667
Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kap. SGB XII)	958	920	848	754	727
Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (4. Kap. SGB XII)	8.623	8.832	8.044	8.220	8.363
Asylbewerberleistungsgesetz	5.501	4.097	3.836	3.444	2.972
Transferleistungsbeziehende – gesamt	**60.544**	**57.425**	**52.771**	**49.862**	**50.729**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

Die Lage auf dem Markt für preiswerten Wohnraum in Nürnberg wird immer enger, die Mieten im preiswerten Sektor steigen. Es sind vor allem die ohnehin schon benachteiligten Gruppen der Bevölkerung, die es zunehmend schwerer haben, eine Wohnung zu finden und einen Mietvertrag zu erhalten (vgl. Kapitel 6.3).

Die Entwicklung der Leistungsempfängerzahlen verlief wie in Abb. 6.2 abgebildet.

Besonders benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt

Obdachlose

Als Unterbringungsbehörde ist das Sozialamt, neben der Vermeidung von Obdachlosigkeit, auch für die Unterbringung von Obdachlosen zuständig, d.h. für die Menschen, die ihre Wohnung verloren haben und aus eigener Kraft nicht in der Lage sind, Ersatz auf dem Wohnungsmarkt zu finden.

Die Unterbringung von obdachlosen Haushalten erfolgt entweder in stadteigenen (oder angemieteten) Obdachlosenwohnungen unter Satzungsrecht, Obdachlosenpensionen oder in den Heimen der Obdachlosenhilfe.

Dabei ergaben sich in 2020 folgende Fallzahlen:

Abb. 6.3 Obdachlose Personen

	Daten zum 31.12.2020
Personen in Obdachlosenwohnungen und Pensionen	1.603
Personen in Einrichtungen für Obdachlose	565
Personen ohne Obdach	185
Obdachlose Personen – gesamt	**2.353**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

Die Zahl der obdachlosen Personen steigt seit 2012 kontinuierlich, so auch im Berichtsjahr. Dies ist unter anderem nach wie vor eine Folge der Angebotsknappheit auf dem Wohnungsmarkt.

Es ist leicht nachvollziehbar, dass der Auszug aus einer Obdachlosenunterkunft umso schwieriger wird, je enger der Wohnungsmarkt ist. Auch wenn der Obdachlosenstatus bei der Vermittlung von öffentlich geförderten Wohnungen zur Einstufung in die höchste Dringlichkeit führt, entscheiden sich die Vermietenden innerhalb der von der Stadt vorgeschlagenen Wohnungssuchenden meistens für eine andere Person, da häufig Zweifel an der Mietfähigkeit oder der Zahlungsfähigkeit bestehen.

Eine besondere Form der Unterbringung stellen die Sozialimmobilien dar. Hier hat das Sozialamt das Recht, die Mieterinnen und Mieter - in der Regel mietfähige Obdachlose - für die Dauer der Belegungsbindung auszuwählen. Dafür bietet das Sozialamt als Anreiz bestimmte Vorleistungen und Garantien, wie z. B. die generelle Übernahme des Mietausfallwagnisses und der Renovierungskosten sowie die sozialpädagogische Betreuung der Mieterinnen und Mieter.

Ein wichtiger Bestandteil des Konzepts ist, dass die Mieterinnen und Mieter und nicht das Sozialamt einen Mietvertrag abschließen und grundsätzlich die Möglichkeit haben, später in den übrigen Bestand des Wohnungsunternehmens umzuziehen. Ziel dabei ist es auch, diesen Personenkreis in einer alltäglichen Umgebung unterzubringen und den betroffenen Haushalten neue Lebensperspektiven zu eröffnen.

In Nürnberg existieren 13 Sozialimmobilien in denen 402 Personen in insgesamt 123 Wohneinheiten wohnen.

Für Personen ohne Obdach steht ein breites Angebot an Notschlafstellen, wie bspw. das Domus Misericordiae der Caritas, die Notschlafstelle G53 der Heilsarmee oder die städtische Notschlafstelle in der Großweidenmühle bereit. Im Berichtsjahr neu hinzugekommen ist die Diana-Herberge, die das Angebot erweitert und sicherstellen soll, dass ausreichend Übernachtungsplätze vorhanden sind.

Geflüchtete

Eine weitere Gruppe, bei der die Zuständigkeit der Unterbringungsbehörde greift, sind Geflüchtete. In der Hochphase der Zuwanderung waren in Nürnberg bis zu ca. 8.350 Geflüchtete untergebracht. Seit November 2016 sind die Unterbringungszahlen mit leichten Schwankungen insgesamt rückläufig (Ende 2020: rund 4.400 Geflüchtete). Dadurch bedingt werden auch die Gemeinschaftsunterkünfte (GU) und die Plätze reduziert. Beherbergungsverträge werden nicht mehr verlängert bzw. gekündigt und aufgegeben.

Der Zugang von Geflüchteten in Nürnberg beschränkte sich auch 2020 weitgehend auf Familiennachzüge. Dieser Trend wird sich bei unveränderten Rahmenbedingungen fortsetzen, zudem ziehen vermehrt Geflüchtete aus den Gemeinschaftsunterkünften in privaten Wohnraum, sofern sie eine Anerkennung haben und geeigneten Wohnraum finden.

Für Geflüchtete mit Bleibeperspektive ist es ein ganz entscheidender Faktor für die Integration, dass es ihnen gelingt, die GU zu verlassen und eine eigene Wohnung zu beziehen. Mittelfristiges Ziel der städtischen Politik ist es, dass die betroffenen Personen und Haushalte eine eigene Wohnung finden oder zumindest eine Lösung für einen Auszug aus der GU. Das kann auch das Zusammenziehen in einer Wohnung von Verwandten oder Freunden sein oder ein Wegzug aus Nürnberg.

Die eigene Wohnung, die Privatsphäre und das Führen eines eigenen Haushaltes sind maßgebliche Voraussetzung für eine gelingende Integration.

Aus dem Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen wird sich der Bedarf der Auszugsberechtigten in den GU in Nürnberg nicht decken lassen. Die Gleichbehandlung aller Antragstellerinnen und Antragsteller konsequent einzuhalten, ist rechtlich unumstößlich und auch sozialpolitisch geboten.

Ende 2017 wurde daher in der Fachstelle für Flüchtlinge des Sozialamtes das Projekt „Übergangswohnen für Flüchtlinge“ in Kooperation mit der wbg Nürnberg Gruppe ins Leben gerufen.

Es werden gezielt Betreiberinnen und Betreiber von GU und anderen geeigneten Gebäuden (z.B. Monteursunterkünften) die von der Raumstruktur her als Wohnungen geeignet sind, angesprochen, ob sie bereit wären, nach Auslaufen des Vertrags über die GU die Immobilie längerfristig an die Stadt zu vermieten, die dann die Wohnungen mittels Untermietverträgen an auszugsberechtigte Geflüchtete weitervermieten kann. Eine wichtige Rahmenbedingung dabei ist, dass die Miete den Richtwerten nach dem SGB II entspricht.

Zunehmend zeigen Vermieterinnen und Vermieter Interesse an der Umwandlung ihrer Gebäude in Wohnhäuser mit Übergangswohnen für Flüchtlinge, trotz möglicherweise geringerer Erlöse. Bis Ende 2020 sind 83 Wohnungen akquiriert, angemietet und belegt worden.

Weitere Gruppen

Weitere Gruppen der Bevölkerung, für deren Wohnungsversorgung es besondere Maßnahmen und Förderprogramme gibt, bzw. nötig sind, seien hier nur nachrichtlich genannt:

- Menschen mit Behinderung mit ihren spezifischen Bedarfen je nach der Art der Behinderung;
- Seniorinnen und Senioren, die zum Erhalt der eigenen, angestammten Wohnung bauliche Anpassung bzw. auch besondere Hilfsmittel benötigen oder für die eine Unterstützung bei der Suche nach und Umzug in geeigneten anderen Wohnraum erforderlich ist;
- Haftentlassene, die auf dem Markt besondere Schwierigkeiten haben;
- Jugendliche und junge Erwachsene nach der Entlassung aus stationären Einrichtungen der Jugendhilfe;
- Kinderreiche Familien, für die es zu wenig kindgerechte und bezahlbare Wohnungen auf dem Markt gibt;
- Alleinerziehende mit ihren Kindern, für die auch besondere Selbsthilfeprojekte denkbar sind.

Trotz der begrenzten Steuerungs- und Eingriffsmöglichkeiten der Stadt in den Wohnungsmarkt für alle genannten Gruppen sowie insgesamt für die ausreichende Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums, bleibt es Aufgabe der Wohnungs- und Sozialpolitik, vorhandene Instrumente zu nutzen und diese gemeinsam mit den Akteuren am Wohnungsmarkt weiterzuentwickeln.

SW NÜRNBERG
Wohnen seit 1919



SWN Mietwohnanlage in N.-Röthenbach, Am Röthenbacher Landgraben

SCHÖN UND GUT
SICHER UND GÜNSTIG WOHNEN

Wir sind das „Werk“ für Mietwohnungen in der Metropolregion Nürnberg

SW Nürnberg ist eine von drei staatlichen Wohnungsbaugesellschaften, mit denen der Freistaat selbst bezahlbaren Wohnraum schafft. Seit der Gründung im Jahr 1919 hat SWN den Bau, die Verwaltung und die Betreuung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen im Raum Nürnberg zur Aufgabe. Mittlerweile verfügt das Unternehmen über einen Wohnungsbestand von mehr als 8.000 Wohneinheiten. Seit 2015 setzt SW Nürnberg ein ambitioniertes Neubauprogramm um. Über 550 Wohnungen wurden in den letzten Jahren fertiggestellt, weitere rund 500 werden aktuell gebaut.

SW Nürnberg | Heroldsberger Weg 8 | 90411 Nürnberg
www.swnuernberg.de

Beschlussvorlage
Stpl/055/2021

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	11.11.2021	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4445b "Tiefes Feld Bildungsstandorte"
für ein Gebiet südlich der Neuen Rothenburger Straße und westlich der Bahnlinie/Güterzugstrecke Nürnberg-Fürth
Herauslösen des Bebauungsplans und Billigung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Entwurf der Satzung
Entwurf der Begründung
Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):
Der Bebauungsplan Nr. 4445b "Tiefes Feld Bildungsstandorte" ist der nächste Teilbebauungsplan, der aus dem großen Bebauungsplan Nr. 4445 "Tiefes Feld" herausgelöst werden soll. Der Bebauungsplan enthält neben den Flächen für das neue Bildungszentrum, bestehend aus Gymnasium, Grundschule, Hort und den dazugehörigen Sportanlagen, urbane Gebiete entlang der Neuen Rothenburger Straße, allgemeine Wohngebiete und Flächen für den Gemeinbedarf. Zudem ist der neue Stadtteilpark südlich der Bebauung im Geltungsbereich enthalten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde auf Grundlage des Rahmenplans zum Bebauungsplan Nr. 4445 "Tiefes Feld" im Jahr 2015 durchgeführt.

Neben dem Beschluss zum Herauslösen aus dem Bebauungsplan soll auch die Billigung beschlossen werden. Im Anschluss daran wird die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☒ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
siehe Entscheidungsvorlage

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Siehe Kapitel I.4.3. in der Begründung zum Bebauungsplan.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☒ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒ **SÖR**

☐

☐

Beschlussvorschlag:
1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass der dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4445b "Tiefes Feld Bildungsstandorte" vom 18.10.2021 entsprechende Geltungsbereich aus dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 4445 "Tiefes Feld" herausgelöst und als gesondertes Verfahren Bebauungsplan Nr. 4445b "Tiefes Feld Bildungsstandorte" für ein Gebiet südlich der Neuen Rothenburger Straße und westlich der Bahnlinie/Güterzugstrecke Nürnberg-Fürth weitergeführt wird.

2. Der Stadtplanungsausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4445b "Tiefes Feld Bildungsstandorte" für ein Gebiet südlich der Neuen Rothenburger Straße und westlich der Bahnlinie/Güterzugstrecke Nürnberg-Fürth auf Grundlage des Plans vom 18.10.2021, der Begründung vom 18.10.2021 und dem Umweltbericht vom 18.10.2021.

3. Der Stadtplanungsausschuss beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch auf Grundlage des gebilligten Entwurfs.

4. Der Stadtplanungsausschuss beschließt die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4445 L "Tiefes Feld Landschaftspark".

Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4445b "Tiefes Feld Bildungsstandorte" für ein Gebiet südlich der Neuen Rothenburger Straße und westlich der Bahnlinie/Güterzugstrecke Nürnberg-Fürth Herauslösen des Bebauungsplans und Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Der Bebauungsplan Nr. 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ zielt in erster Linie darauf ab, Planungsrecht für ein Bildungszentrum bestehend aus einem Gymnasium, einer Grundschule im Kombimodell mit Hort und dazugehörigen Außenanlagen, Pausenhofflächen, Sport- und weiteren Freibereichen zu schaffen. Somit kann ein Beitrag geleistet werden, dem Bedarf an Bildungseinrichtungen im Stadtgebiet gerecht zu werden. Neben dem Schulstandort sollen im Geltungsbereich überwiegend dringend benötigte Wohnungen in unmittelbarer Nähe zur neuen U-Bahn-Haltestelle, großflächige, öffentliche Grünflächen sowie weitere Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke wie z.B. Kindertagesstätten entstehen.

Gemäß dem Prinzip Stadt der kurzen Wege sind entlang der Neuen Rothenburger Straße Dienstleistungen, Einzelhandel mit standortgerechter Dimensionierung und soziale Einrichtungen vorgesehen, die den zusätzlichen Bedarf befriedigen und eine fußläufige Versorgung sicherstellen.

Das Quartier soll von großflächigem öffentlichen Raum, kurzen Wegen, einer hohen räumlichen Dichte, einer funktionalen und soziokulturellen Mischung sowie einer engen Verzahnung der verschiedenen Lebenswelten geprägt sein.

Ein wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplans sind zwei öffentliche Grünzüge (Grünfinger), die sich von Nord nach Süd durch das Gebiet ziehen sowie der im Süden der Bebauung anschließende Stadtteilpark. Innerhalb der beiden Grünzüge sind Fußwegeverbindungen vorgesehen, die an den Stadtteilpark im Süden anbinden. Die Grünflächen bieten den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern hohe Aufenthaltsqualität und sind gleichzeitig ein Teil des Entwässerungskonzepts. Der weitläufige Stadtteilpark kann auch von der Bevölkerung in angrenzenden Wohngebieten genutzt werden.

Mobilitätsbaukasten
Im Rahmen von Angebotsbebauungsplänen ist die Umsetzung des Mobilitätsbaukastens nur auf Grund von Festsetzungen in der Bebauungsplansatzung bzw. dem Planteil möglich. Das Instrument des städtebaulichen Vertrags kann hier nicht angewendet werden. In den Baugebieten, die nach der Umlegung in das Eigentum der Stadt Nürnberg übergehen, können aber über Kaufverträge weiterführende Maßnahmen gesichert werden.

Im Bebauungsplan ist vor allem die Reduzierung der privaten und öffentlichen Stellplätze durch die hervorragende Anbindung an den ÖPNV vorgesehen. Des Weiteren soll der Radverkehr unter anderem durch ausreichende und gut zugängliche Fahrradabstellplätze gefördert werden.

Einstellung des Bebauungsplans Nr. 4445 L Tiefes Feld Landschaftspark
Im gleichen Ausschuss soll der Bebauungsplan Nr. 4445 L „Tiefes Feld Landschaftspark“, eingeleitet am 30.03.2017, eingestellt werden. Die Flächen für den Landschaftspark sind jetzt im Bebauungsplan Nr. 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ enthalten. Der Park ist für die Entwässerung, den ökologischen Ausgleich und den Freiflächennachweis notwendig. Ebenso befinden sich Teile der Außensportanlagen für die Schule und den Vereinssport integriert im Park. Die restlichen Flächen aus dem Bebauungsplan Nr. 4445 L werden im nächsten geplanten Verfahren, Bebauungsplanverfahren Nr. 4445c, einbezogen. Dieser enthält Festsetzungen für die Bebauung östlich der Schule sowie für die Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen südlich

des Parks und wird im Anschluss an die Bebauungsplanverfahren Nr. 4445a und 4445b bearbeitet. Ziel für den dritten Bebauungsplan im Tiefen Feld ist eine Baurechtschaffung bis Mitte 2023.

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

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

Zeitliche Umsetzung
Nach der Billigung des Bebauungsplans wird diese im Amtsblatt bekannt gemacht. Anschließend liegt der Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus. Der Satzungsbeschluss ist für das erste Halbjahr 2022 vorgesehen. Im Anschluss daran wird die Umlegung durchgeführt. Parallel dazu werden die Hochbauplanungen für den Schulstandort vorangetrieben.

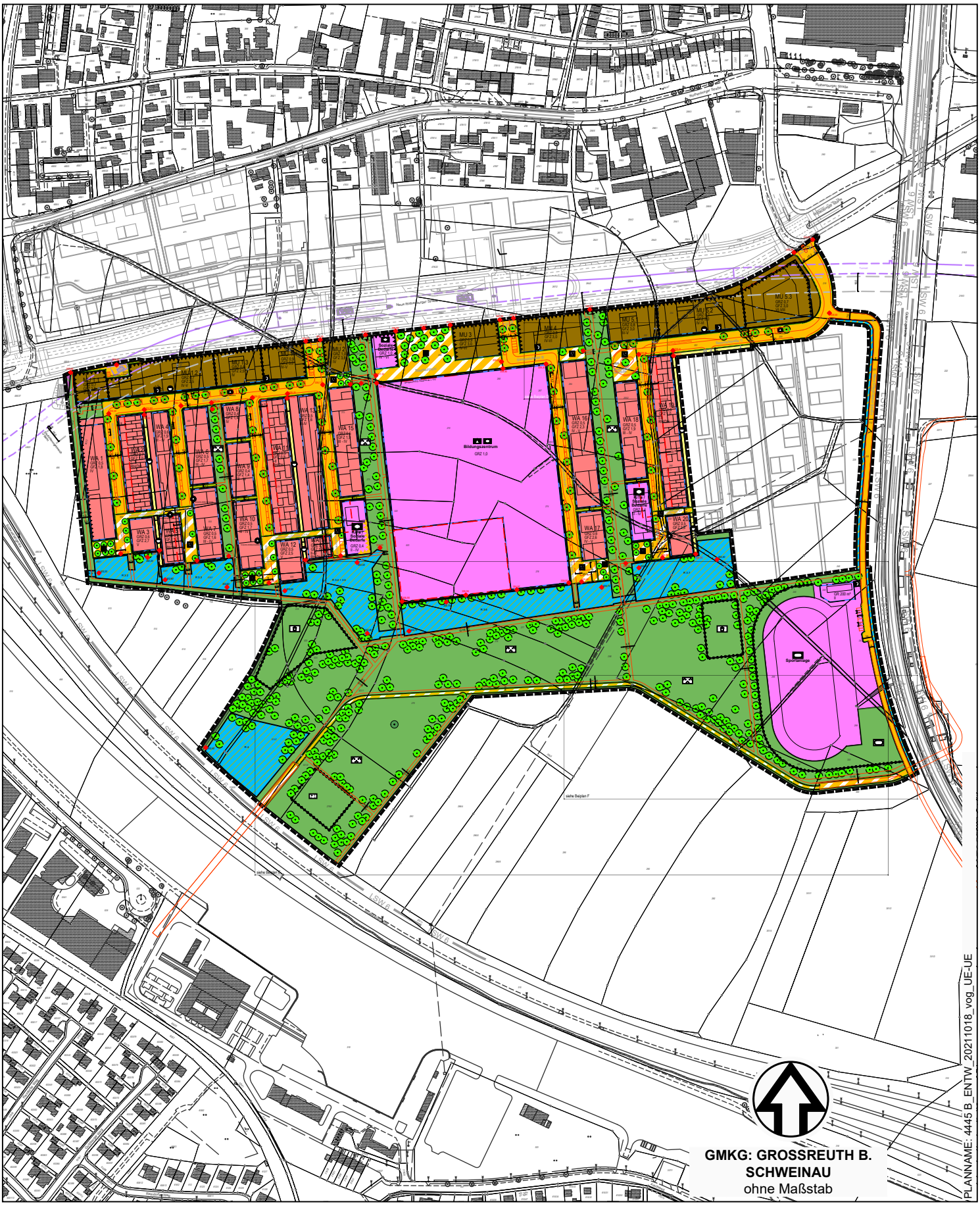
Fazit
Der Bebauungsplan Nr. 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ soll gebilligt werden. Mit dem Bebauungsplan wird das Baurecht für die Bebauung südlich der Neuen Rothenburger Straße geschaffen. Ein wichtiger Baustein ist hier das neue Schulzentrum, dass unter anderem auf Grund der Umstellung auf G9 benötigt wird. Ziel ist die Aufnahme des Schulbetriebs zum Schuljahr 2027/28.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4445 B "TIEFES FELD BILDUNGSSTANDORTE"

für ein Gebiet südlich der Neuen Rothenburger Straße, westlich der Bahnline/Güterzugstrecke Nürnberg-Fürth und östlich der Südwesttangente

NÜRNBERG

Ö 2



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG
Nr. 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“

für ein Gebiet südlich der Neuen Rothenburger Straße, westlich der Bahnlinie/Güterzugstrecke Nürnberg-Fürth und östlich der Südwesttangente

vom ……

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

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4445 b

§ 1

für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ südlich der Neuen Rothenburger Straße, westlich der Bahnlinie/Güterzugstrecke Nürnberg-Fürth und östlich der Südwesttangente wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil sowie die Beipläne A-F sind Bestandteil der Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - WA 20)

1.1. Im allgemeinen Wohngebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) WA 1 bis WA 20 sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

1.2. Anlagen für kirchliche Zwecke, Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.3. Nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Urbanes Gebiet (MU 1.1 - MU 5.3)

1.4. Im urbanen Gebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3, MU 5.2, MU 5.3 sind nur Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

1.5. In den Gebieten MU 1.2, MU 1.3, MU 5.2, MU 5.3 sind Wohnnutzungen nur außerhalb des im Plan hinweislich dargestellten Erschütterungsbereichs der U-Bahn im Abstand von 18 m zu den Außenwänden der Tunnelbauwerke der U-Bahn zulässig.

1.6. In den Gebieten MU 2 bis MU 5.1 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

1.7. In den Gebieten MU 1.3 bis MU 5.2 sind Wohnnutzungen in den Erdgeschossen entlang der Neuen Rothenburger Straße nur ausnahmsweise zulässig.

1.8. Im Gebiet MU 3 sind Wohnnutzungen in den Erdgeschossen nicht zulässig.

1.9. Nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten und Tankstellen.

Flächen für den Gemeinbedarf

1.10. Die Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Nebenanlagen, Flächen für Versorgungsanlagen, Einrichtungen und Freiflächen für Schulen mit Anlagen für den Schul- und Vereinssport sowie einer Kindertagesstätte.

1.11. Die Fläche für Gemeinbedarf „Sportanlage“ dient der Unterbringung von sportlichen Zwecken dienenden Anlagen, Freiflächen für Schul- und Vereinssport, einem Funktionsgebäude sowie Stellplätzen.

1.12. Die Fläche für Gemeinbedarf „Soziale Bedarfe“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Flächen für Versorgungsanlagen und Einrichtungen für Betreuungs-, Wohn- und Pflegeangebote sowie Treffpunkten für verschiedene Personengruppen.

1.13. Die Flächen für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte und Soziale Bedarfe“ dienen der Unterbringung von Gebäuden, Nebenanlagen, Einrichtungen und Freiflächen für Kindertagesstätten sowie der Unterbringung von Gebäuden, Nebenanlagen, Flächen für Versorgungsanlagen,–Betreuungs-, Wohn- und Pflegeangeboten sowie Treffpunkten für verschiedene Personengruppen.

1.14. Ausnahmsweise zulässig sind in den Flächen für den Gemeinbedarf sonstige Anlagen für soziale, erzieherische und kulturelle Zwecke, wenn sie in ihrer Größe den jeweils allgemein zulässigen Nutzungen im Sinne von § 2 Nr. 1.10 bis 1.13 untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Planteil festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) oder Grundfläche (GR) und der Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse.

2.2. In den Gebieten MU 1.2 bis MU 1.4 und MU 3 bis MU 5.3 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 Nummer 1 bis 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

2.3. In den Gebieten WA 1 bis WA 20 sowie in den Flächen für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte und Soziale Bedarfe“ ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch

Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 Nummer 1 bis 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

2.4. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der zu den internen Erschließungsstraßen im Geltungsbereich orientierten Gebäude darf maximal 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen. Als EFH gilt die Oberkante des Rohfußbodens.

2.5. Der Bezugspunkt für die EFH ist die Oberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche der zugehörigen Erschließungsstraße an der Mitte der Längsseite des Grundstücks.

2.6. Als Erschließungsstraße gilt diejenige Straße, von der die verkehrliche Haupterschließung des Grundstücks erfolgt.

3. Bauweise

3.1. In den Gebieten WA 2 bis WA 20 sowie in den Flächen für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte und Soziale Bedarfe“ gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer max. Länge bis 70 m zulässig sind.

3.2. In den Gebieten MU 1.1 bis MU 5.3 und im Gebiet WA 1 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf „Soziale Bedarfe“ wird die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

3.3. In den Gebieten WA 2, WA 5, WA 11, WA 14 und WA 19 sind nur Reihenhäuser und Doppelhäuser zulässig.

3.4. Die lichte Höhe der Erdgeschosse in den Gebieten MU 1.1 bis MU 5.3, die seitens der Neuen Rothenburger Straße erschlossen werden, muss mindestens 3,5 m betragen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

In den Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 5.3 ist zwischen den baulichen Anlagen (z. B. Keller / Tiefgarage) und der Außenwand der Tunnelbauwerke der U-Bahn ein Sicherheitsabstand von mindestens 3 m einzuhalten.

5. Abstandsflächen

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

6. Nebenanlagen und Einfriedungen

6.1. Nebenanlagen und Einrichtungen zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser sind in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.2. Im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO für Spiel, Freizeit und Erholung, für das Abstellen von Fahrrädern und für die Herstellung von privaten Kinderspielplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.3. Im urbanen Gebiet und in der Fläche für Gemeinbedarf „Soziale Bedarfe“ sind die Nebenanlagen für Müll- und Wertstoffentsorgung ebenerdig in die jeweiligen Gebäude zu integrieren.

6.4. In der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“, sind die Nebenanlagen für Müll- und Wertstoffentsorgung ebenerdig in die jeweiligen Gebäude zu integrieren und / oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen.

6.5. In der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ sind in der Fläche für Nebenanlagen nur Geräteschuppen, Pausenhofflächen, Sportflächen sowie Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO für Spiel, Freizeit und Erholung zulässig.

6.6. In den Gebieten WA 2, WA 5, WA 11, WA 14 und WA 19 sind in den Flächen für Nebenanlagen nur Nebenanlagen für Müll- und Wertstoffentsorgung, Fahrradabstellplätze sowie oberirdische Stellplätze gemäß Nr. 8.2 zulässig.

6.7. Nur in den Gebieten WA 2, WA 5, WA 11, WA 14 und WA 19 ist je Baugrundstück ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von maximal 6,0 m² und einer Seitenlänge von maximal 4,0 m zulässig.

6.8. Für Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 7° zulässig. Die maximale Höhe darf 2,50 m nicht überschreiten.

6.9. Einfriedungen sind mit Ausnahme von § 2 Nr. 6.10 und 6.11 im Geltungsbereich ausgeschlossen.

6.10. In den Gebieten WA 2, WA 5, WA 11, WA 14 und WA 19 sind Einfriedungen nur als mit Hecken hinterpflanzte Metallzäune (z.B. Maschendrahtzäune) zulässig. Die Metallzäune sind ausschließlich auf der Innenseite der Schnitthecken bis zu einer Höhe von 1,2 m, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig. Einfriedungen der Vorgärten sind unzulässig.

6.11. In den Flächen für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“, „Kindertagesstätte und Soziale Bedarfe“ sowie in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“, „Spielplatz“ und „Bolzplatz“ sind Einfriedungen nur ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig. Ballfangzäune sind ohne Bodenfreiheit zulässig.

6.12. Geschlossene Sichtschutzelemente, Mauern und Wände sind als Einfriedungen nicht zulässig.

6.13. Private Grundstücke, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, müssen entsprechend Nr. 16.2 abgeböscht werden, Stützmauern sind nicht zulässig. Einfriedungen zu diesen Seiten sind nur bei den Eigenheimgrundstücken auf dem Kamm der Böschung zulässig.

7. Abfallentsorgung

7.1. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind Standorte für Wertstoffcontainer zulässig.

7.2. In den Gebieten WA 5, WA 7, WA 10 und WA 20 sind in max. 15 m Entfernung zur nächstmöglichen Abholstelle Abfallsammelstellen zur Abholung von Abfallbehältern vorzusehen. Die Größe der Abfallsammelstellen ist jeweils für das gesamte Baufeld zu dimensionieren.

8. Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze

8.1. In den Gebieten MU 1.3, MU 1.4, MU 2, MU 3, MU 4, MU 5.1 und MU 5.2 und den Gebieten WA 1 bis WA 20 sowie in den Flächen für Gemeinbedarf “Bildungszentrum“ und „Kindertagesstätte / Soziale Bedarfe“ sind die erforderlichen Kfz-Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb der Baugebiete zulässig, soweit nachbarschaftliche Belange und Leitungsrechte nicht beeinträchtigt sind und die zulässige Grundfläche nicht überschritten wird. Tiefgaragen sind nur eingeschossig zulässig. Dabei ist ein Abstand der Tiefgaragen zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ von mindestens 1 m einzuhalten.

8.2. In den Gebieten WA 2, WA 5, WA 11, WA 14 und WA 19 sind abweichend von Nr. 8.1 in den Flächen für Nebenanlagen auch oberirdische Stellplätze sowie Carports und Garagen zulässig.

8.3. In der Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte und Soziale Bedarfe sind abweichend von Nr. 8.1 den Flächen für Nebenanlagen auch oberirdische Stellplätze zulässig.

8.4. Die nachzuweisenden KfZ-Stellplätze der Gebiete MU 1.1 und MU 1.2 sind entweder im Erdgeschoss zur Sammelstraße A oder in den Tiefgaragen der Gebiete MU 1.3 bzw. MU 1.4 unterzubringen.

8.5. Die nachzuweisenden KfZ-Stellplätze des Gebiets MU 5.3 sind entweder im Erdgeschoss zur Sammelstraße C oder in den Tiefgaragen der Gebiete MU 5.1 bzw. MU 5.2 unterzubringen.

8.6. Die nachzuweisenden KfZ-Stellplätze der Fläche für Gemeinbedarf „Soziale Bedarfe“ sind in der Tiefgarage der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ unterzubringen.

8.7. Die Ermittlung der nach vorstehenden Regelungen zulässigen Anzahl der Stellplätze hat ausgenommen Nr. 8.8 und 8.9 entsprechend der Satzung der Stadt Nürnberg über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS-StS) in der Fassung vom 14.12.2007 (Amtsblatt S. 457, ber. 2008 S. 15), zuletzt geändert durch Satzung vom 15.12.2016 (Amtsblatt S. 436), zu erfolgen.

8.8. Abweichend von der StellplatzS-StS dürfen in den Gebieten WA 1 - WA 4, WA 6 - WA 10, WA 12 - WA 13, WA 15 - 18 und WA 20 und im urbanen Gebiet maximal 50 % der in der Richtzahlenliste vorgesehenen Anzahl der erforderlichen Kraftfahrzeugstellplätze errichtet werden.

8.9. Abweichend von der StellplatzS-StS dürfen in der Gemeinbedarfsfläche „Bildungszentrum“ maximal 90 Kraftfahrzeugstellplätze errichtet werden.

8.10. In den Gebieten WA 1 - WA 4, WA 6 - WA 10, WA 12 - WA 13, WA 15 - 18 und WA 20 und urbanen Gebiet sind die notwendigen Fahrradabstellplätze entsprechend der StellplatzS-StS innerhalb der Gebäude nachzuweisen, nur maximal 20 % sind in Tiefgaragen und mindestens 20 % der erforderlichen Fahrradabstellplätze sind außerhalb der Wohngebäude ebenerdig und in überdachter Bauweise herzustellen.

8.11. In der Fläche für Gemeinbedarf “Bildungszentrum“ sind die notwendigen Fahrradabstellplätze sowie Stellplätze für Tretroller und motorisierte Zweiräder innerhalb der Gebäude, ebenerdig innerhalb des Baufeldes und / oder in Tiefgaragen zulässig.

9. Soziale Wohnraumförderung

9.1. In den Gebieten WA 15 und MU 4 sind in Gebäuden 60 % der Geschossflächen für Wohnnutzung so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

9.2. Im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet – mit Ausnahme der Gebiete WA 15 und MU 4 – sind in Gebäuden 30 % der Geschossfläche für Wohnnutzung so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Hiervon kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn und soweit die notwendige Geschossfläche für den geförderten Wohnraum bereits an anderer Stelle im Plangebiet hergestellt oder gesichert worden ist.

10. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen / Örtliche Bauvorschriften

10.1. Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 7°, die hinter der Attika nicht sichtbar werden, zulässig.

10.2. Technische Einrichtungen auf Dächern wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Funkantennen müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden.

10.3. Technische Einrichtungen auf Dächern wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen und Funkantennen, dürfen die Attika um maximal 2,5 m überschreiten und 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.

11. Werbeanlagen

11.1. Im gesamten Geltungsbereich sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig.

11.2. Im gesamten Geltungsbereich sind Werbeanlagen oberhalb des Brüstungsbereichs des ersten Obergeschosses nicht zulässig.

11.3. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegende Werbeanlagen, Laserstrahlen und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig. Dies gilt ebenso für Großprojektionen und Spanntücher. Werbeanlagen mit bewegten Inhalten, ruckartigen, blinkenden und flimmernden oder flackernden Animationen sowie Störer sind unzulässig. Das Abspielen von Filmen oder Filmsequenzen sowie das Verwenden von Audiomedien ist nicht gestattet.

11.4. Das teilweise oder vollständige Verschließen von Fenstern / Schaufenstern / Auslagen durch Platten oder Klebefolien für Werbezwecke ist nicht zulässig.

11.5. Die Errichtung von Fahnenmasten Pylonen oder Werbestelen mit einer Höhe von mehr als 3 m Höhe ist unzulässig.

12. Umgang mit Niederschlagswasser

12.1. Durch Regenrückhaltemaßnahmen, wie z.B. Dachbegrünung, Anlage von Retentionsflächen ebenerdig bzw. auf Dachflächen oder durch Zisternen, ist für die Begrenzung der Einleitung von Regenwasser von Baugrundstücken in die öffentlichen Entwässerungsanlagen (Mulden, Rinnen, Retentionsflächen) eine Mindestrückhaltung einzuhalten. In den Teilbaugebieten werden pro m² Grundstücksfläche folgende Rückhaltevolumina festgesetzt:

Teilbaugebiet	GRZ	Fläche [m²]	Rückhaltevolumen	
			gesamt [L]	L / m² Grundstücksfläche
Bildungszentrum	0,5	38.484	263.243	6,8
KITA/ Soz. Bed.	0,4	2.838	15.890	5,6
Soz. Bedarf	1,0	838	11.726	14,0
MU 1.1	0,7	1.052	10.310	9,8
MU 1.2	0,7	3.572	35.006	9,8
MU 1.3	0,8	1.712	19.172	11,2
MU 1.4	0,9	1.553	19.563	12,6
MU 2	1,0	866	12.120	14,0
MU 3	0,9	1.595	20.093	12,6
MU 4	0,8	2.218	24.846	11,2
MU 5.1	0,8	1.819	20.373	11,2
MU 5.2	0,7	3.366	32.989	9,8
MU 5.3	0,7	4.205	41.212	9,8
WA 1	0,5	3.207	22.446	7,0
WA 2	0,7	2.594	25.425	9,8
WA 3	0,6	928	7.799	8,4
WA 4	0,6	2.299	19.310	8,4
WA 5	0,7	1.177	11.531	9,8
WA 6	0,5	2.046	14.323	7,0
WA 7	0,5	1.921	13.448	7,0

Teilbaugebiet	GRZ	Fläche [m²]	Rückhaltevolumen	
			gesamt [L]	L / m² Grundstücksfläche
WA 8	0,4	925	5.178	5,6
WA 9	0,4	1.400	7.839	5,6
WA 10	0,5	1.773	12.408	7,0
WA 11	0,5	3.664	25.647	7,0
WA 12	0,5	1.153	8.073	7,0
WA 13	0,5	3.665	25.654	7,0
WA 14	0,7	633	6.202	9,8
WA 15	0,5	2.827	19.792	7,0
WA 16	0,5	3.994	27.961	7,0
WA 17	0,6	1.392	11.689	8,4
WA 18	0,5	2.361	16.526	7,0
WA 19	0,6	3.814	32.037	8,4
WA 20	0,5	1.055	7.384	7,0

12.2. Mit Ausnahme der Gemeinbedarfsflächen hat die Rückhaltung vollständig innerhalb der jeweiligen Grundstücke zu erfolgen.

12.3. Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken und Gemeinbedarfsflächen über private Entwässerungsmulden oder -rinnen oberirdisch zu den öffentlichen Entwässerungsmulden oder straßenbegleitenden Entwässerungsrinnen zu leiten bzw. direkt in die „Flächen für Retention“ innerhalb der öffentlichen Grünflächen einzuleiten.

12.4. Ausnahmsweise sind geringfügige Verschiebungen der „Flächen für Retention“ unter Beibehaltung der erforderlichen Rückhaltevolumina zulässig, wenn dies aus technischen, naturschutzfachlichen oder gestalterischen Gründen notwendig wird.

13. Vermeidung von Hochwasser- oder Starkregenschäden

13.1. Im gesamten Plangebiet sind Tiefgaragenzufahrten (Oberkante Tiefgaragenschwelle) und sonstige Zugänge zu tiefliegenden Räumen mindestens 15 cm über dem Niveau der wasserführenden Straßenrinne auszubilden. Unterschreitungen der Schwellenhöhen in Tiefgaragenzufahrten und sonstigen Zugängen sind nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn dadurch keine erhöhte Überflutungsgefahr besteht oder zusätzliche Maßnahmen für den Objektschutz getroffen werden.

13.2. Straßenzugewandte Gebäudezugänge, -schächte und -fenster sind im gesamten Plangebiet über dem Höhenniveau der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.

14. Grünordnung

14.1. Im gesamten Geltungsbereich sind sämtliche Anpflanzungen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängigkeit eines Baumes oder Strauches ist dieser durch einen standortgerechten Baum oder Strauch zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

Zu erhaltender Baum

14.2. Zur Erhaltung des festgesetzten Baumes ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m von jeglichen Beeinträchtigungen freizuhalten. Veränderungen des Geländeniveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen) dürfen nicht erfolgen.

Zu pflanzende Straßenbäume

14.3. Die im Planteil mittels Hinweis zur Pflanzung vorgesehenen Bäume sind zu pflanzen, soweit vorhandene unterirdische Leitungen und/ oder geplante Hauseingänge bzw. Zu- und Durchfahrten dem nicht entgegenstehen. Sind im Einzelfall aus o.g. Gründen die Baumpflanzungen nicht durchführbar, sollen diese möglichst ortsnah erfolgen. Die Anzahl der dargestellten Bäume darf nicht unterschritten werden.

14.4. Für Pflanzungen im Straßenraum sind standortgerechte Laubbäume, als Alleebaum aufgeschulte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, 4-5 x verpflanzt, zu verwenden.

14.5. An Standorten, an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, muss die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Der spartenfreie und offen durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Mindestbreite von 2,5 m sowie eine Mindesttiefe von 1,2 m aufweisen.

Neupflanzungen in öffentlichen Grünflächen

14.6. Zur Schaffung strukturreicher Grünflächen sind je 200 m² begrünter Fläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Davon ausgenommen sind die im Plan festgesetzten Retentionsflächen. Im Bereich der Spielplatzflächen sind je 400 m² Fläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die Bäume können mit Sträuchern gruppiert, als Baumreihen oder Solitär gepflanzt werden. Dabei sind mindestens zur Hälfte heimische Arten zu verwenden.

Neupflanzungen in privaten Grünflächen

14.7. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke ist pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, 3-4 x verpflanzt, zu verwenden.

Unterbaute Flächen

14.8. Die Vegetationsschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mindestens 80 cm stark sein. Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist auf einer Fläche von 100 m² je Baum (wobei Gruppierungen möglich sind) eine mindestens 1,2 m starke Vegetationsschicht herzustellen. Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

Versickerungsfähige Beläge

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

14.10. Feuerwehrzufahrten in den privaten Grünflächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, soweit sie sich nicht mit Fußwegen, Zufahrts- oder Anlieferungsbereichen und Platzflächen überschneiden. Das Material für die Tragschicht unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

Fassadenbegrünung

14.11. Fensterlose Fassaden von Gebäuden sind ab 5 m Länge flächig und Fassaden von Nebengebäuden (z.B. Garagen, Carports und Nebengebäuden wie Müll- und Wertstoffsammelstellen, Fahrradhäuser etc. sowie Tiefgaragenzufahrten) sind auf mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen.

14.12. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Durchgehende bodengebundene Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 50 cm sind anzustreben. Alle 1,5 m ist eine Kletterpflanze zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Dachbegrünung

14.13. Dächer von Gebäuden, die als Flachdächer oder mit einer Neigung bis zu 15° ausgeführt sind, sind ab einer Gesamtfläche von 50 m² unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen) mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung (standortgerechte Sedum-/Gräser-/Kräutermischung und/oder Stauden) ganzflächig auszustatten, konstruktiv entsprechend auszubilden und auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig.

14.14. Flachdächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden wie Müll- und Wertstoffsammelstellen, Fahrradhäuser etc. sowie Tiefgaragenzufahrten sind ab einer Gesamtfläche von 10 m² ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten, konstruktiv entsprechend auszubilden und auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm dick sein.

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

Geh- und Radwege in der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“

14.16. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind entsprechend der hinweislichen Darstellung in der Planzeichnung die Hauptwege für den kombinierten Geh- und Radwegeverkehr in der festgesetzten Breite herzustellen.

15. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

15.1. Folgende Maßnahmen sind zur Sicherung des Erhaltungszustands (FCS-Maßnahmen -als fachliche Ausnahmevoraussetzung des § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG) wildlebender Tiere entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und dem Maßnahmenkonzept zu ergreifen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu unterhalten:

FCS 1: Anlage von Blühstreifen/Ackerbrachen

Für 14 Feldlerchen-Brutpaare werden auf den nebeneinander liegenden städtischen Flurstücken Nr. 631 und 632/1, Gmkg. Mühlhof und Nr. 402/1 und 403, Gmkg. Reichelsdorf Ackerbrachen entwickelt und unterhalten.

FCS 2: Anlage von Mulden und Ackerbrachen in der Feldflur

Als Ersatz für den Wegfall der Lebensstätten von 2 Kiebitz-Brutpaaren und eines möglichen Wachtelkönig-Brutpaars sind auf den Flurstücken Nr. 981, 1041, 1066 Gmkg. Neunhof auf insgesamt mindestens 4 ha Extensivacker, Ackerbrache und/oder extensive Grünlandflächen mit mindestens 2 flach ausgebildeten Mulden (Größe jeweils ca. 2.500 m², max. Böschungsneigung 1:10, Tiefe bis 0,5 m) herzustellen.

FCS 3: Optimierung/Herstellung einer Fläche für Zauneidechsen

Auf den Flurstücken mit den Nrn. 553 Gmkg. Katzwang und 212 Gmkg. Kornburg ist im Umfang von mind. 2.500 m² Fläche extensiv genutztes Grünland anzulegen bzw. aufzuwerten und auf bis zu 20 % dieser Fläche Sträucher anzupflanzen. Zusätzlich sind verteilt auf diesen Flächen zwei Reptilienmeiler in Bodenvertiefungen (Grundfläche ca. 3,0 m x 3,0 m, Tiefe ca. 0,6 m) mit ca. 7 t kalkarmen Steinmaterial und mit Einbau von Wurzelstöcken als hohlraumreiche Sonn- und Versteckplätze anzulegen. Um die Meiler ist Sand als Eiablageplatz in einer Mächtigkeit von 0,2 m und auf 50 m² Fläche anzudecken. Weitere vier Wurzelstöcke oder Reisighaufen sind offen auf der Fläche als Sonnplätze zu verteilen.

15.2. Zur Vermeidung von Gefährdungen geschützter Tierarten sind folgende Vorkehrungen zu treffen:

Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen

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

16. Immissionsschutz

Schutz vor Immissionen – Verkehrslärm

Aktive Schallschutzmaßnahmen

16.1. Entlang der im Planteil festgesetzten Linie für „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ LSW (Lärmschutzbebauung/-wand) ist ein insgesamt geschlossener Schallschirm für die dahinterliegende Bebauung herzustellen. In den Baugebieten ist eine geschlossene Lärmschutzbebauung in Höhe des festgesetzten Mindestmaßes der Vollgeschosse zu errichten. In den Gebieten WA 1, MU 1.2, MU 1.3, MU 1.4, MU 3, MU 4, MU 5.1 und MU 5.2 ist alternativ ersatzweise eine Lärmschutzwand auf maximal 50 % der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßenlänge und in mindestens 12 m Höhe zur nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche zulässig. Im Bereich der angrenzenden öffentlichen Grünflächen ist eine Lärmschutzwand mit Lärmschutzschleuse in mindestens 12 m Höhe über der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche zu errichten. Die Lärmschutzbebauung bzw. -wand hat den Anforderungen der ZTV-Lsw 06[1] zu entsprechen.

Für die genannten Lärmschutzbebauungen/ -wände sind folgende akustische Eigenschaften nachzuweisen: Absorptionsgruppe A1 (nicht absorbierend), Schalldämmung nach Gruppe B3 (DLR > 24 dB).

16.2. Die gemäß § 2 Nr. 16.1 erforderlichen Lärmschutzwände sind zu mind. 70 % aus transparenten Materialien herzustellen.

16.3. Die Aufnahme der Wohnnutzung in den hinter den Lärmschutzmaßnahmen gemäß Nr. 16.1 liegenden Teilbereichen des allgemeinen Wohngebiets ist erst zulässig, wenn die Lärmschutzbebauung im Rohbau mit Fenstern mit dazwischenliegenden Lärmschutzwänden als geschlossener Schallschirm realisiert ist. Im Rahmen der abschnittsweisen Realisierung können die östlich des Bildungszentrums gelegenen Baugebiete auch ohne die nördlich und westlich des Bildungszentrums gelegene Schallschutzbebauung (WA 1, MU 1.1., MU 1.2., MU 1.3., MU 2, Gemeinbedarfsfläche „Soziale Bedarfe“ und dazwischen liegenden

[1] Die ZTV-Lsw 06 kann über das Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, 90402 Nürnberg in der Planauflage sowie den FGSV Verlag GmbH, Wesselinger Str. 15, 50999 Köln bezogen werden.

Lärmschutzwänden realisiert werden, und die westlich der Bildungszentrums gelegenen Baugebiete können ohne die östlich der Bildungszentrums gelegene Schallschutzbebauung (MU 3, MU 4, MU 5.1, MU 5.2, MU 5.3) und dazwischen liegende Lärmschutzwände realisiert werden.

Grundrissorientierung

16.4. Entlang der Neuen Rothenburger Straße sind in den Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3, MU 2, MU 3, MU 4, MU 5.1, MU 5.2, MU 5.3 und der Fläche für Gemeinbedarf „Soziale Bedarfe“, sowie gegenüber der Südwesttangente im Gebiet WA 1 Wohnungen so anzuordnen, dass sich mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum nicht im Bereich der Festsetzung „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ befindet.

Passiver Lärmschutz

16.5. Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen sind im Sinne der DIN 4109[21] „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen“ sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ entsprechend der im Planteil dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel La gemäß Planteil, Beipläne A und B, passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

16.6. Die im Bebauungsplan, Beiplan A, dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel für Gebäude bei einer ausschließlichen Nutzung am Tag (z.B. Unterrichtsräume oder Büros) und die im Beiplan B dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel für Gebäude mit einer Nutzung am Tag und in der Nacht (z.B. Wohnungen mit Wohn- und Schlafzimmern) sind Grundlage für die folgenden Festsetzungen von baulichen Maßnahmen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche für Innenräume.

16.7. Die sich aus den im Bebauungsplan, Beipläne A und B, dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenen erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau-Teil 1: Mindestanforderungen“ Abschnitt 7.1 bis 7.3 sind sicherzustellen.

Anforderung gem. DIN 4109	**Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, etc.**	**Für Büroräume und ähnliches (z.B. Unterrichtsräume)**
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges in dB	La =30	La =35

Bauabschnitt Bildungszentrum

16.8. Sofern das Bildungszentrum vor der Fertigstellung des aktiven Lärmschutzes gemäß Nr. 16.1. bis 16.2 errichtet werden soll, sind für die Ermittlung des passiven Schallschutzes gemäß Nr. 16.5 bis 16.7 die im Planteil, Beiplan C, bezeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen.

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

Belüftung von schutzbedürftigen Räumen

16.9. Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 ist in den Bereichen, in denen der maßgebliche Außenlärmpegel La ≥ 62 dB(A) (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts ≥ 49 dB(A) bzw. von tags ≥ 59 dB(A) jeweils außen vor dem Fenster) beträgt, nicht zulässig. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, wenn Alternativmaßnahmen zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels auf max. 61 dB(A), z.B. vorgelagerte Wintergärten, Vorbauten, Laubengänge, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen nicht vorgesehen sind.

Außenwohnbereiche

16.10. Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien usw.) sind so anzuordnen oder durch geeignete Schallschutzmaßnahmen (Wände, Verglasungen u.Ä.), so abzuschirmen, dass dort ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 63 dB(A) tagsüber nicht überschritten wird.

Sportlärm

16.11. Entlang der im Planteil festgesetzten Linie für „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes „Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume“ ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nicht zulässig. Aufenthaltsräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, wenn Alternativmaßnahmen, z.B. vorgelagerte Wintergärten, Vorbauten, Laubengänge, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen nicht vorgesehen sind.

Tiefgaragen

16.12. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind in die Gebäude zu integrieren und hochschallabsorbierend auszuführen. Deren Regenrinnen sowie Tore sind, dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechend, lärmarm herzustellen. Die Notausgänge der Tiefgaragen sind ebenfalls in die Gebäude zu integrieren.

Schutz vor Immissionen – Erschütterungen

16.13. In den Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3, MU 5.2 und MU 5.3 sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume sowie baulich daran gekoppelte Gebäudeteile bis zu einem Abstand von 18 m zu den Außenwänden der Tunnelbauwerke der U-Bahn durch technische bzw. konstruktive Maßnahmen so zu schützen, dass hinsichtlich der Erschütterungswirkungen des unterirdischen Bahnbetriebs die maßgeblichen Anhaltswerte der DIN 4150[3] Teil 2, Ausgabe Juni 1999, eingehalten werden.

16.14. In den Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3, MU 5.2 und MU 5.3 sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume sowie baulich daran gekoppelte Gebäudeteile bis zu einem Abstand von 18 m zu den Außenwänden der Tunnelbauwerke der U-Bahn durch technische bzw. konstruktive Maßnahmen so zu schützen, dass die gemäß TA Lärm, Abschnitt 6.2 i. d. F. vom August 1998, zuletzt geändert am 01.06.2017, vorgegebenen Anforderungen für Geräuschübertragung innerhalb von Gebäuden eingehalten werden.

16.15. In den Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 5.3 sind bauliche Anlagen / Gebäude über den Tunnelbauwerken der U-Bahn lastenfrei zugründen. Die maximale Last auf den Tunnelbauwerken der U-Bahn ist auf 120 kN/m² begrenzt.

[3] Die DIN 4150 Teil 2, Ausgabe Juni 1999 kann über das Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, 90402 Nürnberg in der Planauflage sowie beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen werden.

17. Abgrabungen und Aufschüttungen

17.1. Das Gelände der Baugrundstücke ist an das angrenzende Niveau der Verkehrsflächen anzugleichen. Abweichungen von 0,2 m nach oben und unten sind zulässig.

17.2. Zu den angrenzenden Baugrundstücken und öffentlichen Grünflächen ist das Gelände von Baugrundstücken im Verhältnis 1:2 und flacher abzuböschen.

18. Beheizung

Im Plangebiet dürfen zur Beheizung von Neubauten feste die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu gehören nicht Holzpellets oder Hackschnitzel soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanisch (d.h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagetechnik eingehalten werden.

19. Versorgungsleitungen / Anlagen

19.1. Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

19.2. Trafoanlagen sind außer auf den im Planteil zeichnerisch festgesetzten Standorten nur in der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“, dort jedoch nicht entlang der nördlichen Baugrenze zulässig.

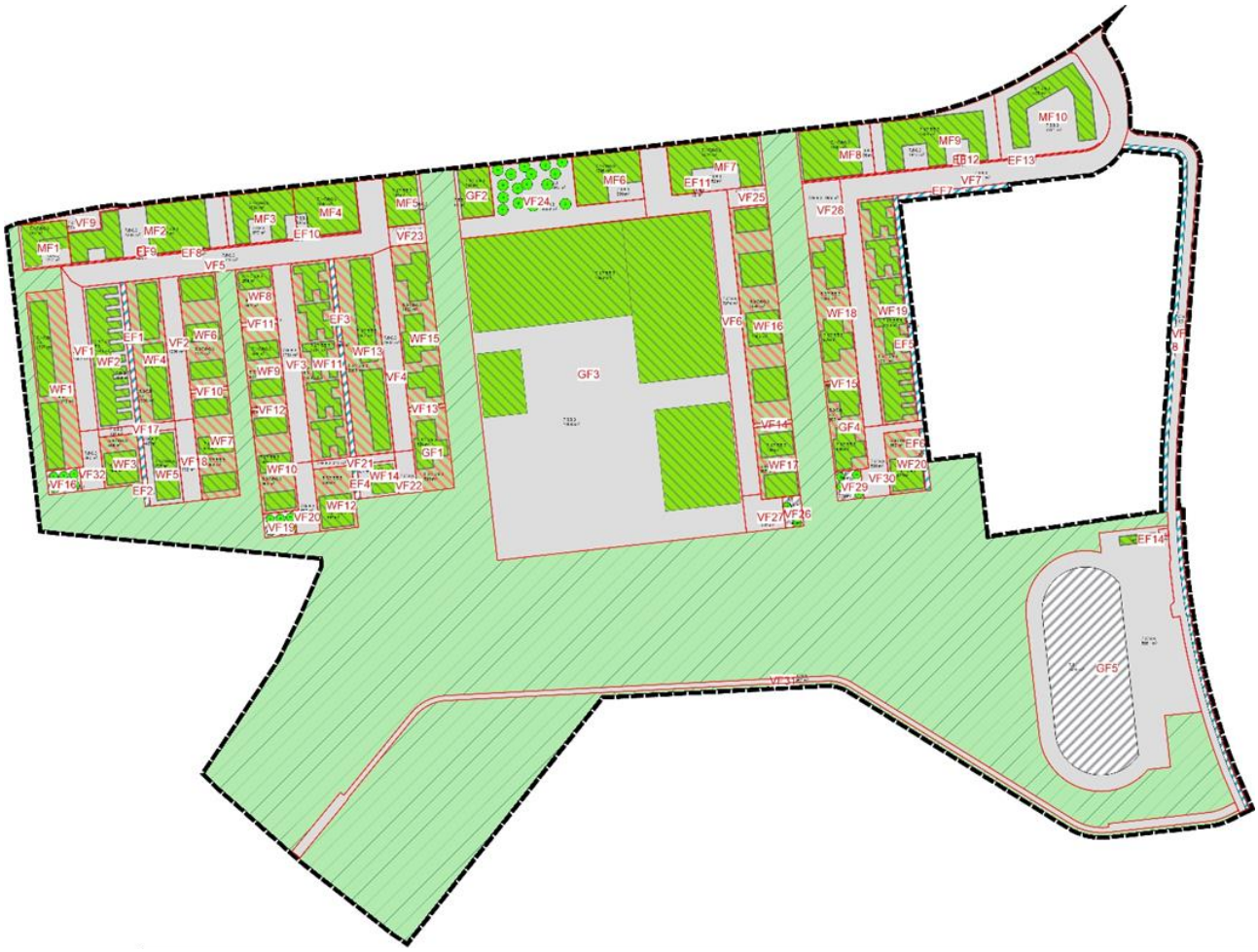
§ 3
Rechtssichere Zuordnung

1. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen bei der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB folgende ökologische Ausgleichsmaßnahmen auf planexternen Flächen auf Grundstücken der Stadt Nürnberg aus dem Ökokonto festgesetzt:

Ausgangszustand / Bestand			Entwicklungsziel			Wert-punkte gesamt
Werttyp	**Wert-stufe**	**Fläche**	**Werttyp**	**Wert-stufe**	**Fläche**	
Gemarkung Neunhof Fl.Nr. 1077						**1.380,90**
TF1: 13d-Feuchtwiese (9.1)	0,9	1.282	TF1: 13d-Feuchtwiese (9.1)	0,9	1.282	
TF2: Intensive Wiese (9.8)	0,4	3.393	TF2: 13d-Feuchtwiese (9.1)	0,7	3.393	
TF3: Intensive Wiese (9.8)	0,4	1.815	TF3: ext. Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	1.815	
TF4: ext. Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	2.950	TF4: ext. Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	2.950	
Gemarkung Neunhof Fl.Nr. 1084/2						**1.176,00**
TF1: Heimische, standortsgerechte Ufergehölzsäume (2.1)	0,8	695	TF1: Heimische, standortsgerechte Ufergehölzsäume (2.1)	0,8	695	
TF2: 13d-Feuchtwiese (9.1)	0,9	3.715	TF1: 13d- Feuchtwiese (9.1)	0,9	3.715	
TF3: ext. Wiese mit Düngung (9.7)	0,5	5.880	TF1: 13d- Feuchtwiese (9.1)	0,7	2.534	
			TF2: Röhrichte, Riede, Hochstauden (6.3)	0,7	3.346	
Gemarkung Neunhof, Fl.Nr. 492						**306,00**
Intensive Äcker (9.13)	0,3	1.020	Sonstige Feuchtwiese (9.2)	0,6	1.020	

Ausgangszustand / Bestand			Entwicklungsziel			Wert-punkte gesamt
Werttyp	**Wert-stufe**	**Fläche**	**Werttyp**	**Wert-stufe**	**Fläche**	
Gemarkung Neunhof, Fl.Nr. 891						**203,60**
TF1: Heimische, standortsgerechte Ufergehölzsäume (2.1)	0,8	2.084	TF1: Heimische, standortsangepasste Ufergehölzsäume (2.1)	0,8	2.084	
TF2: Wiesenbrache (9.5)	0,6	2.036	TF2: Röhrichte, Riede, Hochstauden (6.3)	0,7	2.036	
Gemarkung Boxdorf, Fl.Nr. 278						**2.370,60**
TF1: Heimische, standortsgerechte Ufergehölzsäume (2.1)	0,8	1.817	TF1: Heimische, standortsangepasste Ufergehölzsäume (2.1)	0,8	1.817	
TF2: Intens. Wiese (9.8)	0,4	11.853	TF2: Ext. Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	11.853	
Gemarkung Laufamholz, Fl.Nr. 325/1						**583,50**
Naturferne Nadelholzforste (3.8)	0,3	1.167	Forstw. Gepr. Wald mit hohem Laubholzanteil (3.3)	0,8	1.167	
Gesamt						**6.021**

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Verkehrs- und Entsorgungsflächen und den Baugebieten im Plangebiet zugeordnet. Die nach dem Planteil zu pflanzenden Straßenbäume sind Straßenbestandteil und nicht Teil des nach den folgenden Absätzen zugeordneten Ausgleichs.



2. Die Flächen und Maßnahmen werden den Verkehrsflächen (VF 1-15 und 17-32) mit einem Anteil von 35,5 % zugeordnet, wobei entfallen auf:

VF 1	**VF 2**	**VF 3**	**VF 4**	**VF 5**	**VF 6**	**VF 7**	**VF 8**	**VF 9**	**VF 10**	**VF 11**
1,2 %	1,2 %	2,4 %	2,0 %	4,2 %	3,5 %	5,2 %	3,6 %	0,2 %	0,06 %	0,08 %
VF 12	**VF 13**	**VF 14**	**VF 15**	**VF 17**	**VF 18**	**VF 19**	**VF 20**	**VF 21**	**VF 22**	**VF 23**
0,08 %	0,08 %	0,06 %	0,05 %	0,3 %	0,6 %	0,1 %	0,9 %	0,4 %	0,3 %	0,3 %
VF 24	**VF 25**	**VF 26**	**VF 27**	**VF 28**	**VF 29**	**VF 30**	**VF 31**	**VF 32**		
2,2 %	0,3 %	0,2 %	0,8 %	0,9 %	0,07 %	0,8 %	2,9 %	0,5 %		

Ausgenommen ist die Verkehrsfläche V16, auf welcher die Eingriffe in Natur und Landschaft im Straßenbereich selbst ausgeglichen werden.

3. Die Flächen und Maßnahmen werden den Ver- und Entsorgungsflächen (EF 8-14) mit einem Anteil von 0,6 % zugeordnet, wobei entfallen auf:

EF 8	**EF 9**	**EF 10**	**EF 11**	**EF 12**	**EF 13**	**EF 14**
0,25 %	0,03 %	0,04 %	0,03 %	0,03 %	0,19 %	0,03 %

Ausgenommen sind die Ver- und Entsorgungsflächen EF 1-7 auf welchen die Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Fläche selbst ausgeglichen werden.

4. Die Flächen und Maßnahmen werden den Grundstücken in den Wohngebieten (WF 1-20) mit einem Anteil von 16,9 % zugeordnet, wobei entfallen auf:

WF 1	**WF 2**	**WF 3**	**WF 4**	**WF 5**	**WF 6**	**WF 7**	**WF 8**	**WF 9**	**WF 10**
1,0 %	0,7 %	0,3 %	0,7 %	0,4 %	0,5 %	0,5 %	0,4 %	0,7 %	1,2 %
WF 11	**WF 12**	**WF 13**	**WF 14**	**WF 15**	**WF 16**	**WF 17**	**WF 18**	**WF 19**	**WF 20**
2,4 %	0,8 %	2,4 %	0,5 %	1,1 %	0,8 %	0,5 %	0,7 %	1,1 %	0,2 %

5. Die Flächen und Maßnahmen werden den Grundstücken in den Mischgebieten (MF 1-10) mit einem Anteil von 7,3 % zugeordnet, wobei entfallen auf:

MF 1	**MF 2**	**MF 3**	**MF 4**	**MF 5**	**MF 6**	**MF 7**	**MF 8**	**MF 9**	**MF 10**
0,8 %	1,0 %	0,6 %	0,4 %	0,02 %	0,2 %	0,4 %	0,3 %	1,2 %	2,4 %

6. Die Flächen und Maßnahmen werden den Grundstücken in den Gemeinbedarfsflächen (GF 1-3 und 5) mit einem Anteil von 40,2 % zugeordnet, wobei entfallen auf:

GF 1	**GF 2**	**GF 3**	**GF 4**
0,3 %	0,05 %	21,2 %	18,6 %

Ausgenommen ist die Gemeinbedarfsfläche GF 4 auf welcher die Eingriffe in Natur und Landschaft im Baugebiet selbst ausgeglichen werden.

7. Die Stadt Nürnberg erhebt zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen Kostenerstattungsbeträge nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a – 135 c BauGB (KostenerstattungsbetragsS - KostenErstS) und Erschließungsbeiträge nach der Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages (Erschließungsbeitrags-satzung - EBS).

§ 4
Befristete und bedingte Zulässigkeit

1. Bis zur Fertigstellung der Neuen Rothenburger Straße erfolgt die Erschließung der Gebiete WA 16 und WA 17, der Gebiete MU 3 und MU 4 sowie der Flächen für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ und „Soziale Bedarfe“ über eine zeitlich bedingte Erschließungsstraße gemäß Beiplan D.

2. Nachdem die Erschließung über die Neue Rothenburger Straße hergestellt ist, erfolgt die Erschließung oben genannter Gebiete gemäß den zeichnerischen Festsetzungen im Planteil.

3. In den Gebieten WA 1 - WA 15, in den Gebieten MU 1.1 bis MU 2 sowie in der westlichen Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte und Soziale Bedarfe“ ist die Nutzungsaufnahme erst zulässig, wenn die Erschließung über die Neue Rothenburger Straße hergestellt ist und die Lärmschutzmaßnahmen an der Südwesttangente gemäß des Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ vollständig errichtet sind.

4. Die im Planteil Beiplan E zeitlich begrenzt festgesetzten Retentionsflächen dienen der provisorischen Erschließung hinsichtlich der Entwässerung der Oberflächenwässer der Baugebiete und Verkehrsflächen bis zur Fertigstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Retentionsflächen im Rahmen der gesamten Planung und Herstellung der öffentlichen Grünflächen und deren Erschließung.

5. Bis zum in Kraft treten des Bebauungsplans 4445 c „Tiefes Feld Landschaftspark“ erfolgt die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen südlich des Geltungsbereichs des 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ über eine zeitlich bedingte Erschließungsstraße gemäß Beiplan F. Anschließend erfolgt die Erschließung dieser landwirtschaftlichen Flächen über die Neue Uffenheimer Straße, sowie einen im Bebauungsplan 4445 c „Tiefes Feld Landschaftspark“ südlich der landwirtschaftlichen Flächen festzusetzenden Erschließungsweg.

§ 5
Hinweise

Untergeschosse sind ausreichend wasserdicht und auftriebssicher auszubilden (Begründung: gemäß geotechnischem Gutachten/ Baugrundgutachten). Dabei ist auch ein mögliches Ansteigen des zukünftigen Grundwasserniveaus zu berücksichtigen. Bei Nähe zu Retentionsflächen ist ein ausreichendes Abdichtungskonzept vorzusehen. (In Begründung Karte mit MHW mit Text: Die MHW-Niveaus beruhen auf großräumig interpolierten Meßwerten und ersetzen keine standortbezogene Ableitung eines Bemessungswasserstandes (BWS, BHWS) durch einen Gutachter).

§ 6

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4445 b

„TIEFES FELD BILDUNGSSTANDORTE“

für ein Gebiet südlich der Neuen Rothenburger Straße, westlich der Bahnlinie/Güterzugstrecke Nürnberg-Fürth und östlich der Südwesttangente



Stand: Oktober 2021

Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4445 B

„TIEFES FELD BILDUNGSSTANDORTE“

für ein Gebiet südlich der Neuen Rothenburger Straße, westlich der Bahnlinie/Güterzugstrecke Nürnberg-Fürth und östlich der Südwesttangente

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.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 16

I.4. PLANUNGSKONZEPT TIEFES FELD GESAMT - RAHMENPLANUNG/WETTBEWERBSERGEBNIS 19

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT / BAUSTRUKTUR 28

I.4.2. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 28

I.4.3. GENDER UND DIVERSITY 30

I.4.4. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG 30

I.4.5. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMAßNAHMEN 32

I.4.6. IMMISSIONSSCHUTZ 37

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 44

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 44

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 47

I.5.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 51

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN 52

I.5.5. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN 52

I.5.6. ABFALLENTSORGUNG 54

I.5.7. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE / TIEFGARAGENZU- UND ABFAHRTEN 54

I.5.8. SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG 56

I.5.9. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 56

I.5.10. WERBEANLAGEN 57

I.5.11. VERKEHRSFLÄCHEN 57

I.5.12. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN 58

I.5.13. FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGUNG 58

I.5.14. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN 58
I.5.15. RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER 58
I.5.16. GRÜNORDNUNG 59
I.5.17. VERMEIDUNG VON HOCHWASSER- ODER STARKREGENSCHÄDEN 63
I.5.18. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 63
I.5.19. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN I. S. D. BIMSCHG 64
I.5.20. BEHEIZUNG 67
I.5.21. MAßNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ 67
I.5.22. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 68

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 69

I.7. BETEILIGUNGEN 71

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 71
I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 71
I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 72
I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 72

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG/ AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN: 72

I.9. KOSTEN 75

II. UMWELTBERICHT (Stand 18.10.2021) als gesonderter Textteil

III. QUELLENANGABEN

Fachgutachten:

- Agrarstrukturelles Gutachten „Tiefes Feld“ mit Ergänzungen zum Vorhaben „Züricher Straße“ bzw. Bebauungsplangebiet 4601, Thomas Pöllinger, Dezember 2016
- Entwässerungskonzept, Ramböll Studio Dreiseitl, Jahr 2016
- Entwässerungskonzept; Ramböll Studio Dreiseitl, Jahr 2021
- Erschütterungstechnische Untersuchung, Möhler + Partner Ingenieure AG, Juli 2020
- Freiflächenrahmenplan Tiefes Feld Nürnberg, Adler & Olesch, Oktober 2021
- Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg, GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, 2015.
- Kampfmittel Luftbildauswertung, Andrea Pavic, Juni 2019
- Klimaökologische Expertise zum Bebauungsplans Nr. 4445 „Tiefes Feld“ in Nürnberg, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Mai 2021
- Konzept Energienutzungsplan Tiefes Feld, N-ERGIE, 05.03.2020
- Machbarkeitsstudie „Ökosee“, Technisches Hochschule Nürnberg, Institut für Wasserbau und Wasserwirtschaft, Jahr 2020.
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Bebauungsplan Nr. 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“, Stadt Nürnberg, Grosser-Seeger & Partner, 04.10.2021
- Rahmenplan, AG Finkenberger, Schönle, Juni 2019
- Rahmenplanung, AG Finkenberger, Schönle, Juni 2017
- Schallgutachterliche Stellungnahme, Betrachtung Schulgebäude – B-Plan Tiefes Feld, OBERMAYER Infrastruktur GmbH & Co. KG, 07.10.2021.
- Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“, OPB Projekt Nr. 27343, OBERMAYER Infrastruktur GmbH & Co. KG,17.09.2021.
- Stadt Nürnberg, Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“, Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung, IBAS Ingenieursgesellschaft mbH, Stand Juli 2021
- Strukturanalyse Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schweinau, Stadtraumkonzept Gmbh, März 2020
- Untersuchung der Nahversorgungspotentiale im Bereich der Bebauungspläne Nr. 4614 Züricher Straße und Nr. 4445 Tiefes Feld in Nürnberg, Dr. Donata Acocella Stadt und Regionalentwicklung vom 12.07.2016
- Verkehrsplanung, Planungsbüro Vössing 2021

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4445 B

„TIEFES FELD BILDUNGSSTANDORTE“

für ein Gebiet südlich der Neuen Rothenburger Straße, westlich der Bahnlinie/Güterzugstrecke Nürnberg-Fürth und östlich der Südwesttangente

I. PLANBERICHT

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

Am 29.04.1999 fasste der Stadtplanungsausschuss (AfS) den Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4445 „Tiefes Feld“ und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Diese fand in der Zeit vom 07.06.1999 bis 05.07.1999 statt. Nachdem sich die Stadt dazu entschloss, die Bewerbung um die Bundesgartenschau nicht weiter zu verfolgen und die Entwicklung anderer Stadtgebiete zu diesem Zeitpunkt Vorrang hatte, ruhte das Verfahren.

Mit der Weiterentwicklung der Planungen zum Bau der U-Bahnlinie 3 und der wachsenden Bedeutung des Tiefen Feldes für die künftige Stadtentwicklung wurde das Verfahren wiederaufgenommen. Als Reaktion auf die veränderten Rahmenbedingungen beschloss der AfS am 30.10.2008 die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs im Rahmen von Europan10. Der Umgriff des Wettbewerbsgebiets entsprach dabei weitestgehend dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445. Im Februar 2010 fand ein Workshop mit den Preisträgern zur Überarbeitung und Verbesserung der Entwürfe statt. Im Ergebnis ihrer Sitzung am 08.06.2010 empfahl die Jury den Entwurf „urban lifecycles“ des Stuttgarter Büros SPF Schönle/Piehler/Finkenberger als Grundlage der weiteren Planungen (vertiefende Rahmenplanung und verbindliche Bauleitplanung). Dieser Empfehlung folgte der AfS mit seinem Beschluss vom 15.07.2010.

Auf der Grundlage der o.g. Beschlüsse wurde ein städtebaulicher Rahmenplan für die städtebauliche Gesamtentwicklung des Tiefen Feldes erarbeitet, der als Grundlage für die Bauleitplanung dient.

Dieser Rahmenplan war die Grundlage der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 13.11.2014 bis 12.12.2014. Am 23.04.2015 wurden die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sich daraus ergebenden Problemstellungen dem AfS vorgelegt. Darüber hinaus wurden das weitere Vorgehen, die Vergabe der Überarbeitung der Rahmenplanung sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen, die vom 21.07 2015 bis zum 07.08.2015 durchgeführt wurde.

Aus dem Bebauungsplan Nr. 4445 „Tiefes Feld“ werden insgesamt drei Bebauungspläne herausgelöst und eigenständig weiterbearbeitet, die bei bestimmten Themen (Regenwasserversickerung, Grün- und Freiflächen, Lärmschutz) voneinander abhängig sind. Der erste Teilbebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ enthält den Bereich nördlich der Neuen Rothenburger Straße, sowie das große Regenrückhaltebecken und die Lärmschutzwand südlich der Straße. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ umfasst den zweiten Teil der Gesamtentwicklung mit dem Schulstandort und Wohnbauflächen. Der Bebauungsplan Nr. 4445 c „Tiefes Feld Landschaftspark“ umfasst den dritten Abschnitt der Planung und wird als letztes erstellt. Die Herauslösung mehrerer Bebauungspläne ist notwendig, damit die Baurechtschaffung unabhängig von dem laufenden Planfeststellungsverfahren Güterzugstrecke Deutsche Bahn erfolgen kann.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Der Bebauungsplan Nr. 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ zielt in erster Linie darauf ab, Planungsrecht für ein Bildungszentrum bestehend aus einem Gymnasium mit 6 Zügen, einer Grundschule im Kombimodell mit Hort mit 4 Zügen und dazugehörigen Außenanlagen, Pausenhofflächen, Sport- und

weiteren Freibereichen zu schaffen. Somit kann ein Beitrag geleistet werden dem Bedarf an Bildungseinrichtungen im Stadtgebiet gerecht zu werden. Neben dem Schulstandort sollen im Geltungsbereich überwiegend dringend benötigte Wohnungen in unmittelbarer Nähe zur neuen U-Bahn-Haltestelle, großflächige, öffentliche Grünflächen sowie weitere Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke wie z.B. Kindertagesstätten entstehen.

Nach dem Gutachten dem GEWOS-Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH zum wohnungspolitischen Konzept Wohnen im Jahr 2025 beträgt der Bedarf an Flächen für den **Wohnungsbau** in Nürnberg bis zum Jahr 2025 rund 183 ha (in der mittleren Prognosevariante). Mit den im Bebauungsplan dargestellten baulichen Maßnahmen kann ein Teil dieser hohen Nachfrage gedeckt werden, wodurch ein Beitrag zur Entspannung des Nürnberger Wohnungsmarktes geschaffen wird.

Gemäß dem Planungsziel „Stadt der kurzen Wege“ sind nördlich der Neuen Rothenburger Straße Dienstleistungen, Einzelhandel mit standortgerechter Dimensionierung und soziale Einrichtungen vorgesehen, die den zusätzlichen Bedarf befriedigen und eine fußläufige Versorgung sicherstellen.

Das Quartier soll von großflächigem öffentlichem Raum, kurzen Wegen, einer hohen räumlichen Dichte, einer funktionalen und soziokulturellen Mischung sowie einer engen Verzahnung der verschiedenen Lebenswelten geprägt sein.

Ein wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplans sind zwei öffentliche Grünzüge (Grünfinger), die sich von Nord nach Süd durch das Gebiet ziehen sowie der im Süden der Bebauung anschließende Stadtteilpark. Innerhalb der beiden Grünzüge sind Gehwegeverbindungen vorgesehen, die an Stadtteilpark im Süden anbinden. Die Grünflächen bieten den neuen Bewohnern hohe Aufenthaltsqualität und sind gleichzeitig ein Teil des Entwässerungskonzepts. Der weitläufige Stadtteilpark kann auch von Einwohnern der angrenzenden Wohngebiete genutzt werden.

Die derzeit und auch künftig hohe Nachfrage nach Wohneinheiten im Stadtgebiet kann an diesem Standort mit einer guten Anbindung zum Stadtzentrum bedient und gemildert werden. Das Prinzip „Stadt der kurzen Wege“ wird auch durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche erfüllt. In unmittelbarer Nähe zum Wohn- und Arbeitsplatz ist der große Stadtteilpark zum Aufenthalt und Spiel geplant.

Bei der Entwicklung des Gebietes werden Maßnahmen aus dem vom Stadtrat beschlossenen Mobilitätsbaukasten umgesetzt, die neben der sehr guten ÖPNV-Anbindung z.B. die Einrichtung von Mobilpunkten mit Carsharing-Angebot, die Stärkung des Fuß- und Radverkehrs und die deutliche Reduzierung der öffentlichen und privaten Kfz-Stellplätze umfassen.

Planungsziel ist zudem die Realisierung eines oberflächennahen klimagerechten Regenwasserentwässerungskonzeptes, welches sich konzeptionell und räumlich über die drei Bebauungsplangebiete des Tiefen Feldes erstreckt.

Mit diesen Zielsetzungen soll erreicht werden, einen neuen aktiven, sozial durchmischten Stadtteil mit guter Versorgungsstruktur, guter ÖPNV- Anbindung, einem großen Angebot an sozialen und kulturellen Einrichtungen und einer naturnahen, nutzerfreundlichen, großzügigen Freiraumausstattung zu errichten.

Westlich und südlich des Geltungsbereichs befinden sich eine Regenwasser- Retentionsfläche, eine Fläche für Lärmschutzmaßnahmen sowie ein Bestandsbiotop im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“. Räumlich und gestalterisch ist dieser Bereich vor allem mit den Planungen im Tiefen Feld südlich der Neuen Rothenburger Straße, also den Bebauungsplänen Nr. 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ und Nr. 4445 c „Tiefes Feld Landschaftspark“, verknüpft und ist auch Teil der Freiflächenrahmenplanung für das Tiefe Feld. Die Retentionsfläche muss jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ liegen, da sie die oberflächennahe Niederschlagsentwässerung aller Baugebiete sammelt und die Einleitung in das städtische Ableitungssystem nicht ohne sie funktioniert.

Die Lärmschutzmaßnahmen entlang der Südwesttangente sind primär zum Schutz der künftigen Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445 b notwendig. Sie wurden in den Bebauungsplan Nr. 4445 a mit aufgenommen, weil eine Realisierung der Maßnahmen rechtzeitig vor der Bebauung im BP Nr. 4445 b ermöglicht werden sollte. Dieses zeitliche Planungsziel konnte aufgrund von Abhängigkeiten zu externen Abläufen nicht erreicht werden, wodurch nunmehr beide Bebauungspläne parallel weitergeführt werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Plangebiet Tiefes Feld Bildungsstandorte umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt ca. 28,2 ha. Es befindet sich ca. 5 km (Luftlinie) westlich / südwestlich vom Stadtzentrum Nürnberg entfernt. Es wird im Norden vom Stadtteil Kleinreuth b. Schweinau bzw. der Planung des Bebauungsplans 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ mit der neuen Rothenburger Straße, im Westen und Süden durch Südwesttangente und den Main-Donau-Kanal sowie im Osten durch die Bahnlinie (Güterzugstrecke Nürnberg-Fürth) und den Stadtteil Großreuth b. Schweinau begrenzt.

Insgesamt fällt das Plangebiet von ca. 308 m ü. NN im Nordosten auf ca. 303 m ü. NN im Südwesten zum Diebsgraben hin um ca. 5 m ab. Die Geländeneigung beträgt im Mittel etwa 0,7 %.

Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist vollständig unbebaut. Einzelne Bäume sind nur am nordwestlichen und nordöstlichen Gebietsrand vorhanden. Durch die Begrenzung des Plangebiets von Südwesttangente, der Bahnlinie Nürnberg-Fürth, die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die weitgehend fehlenden Geh- und Radwege sind die Nutzungsmöglichkeiten des Gebiets für Freizeit und Erholung derzeit eingeschränkt. Der hohe Nutzungsdruck ist jedoch an der hohen Frequenz von Spaziergängern auf dem einzigen, das Gebiet von Nordwesten nach Südosten querenden Flurweg erkennbar. Außerdem verläuft entlang der Bahntrasse am östlichen Rand ein stark genutzter Radweg, der Teil der Verbindung von Kleinreuth b. Schweinau (Rothenburger Straße) über den Main-Donau-Kanal zum Naturschutzgebiet Hainberg ist.

Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung besteht eine schwache Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Der o.g. Radweg stellt derzeit die einzige übergeordnete Freiraumverbindung dar.

Durch die Trennwirkung von Autobahn, Kanal, Bahnlinie und der bestehenden Rothenburger Straße liegt das „Tiefe Feld“ in einer relativ isolierten Lage innerhalb der Stadt. Die Bedeutung des Planungsgebiets für die Gesamtstadt ist im derzeitigen Zustand als eher gering zu bewerten. Für die Landwirtschaft im Südwesten Nürnbergs hat das Gebiet eine große Bedeutung.

Verkehr

Bislang ist das Plangebiet lediglich durch vereinzelte landwirtschaftliche Wege erschlossen (s.o.). Die künftige Erschließung erfolgt über die Neue Rothenburger Straße (Abschnitt zwischen Virnsberger Straße und Regelsbacher Straße), welche nördlich des Plangebiets verlaufen wird. Die bestehende Rothenburger Straße, bildet eine wichtige Funktion im übergeordneten Straßennetz. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des gesamten Tiefen Feldes wird die Rothenburger Straße verlegt bzw. eine neue Verbindungsstraße (= Neue Rothenburger Straße) zwischen Anschlussstelle Südwesttangente im Westen und Johann-Pachelbel-Realschule im Osten vorgesehen. Von der Neuen Rothenburger Straße werden zwei Erschließungsstraßen und von der bestehenden Rothenburger Straße eine östliche Erschließungsstraße nach Süden ins Plangebiet führen. Die fußläufige Anbindung von der Neuen Rothenburger Straße erfolgt über einen zentralen Platz südlich der Neuen Rothenburger Straße sowie über Gehwege entlang der Erschließungsstraßen und in den Grünzügen. Der Stadtteilpark wird über ein verzweigtes Wegenetz für Fußgänger- und Radfahrer angebunden.

Mit Ausbau der Güterzugstrecke Nürnberg-Fürth wird die bestehende Uffenheimer Straße durch die zusätzlichen Bahngleise überbaut und um ca. 10 m nach Westen hin verlegt.

Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

<u>Einzelhandels- und Zentrenkonzept</u>

Als Entscheidungshilfe für eine gute Nahversorgung und damit zusammenhängende Belange der Stadtentwicklung wurde am 23.10.2013 im Stadtrat das Einzelhandelskonzept beschlossen.

Zur Entwicklung einer tragfähigen städtebaulichen Konzeption und zur Etablierung eines standortgerechten Einzelhandels wurde eine Untersuchung der Nahversorgungspotenziale im Hinblick auf die künftigen Festsetzungen zum Einzelhandel Plangebiete „Tiefes Feld“ B-Plan Nr. 4445 und „Züricher Straße“ B-Plan Nr. 4614 beauftragt. Diese liegt mit Stand 12.07.2016 vor. Im Sinne eines umfassenden Grund-/Nahversorgungsangebots sollten laut Untersuchung, ein Supermarkt/Discounter und ein Drogeriemarkt sowie arrondierende Einzelhandels- und publikumswirksame Dienstleistungsbetriebe am Standort Tiefes Feld angesiedelt werden. Empfohlen werden eine Bäckerfiliale, eine Apotheke, ein kioskähnliches Geschäft, ein Blumenladen, ein Lebensmittelfachgeschäft, eine Metzgereifiliale, ein Optiker sowie ein Wochenmarkt. Dieses Angebot wird um den Quartiersplatznördlich der Neuen Rothenburger Straße konzentriert. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Nutzungen wird über zwei Kerngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ sichergestellt.

Da die Versorgung des Plangebiets über die geplanten Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ erfolgen wird, sind im vorliegenden Bebauungsplan keine weiteren Regelungen bezüglich Einzelhandelsnutzungen getroffen.

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

Der Bereich „Tiefes Feld“ gehört zu den wenigen noch unbebauten Freiflächen Nürnbergs. Der Großteil der Fläche wird derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet, ist allerdings klein parzelliert. Es handelt sich hier vorwiegend um Mais- und Getreideanbau, einzelne Flächen werden auch zum Anbau von Gemüse und Hackfrüchten genutzt. Vereinzelt sind extensiv bewirtschaftete Roggenfelder zu finden, welche aufgrund der geringeren Saatdichten auch durch Vorkommen von Ackerwildkrautflora geprägt sind. Manche Ackerschläge stehen temporär aufgrund von Staunässe auch unter Wasser. Nur wenige Ackerschläge (v.a. im Westen, aber auch im Osten an der Bahnlinie) sind schon länger brach gefallen. Dort konnten sich mehrjährige Staudenfluren etablieren. Inmitten eines Ackers am südlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich eine freistehende, landschaftsbildprägende Stiel-Eiche (*Quercus robur*). Lediglich ein Grundstück im Geltungsbereich wird als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet.

Im Nordwesten gab es auf Flächen südlich der Rothenburger Straße in den vergangenen Jahren unterschiedliche Sonderkulturen wie Erdbeerplantagen, Beerenobstanbau und Kultivierung von Sträuchern als Containerware.

In der südlichen Hälfte des „Tiefen Feldes“ wurden temporäre CEF-Maßnahmen für die Dauer des Baus der U-Bahnlinie 3 umgesetzt. Ziel war die Lebensraumoptimierung für bodenbrütende Vogelarten. Es handelte sich hier um die Anlage von Feuchtmulden, Ackerrandstreifen, Schwarzbrachen sowie von Lerchenfenstern in Ackerschlägen.

Im Süden von Kleinreuth b. Schweinau besteht eine Kleingartensiedlung, die jedoch nur mit einer Kleinstfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ liegt (TF der Fl. Nr. 473/6 Gemarkung Kleinreuth b. Schweinau). Im nordwestlichen Randbereich des Untersuchungsgebietes, wo bereits der Damm für die spätere Durchbindung der Rothenburger Straße im Abschnitt zwischen Virnsberger Straße und Regelsbacher Straße aufgeschüttet wurde, und nordwestlich angrenzend befinden sich einige großflächige Ruderalbereiche, teilweise mit flächigem Gehölzbewuchs (zu großen Teilen als Biotop N-1235 „Gehölze und magerer Altgrasbestand in Kleinreuth b. Schweinau“ kartiert). Die Gehölze befinden sich größtenteils in den Randbereichen sowie unterhalb der Böschungskante im Norden. Aktuell wurde hier in Teilen bereits durch den laufenden Bau der Verlängerung der U-Bahnlinie 3 eingegriffen und Gehölzbestand im Winter 2019/20 entfernt.

Auf den Flurstücken Nr. 512 - 517 Gmkg. Kleinreuth b. Schweinau im Südwesten wurden im Jahr 2006 außerdem Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen für den Ausbau der Rothenburger Straße umgesetzt. Diese Flächen liegen aber außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“.

Im Rahmen der parallel zu den beiden aktuell laufenden Verfahren des Bebauungsplans Nr. 4445 sowie für die (Teil-) Bebauungspläne Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ und 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen (saP; Büro Grosser-Seeger & Partner, Nürnberg) wurden Flora und Fauna der entsprechenden Geltungsbereiche untersucht. Die faunistischen Erfassungen im Untersuchungsbereich erfolgten in Abstimmung mit dem Umweltamt der

Stadt Nürnberg für die Artengruppen, für die eine artenschutzrechtliche Relevanz erkennbar war. Es handelt sich um Vögel, Fledermäuse, Reptilien (insbesondere Zauneidechse), Amphibien und den Nachtkerzenschwärmer. Ferner wurden in den vorhandenen Baum- und Gehölzbeständen innerhalb des Untersuchungsbereichs Baumhöhlen bzw. Biotopbäume erfasst.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ wurde gemäß der saP die Betroffenheit von Fledermaus-Nahrungshabitaten sowie von Lebensräumen feldbrütender Vogelarten (u.a. Wachtelkönig, Kiebitz, Wachtel und Feldlerche), hecken- oder baumbrütender Vogelarten (ohne Höhlenbrüter), Greifvögel und Eulenvögel nachgewiesen. Die Ergebnisse sind detailliert in der saP und im Umweltbericht dokumentiert.

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

Im Plangebiet sind keine Vorbelastungen durch Altlasten bekannt.

Lufthygiene

Durch die zusätzliche Etablierung von neuen Wohneinheiten und gewerblichen Nutzungen im Plangebiet ist ein Anstieg des Verkehrsaufkommens durch Quell- und Zielverkehr zu erwarten, was zu einer Erhöhung der Stickoxid- und Feinstaubemissionen im Vergleich zum Istzustand führen wird. Durch zusätzliche Gebäudeheizungen ist ebenfalls mit einem Anstieg der Emissionen (Stickoxide, Kohlenmonoxid, u.a.) zu rechnen.

Kampfmittel

Für den Bereich des Tiefen Felds liegt eine Kampfmitteluntersuchung in Form einer Luftbildauswertung vom Juni 2019 vor. Im Untersuchungsgebiet können 144 Einschlagtrichter, 20 Blindgängerverdachte, 2 militärische Stellungen sowie ein Laufgraben und eine beschädigte Gebäudesubstanz identifiziert werden. Infolge der aufgeführten Befunde wird der gesamte geplante Baubereich und der Auswertebereich von 25 m in Kategorie 2 nach BFR KMR eingestuft. Für die Gefährdungsabschätzung sind weitere Daten erforderlich. Es wird seitens des Gutachtens weiterhin empfohlen, Untergrundeingriffe in diesen Bereichen durch vorgezogene bzw. baubegleitende kampfmitteltechnische Erkundungseinheiten abzusichern.

Verkehrslärm

Maßgebend auf das Plangebiet einwirkende Verkehrstrassen sind die im Südwesten angrenzende Südwesttangente, die Neue Rothenburger Straße im Norden und die Bahnstrecke 5950 (Güterzugstrecke) im Osten. Die in Ansatz gebrachten Parameter sowie die berechneten Emissionspegel für die einzelnen Straßen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Emissionen der außerhalb des Bebauungsplans liegenden öffentlichen Straßen

Für die Berechnung der Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr werden die Verkehrsdaten des Verkehrsplanungsamts Nürnberg im Prognose-Planfall 3 für das Bezugsjahr 2035 herangezogen. Die Prognosewerte beziehen sich auf den Fall, dass die Neue Rothenburger Straße bereits fertiggestellt ist, daraus folgt eine Entlastung der bestehenden Rothenburger Straße, da die Erschließung des Bebauungsplangebietes über die Neue Rothenburger Straße erfolgt. Die Lage der betrachteten Straßen kann der folgenden Abbildung entnommen werden

.



1

Tabelle 1: Datengrundlage Verkehrslärm der außerhalb des Bebauungsplans liegenden öffentlichen Straßen, Prognosejahr 2035

Straße	Prognoseplanfall 3 - 2035								
	Kfz/24h	Anzahl Kfz tags	stündl. Verkehrsstärke M tags	Anzahl Kfz nachts	stündl. Verkehrsstärke M nachts	Lkw 1		Lkw 2	
						tags	nachts	tags	nachts
			[Kfz]		[Kfz]	[%]	[%]	[%]	[%]
Rothenburger Straße, östl. Sigmundstr	2000	1840	115.0	160	20.0	2.0%	1.0%	1.0%	1.0%
Südwesttangente südl. AS Kleinreuth	77000	69300	4331.3	7700	962.5	4.0%	6.0%	5.0%	8.0%
Südwesttangente, nördl. AS Kleinreuth	71000	63900	3993.8	7100	887.5	4.0%	6.0%	5.0%	8.0%
Auf- und Abfahrtsrampen von und in Richtung Süden	10000	9000	562.5	1000	125.0	5.0%	3.0%	2.0%	2.0%
Auf- und Abfahrtsrampen von und in Richtung Norden	10500	9450	590.6	1050	131.3	5.0%	3.0%	2.0%	2.0%
Sigmundstraße, nördl. Rothenburger Str.	26000	23660	1478.8	2340	292.5	6.0%	4.0%	4.5%	3.0%
Virnsberger Straße, nördl. Rothenburger Str.	10500	9660	603.8	840	105.0	4.0%	3.0%	4.0%	2.0%
Neue Rothenburger Straße, West und Ost	21000	19320	1207.5	1680	210.0	5.0%	3.0%	4.0%	3.0%
Neue Rothenburger Straße, Abschnitt Mitte	21500	19780	1236.3	1720	215.0	5.0%	3.0%	4.0%	3.0%
Rothenburger Straße, zwischen Sigmundstr. und Neue Rothenburger Straße	26000	23920	1495.0	2080	260.0	6.0%	5.0%	5.0%	3.0%
Rothenburger Straße, östl. Lehrberger Str.	22000	20240	1265.0	1760	220.0	4.0%	2.0%	3.0%	2.0%

[1] Abbildung: Straßen für die Ermittlung der Verkehrsgeräusche in der Umgebung des Geltungsbereichs; Quelle: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 4445 b „Tiefes Feld“, Obermayer, 17.09.2021

Emissionen der innerhalb des Bebauungsplans liegenden öffentlichen Straßen

Zusätzlich zur Beurteilung der außerhalb des Plangebiets liegenden Straßen, wurden auch die im Plangebiet liegenden Straßen berücksichtigt. Es wurde die Verkehrslärmzunahme, bedingt durch den Mehrverkehr resultierend aus dem Bebauungsplangebiet 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“, an zwei umliegenden Bestandsgebäuden und an der geplanten Bebauung im Plangebiet betrachtet. Die verwendeten Verkehrsdaten für die Berechnung der Beurteilungspegel wurden aus den Daten des Verkehrsplanungsamts Nürnberg entnommen.

Tabelle 2: Datengrundlage Verkehrslärm der innerhalb des Bebauungsplans liegenden öffentlichen Straßen, Prognosejahr 2035

Straße	Prognoseplanfall 3 - 2035								
	Kfz/24h	Anzahl Kfz tags	stündl. Verkehrsstärke M tags	Anzahl Kfz nachts	stündl. Verkehrsstärke M nachts	Lkw 1		Lkw 2	
						tags	nachts	tags	nachts
			[Kfz]		[Kfz]	[%]	[%]	[%]	[%]
Sammelstraßen A, Querschnitt südl. Neue Rothenburger Str.	1500	1410	88.1	90	11.3	2.0%	1.0%	1.0%	1.0%
Sammelstraßen B, Querschnitt südl. Neue Rothenburger Str.	1500	1380	86.3	120	15.0	3.0%	1.0%	2.0%	2.0%
Sammelstraßen C, Querschnitt südl. Neue Rothenburger Str.	1400	1316	82.3	84	10.5	2.0%	1.0%	1.0%	1.0%

Schienenverkehr

Im Osten grenzt die Bahnstrecke 5950 (Güterzugstrecke) an das Plangebiet an. Für den Ausbau der Güterzugstrecke - um zwei weitere Gleise Bahnstrecke 5955 - wurde im Jahr 1993 ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet. Mittelfristig ist der Ausbau der Güterzugstrecke geplant.

Die beiden Gleise der Altstrecke sollen aufgespreizt werden, um zwei neue Gleise der künftigen Güterzugstrecke aufzunehmen. Die nach Auslegung der Planfeststellungsunterlagen verhängte Veränderungssperre ist nach wie vor gültig.

Für die Berechnung der Schallimmissionen aus dem Schienenverkehr der Strecken 5950 und 5955 werden die Zugzahlen für das Bezugsjahr 2030 herangezogen. Der unterschiedliche Streckenverlauf der beiden Varianten wurde hierbei berücksichtigt.

Gemäß dem Erläuterungsbericht zur Planfeststellung des PFA 13 der Güterzugstrecke sind nach dem Ausbau der Güterzugstrecke die nachfolgenden aktiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der benachbarten Bebauung zugrunde gelegt worden:

Tabelle 3: Besonders überwachtes Gleis

Besonders überwachtes Gleis (büG)	von Bahn-km	bis Bahn-km	Länge [m]
Str. 5950 Nürnberg Rbf - Fürth Gbf	4,450	5,000	550
Str. 5950 Nürnberg Rbf - Fürth Gbf	5,500	6,900	1.400
Str. 5950 Fürth Gbf - Nürnberg Rbf	4,450	6,900	2.450
Str. 5955 Abzweig Kleinreuth - Eltersdorf	4,500	5,000	500
Str. 5955 Abzweig Kleinreuth – Eltersdorf	5,500	6,250	750
Str. 5955 Eltersdorf - Abzweig Kleinreuth	4,500	6,250	1.750

Tabelle 4: Schallschutzwände

Wandbezeichnung Wandabschnitt	Gleis-abstand [m]	von km G	bis km G	Wand-länge [m]	Wand-höhe [m.ü.SO]
Außenwand R, rechts vom Gleis Nürnberg Rbf – Fürth Gbf, Gesamtlänge: 1.832 m					
R 1- Einbindung in Böschungskegel SBR Wallensteinstraße	3,5 - 6	4,923	5,400	477	6,0
R 2	3,5	5,400	5,882	482	5,0
R 3 Verkleidung Widerlager SBR Rothenburger Straße	3,65	5,882	5,906	24	4,5
R 4	3,5	5,906	6,200	294	5,5
R 5	3,5	6,200	6,500	300	4,0
R 6	3,3	6,500	6,600	100	3,0
R 7	3,3	6,600	6,755	155	2,0
Mittelwand M1, rechts vom Gleis Abzweig Kleinreuth – Eltersdorf, Gesamtlänge: 450 m					
M 1.1	3,3	4,900	4,910	10	6,0
M 1.2 unter SBR Wallensteinstr	3,3	4,910	4,930	20	5,5
M 1.3	3,3	4,930	5,350	420	6,0
Mittelwand M2, rechts vom Gleis Fürth Gbf - Nürnberg Rbf; Gesamtlänge: 1.439 m					
M 2.1	3,3	4,800	5,500	700	3,0
M 2.2	3,3	5,500	5,868	368	5,5
Mittelpfeiler SBR Rothenburger Straße		5,868	5,876		
M 2.2	4,0	5,876	5,881	5	3,0
Mittelpfeiler SBR Rothenburger Straße		5,881	5,889		
M 2.3	3,3	5,889	6,200	311	5,5
M 2.4	3,3	6,200	6,255	55	4,0
Außenwand L, links vom Gleis Fürth Gbf - Nürnberg Rbf, Gesamtlänge: 550 m					
L 1	3,3	5,500	5,860	360	5,0
L 2 Verkleidung Widerlager SBR Rothenburger Straße	3,65	5,860	5,884	24	4,5
L 3	3,5	5,884	6,000	116	5,0
L 4	3,5	6,170	6,220	50	3,0

Tabelle 5: hochabsorbierende Wandauskleidung der Trogbauwerke

Trogwandverkleidung	von [km G]	bis [km G]	Länge [m]	Höhe [m.ü.SO]
Verkleidung Trogwände Str.5955 Abzweig Kleinreuth – Eltersdorf				
Beidseitige Verkleidung der Trogwände mit horizontalen Absorptionselementen; Sägezahnverlauf unten	5,600	6,000	400	0,5 - 4,0

Schiffsverkehr

Südlich des Plangebiets verläuft der Main-Donau-Kanal parallel zur Südwesttangente. Der Schifffahrtsverkehr auf der Bundeswasserstraße (Fracht, Fahrgastschiffe, Sportboote) wurde in der Berechnung ebenfalls berücksichtigt. Hierbei wurde der längenbezogene Schallleistungspegel der Schiffstypen im betrachteten Bereich des Main-Donau-Kanals wie folgt zu Grunde gelegt.

Tabelle 6: Längenbezogener Schallleistungspegel der Schiffstypen auf dem Main-Donau-Kanal

	Frachtschiffe		Fahrgastschiffe		Sportboote	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Längenbezogener Schalleistungspegel [dB(A)]	65.1	65.1	61.5	61.5	58.6	0
Anzahl der Schifffahrten pro Stunde	0.56	0.26	0.13	0.06	5.13	0
Längenbezogener Schalleistungspegel [dB(A)] für die Schifffahrten, bezogen auf 1 Stunde	62.6	59.2	52.6	49.3	65.7	

Neben der freien Fahrt der Schiffe wird eine Liegestelle gemäß der Anleitung zur Berechnung der Luftschallausbreitung an Bundeswasserstraßen beurteilt. Hierfür wird von vier An- und Abfahrten von Frachtschiffen während des Tageszeitraums ausgegangen. Des Weiteren werden dauerhaft laufende Hauptmaschinen berücksichtigt. Es wird angenommen, dass im Nachtzeitraum die Liegestellen voll besetzt sind, es aber zu keinen Fahrtbewegungen kommt und die Hauptmaschinen abgestellt sind.

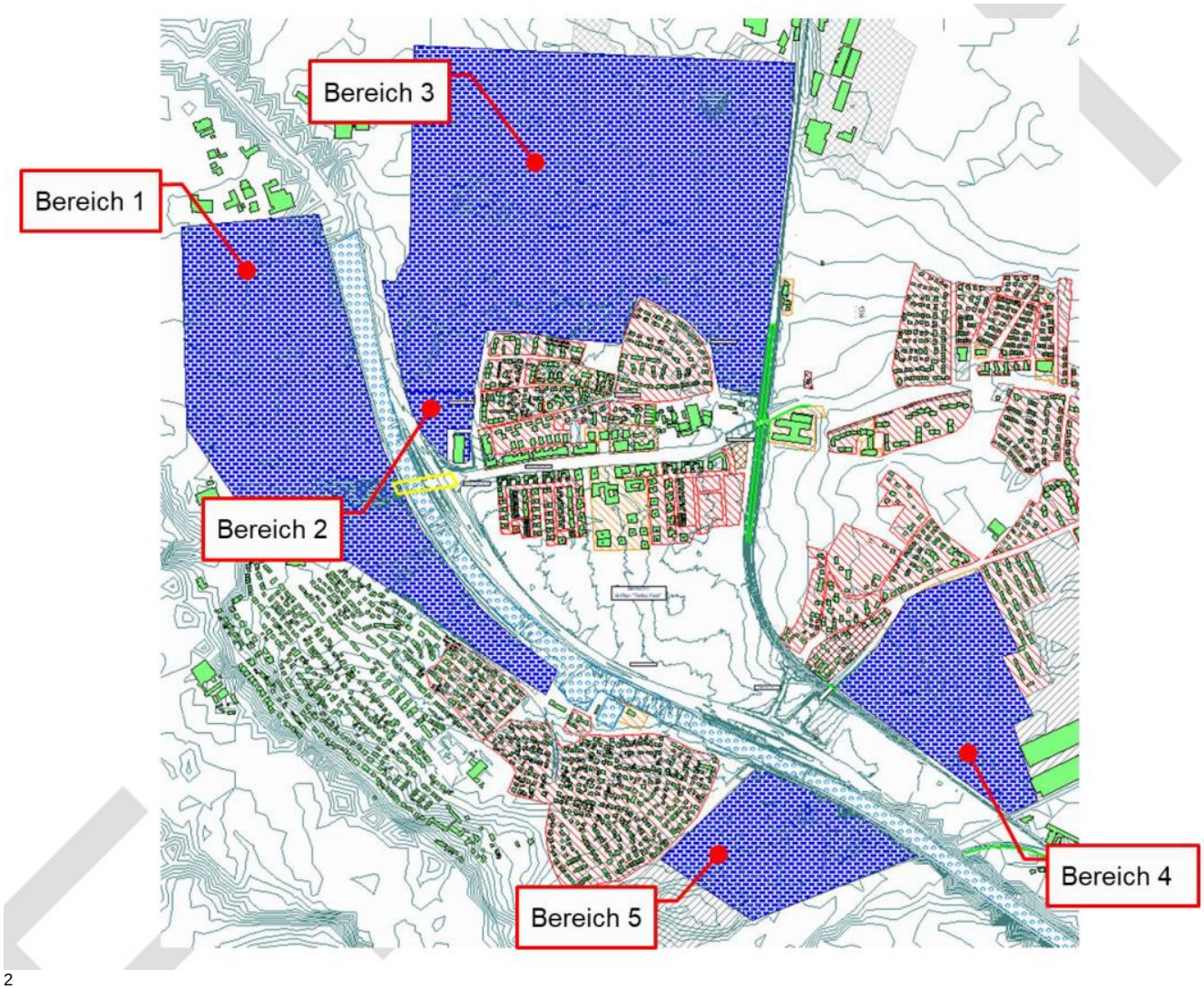
Die berechneten längenbezogenen Schallleistungspegel der An- und Abfahrtswege sowie der Liegestelle umfassen folgende Werte:

Tabelle 7: Längenbezogener Schallleistungspegel der Liegestelle

	Liegestelle		Anfahrweg	Abfahrweg
	Leerlauf	Hilfsaggregat		
Längenbezogener Schalleistungspegel [dB(A)] Leerlauf	74.0	65.6	59.9	62.0
Anzahl Bewegungen zur Liegestelle bzw. Aufenthalt der Schiffe an der Liegestelle	4	4	0.25	0.25
Längenbezogener Schalleistungspegel [dB(A)] für Liegestelle, bezogen auf 1 Stunde	80.0	71.6	53.9	56.0

Gewerbelärm

Das Plangebiet ist in nördlicher, westlicher sowie südwestlicher und südöstlicher Richtung von gewerblich genutzten Flächen umgeben. Im Nordwesten des Plangebiets grenzt direkt ein Gewerbegebiet an. Die jeweiligen nächstgelegenen Gewerbeflächen liegen im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne, in denen überwiegend Gewerbe-/bzw. Sondergebiete festgesetzt sind. Für den im Norden liegenden Bebauungsplan sind für Teilflächen Industriegebiete festgesetzt. Die Bebauungspläne sind aus den 60er und 70er Jahren. Diese enthalten keine Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz. Allerdings sind durch die bereits bestehenden Wohnnutzungen Begrenzungen gesetzt.



[2]

[2] Abbildung: Lage von Flächen gewerblicher Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets; Quelle: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 4445 b „Tiefes Feld“, Obermayer, 13.07.2020

Es wurden für die gewerblich genutzten Gebiete folgende flächenbezogene Schallleistungspegel angenommen. Diese ergeben sich aus Erfahrungswerten der jeweiligen Nutzung in Anlehnung an die DIN 18005.

Tabelle 8: Emissionsansätze der umliegenden gewerblich genutzten Gebiete

Bereich	**Flächenbezogener Schallleistungspegel [dB(A)] / m2]**	
	Tag	**Nacht**
Bereich 1	60	50
Bereich 2	57	42
Bereich 3	60	45
Bereich 4	60	50
Bereich 5	60	50

In der Nachbarschaft zum Plangebiet liegt westlich der Sigmundstraße das ehemalige Betriebsgelände der Firma Vedes. Die Nachnutzung der Gebäude erfolgt derzeit durch den SIG 220 Businesspark, der flexible Büro,- Lager,- und Logistikflächen vermietet. Auf dem Gelände stehen ca. 300 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Zur Ermittlung der Lärmemissionen aus diesem Bereich wird der Parkplatzlärm der unmittelbar benachbarten 62 Pkw-Stellplätze für ein worst-case-Szenario berechnet. Es wurde angenommen, dass zur Tageszeit jeder Stellplatz zweimal (4 Bewegungen je Stellplatz) belegt wird und in der maßgebenden Nachtstunde alle Fahrzeuge (62 Bewegungen/h) vom Parkplatz abfahren. Daraus ergibt sich ein Schallleistungspegel im Tageszeitraum von 83 dB(A) und im Nachtzeitraum von 89 dB(A).

Sportanlagenlärm

Bislang ist im Plangebiet keine Vorbelastung durch Sportlärm vorhanden. Mit Planung der Sportanlage im Südosten des Geltungsbereichs sowie eines Außensportbereiches im Südwesten des Bildungszentrums werden jedoch Lärmimmissionen hervorgerufen. Vor diesem Hintergrund wird der Sportanlagenlärm bereits unter dem Punkt Vorbelastung erwähnt.

Bei der Lärmbetrachtung der Sportanlage wurden Ereignisse auf der Freifeldsportanlage, im Zuschauerbereich, der Zu- und Abgang der Zuschauer sowie der Spielbetrieb vom Beachvolleyballfeld berücksichtigt. Auf dem Bildungszentrum selbst sind der Spielbetrieb von Kunstrasenspielfeld und Allwetterplatz mit Weitsprunganlage, von den Laufbahnen sowie der 1-fach und 3-fach Turnhalle berücksichtigt.

Die Sportanlage wird neben dem Sportunterricht auch für Vereinssport und somit am Abend und am Wochenende genutzt. Da der durch die schulische Nutzung bedingte Sportlärm nicht zu beurteilen ist, wird nur der Vereinssport beurteilt.

Die Besucherstellplätze werden nicht an der Sportanlage, sondern in der Tiefgarage des Bildungszentrums untergebracht. Verkehrsgeräusche einschließlich der durch den Zu- und Abgang der Zuschauer verursachten Geräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der Sportanlage durch das der Anlage zuzuordnende Verkehrsaufkommen sind gesondert von den anderen Anlagengeräuschen zu betrachten und nur zu berücksichtigen, sofern sie nicht im Zusammenhang mit seltenen Ereignissen auftreten und im Zusammenhang mit der Nutzung der Sportanlage den vorhandenen Pegel der Verkehrsgeräusche rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen. Hierbei ist das Berechnungs- und Beurteilungsverfahren der 16. BImSchV sinngemäß anzuwenden. Die Berechnung der durch den Zu- und Abgang der Zuschauer erfolgt nach der 18. BImSchV.

Die beim Betrieb der Sportanlage entstehenden Geräusche sind nach der der Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV zu beurteilen.

Erschütterungen

Mit Verlängerung der U-Bahnlinie 3 ist mit Auswirkungen im Nordosten und Nordwesten des Plangebiets in Form von Erschütterungen und Sekundärluftschall zu rechnen. Hierzu wurde eine erschütterungstechnische Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Juli 2020) durchgeführt. In diesem Rahmen wurde auf Grundlage von messtechnischen Untersuchungen an Referenzquerschnitten die

zukünftig zu erwartenden Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen prognostiziert. Zur Beschreibung der Einwirkung von Erschütterungen auf den Menschen wird die bewertete Schwingstärke nach DIN 45669-1 herangezogen.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum planfestgestellten Neubau der U-Bahnlinie U3 Südwest ergeben sich für das Plangebiet bis zu einem Abstand von 18 m zu den Außenwänden der Tunnelbauwerke der U-Bahn relevante Immissionen aus Erschütterungen und Sekundärluftschall in der Nachtzeit. Diesbezüglich sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume sowie baulich daran gekoppelte Gebäudeteile bis zu einem Abstand von 18 m zu den Außenwänden der Tunnelbauwerke der U-Bahn durch technische bzw. konstruktive Maßnahmen zu schützen.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

Planungsrechtliche Vorgaben

Raumordnung (LEP- Ziele der Raumordnung, Regionalplan Region Nürnberg)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ liegt im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen. Auf der Grundlage des Regionalplans der Region Nürnberg (RP 7) 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). Zudem ist ein Grundsatz des Regionalplans, die Landwirtschaft auch im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen zu erhalten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird momentan landwirtschaftlich genutzt. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist südlich des Geltungsbereichs auf einer Fläche von circa 15 ha aber weiterhin möglich. Die Zuwegung für die landwirtschaftlichen Flächen wird im Bebauungsplan Nr. 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ zunächst provisorisch von Norden her und im Bebauungsplan Nr. 4445 c „Tiefes Feld Landschaftspark“ dann von Süden her abschließend gesichert.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (Stand: 01.01.2020) sind Kinderbetreuungsangebote und allgemeinbildende Schulen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (LEP Ziel 8.3.2). Diese Ziele sind im RP 7 konkretisiert. Das Netz der Kindergärten soll insbesondere außerhalb der engeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen ausgebaut werden (RP7 8.3.1.1). Im gemeinsamen Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen sind ausreichend Kinderhortplätze zu schaffen (RP 7 Ziel 8.3.1.2). Im südlichen Teil des Mittelbereichs Nürnberg soll die Gründung neuer Gymnasien angestrebt werden (RP 7 Ziel 8.3.2.3).

Mit Vorsehen des Bildungszentrums inklusive Hortplätze, Kindertagesstätten und der Ermöglichung von Anlagen von sozialen Einrichtungen wird dem o.g. Ziel mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

Weiterhin ist nach RP 7 anzustreben, landwirtschaftliche Flächen in Gebieten mit begünstigten Boden- und Klimaverhältnissen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorzusehen (Grundsatz 5.4.2.1).

Um die Deckung des Wohnungsbedarfs und die Versorgung mit Wohnraum, Bildungsangeboten und Naherholungsflächen zu stärken, werden im Plangebiet bestehende landwirtschaftliche Flächen umgenutzt. Im Bebauungsplan Nr. 4445 c „Tiefes Feld Landschaftspark“, werden die südlich des Plangebiets vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen dauerhaft planungsrechtlich gesichert.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg stellt den Geltungsbereich im Norden als gemischte Baufläche, im mittleren Bereich als Wohnbaufläche und im Süden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: öffentliche Park- und Grünanlage sowie einen Teilbereich als Fläche für Landwirtschaft dar. In der öffentlichen Grünfläche ist eine übergeordnete Freiraumverbindung dargestellt.

Im Änderungsbereich stellt der FNP eine U-Bahntrasse und Biotopflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG mit einer Größe von unter 3000 m² dar.



3

Den Darstellungen des wirksamen FNPs entsprechen lediglich die geplanten urbanen Gebiete (Mischnutzungen) und ein Teil der allgemeinen Wohngebiete. Die geplanten allgemeinen Wohngebiete im Südwesten des Planungsgebiets entsprechen nicht dem FNP. Hier ist momentan Grünfläche dargestellt. Darüber hinaus ist im Plangebiet keine Fläche für Gemeinbedarf enthalten.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen daher nicht vollständig den Darstellungen des wirksamen FNPs, weshalb die 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) Bereich Tiefes Feld - Schule gem. § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird. Die Begutachtung durch den AfS erfolgt am 15.10.2021, daraufhin der Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan im Stadtrat am 27.10.2021.

Zulässigkeit von Bauvorhaben

Da im Plangebiet aktuell ausschließlich landwirtschaftliche Flächen bestehen, beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben vollständig nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Fachplanungsrecht

An den Geltungsbereich angrenzend befinden sich drei aktuell laufende Planfeststellungsverfahren. Im Norden die Verfahren zur Neuen Rothenburger Straße und zur U-Bahn sowie im Osten die Planfeststellung der DB zur Güterzugstrecke.

Neue Rothenburger Straße

Über die Neue Rothenburger Straße erfolgt künftig die Erschließung des Baugebiets. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Betrachtung des Lärmschutzes für das Baugebiet zu berücksichtigen und beeinflusst somit die städtebauliche Struktur. Entlang der neuen Rothenburger Straße ist eine Riegelbebauung erforderlich, um die dahinterliegenden Gebäude vor Lärm zu schützen. Die Planfeststellungsunterlagen wurden im August 2021 bei der Regierung von Mittelfranken eingereicht. Derzeit werden die nachgeforderten Unterlagen erstellt. Im Anschluss daran ist mit einer zügigen Durchführung des Planfeststellungsverfahrens zu rechen.

[3] Abbildung: Änderungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) Bereich Tiefes Feld – Schule; links: rechtsverbindlicher FNP, rechts: 16. Änderung, jeweils mit Umgriff der 16. FNP-Änderung

Verlängerung der U-Bahn

Für die U-Bahnanlage im Bereich des Tiefen Feldes ist das Planfeststellungsverfahren nach dem Personenbeförderungsgesetz abgeschlossen. Der Planfeststellungsbeschluss liegt mit Beschluss der Regierung von Mittelfranken vom 30.11.2016 vor. Zur Planfeststellung vorgelegt wurde der Bauabschnitt 2.2 der U3, Gebersdorf - Großreuth bei. Schweinau. In diesem Bauabschnitt befindet sich im Bereich des Tiefen Feldes der U-Bahnhof Kleinreuth b. Schweinau mit den anschließenden Tunnelstrecken. Der Bauabschnitt ist Teil der Gesamtstreckenführung der U3.

Die Festlegung des gesamten Linienverlaufs für den südwestlichen Abschnitt der U3 und für den Bauabschnitt 2.2 mit der Lage der Bahnhöfe Kleinreuth b. Schweinau und Gebersdorf erfolgte mit den Beschlüssen der zuständigen Stadtratsausschüsse vom 17.07.1997 und 14.05.2013. Die U-Bahnlinie 3 erschließt den südwestlichen und nordwestlichen Sektor des Stadtgebiets und schafft die notwendige attraktive ÖPNV-Verbindung aus diesen Bereichen in das Stadtzentrum und die Verknüpfung mit dem übrigen U-Bahn-, dem S-Bahn- und dem Straßenbahnnetz.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum planfestgestellten Neubau der U-Bahnlinie U3 Südwest ergeben sich für das Plangebiet bis zu einem Abstand von 18 m zu den Außenwänden der Tunnelbauwerke der U-Bahn relevante Immissionen aus Erschütterungen und Sekundärluftschall im Beurteilungszeitraum nachts. Die Höhe dieser Emissionen hängt dabei neben dem Belegungsprogramm insbesondere auch von den Übertragungseigenschaften des Baugrunds sowie der Erschütterungsempfindlichkeit der jeweiligen Baukörper ab.

Güterzugstrecke

Die im Osten des Plangebiets verlaufende Bahnstrecke 5950 (Güterzugstrecke) soll um zwei weitere Gleise der Bahnstrecke 5955 ergänzt werden. Für den Ausbau der Güterzugstrecke wurde im Jahr 1993 ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet. Die Bearbeitung der Planfeststellung wurde wieder aufgenommen und eine Umsetzung der Baumaßnahme ist mittelfristig geplant.

Gegenstand der Planfeststellung ist im Bereich des Geltungsbereichs bzw. östlich angrenzend

- Verlegung der Uffenheimer Straße in Nürnberg um ca. 10 m nach Westen, inklusive Neubau von Stützwänden im Bereich der Kreuzung Wallensteinstraße wegen der Überbauung der bestehenden Straße durch die Gleise
- Ersatz des Schallschutzwalls östlich der Bahn zwischen Großreuth und Rothenburger Straße in Nürnberg durch eine Schallschutzwand

Neudimensionierung der Schallschutzwände

Die Planfeststellungsunterlagen wurden bei der Regierung von Mittelfranken eingereicht und lagen in der Zeit vom 09.07.2012 bis 09.08.2021 öffentlich zur Einsichtnahme aus. Die Stadt Nürnberg vereinbart mit der DB Tekturen und vertragliche Regelungen zur Erhöhung und Verlängerung der Schallschutzwände zum Schutz der Bebauung im Bebauungsplan Nr. 4445 c „Tiefes Feld Landschaftspark“, und zur Verbreiterung der Uffenheimer Straße bis zum geplanten Radschnellweg im Südosten des Geltungsbereichs.

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Planungsgebiet sind im Eigentum von unterschiedlichen Eigentümern, ca. 37 % der Gesamtflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ sind im Besitz der Stadt Nürnberg. Der restliche Anteil der Flächen ist in Besitz mehrerer privater Eigentümerinnen und Eigentümer. Im Rahmen eines Umlegungsverfahren wird die Flächenverfügbarkeit der privaten Grundstücksflächen für öffentliche Zwecke hergestellt.

I.4. PLANUNGSKONZEPT TIEFES FELD GESAMT - RAHMENPLANUNG/WETTBEWERBSERGEBNIS

Im Bereich der U-Bahn Haltestelle „Kleinreuth b. Schweinau“ entsteht ein neues städtisches Zentrum, welches räumlich die Schnittstelle zwischen lokalen und gesamtstädtischen Strukturen bildet. Der Stadtteilplatz bildet einen wichtigen Anknüpfungspunkt an die bestehenden Strukturen von Kleinreuth b. Schweinau und ist zentraler Bestandteil der Freiraumverbindung, welche sich von Norden nach Süden bis in den Stadtteilpark erstreckt. Entlang dieser Verbindung liegen auch die städtischen Einrichtungen, wie z.B. Bürgerzentrum, Grundschule, weitere Infrastruktureinrichtungen sowie Einzelhandel und Nahversorgung.

Entlang der künftigen Neuen Rothenburger Straße sind straßenseitig Geschossbauten für gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen und / oder Wohnzwecke vorgesehen. Entsprechend der hier geplanten Nutzungen werden die Gebäude, mit Ausnahme von einzelnen Hochpunkten, vier bis fünfgeschossig. Die Bebauung ist als geschlossene Bebauung auszubilden.

Im gesamten Planungsgebiet der Bebauungspläne 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“, 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ und 4445 c „Tiefes Feld Landschaftspark“ sollen nun insgesamt zwei neue Wohnquartiere entstehen. Jeweils im Zentrum der Quartiere befinden sich Bausteine mit öffentlichen oder gemeinschaftlichen Nutzungen. Eine Typologie möglichst unterschiedlicher Wohnformen wird den vielfältigen Anforderungen einer heterogenen Bewohnerschaft gerecht.

Durch eine kompakte Bauweise mit relativ hoher Dichte bleibt der Flächenverbrauch für die Siedlungsfläche im Tiefen Feld relativ gering. Die klar ablesbare Bebauungsstruktur findet ihr Pendant in einem großzügigen Stadtteilpark. Zwischen den einzelnen Teilbaugebieten des allgemeinen Wohngebietes, die aus streifenförmigen Baufeldern bestehen, werden durchgängige Grünverbindungen aus dem nördlichen Kleinreuth b. Schweinau in den südlich gelegenen Stadtteilpark geschaffen.

Die wichtigste Erschließung des Stadtteils über den ÖPNV wird zukünftig die neue U-Bahn Haltestelle Kleinreuth b. Schweinau an der Linie U 3 sein. Die Ausbildung der Neuen Rothenburger Straße als „städtischer Boulevard“ mit den U-Bahn Aufgängen an zentraler Stelle ermöglicht eine fußläufige Erschließung der angrenzenden Quartiere. Zusätzliche Buslinien mit Haltestellen am Stadtteilplatz sichern zudem weitere Verbindungen in die angrenzenden Stadtteile abseits der U-Bahnlinie.

Die Haupterschließung des Neuen Stadtteils für den MIV erfolgt über die Neue Rothenburger Straße, wobei die Lage und der Querschnitt der Straße für ca. 13.500 KFZ/24h je Richtung ausgelegt sind. Durch eine kammartige Struktur von Sammelstraßen über Wohnstraßen zu Mischverkehrsflächen werden die einzelnen Baufelder erschlossen, welche größtenteils an den jeweiligen Enden über Schlaufen verknüpft sind. Im Zuge des Neubaus der Neuen Rothenburger Straße kann die bestehende Rothenburger Straße verkehrsberuhigt und zu einer Dorfstraße umgestaltet werden.

Im Zuge der Umgestaltung der bestehenden Rothenburger Straße, wird der zentrale Bereich von Kleinreuth b. Schweinau aufgewertet. Die straßenbegleitenden Grünräume sollen zudem weiter ausgebaut und teilweise durch öffentliche Nutzungen und freiraumplanerischen Maßnahmen ergänzt werden. Um die Schnittstelle zwischen Kleinreuth b. Schweinau und der offenen Landschaft zu sichern, wird die Bestandsbebauung mit der neuen Stadtstruktur durch mehrere Wege- und Grünraumverbindungen sowie Querungsmöglichkeiten über die Neue Rothenburger Straße verknüpft. Neue Gebäude werden in ihrer Höhe dem Kleinreuther Bestand angepasst.

Die künftige Bebauung entlang der Neuen Rothenburger Straße und gegenüber der Südwesttangente wird derart festgesetzt, dass die Gebäudefronten bzw. Schallschutzwände den aktiven Lärmschutz der südlich und östlich angrenzenden Wohngebiete als geschlossener Schallschirm gewährleisten. Der Lärmschutz der Bebauung entlang der künftigen Neuen Rothenburger Straße und gegenüber der Südwesttangente selbst wird über passive Lärmschutzmaßnahmen (Orientierung der Grundrisse, sowie Anforderungen an die Bauteile) sichergestellt.



4

[4] Abbildung: Rahmenplan Bebauungsplan Nr. 4445 Tiefes Feld Gesamt, Stand 2019, Lage Kampfbahn /Sportanlage nicht aktuell. Quelle: AG Finkenberger/Schönle; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Private Stellplätze werden auf den Baugrundstücken in Tiefgaragen oder bei Einfamilien- und Reihenhausbau auf den Einzelparzellen nachgewiesen. Beidseitig ausgewiesene Radwege entlang der Neuen Rothenburger Straße bilden neben ihrer lokalen Erschließungsfunktion ein wichtiges Teilstück der geplanten Radschnellbindung nach Zirndorf / Oberasbach.

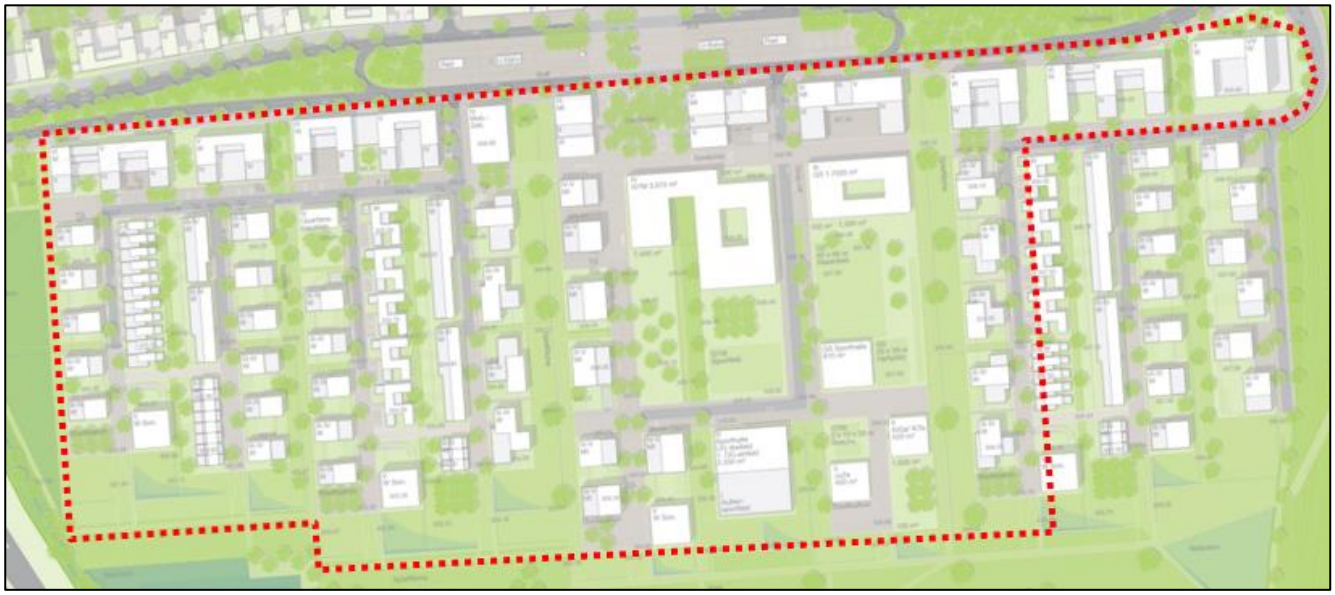
Zusätzlich verknüpfen ein ausgewiesener Radweg in Ost-West Richtung südlich der Bebauungskante sowie ein zentral gelegener Platz in Nord-Süd Richtung die Bestandsstrukturen von Kleinreuth b. Schweinau mit dem neuen Stadtteil und dem Stadtteilpark. Am südlichen Rand der öffentlichen Grünfläche verläuft der Radschnellweg, der langfristig mit Brücken über den Main-Donau-Kanal und die Südwesttangente bzw. über die Bahnstrecke Anbindung an den Bestand finden soll.

Diese Brückenbauten sind jedoch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu regeln. Verkehrsberuhigte Straßen und Wege, die für parallelen Fuß- und Radverkehr dimensioniert sind, sichern die interne Fahrraderschließung der neuen Baustrukturen.

Das Gehwegenetz bietet neben straßenbegleitenden Gehwegen auch alternative Verbindungen durch die Grünräume an. Den jeweiligen Straßentypen angepasste Gehwegbreiten, eine möglichst barrierefreie Gestaltung des Straßenraums sowie Querungshilfen priorisieren die fußläufige Erschließung.

Städtebauliches Konzept Bebauungsplan Nr. 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“

Südlich der Neuen Rothenburger Straße wird der zweite Teilbereich der Gesamtmaßnahme Tiefes Feld im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage des bestehenden Gesamtkonzepts konkretisiert. Zentrales Element der zweiten Teilentwicklung ist neben dem geplanten Bildungsstandort die Errichtung von Wohngebäuden mit differenzierten Wohnformen. Angestrebt ist, durch eine kompakte Bauweise mit relativ hoher Dichte den Verbrauch für die Siedlungsfläche in den Baufeldern gering zu halten. Die fingerartige Bebauungsstruktur steht in einem Dialog mit dem südlich geplanten Stadtteilpark.



5

Die Baustruktur soll eine möglichst große Vielfalt an Wohnformen und Bauherrenmodellen ermöglichen. Diese Idee schafft sowohl größere zusammenhängende Grundstücke als auch eine kleinteilige Parzellierung und spricht somit unterschiedliche Zielgruppen und Bauherren an. Verschiedene Baufeldtypen weisen unterschiedliche Eigenschaften in Bezug auf das Maß und die Struktur der Bebauung auf. Lage, Form und entsprechende baurechtliche Rahmenbedingungen ergeben für den jeweiligen Baufeldtyp charakteristische Wohnformen und Gebäudetypen. Die Grundlage für die Variation von Wohnformen bildet eine Typologie, die für die einzelnen Baufelder unterschiedliche Vorgaben zur Art und dem zum Maß und zur Abformung der jeweils gewünschten baulichen Nutzung inkl. der Höhenentwicklung

[5] Abbildung: Rahmenplanung Bebauungsplan Nr. 4445 b Tiefes Feld, Stand 2017 Quelle: AG Finkenberger/Schönle; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

macht. Es werden insgesamt sechs Baufeldtypen angedacht, die grundsätzlich verschiedene Typologien aufweisen und sich dabei u. a. in Bezug auf ihre stadträumliche Wirkung deutlich unterscheiden. Baufelder mit offener Baustruktur (»Hof«, »Punkt« und »Leiter«) liegen zwischen den Wohnstraßen und den Grünzügen, schaffen hier visuelle und räumliche Beziehungen sowie ein hohes Maß an Erlebbarkeit der Freiräume. Eine überwiegend geschlossene Bauweise findet sich entlang der Neuen Rothenburger Straße (»Kamm«) sowie innerhalb der Quartiere im Bereich der schmalen grünen Streifräume mit eher privatem Charakter (»Zeile« und »Feld«).



6

Bei der **Hofstruktur** gruppieren sich freistehende Gebäude um gemeinsame Höfe und grüne Freiräume. Sowohl Geschosswohnungsbauten (Mehrfamilienhausbau) als auch verdichtete Eigenheime (Eigenheimbau) können hier entstehen. Die Struktur zeichnet sich durch eine hohe Durchlässigkeit und differenzierte Freiraumstrukturen aus, die den Übergang von öffentlich zu privat formulieren.

Entlang der Grünzüge im Süden zwischen den Quartieren und an den Stadtbalkonen am Übergang zur Landschaft wird in vergleichsweisen großen städtischen Bausteinen (**Punkt**) eine hohe Dichte bei gleichzeitiger Durchlässigkeit erzeugt. Die **Stadtbalkone** sind öffentliche Plätze im Süden der Bebauung und bilden als Stadtplatz den Übergang zum Stadtteilpark. Von hier aus besteht eine gute Aussicht über die Kulturlandschaft. Der Baufeldtyp Punkt lässt unterschiedliche Gebäudeformen und -tiefen zu und ist besonders geeignet für Sonderwohnformen. Er ermöglicht u. a. gemeinschaftliche Wohnkonzepte wie Generationen-, Senioren- oder Studierendenwohnen, Baugemeinschaften und Genossenschaften oder Raum für soziale Einrichtungen, wie Kindertagesstätten.

Bei dem Baufeldtypus „**Leiter**“ geben die Baufenster eine zeilenartige Bebauung vor, die zwischen Wohnstraße und Grünen Fingern eine offene Struktur und damit das gewünschte Maß an Durchlässigkeit für das Quartier entstehen lässt. Die Bausteine sind sehr flexibel nutzbar. Hier entstehen neben Geschosswohnungsbauten auch verdichtete und ggf. gestapelte Eigenheime.

Die **Kamm**struktur dient dem Lärmschutz und wird entlang der Neuen Rothenberger Straße vorgesehen. Zwischen den Zeilen sorgen sowohl zusätzliche Baukörper längs zur Straße als auch verglaste Lärmschutzwände dem Schutz vor Lärm. Die Erdgeschosszonen werden teilweise für Gewerbe oder Gemeinschaftseinrichtungen genutzt.

Ein besonderer Typus sind Streifräume. Diese Grünzüge ziehen sich entlang der Gartenseiten der Bebauungen von der Neuen Rothenburger Straße bis zum Stadtteilpark, stellen ein Glied der engen Vernetzung der Siedlungsbereiche und übernehmen zudem die Erschließung der Gärten.

Die **Zeilen** liegen jeweils östlich der Streifräume und ermöglichen eine lineare straßenbegleitende Bebauung unterschiedlicher Längen mit Ost-West-Orientierung.

---

[6] Abbildung: Rahmenplanung Bebauungsplan Nr. 4445 b Tiefes Feld, Stand 2017 Quelle: AG Finkenberger/Schönle

Die Tiefe der Baufenster lässt Tiefgaragen zu und ermöglicht es die Gebäude gegeneinander zu versetzen und in unterschiedlichen Tiefen auszuführen. Hier entstehen verdichtete Eigenheime in Reihe oder gestapelt sowie Geschosswohnungsbauten.

Jeweils westlich der Streifräume sind die **Feld**er angeordnet. Dieser zeichnet sich durch eine hohe GRZ bei durchschnittlicher GFZ aus. Die Höhe der Gebäude ist auf zwei Geschosse begrenzt. Diese Rahmenbedingungen erzeugen flächige Gebäudestrukturen mit introvertierten privaten Freibereichen. Mögliche Gebäudetypen für diese Baufelder sind Atrium- und Hofhäuser, Kettenhäuser oder Bungalows.

Mit den angedachten Baufeldtypen wird die Voraussetzung gegeben, ein städtebauliches und sozial durchmischtes Quartier für verschiedene Lebens- und Wohnformen zu schaffen.

Die Höhenentwicklung der Wohnbebauung auf den Fingern ist abhängig von der Lage der Baufelder und der jeweiligen Baufeldtypologie. Die zeilenförmige und punktuelle Wohnbebauung changiert zwischen drei und vier, die flächige zwischen ein und zwei Geschossen. Dies schafft eine differenzierte räumliche Struktur und interessante Beziehungen zwischen Gebäuden und Freiraum. Einzelne Hochpunkte zwischen sechs und acht Geschossen setzen stadträumliche Akzente. Letztere definieren den westlichen Eingang in den Stadtteil den westlichen Gebietseingang auf Höhe der Sigmundstraße (MU 1.1) sowie im Osten (MU 5.3) auf Höhe der „Alten“ Rothenburger Straße.

Entlang der Neuen Rothenburger Straße werden die Gebäude im Hinblick auf den weiten Straßenraum überwiegend vier- bis fünfgeschossig ausgebildet. Ebenfalls in dieser Höhe wird die zentrale Nord-Süd-Achse zwischen dem Zentrum und dem südlich gelegenen Stadtteilpark mit städtischem Charakter entwickelt. Den Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum bilden die an den Stadtbalkonen gelegenen Sonderbausteine mit bis zu fünf Geschossen.

Die Haupterschließung des neuen Stadtteils für den Individualverkehr erfolgt über die Neue Rothenburger Straße. Durch eine kammartige Struktur von Sammelstraßen über Wohnstraßen zu Mischverkehrsflächen werden die einzelnen Baufelder erschlossen. Die Verkehrsdichte in diesen Straßen nimmt zu den jeweiligen Enden der Baufelder hin ab. Aus diesem Grund werden in Richtung Stadtteilpark die definierten Straßenquerschnitte der Wohnstraßen zugunsten von Mischverkehrsflächen mit platzartigem Charakter aufgelöst (Stadtbalkon).

Städtebauliche Kennzahlen

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 28,2 ha. Aus dem vorliegenden Planungskonzept ergeben sich damit folgende Flächen im Einzelnen:

Baugebiet	**Fläche**			
Nettobauland allgemeines Wohngebiet WA (WA 1 - WA 20)	42.755	m²	4,3	ha
Nettobauland urbanes Gebiet MU (MU 1.1 – MU 5.3)	21.390	m²	2,1	ha
Nettobauland Gemeinbedarfsflächen	58.299	m²	5,8	ha
Verkehrsflächen	25.910	m²	2,6	ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	14.175	m²	1,4	ha
Flächen für Versorgungsanlagen	2654	m²	0,3	ha
Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Parkanlage	103.590	m²	10,4	ha
Retentionsflächen innerhalb der Öffentlichen Grünfläche/ Zweckbestimmung Parkanlage	23.128	m²	2,3	ha
Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Spielplatz/ Bolzplatz	8.158	m²	0,8	ha
Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Sportfeld	5.032 ha	m²	0,5	ha

Durch den Bebauungsplan Nr. 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ werden durch die im Planteil hinweislich dargestellten Gebäuden folgende Grundflächenzahlen / Grundflächen ermöglicht:

	Baufläche	GRZ 1	GRZ 2	GR 1	GR 2
MU 1.1	1019 m²	0,7	0,9	713 m²	917 m²
MU 1.2	3430 m²	0,7	0,9	2401 m²	3087 m²
MU 1.3	1664 m²	0,8	0,9	1331 m²	1497 m²
MU 1.4	1477 m²	0,9	0,9	1329 m²	1329 m²
MU 2	866 m²	1,0	0,9	866 m²	779 m²
MU 3	1595 m²	0,9	0,9	1435 m²	1435 m²
MU 4	2186 m²	0,8	0,9	1749 m²	1967 m²
MU 5.1	1768 m²	0,8	0,9	1414 m²	1591 m²
MU 5.2	3249 m²	0,7	0,9	2274 m²	2924 m²
MU 5.3	4137 m²	0,7	0,9	2896 m²	3723 m²
WA 1	3207 m²	0,5	0,8	1603 m²	2566 m²
WA 2	2594 m²	0,7	0,8	1816 m²	2076 m²
WA 3	928 m²	0,6	0,8	557 m²	743 m²
WA 4	2299 m²	0,6	0,8	1379 m²	1839 m²
WA 5	1177 m²	0,7	0,8	824 m²	941 m²
WA 6	2046 m²	0,5	0,8	1023 m²	1637 m²
WA 7	1921 m²	0,5	0,8	961 m²	1537 m²
WA 8	925 m²	0,4	0,8	370 m²	740 m²
WA 9	1400 m²	0,4	0,8	560 m²	1120 m²
WA 10	1773 m²	0,5	0,8	886 m²	1418 m²
WA 11	3664 m²	0,5	0,8	1832 m²	2931 m²
WA 12	1153 m²	0,5	0,8	577 m²	923 m²
WA 13	3665 m²	0,5	0,8	1832 m²	2932 m²
WA 14	633 m²	0,7	0,8	443 m²	506 m²
WA 15	2827 m²	0,5	0,8	1414 m²	2262 m²

	Baufläche	GRZ 1	GRZ 2	GR 1	GR 2
WA 16	3994 m²	0,5	0,8	1997 m²	3196 m²
WA 17	1328 m²	0,6	0,8	797 m²	1062 m²
WA 18	2361 m²	0,5	0,8	1180 m²	1888 m²
WA 19	3814 m²	0,6	0,8	2288 m²	3051 m²
WA 20	1046 m²	0,5	0,8	523 m²	837 m²
GM Bildungszentrum	38490 m²	1,0	1,0	38490 m²	38490 m²
GM Soziale Bedarfe	838 m²	1,0	1,0	838 m²	838 m²
GM KiTa / Soziale Bedarfe - Ost	1419 m²	0,4	0,6	568 m²	852 m²
GM KiTa/ Soziale Bedarfe - West	1418 m²	0,4	0,6	567 m²	851 m²
GM Sportanlage	16134 m²	-	-	-	-

**GR1/GRZ 1 gem. § 19 BauNVO (Gebäude) **GR2/GRZ 2 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (einschließlich baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen gem.§ 14 BauNVO)*

Der Bebauungsplan Nr. 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ setzt ein allgemeines Wohngebiet mit den Teilbaugebieten WA1 - WA 20 gemäß § 4 BauNVO fest.

Zur Sicherung urbaner Strukturen mit Wohnen, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen wird ein urbanes Gebiet mit den Teilbaugebieten MU 1.1 - MU 5.3 sowie zur Sicherung von Bildungs- sowie sozialen und kulturellen Infrastrukturnutzungen Flächen für Gemeinbedarf (Bildungszentrum, Kindertagesstätte / Soziale Bedarfe, Soziale Bedarfe, Sportanlage) festgesetzt.

Die Flächen für entstehende Wohnnutzung sowie der entsprechende Stellplatznachweis im Plangebiet stellen sich auf der Grundlage der Berechnung der städtebaulichen Rahmenplanung wie folgt dar:

Gebiet	Baufläche	BGF Gesamt	BGF Wohnen	BGF Nichtwohnen
MU 1.1	1019 m²	2852 m²	1997 m²	856 m²
MU 1.2	3430 m²	8576 m²	6003 m²	2573 m²
MU 1.3	1664 m²	4159 m²	2911 m²	1248 m²
MU 1.4	1477 m²	4430 m²	3101 m²	133 m²
MU 2	866 m²	3290 m²	2303 m²	987 m²
MU 3	1595 m²	4784 m²	3349 m²	1435 m²
MU 4	2186 m²	6558 m²	4591 m²	1967 m²
MU 5.1	1768 m²	5304 m²	3713 m²	1591 m²
MU 5.2	3249 m²	9747 m²	6823 m²	2924 m²
MU 5.3	4137 m²	12411 m²	8688 m²	3723 m²
MU Gesamt	**21390 m²**	**62111 m²**	**43478 m²**	**17437 m²**

Gebiet	Baufläche	BGF Gesamt	BGF Wohnen	BGF Nichtwohnen
WA 1	3207 m²	5772 m²	5195 m²	577 m²
WA 2	2594 m²	2594 m²	2594 m²	
WA 3	928 m²	2507 m²	2256 m²	251 m²
WA 4	2299 m²	4368 m²	3931 m²	437 m²
WA 5	1177 m²	2000 m²	2000 m²	
WA 6	2046 m²	3479 m²	3131 m²	348 m²
WA 7	1921 m²	3074 m²	2766 m²	307 m²
WA 8	925 m²	1294 m²	1165 m²	129 m²
WA 9	1400 m²	1960 m²	1764 m²	196 m²
WA 10	1773 m²	3013 m²	2712 m²	301 m²
WA 11	3664 m²	2931 m²	2931 m²	
WA 12	1153 m²	2883 m²	2595 m²	288 m²
WA 13	3665 m²	5864 m²	5277 m²	586 m²
WA 14	633 m²	1076 m²	1076 m²	
WA 15	2827 m²	5372 m²	4835 m²	537 m²
WA 16	3994 m²	9187 m²	8268 m²	919 m²
WA 17	1328 m²	3453 m²	3108 m²	345 m²
WA 18	2361 m²	4484 m²	4036 m²	448 m²
WA 19	3814 m²	3814 m²	3814 m²	
WA 20	1046 m²	2616 m²	2354 m²	262 m²
WA Gesamt	**42755 m²**	**71741 m²**	**65808 m²**	**5933 m²**
GM Bildungszentrum	38490 m²	146261 m²		
GM Soziale Bedarfe	838 m²	3183 m²		
GM KiTa / Soziale Bedarfe - Ost	1419 m²	- m²		
GM KiTa/ Soziale Bedarfe - West	1418 m²	- m²		
GM Sportanlage	16134 m²	- m²		
GM Gesamt	**58299 m²**			
BGF Wohnen Gesamt			**109286 m²**	
Anzahl Wohneinheiten			1051 WE	

Auf der Grundlage der möglichen Geschossflächen werden die Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner sowie die erforderliche Anzahl der Stellplätze und die Richtwerte für die Ausstattung des Plangebiets mit öffentlichen Grün- und Spielflächen ermittelt. Die Richtwerte werden für Mehrfamilienhausbau und Eigenheimbau unterschieden. Bezüglich der Ermittlung der Anzahl der Wohneinheiten für Mehrfamilienhausbau geht der Entwurf von heute zeitgemäßen Wohnflächen von ca. 75 m² Wohnfläche je Wohneinheit, dies entspricht einer Bruttogeschossfläche von ca. 100 m², sowie 2,0 Einwohner je Wohneinheit aus. Beim Eigenheimbau werden je 150 m² Bruttogeschossfläche, sowie 3,1 Einwohner je Wohneinheit angenommen. Dies entspricht den üblichen Wohnungsgrößen der Stadt Nürnberg in anderen aktuellen Baugebieten.

Der städtebauliche Entwurf geht davon aus, dass in den Gebieten MU 1.3 bis MU 5.2 im Erdgeschoss entlang der Neuen Rothenburger Straße Nichtwohnnutzungen etabliert werden. Wohnnutzungen sind hier erdgeschossig nur ausnahmsweise zulässig. Im urbanen Gebiet MU 3 sind erdgeschossig keine Wohnnutzungen zulässig, um den angrenzenden Stadtteilplatz durch Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie zu beleben.

Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan Nr. 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ unter den o.g. Vorgaben nach derzeitigem Planungsstand die Herstellung von ca. 1.051 neuen Wohneinheiten. Demnach ergeben sich 969 Wohneinheiten und ca. 1.937 Einwohner im Mehrfamilienhausbau (2 Einwohner je Wohneinheit) und 83 Wohneinheiten und 257 Einwohner (3,1 Einwohner je Wohneinheit) im Eigenheimbau.

Auf der Grundlage der möglichen Anzahl der Wohneinheiten wird die erforderliche Anzahl der privaten Stellplätze ermittelt. Die Ermittlung basiert auf der Richtzahlenliste zur Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg (StS), Stand 29.12.2016. Demnach ist für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 50 m² bis max. 130 m² jeweils ein (privater) Stellplatz erforderlich. Bei der vorliegenden Planung wird der erforderliche Stellplatzschlüssel für private Kfz-Stellplätze beim Mehrfamilienhausbau aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung lediglich mit 50 % angesetzt. Demnach dürfen auch nur 50 % der erforderlichen Kfz-Stellplätze errichtet werden. Im Eigenheimbau (WA 2, WA 5, WA 11, WA 14 und WA 19) werden die gemäß StS der Stadt Nürnberg nachzuweisenden Stellplätze nicht reduziert, um auf jedem der privaten Grundstücke Stellplätze zu ermöglichen.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind neben Wohnnutzungen auch Nichtwohnnutzungen zulässig (siehe Kapitel I.5.1). Für Nichtwohnnutzungen wird in den Allgemeinen Wohngebieten ein Anteil von 10% der zulässigen Bruttogeschossfläche angesetzt. Da Wohnnutzungen in den Erdgeschossen der urbanen Gebiete nur ausnahmsweise zulässig sind, wird hier ein Anteil von 30 % der zulässigen Bruttogeschossfläche für Nichtwohnnutzungen herangezogen. Dies umfasst in etwa die Bruttogeschossfläche der Erdgeschosse und einen zusätzlichen Puffer für Nichtwohnnutzungen in den Obergeschossen.

Die Ermittlung der für Nichtwohnnutzungen erforderlichen Kfz-Stellplätze basiert ebenfalls auf der o.g. Richtzahlenliste unter Annahme der jeweils stellplatzintensivsten Nutzung (z.B. ein Kfz-Stellplätze je 60 m² Verkaufsfläche Einzelhandel, ein Kfz-Stellplätze je 35 m² Nutzfläche Büro). Für die Ermittlung der Kfz-Stellplätze für Nichtwohnnutzungen werden 50 % der Bruttogeschossfläche für Büronutzungen und 50 % für Einzelhandelsnutzungen angenommen.

In den Flächen für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte und Soziale Bedarfe“ sind die erforderlichen KfZ-Stellplätze gemäß der StS der Stadt Nürnberg zu 100 % nachzuweisen. In der Tiefgarage des Bildungszentrums sind insgesamt 90 erforderlichen Kfz-Stellplätze vorzusehen. Da der Stadtteilplatz weitestgehend von KfZ-Verkehr freizuhalten ist, wird der erforderliche Stellplatzbedarf für die Fläche für Gemeinbedarf „Soziale Bedarfe“ in der Tiefgarage des Bildungszentrums untergebracht. Dieser ist in den 90 Stellplätzen bereits berücksichtigt.

Zusätzlich werden im öffentlichen Raum 5-10 % der insgesamt erforderlichen Kfz-Stellplätze vorgesehen. Die konkrete Anzahl der öffentlichen Kfz-Stellplätze ist flexibel, da im Angebotsbebauungsplan nicht feststeht, an welchen Stellen final Einfahrten zu den einzelnen Grundstücken situiert sein werden.

Kurzzeitparkplätze für Hol- und Bringverkehr sowie Stellplätze für Menschen mit körperlichen Einschränkungen werden später, nach Verortung der künftigen Nutzungen, verkehrsrechtlich geregelt. Lediglich vor den zwei Gemeinbedarfsflächen „Kindertagesstätte / Soziale Bedarfe“ sind je 5 Kurzzeitparkplätze für den Hol- und Bringverkehr vorgesehen. Diese sind hinweislich in der Planzeichnung dargestellt.

Insgesamt ist die Herstellung von insgesamt ca. 464 Kfz-Stellplätzen für den Mehrfamilienhausbau, 57 Stellplätze für den Eigenheimbau und ca. 362 Kfz-Stellplätze für Nichtwohnnutzungen sowie ca. 44 bis 88 öffentliche Stellplätze erforderlich. Die Berechnung bezieht sich auf die städtebauliche Rahmenplanung sowie die im Planblatt hinweislich dargestellte Erschließungsplanung und ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren auf die einzelnen Bauvorhaben hin zu konkretisieren.

Die erforderlichen Stellplätze für die Flächen für Gemeinbedarf „Kindertagesstätten / Soziale Bedarfe" sind hierbei nicht inbegriffen, da auf Ebene der Bebauungsplanung nicht ermittelt wird wie viele Kindergartengruppen und Schulklassen im Plangebiet untergebracht werden.

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT / BAUSTRUKTUR

Die geplante Baustruktur ist im Kapitel I.4 beschrieben.

Im Hinblick auf den Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4445 „Tiefes Feld" zum Zeitpunkt des Wettbewerbsergebnisses hat sich die Baustruktur weiterentwickelt und verändert.

Ursprünglich war westlich des Bildungsstandortes eine Gebäudezeile angedacht. Um deren Erschließung zu verbessern wurde diese östlich des Schulstandortes positioniert. Der Schulstandort grenzt somit direkt an einen der öffentlichen Grünzüge an.

Des Weiteren wurde der Standort für die Sportanlage erneut geprüft. Um eine Durchschneidung des Stadtteilparks zu vermeiden und möglichst kurze Wege zur östlich benachbarten Johann-Pachelbel-Realschule zu erhalten wird die Sportanlage im Osten des Plangebiets entlang der Güterzugstrecke positioniert. Die kurze Wegeverbindung zum benachbarten Schulgelände ist wichtig, da die Nutzung der Sportanlage sowie von Schülern der neu geplanten als auch von der bestehenden Schule erfolgt. Die Schüler der Johann-Pachelbel-Realschule erreichen die Sportanlage über die Neue Uffenheimer Straße. Ein separater Gehweg ist nicht vorgesehen, da auf der Neuen Uffenheimer Straße lediglich landwirtschaftlicher Verkehr und vereinzelte Fahrzeuge zur Sportanlage verkehren.

I.4.2. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet des Bebauungsplans wird für den motorisierten Individualverkehr über eine Zufahrt von der Rothenburger Straße und zwei Zufahrten von der Neuen Rothenburger Straße erschlossen. Parallel zu Neuen Rothenburger Straße verlaufen 3 Sammelstraßen (A - C). Von diesen Sammelstraßen erfolgt die Erschließung der einzelnen Baugebiete fingerartig von Nord nach Süd in Form von Stichstraßen (Wohnstraße A1 - A4; B1; C1). Diese Stichstraßen enden in Stadtbalkonen, welche als verkehrsberuhigte bzw. Fußgängerbereiche ausgebildet werden. Zur Verkehrsverteilung sind zwischen den Wohnstraßen in Ost-West-Richtung verlaufende Querverbindungen (Verbindungsstraße A1/A2; A3/A4; C1) vorgesehen.

In den Stadtbalkonen A1 und A3 werden Wendemöglichkeiten mit 9 m Durchmesser für Pkw vorgesehen, wobei das Einfahren in die Stadtbalkone A2 und A4 ebenfalls möglich ist. Im Stadtbalkon B1 wird eine Wendefläche von 17,5m freigehalten, um Wendemöglichkeit für Lkw, z.B. für Müllfahrzeuge sowie Cateringfahrzeuge des Bildungszentrums sicherzustellen. Bis zur Realisierung der Wohnbebauung im Bebauungsplans 4445 c „Tiefes Feld Landschaftspark", ist auch im Stadtbalkon C1 Wendemöglichkeit für ein Müllfahrzeug vorzusehen. Anschließend kann die Verbindungsstraße C1 zum Durchfahren genutzt werden.

Da in den Stadtbalkonen A2 und A4 keine Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge geplant sind, sind auf den hier angrenzenden Baufeldern (WA5, WA 10, WA 20) ggf. gemeinsame Müllsammelstellen auf den privaten Grundstücken vorzusehen. Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebotsbebauungsplan handelt, werden diese im Planblatt nur hinweislich dargestellt. Die genaue Lage der einzelnen Müllsammelstellen ist dann im Rahmen der konkreten Objektplanung abzustimmen.

Ziel ist es, die westlichen und östlichen Baufelder sowie das Bildungszentrum, welche jeweils durch einen Grünzug voneinander getrennt sind, separat von der Neuen Rothenburger Straße zu erschließen. Hierdurch wird Durchgangsverkehr vermieden und nur konkreter Ziel- und Quellverkehr erzeugt. Eine durchgängige Verbindung von Ost nach West ist langfristig nur für Fußgänger, Radfahrer bzw. Rettungsfahrzeuge angedacht.

Um das Bildungszentrum und die westlichen Baufelder bereits ggf. vor Fertigstellung der Neuen Rothenburger Straße erschließen zu können, ist temporär eine Verbindung für KFZ durch den östlichen Grünfinger zwischen Sammelstraße B und C geplant (siehe Beiplan D). Dieser wird langfristig als Geh- und Radweg zurückgebaut. Für den Betrieb des Bildungszentrums ist eine ausreichend groß dimensionierte Bushaltestelle für Schulbusse, welche bspw. bei Schwimmunterricht eingesetzt werden, vorzuhalten. Die Bushaltestelle inklusive Buswendeschleife wird zwischen WA 18 und MU 5.1 platziert, welche die Schülerinnen und Schüler fußläufig erreichen.

Fußläufige Anbindung an das Plangebiet besteht zusätzlich über den zentralen Platz zwischen der Neuen Rothenburger Straße und der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“. Auf dem Stadtplatz sind zahlreiche Baumpflanzungen vorgesehen. Neben der Erschließungsfunktion soll der Platz dem Aufenthalt dienen und zum Treffpunkt für die gesamte Nachbarschaft werden.

Der Nachweis der privaten Stellplätze erfolgt in Tiefgaragen. Bei Reihenhäusern / Doppelhäusern sind Stellplätze auch oberirdisch (in Form von Carports und Garagen) zulässig.

Öffentliche Stellplätze werden entlang der einzelnen Erschließungsstraßen im Plangebiet nachgewiesen. Aufgrund der sehr guten ÖPNV Anbindung, welche über die neue U-Bahnstation nördlich des Plangebiets erfolgt, wird der Anteil der Stellplätze im öffentlichen Raum deutlich reduziert. Hier sind 5-10 % der privaten Stellplätze als öffentliche Stellplätze nachzuweisen.

Die Erschließung der Sportanlage im Südosten des Plangebiets für Rettungsfahrzeuge erfolgt über die Neue Uffenheimer Straße. Neben Stellplätzen für Rettungsfahrzeuge sind nur wenige, (insgesamt 8 Stellplätze) insbesondere barrierefreie Stellplätze eingeplant. Für Zuschauer sind Parkmöglichkeiten in der Tiefgarage der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ vorzusehen. Um die Flächenversiegelung zu beschränken und keine weitere Bebauung an der Sportanlage zu generieren, werden hier für Zuschauer keine Parkplätze realisiert. Die neue Uffenheimer Straße dient zusätzlich der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen im Süden des Plangebiets.

Solange die neue Uffenheimer Straße nicht vollständig realisiert ist, erfolgt zwischen der neuen Uffenheimer Straße und der bestehenden Uffenheimer Straße eine provisorische Verbindung.

Nördlich des Baufelds MU 1.2 befindet sich der Notausstieg der neuen U-Bahnstation in der Neuen Rothenburger Straße. Eine bauliche Integration des Notausstiegs war auf Grund der zeitlichen Diskrepanzen und der hohen Anforderungen an den Brandschutz bzw. der weiteren Auflagen aus der Planfeststellung nicht möglich.

Gemäß Planfeststellung sind entlang der Neuen Rothenburger Straße und entlang der Zufahrten zu Sammelstraße A und B keine Zufahrten vorzusehen, um einen Rückstau auf die Haupterschließungsstraßen zu vermeiden. Die Erschließung der Gebäude in den urbanen Gebieten MU 1.1 bis MU 5.3 erfolgt über die nördliche Straßenseite der Sammelstraßen A, B und C.

Die Nutzungsaufnahme der Baufelder westlich der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ ist erst zulässig, wenn die Anbindung des Plangebiets über die Neue Rothenburger Straße erfolgen kann. Erst dann ist die Erschließung der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 15, urbanen Gebiete MU 1.1 sowie der westlichen Fläche für Gemeinbedarf „Kindergarten und Soziale Bedarfe“ sichergestellt.

<u>Geh- und Radwege</u>

Neben Gehwegen entlang der Neuen Rothenburger Straße, der Sammel- und Wohnstraßen sind in den Grünzügen in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wege (Geh- und Radwege) angedacht, welche das Gebiet nördlich der Neuen Rothenburger Straße mit dem neuen Stadtteil und dem Stadtteilpark verbinden. Um die Anbindung von den angrenzenden Baugebieten an diese Grünzüge zu ermöglichen, sind innerhalb der angrenzenden Baugebiete weitere Gehwege, welche in Ost-West-Richtung verlaufen vorgesehen.

Im Stadtteilpark werden zahlreiche fußläufige Verbindungen geplant. Hierzu zählt beispielsweise die Wegeverbindung zur Sportanlage, welche für die Schüler und Vereinssportler eine kurze Verbindung zwischen Bildungszentrum und Sportanlage sicherstellt.

Entlang der Neuen Uffenheimer Straße wird aufgrund der überwiegenden Nutzung für den landwirtschaftlichen Verkehr kein separater Gehweg realisiert. Die Dimension der Neuen Uffenheimer Straße ist zwischen dem Anschluss zur Sammelstraße C und Wendehammer auf Höhe der Sportanlage in

einer Breite von mindestens 6 m (inklusive Bankette) vorgesehen, sodass sich landwirtschaftliche Maschinen und Fußgänger sicher begegnen können.

Langfristig wird zwischen Gutenstetter Straße (südlich der Südwesttangente / Main-Donau-Kanal) und Hornstraße (östlich der Bahnlinie) eine Radschnellwegeverbindung geplant, welche durch den Stadtteilpark verlaufen wird. Parallel dazu wird ein separater Gehweg verlaufen. Für die Umsetzung sind zwei Brückenbauwerke erforderlich. Diese sind hinweislich im Planblatt eingezeichnet.

I.4.3. GENDER UND DIVERSITY

Die einzelnen Baufelder ermöglichen ein differenziertes Angebot an Wohnungstypologien für unterschiedliche Zielgruppen. Durch die unmittelbare Nähe zum künftigen U-Bahnhof werden diese Wohneinheiten auch für Bewohnerinnen und Bewohner attraktiv, die nicht auf ein Auto angewiesen sein wollen.

Die zusammenhängende Grünfläche besitzt auf Grund ihrer räumlichen Dimension eine hohe Aufenthaltsqualität. Für Kinder und Jugendliche werden die Rahmenbedingungen für großzügige Spielplätze geschaffen. Mit den geplanten Wohnnutzungen sowie dem umfangreichen Bildungs- sowie Kinderbetreuungsangebot werden gute Voraussetzungen für junge Familien im Plangebiet geschaffen.

Die Realisierung von Maßnahmen des Mobilitätsbaukastens soll dazu beitragen, einen autoarmen Stadtteil zu entwickeln.

I.4.4. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG

Für die Niederschlagsentwässerung wurde ein Entwässerungskonzept auf der Grundlage des überarbeiteten Rahmenplans Nr. 4445 „Tiefes Feld“ erstellt. Der Bebauungsplan Nr. 4445 b „Tiefes Feld Bildungszentrum“ ist in diesem Konzept enthalten. Ziel des Entwässerungskonzeptes ist es, die Niederschlagswässer zunächst auch auf den Baugrundstücken zurückzuhalten, und weiter oberirdisch erlebbar in einem Kaskadensystem aus Retentionsflächen, Ableitungsmulden und –rinnen bis zum Diebsgraben im Süden gedrosselt abzuleiten, von dem aus es durch einen Düker unter der Südwesttangente und dem Main-Donau-Kanal in die Rednitz geleitet wird. Eine Versickerung von Regenwasser scheidet aus, da im Planungsgebiet nur eine geringe Versickerungsdurchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser und ein geringer Grundwasserflurabstand besteht. Für die oberflächennahe Entwässerung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das die gesamte Fläche der zu überplanenden Gebiete der drei Bebauungspläne Tiefes Feld umfasst. Den für die Gebietsentwässerung beschränkenden Faktor stellt der bestehende Düker unter der Südwesttangente dar, der mit 300l/s ein beschränktes Durchlassvermögen aufweist.

Gemäß dem Entwässerungskonzept (Ramböll, Studio Dreiseitl, 2021) verläuft die Hauptentwässerungsrichtung im Bereich des Bebauungsplans 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ von Nord nach Süd. Am südlichen Rand der Bebauung verläuft ein Retentionsmuldensystem von Ost nach West. In diesen soll das anfallende Niederschlagswasser aus den jeweiligen Einzugsgebieten gesammelt, und in eine Retentionsfläche westlich des Geltungsbereiches, die im Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ festgesetzt ist eingeleitet und gedrosselt in den Diebsgraben abgeleitet werden. Die im Plan als planfestgestellter Bereich dargestellte Teilfläche einer Sedi-Pipe-Anlage dient als Reinigungsanlage für die Oberflächenwässer der Neuen Rothenburger Straße.

Der Diebsgraben wird in diesem Rahmen als Retentionsaue renaturiert. Die Retentionsflächen sollen als nutzbare, extensive Wiesenflächen angelegt werden.

Die Grundstücke entlang der Nord-Süd ausgerichteten Stichstraßen entwässern in angrenzende Grünfinger bzw. in rückwärtige öffentliche Ableitungsmulden. Die Straßenflächen und die privaten Vorzonen entwässern über oberflächige Rinnen teils über Abschläge in die Grünfinger, teils direkt in die Retentionsflächen. Innerhalb der drei großen Grünfinger (öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Park“) sind breitflächige Ableitungsmulden für die Regenwasserableitung integriert. Zwischen den Gebieten WA 1, 2, 3, 4 und WA 11, 12, 13, 14 sowie südlich der Sammelstraße C und östlich der Gebiete WA 19 und 20 sind Entwässerungsmulden mit Pflegewegen (Flächen für Versorgungsanlagen) vorgesehen, die das Niederschlagswasser in das südlich der Bebauung gelegene Retentionsmuldensystem leiten.

Die Gebiete MU 1 bis MU 5.3 leiten die Niederschlagswässer in zwischen Grundstück und Gehweg verlaufende öffentliche Rinnen, die ebenfalls in öffentliche Grünflächen bzw. die Grünfinger münden. Innerhalb der Grünflächen wird das Wasser über Ableitungsmulden in südlicher Richtung bis zum Retentionsmuldensystem am südlichen Rand der Bebauung geleitet, welches in das Regenrückhaltebecken westlich des Geltungsbereiches im Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ mündet.

Für die Südwesttangente wird eine eigene Retentionsfläche benötigt, die im Süden des Geltungsbereichs festgesetzt wird in der das Wasser gereinigt wird. Das Wasser läuft dann gedrosselt in die große Retentionsfläche westlich des Geltungsbereichs.

Die Retentionsflächen mit einer Fläche von 23.128 m² sollen als multifunktionale, auch der Erholung dienende Grünflächen gestaltet werden. Nach der temporären Speicherung des Regenwassers im Retentionsmuldensystem südlich der Bebauung wird es zusammen mit dem Wasser der offenen Straßenrinnen in der Retentionsmulde westlich des Geltungsbereiches gereinigt und über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Diebsgraben abgeleitet (beide Anlagen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“).



7

[7] Lageplan Entwässerung, Stand 09/2021, Ramböll/Studio Dreiseitl, Geobasisdaten@Bayerische Vermessungsverwaltung

Die für die Überleitung und Verbindung der einzelnen Sickerflächen anzulegenden Gräben und Durchlässe sind entsprechend der Topografie anzulegen und zu dimensionieren. Die Mulden werden durch flache Böschungen und artenreiche Bepflanzung mit Wechselfeuchte tolerierenden Gräsern, Stauden und Kräutern in die Grünflächen eingebunden und randlich mit Gehölzen bepflanzt. Dadurch gelangt das Regenwasser verzögert in den Diebsgraben. Der Entwässerungsgraben soll renaturiert und als Retentionsaue ausgebildet werden, wodurch Speichervolumen zur Verfügung gestellt werden kann. Im Freiflächenrahmenplan des Büros Adler & Olesch wurden die Grundideen des Entwässerungskonzeptes übernommen und weiter unter Einbeziehung des geplanten Stadtteilparks ausgearbeitet.

Nordöstlich des Plangebiets in der Buttendorfer Straße befindet sich der Trinkwassernotbrunnen NB 606 über den im Notfall die öffentliche Wasserversorgung mit ausreichend Trinkwasser sichergestellt werden kann.

I.4.5. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Grünordnerisches Konzept

Das in der Rahmenplanung enthaltene Freiraumkonzept wurde parallel zu den B-Plänen vom Büro Adler & Olesch erstellt und ist die Grundlage des grünordnerischen Gesamtkonzepts der Bebauungspläne 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“, 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ und 4445 c „Tiefes Feld Landschaftspark“. Die Freiraumplanung verbindet durch verschiedene Elemente beide Quartiere über die Ost-West-Achse der Neuen Rothenburger Straße hinweg. Hierbei dient u.a. der zentrale Stadtplatz im künftigen Stadtteilzentrum als Verbindungsachse der Bebauungspläne 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ und 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ sowie zwischen der Bestandsbebauung in Kleinreuth b. Schweinau und der geplanten Bebauung mit dem Stadtteilpark. Der Stadtplatz soll als vielfältig nutzbarer Raum, strukturiert durch die Überstellung mit Bäumen als kurzzeitiger Aufenthaltsraum sowie sozialer Treffpunkt gestaltet werden.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ sind zudem drei weitere, deutlich kleinere Quartiersplätze innerhalb des verkehrsberuhigten Straßenraumes vorgesehen. Hier sollen unterschiedlich gestaltete Aufenthaltsmöglichkeiten und Treffpunkte entstehen. Baumpflanzungen und die Integration von Regenwasserelementen geben den Quartiersplätzen ein durchgängiges Grundthema und ermöglichen eine klimaoptimierte Gestaltung. Als weitere klimarelevante Maßnahme ist die Begrünung von Flachdächern sowie von Teilen der Fassaden der Hauptgebäude geplant. Zudem sind in den Straßenräumen zahlreiche Baumpflanzungen mit klimaangepassten Baumarten und Großbäumen, um ein entsprechendes Lichtraumprofil im Straßenraum zu gewährleisten, vorgesehen.

Durch die in Nord-Süd-Richtung ausgerichteten Grünverbindungen („Grünfinger“) entstehen Gehwegeverbindungen zum südlich an die geplante Bebauung angrenzenden Stadtteilpark von fast jedem Ort in der Siedlung aus. Innerhalb der drei größeren Grünverbindungen (öffentliche Grünflächen) sind Großbaumpflanzungen vorgesehen. Zwei dieser „Grünfinger“ springen über die Neue Rothenburger Straße und schaffen eine Verbindung zum Grünzug im Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“, der wiederum den Übergang zwischen der Bestandsbebauung von Kleinreuth b. Schweinau und der neuen Bebauung darstellt.

Um die Erschließung der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“, der östlichen Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte und Soziale Bedarfe“ sowie der allgemeinen Wohngebiete WA 16 – WA 20 und Gebiete MU 3 – MU 5.3 zu ermöglichen, bevor die Neue Rothenberger Straße fertiggestellt ist, wird zwischen der Sammelstraße B und Sammelstraße C eine zeitlich begrenzte Erschließung für KfZ vorgesehen. Nach Fertigstellung Neue Rothenberger Straße wird der temporäre Straßenteil in seiner Breite zurückgebaut und als öffentliche Grünfläche mit Geh- und Radweg analog zum westlichen Grünfinger gestaltet.

Am Ende der Bebauungsstreifen im Süden sind im Freiraumkonzept so genannte Stadtbalkone als bauliche Übergangselemente zum Stadtpark vorgesehen. Sie entstehen aus der fallenden Topografie

heraus und schaffen Aussichtsplätze mit Blick über die Kulturlandschaft. Mit Sitzgelegenheiten und Baumpflanzungen werden sie zu „öffentlichen Wohnzimmern“ innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ausgestaltet.

Während der Stadtplatz, die Quartiersplätze und die Grünverbindungen eher die Grünversorgungsfunktion innerhalb des Quartiers übernehmen, fungiert der südlich an die Bebauung angrenzende Stadtteilpark auch für die angrenzenden Stadtteile, welche ein hohes Defizit an Grünflächen aufweisen, als Ort für Erholung und Freizeit. Durch die Schaffung neuer Geh- und Radwegeverbindungen wird der Stadtteilpark ein Baustein im übergeordneten Freiflächenverbund. Er wird nur zum Teil im Rahmen des vorliegenden B-Plans konzipiert; für die südlich, südwestlich und südöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen soll ein weiteres B-Plan-Verfahren eingeleitet werden (4445 c „Tiefes Feld Landschaftspark“). Innerhalb des Bebauungsplans 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ sind insgesamt 103.590 m^2 (10,3 ha) öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ vorgesehen. davon werden 23.128 m^2 (2,3 ha) als Retentionsflächen genutzt, die nur eingeschränkt der Erholungsnutzung zur Verfügung stehen.

Der Stadtteilpark integriert gemäß dem Freiraumkonzept zahlreiche Baumpflanzungen, Spiel- und Sportflächen, Retentionsflächen, Wegeverbindungen, Liegewiesen und Ruhebereiche und wirkt zugleich als Pufferzone gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Spiel- und Sportflächen sind dezentral innerhalb des Stadtparks angelegt. Dabei können durch die Anlage zweier Spielplätze mit 2.010 m^2 und 4.148 m^2 sowie einem Bolzplatz mit 2.000 m^2 an verschiedenen Orten im Park unterschiedliche, nach Altersgruppen differenzierte Aktivitäts- und Spielangebote mit einer Gesamtgröße von 8.158 m² geschaffen und aus den lokalen Gegebenheiten (wie z.B. der Topographie) entwickelt werden.

Die Erschließung des Stadtteilparks erfolgt über verschiedene Wegetypen, die sich hinsichtlich Nutzungsbreite und Art der Befestigung unterscheiden. Es handelt sich um Gehwege bzw. kombinierte Geh- und Radwege. Die neue Uffenheimer Straße dient außerdem der Erschließung der Sportflächen und der landwirtschaftlichen Grundstücke sowie als Verbindung zum südlich geplanten Radschnellweg und ist für Kfz bis zur Sportanlage befahrbar.

Innerhalb des Stadtteilparks sind zahlreiche Baumpflanzungen (ein standortgerechter Laubbaum je 200 m^2 öffentlicher Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“), die als Einzelbäume, Baumreihen odergruppen gepflanzt werden können. Innerhalb der Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Bolzplatz“ sowie in den Retentionsflächen soll ein standortgerechter Laubbaum je 400 m^2 öffentlicher Grünfläche gepflanzt werden. Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und „Bolzplatz“ sollen aus Gründen des Unterhals und der geplanten Nutzung keine Baumpflanzungen erfolgen. Zur Eingrünung der Flächen sind jedoch randlich in der angrenzenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ Baumpflanzungen geplant.

Insgesamt sollten nur so viele Bäume innerhalb der öffentlichen Grünflächen gepflanzt werden, wie es aus gestalterischen Gründen sinnvoll ist. Sollte die erforderliche Anzahl der Baumpflanzungen gemäß der o.g. Festsetzung innerhalb des Bebauungsplans Nr. 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ nicht abgebildet werden können, können diese auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445 c „Tiefes Feld Landschaftspark“ gepflanzt werden.

Im Osten des Stadtteilparks an die neue Uffenheimer Straße angrenzend ist die Anlage einer Sportanlage mit 400 Meter Kampfbahn und der dazugehörigen Infrastruktur wie Kfz - Stellplätze, Umkleideräume, Dusch- und Waschräume, Toiletten, Räume für Trainer und Platzwart sowie Räume für Technik, Sportgeräte und Pflegegeräte geplant. Der Bebauungsplan sieht hierfür ca. 200 m^2 für die Errichtung eines entsprechenden Gebäudes vor. Anschließend an die Kampfbahn ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ geplant. Die 5.032 m^2 große Grünfläche ist jedoch nur bei Veranstaltungen bzw. im Lehrbetrieb zugänglich und wurde deshalb nicht in der Grünflächenbilanz berücksichtigt.

Östlich an den Geltungsbereich angrenzend ist im Zuge des Ausbaus der Güterbahntrasse eine begrünte Lärmschutzwand geplant. Im Süden und Südwesten (außerhalb des Geltungsbereichs) bildet die Südwesttangente die Grenze des Stadtteilparks, auch hier ist eine begrünte Lärmschutzwand mit Pflegeweg vorgesehen.

Der einzige bestehende Laubbaum im Geltungsbereich (Stiel-Eiche im Süden des Geltungsbereichs) wird als zu erhalten festgesetzt. Die Gehölzstruktur (Teil der Biotop-Nr. N-1235, großflächiges Feldgehölz) im Nordwesten wurde durch Eingriffe außerhalb des Geltungsbereichs (U-Bahn, Planung Neue Rothenburger Str.) bereits größtenteils überplant. Durch die zum Lärmschutz erforderliche Baufläche MU 1 muss die Restfläche des Gehölzes innerhalb des Geltungsbereiches gerodet werden.

Langfristig ist die durchgängige Herstellung einer Freiraumverbindung in Form eines Radschnellweges vom Westpark, über den von der Züricher Straße ausgehenden Grünzug zum Stadtteilpark „Tiefes Feld“ und weiter über die Südwesttangente und den Main-Donau-Kanal nach Gebersdorf bzw. Hainberg angedacht. Eine Realisierung ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht absehbar, die Verbindung wird jedoch als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Radweg im Planblatt dargestellt.

Auf der Grundlage der künftigen Einwohnerzahl wird die Größe der öffentlichen Grün- und Spielflächen ermittelt. Richtwerte sind 20 m² öffentliche Grünfläche je Einwohner im Mehrfamilienhausbau und 10m² öffentliche Grünfläche je Einwohner im Einfamilienhausbau, davon 3,4 m² öffentliche Spielfläche je Einwohner (insgesamt ca. 1.937 Einwohner im MFH und 257 Einwohner im EFH). Dementsprechend ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ die Errichtung von insgesamt ca. 41.310 m² öffentliche Grünfläche angemessen, davon ca. 7.460 m² öffentliche Spielfläche.

Die Größe der uneingeschränkt nutzbaren öffentlichen Grünflächen (Zweckbestimmungen „Parkanlage“ abzgl. der Retentionsflächen und der Sportanlage beträgt ca. 88.620 m² und deckt damit den Bedarf an öffentlicher Grünfläche für den Bebauungsplan Nr. 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ weit über die Anforderungen hinaus. Da die Retentionsflächen und die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ nur eingeschränkt der Erholungsnutzung zur Verfügung stehen, wurden sie in der Grünflächenbilanz nicht berücksichtigt. Gerade die Retentionsflächen mit einer Gesamtgröße von 23.128 m² sind jedoch als Erweiterung des Parks anzusehen und können mit gewissen Einschränkungen wie geringere Mahdfrequenz und eventl. Einstauereignisse öffentlich genutzt werden. Durch den generierten Überschuss von ca. 47.310 m² nutzbarer, öffentlicher Grünfläche kann das im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ entstandene rechnerische Grünflächen Defizit von 4.905 m² kompensiert werden. Zudem trägt dieser Überschuss erheblich dazu bei, dass die Grünflächendefizite der angrenzenden Stadtteile nicht behoben, aber stark abgemildert werden. Im Rahmen des BBP Nr. 4445 c „Tiefes Feld Landschaftspark“ sind zudem weitere Grünflächen geplant, die insgesamt zu einer besseren Grünflächenausstattung beitragen, die näher an den angestrebten Richtwerten liegt.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ sind insgesamt 8.158 m² Spielfläche inklusive eines Bolzplatzes vorgesehen. Der o.g. Spielflächenbedarf von ca. 7.460 m² kann somit gedeckt werden. Der verbleibende Überschuss von ca. 698 m² Spielfläche kann das im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ entstandene Spielflächendefizit von ca. 874 m² zumindest zeitweise abmildern, bis im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 4445 c „Tiefes Feld Landschaftspark“ weitere Spielflächen angelegt werden. Zusätzlich stehen die Spielflächen des Stadtteilparks den Bewohnerinnen und Bewohnern der angrenzenden, mit Spielflächen unterversorgten Stadtteile zur Verfügung.

<u>Gebot der Vermeidung, Verminderung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</u>

Im Plangebiet liegen keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellten Objekte bzw. Gebiete (NSG, LSG, gLB und/oder ND) oder Wasserschutzgebiete (WSG) vor.

Der bestehende Gehölzbestand am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches ist in der amtlichen Stadtbiotopkartierung als „Gehölze und magerer Altgrasbestand in Kleinreuth b. Schweinau“ (Biotop-Nr.: N-1235) erfasst. Die damalige Beschreibung trifft nur teilweise noch auf den heutigen Bestand zu, da durch Nährstoffeinträge wertgebende Arten verschwunden sind. Zudem wurde hier in Teilen bereits durch den laufenden Bau der Verlängerung der U-Bahnlinie 3 eingegriffen und Teile des Gehölzbestandes im Winter 2019/20 entfernt. Der Biotop stellt keinen geschützten Lebensraum nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Bay-NatSchG dar, wurde aber als großflächiges Feldgehölz mit bilanziert. Auch sonst sind im Geltungsbereich keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Bay-NatSchG geschützten Vegetationsbestände vorhanden.

Im Geltungsbereich befinden sich keine als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes eingestuften Gehölzbestände.

Die Maßnahmen zur Vermeidung (Erhalt eines Baumes innerhalb der zukünftigen Grünflächen) sowie die Verminderungsmaßnahmen (Maßnahmen der Grünordnung, Entwässerungskonzept) werden im Umweltbericht ausführlich dargestellt.

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

Dazu werden zunächst die betroffenen Biotoptypen flächenmäßig erfasst, in einer Karte dargestellt und den nach der Anlage 2 der KostenErstS vorgegebenen „ökologischen Wertfaktoren (Bestand)“ zugeordnet. Aus der Multiplikation der Fläche (in m²) und dem Wertfaktor ergibt sich der Bestandswert der jeweiligen Fläche und in der Summe aller Einzelflächen der Gesamtwert des Bestands im Geltungsbereich. Dem wird der zukünftige Wert des Planungsbereichs entgegengesetzt, indem analog zu oben die Planung flächenmäßig getrennt nach Biotop-/Nutzungstypen ermittelt und den einzelnen Teilflächen der „ökologische Wertfaktor (Entwicklung)“ zugeordnet wird. Die Differenz zwischen Planungs- und Bestandswert ergibt den auszugleichenden Biotopwert. Basis für diese Ermittlung ist der aktuell vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes.

Folgende Annahmen werden der Bilanzierung des Planungswertes zugrunde gelegt:

- Im Bereich der künftigen Neuen Rothenburger Straße wurde in der Bilanzierung nur das Baufeld der zukünftigen Straße berücksichtigt, welches die Bebauungspläne 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ und 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ überlagert. Gemäß des Landschaftspflegerischen Begleitplans zum Feststellungsentwurf St 2245 Rothenburger Straße (21.06.2021) werden diese Flächen nach Abschluss der Bauarbeiten temporär mit einer Blühmischung angesät und als Grünflächen entlang von Verkehrswegen hinterlassen. Dies entspricht dem Biotoptyp 5.6 "Extensiv gepflegte Straßenränder" (Biotopwert 0,3) gemäß der Kostenbeitragserstattung der Stadt Nürnberg.
- Es werden Dachbegrünungen auf Flachdächern festgesetzt. Hierzu wurde ein Anteil von 70 % der im Rahmenplan angesetzten Gebäudeflächen als begrünte Dachflächen (Nutzungstyp 7.1) angesetzt. Die übrigen 30 % wurden als versiegelte Flächen, die über Trennsystem abgeleitet werden (Nutzungstyp 8.3) bilanziert.
- Bezüglich des Gesamtanteils überbauter Flächen (Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten und Wege) wird von der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ausgegangen, sowie von der nach BauNVO zulässigen Überschreitung um 50 % nach § 19 Abs. 4 BauNVO oder von abweichend davon im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Die Restflächen auf diesen Baugrundstücken wurden als strukturarme Hausgärten (Nutzungstyp 5.3) bilanziert.
- Die Stadtbalkone sollen mit durchlässigen Belägen, wie z.B. wassergebundenen Wegedecken, angelegt werden und wurden entsprechend als Nutzungstyp 7.5 bilanziert
- Der Sportplatz mit Kampfbahn innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung “Sportanlage“ wird voraussichtlich mit durchlässigen Kunststoffbelägen ausgeführt und wurde daher als Nutzungstyp 7.5 bilanziert
- Zu pflanzende Bäume (Nutzungstyp 1.1) wurden entsprechend den Festsetzungen des Entwurfs des Rechtsplans in die Bilanz eingestellt, soweit sie sich in Verkehrsflächen oder auf Plätzen befinden. Zum Ansatz kamen je Baum 20 m² unversiegelte Baumscheibe bzw. durch die Krone übertraufte Fläche.
- Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wurden als große, strukturreiche Grünanlagen (Nutzungstyp 5.1) bewertet. Eine Ausnahme stellen hier die drei „Grünfinger“ sowie der westliche Randbereich der öffentlichen Grünfläche dar, die aufgrund ihrer geringeren Flächengröße analog zum Grünzug des Bebauungsplans 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ als kleine, öffentliche, strukturreiche Grünanlagen (Nutzungstyp 5.2) bewertet wurden.
- Die öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“, „Bolzplatz“ und „Sportfeld“ wurden als kleine, strukturarme Grünanlagen (Nutzungstyp 5.3) bewertet.

- Für die Retentionsflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Nutzungstyp 8.2) wurde ein Biotopwert von 0,4 angesetzt, da diese Bereiche als öffentliche begehbare, extensive Wiesen ausgebildet werden sollen.
- Die geplanten Dachbegrünungen von Garagen und Carports sowie Fassadenbegrünungen wurde nicht mit bilanziert, da zum derzeitigen Planungsstand keine genauen Angaben zu entsprechenden Flächengrößen gemacht werden können.
- Im Bereich der Zwischenlösungen der Planung (provisorische Erschließung zwischen Sammelstraße B und C, provisorische Erschließung landwirtschaftlicher Flächen sowie zeitlich begrenzte Anlage der Retentionsfläche) wurde lediglich der entsprechende Endzustand bilanziert.

Folgende Bilanzierung ergibt sich bei der Ermittlung der **Differenz** zwischen Bestandswert abzüglich des Planungswertes:

91.141 Biotopwertpunkte (Bestand) – 84.730 Biotopwertpunkte (Planung) = **6.411 Biotopwertpunkte**

Die zu Grunde gelegten Bestandsaufnahmen sowie die Bilanzierung sind dem Umweltbericht beigefügt. Das Kompensationsdefizit wird auf in der Satzung festgesetzten Flächen aus dem städtischen Ökokonto ausgeglichen. Zusammen mit den grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplangebiet ergibt sich insgesamt ein rechnerischer Ausgleich von 94 %.

Die geplanten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind im Umweltbericht detailliert beschrieben.

Bei den verlorengehenden Lebensräumen handelt es sich überwiegend um intensiv und extensiv genutzte Äcker, Intensivwiesen, Wiesenbrachen und kleinflächige Feldgehölze. Die überplanten Lebensräume können durch die Entwicklung von extensiven (Feucht-) Wiesen, Röhrichten, Rieden sowie Waldbeständen mit hohem Laubholzanteil auf stadteigenen Flächen aus dem Ökokonto ausgeglichen werden.

Durch die Neuanlage der großflächigen, strukturreichen, öffentlichen Grünfläche mit extensiv gepflegten Retentionsflächen und zahlreichen Baumpflanzungen werden neue Lebensräume für weit verbreitete, weniger störanfällige Tierarten geschaffen.

Ergänzende grünordnerische Maßnahmen wie die Pflanzung von Straßenbäumen, die Anlage von privaten Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünung sowie ein auf das Baugebiet abgestimmtes Entwässerungskonzept wirken eingriffsmindernd und tragen im vorliegendem Bebauungsplangebiet zu einer ausgeglichenen Bilanz zwischen Bestands- und Entwicklungswert nach Anlage 2 der Kostenerstattungsbetragssatzung bei.

Die funktionalen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes können somit durch die vorgesehenen Maßnahmen und Flächen im Plangebiet weitgehend ausgeglichen werden.

§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB ermächtigt den Satzungsgeber dazu, Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Bebauungsplan durch eine Zuordnungsfestsetzung den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zuzuordnen. Nach § 135a Abs. 3 Satz 2 BauGB erhebt die Gemeinde/ Stadt zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen Kostenerstattungsbetrag von den Eigentümern.

Die Ausgleichsmaßnahmen auf stadteigenen Flächen aus dem Ökokonto werden prozentual den einzelnen Abschnitten der öffentlichen Verkehrsflächen und den Bauflächen des Bebauungsplans zugeordnet. Ausgenommen sind die Verkehrs- und Bauflächen, wo die Eingriffe in Natur und Landschaft im Straßenbereich bzw. Gebiet selbst ausgeglichen werden können.

Die städtebauliche und grünordnerische Erforderlichkeit ergibt sich bei der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen nicht aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, sondern aus der erforderlichen grünen Infrastruktur (Spiel- und Grünflächen) für die neu entstehenden und angrenzenden Wohngebiete. Hierbei wird einer intensiven Erholungsnutzung (z.B. Spielflächen, Bolzplätze, Ballspiel- und Liegewiesen) der Vorrang vor ökologischen Qualitäten gegeben. Bei wechselndem Nutzerverhalten wird die Ausstattung von Grünflächen entsprechend angepasst. Ausgleichsflächen, die einen extensiven Charakter (ohne Möblierung und Spielgeräte) aufweisen, würden dabei ein Hindernis darstellen. Diese Gegebenheiten bedingen eine enorme Kostendifferenz zwischen Ausgleichsflächen in der landwirtschaftlichen

Flur und intensiv gestalteten Grünanlagen. Parkanlagen erhalten demnach nach der Nürnberger Werteliste (Anlage 2 der Kostenerstattungsbetragssatzung) einen Punktwert von 0,5. Ausgleichsmaßnahmen sollten jedoch nach Punkt 11.1 der Werteliste mindestens einen Wert von 0,6 erreichen.

I.4.6. IMMISSIONSSCHUTZ

Lärmimmissionsschutz

Bei der Beurteilung der Lärmauswirkungen im Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ ist von folgenden Rahmenbedingungen auszugehen:

- Nachdem die Auslegung der Planfeststellung der Güterzugstrecke bereits im Juli 2021 erfolgte, wird im schalltechnischen Gutachten von der Realisierung der Güterzugstrecke einschließlich der hierfür geplanten Lärmschutzwand ausgegangen, die im nördlichen Teil bis fast zur geplanten Freisportanlage in 360m Länge eine 5m hohe Lärmschutzwand vorsieht.
- Entlang der Südwesttangente wird eine 655 m lange und sechs m hohen Lärmschutzwand über Fahrbahnoberkante angesetzt. Die Höhe verringert sich am nördlichen Ende abstufend von sechs auf vier und dann auf drei Meter über Fahrbahnoberkante. Die vier Meter hohe parallel zur Ausfahrt der Südwesttangente verlaufende Wand ist circa 120 Meter lang, die drei Meter hohe Wand ist circa 10 Meter lang. Der nördlichste Teil der Schallschutzwand verläuft auf einem Damm.

Bewertungsmaßstäbe

Beurteilung der städtebaulichen Planung - Schallschutz im Städtebau DIN 18005

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind in der Bauleitplanung u.a. die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Der Lärmschutz als wichtiger Teil wird für die Praxis durch die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, konkretisiert. Danach sind in den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebieten, sonstigen Flächen) folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel im Plangebiet anzustreben:

Gebietsart	**Orientierungswert in dB(A) für Verkehrslärm**	
	tags (06:00 – 22:00)	**nachts (22:00 – 06:00)**
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	40/45
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55
Sonstige Schutzgebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65
Mischgebiete	60	50

Nach vorgenannter Norm ist die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigung zu erfüllen. Die vorgenannten Werte sind demnach keine Grenzwerte, sondern Orientierungswerte. Bei Berücksichtigung und stärkerer Gewichtung weiterer Themenfelder können die Werte überschritten werden

Mit der zwischenzeitlich erfolgten Änderung der BauNVO wurde die Gebietskategorie urbanes Gebiet (MU) eingeführt, für die in der ebenfalls geänderten TA Lärm Immissionsrichtwerte genannt werden. In den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1, fand das urbane Gebiet bislang keine Berücksichtigung. Die Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen erfolgt daher analog zu Mischgebieten.

Die Beurteilungspegel für Verkehrslärm aus Straßen werden nach der „RLS-19“ und aus Schienenverkehr nach der „Schall 03“ berechnet. Sowohl bei der Planung von Straßen als auch von schutzbedürftigen Nutzungen in deren Nahbereich ist die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 anzustreben.

Beurteilungskriterien für Gewerbelärm (TA Lärm)

Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetztes (BImSchG) unterliegen, müssen die Bestimmungen der TA Lärm erfüllen, welche dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche dient.

Bei städtebaulichen Aufgabenstellungen stellt die DIN 18005, Teil 1 die maßgebliche Beurteilungsgrundlage dar. Die Richtwerte der TA Lärm stimmen weitgehend mit den Orientierungswerten der DIN 18005 überein. Über diese Orientierungswerte der DIN 18005 hinaus gibt es in der TA Lärm immissionsschutzrechtlich verbindliche IRW (Immissionsrichtwerte) für gewerbliche Anlagen, die an schutzwürdigen Nutzungen einzuhalten sind.

Gebietsart	**Orientierungswert in dB(A) für Gewerbelärm**	
	tags (06:00 – 22:00)	**nachts (22:00 – 06:00)**
Urbane Gebiete	63	50
allgemeinen Wohngebiete	55	40

Beurteilungskriterien für Verkehrsgeräusche - Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)

Für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen (Bundesfernstraßen und anderen Straßen, soweit das Landesrecht mit dem Bundesrecht übereinstimmt) ist die 16. BImschV/2.2.2./ zu Grunde zu legen. Für die städtebauliche Planung ist die 16. BImschV nicht unmittelbar anwendbar, die in ihr benannten Regelungen und Werte können aber ggf. im Rahmen der städtebaulichen Abwägung eine Rolle spielen.

Gebietsart	**Immissionsgrenzwert in dB(A)**	
	tags (06:00 – 22:00)	**nachts (22:00 – 06:00)**
In Reinen und Allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	59	49
in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	64	54

Beurteilungskriterien für Schiffsverkehr – ABSAW

Grundlage zur Beurteilung der Verkehrsgeräusche von Wasserstraßen ist die Anleitung zur Berechnung der Luftschallausbreitung an Bundeswasserstraßen (ABSAW). Diese soll „den Anwender in die Lage versetzen, Aussagen zur Berücksichtigung und Abwägung der Lärmbelastung bei Wasserstraßenplanungen zu machen und die Frage nach der Erforderlichkeit von Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen“. Gemäß §1 Bundeswasserstraßengesetz gehören zu den Wasserstraßen zum Beispiel auch Schleusen sowie Liege- und Wartestellen.

Die Anleitung beschreibt des Weiteren Ansätze zur Ermittlung der Geräuschemissionen von Wasserstraßen und ein Berechnungsverfahren der resultierenden Schallausbreitung. Das Verfahren orientiert sich an der RLS-90 für Straßenverkehr und der Schall03 für Schienenverkehr. In der ABSAW Schallleistungspegel sind verschiedener Schiffstypen k aufgelistet, diese können der folgenden Tabelle 4 entnommen werden:

Schiffstyp k	Schallleistungspegel [dB(A)]			
	Frei Fahrt L'WA, 1h	Anfahrtsweg L'WA, 1h	Abfahrtsweg L'WA, 1h	Liegestelle (Leerlauf)
Frachtschiffe > 800 TT	65.1	60	62	
Frachtschiffe ≤ 800 TT	63.2	-	-	
Fahrgastschiffe	61.5	-	-	
Sport-/ Freizeitboote	58.6	-	-	-

Beurteilungskriterien für Sportanlagen - Immissionsrichtwerte nach 18. BImSchV

Für die Errichtung und den Betrieb von Sportanlagen ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung heranzuziehen. Sie kann in der Bauleitplanung als mittelbare Konkretisierung der DIN 18005 gelten. Dabei enthält die 18. BImSchV auszugsweise folgende Immissionsrichtwerte:

	Immissionsrichtwerte in dB(A)			
	tags(außerhalb der Ruhezeiten)	tags (innerhalb der Ruhezeiten am Morgen*)	tags (innerhalb der Ruhezeiten „im Übrigen“)	ungünstigste Stunde während der Nacht
in Allgemeinen Wohngebieten	55	50	55	40
in Reinen Wohngebieten	50	45	50	35
in Mischgebieten	60	55	60	45
in Gewerbegebieten	65	60	65	50
in Urbanen Gebieten	63	58	63	45

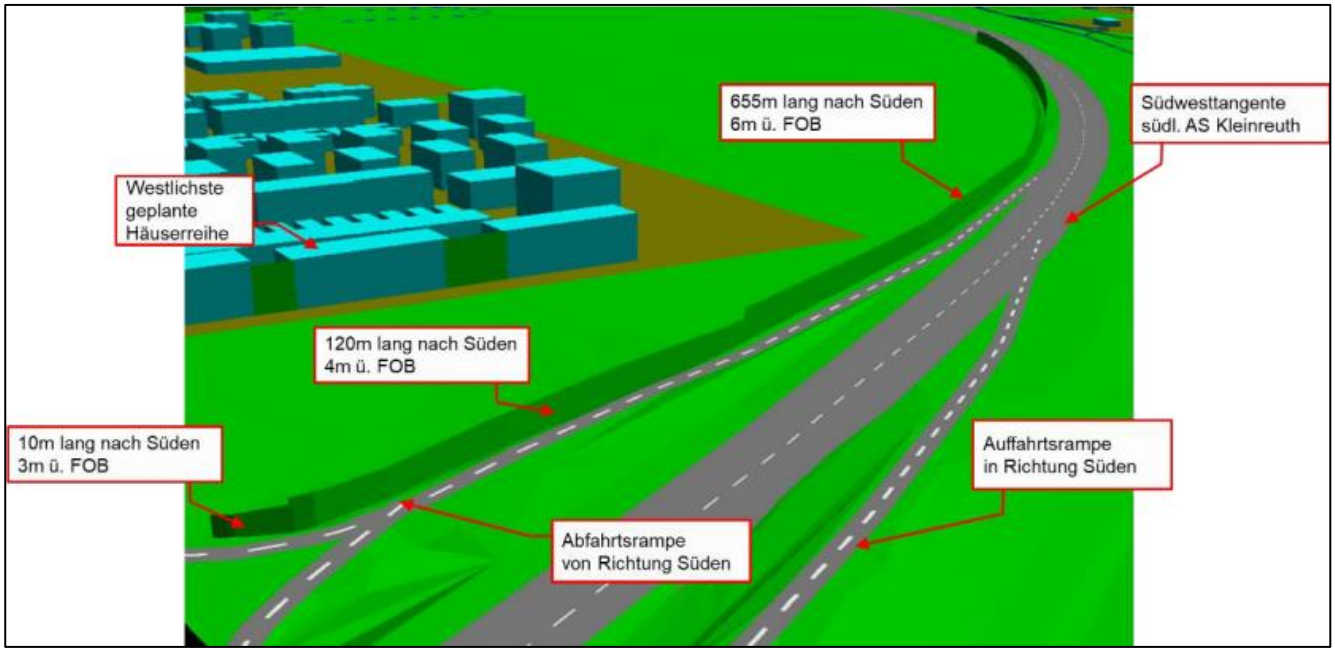
Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Ergebnisse und Beurteilung

Beurteilung der Gesamtverkehrsgeräusche außerhalb und innerhalb des Bebauungsplangebiets

Die Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm zeigen, dass ohne die Realisierung von Schallschutzmaßnahmen die Orientierungswerte der DIN 18005 im Tages- und Nachtzeitraum an allen Gebäuden zum Teil weit überschritten werden. Durch die Realisierung von Schallschutzmaßnahmen sollte angestrebt werden, mindestens die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV einzuhalten.

Um die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV einzuhalten sind parallel zur Südwesttangente auf der östlichen Seite aktive Schallschutzmaßnahmen, in Form einer etwa 655 m langen und 6 m hohen Schallschutzwand (über Fahrbahnoberkante) notwendig. Die Höhe der Lärmschutzwand verringert sich am nördlichen Ende abstufend von sechs auf vier und dann auf 3 m über Fahrbahnoberkante. Die 4 m hohe parallel zur Ausfahrt von der Südwesttangente verlaufende Wand ist in einer Länge von etwa 120 m und die 3 m hohe Wand ist in einer Länge von 12 m zu realisieren. Der nördlichste Teil der Schallschutzwand verläuft auf einem Damm. Diese Schallschutzwände sind hochabsorbierend auszuführen.



8

Darüber hinaus sind zwischen den Gebäuden entlang der Südwesttangente und der Neuen Rothenburger Straße Schallschutzwände vorgesehen, mit denen die Lücken zwischen den Gebäuden geschlossen werden.

Die folgenden Lageplanskizzen zeigen, dass die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für die jeweiligen Gebiete an den Gebäuden entlang der Neuen Rothenburger Straße und der westlichsten Häuserreihe im Tag- und Nachtzeitraum überschritten werden. Entlang der Neuen Rothenburger Straße wurden Beurteilungspegel bis 73 dB(A) am Tag berechnet. Im Nachtzeitraum wurden maximal 65 dB(A) entlang der Neuen Rothenburger Straße berechnet.

Tagzeit

Im **Tagzeitraum** kommt es zusätzlich zu den Überschreitungen an den außenliegenden Gebäuden auch bei den dahinterliegenden Gebäuden an zehn Gebäuden im westlichen Teil des Bebauungsplans zur Überschreitung der Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV. Die maximale Überschreitung liegt bei 3 dB(A). Im östlichen Teil (Gebäudereihe an der Neuen Rothenburger Straße ausgeschlossen) werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an zwei Gebäuden überschritten. An den geplanten Gebäuden am Bildungsstandort werden die Grenzwerte im Tagzeitraum an den nördlichen und östlichen Fassaden um maximal 6 dB(A) überschritten. Durch die Umsetzung von Zwischenwänden entlang der Neuen Rothenburger Straße können an den dahinterliegenden Fassaden die Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) in den Urbanen Gebieten am Tag eingehalten werden.

[8] Abbildung: Verlauf und Höhen der Schallschutzwände entlang der Südwesttangente Quelle: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 4445 b „Tiefes Feld“, Obermayer, 17.09.2021



9

Nachtzeit

Im **Nachtzeitraum** wird im westlichen Teil des Bebauungsplans südlich und östlich der Sammelstraße A der Immissionsgrenzwert an allen Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet überschritten. Die maximale Überschreitung liegt bei 6 dB(A). An einer Mehrzahl der Gebäude kommt es in den oberen Stockwerken sowohl an der Ost- als auch an der Westfassade zu Überschreitungen. Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss wird an einer Vielzahl der Gebäude der Grenzwert unterschritten. Ab dem zweiten Obergeschoss werden bei den meisten Gebäuden an der Ost- und Westfassade Überschreitungen berechnet. Auch im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes kommt es an der Mehrzahl der Gebäude zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV. An einer Vielzahl von

Gebäuden kommt es im Erdgeschoss zu einer lärmabgewandten Fassadenseite, an der die Grenzwerte eingehalten werden. Ab der zweiten östlichen Gebäudereihe ist dies auch im 1. und 2. Obergeschoss der Fall, ausschließlich bei der östlichsten Gebäudereihe werden ab dem 1. Obergeschoss an der Ost- und Westfassade Überschreitungen berechnet. Ab dem 3. Obergeschoss wird bei allen Gebäuden, mit wenigen Ausnahmen, keine lärmabgewandte Fassade mehr berechnet.

[9] Abbildung: Verkehrslärm Schallschutzwand SWT 6 m ü. FOK Maximaler Beurteilungspegel Tagzeitraum Quelle: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 4445 b „Tiefes Feld“, Obermayer, 17.09.2021



10

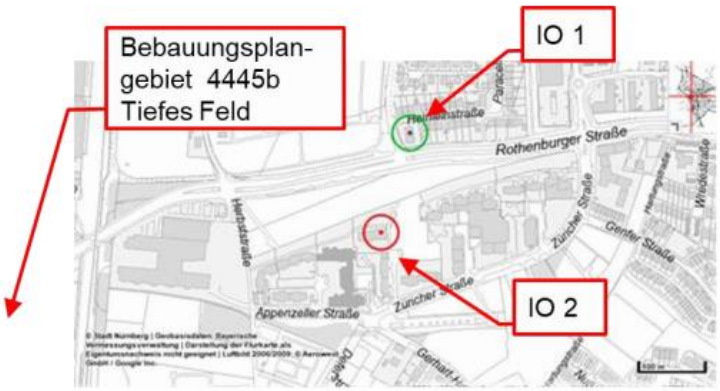
<u>Beurteilung der Verkehrsgeräusche innerhalb des Bebauungsplangebietes an den umliegenden Bestandsgebäuden</u>

Durch die Realisierung der Bebauung im Bebauungsplan 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ kommt es zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen. Im Folgenden wurde dieser Zusatzverkehr im Vergleich zum Verkehr ohne Realisierung des Bebauungsplans an zwei Bestandsgebäuden in der naheliegenden Umgebung schalltechnisch beurteilt.

Im Prognose-Nullfall 2 wird davon ausgegangen, dass die Neue Rothenburger Straße bereits realisiert wurde, die Bebauungspläne 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ und 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ aber noch nicht entwickelt sind. Im Prognose-Planfall 3 wird sowohl die Realisierung der Neuen Rothenburger Straße und den beiden Bebauungsplänen angenommen.

Die zu erwartende Zunahme der Beurteilungspegel wurde nach der Richtlinie RLS-19 berechnet. In Anlehnung an die 16. BImSchV wurde geprüft, ob es zu einer Pegelerhöhung von 3 dB(A) und somit zu einer wesentlichen Änderung kommt.

Die Beurteilung erfolgt an zwei Immissionsorten stadteinwärts. Die Lage der Immissionsorte kann der folgenden Abbildung entnommen werden. [11]



Die Verkehrszahlen pro Tag (Kfz/24) erhöhen sich im Vergleich von Prognose-Nullfall zu Prognose-Planfall um 2000 Fahrzeuge von 20.000 auf 22.000 Fahrzeuge. Somit liegt nur eine geringe Zunahme der Verkehrszahlen vor. Die Lkw Anteile bleiben in beiden Prognose-Fällen gleich, mit Ausnahme des Lkw2-Nachtanteils, dieser verringert sich im Prognose-Planfall um 1%. Im Prognose-Nullfall lag der Lkw2 Anteil bei 3% und im Prognose-Planfall bei 2%.

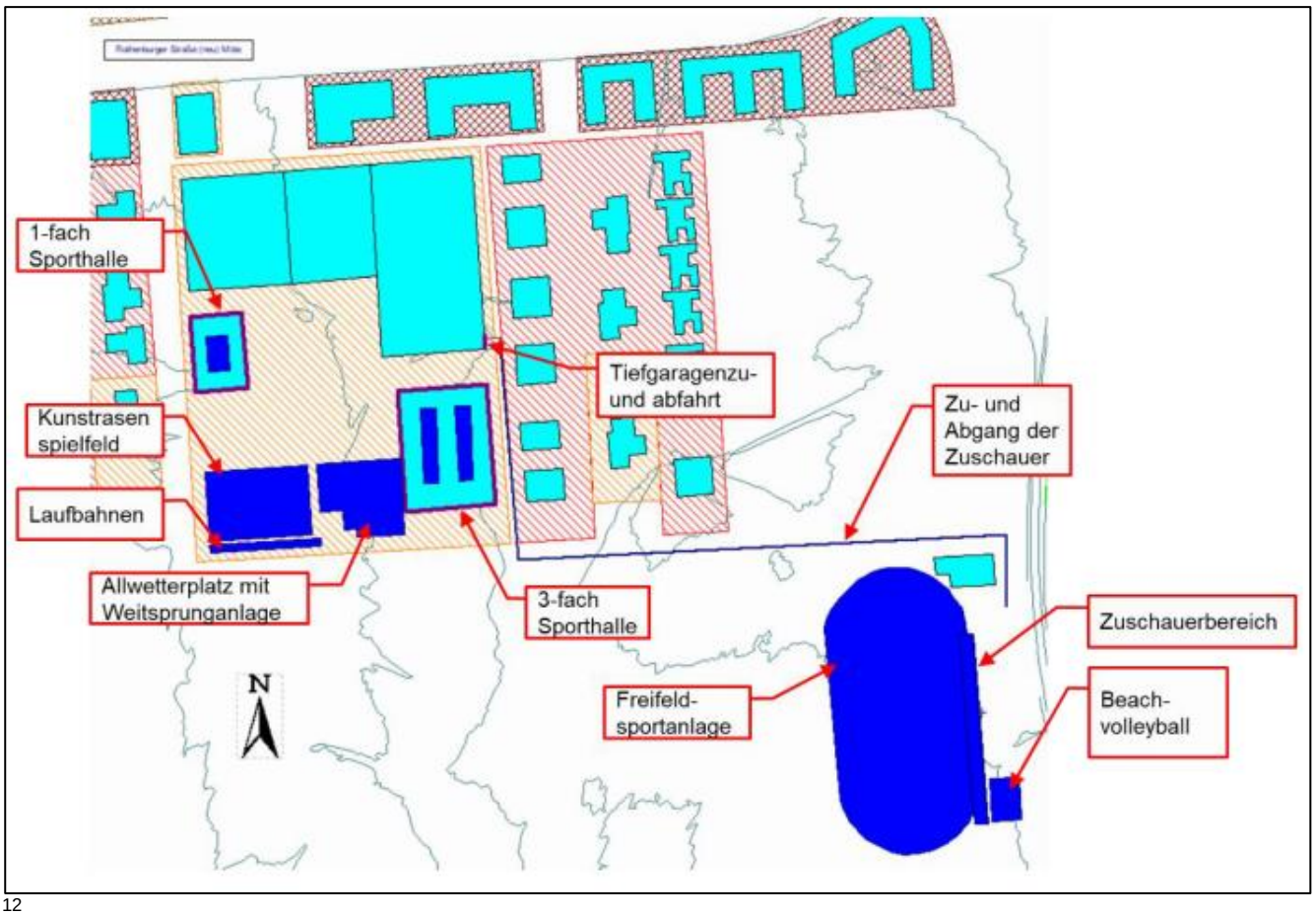
[10] Abbildung: Verkehrslärm Schallschutzwand SWT 6 m ü. FOK Maximaler Beurteilungspegel Nachtzeitraum Quelle: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 4445 b „Tiefes Feld“, Obermayer, 17.09.2021

[11] Abbildung: Lage der Spitzenschallquellen – Sportlärm, Quelle: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 4445 b „Tiefes Feld“, Obermayer, 17.09.2021

Anhand der nur gering gestiegenen Verkehrszahlen und der gleichbleibenden Lkw-Anteile am Tag ist eine Pegelerhöhung von 3 dB(A) und somit eine wesentliche Änderung gemäß der 16. BImSchV ausgeschlossen. Im Nachtzeitraum verringert sich der Lkw2-Anteil zusätzlich, somit ist auch im Nachtzeitraum eine wesentliche Änderung auszuschließen.

Ergebnisse und Beurteilung Sportanlagenlärm

Neben der schulischen Nutzung werden die Sportanlagen des Bildungszentrums auch für Vereinssport genutzt. Bei der Berechnung wurde davon ausgegangen, dass außerschulische Sportnutzung ausschließlich dann stattfindet, wenn die Schulgebäude nicht mehr genutzt werden. Schulgebäude werden demnach nicht beurteilt. In der folgenden Abbildung sind die Spitzenquellen für den Sportlärm dargestellt, in der Situierung, die sich aus einer Machbarkeitsstudie des Hochbauamts ergibt.



12

Beurteilungspegel Werktage

Ohne Betrachtung der Schulgebäude wurden am Tag außerhalb der Ruhezeiten maximale Beurteilungspegel von 53 dB(A) an dem westlich des Kunstrasenspielfelds liegenden Gebäude (westliche Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte und Soziale Bedarfe“) berechnet. Das Gebäude liegt in einer Fläche für Gemeinbedarf und wird analog einem allgemeinen Wohngebiet beurteilt. Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete im Tageszeitraum außerhalb der Ruhezeiten wird somit eingehalten. An den übrigen umliegenden Gebäuden werden niedrigere Beurteilungspegel berechnet somit werden an allen Gebäuden die Immissionsrichtwerte am Tag außerhalb der Ruhezeiten eingehalten. Im Nachtzeitraum wird an der Tiefgaragenabfahrt gegenüber des WA 16

[12] Abbildung: Lage der Spitzenschallquellen – Sportlärm, Quelle: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 4445 b „Tiefes Feld“, Obermayer, 17.09.2021

ein Beurteilungspegel von 39 dB(A) berechnet, dies ist der maximale berechnete Beurteilungspegel. Somit kann auch im Nachtzeitraum der Immissionsrichtwert eingehalten werden.

Beurteilungspegel Sonn- und Feiertage

Das Schulgebäude ausgeschlossen, wurden am Tag außerhalb der Ruhezeiten maximale Beurteilungspegel von 51 dB(A) an zwei Gebäuden (westliche Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte und Soziale Bedarfe“ und WA 17) berechnet.

Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete für den Tag außerhalb der Ruhezeiten wird somit eingehalten.

Im Tagzeitraum innerhalb der Ruhezeiten werden an dem westlich des Kunstrasenspielfelds liegenden Gebäude (westliche Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte und Soziale Bedarfe“) Beurteilungspegel von maximal 57 dB(A) berechnet. Somit kommt es zu Überschreitungen von 2 dB(A). An den übrigen Gebäuden werden geringere Beurteilungspegel berechnet und der Immissionsrichtwert eingehalten.

Eine Nutzung vor 8:00 Uhr am Morgen ist momentan nicht geplant, weshalb dieser Zeitraum nicht beurteilt wurde.

Spitzenpegel

Der maximale Immissionspegel beträgt 82 dB(A) am Gebäude östlich der 3-fach Sporthalle (WA 17) im Tag- und Ruhezeitraum an Werktagen sowie an Sonn- und Feiertagen. Der berechnete Pegel liegt somit unter dem zulässigen Spitzenpegel von 85 dB(A). Im Nachtzeitraum wird ein maximaler Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Gebäude (WA 16) östlich der Tiefgarage berechnet, auch in diesem Zeitraum wird der zulässige Spitzenpegel von 80 dB(A) unterschritten.

Beurteilung des umliegenden Gewerbelärms

Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete, urbane Gebiete und Sondergebiete (Gemeinbedarfsfläche Bildungszentrum) an der jeweiligen geplanten Bebauung im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten werden, vorausgesetzt die Annahmen bezüglich der berücksichtigten Gewerbeflächen werden eingehalten. Am Tag wird ein maximaler Beurteilungspegel von 51 dB(A) berechnet, der Immissionsrichtwert der TA Lärm liegt bei 63 dB(A) und wird somit um 12 dB(A) unterschritten. Im Nachtzeitraum wird ein maximaler Beurteilungspegel von 41 dB(A) berechnet, der Richtwert der TA Lärm von 45 dB(A) wird somit um 4 dB(A) unterschritten.

Beurteilung des Gewerbelärms im Plangebiet

Da im aktuellen Planungsstand weder Lage noch Anzahl der gewerblichen Quellen im Plangebiet feststehen, können diese nicht auf ihre schalltechnischen Auswirkungen geprüft werden. Daher muss im weiteren Verlauf der Ausführungsplanung, darauf geachtet werden, dass beispielsweise durch gewerblich genutzte Tiefgaragenzu- und abfahrten, technische Anlagen etc. keine nennenswerte Lärmbelastung an den umliegenden Gebäuden resultiert, d.h. die Thematik wird in das folgende Genehmigungsverfahren abgeschichtet.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsziele Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - WA 20), Urbane Gebiete (MU 1.1 - MU 5.3) sowie Flächen für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“, „Soziale Bedarfe“, „Kindertagesstätte / Soziale Bedarfe“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Bei den Teilbaugebieten WA 1 bis WA 20 und bei den Teilbaugebieten MU 1.1 bis MU 5.3 handelt es sich nicht um eigenständige Baugebiete, sondern um Teile eines nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliederten allgemeinen Wohngebietes und eines nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliederten urbanen Gebiets.

Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - WA 20)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die planungsrechtliche Möglichkeit zur Ansiedlung der weiteren Nutzungen sorgt für eine gewünschte Durchmischung im Gebiet und zielt auf kurze Wege im Alltag ab. Demnach sind neben den konkret geplanten Kindergarteneinrichtungen auf den Flächen für den Gemeinbedarf "Kindertagesstätte / Soziale Bedarfe" auch weitere Einrichtungen dieser Art im Plangebiet zulässig.

Darüber hinaus sind in diesen Gebieten ausnahmsweise Anlagen für kirchliche Zwecke, Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen. Diese Nutzungsarten beeinträchtigen das Wohnen nicht und verstärken die Nutzungsdurchmischung.

Zu Sicherung der angestrebten Wohnqualität (u.a. kein Durchgangsverkehr möglich, Mischverkehrsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität) und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sind in oben genannten allgemeinen Wohngebieten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig, bzw. auch nicht ausnahmsweise zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, dass gebietsfremder Ziel- und Quellverkehr, der bei den ausgeschlossenen Nutzungen in größerem Umfang zu erwarten wäre, weitgehend vermieden wird.

Urbanes Gebiet (MU 1.1 - MU 5.3)

In urbanen Gebieten sollen möglichst viele Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung räumlich eng beieinanderliegen. Das urbane Gebiet stellt sich als Gebietstyp grundsätzlich recht flexibel und breit hinsichtlich der zulässigen Nutzungen dar. Im Sinne der BauNVO dient das urbane Gebiet dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die keine wesentlich störenden Auswirkungen auf die Wohnnutzung haben. Entsprechend dieser Formulierung und Definition wird deutlich, dass die Wohnnutzung eine zentrale Funktion im urbanen Gebiet besitzt und als überwiegende bzw. vorwiegende Nutzungsart anzusehen ist. Gegenüber dem Mischgebiet zeichnet sich das urbane Gebiet ebenfalls dadurch aus, dass keine Gleichgewichtigkeit der unterschiedlichen Nutzungen erforderlich ist. Diese Flexibilität hat jedoch darin ihre Grenzen, dass keine der drei Hauptnutzungsarten vollständig im Gebiet ausgeschlossen werden darf. Eine Nutzungsmischung, wenn auch in ungleichmäßiger Art, ist das charakteristische Merkmal des urbanen Gebietes und muss daher gewahrt bleiben. Entsprechend ist der Gebietscharakter noch gewahrt, wenn eine der Hauptnutzungsarten einen überwiegenden Anteil im Gebiet umfasst, die anderen mitprägenden Nutzungen aber vorhanden sind.

In den Gebieten MU 2, MU 3, MU 4 und MU 5.1 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Diese Baufelder liegen in einem ausreichenden Abstand von mehr als 18 m zu den Außenwänden der Tunnelbauwerke der U-Bahn, sodass keine erschütterungstechnischen Einschränkungen bestehen.

<u>Teilweise Ausschluss von Wohnnutzungen im den urbanen Gebieten MU 1.1, 1.2, 1.3, 5.2, 5.3</u>

In den Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3, MU 5.2, MU 5.3 sind nur Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Wohnnutzungen sind hier aus erschütterungstechnischen Gründen lediglich ab einem Abstand von 18 m zu den Außenwänden der Tunnelbauwerke der U-Bahn zulässig. Dies betrifft die Gebiete MU 1.2, MU 1.3, MU 5.2 und MU 5.3. In dem gesamten Gebiet MU 1.1 sind demnach keine Wohnnutzungen möglich, da das Baufeld zu nahe an dem U-Bahntunnelwerk liegt und negative Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse hervorgerufen werden.

Vor diesem Hintergrund erfolgt hier die Einteilung der Gebiete MU 1 und MU 5 in vier bzw. drei Teilbereiche. Ziel der urbanen Gebiete ist es in jedem der urbanen Gebiete den festgesetzten Nutzungskatalog zu ermöglichen.

Beschränkung von Wohnnutzungen im Erdgeschoss der urbanen Gebiete MU 1.3 bis MU 5.2

In den Gebieten MU 1.3, MU 3, MU 4, MU 5.1 und MU 5.2 sind Wohnnutzungen in den Erdgeschossen entlang der Neuen Rothenburger Straße nur ausnahmsweise zulässig. In den Erdgeschosszonen im Norden der Baufelder sollen Nutzungen etabliert werden, welche Publikumsverkehr in der Neuen Rothenburger Straße und an dem Platz erzeugen, um im künftigen Zentrum vom Tiefen Feld kleinteilige „urbane“ Nutzungen zu ermöglichen und die Erdgeschosszone zu beleben. Die Ausnahme für die Zulässigkeit von Wohnnutzung im Erdgeschoss entlang der Neuen Rothenburger Straße resultiert aus der hohen Nachfrage nach Wohnnutzung sowie einer Sättigung von gewerblichen Nutzungen. Um eine Belebung des Stadtteilplatzes hervorzurufen sind im urbanen Gebiet MU 3 in dem gesamten Erdgeschoss keine Wohnnutzungen zulässig.

Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten, Tankstellen

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten sowie Tankstellen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, dass gebietsfremder Ziel- und Quellverkehr, der bei den ausgeschlossenen Nutzungen in größerem Umfang zu erwarten wäre, weitgehend vermieden wird. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes resultiert aus der hohen Nachfrage nach Wohnnutzung. Zudem soll der negative Effekt von Vergnügungsstätten auf die angrenzende Wohnbebauung und die Bewohner vermieden werden.

Durch den Ausschluss von Tankstellen soll sichergestellt werden, dass sich 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.

- Bei Vergnügungsstätten 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.

Mit dem Vorsehen von gewerblichen Nutzungen wird ein Beitrag zur Befriedigung des hohen Gewerbeflächenbedarfs in Nürnberg geleistet.

Flächen für den Gemeinbedarf „Bildungszentrum“

Die Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ umfasst den etwa 38.490 m² großen Campus südlich des Stadtteilplatzes. Städtebauliches Ziel ist die Ansiedlung von Gebäuden und Nebenanlagen für ein sechszügiges Gymnasium und eine vierzügige Grundschule sowie dafür erforderliche Einrichtungen und Freiflächen. Weiterhin sind Anlagen für den Schul- und Vereinssport und Anlagen für weitere Kinderbetreuungsangebote (Kindergarten / Hort) zulässig. Um die Stromversorgung sicherzustellen, ist auf der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ eine Trafostation unterzubringen.

Konkret werden Gebäude für das Gymnasium, die Grundschule, die Betreuungsangebote, eine Mensa, mehrere Neben- und Gerätegebäude, eine 4-fach Turnhalle, eine 1-fach Turnhalle, zwei Allwetterplätze, ein Kunstrasenfeld, Flächen für Außensport (Weitsprung, Laufbahn) und ein Schulgarten vorgesehen. Stellplatzflächen Fahrräder, Roller und Barrierefreie Stellplätze werden ebenfalls benötigt.

Mit der neuen U-Bahnstation in der Neuen Rothenburger Straße besteht über den südlich daran anschließenden öffentlichen Platz eine sehr gute Anbindung an das geplante Bildungszentrum. Des Weiteren sichert das großzügig vorgesehene Geh- und Radwegesystem fußläufige Anbindung zwischen den neuen Wohngebäuden im Plangebiet und dem Bildungszentrum.

Flächen für den Gemeinbedarf „Sportanlagen“

Zur Sicherstellung der erforderlichen Sportflächen für das Bildungszentrum wird im Südosten des Geltungsbereichs ein großzügiger Sportplatz vorgesehen, welcher dem Schul- und Vereinssport dienen soll.

Um eine funktionsgerechte Nutzung der Fläche für Gemeinbedarf „Sportanlagen“ zu ermöglichen, sind hier Freiflächen und bauliche Anlagen für sportliche Zwecke sowie ein Funktionsgebäude zulässig.

Neben dem Rasenspielfeld sind Allwetterplätze mit angebauter Weit- und Hochsprunganlage sowie Laufbahnen und eine Beachvolleyballanlage, kombiniert mit einer Kugelstoßanlage geplant.

In dem Funktionsgebäude werden lediglich sanitäre Einrichtungen, Abstellräume und eine begrenzte Zahl von Umkleidekabinen vorgesehen. Für Umkleidezwecke werden grundsätzlich die Umkleidekabinen in den Sporthallen des Bildungszentrums genutzt. Daher sind im Nordosten der Sportanlage nur insgesamt 8 Stellplätze für Beeinträchtigte, Trainerpersonal und Rettungsfahrzeuge zulässig. Stellplätze für Sportakteure und Besucher sind in der Tiefgarage des Bildungszentrums vorgesehen.

Flächen für den Gemeinbedarf „Soziale Bedarfe“

Zur Sicherstellung des Plangebiets mit sozialen Einrichtungen wird westlich des Stadtteilplatzes / südlich der Neuen Rothenburger Straße eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Bedarfe“ festgesetzt. Hier können beispielsweise Betreuungs-, Wohn- und Pflegeangebote / -einrichtungen sowie Treffpunkte für versch. Personengruppen untergebracht werden. Konkreter Bedarf besteht für eine stationäre Pflegeinrichtung (Pflegeheim). Besondere Wohnangebote müssen über einen sozialen Träger angeboten werden. Kommerzielle Wohnangebote sind in Flächen für Gemeinbedarf nicht zulässig.

Mit Vorsehen dieser Nutzungen können im Plangebiet Angebote an sozialen Einrichtungen, die auf Hilfe, Unterstützung, Betreuung und ähnliche fürsorgerische Maßnahmen ausgerichtet sind, gewährleistet werden. Um den Stadtteilplatz, als verkehrsberuhigten Bereich, frei von unnötigen Kfz-Verkehr zu halten, sind die Stellplatzmöglichkeiten für dieses Baufeld in der Tiefgarage des Bildungszentrums unterzubringen.

Flächen für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte / Soziale Bedarfe“

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung einer zeitgemäßen wohnortnahen Kinderbetreuungsversorgung ist im südöstlichen und südwestlichen Plangebiet je eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte (KiTa) / Soziale Bedarfe“ entsprechend den städtischen Bedarfen an Kinderkrippenplätzen und Kindergartenplätzen festgesetzt. Jeweils sollen 24 Krippen- und 50 Kindergartenplätze entstehen.

Mit Ermöglichung von 4-geschossigen Gebäuden besteht die Möglichkeit weitere soziale Nutzungen unterzubringen. Neben Gebäuden, Nebenanlagen, Einrichtungen und Freiflächen für Kindertagesstätten sind demnach auch Gebäude, Nebenanlagen für Betreuungs-, Wohn- und Pflegeangebote sowie Treffpunkte für verschiedene Personengruppen möglich.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Aufgrund der Bedeutung des Tiefen Feldes als neuem Stadtteil im Nürnberger Westen mit ÖPNV Anschluss und der hohen Nachfrage nach Wohnraum wird insgesamt eine städtebaulich und architektonisch anspruchsvolle und verdichtete Bauweise angestrebt.

Festsetzung der Grundflächenzahl bzw. Grundflächen gem. § 19 BauNVO

Teilbaugebiet	Grundstück	GRZ 1	GRZ 2
MU 1.1	1019 m²	0,7	0,9
MU 1.2	3430 m²	0,7	0,9
MU 1.3	1664 m²	0,8	0,9
MU 1.4	1477 m²	0,9	0,9
MU 2	866 m²	1,0	0,9
MU 3	1595 m²	0,9	0,9
MU 4	2186 m²	0,8	0,9
MU 5.1	1768 m²	0,8	0,9
MU 5.2	3249 m²	0,7	0,9
MU 5.3	4137 m²	0,7	0,9
MU Gesamt	**21390 m²**		
WA 1	3207 m²	0,5	0,8
WA 2	2594 m²	0,7	0,8
WA 3	928 m²	0,6	0,8
WA 4	2299 m²	0,6	0,8
WA 5	1177 m²	0,7	0,8
WA 6	2046 m²	0,5	0,8
WA 7	1921 m²	0,5	0,8
WA 8	925 m²	0,4	0,8
WA 9	1400 m²	0,4	0,8
WA 10	1773 m²	0,5	0,8
WA 11	3664 m²	0,5	0,8
WA 12	1153 m²	0,5	0,8
WA 13	3665 m²	0,5	0,8
WA 14	633 m²	0,7	0,8
WA 15	2827 m²	0,5	0,8
WA 16	3994 m²	0,5	0,8
WA 17	1328 m²	0,6	0,8
WA 18	2360 m²	0,5	0,8
WA 19	3814 m²	0,6	0,8
WA 10	1773 m²	0,5	0,8
WA 12	1153 m²	0,5	0,8
WA 13	3665 m²	0,5	0,8
WA 14	633 m²	0,7	0,8
WA 15	2827 m²	0,5	0,8
WA 16	3994 m²	0,5	0,8
WA 17	1328 m²	0,6	0,8
WA 18	2361 m²	0,5	0,8
WA 19	3814 m²	0,6	0,8
WA 20	1046 m²	0,5	0,8

WA Gesamt	**42755 m²**		
GM Bildungszentrum	38490 m²	1,0	1,0
GM Soziale Bedarfe	838 m²	1,0	1,0
GM KiTa / Soziale Bedarfe - Ost	1419 m²	0,4	0,6
GM KiTa/ Soziale Bedarfe - West	1418 m²	0,4	0,6
GM Sportanlage	16134 m²	GR 200 m²	
GM Gesamt	**58299 m²**		

Die Festsetzung des Nutzungsmaßes wird unter Anwendung des §§ 16 und 17 BauNVO i.V.m. §§ 19 und 20 BauNVO getroffen. Das höchstzulässige Nutzungsmaß ergibt sich in den Gebieten MU 1.1 bis MU 5.3, in den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets WA 1 - WA 20, sowie in den Flächen für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“, „Soziale Bedarfe“ und „Kindertagesstätte / Soziale Bedarfe“ aus der im Planteil festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Das Maß der baulichen Nutzungen lehnt sich hierbei an die Baustruktur des städtebaulichen Rahmenplans an.

Überschreitung der Orientierungswerte gem. § 17 Abs. 1 BauNVO

Die Orientierungswerte gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für die Grundflächenzahl (GRZ) in urbanen Gebieten (MU) von 0,8 und für allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4 und 0,8 werden somit nicht in allen Baufeldern eingehalten.

Die Orientierungswerte für urbane Gebiete (GRZ 0,8; GFZ 3,0) und allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4; GFZ 1,2) können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn dies durch Umstände ausgeglichen ist oder durch weitere Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Zudem können nach § 19 Abs. 4 BauNVO die in § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Orientierungswerte der GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können zudem abweichende Bestimmungen getroffen werden. Um die gemäß Rahmenplan hohe Dichte im Plangebiet zu realisieren ist in den allgemeinen Wohngebieten neben der GRZ, außer in den Baufeldern MU 2, WA 1, WA 3 bis WA 10, WA 12 bis WA 14, WA 16, WA 17 und WA 20 eine Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen GFZ-Werte notwendig.

Die Überschreitung der GRZ/GFZ-Werte begründet sich aus Folgenden städtebaulichen Gründen:

Ziel der verdichteten Bauweise im Plangebiet ist die Ausnutzung der neu geschaffenen Verkehrsinfrastruktur und der Realisierung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Die Höhenentwicklung der Baukörper entlang der Neuen Rothenburger Straße sowie entlang der Südwesttangente ist in dieser Größe erforderlich, um eine abschirmende Wirkung in Bezug auf die Verkehrsimmissionen zu gewährleisten. Weiterhin zielt die Ausbildung von einzelnen Hochpunkten entlang der Neuen Rothenburger Straße auf die Markierung der Quartierseingänge ab. Die städtebauliche Qualität des Konzepts ist auch in dem ursprünglichen Wettbewerb begründet, dessen Grundstruktur sich in den Festsetzungen wiederfindet. Mit Nachweis gemäß Abstandsflächensatzung (AFS) der Stadt Nürnberg werden bei der nachfolgenden Planung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten, da hierdurch eine ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt wird. Darüber hinaus wurde die Lärmsituation umfangreich berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen durch das Vorsehen eines umfangreichen Regelungskonstrukts zum Schutz vor Lärm verbindlich festgesetzt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch den großen Grünanteil in räumlicher Nähe zur verdichteten Bebauung im Plangebiet, welche im Großteil den zukünftigen Bewohnern zum Aufenthalt zur Verfügung steht, der festgesetzten Dachbegrünung und den sonstigen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung minimiert bzw. ausgeglichen.

Die Überschreitung der Orientierungswerte der GRZ (über 0,8) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in den urbanen Gebieten MU 1.4, MU 2, MU 3 und der Fläche für Gemeinbedarf „Soziale Bedarfe“ ergibt sich aus den besonderen städtebaulichen Gründen. Der Bereich südlich der neuen U-Bahnstation sowie der Stadtteilplatz soll städtebaulich klar durch Raumkanten gefasst werden, sodass eine nahezu vollständige Bebauung der Baufelder notwendig ist. Des Weiteren wird auf eine möglichst enge Folge von Baukörper und Freifläche abgezielt, um den Straßenraum zu gliedern.

Überschreitung der GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bis zu 0,9

In den urbanen Gebieten MU 1.2 bis MU 1.4 und MU 3 bis MU 5.3 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 Nummer 1 bis 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig, um ausreichend Fläche für Tiefgaragen vorzuhalten.

Überschreitung der GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bis zu 0,8

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 20 sowie in den Flächen für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte und Soziale Bedarfe“ ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 Nummer 1 bis 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig, um den Versiegelungsrad nicht noch weiter zu erhöhen.

GRZ / GR Flächen für den Gemeinbedarf

Die GRZ Werte in den Flächen für den Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ und „Kindergarten und Soziale Bedarfe“ sind so festgesetzt, dass gewisser Spielraum für die Ausgestaltung der baulichen Anlagen erfolgen kann. Für die Realisierung der Bebauung des Bildungszentrums ist größtmögliche Flexibilität bezüglich des Versiegelungsgrades erforderlich. Um alle Einrichtungen für das Bildungszentrum auf dem Baufeld unterzubringen ist eine GRZ von 1,0 erforderlich.

Um dem Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen im Plangebiet Rechnung zu tragen und für die geplante Nutzung einen zeitgemäßen und ausreichend großen Baukörper errichten zu können, wird auf den Flächen für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte und Soziale Bedarfe“ eine Grundflächenzahl von. 0,4 festgesetzt. Die maximale Grundfläche darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen, Stellplätze, um bis zu 0,8 m² überschritten werden. Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass die der erforderlichen Freiflächen für Kindertagesstätten sind in den Flächen für den Gemeinbedarf „Kindergarten und Soziale Bedarfe“ untergebracht werden können.

In der Fläche für Gemeinbedarf „Sportanlage“ ist eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl von max. 200 m² festgesetzt, um die Errichtung von sanitären Einrichtungen, Abstellräumen, eine begrenzte Zahl von Umkleidekabinen sowie Nebenanlagen direkt an der Sportanlage zu ermöglichen. Das Funktionsgebäude, welches im Nordosten der Sportanlage positioniert wird, nimmt optisch somit nur eine untergeordnete Bedeutung gegenüber der gesamten Sportanlage ein und die Fernwirkung in der freien Landschaft wird beschränkt.

Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse

Nach § 16 Abs. 4 BauNVO können Mindestmaße und Höchstmaße für die Bestimmung der Zahl der Geschosse festgelegt werden. Diese Möglichkeit wird genutzt, um das Gebiet flächensparend zu entwickeln, die Versiegelung zu reduzieren und eine dem Standort eines Quartierzentrums angemessene Bebauungsdichte zu erreichen. Weiterhin sind in Richtung Südwesttangente und entlang der künftigen neuen Rothenburger Straße die Gebäudehöhen für die Bewältigung des aktiven Lärmschutzes relevant.

Die Planung sieht im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und in den urbanen Gebieten MU 1.1 bis MU 5.3 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf „Soziale Bedarfe“ eine mindestens viergeschossige Bebauung als Lärmschutzbebauung vor. Darüber hinaus sind in den Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.4, MU 3, MU 4, MU 5.1, MU 5.2 und in der Fläche für Gemeinbedarf „Soziale Bedarfe“ bis zu sechs Vollgeschosse zulässig. Im urbanen Gebiet MU 5.3 ist die Realisierung einer städtebaulichen Dominante mit einer Geschossigkeit von bis zu acht Vollgeschossen möglich.

Zur Umsetzung der Reihenhäuser / Doppelhäuser ist in den Gebieten WA 2, WA 11 und WA 19 eine ein- bis zweigeschossige Bebauung und in den Gebieten WA 5 und WA 14 eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung angedacht. In den Gebieten WA 4, WA 6 bis WA 10, WA 13, WA 15 bis WA 18 ist eine

drei- bis viergeschossige Bebauung vorgesehen. Durch diesen Höhenwechsel soll insbesondere eine städtebauliche Gliederung und ein Übergang zu den öffentlichen Freiflächen und dem Straßenraum erreicht werden.

Die Bebauung an den Stadtbalkonen in den Gebieten WA 3, WA 12 und WA 20 sind als fünfgeschossiger Hochpunkte auszuführen und markieren somit den Eingang in den Landschaftspark.

Festsetzung der Höhe des Erdgeschossfußbodens

Durch die maximale Höhenfestsetzung des Erdgeschossfußbodens von 0,30 m über den jeweiligen Höhenbezugspunkten sollen die Gebäudehöhe und die Sockelhöhe aus städtebaulichen Gründen begrenzt werden.

I.5.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Bauweise

Im Gebiet WA 1 und den Gebieten MU 1 bis MU 5.3 ist eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt, in der Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Diese Festsetzung begründet sich neben städtebaulichen Aspekten zur Schaffung einer Raumkante vor allem zur Sicherstellung des aktiven Lärmschutzes. An die nördliche straßenseitige Baulinie / Baugrenze muss in einer Höhe von mindestens 4 Geschossen, in MU 1.1 von fünf Geschossen und im MU 5.3 von sechs Geschossen herangebaut werden. Alternativ ist in den Gebieten entlang der Rothenburger Straße außer dem MU 1.1 und dem MU 1.3. eine Lärmschutzwand in Höhe von mind. 12 m über der angrenzenden Fahrbahnkante bzw. dem vorhandenen Gelände herzustellen. Damit der urbane Charakter nicht durch eine Dominanz von Lärmschutzwänden beeinträchtigt wird, sind diese auf 50% der an die Neue Rothenburger Straße angrenzenden Grundstückslänge zu begrenzen.

In allen weiteren Baufeldern wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit einer Länge bis zu max. 70 m zulässig sind und diese mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Somit wird die anberaumte städtebauliche Struktur einer lockeren, offenen Bauweise im Inneren des Plangebiets gemäß städtebaulichem Rahmenplan ermöglicht. Die Größe und Anordnung der Gebäude wird des Weiteren über das Maß der baulichen Nutzung sowie über die überbaubare Grundstücksfläche geregelt.

Um die gemäß städtebaulichem Rahmenplan vorgesehen Einfamilienhäuser zu realisieren sind in den Gebieten WA 2, WA 5, WA 11, WA 14 und WA 19 Reihen -(RH) und / oder Doppelhäuser (DH) festgesetzt. Demnach sind in diesen Baufeldern keine Einzelhäuser zulässig. Diese Regelung zielt darauf ab, einen Mix an Gebäudetypen im Plangebiet zu schaffen, um für verschiedene Zielgruppen Wohnangebote vorzuhalten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Baulinien sind an den Stellen festgesetzt, an denen übergeordnete Raumbezüge vor allem aus städtebaulichen Gründen erwünscht sind. Im Bereich der Gebiete MU 1.1 bis MU 5.3 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf „Soziale Bedarfe“ bilden sie eine zusammenhängende Raumkante zur künftigen Neuen Rothenburger Straße. Darüber hinaus werden durch diese Raumkante die Lärmimmissionen für die rückwärtige Wohnbebauung abgeschirmt. Im Bereich des Notausstiegs der U-Bahnstation (MU 1.2) wird auf die Festlegung einer Baulinie verzichtet, um eine Umbauung des Notausstiegs zu ermöglichen.

Weitere Baulinien sind im Osten (MU 3), Westen (GM „Soziale Bedarfe“) und Süden (GM „Bildungszentrum“) des Stadtteilplatzes vorgesehen, um diesen städtebaulichen Raum klar zu fassen. Die Baulinie südlich des Stadtteilplatzes in der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ ist erst ab dem 1.Obergeschoss einzuhalten. Im Erdgeschoss soll der Eingangsbereich zurückversetzt zu errichten, um bei Starkregenfällen ausreichend Fläche zum Ableiten des Oberflächenwassers vorzusehen.

In allen anderen Fällen werden in den Baufeldern Baugrenzen festgesetzt, die unterschiedliche Baukörper ermöglichen. Die Baufelder wurden dabei großzügig gewählt, so dass zusammen mit der Anzahl der Vollgeschosse innerhalb der Baufelder unterschiedliche Gebäudetypologien für verschiedene Wohnhaustypen entstehen können. Dies ist insbesondere im Bereich entlang der Neuen Rothenburger Straße sowie im Westen des Plangebiets von Bedeutung, da hier innerhalb der Gebäudetypologie auf die Anforderungen des passiven Lärmschutzes reagiert werden muss.

Die Baugrenzen können durch Terrassen und Balkone in einer Tiefe von 1,00 m und einer Länge von 4,00 m je Wohneinheit überschritten werden. Hierdurch soll die Möglichkeit wohnortnaher privater Freiflächen sichergestellt werden.

Lichte Höhe des Erdgeschosses

Die lichte Höhe von Räumen ist das Maß zwischen Fußbodenoberkante und Deckenunterkante je im fertigen Zustand. In den urbanen Gebieten MU 1.1 bis MU 5.3 muss die lichte Höhe des Erdgeschosses, welche zur neuen Rothenburger Straße zeigt, mindestens 3,50 m betragen. Hierdurch soll in diesen Baugebieten die Nutzung entsprechend den in diesen Bereichen städtebaulich notwendigen Nichtwohnnutzungen unterstützt werden. Die Ausbildung dieser Sockelzone und die Belebung des öffentlichen Raums durch die Nutzungen ist ein wichtiges städtebauliches Ziel am künftigen Stadtteilplatz und in dessen Umgebung.

Keller

Aus Sicherheitsgründen ist zwischen Kellergeschossen / Tiefgaragen und der Außenwand der U-Bahnbauwerke ein Abstand von 3 m einzuhalten. Da in den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 5.3 Teile der Baufelder über dem U-Bahnbauwerke liegen, sind hier vollflächige Unterkellerungen nicht möglich.

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN

Im Geltungsbereich gelten die Festsetzungen des Art. 6 BayBO in Verbindung mit § 1 der Abstandsflächensatzung (AFS) der Stadt Nürnberg.

Die Baufenster in diesen Baugebieten lassen ausreichend Spielraum, die Gebäude und die Grundrisse von Wohn-, Büro- und Geschäftsräumen so zu gestalten, dass jeweils ausreichende Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten notwendiger Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen gegeben sind.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind unter Einhaltung der Abstandsflächensatzung (AFS) der Stadt Nürnberg gewährleistet.

I.5.5. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN

Nebenanlagen

Um ausreichend Entwässerungsfläche zu ermöglichen, sind im gesamten Geltungsbereich und somit in allen Baufeldern außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen und Einrichtungen zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern) zulässig.

Um Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO für Spiel, Freizeit und Erholung, für das Abstellen von Fahrrädern und für die Herstellung von privaten Kinderspielplätzen, nicht direkt an den Grundstücksgrenzen zu positionieren, sind diese in den allgemeinen Wohngebieten und urbanen Gebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit dieser Regelung wird darauf hingewirkt, den Straßenraum von störenden Nebenanlagen freizuhalten.

Aus gestalterischen Gründen sind Nebenanlagen für Müll- und Wertstoffentsorgung in den urbanen Gebieten und in der Fläche für Gemeinbedarf „Soziale Bedarfe“ ebenerdig in die jeweiligen Gebäude zu integrieren.

Für eine möglichst flexible Anordnung von Nebenanlagen für die Müll- und Wertstoffentsorgung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“, sind diese ebenerdig in die jeweiligen Gebäude zu integrieren und / oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen.

Fläche für Nebenanlagen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ ist in der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Nebenanlagen nur Geräteschuppen, Pausenhofflächen, Sportflächen sowie Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO für Spiel, Freizeit und Erholung zulässig. Ziel ist es die geräuschintensiven Nutzungen (u.a. Sportanlagenlärm) im Südwesten des Bildungszentrums gegenüber dem geplanten Kindergartenstandort zu bündeln.

Lüftungstechnisch notwendige Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind aus Lärmschutzgründen in Bereichen der Ost- und Südfassade des künftigen Gebäudes nicht zulässig. Um Aufenthaltsräume vor Lärmimmissionen zu schützen, sind diese mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, wenn Alternativmaßnahmen (z.B. vorgelagerte Wintergärten, Vorbauten, Laubengänge, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen nicht vorgesehen werden.

Nebenanlagen in den Gebieten WA 2, WA 5, WA 11, WA 14 und WA 19

In den Gebieten WA 2, WA 5, WA 11, WA 14 und WA 19, in denen vorrangig weniger Wohneinheiten entstehen, sind in den eingezeichneten Flächen für Nebenanlagen nur Nebengebäude für die Müll- und Wertstoffentsorgung, Fahrradabstellplätze sowie oberirdische Kfz-Stellplätze, zulässig. In diesem Bereich sind Stellplätze auch als Carports und Garagen möglich. Weitere Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO für Spiel, Freizeit und Erholung sowie Gartenhäuser sind in den Wohngebieten WA 2, WA 5, WA 11, WA 14 und WA 19 somit nur in den rückwärtigen Bereichen der Wohngebäude außerhalb der Flächen für Nebenanlagen, jedoch innerhalb der überbaubare Grundstücksfläche zulässig. In allen anderen Baufeldern, welche für den Geschosswohnungsbau vorgesehen sind und weniger private Gartenbereiche entstehen werden, sind Gartenhäuser nicht zulässig. Diese sind lediglich im Einfamilienhausbau angedacht.

Ziel ist es Gartenhäuser in den Gartenbereichen und nicht entlang des öffentlichen Straßenraums zu positionieren. Die Größe und Anzahl von Gartenhäusern je Baugrundstück ist begrenzt, um den Anteil an versiegelter Fläche durch solche Nebenanlagen zu beschränken und ein massives Erscheinungsbild zu vermeiden.

Um die Dachform der Hauptgebäude fortzuführen, sind auf allen Nebenanlagen nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 7° zulässig. Die Höhe von Nebenanlagen ist auf maximal 2,5 m begrenzt, um die Massivität von Nebenanlagen zu beschränken. Als Gesamthöhe zählt das Maß vom Erdgeschossfußboden bis zum obersten Punkt des Daches. Diese Regelungen erfolgen zusätzlich, um das Plangebiet nicht durch eine Vielzahl unterschiedlicher Nebenanlagen zu verdichten und um eine einheitliche Gestaltung des Orts- und Straßenbilds zu erreichen.

Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“

Um eine flexible Anordnung der Nebenanlagen für Müll- und Wertstoffentsorgung auf der Fläche des Bildungszentrums zu ermöglichen können diese ebenerdig in die Gebäude integriert und / oder außerhalb der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden.

Aus Lärmschutzgründen wird die Fläche, in der Außensportflächen für das Bildungszentrum vorgesehen sind, im Südosten der Fläche gegenüber der Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte / Soziale Bedarfe“ positioniert. Hier sind keine Wohnnutzungen vorgesehen, welche durch Sportlärm negativ beeinflusst werde können. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Nebenanlagen sind daher nur Geräteschuppen, Pausenhofflächen, Sportflächen sowie Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO für Spiel, Freizeit und Erholung zulässig.

Einfriedungen

Um eine optische Durchlässigkeit des Plangebiets zu generieren, sind mit Ausnahme der aufgeführten Fälle, Einfriedungen im gesamten Plangebiet unzulässig. Um die Möglichkeit zu geben, die Grundstücke im Einfamilienhausbau (WA 2, WA 5, WA 11, WA 14 und WA 19) einzufrieden sind hier Zäune in Form von Heckenpflanzungen oder als mit Hecken hinterpflanzte, Metallzäune (z.B. Maschendrahtzäune) zulässig. Metallzäune sind ausschließlich auf der Innenseite der Schnitthecken bis zu einer Höhe von 1,2 m und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig. Das Einfrieden von Vorgärten ist aus gestalterischen Gründen unzulässig. Mit der Festlegung einer Höhe soll die Einfriedung für einen ausreichenden Schutz der Privatsphäre sorgen, gleichzeitig aber eine Ausbildung von „Rückseiten“ in Form von „grünen Mauern“ entlang der öffentlichen Wege verhindert werden. Bei der Errichtung von Einfriedungen ist auf durchlaufende Sockel zu verzichten, weil diese für Kleintiere ein unüberwindbares Hindernis darstellen.

Aus Sicherheitsgründen sind in den Flächen für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“, „Kindertagesstätte und Soziale Bedarfe“ sowie in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“, „Kinderspielplatz“ und „Bolzplatz“ Einfriedungen möglich mit Ausnahme von Ballfangzäune sind auch diese

ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu errichten. Ballfangzäune sind ohne Bodenfreiheit zu errichten, um die Verletzungsgefahr zu vermindern.

Um ein massives Erscheinungsbild durch Einfriedungen zu vermeiden, sind als Einfriedung keine geschlossenen Sichtschutzelemente, Mauern und Wände zulässig.

I.5.6. ABFALLENTSORGUNG

Zur Sicherstellung der Abfallentsorgung sind in der öffentlichen Verkehrsfläche Standorte für Wertstoffcontainer zulässig. In den Sammelstraßen A und C ist je eine Wertstoffstation vorgesehen.

Da in den Stadtbalkonen A2 und A4 keine Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge bestehen, sind auf den in den Gebieten WA 5, WA 7, WA 10 und WA 20 ggf. gemeinsame Müllsammelstellen auf den privaten Grundstücken vorzusehen. Diese dürfen in max. 15 m Entfernung zur nächstmöglichen Abholstelle (der für die Müllabfuhr zugänglich ist) positioniert werden. Die Größe der Abfallsammelstellen ist je nach Situation möglichst jeweils für das gesamte Baufeld zu dimensionieren.

I.5.7. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE / TIEFGARAGENZU- UND ABFAHRTEN

Stellplatzschlüssel

Die Anzahl der erforderlichen KfZ- und Fahrradstellplätze, die im Plangebiet 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 Stellplätzen 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.

Um das Verkehrsaufkommen im Plangebiet zu reduzieren sind in den Gebieten WA 1, WA 2 - WA 4, WA 6 - WA 10, WA 12 - WA 13, WA 15 - 18 und WA 20 und in den Gebieten MU 1.1 - MU 5.3 nur max. 50 % der in der Richtzahlenliste vorgesehenen Anzahl der erforderlichen Kraftfahrzeugstellplätze zu errichten. Dies gilt für Wohnnutzungen als auch für gewerbliche u.a. Nutzungen. Diese Maßnahme begründet sich durch die direkte Lage des Plangebiets an dem künftigen U-Bahnhof und der damit verbundenen sehr guten Anbindung an den ÖPNV (U-Bahn und Bus). Darüber hinaus werden im Plangebiet zwei Mobilpunkte eingerichtet, die neben Stellplätzen für Carsharing-Fahrzeuge Radabstellanlagen und ggf. eine Ladesäule für Elektrofahrzeuge und einen Fahrradverleihstandort beinhaltet. Diese werden in zentraler Lage in den Zufahrtstraßen von der Neuen Rothenburger Straße positioniert.

Bei Eigenheimbau (WA 2, WA 5, WA 11, WA 14 und WA 19) sind 100 % der nach der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg notwendigen Kfz-Stellplätze nachzuweisen, um zu ermöglichen das auf jedem Grundstück Stellplätze errichtet werden können.

Tiefgaragen

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades im Plangebiet und zur Erhöhung der Grünanteile bzw. Freibereiche und somit einer Steigerung der Aufenthaltsqualität sind Kfz-Stellplätze in den urbanen Gebieten und allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme der Doppel- und Reihenhäuser sowie in der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ nur in Tiefgaragen unterzubringen. Tiefgaragen können hier auf der gesamten Fläche der Baugebiete untergebracht werden, soweit nachbarschaftliche Belange und Leitungsrechte nicht beeinträchtigt und die zulässige Grundfläche der Baugebiete bzw. Teilgebiete nicht überschritten werden. Tiefgaragenzu- und -abfahrten sowie deren Notausgänge sind in die oberirdischen Gebäude einzubinden / zu integrieren und hochschallabsorbierend auszuführen. Durch die Integration in die Gebäude soll insbesondere eine effiziente und möglichst gering versiegelte Bauweise gefördert und negative Auswirkungen (z.B. Lärmemissionen, Abgasemissionen) auf die unmittelbare Umgebung reduziert werden. Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind vollständig in die Hauptbaukörper zu integrieren und nicht in Anbauten unterzubringen. Weiterhin sollen freistehende und städtebaulich mit massiver Raumwirkung verbundene Zufahrtsbereiche sowie Notausgänge vermieden werden, durch welche eine wesentliche ästhetische Beeinträchtigung des öffentlichen Raums verbunden sein kann.

In Tiefgaragen sollten zur Förderung der Infrastruktur Elektrofahrzeuge Lademöglichkeiten geschaffen werden.

Aus Gründen des hohen Grundwasserstandes sind Tiefgaragen nur mit einem Geschoss auszubilden. Um einen gewissen Abstand zwischen Tiefgaragen und angrenzenden öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sicherzustellen, sind hier mindestens 1 m Abstand einzuhalten.

Da aus Sicherheitsgründen zwischen Tiefgaragen und der Außenwand der U-Bahnbauwerke ein Abstand von 3 m einzuhalten ist, sind in den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 5.3 auf Teilbereichen keine Tiefgaragen möglich. Diese Baufelder befinden sich bereichsweise über dem U-Bahnbauwerk. Um dennoch ausreichend Fläche für Stellplätze in diesen Baufeldern vorzusehen, sind die nachzuweisenden KfZ-Stellplätze der Gebiete MU 1.1 und MU 1.2 entweder im Erdgeschoss zur Sammelstraße A oder in den Tiefgaragen der Gebiete MU 1.3 bzw. MU 1.4 unterzubringen. Eine Anordnung der Stellplätze im Gebiet MU 1.1 und in Teilen des MU 1.2 im Erdgeschoss ist zielführend, da der Höhenunterschied zwischen der neuen Rothenburger Straße und der Sammelstraße A bis zu ca. 4,5 m beträgt.

Weiterhin sind die nachzuweisenden KfZ-Stellplätze des Gebiets MU 5.3 entweder im Erdgeschoss zur Sammelstraße C oder in den Tiefgaragen der Gebiete MU 5.1 bzw. MU 5.2 unterzubringen.

Um den Stadtteilplatz von KFZ-Verkehr freizuhalten, sind die erforderlichen Stellplätze für die Fläche für Gemeinbedarf „Soziale Bedarfe“ in der Tiefgarage des Bildungszentrums nachzuweisen und vorzusehen.

Aufgrund der Größe der Tiefgarage für das Bildungszentrum mit 90 Stellplätzen ist eine getrennte Zu- und Abfahrt erforderlich. Um die Lärmimmissionen, die durch die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage entstehen können, zu vermindern, sind diese räumlich begrenzt. Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind, wie im Planblatt zeichnerisch festgesetzt, nur in einem Teilbereich entlang der Wohnstraße B1 zulässig. Tiefgaragenzu- und -abgänge für Fahrräder sind auch außerhalb dieses Bereiches möglich.

Garagen, Carports und Stellplätze

In den Teilbereichen des allgemeinen Wohngebiets WA 2, WA 5, WA 11, WA 14 und WA 19 und in der Fläche für Gemeinbedarf „Kindergarten und Soziale Bedarfe“ sind auch ebenerdige Stellplätze zulässig, da in den Flächen für Gemeinbedarf im Vergleich zum Mehrfamilienhausbau ein geringer Kfz-Stellplatzschlüssel nachzuweisen ist. Um in den Gebieten WA 2, WA 5, WA 11, WA 14 und WA 19 überdachte Stellplätze zu ermöglichen, können die oberirdischen Kfz-Stellplätze auch in Form von Carports und / oder Garagen ausgeführt werden. Die oberirdischen Stellplätze sind direkt an den Wohnstraßen innerhalb der Flächen für Nebenanlagen vorzusehen, um zu lange Zufahrten zu vermeiden und den Anteil an versiegelter Fläche zu reduzieren. Parkmöglichkeiten können auch in den Erdgeschossen der Wohngebäude vorgesehen werden.

Vor der Errichtung von Quartiersgaragen wird abgesehen, da dies Schwierigkeiten bezüglich der Eigentumsverhältnisse (viele Eigentümer) mit sich bringt und hier die Stadt Nürnberg in Vorleistung gehen müsste.

Fahrradstellplätze

Die notwendigen Fahrradabstellplätze sind in den Gebieten WA 1, WA 2 - WA 4, WA 6 - WA 10, WA 12 - WA 13, WA 15 - 18 und WA 20 und in den Gebieten MU 1.1 bis MU 5.3 innerhalb der Gebäude nachzuweisen, davon nur maximal 20 % in Tiefgaragen. Mindestens 20 % der erforderlichen Fahrradabstellplätze sind außerhalb der Wohngebäude ebenerdig und in überdachter Bauweise herzustellen.

Die Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher erreichbar sein. Um eine hohe städtebauliche Freiraumqualität im Plangebiet sicherzustellen, ist eine Anordnung von privaten Fahrradstellplätzen auf den privaten Freiflächen unerwünscht. Für eine hohe Akzeptanz des Radverkehrs ist dieser zu fördern. Abstellräume, die über Treppen zugänglich sind, lassen die Akzeptanz der Fahrradnutzung in der Bevölkerung stark sinken. Die gute Zugänglichkeit der Fahrradabstellplätze ist auch ein Kriterium, um die Stellplätze für Kfz zu verringern. Um den Anteil am Motorisierten Individualverkehr zu reduzieren, muss der Anteil des Radverkehrs steigen. Darüber hinaus sollen 20 % der Fahrradabstellplätze

oberirdisch in der Nähe der Hauseingänge realisiert werden. Fahrräder werden tagsüber gerne oberirdisch Haus nahe geparkt. Erst nach der letzten Fahrt am Tag werden diese in der Tiefgarage verstaut.

In den Baufeldern, in denen Tiefgaragen nicht zwingend erforderlich sind (WA 2, WA 5, WA 11, WA 14 und WA 19) sowie in den Flächen für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte / Soziale Bedarfe, sind die Fahrradstellplätze innerhalb der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (keine Festsetzung getroffen). Eine Integration der Fahrradstellplätze in die Gebäude wird aufgrund der kleineren Dimensionierung von Reihenhäusern / Doppelhäusern nicht gefordert.

Um eine flexible Anordnung der Stellplatzflächen für Fahrräder, Tretroller und motorisierte Zweiräder in der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ zu ermöglichen, können diese innerhalb der Gebäude, ebenerdig innerhalb des Baufeldes und / oder in Tiefgaragen untergebracht werden.

I.5.8. SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG

Durch die hohe Nachfrage nach Wohnraum, die steigenden Grundstückspreise und die gestiegenen Baukosten hat bezahlbarer Wohnraum für viele Bürgerinnen und Bürger einen wachsenden Stellenwert. Des Weiteren werden in den nächsten Jahren viele Wohnungen aus den Förderprogrammen ausscheiden. Auf Grund dessen ist es wichtig, in Neubaugebieten eine gewisse Anzahl an geförderten Wohnungen auszuweisen.

Ein Großteil der Baufelder eignet sich für Mehrfamilienhausbau und damit für den geförderten Wohnungsbau. Die günstige Erreichbarkeit der Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen sowie die fußläufige Erreichbarkeit des U-Bahnhofs sind hier die wesentlichen Vorteile.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist eine Verpflichtung für die Errichtung von geförderten Wohnungen über den städtebaulichen Vertrag nicht möglich. Daher ist es dringend notwendig, dass möglichst viele Baufelder - in denen geförderter Wohnungsbau entstehen soll – im Rahmen der Umlegung in städtisches Eigentum übergehen. Nur dann kann über Kaufverträge sichergestellt werden, dass geförderter Wohnungsbau auf diesen Flächen realisiert wird. Um den Anteil an gefördertem Wohnungsbau speziell zu verorten sind in dem allgemeinen Wohngebiet WA 15 und in dem Gebiet MU 4 60 % der Geschossflächen für Wohnnutzung so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Auf allen weiteren Baufeldern Flächen sind 30 % der Geschossfläche für Wohnnutzungen so zu errichten, dass diese gefördert werden könnten. Ob eine Förderung tatsächlich realisiert wird, hängt vom Eigentümer und dessen Bereitschaft ab. Festgesetzt ist, dass in jedem der Baufelder mindestens 30 % der Geschossfläche für Wohnnutzung so zu errichten ist, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Hierdurch soll eine soziale Durchmischung im gesamten Gebiet erreicht werden. Wenn in einem Baufeld mehr als 30 % der Geschossfläche für Wohnnutzung für die soziale Wohnraumförderung umgesetzt werden, kann an anderer Stelle im Plangebiet weniger Geschossfläche für Wohnnutzung für die soziale Wohnraumförderung vorgesehen werden.

I.5.9. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 7°, die hinter der Attika nicht sichtbar werden, zulässig, um ein überwiegend einheitliches Erscheinungsbild der Neubauten im Quartier sicherzustellen und eine Ansammlung an unterschiedlichen Dachformen zu vermeiden.

Auf Grund der unterschiedlichen Gebäudehöhen bekommt das Dach im Plangebiet als 5. Fassade eine besondere gestalterische Bedeutung. Die Ausbildung eines Flachdachs ermöglicht es, die Dächer mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszuführen. Die Dachbegrünung ist Bestandteil des Entwässerungs- und Grünordnungskonzeptes sowie des ökologischen Ausgleichs.

Technische Einrichtungen auf Dächern wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Funkantennen müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden. Um den größtmöglichen Bereich der Dachflächen für Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen nutzen zu können, sind außer dem Abrücken von der Attika keine Flächenbeschränkungen geregelt.

Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen und Funkantennen, dürfen die Attika um maximal 2,50 m Höhe überschreiten und in Ihrer Fläche 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses einnehmen. Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sowie sonstige vor die Fassade tretende Gebäudeteile sind an allen Fassaden nicht zulässig, um aus gestalterischen Gründen ungewollte optische Wirkungen von technischen Geräten zu begrenzen. Diese Beschränkungen sollen die gewünschte hohe städtebauliche Qualität und eine zusammenhängende Erscheinungsform der Gebäude sichern. Zudem dürfen technische Einrichtungen auf Dächern keine wesentliche Verschattung der Nachbargebäude und Grundstücke bewirken. Eine Einschränkung der Belichtung und Besonnung durch Dachaufbauten wird dadurch verhindert.

Entlang der Grenze zu Baugrundstücken werden in öffentlichen Grünflächen, soweit die Höhenunterschiede dies erfordern und die Grundstücke nicht ausreichend abgeböscht werden können, seitens der Stadt einheitlich gestaltete Stützmauern errichtet Dies soll bewirken, dass an den Grenzen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ eine qualitativ hochwertig und einheitlich gestaltete Übergangssituation zu den Baugrundstücken geschaffen wird.

I.5.10. WERBEANLAGEN

Im gesamten Geltungsbereich sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung bis zum Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses zulässig.

Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, Umfang Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur und das Straßen und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich diesen unterordnen. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegenden Werbeanlagen, Laserstrahlen sind unzulässig. Dies gilt ebenso für Großprojektionen und Spanntücher. Sie würden zu einer optischen Beeinträchtigung des gewünschten Ortsbilds führen. Besonders im direkten Umfeld der Wohnbebauung ist die Abwertung des Straßenraums zu vermeiden und der explizite Ausschluss von Werbeanlagen städtebaulich gerechtfertigt. Rechtgrundlage bilden hier § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB (Gestaltung des Ortsbildes). Als besondere städtebauliche Gründe sind die exponierte Lage des Gebietes an einer U-Bahn-Haltestelle, die angestrebte hochwertige Gebietsstruktur und die Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu nennen.

I.5.11. VERKEHRSFLÄCHEN

Die Einbindung des Plangebietes in das gesamtstädtische System wird über die bestehende und die künftige Neue Rothenburger Straße gewährleistet. Hierbei erfolgt die Anbindung über zwei Erschließungsstraßen von der Neuen Rothenburger Straße und einer Abzweigung der bestehenden Rothenburger Straße. Da zum Zeitpunkt der Bebauung ggf. die Neue Rothenburger Straße nicht sichergestellt ist, soll die Erschließung des Gebiets zunächst über die bestehende Rothenburger Straße im Osten des Plangebiets erfolgen. Hierfür ist temporär eine Erschließungsstraße durch den östlichen Grünzug geplant (Beiplan D). Bei Fertigstellung der Neuen Rothenburger Straße wird diese temporäre Erschließung zu einem öffentlichen Gehweg zurückgebaut.

Da die Bereiche um den Platz südlich der Neuen Rothenburger Straße sowie die Stadtbalkone verkehrsberuhigt sind, werden diese im Planblatt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die verkehrsberuhigten Bereiche werden als Mischverkehrsfläche gestaltet und mit Baumpflanzungen versehen.

Die im Planteil festgesetzten Wegebreite der Geh- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind binden, die Lage der Wege ist jedoch nur hinweislich dargestellt. Bei Realisierung des Wegekonzeptes ist somit ein gewisser Spielraum bezüglich der Verortung eingeräumt.

Die Erschließung der 15 ha großen landwirtschaftlichen Flächen im Süden des Geltungsbereichs wird bis t bis zur Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 4445 c „Tiefes Feld Landschaftspark“, über eine Interimserschließung (Beiplan F im Planteil des Bebauungsplans), welche zwischen der Neuen Uffenheimer Straße über den geplanten Verlauf des Radschnellwegs bis zum Flurstück 296/2. Gmkg. Kleinreuth b. Schweinau verläuft, gesichert (zeitlich befristete Festsetzung gemäß § 9 Abs.2 BauGB).

Die Interimserschließung wird in einer Gesamtbreite von 5 m ausgeführt. Die befestigte Fläche wird in einer Breite von 3,5m hergestellt. Die seitliche Bankette ist jeweils 0,75 m breit.

I.5.12. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im innerstädtischen Bereich soll die vorhandene Qualität der Straßen und Freiräume in ihrer Wirkung als Gesamtraum erhalten und verbessert werden. Daher wird die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen ausgeschlossen. Eine oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbilds. Aufgrund der kompletten Neuverlegung von Leitungstrassen im gesamten Plangebiet ist eine entsprechende Umsetzung auch grundsätzlich als unproblematisch zu bewerten.

I.5.13. FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGUNG

Um die Stromversorgung im Plangebiet zu sichern, ist in den Gebieten MU 1.2, 1.4, 4 und 5.2 je eine Trafostationen/ -anlage vorgesehen, welche standortgebunden festgesetzt sind. Die Standorte sowie der Flächenbedarf der Trafostationen sind bereits mit der N-ERGIE abgestimmt.

Eine weitere Trafostation ist in der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ vorgesehen. Aus Gründen des Ortsbildes ist diese nicht entlang der nördlichen Baugrenze zulässig. Auch in der Sportanlage ist eine Trafostation zur Stromversorgung erforderlich und eingeplant.

Im Rahmen der Ausführungsplanung ist zu prüfen, inwiefern das Plangebiet in Form einer unabhängigen Wärme- und Stromversorgung der geplanten Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarfsnutzungen, z. B. durch entsprechende Erzeugung in einem BHKW mit Energie versorgt werden kann.

I.5.14. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

Durch ein Verbot von Stützmauern und die Vorgabe von Böschungen im Verhältnis 1:2 und flacher, welche auch bepflanzt werden können auf den privaten Grundstücken, werden optisch störende Wirkungen innerhalb des Baugebiets sowie in der umgebenden Landschaft verringert. Soweit Stützmauern zwischen privaten und öffentlichen Grünflächen erforderlich sind, sollen diese einheitlich durch die Stadt Nürnberg, Service öffentlicher Raum, erstellt werden (vgl. I.5.9.).

Weiterhin ist das Gelände an das angrenzende Niveau der Verkehrsflächen mit zulässigen Abweichungen von 0,2 m nach oben und unten anzugleichen, um unverhältnismäßige Geländesprünge zum Straßenraum hin zu vermeiden.

I.5.15. RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Gemäß § 55 Abs. 2 (Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 07.06.2010) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt in eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser eingeleitet werden.

Unbelastetes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und Dachflächen ist vor Ort entweder auf den privaten Grundstücken entsprechend dem Stand der Technik (§ 57 Abs. 1 Nr. 1 WHG 1) schadlos dezentral zu versickern oder auf den dafür ausgewiesenen Retentionsflächen in Überlagerung mit öffentlichen Grünflächen. Die Planung ist so vorzunehmen, dass durch die Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers die benachbarten Grundstücke und Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

Nachdem im Planungsgebiet nur eine geringe Versickerungsdurchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser besteht, soll dieses kaskadenartig gedrosselt abgeleitet werden. Für die oberflächennahe Entwässerung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das die gesamte Fläche der zu überplanenden Gebiete der drei Bebauungspläne Tiefes Feld umfasst. Den für die Gebietsentwässerung beschränkenden Faktor stellt der bestehende Düker unter der Südwesttangente dar, der mit 300l/s ein beschränktes Durchlassvermögen aufweist.

Das Ableitungs- und Retentionskonzept sieht vor, private Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten oberflächennah, auf kurzem Weg in die öffentlichen Entwässerungsanlagen (Ableitungsmulden, Ableitungsrinnen, Straßenquerungen mit Rinnen, Kaskade mit Retentionsmulden) zu entwässern.

Damit bereits hinsichtlich einer Regenwasserdrosselung auf den privaten Grundstücken ausreichend Regenwasser zurückgehalten werden kann um das Gesamtsystem nicht zu überlasten, wird die Rückhaltekapazität des Regenwassers entsprechend der Teilbaugebiete pro m² Grundstücksfläche festgesetzt. Dieser Wert wurde folgendermaßen ermittelt: Je nach Festsetzung der Grundflächenzahl wurde die entsprechend mögliche Größe der Dachfläche angenommen. Für die Dachfläche wurde ein Retentionsdach WRB 85 und eine extensive Dachbegrünung auf 70% der Dachfläche angenommen. Hierbei wurde von einem Rückhaltevolumen von 20 Liter/m² Dachfläche ausgegangen. Diese Volumina wurden pro Teilbaugebiet auf die zugrunde gelegte Grundstücksfläche umgerechnet, damit jedes Teilbaugebiet prinzipiell gleichbehandelt wird. Der Rückhaltewert L/m² Grundstücksfläche wird in den textlichen Festsetzungen festgesetzt. Zur Erreichung dieses Wertes sind alternativ auch andere Rückhaltemaßnahmen, wie z.B. Zisternen, Mulden, Fassadenbegrünung usw. möglich. Fehlendes Volumen kann ggf. dabei abgegolten werden, sofern anderweitig, z.B. auf anderen Grundstücken, ein entsprechender Ausgleich geschaffen wird.

Die o.g. Vorgaben werden u.a. durch die Festsetzung, dass das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken und Gemeinbedarfsflächen über private Entwässerungsmulden oder -rinnen oberirdisch zu den öffentlichen Entwässerungsmulden oder straßenbegleitenden Entwässerungsrinnen bzw. direkt in die „Flächen für Retention“ innerhalb der öffentlichen Grünflächen einzuleiten ist, erfüllt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ sind 23.128 m² Retentionsfläche festgesetzt. Im Bereich der Retentionsflächen kann das Regenwasser verdunsten und teilweise versickern. Die Retentionsflächen sollen als multifunktionale, auch der Erholung dienende Grünflächen gestaltet werden. Nach der temporären Speicherung des Regenwassers in den Retentionsmulden im öffentlichen Grünzug wird es zusammen mit dem Wasser der offenen Straßenrinnen gereinigt und in die große Retentionsfläche südlich der Rothenburger Straße abgeleitet. Die für die Überleitung und Verbindung der einzelnen Retentionsflächen anzulegenden Gräben und Durchlässe sind entsprechend der Topografie anzulegen und zu dimensionieren. Die Mulden werden durch flache Böschungen und artenreiche Bepflanzung mit Wechselfeuchte tolerierenden Gräsern, Stauden und Kräutern in die Grünflächen eingebunden und randlich mit Gehölzen bepflanzt. Durch die naturnahe Gestaltung gelangt das Regenwasser verzögert in den Diebsgraben. Der Entwässerungsgraben soll renaturiert und als Retentionsaue ausgebildet werden, wodurch Speichervolumen zur Verfügung gestellt werden kann, bevor das Wasser der Rednitz zugeleitet wird.

Für die Retention und Reinigung des von der Südwesttangente anfallenden Regenwassers wird die südlich gelegene Retentionsfläche RRB4 festgesetzt. Berücksichtigt wurden hier zudem weitere Niederschlagseinträge von östlich liegenden Einzugsgebieten. bzw. den landwirtschaftlichen Flächen.

Um spätere Konflikte in der Ausführung zu vermeiden, wurde zudem festgesetzt, dass geringfügige Verschiebungen der „Flächen für Retention“ ausnahmsweise unter Beibehaltung der erforderlichen Rückhaltevolumina zulässig sind, wenn dies aus fachlichen, d.h. technischen und naturschutzfachlichen oder gestalterischen Gründen notwendig wird. Konflikte können z.B. auftreten durch Baumpflanzungen, Geländeversprünge oder die gestalterische Konzeption.

I.5.16. GRÜNORDNUNG

<u>Zu pflanzende Bäume</u>

Zur Gliederung und Gestaltung der Straßenräume, Plätze und Parkplätze sowie zur Verbesserung des Kleinklimas werden großkronige, standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I und II mittels Hinweis zur Pflanzung dargestellt. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist fix, der Standort ist an die bei Realisierung der Planung bestehenden Umstände anzupassen, um eine ausreichende Flexibilität in nachfolgenden Planungsschritten zu gewährleisten (u.a. Reaktion auf die konkrete Lage von Zufahrten, Leitungen, etc.).

Die Vitalität und die Lebensdauer eines Baumes in befestigten Flächen stehen in direktem Zusammenhang mit der Größe seiner bodenoffenen Baumscheibe und dem ihm zur Verfügung stehenden Wurzelraumes. Da die Neupflanzung eines Baumes beträchtliche Kosten verursacht und eine größere

Baumscheibe darüber hinaus die Selbstversorgung mit Wasser und Nährstoffen fördert und auf diese Weise die Pflegekosten reduziert werden, wird eine Mindestgröße von 16 m² bodenoffener Baumscheibe pro Baum für notwendig erachtet. Da die Lebensdauer von Bäumen in befestigten Flächen dennoch nur ca. 30 - 60 Jahre beträgt, ist auch die Fläche von 16 m² ein Kompromiss und die Herstellung größerer Baumscheiben wünschenswert. Zudem müssen die Pflanzgruben eine Mindesttiefe von 1,20 m aufweisen.

Baumpflanzungen im Straßenraum sind wesentlich problematischer als in Parkanlagen. Es werden daher Arten gepflanzt, die eine hohe Trockenheitsresistenz und große Temperaturtoleranz besitzen, dazu gehören auch Arten aus anderen Regionen, die bei uns nicht vorkommen. Im Folgenden wird eine Auswahl verschiedener Baumarten als unverbindlicher Vorschlag aufgeführt, die an die entsprechenden Standorte angepasst sind.

Standortgerechte, stadtklimaverträgliche Arten für Straßenbäume (z. T. in der Erprobung):

Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn Elsrijk), Acer platanoides 'Fairview' (Rotgrüner Feldahorn Fairview), Acer platanoides 'Cleveland' (Spitzahorn Cleveland), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus colurna (Baumhasel), Gingko biloba 'Fastigiata' (Gingko Fastigiata), Parrotia persica (Eisenholzbaum), Fraxinus ornus (Blumen-Esche), Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Gleditschie Skyline), Mangolia kobus (Kobushi-Magnolie), Ostrya carpinifolia (Hopfen-Buche), Quercus frainetto (Ungarische Eiche), Liquidambar styraciflua (Amberbaum), Sophora japonica ‘Regent‘ (Perlschnurbaum), Tilia tomentosa ‘Brabant‘ (Silberlinde)

Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung: Stadtplatz, Quartiersplätze, Stadtbalkone

Innerhalb der Quartiersplätze und des Stadtplatzes im nördlichen Teil des Geltungsbereiches und der Stadtbalkone im südlichen Teil sollen unterschiedlich gestaltete Aufenthaltsmöglichkeiten und Treffpunkte in Fußgängerbereichen und verkehrsberuhigten Bereichen (Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung) entstehen. Durch die hinweisliche Darstellung nicht standortgebundener, standortgerechter Laubbäume für diese Plätze wird ein Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Baugebietes geleistet, die Aufenthaltsqualität erhöht und Schattenplätze geschaffen, die sich gerade in Zeiten heißer werdender Sommer positiv auf die Qualität des öffentlichen Raumes auswirken.

Private Grünflächen

Als Ergänzung werden auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke weitere standortgerechte Laubbäume festgesetzt, um eine angemessene, zum Teil auch vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbare Durchgrünung der Bauflächen sicherzustellen und um den Ansprüchen des Natur- und Klimaschutzes zu genügen. Dabei zählen Flächen, die nur mit unterirdischen Anlagen unterbaut werden, als nicht überbaut. In den Bauflächen ist je 200 m² nicht überbauter Fläche ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Artenauswahl wird nicht vorgegeben. Durch diese Festsetzungen wird eine starke Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt und trotzdem die erforderliche Nutzungs- und Gestaltungsfreiheit gewahrt. Die festgesetzte Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 18/20 cm Stammumfang stellt sicher, dass die Freiraumgestaltung qualitativ hochwertig ist, ein gutes Anwachsen erfolgt und die Raumwirkung der Bäume schnell zur Geltung kommt.

Öffentliche Grünfläche – Parkanlage

Die Nord-Süd ausgerichteten Grünverbindungen („Grünfinger“) schaffen Verbindungen zwischen dem Grünzug im Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ und dem im Süden des Bebauungsplans Nr. 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ gelegenen Stadtteilpark. Weiterhin dienen sie als Nachbarschaftstreffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität. Der Stadtteilpark südlich der geplanten Bebauung wirkt mit einer uneingeschränkt nutzbaren öffentlichen Grünfläche von ca. 88.620 m² über das Plangebiet hinaus als übergeordneter Erholungsraum mit vielfältigen Freizeit- und Spielmöglichkeiten sowie Ruheräumen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, die sowohl die Grünfinger als auch den Stadtteilpark umfasst, sind zahlreiche Gehölzpflanzungen von mindestens einem standortgerechtem Laubbaum je 200 m² öffentlicher Grünfläche festgesetzt. Die Gehölzpflanzungen sind als Einzelbaumpflanzungen, Baumreihen und Baumgruppen angedacht. Es sollten jedoch nur so viele Bäume innerhalb der öffentlichen Grünflächen gepflanzt werden, wie es aus gestalterischen Grün-

den sinnvoll ist. Sollte die erforderliche Anzahl der Baumpflanzungen gemäß der o.g. Festsetzung innerhalb des Bebauungsplans Nr. 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ nicht abgebildet werden können, können diese auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445 c „Tiefes Feld Landschaftspark“ gepflanzt werden.

Für Grünanlagen wird üblicherweise die Pflanzung überwiegend heimischer, standortgerechter Laubbäume festgesetzt. Da sie jedoch in erster Linie der Erholung dienen, ist die Verwendung eines Anteils von 50 % „exotischer“ Arten mit besonderer Wuchsform oder Blühaspekt vertretbar. Auch im Sinne einer Anpassung der Planung an den Klimawandel als neue Rahmenbedingung für die Standorteignung von Bäumen ist dies sinnvoll.

Der einzige bestehende Laubbaum im Geltungsbereich ist aufgrund seiner Landschaftsbild prägenden Krone und Habitatfunktion sowie seines Standortes innerhalb des geplanten Stadtteilparks, an dem keine Bauwerke in direkter Nähe vorgesehen sind, als zu erhalten festgesetzt.

Spätestens mit der Herstellung des Stadtteilparks sollte auch eine Realisierung der Lärmschutzmaßnahmen erfolgen, da die durch die Südwesttangente verursachte, hohe Immissionsbelastung die Aufenthaltsqualität im Park beeinträchtigen würde. Durch die Festsetzung von begrünten Lärmschutzwänden im Rahmen des Bebauungsplans 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ wird zum einen eine ansprechende Gestaltung der den Park auf großer Länge einrahmenden Wände sowie das Entstehen neuer Lebensräume für Kleintiere und Vögel gewährleistet.

Öffentliche Grünfläche – Spielplatz, Bolzplatz

Das Spielflächenangebot für Kinder aller Altersgruppen wird im Stadtteilpark auf zwei Spielplätzen und einem Bolzplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ abgebildet. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum je 400 m^2 öffentlicher Grünfläche festgesetzt, da schattenspendende Bäume in erheblichem Maße zur Aufenthaltsqualität der Spielplätze beitragen. Um den Pflegeaufwand und die Beeinträchtigung von Spielgeraten möglichst gering zu halten, sollten die Bäume in den Randbereichen der Spielplätze gepflanzt werden.

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ im Süden des Geltungsbereiches sind keine Baumpflanzungen vorgesehen. Zur Eingrünung des Bolzplatzes sind jedoch randlich in der angrenzenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ Baumpflanzungen geplant.

Öffentliche Grünfläche – Sportplatz

Im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ können aufgrund der geplanten Nutzung und des zu erwartenden Pflegeaufwandes keine Baumpflanzungen vorgesehen werden. Es sind jedoch in der unmittelbar angrenzenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ Baumpflanzungen geplant.

Öffentliche Grünfläche - Retentionsflächen

Die festgesetzten Retentionsflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche zur oberflächlichen Verdunstung, Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser sollen naturnah mit Hochstaudenfluren aus regionalen Wildpflanzen angelegt und extensiv bewirtschaftet werden. Anzustreben ist die Entwicklung artenreicher Pflanzengesellschaften aus krautigen, Pflanzen (Einjährige, Zweijährige, Stauden inkl. Gräser), die in Kombination mit Initialpflanzungen eingesät werden. Grundsätzlich werden wechselfeuchte Hochstaudenfluren angestrebt, vergleichbar mit Bachrändern, Grabenböschungen, Sumpfwiesen. Eine Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden. Die Begrünung der Retentionsflächen soll direkt nach deren Errichtung möglichst flächendeckend ohne Lücken erfolgen, um Erosion, Auswaschungen und Verschlämmung zu vermeiden. Die vegetationstechnisch adäquate Pflege besteht in einer ein- bis zweimaligen Mahd mit Abtransport des Mähguts. Geeignete Zeitpunkte sind der Herbst oder der Spätwinter vor dem Neuaustrieb. In den Randbereichen sollen artenreiche Wiesen mit heimischen Sträuchern und Bäumen entwickelt werden. Dazu ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum je 400 m^2 Fläche für Retention festgesetzt.

Die Retentionsflächen haben aufgrund ihrer vielseitigen Synergien hinsichtlich des Mikroklimas, der Artenvielfalt sowie der Attraktivitätssteigerung positive Auswirkungen auf den Erholungswert der Grünfläche. Sie können naturschutzfachlich wertvolle Kleinbiotope im Siedlungsraum darstellen und zudem von den Anwohnern nach der Mahd als Erholungsflächen genutzt werden.

Unterbaute Flächen

Durch Festsetzung der Tiefgaragenüberdeckung mit einer mindestens 80 cm starken Vegetationsschicht ist gewährleistet, dass die unterbauten Bereiche als Freiflächen nutzbar bleiben und die Anlage von Mietergärten möglich ist. Für eine Baumpflanzung ist auf 100 m² eine mind. 1,2 m starke Vegetationsschicht vorzusehen (Überlappungen bei mehreren Bäumen sind möglich). Unter dieser Voraussetzung kann eine intensive Begrünung der Tiefgaragendecken mit Sträuchern und Kleinbäumen erfolgen, Fundamente für Bänke, Spielgeräte etc. untergebracht und eine ca. 10 % -ige Speicherung der Niederschläge erzielt werden.

Versickerungsfähige Beläge

Für die Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen sowie Feuerwehrzufahrten wird die Herstellung einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Rasenpflaster, Rasen-gittersteine, Fugenpflaster mit mindestens 10 mm Fugenbreite, Schotterrasen) festgesetzt, um im Wohngebiet die Auswirkung der Versiegelung auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt zu reduzieren.

Mit zunehmender Bautätigkeit nimmt die Versiegelung von Flächen zu und verhindert den natürlichen Anschluss des Untergrundes an Wasser und Luft. Durch wasserdurchlässige Beläge werden die Niederschläge dem Wasserhaushalt wieder zugeführt und die Ableitung in die Kanalisation verringert. Hierzu muss als Filterzone für Niederschlagswasser unter der offenen Befestigung eine mindestens 20 cm dicke, durchwurzelungsfähige Bodenschicht angelegt werden. Für die Tragschicht und zur Fugenverfüllung sind Baumaterialien zu verwenden, die eine langfristige Wasserdurchlässigkeit gewährleisten.

Dachbegrünung

Flachdächer sind aufgrund ökologischer und stadtgestalterischer Zielsetzungen zu begrünen. Zudem sind begrünte Dächer ein wesentlicher Bestandteil des Entwässerungskonzepts und können zusätzlich mit PV-Paneelen kombiniert werden.

Insbesondere in stark verdichtet bebauten Bereichen sind die positiven Auswirkungen begrünter Dächer, wie verzögerter Abfluss der Niederschläge und die Verbesserung des Stadtklimas durch Verdunstung, von großer Bedeutung. Neben den angeführten Auswirkungen sprechen die längere Haltbarkeit sowie die bessere Isolationswirkung und damit erzielbare Energieeinsparungen für ein Gründach. Bei Beachtung der einschlägigen technischen Normen (für Gründächer: FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen DIN 18320, DIN 18338) können Bauschäden ausgeschlossen werden. Auch das Brandschutzverhalten extensiv begrünter Dächer genügt bei der Auswahl geeigneter Baustoffe den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Gebäudedächer sind auf mindestens 70 % ihrer Fläche mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung mit mind. 15 cm starken Substratschicht auszustatten. Die Zwischenspeicherung von Regenwasser auf Flachdächern (50-100 mm), kann bereits als Retentionseffekt zur schadlosen Rückhaltung von 30 – 100 jährlichen Extremregen genutzt werden. Zusätzliche Speicherung in der Drainageschicht oder mit Retentionsboxen aus Kunststoff sowohl unter begrünten als auch befestigten Dachflächen ermöglicht eine höhere Verdunstungsrate durch die Kapillarwirkung des Gründachs. Voraussetzung hierfür ist jedoch die Ausbildung des Dachs mit 0°-Gefälle, sodass sich das Wasser in der Dränschicht einstauen und kontrolliert über höher liegende Dachabläufe ablaufen kann.

Fassadenbegrünung

Die Eingrünungsmaßnahmen an den Baukörpern werden aus gestalterischen sowie stadtökologischen Gründen, wie z.B. Klimaverbesserung festgesetzt. Aber auch bauphysikalische Auswirkungen wie Verbesserung des sommerlichen Wärme- und winterlichen Kälteschutzes und Schutz vor Witterungseinflüssen sprechen für eine Begrünung. Um eine rasche Wirksamkeit der Maßnahme zu sichern, ist an fensterlosen Fassaden der Hauptgebäude ab 5 m Länge alle 1,5 m eine Kletterpflanze zu pflanzen. Die

Fassaden von Nebengebäuden (z.B. Garagen, Carports und Nebengebäuden wie Müll- und Wertstoffsammelstellen, Fahrradhäuser etc. sowie Tiefgaragenzufahrten) sind auf mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche zu begrünen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Geeignete Arten sind z.B. Hedera helix (Efeu), Wisteria sinensis (Glyzinie), Parthenocissus spec. (Wilder Wein), Polygonum aubertii (Knöterich). Bei der Verwendung von Selbstklimmern, wie z. B. Efeu oder Wilder Wein kann auf die Anbringung von Kletterhilfen verzichtet werden.

Eine angemessene Berücksichtigung der Standortansprüche ist bei Kletterpflanzen ein entscheidender Faktor für das Wachstum. Da viele der hier verwendungsfähigen Kletterpflanzen aus feuchten Auwaldbereichen oder kühl/niederschlagsreichen Schluchtwäldern stammen, sollen die Pflanzbeete mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Nach Möglichkeit sind durchgehende Pflanzstreifen zu erstellen.

Bei Beachtung der einschlägigen technischen Normen (FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen, DIN-Normen) können Schäden am Bauwerk ausgeschlossen werden.

I.5.17. VERMEIDUNG VON HOCHWASSER- ODER STARKREGENSCHÄDEN

Im Entwässerungskonzept wurde innerhalb der Straßenräume eine Überflutung durch das 100-jährige Niederschlagsereignis berechnet und nachgewiesen, dass dieses Starkregenereignis innerhalb der Straßenbegrenzungslinien in den Straßenverkehrsflächen abgeleitet werden kann. Um Hochwasser- oder Starkregenschäden darüber hinaus zu vermeiden, sind Tiefgaragenzufahrten (Oberkante Tiefgaragenschwelle) und sonstige Zugänge zu tiefliegenden Räumen im gesamten Planungsgebiet mindestens 0,15 m über dem Niveau der wasserführenden Straßenrinne auszubilden. Unterschreitungen der Schwellenhöhen in Tiefgaragenzufahrten und sonstigen Zugängen sind nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn dadurch keine erhöhte Überflutungsgefahr besteht oder zusätzliche Maßnahmen für den Objektschutz getroffen werden. Der Ausnahmetatbestand ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB nachzuweisen und mit dem Bauantrag einzureichen. Zudem wird aus dem gleichen Grund festgesetzt, dass straßenzugewandte Gebäudezugänge,- schächte und -fenster über dem Höhenniveau der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie anzuordnen sind.

I.5.18. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Die artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen für das Tiefes Feld waren (auch nach Vorgabe der Höheren Naturschutzbehörde) für den gesamten Umgriff zu ermitteln. Dazu wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Rahmenplan Nr. 4445 erstellt. Deren Ergebnisse wurden anschließend auf die (Teil-) Bebauungspläne Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ und 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ sowie die Neuen Rothenburger Straße (Planfeststellungsverfahren) in separaten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen übertragen und den jeweiligen Geltungsbereichen und Verfahren so zugeordnet, dass die einzelnen Verfahren auch unabhängig voneinander in Kraft treten können.

Die FCS-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen werden in den Satzungen der Bebauungspläne Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“, Nr. 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ und 4445 c „Tiefes Feld Landschaftspark“ festgesetzt, die Artenschutzmaßnahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Neuen Rothenburger Straße werden im Rahmen des Planfeststellungsbeschlusses gesichert.

Für das gesamte Tiefe Feld wird ein Maßnahmenkonzept als Anlage zur Begründung für alle betroffenen Tierarten erstellt und die einzelnen Maßnahmen den entsprechenden Verfahren zugeordnet.

Zur Sicherung des Erhaltungszustands sind FCS-Maßnahmen als fachliche Ausnahmevoraussetzung des § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG wildlebender Tiere entsprechend der saP und dem Maßnahmenkonzept zu ergreifen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu unterhalten. Die FCS-Maßnahmen und entsprechenden Flächen sind im Kap. I.5.21 beschrieben.

In der saP und im Umweltbericht werden die Vorkehrungen zur Vermeidung von Gefährdungen geschützter Tierarten ausführlich dargestellt. Insbesondere zu nennen sind:

Durchführung einer Umweltbaubegleitung, Durchführung von Gehölzfällung außerhalb der Vogelbrutzeiten und der Wochenstubenzeiten von Fledermäusen, Baufeldfreimachung bzw. Beginn der Erschließungsmaßnahmen in Acker- und Brachflächen außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten, Umsiedelung von Zauneidechsen und die Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen durch die Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas) oder der Anbringung flächiger, außenseitiger Markierungen (mindestens 25 % Deckungsgrad) und der Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (maximal 15 %).

Der ermittelte Kompensationsbedarfs gem. Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a – 135 c BauGB (KostenErstS, Stand: 21.07.2006) wird auf den Flurstücken mit den Nrn. 1077, 1084/2, 492, 891 alle Gmkg. Neunhof, Nr. 278 Gmkg. Boxdorf und Nr. 325/1 Gmkg. Laufamholz weitestgehend ausgeglichen. Auf diesen Flächen aus dem städtischen Ökokonto können durch die Entwicklung von extensiven (Feucht-) Wiesen, Röhrichten, Rieden sowie Waldbeständen mit hohem Laubholzanteil insgesamt 6.021 Wertpunkte generiert und den durch den Bebauungsplan 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ entstandenen Eingriffen zugeordnet werden.

I.5.19. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN I. S. D. BIMSCHG

Erschütterungsschutz

Mit der Erweiterung der U-Bahnlinie 3 sind Erschütterungen in den Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3, MU 5.2 und MU 5.3 zu erwarten. In diesen Baugebieten ist durch Vorkehrungen technischer, konstruktiver oder organisatorischer Art sicherzustellen, dass für Erschütterungen die Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2 vom Juni 1999 sowie hinsichtlich der Einwirkungen des Luftschalls die Immissionswerte gem. TA-Lärm Abschnitt 6.2 i. d. F. vom August 1998 nicht überschritten werden. Es ist somit für die konkrete Bebauung der jeweiligen Baufelder die genaue Belastung zu ermitteln und entsprechend geeignete Maßnahmen vorzusehen, durch welche die Einhaltung der Anhalts- sowie Immissionswerte erreicht wird.

Die Einhaltung der unter § 2 Nr. 15.9 und 15.10 der Bebauungsplan-Satzung Nr. 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ gestellten Anforderungen ist durch eine erschütterungstechnische Untersuchung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Lärmschutz

In den Kapiteln I.3.1.6 und I.4.6 wurden die vorhandenen Lärmbelastungen, welche auf das Plangebiet wirken, sowie verschiedene mögliche Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen dargelegt. Der Bebauungsplan sieht verschiedene verbindliche Regelungen vor, durch welche insgesamt ein wesentlicher Schutz vor Schallimmissionen erreicht werden soll und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet erreicht werden können. Das Regelungskonzept zum Lärmschutz setzt sich aus aktiven Schallschutzmaßnahmen (Riegelbebauung / Lärmschutzwand entlang der Neuen Rothenburger Straße und Südwesttagente), passive Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung und Dämmung von Außenbauteilen) sowie bedingte Baurechte und Baureihenfolgen zusammen.

<u>Verkehrslärm</u>

Die Sicherstellung der 6 m hohen Lärmschutzwand entlang der Südwesttangente wurde in den Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ aufgenommen, um bereits frühzeitig die rechtlichen Voraussetzungen für deren Errichtung sicherzustellen. Diese zeitliche Vorausschau wurde durch Verzögerungen im Planungsumfeld jedoch nicht eingehalten, so dass die Bebauungsplan-Verfahren nun zeitlich parallel geführt werden.

Die Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie Nürnberg-Rangierbahnhof - Fürth-Güterbahnhof (5950) wird entweder gemäß Planfeststellung der Deutschen Bahn sichergestellt.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz der Wohnbebauung im Plangebiet vor Lärmimmissionen, ist an den äußersten Grenzen der Baufelder, welche zur Neuen Rothenburger Straße (MU 1.1 bis MU 5.3; Fläche für Gemeinbedarf „Soziale Bedarfe“) und zur Südwesttangente (WA 1) zeigen, eine komplett geschlossene Riegelbebauung zur Abschirmung der Verkehrslärmeinwirkungen der Südwesttangente festgesetzt. Zwischen den Gebäuden können alternativ Lärmschutzwände hergestellt werden. Diese Riegelbebauung bzw. die Lärmschutzwände im Bereich der Gebäudelücken müssen mindesten 12 m über der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (hier: Südwesttangente und Neue Rothenburger Straße) hoch sein. Entsprechend wurde hier eine mindestens 4-geschossige Bebauung festgesetzt. Bezüglich der Ausführung der Lärmschutzbebauung sind die festgesetzten Anforderungen anzuwenden. Die Eckbebauung im MU 1.1 und im MU 5.1 ist aus städtebaulichen Gründen zur Fassung der Baugebietsecken in der Mindesthöhe von fünf bzw. sechs Geschossen zu erstellen.

Damit das Gebiet den gewünschten urbanen Charakter erhält, ist die Errichtung von Lärmschutzwänden nur auf einer Länge von 50% der an die Neue Rothenburger Straße angrenzenden Grundstückslänge zulässig. Aus städtebaulichen Gründen, zur Vermeidung von unübersichtlichen Bereichen und von sog. „Angsträumen“, sowie zur besseren Belichtung der dahinter liegenden Freiräume sind die Lärmschutzwände zu mindestens 70% transparent herzustellen.

Die Riegelbebauung ist als Lärmschutzbebauung zu Abschirmung der Lärmeinwirkungen für die dahinterliegenden Wohngebiete vorgesehen. Bei Entwicklung des Regelungskonzeptes zum Lärmschutz zeigte sich, dass hier eine gewisse Baureihenfolge, für die hinter liegende Bebauung für eine etappenmäßige Entwicklung sinnvoll ist. Entsprechend wurde eine Festsetzung (vgl. § 2 Nr. 15.1.2. der Satzung) aufgenommen, dass die Aufnahme der Wohnnutzung der sich hinter der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 2 15.1.1 der Bebauungsplan-Satzung Nr. 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ liegenden Teilbereichen des allgemeinen Wohngebiets erst erfolgen darf, wenn die lärmabschirmende Riegelbebauung entlang der zeichnerischen festgesetzten Linie für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes – LSW mindestens im Rohbau und hinsichtlich aller Fenster vollständig errichtet worden ist. Sobald diese Bebauung errichtet ist, liegt in den angeführten Allgemeinen Wohngebieten keine wesentliche Beeinträchtigung durch Verkehrslärm mehr vor und somit sind hier keine Maßnahmen erforderlich.

Um für Fußgänger und Radfahrer eine Durchwegung zwischen den „Grünfingern“ und der Neuen Rothenburger Straße zu ermöglichen, sind in den Lärmschutzwänden an den Übergangsbereichen zur Neuen Rothenburger Straße (zwischen MU 2 und Fläche für Gemeinbedarf „Soziale Bedarfe“; MU 4 du MU 5.1) Lärmschutzschleusen vorzusehen.

Grundrissorientierung

Entlang der Bebauung im MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3, MU 2, MU 3, MU 4, MU 5.1, MU 5.2, MU 5.3 und der Fläche für Gemeinbedarf „Soziale Bedarfe“, sowie gegenüber der Südwesttangente im WA 1 sind die Orientierungswerte der DIN 18005 weit überschritten. Auf Grund dessen sind neben den baulichen Anforderungen inklusive Belüftung von Schlafräumen weitere Maßnahmen zur Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse notwendig. Durch die Orientierung mindestens eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums auf eine lärmabgewandte Fassadenseite ist für die künftigen Bewohner und Bewohnerinnen mindestens ein ruhiger Aufenthaltsraum gegeben. Über diesen ist bei einem offenen oder teilgeöffneten Fenster zumindest in den unteren Geschossen nachts ein weitgehend ungestörtes Schlafen möglich. Mindestens ein Aufenthaltsraum muss somit zu den Fassaden, außerhalb der Festsetzung Gebäudefassaden mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes orientiert sein.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Bauliche Anforderungen

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen“ sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ entsprechend der im Planteil dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel La passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Die im Bebauungsplan Beiplan A dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel für Gebäude bei einer ausschließlichen Nutzung am Tag (z.B. Unterrichtsräume oder Büros) und die im Beiplan B dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel für Gebäude mit einer Nutzung am Tag und in der Nacht (z.B. Wohnungen mit Wohn- und Schlafzimmern) sind Grundlage für die Festsetzungen von baulichen Maßnahmen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche für Innenräume.

Bauabschnitt Bildungszentrum

Da das Bildungszentrum voraussichtlich eher errichtet wird, bevor die aktiven Lärmschutzmaßnahmen entlang der neuen Rothenburger Straße und zur Südwesttangente fertig realisiert sind, sind für den Schutz der Nutzungen im Bildungszentrum vorab Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Sofern das Bildungszentrum vor der Fertigstellung der erforderlichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen errichtet wird, sind für die Ermittlung des passiven Schallschutzes die in auf dem Planblatt im Beiplan C bezeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen und einzuhalten.

Belüftung von schutzbedürftigen Räumen

Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 ist in den Bereichen, in denen der maßgebliche Außenlärmpegel La ≥ 62 dB(A) (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts ≥ 49 dB(A) bzw. von tags ≥ 59 dB(A) jeweils außen vor dem Fenster) beträgt, nicht zulässig. Bei Schlafräumen ab einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel La ≥ 62 dB(A) (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts ≥49 dB(A) außen vor dem Fenster) zur Nachtzeit sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels nicht vorgesehen werden. Mit der Orientierung an dem Grenzwert der 16.BImmschV wird der hohen Grundbelastung im Planungsgebiet Rechnung getragen, die eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 kaum ermöglicht, Teilgeöffnete Fenster haben zudem eine Dämmwirkung von ca. 15 dB(A), so dass mit teilgeöffneten Fenster der gesundheitlich noch nicht bedenkliche Pegel von 35 dB(A) für Innenräume noch unterschritten wird.

Als Alternativmaßnahmen zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels zählen z.B. vorgelagerte Wintergärten, Vorbauten, Laubengänge, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen.

Außenwohnbereiche

Auch bei Außenwohnbereichen und Freiflächen sind tagsüber gewisse Pegelgrenzen nicht zu überschreiten. Die öffentlichen Grün- und Spielflächen werden durch die erforderlichen Lärmschutzwände bzw. Lärmschutzbebauungen um den Geltungsbereich herum abgeschirmt, sodass ein ruhiger Aufenthalt in den öffentlichen Grün- und Spielflächen ermöglicht wird. Balkone, Loggien und ähnliches haben aber einen Schutzanspruch. Durch geeignete Schallschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel von 63 dB(A) nicht überschritten wird. Bis 63 dB(A) ist eine akzeptable Aufenthaltsqualität gewährleistet. Eine ungestörte Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler, allenfalls leicht angehobener Sprechlautstärke ist möglich.

Sportlärm

Durch die Nutzung des Kunstrasenspielfeldes im Südwesten des Bildungszentrums ergeben sind im Tagzeitraum innerhalb der Ruhezeiten an der Westfassade des geplanten Kindergartens gegenüber Beurteilungspegel von maximal 57 dB(A). Somit kommt es nach 18. BImSchV zu Überschreitungen von 2 dB(A). Vor diesem Hintergrund sind entlang Westfassade (im Planteil als Linie für „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes „Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume“ festgesetzt) keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zulässig. Um einen ausreichenden Lärmschutz herzustellen sind Aufenthaltsräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, wenn Alternativmaßnahmen (z.B. vorgelagerte Wintergärten, Vorbauten, Laubengänge, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen nicht vorgesehen werden.

Tiefgaragen

Die Lärmbelastung im Gebiet, vor allem an künftigen Tiefgaragen Zu- und Abfahrten, soll verringert werden. Zum einen gibt es mehrere Tiefgaragen Zu- und Abfahrten, um die Verkehrsströme zu verteilen. Zum anderen sollen auch im Umfeld dieser Zu- und Abfahrten die Auswirkungen reduziert werden. Aus diesem Grund werden Festsetzungen getroffen, wonach die Tiefgaragenzu- und -ausfahrten grundsätzlich einzuhausen bzw. in die Gebäude zu integrieren und hochschallabsorbierend auszubilden sind. Regenrinnen sowie Tore sind lärmarm, dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechend, herzustellen. Die Notausgänge der Tiefgaragen sind ebenfalls in die Gebäude zu integrieren.

Umgebung

Mit Realisierung der neuen Bebauung werden keine Entwicklungseinschränkungen bzw. Einschränkungen im laufenden Betrieb für die nördlich des Plangebiets gelegenen Gewerbeflächen (SIG 220 Businesspark) hervorgerufen.

I.5.20. BEHEIZUNG

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgasfahnen und zur Vermeidung von schädlichen Luftemissionen sind zur Beheizung im Plangebiet feste und flüssige, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe, nicht zulässig. Dies entspricht dem städtischen Bestreben einer CO_2-Reduzierung und den Zielen des Energienutzungsplans (FfE 2011) sowie dem im Umweltausschuss vorgestellten Klimaschutzkonzept der Stadt Nürnberg. Nachhaltige bzw. nicht fossile Brennstoffe werden ausdrücklich erlaubt. Bezüglich der CO 2 -Reduzierung hat sich die Stadt Nürnberg mit Beschluss des Stadtrates vom 23.07.2014 das Ziel gesetzt, die CO_2 -Emissionen Nürnbergs gegenüber den Werten von 1990 bis 2030 um 50 % und bis 2050 um 80 % zu senken.

Künftigen Bauherren wird empfohlen, entsprechende Energiekonzepte zu entwickeln. Gemäß den Vorgaben des Umweltausschusses vom 23.01.2013 sind dabei verschiedene Alternativen einer nachhaltig CO_2-neutralen Energieversorgung zu prüfen, insbesondere der Anschluss an die Fernwärmeversorgung, die Verwendung regenerativer Energien und die Möglichkeiten der Kraft-Wärme-Kopplung.

Für das Schulzentrum sowie die städtischen Flächen wurde ein beispielhaftes Energiekonzept in Zusammenarbeit mit der N-Ergie erstellt. Neben einem Nahwärmenetz mit zentraler Erzeugung sind PV-Anlagen zur Strombedarfsdeckung und Solarthermie auf den Flächen vorgesehen. Diese Lösung ist auch für weitere Baufelder im Tiefen Feld denkbar. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht rentabel.

In die Überlegungen zur energetischen Versorgung des Plangebietes sind die Inhalte des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu berücksichtigen.

Bei Planung von Erdwärmesonden im Bereich des Plangebiets ist die Feuerwehr/Sachgebiet Bevölkerungsschutz einzubeziehen.

I.5.21. MAßNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ

Gemäß der saP werden im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ bei Realisierung der in der saP vorgeschlagenen konfliktvermeidenden Maßnahmen für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten gemäß Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG mit Ausnahme der Bodenbrüter (Feldlerche, Kiebitz, Wachtelkönig, Wiesenschafstelze und Zauneidechse) nicht erfüllt. Bezüglich des erforderlichen Umfangs an Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass der im artenschutzrechtlichen Gutachten zum gesamten „Tiefen Feld“ ermittelte Bedarf an CEF und FCS-Maßnahmen alle Eingriffe im Tiefen Feld abdeckt. Diejenigen Maßnahmen, die bei der Umsetzung der anderen Planungen ausgelöst und in dessen Folge auch hergestellt werden, sind nicht erneut auszugleichen. Der Bedarf an Maßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ ergibt sich für hier betroffene Arten aus der Differenz zwischen dem Bedarf für das gesamte „Tiefe Feld“ und den schon über den Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ oder den Neubau der „Neuen Rothenburger Straße“ ausgeglichenen Maßnahmen, da Eingriffe nicht doppelt ausgeglichen werden müssen.

An konfliktvermeidenden Maßnahmen (V) wurden für die betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die betroffenen europäischen Vogelarten Folgende festgesetzt:

- V 1 Durchführung einer Umweltbaubegleitung
- V 2 Durchführung der Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (also nicht vom 01. März bis zum 30. September)
- V 3 Baufeldfreimachung bzw. Beginn der Erschließungsmaßnahmen in Acker- und Brachflächen außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten (also nicht vom 01. März bis zum 15. September)
- V 4 Umsiedlung von Zauneidechsen auf geeignete externe Flächen
- V 4 Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden

Da für Bodenbrüter und Zauneidechsen keine ausreichenden Flächen für CEF-Maßnahmen im räumlichen Zusammenhang zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität gefunden werden können, werden bezüglich dieser Arten Verbotstatbestände des § 44 Abs. S. 1 Nr. 3 BNatSchG (Schädigungsverbot für Lebensstätten) einschlägig.

In der saP wurde dargelegt, dass anderweitig zumutbare Alternativen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, nicht vorhanden sind. Daher ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich, für die aber so genannte Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands (FCS-Maßnahmen) herangezogen werden können, um die Ausnahmetatbestände nach § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG zu erfüllen. Solche Maßnahmen müssen (im Gegensatz zu CEF-Maßnahmen) nicht innerhalb des Verbreitungsgebiets der lokalen Population liegen.

Im Zuge des weiteren Verfahrens sind bis zur Billigung des Bebauungsplanes folgende externe Maßnahmen sowie (Mindest-) Flächennachweise für die bodenbrütenden Vogelarten und die Zauneidechse erforderlich (nähere Maßnahmenbeschreibung siehe saP):

- FCS 1: Für 14 Feldlerchen-Brutpaare werden auf den nebeneinander liegenden städtischen Flurstücken Nr. 631 und 632/1, Gmkg. Mühlhof und Nr. 402/1 und 403, Gmkg. Reichelsdorf insgesamt mindestens 2,8 ha Ackerbrachen entwickelt und unterhalten. Von diesen Maßnahmen profitieren auch Wachtel, Wiesen-Schafstelze und Rebhuhn;
- FCS 2: Als Ersatz für den Wegfall der Lebensstätten von 2 Kiebitz-Brutpaaren und eines möglichen Wachtelkönig-Brutpaars sind auf den Flurstücken Nr. 981, 1041 und 1066 Gmkg. Neunhof auf insgesamt mindestens 4 ha Extensivacker, Ackerbrache und/oder extensive Grünlandflächen mit mindestens 2 flach ausgebildeten Mulden (Größe jeweils ca. 2.500 m², max. Böschungsneigung 1:10, Tiefe bis 0,5 m) herzustellen;
- FCS 3: Auf den Flurstücken mit den Nrn. 553 Gmkg. Katzwang und 212 Gmkg. Kornburg ist im Umfang von mind. 2.500 m² Fläche extensiv genutztes Grünland anzulegen bzw. aufzuwerten und auf bis zu 20% dieser Fläche Sträucher anzupflanzen. Zusätzlich sind verteilt auf diesen Flächen zwei Reptilienmeiler in Bodenvertiefungen (Grundfläche ca. 3,0 m x 3,0 m, Tiefe ca. 0,6 m) mit ca. 7 t kalkarmen Steinmaterial und mit Einbau von Wurzelstöcken als hohlraumreiche Sonn- und Versteckplätze anzulegen. Um die Meiler ist Sand als Eiablageplatz in einer Mächtigkeit von 0,2 m und auf 50 m² Fläche anzudecken. Weitere vier Wurzelstöcke oder Reisighaufen sind offen auf der Fläche als Sonnplätze zu verteilen. Alle Optimierungsmaßnahmen müssen vor Beginn der Umsiedlung der Zauneidechse hergestellt und funktionsfähig sein. Während die Strukturen sofort wirksam sind, erfordert die Eignung als Nahrungshabitat einen Vorlauf von mindestens einer Vegetationsperiode, um eine Besiedlung durch Beuteinsekten (z.B. Heuschrecken) zu ermöglichen;

I.5.22. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die planfestgestellte Trasse zur Verlängerung der U-Bahnlinie 3 wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Parallel zum Bebauungsplan wird das Planfeststellungsverfahren zur Neuen Rothenburger Straße vorangetrieben. Die Unterlagen wurde Anfang August bei der Regierung von Mittelfranken eingereicht. Von Seiten der Regierung gab es Nachforderungen zu Unterlagen, die derzeit erstellt werden.

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Auf Grundlage des Gesamtrahmenplans zu dem B-Planverfahren Nr. 4445 „Tiefes Feld“ soll der B-Plan Nr. 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ herausgelöst werden, da in diesem Bereich Baurecht unabhängig von anderen B-Planverfahren im Planungsgebiet „Tiefes Feld“ geschaffen werden soll. Die Änderung des wirksamen FNP der Stadt Nürnberg erfolgt in einem gesonderten Teiländerungsverfahren (16. Änderung). Der B-Plan Nr. 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ umfasst eine Fläche von ca. 28,2 ha.

In unmittelbarer Nähe zur neuen U-Bahn-Haltestelle „Kleinreuth bei Schweinau“ sollen im nördlichen Teil des Planungsgebietes, neben einem allgemeinen Wohngebiet und einem urbanen Gebiet, ein Standort für verschiedene Bildungseinrichtungen und dazugehörige Sportanlagen entstehen. Im südlichen Anschluss an das Baugebiet befinden sich Teilflächen des geplanten Landschaftsparks. Im Osten, angrenzend an die Bahnlinie, soll künftig eine Wettkampfbahn (Sportanlage) verortet werden. Im Rahmen der gem. § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Umweltprüfung werden alle Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 7 BauGB hinsichtlich der Bedeutung der Bestandssituation, sowie der zu erwartenden Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung untersucht. Grundlage hierfür stellt der Entwurf des B-Plans dar.

Tabelle 9: Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen des B-Plans auf die Schutzgüter

Umweltbelang / Schutzgut	**Bewertung der Auswirkungen**
Fläche	**erheblich nachteilig**
Boden	**erheblich nachteilig**
Wasser	**erheblich nachteilig**
Pflanzen	nicht erheblich
Tiere	**erheblich nachteilig**
Biologische Vielfalt	**erheblich nachteilig**
Landschaft	nicht erheblich
Menschliche Gesundheit	
Erholung	nicht erheblich
Lärm	**erheblich nachteilig**
Erschütterungen, Sekundärluftschall	nicht erheblich
Störfallvorsorge	nicht betroffen
Luft	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich
Abfall	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser erfolgen im Wesentlichen durch die weitreichende (Neu-)Inanspruchnahme und die Überbauung der bisherigen Freiflächen für neue Bau-, Verkehrs- und Grünflächen und der damit einhergehenden beträchtlichen Versiegelung und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Für das Schutzgut Pflanzen erfolgen durch die Planung insgesamt keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen, da zum einen hauptsächlich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen mit entsprechend geringer Eingriffsempfindlichkeit überplant werden und zum anderen weder vegetationskundlich besonders wertvolle Lebensräume noch größere bzw. ältere Gehölzbestände betroffen sind. Vielmehr entstehen durch die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Gehölzgruppen sowie die Herstellung von strukturreichen Grünanlagen neue Habitatstrukturen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere sind im Wesentlichen Nahrungs- und Bruthabitate von bodenbrütenden Vogelarten sowie die Zauneidechse betroffen. Die Eingriffe stellen bei der Umsetzung eine erhebliche nachteilige Auswirkung auf die Fauna und die biologische Vielfalt im Planungsgebiet „Tiefes Feld“ dar, da für die bodenbrütenden Vogelarten keine eingriffsnahen Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen. Aufgrund der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere bestehen auch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt.

Für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind Auswirkungen durch Verkehrslärmimmissionen zu erwarten. Trotz aktiver (Schallschutzbebauung und -wände) und passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. Grundrissorientierung) werden die verbleibenden Auswirkungen als erheblich nachteilig erachtet, da die grundsätzliche Immissionssituation nicht geändert wird. Zusätzlich zu den bereits bestehenden Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm werden durch die geplante Sportanlage negative Auswirkungen auf die Erholungseignung der umgebenden Parkflächen durch Freizeitlärm hervorgerufen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind aus diesen Gründen als erheblich nachteilig einzustufen.

Auf das Schutzgut Landschaft ist dagegen aufgrund der Vorbelastung durch umgebende Bebauung und Verkehrstrassen sowie einem nur geringen Strukturreichtum und überwiegend anthropogenen Flächennutzungen keine erhebliche nachteilige Auswirkung zu erwarten.

Das Schutzgut Luft wird insgesamt nicht erheblich beeinträchtigt, da das Gebiet weiterhin über einen funktionierenden Luftaustausch verfügen wird und die zusätzlichen Auswirkungen begrenzt sind. Zum Schutzgut Klima erfolgen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (Anlage von Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünung, etc.), wodurch die Auswirkungen vermindert werden können. Die Auswirkungen der Planung auf die geplante und bestehende Bebauung im Umfeld wurden gutachterlich geprüft. Es ist demnach insgesamt nicht von erheblichen nachteiligen Auswirkungen auszugehen. Weitere Klimaanpassungsmaßnahmen und die Umsetzung einer CO_2-neutralen Energieversorgung sind auf Vorhaben-/ Genehmigungsebene zu berücksichtigen.

Im Zuge der Umsetzung der Planung entstehen keine besonderen Arten oder Mengen von Abfall. Entstehende Abwässer können nach Errichtung der entsprechenden Kanäle ins städtische Kanalsystem eingeleitet und der städtischen Kläranlage zugeleitet werden.

Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht negativ betroffen. Es treten daher keine erheblichen nachteiligen Folgen auf dieses Schutzgut auf.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde die derzeit vorwiegende Nutzung als Ackerfläche aufgrund der größtenteils hohen Ertragsfunktion der Böden und der Knappheit an landwirtschaftlich nutzbaren Flächen im Stadtgebiet sehr wahrscheinlich weiterhin aufrechterhalten. Insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, sowie Tiere käme es zu keinen Eingriffen bzw. zum Fortbestand der aktuell günstigen Situation. Bei Verzicht auf die Umsetzung der Planung käme es auch nicht zur Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Kumulative Auswirkungen mit einer Reihe an zeitlich parallellaufenden und sich z.T. räumlich überschneidenden Planungen im Gesamtareal „Tiefes Feld“, wie z.B. das Plan-feststellungsverfahren zur „Neuen Rothenburger Straße“, sind nur für das Schutzgut Fläche zu erwarten. Im Zusammenhang mit den umliegenden Planungen im Tiefen Feld selbst und in Bereich östlich der Bahnlinie erfolgen in der Summe größere Flächeninanspruchnahmen und damit quantitativ größere Auswirkungen auf die Teilfunktionen der Schutzgüter (z.B. Flächenversiegelung, verringerte Grundwasserneubildung), aber keine sich gegenseitig verstärkenden. Bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sind auch teils andere Lebensräume und Tierarten betroffen, als beim B-Plan Nr. 4445b. Für das Schutzgut Fläche stellt die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen dagegen einen kumulativen Effekt dar, aber keinen sich gegenseitig verstärkenden.

Bei der Realisierung der Planung können verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden, die eine effektive Verringerung der Eingriffe darstellen. Eine Reihe von konfliktmindernden Maßnahmen wird über Festsetzungen im B-Plan geregelt; weitere Maßnahmen sind auf Vorhabenebene zu prüfen und möglichst umzusetzen.

Die Bilanzierung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB wurde anhand eines Vergleichs der Planungssituation mit der Bestandssituation durchgeführt. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 6.411 Punkten, welches über das städtische Ökokonto ausgeglichen werden kann.

Der artenschutzrechtlich erforderliche Ausgleich wurde im Zuge der saP ermittelt. Es sind Vermeidungsmaßnahmen für Vogel- und Fledermausarten und die Zauneidechse sowie Ersatzmaßnahmen für bodenbrütende Vogelarten und die Zauneidechse erforderlich. Da im räumlichen Zusammenhang keine Ausgleichsflächen gefunden werden konnten, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich und die Umsetzung als sog. FCS-Maßnahmen.

Die natur- bzw. artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen eines Monitoringkonzeptes zu überwachen.

Aufgrund der Entfernung des Geltungsbereiches zum Europäischen Vogelschutzgebiet DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ und zum FFH-Gebiet DE 6432-301 „Sandheiden im mittelfränkischen Becken“ und fehlender funktionaler Beziehungen sind keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele dieser Gebiete des Netzes NATURA 2000 durch die vorliegende Planung zu erwarten.

Aussagen im vorliegenden Umweltbericht wurden aufgrund der vorliegenden Grundlagendaten, Gutachten und Erkenntnisse getroffen, soweit dies möglich war. Auf etwaige Unwägbarkeiten oder methodische Schwierigkeiten wird ergänzend bei den einzelnen Schutzgütern eingegangen.

Es erfolgte eine Prüfung von Planungsvarianten innerhalb des Planungsgebietes. Dabei wurden insbesondere Grundsatzvarianten für die Standorte der Bildungseinrichtungen innerhalb des Planungsgebietes sowie die Lage der Sportanlage innerhalb des südlichen Landschaftsparks behandelt. Durch die nun vorgesehene, optimierte Lage der Sportanlage im Osten an der Bahnlinie wurde eine für einige Umwelt-, aber auch andere funktionale Belange günstigere Lösung gefunden.

<u>Kumulative Auswirkungen zusammen mit anderen Planungen</u>

Kumulative Auswirkungen mit einer Reihe an zeitlich parallellaufenden und sich z.T. räumlich überschneidenden Planungen im Gesamtareal „Tiefes Feld“, wie z.B. das Planfeststellungsverfahren zur Neuen Rothenburger Straße, sind nicht zu erwarten. Im Zusammenhang mit den umliegenden Planungen im Tiefen Feld selbst und in Bereich östlich der Bahnlinie erfolgen zwar quantitativ größere Auswirkungen auf die Teilfunktionen der Schutzgüter, aber keine sich gegenseitig verstärkenden.

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 13.11.2014 bis 12.12.2014 im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4445 „Tiefes Feld“ statt. In dieser Zeit gingen zahlreiche Stellungnahmen ein, die in die jeweiligen Bebauungspläne sowie die Überarbeitung des Rahmenplans einfließen. Eine erneute frühzeitige Behördenbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ ist auf Grund der Ende 2014 erfolgten nicht erforderlich.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 4445 „Tiefes Feld“ wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 21.07.2015 vor Ort, in deren Anschluss die Bürgerinnen und Bürger bis 07.08.2015 die Möglichkeit hatten eine Stellungnahme abzugeben, durchgeführt. Die Veranstaltung fand am Dienstag, den 21.07.2015 in der Henry-Dunant-Schule im Stadtteil Großreuth bei Schweinau statt. Anwesend waren circa 150 Bürgerinnen und Bürger. Bereits im Vorfeld wurden die landwirtschaft-

lichen Betriebe mit Grundeigentum im Planungsgebiet bzw. die Interessensgemeinschaft „Grundstückseigentümer Agrarland Tiefes Feld“ zu einem Informationsabend am 08.07.2015 in das Stadtplanungsamt eingeladen. In dieser Zeit gingen zahlreiche Stellungnahmen ein, die in die jeweiligen Bebauungspläne eingearbeitet werden. Eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ ist auf Grund der Ende 2014 für den Gesamtrahmenplan erfolgten frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nicht erforderlich.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach dem Billigungsbeschluss durchgeführt.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG/ AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:

Wohnen statt Gewerbe entlang der Neuen Rothenburger Straße

Im Wettbewerb und den Unterlagen zu den frühzeitigen Beteiligungen des Rahmenplans war nördlich und südlich der neuen Rothenburger Straße die Ausweisung von Gewerbeflächen angedacht. Städtebaulich war die Ansiedlung von Gewerbe an einer künftig stark befahrenen Straße zum Schutz der sich dahinter ansiedelnden Wohnbebauung ideal. Bei der Überarbeitung des Rahmenplans wurden unter anderem die derzeitigen Bedarfe im Stadtgebiet berücksichtigt. Die Nachfrage nach Wohnraum im Nürnberger Stadtgebiet übersteigt hier die Nachfrage nach gewerblicher Nutzung, so dass das Konzept für die direkt angrenzenden Flächen südlich und nördlich der Neuen Rothenburger Straße überarbeitet wurde. Im überarbeiteten Rahmenplan für das Gesamtgebiet ist nun beidseitig der neuen Rothenburger Straße zum großen Teil eine Mischnutzung vorgesehen. Hier wird die neue Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ festgesetzt. Diese ermöglicht neben den gewerblichen und sozialen Nutzungen einen höheren Anteil an Wohnnutzung, der zudem auf bestimmte Geschosse begrenzt werden kann. Im Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ sind somit neben allgemeinen Wohngebieten, urbane Gebiete und Kerngebiete festgesetzt. Eine reine Wohnnutzung um den zentralen Platz ist städtebaulich nicht gewünscht. Vor allem im Erdgeschoss sind publikumsintensive Nutzungen wünschenswert.

Überplanung landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ werden circa 5 ha landwirtschaftliche Flächen der Wohnbebauung zugeführt. Dabei muss auch das Bebauungsplanverfahren Züricher Straße berücksichtigt werden, da auch dieses Verfahren zu Einschränkungen der Landwirtschaft, teilweise derselben Betriebe, führt. Die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet kann mit dieser Maßnahme verringert werden. Die Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2006 als Wohnbauflächen dargestellt. Es werden zwar landwirtschaftliche Flächen bebaut, dennoch handelt es sich hier nicht um einen typischen Außenbereich im ländlichen Raum, da die Flächen innerhalb des Stadtgebiets liegen und direkt an die vorhandene Bebauung grenzen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ wird eine vom Gesetz empfohlene Nachverdichtung bzw. eine Maßnahme der Innenentwicklung in noch städtisch geprägten Randbereichen mit hervorragender direkter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch die geplante U-Bahnlinie vollzogen. Dies zusammen mit der vorhandenen und geplanten Infrastruktur ermöglicht eine Nachverdichtung gemäß dem Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“. Eine Wohnbebauung ist an dieser Stelle sinnvoller als in den eher ländlich geprägten Gebieten am Rande des Stadtgebiets. Die Nähe zur Innenstadt mit allen Vorteilen überwiegt in diesem Fall die landwirtschaftlichen Belange.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Rahmenplan haben Landwirte Existenzgefährdung angemeldet. Um die genauen Auswirkungen auf die Landwirte hinsichtlich der Existenzgefährdung zu untersuchen, wurde darauf ein agrarstrukturelles Gutachten (Agrarstrukturelles Gutachten „Tiefes Feld“ mit Ergänzungen zum Vorhaben „Züricher Straße“ bzw. Bebauungsplangebiet 4601“, Pöllinger 2016) erstellt. Dieses Gutachten kommt zum Ergebnis, dass ein Landwirt durch die Maßnahmen im „Tiefen Feld“ und an der Züricher Straße in seiner Existenz betroffen ist, bei einem weiteren kann die Existenzgefährdung nicht ausgeschlossen werden. Liegt eine Existenzgefährdung vor, müssen den betroffenen Landwirten Ersatzflächen in gleicher Qualität (Bodengüte, Größe, Entfernung zum Hof) bereitgestellt werden. Für beide Landwirte müssen gemäß Gutachten nach Abschluss der Planungen 15 ha landwirtschaftliche Fläche zur Verfügung stehen. Dieser Bedarf kann sich durch Grundstückverkäufe der beiden Landwirte oder durch Grundstückstausch verringern. Dies ist zum Teil schon erfolgt.

Für den erstgenannten landwirtschaftlichen Betrieb, der seine Flächen in der Züricher Straße bereits veräußert hat, muss die Stadt nach jetzigem Stand Ersatzflächen in gleicher Qualität bereitstellen. Diese können außerhalb des Bebauungsplans Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ im südlichen Bereich des Tiefen Feldes nachgewiesen werden.

Für den zweitgenannten Landwirt ist eine Existenzgefährdung nicht erkennbar, da der Betrieb nicht geeignet ist, den Lebensunterhalt einer Familie oder einen wesentlichen Anteil am Gesamteinkommen einer Familie zu erwirtschaften. Allerdings ergibt sich im Verlauf beider Vorhaben (Tiefes Feld; Züricher Straße) ein Totalverlust der Eigentumsfläche für diesen Nebenerwerbslandwirt. Auf Grund dessen wird versucht im Tiefen Feld, in dem im südlichen Teil auch weiterhin Landwirtschaft möglich ist, entsprechende Ersatzflächen bereitzustellen. Hierzu werden in einem späteren Bebauungsplanverfahren 4445 c „Tiefes Feld Landschaftspark“ circa 15 ha landwirtschaftliche Flächen planungsrechtlich festgesetzt.

Zusätzliche Emissionen

Durch die zusätzliche Etablierung von neuen Wohneinheiten und gewerblichen Nutzungen im Planungsgebiet ist ein Anstieg des Verkehrsaufkommens durch Quell- und Zielverkehr zu erwarten, was zu einer Erhöhung der Stickoxid- und Feinstaubemissionen im Vergleich zum Istzustand führen wird. Durch zusätzliche Gebäudeheizungen ist ebenfalls mit einem Anstieg der Emissionen (Stickoxide, Kohlenmonoxid, u.a.) zu rechnen.

Die geplante verkehrstechnische Erschließung des Planungsgebietes durch eine neue U-Bahn Haltestelle (U3 - Haltestelle Kleinreuth) sowie ein effizientes Geh- und Radwegenetz inklusive Fahrradautobahn können das Ausmaß des zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens abdämpfen.

Die hohen Energiestandards neuer Gebäude, der Ausschluss von Festbrennstoffen und die moderne Heiztechnik mit den Möglichkeiten alternativer Konzepte lassen nur einen geringen Anstieg der Schadstoff-Immissionen aus diesen Quellen erwarten.

Der aus den neu zu etablierenden Nutzungen resultierende motorisierte Individualverkehr wird den durch den kontinuierlichen Flottenwechsel (steigender Anteil alternativer Antriebe) eingeläuteten Rückgang der Stickstoffdioxid- und Feinstaub-Konzentrationen im Plangebiet voraussichtlich verzögern.

Daher ist generell von negativen Auswirkungen der Planungen auf die Lufthygiene auszugehen, auch wenn diese angesichts der Vorbelastung mit Luftschadstoffen als voraussichtlich nicht erheblich einzustufen sind.

Aufgrund der Stadtrandlage des Bebauungsplangebietes ist nicht auszuschließen, dass periodisch die Zielwerte der 39. BImSchV für Ozon überschritten werden können. Dabei handelt es sich allerdings um ein großräumiges Phänomen, welches keinen direkten Bezug zum aktuellen Planungsvorhaben aufweist.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Planungen in Bezug auf den Aspekt „Lufthygiene“ sind im vorliegenden Fall nicht zu erkennen.

Planfeststellung Neue Rothenburger Straße

Neben der neuen U-Bahn-Station und den baulichen Entwicklungen im "Tiefen Feld" wird der Bau der Verbindungsspange, die den Ortsteil Kleinreuth bei Schweinau mit seinen engen und unzureichenden Straßen umgeht, dringend erforderlich. Mit Beschluss des AfV vom 28.04.2016 wurde die Verwaltung beauftragt, die Unterlagen für die Planfeststellung zu erstellen. Die Haushaltsmittel für den Grunderwerb wurde damals bereits eingestellt, ebenso die Planungsmittel.

Das Planfeststellungsverfahren wurde im August 2021 an die Regierung übergeben. Mit der Vorlage der Planung wurden der Wille der Stadt zum Bau der Neuen Rothenburger Straße untermauert.

Die Regierung hat die die Unterlagen geprüft. Für die Offenlage der Planfeststellung werden derzeit noch kleinere Ergänzungen für Gutachten angefertigt.

Insgesamt kann damit zum jetzigen Stand bereits von einer Realisierung der Neuen Rothenburger Straße ausgegangen werden, da die noch ausstehenden Planungsschritte und –inhalte überwindbar sind und zeitnah bearbeitet und abgeschlossen werden können.

Planfeststellung Deutsche Bahn und Lärmschutz für die neue Bebauung

Im Zuge der 4. Planänderung betreffend die Planfeststellung mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung für das Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Schiene Nr. 8 Ausbaustrecke Nürnberg – Ebensfeld, Planfeststellungsabschnitt 13 Güterzugstrecke Abzweig Kleinreuth – Eltersdorf (km G 4,500 – km G 13,526), mit Umbau Strecke 5950 Nürnberg Rbf – Fürth Gbf und Neubau Strecke 5955 Abzweig Kleinreuth – Eltersdorf hat die Stadt Nürnberg am 12.08.2021 eine Stellungnahme abgegeben, in der die betroffenen Aspekte, der an das Vorhaben der Bahn grenzenden, in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nrn. 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ und 4445 c „Tiefes Feld Landschaftspark“, erläutert wurden.

<u>Vorhaben Bahn</u>

Die Güterzugstrecke 5950 Nürnberg Rbf – Fürth Gbf soll ausgebaut werden und zwei neue Gleise der künftigen Güterzugstrecke aufnehmen, die dann in den künftigen Regnitztunnel führen. Die Offenlage der Planfeststellung fand im August 2021 statt. Der Wille die Planfeststellung durchzuführen, wurde bekräftigt. Die neuen Lärmschutzwände sollen bereits 2024 realisiert werden. In dieser kurzen Übergangszeit zwischen Aufnahme der Nutzung im Bebauungsplan und der Realisierung der Lärmschutzwände ist die kurzzeitig hohe Lärmbelastung für die neue Bebauung hinzunehmen. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans, geplant für Mitte 2022, muss die Stadt auch noch das Umlegungsverfahren durchführen. Erst danach kann mit dem Bau begonnen werden. Die Wahrscheinlichkeit, dass die Lärmschutzwände der DB vor der Aufnahme der Nutzung im Bebauungsplan realisiert sind, ist somit sehr groß. Sollten sich anderweitige Erkenntnisse aus dem Planfeststellungsverfahren ergeben, muss die Stadt im Bebauungsplan Nr. 4445c darauf reagieren.

<u>Erweiterung Lärmschutzwand</u>

Um die geplante, westlich an die Bahnlinie angrenzende Wohnbebauung immissionsschutzrechtlich zu ermöglichen und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in der Nachtzeit am Großteil der Fassaden einhalten zu können, mussten verschiedene Faktoren der von der DB im Zuge des Ausbaus der Güterstrecke geplanten Lärmschutzwand geändert werden, wie es in der Schalltechnischen Stellungnahme des Planungsbüros Obermeyer Infrastruktur vom 01.07.2021 als Variante 3 dargestellt wird.

Durch die Erhöhung der westlichen Außenwand von 5 m über Schienenoberkante auf 6 m über Schienenoberkante in Kombination mit einer zusätzlichen 150 m langen und 6 m über Schienenoberkante hohen Schallschutzwand sowie den Zwischenwänden, können an mehreren Fassaden der geplanten Wohngebäude, die Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für die Nachtzeit eingehalten werden.

Um diese positiven Effekte rechtlich zu sichern und die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für die Nachtzeit gewährleisten zu können, wird mit der Deutschen Bahn eine Planungs- und Realisierungsvereinbarung über die Durchführung dieser von der Stadt Nürnberg geforderten Erweiterungen geschlossen und diese erweiterten Lärmschutzwände seitens der DB hergestellt. Der Entwurf der Vereinbarung befindet sich aktuell in der Abstimmung.

Die Erweiterung der Lärmschutzwand ist für die im Bebauungsplan Nr. 4445 c „Tiefes Feld Landschaftspark“ geplante Wohnbebauung erforderlich. Jedoch liegt die Lärmschutzwand selbst im Bereich des Bebauungsplans Nr. 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ bzw. grenzt sie unmittelbar an, weshalb eine Vereinbarung im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans geschlossen werden soll.

Neue Uffenheimer Straße

Da die Bahn den Bahnkörper verbreitert, müssen die parallel zu den Gleisanlagen verlaufenden Straßen und Wege entsprechend verschoben werden. Im Planungsgebiet betrifft das die Uffenheimer Straße, also den Bereich westlich der Gleisanlagen. Die Verlegung der Uffenheimer Straße ist Teil des Planfeststellungsverfahrens. Da diese im Bebauungsplan 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ als Erschließungsstraße für die Freisportanlage, als Bestandteil des Bildungszentrums, genutzt wird und nicht direkt an die Rothenburger Straße angebunden ist sowie die von der Bahn vorgesehenen Ausbaubreiten und Seitensteifen nicht der im Bebauungsplan vorgesehenen Ausbauqualität entspricht, soll hier mit Beteiligung der Bahn von städtischer Seite der Ausbau der Neuen Uffenheimer Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans durchgeführt werden.

Um diese Zusammenarbeit mit gewünschten Ausbauqualitäten sicherzustellen, soll ebenso eine Planungs- und Realisierungsvereinbarung mit der Bahn geschlossen werden. Hierzu wird aktuell von städtischer Seite der Entwurf erarbeitet und der Bahn zur Abstimmung vorgelegt.

Die gemeinsame, partnerschaftliche Bearbeitung und zeitliche Abstimmung der zu erweiternden Lärmschutzwand und der Herstellung der neuen Uffenheimer Straße wird zusätzlich in einer Interessensbekundung zwischen der Deutscher Bahn und Stadt Nürnberg festgehalten.

I.9. KOSTEN

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

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

Nürnberg, den 18.10.2021
Stadtplanungsamt

i.V.

gez.

Faßbender
Stv. Leiter Stadtplanungsamt

Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Stadt Nürnberg
Bebauungsplan Nr. 4445b
„Tiefes Feld Bildungsstandorte“

Umweltbericht
Stand: 18.10.2021


Luftbild Nürnberg © Hajo Dietz

GROSSER-SEEGER & PARTNER
Stadtplaner
Landschaftsarchitekt
Bauingenieur

Großweidenmühlstr. 28 a-b
90419 Nürnberg
Tel. 0911-310427-10
www.grosser-seeger.de

Auftraggeber:
Stadt Nürnberg
Stadtplanungsamt
Lorenzer Straße 30
90402 Nürnberg

Auftragnehmer:
Grosser-Seeger & Partner
Stadtplaner - Landschaftsarchitekt - Bauingenieur
Großweidenmühlstraße 28 a-b
90419 Nürnberg

Telefon (09 11) 31 04 27 - 10
www.grosser-seeger.de

Bearbeitung:
M. Sc. Sophia Lobinger
Dipl.-Ing. Bernhard Walk

Inhaltsverzeichnis

1 EINLEITUNG 4

1.1 ZIELE DES BAULEITPLANS, EINSCHLIEßLICH DER BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN 5

1.2 PLANGRUNDLAGEN 8

2 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) SOWIE BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 9

2.1 FLÄCHE 9

2.1.1 Ausgangssituation 9

2.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose 9

2.2 BODEN 10

2.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 10

2.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose 11

2.3 WASSER 11

2.3.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 11

2.3.2 Umweltauswirkungen und Prognose 13

2.4 PFLANZEN, TIERE, BIOLOGISCHE VIELFALT 14

2.4.1 Pflanzen 14

2.4.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 14

2.4.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose 15

2.4.2 Tiere 16

2.4.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 16

2.4.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose 18

2.4.3 Biologische Vielfalt 16

2.5 LANDSCHAFT 19

2.5.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 19

2.5.2 Umweltauswirkungen und Prognose 21

2.6 MENSCHLICHE GESUNDHEIT 21

2.6.1 Erholung 21

2.6.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 21

2.6.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose 22

2.6.2 Lärm 23

2.6.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 23

2.6.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose 25

2.6.3 Erschütterungen und Sekundärluftschall 30

2.6.3.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 30
2.6.3.2 Umweltauswirkungen und Prognose 30
2.6.4 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen 31
2.7 LUFT 32
2.7.1 Bestand und Bewertung der lufthygienischen Ausgangssituation 32
2.7.2 Umweltauswirkungen und Prognose 33
2.8 KLIMA 33
2.8.1 Bestand und Bewertung der klimatischen Ausgangssituation 33
2.8.2 Umweltauswirkungen und Prognose 34
2.9 ABFALL UND ABWÄSSER 37
2.10 KULTUR- UND SACHGÜTER 37
2.10.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 37
2.10.2 Umweltauswirkungen und Prognose 37
2.11 WECHSELWIRKUNGEN 38

3 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE) 38

4 KUMULATIVE AUSWIRKUNGEN ZUSAMMEN MIT ANDEREN PLANUNGEN 38

5 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 40

5.1 AUSGLEICH (NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG) 44
5.2 EUROPÄISCHER UND NATIONALER ARTENSCHUTZ 46

6 GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG (FAUNA-FLORA-HABITAT) UND EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE IM SINNE DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES 48

7 GEPRÜFTE ALTERNATIVEN 48

8 METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN ... 49

9 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) 51

10 ZUSAMMENFASSUNG 53

11 ANHANG 57

Kartenanhang

Bestandsaufnahme Biotop-/Nutzungstypen zum B-Plan Nr. 4445b	1 : 4.000
Biotop-/Nutzungstypen - Planungssituation zum B-Plan Nr. 4445b	1 : 4.000
Externe Ausgleichsflächen zum BP Nr. 4445b (6 Blätter)	o.M.

1 Einleitung

Die Stadt Nürnberg plant im Westen der Stadt zwischen den Stadtteilen Großreuth bei Schweinau (im Osten), Kleinreuth bei Schweinau (im Norden) und Gebersdorf (im Südwesten) auf dem Gelände „Tiefes Feld“ die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit verschiedenen Bildungseinrichtungen, Wohn- und Gewerbebebauung sowie einer öffentlichen Parkanlage, mitsamt der erforderlichen übergeordneten Erschließung („Neue Rothenburger Straße“, Verlängerung der U-Bahnlinie 3 inkl. U-Bahnhof „Kleinreuth bei Schweinau“).

Bereits im Jahr 1999 fasste der Stadtplanungsausschuss (AfS) den Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (B-Planverfahren) Nr. 4445 „Tiefes Feld“ für das Gebiet südlich der Rothenburger Straße zwischen Ringbahn im Osten und der Südwesttangente im Westen. Mit dem Ziel einer frühzeitigen Baurechtsschaffung für Teilbereiche des Gesamtplanungsgebietes werden u.a. die Teilbebauungspläne Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ und Nr. 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ herausgelöst und in jeweils eigenständigen B-Planverfahren bis zur Rechtsverbindlichkeit weitergeführt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des B-Plans Nr. 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ zu schaffen, erfolgt in einem gesonderten Verfahren die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg. Zu dieser 16. FNP-Änderung wurde bereits ein Umweltbericht erstellt (GROSSER-SEEGER & PARTNER, 14.05.2021). Zu dem Bebauungsplan (B-Plan) 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ liegt seitens des Stadtplanungsamtes der Stadt Nürnberg (Stpl) der Entwurf des B-Planes (Stand: Oktober 2021) vor. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 28,2 ha und erstreckt sich südlich der „Neuen Rothenburger Straße“.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu gewährleisten. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf die Fläche, die Landschaft, die biologische Vielfalt, sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. In diesem Zusammenhang ist auch die Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete zu beschreiben und zu bewerten. Die Durchführung der Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichtes erfolgen auf Grundlage des 2017 novellierten BauGB[1]. Der Umweltbericht wurde im Auftrag der Stadt Nürnberg vom Büro Grosser-Seeger & Partner, Nürnberg, erstellt.

Die vorliegende Fassung des Umweltberichts (UB) bezieht sich auf den Entwurf des Rechtsplans zum B-Plan Nr. 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“. Der Umweltbericht – als gesonderter Teil der Begründung (§ 2a BauGB) – ist als Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

1.1 Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Teilgebiets eines zukunftsfähigen, neuen Stadtquartiers im Westen der Stadt Nürnberg. Neben der Quartiersentwicklung im Planungsgebiet „Tiefes Feld“[2] ist insbesondere die Entwicklung verschiedener

[1] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

[2] Im Folgenden bezieht sich der Begriff Planungsgebiet „Tiefes Feld“ auf das Gesamtplanungsgebiet gemäß Rahmenplanung zum B-Planverfahren Nr. 4445. Der Begriff „Untersuchungsbereich“ wird in Bezug auf gutachterliche Untersuchungen, die im Rahmen der Bauleitplanverfahren erstellt wurden, verwendet.

Bildungseinrichtungen mitsamt zugehöriger Funktionsflächen im Verbund geplant. Das „Bildungszentrum“, das im Zentrum des Plangebietes verortet wird, setzt sich zusammen aus einem Gymnasium, einer Grundschule mit Hort, Kindertagesstätten sowie allen notwendigen Sport- und Freiflächen. Im Raumprogramm des Gymnasiums ist zudem eine 400 m-Wettkampfbahn vorgesehen, die im Osten des Plangebietes „Tiefes Feld“ angrenzend an die Bahnlinie verortet werden soll. Die Anlage soll auch der Nutzung durch Schulen und Sportvereine in der Umgebung dienen.

Für das „Bildungszentrum“ sowie die Sportanlage werden Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. An den zentralen öffentlichen Platz nördlich des Bildungszentrums sollen sich soziale Einrichtungen, wie bspw. Betreuungs-, Wohn-, und Pflegeangebote, innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf „Soziale Bedarfe“ ansiedeln. Entlang der „Neuen Rothenburger Straße“ werden gemischte Nutzungen mit Gewerbe und Dienstleistungen sowie Anlagen für soziale und kulturelle Nutzungen innerhalb eines Urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO vorgesehen. Westlich und östlich des Bildungszentrums wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Im südlichen Anschluss an die Teilbaugebiete WA 15 und WA 18 werden Flächen für den Gemeinbedarf „Kita / Soziale Bedarfe“ festgesetzt. Zudem sind Kindertagesstätten als Anlagen für soziale Zwecke auch im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Insgesamt entstehen ca. 1.050 neue Wohneinheiten. Ein überwiegender Teil der Wohneinheiten wird dabei im Mehrfamilienhausbau vorgesehen (969 Wohneinheiten für ca. 1.938 Einwohner bei 2 Einwohner je Wohneinheit). Die übrigen 83 Wohneinheiten werden im Eigenheimbau vorgesehen (ca. 257 Einwohner bei 3,1 Einwohner je Wohneinheit) (vgl. Begründung zum B-Plan Nr. 4445b).

Die Haupterschließung soll zukünftig über die im Norden verlaufende „Neue Rothenburger Straße“ erfolgen, für die derzeit ein Planfeststellungsverfahren läuft. Die Planfeststellungsunterlagen wurden im August 2021 bei der Regierung von Mittelfranken eingereicht. Derzeit werden die nachgeforderten Unterlagen erstellt. Im Anschluss daran ist mit einer zügigen Durchführung des Planfeststellungsverfahrens zu rechnen. Ausgehend von der „Neuen Rothenburger Straße“ werden die geplanten Wohngebiete erschlossen. Für den Fall, dass die „Neue Rothenburger Straße“ zum Zeitpunkt der Umsetzung des B-Plans Nr. 4445b noch nicht fertiggestellt ist, kann zunächst eine vorübergehende Erschließung über den Anschluss an die vorhandene Rothenburger Straße im Nordosten erfolgen. Dadurch kann insbesondere die Erschließung des Bildungszentrums gesichert werden.

Durch die bereits im Bau befindliche Erweiterung der U-Bahn-Linie 3 in Richtung Südwesten und die Errichtung der U-Bahn-Haltestelle „Kleinreuth bei Schweinau“ im nördlichen Anschluss an das Plangebiet wird das Gebiet an das öffentliche Personen- und Nahverkehrsnetz (ÖPNV) angebunden. Die hier unterirdisch verlaufende Trasse der U-Bahn-Linie 3 überschneidet sich mit dem Plangebiet in der nordöstlichen und nordwestlichen Ecke. In diesen Bereichen sieht der Entwurf des B-Planes die Festsetzung von Teilbaugebieten des Allgemeinen Wohngebietes bzw. des Urbanen Gebietes (MU) vor.

Parallel zur Bahnlinie im Osten verläuft zudem die Uffenheimer Straße. Aufgrund des geplanten viergleisigen Ausbaus der Güterzugstrecke bedarf es voraussichtlich einer Verlegung der Uffenheimer Straße. Auf Ebene des B-Plans Nr. 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ wird dementsprechend eine Erschließung parallel zur noch bestehenden Wegefläche vorgesehen, über welche die Wettkampfbahn an das Verkehrsnetz angebunden werden kann. Der Rückbau der bestehenden Uffenheimer Straße erfolgt im Zuge der Umsetzung des 4-gleisigen Ausbaus der Güterzugstrecke und wird dementsprechend im zugehörigen Planfeststellungsverfahren geregelt.

Im südlichen Anschluss an das Baugebiet südlich der „Neuen Rothenburger Straße“ soll der Landschaftspark „Tiefes Feld“ entwickelt werden, der zur Erholung der örtlichen Bevölkerung dient und als Ziel auch den Lückenschluss der örtlichen Freiräume (z.B. zum Westpark) hat. Innerhalb des Landschaftsparks sollen Mehrfachnutzungen (Erholung, Retention, Naturschutz) möglich sein. Der Park soll angrenzend an die Siedlung als offene Grünfläche gestaltet werden. Durch das Anlegen von Gehölzinseln ist eine Erhöhung der Strukturvielfalt geplant. Im direkten Anschluss an die Siedlungsflächen werden Retentionsflächen vorgesehen.

Von den ca. 28,2 ha des Plangebietes entfallen ca. 12,2 ha auf geplante Bauflächen und ca. 4,3 ha auf geplante Verkehrsflächen und sonstige Erschließungsanlagen. Der Rest (ca. 11,7 ha) wird als öffentliche Grünfläche neu angelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Baugrenzen sowie die Festsetzung von zulässigen Vollgeschossen definiert. Entlang der „Neuen Rothenburger Straße“ werden überwiegend zwischen vier bis sechs Vollgeschosse festgesetzt. In der nordöstlichen Ecke des Plangebietes werden zwischen sechs bis acht Vollgeschosse festgesetzt, um für die südliche Bebauung eine schallschützende Wirkung zu entfalten. Im übrigen Plangebiet werden überwiegend zwischen drei bis vier Vollgeschosse, teilweise auch bis zu fünf Vollgeschosse festgesetzt. In den für Reihen- und Doppelhäuser vorgesehenen Teilbaugebieten des allgemeinen Wohngebiets sind ein bis zwei bzw. zwei bis drei Vollgeschosse zulässig.

Außerdem werden Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) festgesetzt. Dabei liegt die GRZ i.d.R. zwischen 0,4 und 0,7: Entlang der „Neuen Rothenburger Straße“ ist eine GRZ von 0,7 bis teilweise 0,9 und 1,0 zulässig. Überschreitungen bis zu 0,8 sind für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglich. In den Flächen für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ und „Soziale Bedarfe“ sowie innerhalb des MU 2 ist eine Überschreitung bis 1,0 zulässig.

Die erforderlichen Stellplatzflächen sollen überwiegend in Tiefgaragen nachgewiesen werden.

Die Wettkampfbahn wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Für die geplante Tribüne und sonstige Nebenanlagen ist eine Grundfläche von 200 m² und bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Die Grünflächen südlich und innerhalb des Baugebietes werden als Grünflächen mit Zweckbestimmungen „Parkanlage“, „Spielplatz“, „Sportplatz“ und „Bolzplatz“ festgesetzt.

Für den Immissionsschutz wird entlang der „Neuen Rothenburger Straße“ sowie entlang der westlichen Grenze des Plangebietes eine nahezu lückenlose Lärmschutzbebauung in Form von Gebäuden oder Lärmschutzwänden mit einer Mindesthöhe von 12 m festgesetzt. Zudem wird eine bedingte Festsetzung getroffen, um sicherzustellen, dass die Wohnnutzung im übrigen Plangebiet erst erfolgt, wenn die Lärmschutzmaßnahmen entlang der „Neuen Rothenburger Straße“ sowie der Südwesttangente wirksam sind. Des Weiteren werden Festsetzungen in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden getroffen.

Der B-Plan trifft weitere Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und der äußeren Gestaltung der Gebäude. Hierfür wird auf die weiteren Ausführungen in der Begründung zum B-Plan Nr. 4445b verwiesen. Insbesondere werden im gesamten Plangebiet Flachdächer oder flach geneigte Dächer festgesetzt, die auch extensiv bzw. intensiv zu begrünen sind. Es erfolgen weitere grünordnerische Festsetzungen, u.a. zur Durchgrünung des Gebiets mit Anzahl der zu pflanzenden Bäume sowie die Begrünung von Fassaden.

1.2 Plangrundlagen

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013, zuletzt geändert am03.12.2019, weist Nürnberg zusammen mit Fürth/Erlangen/Schwabach als gemeinsame Metropole im selben Verdichtungsraum aus.

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) sind südlich der „Neuen Rothenburger Straße“ und der U-Bahnlinie bisher gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen sowie „Grünflächen/ Öffentliche Park- und Grünanlage“ dargestellt. Die Bahnlinie im Osten ist als Bahnanlage überlagert mit dem linearen Symbol „Hauptverbundachse Biotopverbundsystem, hier magere Trockenstandorte“ dargestellt. Im südlichen Anschluss an die Grünflächen sind Flächen für die Landwirtschaft, die bis zur Südwesttangente reichen, dargestellt. Ferner ist eine, durch das Plangebiet „Tiefes Feld“ führende, übergeordnete Freiraumverbindung 1. Priorität dargestellt. Es ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB daher ein Verfahren zur FNP-Änderung (Nr. 16) erforderlich. Geplant ist dabei die (Neu-) Darstellung von Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf „Schule oder andere Bildungseinrichtungen“ sowie Grünflächen „Sportanlage“.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete und geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden[3]. Faunistische Angaben nach der Artenschutzkartierung (ASK, Stand: 01.04.2020) und Erfassungen im Rahmen der Erstellung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Plangebiet „Tiefes Feld“ sind verzeichnet.

Gemäß Stadtbiotopkartierung ragt eine Teilfläche des Biotops N-1235 „Gehölze und magerer Altgrasbestand in Kleinreuth bei Schweinau“ im Nordwesten in das Plangebiet hinein. Der Eingriff in eine Teilfläche des Biotops erfolgte bereits durch Baumaßnahmen im Zuge der Erweiterung der U-Bahnlinie U 3. Zudem grenzt das Biotop N-1232 „Hecken an der Bahnlinie bei Großreuth bei Schweinau“ im Osten an den Geltungsbereich an, liegt aber noch außerhalb.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 1996 liegen mit Ausnahme des regional bedeutsamen Lebensraumes ABSP-Nr. 536, der im Nordwesten in das Plangebiet hineinragt, keine als bedeutsam bewerteten Lebensräume innerhalb des Plangebiets.

Im Rahmen des gesamtstädtischen Freiraumkonzepts mit Aktionsplan "Kompaktes Grünes Nürnberg 2020" (Masterplan Freiraum) wurde das Entwicklungskonzept „Urbane Parklandschaft 21. Jahrhundert“ entwickelt. Mit „urbaner Parklandschaft“ soll sich ein Anspruch auf vielfältige Freiraumtypen, -qualitäten und -nutzungen verbinden. Im Bereich des südlichen Plangebiets „Tiefes Feld“ soll daher ein solcher Park als Bestandteil des sog. „Grünen Westbands“ (vom Westpark bis zum Bereich „Tiefes Feld“) und des sog. „Grünen Weges“ (bis zum Hainberg) als Impulsgeber für die dortige großräumige Standortentwicklung entstehen.

[3] Im wirksamen FNP sind an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches Flächen nach Art. 13d BayNatSchG a.F. (entspricht § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG n.F.) mit einer Größe < 3.000 m² gekennzeichnet. Die gekennzeichneten Bereiche weisen diesen Schutzstatus heute aufgrund von Sukzession sowie die bereits erfolgten Baumaßnahmen im Zuge der Erweiterung der U-Bahnlinie nicht mehr auf. Laut Stadtbiotopkartierung von 1987 handelte es sich um das Biotop-Nr. N-0226 „Extensive Wiese an der Rothenburger Straße / Ecke Südwesttangente“ mit Vorkommen der Sand-Grasnelke.

2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Inwieweit bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB als auch die umweltrelevanten Ziele aus Fachgesetzen und -plänen (vgl. Anhang) berücksichtigt wurden, wird nachfolgend beschrieben. Eine ausdrückliche Unterscheidung zwischen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange erfolgt, soweit eine Unterscheidung möglich ist und hierfür konkrete Anhaltspunkte bestehen.

2.1 Fläche

2.1.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Nürnberg in der Gemarkung Großreuth bei Schweinau und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 28,2 ha. Beim Plangebiet „Tiefes Feld“ handelt es sich fast ausschließlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen südlich des alten Ortskerns von Kleinreuth bei Schweinau. Die Feldflur wird von der Südwesttangente und dem Main-Donau-Kanal im Südwesten und einer Bahnlinie im Osten begrenzt. Das Plangebiet wird von unbefestigten, teils bewachsenen Feldwegen durchzogen. Die parallel zur Bahnlinie verlaufende, teilasphaltierte Uffenheimer Straße liegt außerhalb des Plangebietes. Somit stellt sich das gesamte Plangebiet aktuell ohne bauliche Nutzungen dar. Zwar sind innerhalb des Plangebietes infolge der intensiven ackerbaulichen Nutzung keine bzw. kaum naturbelassene Areale vorhanden, jedoch stellt er einen Ausschnitt eines bedeutenden natürlichen Lebensraums, insb. für bodenbrütende Vogelarten, dar (s. Kap. 2.4.2).

Die aktuelle Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Fläche ist als hoch einzustufen.

2.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Die städtebauliche Entwicklung soll nach § 1 Abs. 5 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dabei sollen nach § 1a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten der Wiedernutzung von Brachflächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden. Die Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wald oder zu Wohnzwecken genutzten Flächen soll nur im notwendigen Umfang erfolgen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden. Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung sollen dabei zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Durch den B-Plan Nr. 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ werden ca. 28,2 ha Fläche für Siedlungszwecke, d.h. hier für die Festsetzung von Bau-, Verkehrs- und Grünflächen, neu in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um landwirtschaftliche Nutzflächen, die fast alle in Nutzung sind.

Von den ca. 28,2 ha des Plangebietes entfallen ca. 12,2 ha auf geplante Bauflächen und ca. 4,3 ha auf geplante Verkehrsflächen und sonstige Erschließungsanlagen. Der Rest (ca. 11,7 ha) wird als öffentliche Grünfläche neu angelegt.

Eine Innenentwicklung wird in Nürnberg bereits aktiv verfolgt (z.B. Konversion ehemaliger Bahn- und Gewerbeflächen). Der aktuell hohen Nachfrage nach Wohnflächen kann aber allein durch diese Maßnahmen nicht begegnet werden, so dass auch die Entwicklung der

im FNP dargestellten, noch nicht baureifen Flächen verfolgt wird. Dies geht aus dem „Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“ (GEWOS, September 2015) hervor, welches am 29.10.2015 dem Stadtplanungsausschuss vorgestellt wurde. Demnach zeigt sich in der Gegenüberstellung von Potenzialflächen und der prognostizierten Nachfrage, dass die vorhandenen Potenziale für Wohnbauflächen nicht ausreichen, um den Bedarf zu decken. Die auch gem. § 1a Abs. 2 BauGB geforderte Begründung bei Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wurde dabei jedoch nicht gesondert betrachtet (es wird hierzu auch auf die Begründung zur 16. FNP-Änderung sowie auf die Begründung zum B-Plan Nr. 4445b verwiesen).

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Umwandlung in Bau-, Verkehrs- und Grünflächen im Umfang von ca. 28,2 ha hat insgesamt erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

2.2 Boden

2.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Entsprechend der vom Bayerischen Geologischen Landesamt 1977 herausgegebenen Geologischen Karte Nürnberg-Fürth-Erlangen und Umgebung (Maßstab 1 : 50.000) ist der Untergrund im Plangebiet „Tiefes Feld“ größtenteils aus Blasensandstein (Mächtigkeit 10 - 20 m) mit Semionotensandstein aus dem Mittleren Keuper aufgebaut. Häufig sind in wechselnder Mächtigkeit Lettenlagen und -linsen zwischengeschaltet, so dass sich eine Wechselfolge zwischen sandigen und tonigen Schichten ergibt. Im Südwesten des Plangebiets „Tiefes Feld“ liegt ein Teil der pleistozänen Hauptterrasse der Rednitz, allerdings in einem Bereich, der durch den Bau von Kanal und Südwesttangente beeinflusst wurde. Randlich treten im Südwesten entlang früherer Gräben auch alluviale Talböden auf.

Die Böden im Untersuchungsbereich werden aus lehmig-sandigen und schluffig-lehmigen Deckschichten aufgebaut, die vorwiegend durch das Ausgangsgestein bestimmt sind und aus denen vielfach Braunerden entstanden sind. Unter Einwirkung von Staunässe konnten bzw. können sich hier auch schwach pseudovergleyte Braunerden, Parabraunerden oder Pseudogleye, sowie entsprechende Übergangsformen entwickeln. Dies konnte bei einer Bodenuntersuchung im Februar 2014 bestätigt werden (Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg / SUN, 26.03.2014). Der Oberboden besteht meist aus einer bis zu 80 cm mächtigen, humosen, schluffig- bis feinsandigen Bodenschicht. Der mineralische Unterboden ist durch feinsandigen Ton und schluffig-tonigem Feinsand, sowie teilweise aus schluffigem Fein- bis Grobsand mit wechselndem Tongehalt und lokalen, bis 1,5 m mächtigen Tonhorizonten charakterisiert. Darunter folgen Verwitterungshorizonte des anstehenden Blasensandsteins bzw. zähplastischer Ton und Tonmergelstein.

Laut ABSP der Stadt Nürnberg weist ein größerer, zentraler Bereich der Flächen im Plangebiet „Tiefes Feld“ eine mittlere bis hohe Ertrags- und Filterfunktion auf. In den Randbereichen ist diese nur mittel bis gering ausgeprägt, ganz im Südwesten sind wechselfeuchte Böden vorhanden (ABSP Stadt Nürnberg, Karte R2 Ökologische Bodenfunktionen, 1996). Schädliche Bodenveränderungen, Altlasten und -ablagerungen sind nicht bekannt (Altlastenkataster der Stadt Nürnberg) und es wurden im Rahmen der Bodenuntersuchungen auch keine organoleptischen Auffälligkeiten gefunden. In Teilbereichen des Plangebiets ist aber von künstlichen Auffüllungen oder Bodenveränderungen auszugehen.

Die Bedeutung des Schutzgutes Boden im Plangebiet ist insbesondere aufgrund des Ertragspotenzials und der Wechselfeuchte der Böden als hoch zu bewerten.

2.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Innerhalb des Plangebietes kommt es zu Veränderungen des Bodenkörpers durch Bebauung, Versiegelung und Bodenumlagerungen. Aufgrund der zulässigen GRZ und den zulässigen Überschreitungen ist von einem hohen Versiegelungsgrad von bis zu 80% innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sowie bis zu 100% innerhalb einzelner Bauflächen entlang der „Neuen Rothenburger Straße“ zu rechnen. Den insgesamt 16,5 ha neu geplanten Bau- und Verkehrsflächen stehen im Bestand nur ein sehr geringfügiger Anteil mit ca. 0,3 ha an bereits versiegelten Flächen (Zufahrten von „Neuer Rothenburger Straße“ und befestigte Feldwege) gegenüber.

Die versiegelten Flächen verlieren ihre natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund ihrer Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften (insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers). Davon betroffen sind auch Böden mit mittlerer bis hoher Ertrags- und Filterfunktion. Wechselfeuchte bis mäßig feuchte Böden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion sind jedoch nicht von einer großflächigen Bebauung bzw. Versieglung betroffen.

Im südlichen Plangebiet werden sich Versiegelungen auf die Anlage von Zuwegungen, Fuß- und Radwegen sowie Spielflächen beschränken. Im Bereich der Wettkampfbahn im Osten des Geltungsbereiches wird es hingegen zu großflächigen Veränderungen des Bodenkörpers kommen. Neben der Anlage von Kunstrasen- und Hartplätzen, der 400 m-Wettkampfbahn, der Tribüne oder kleineren Nebengebäuden ist zu erwarten, dass der Boden im Bereich der Sportflächen drainiert und vollständig verändert wird.

Die Planung führt aufgrund des Umfangs neuer Bau- und Verkehrsflächen von bis zu 16,5 ha und den dadurch zum Erliegen kommenden ökologischen Bodenfunktionen in diesen Bereichen sowie im Bereich der geplanten Sportanlagen zu erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

2.3 Wasser

2.3.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Natürliche Oberflächengewässer, sowie Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete kommen im Plangebiet nicht vor.

Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft knapp innerhalb des Plangebietes aber noch der sog. Diebsgraben (in früheren Karten auch als Landgraben bezeichnet). Früher verlief dieser im Bereich der heutigen Südwesttangente und des Main-Donau-Kanals (MDK) und wurde im Zuge der damaligen Bauarbeiten nach Nordosten verlegt. Er verfügte auch über zwei Seitengräben, die aus dem Plangebiet „Tiefes Feld“ von Nordosten kamen. Heute verläuft der Diebsgraben als offener Graben zwischen den Anschlussstellen Gebersdorf und Kleinreuth bei Schweinau am Böschungsfuß mit flachem Gefälle und dient gleichzeitig zur Entwässerung der Schnellstraße. Er wird daher auch nicht mehr als Gewässer III. Ordnung geführt, sondern ist durch die Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg (SUN) als Entwässerungsanlage eingestuft (Auskunft des Umweltamtes, Abt. Technischer Umweltschutz). Auf Höhe der Kreuzung Rothenburger Straße im Nordwesten wird der Diebsgraben unter MDK und Südwesttangente verrohrt bzw. als Düker geführt und verläuft verrohrt weiter bis zur Rednitz im Westen. Angaben zur Gewässergüte liegen derzeit nicht vor, da der Graben temporär trockenfällt. Es ist aber von einer Gewässerbelastung auszugehen, da der Graben Straßenwässer (und damit Tausalze), sowie den Abfluss der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen aufnimmt.

In Teilbereichen ist er auch vermüllt (weggeworfener Müll aus Autos von der Südwesttangente).

Südwestlich des Plangebiets verläuft der Main-Donau-Kanal (MDK), ein Gewässer I. Ordnung, sowie Bundeswasserstraße (mit entsprechender FNP-Darstellung), welcher in Richtung Main entwässert und sich knapp 50 m vom Plangebiet entfernt befindet. Dieses künstlich geschaffene Gewässer wird durch die Südwesttangente vom Plangebiet getrennt.

Das nächste natürliche Fließgewässer ist die Rednitz, welche ca. 800 m südwestlich vom Plangebiet nach Norden fließt.

Aufgrund zahlreicher im Plangebiet „Tiefes Feld“ und seiner Umgebung vorhandener Grundwassermessstellen (u.a. auch für U-Bahn-Bau errichtet), liegen aussagekräftige Daten zu den Grundwasserverhältnissen im Plangebiet vor (siehe Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, SUN, 26.03.2014). Die Grundwasserhöhengleiche beträgt im Osten des Untersuchungsbereichs ca. 305 m ü. NN und im Westen ca. 301 m ü. NN. Daraus resultiert eine vorherrschend nach Westen bis Südwesten gerichtete Grundwasserfließrichtung im Gebiet „Tiefes Feld“. Der Bemessungsgrundwasserflurabstand (also der mittlere höchste Grundwasserstand über mehrere Jahre) wurde im Zentrum der südlichen Ackerflächen des Untersuchungsbereichs auf lediglich 0,95 m modelliert. Die Stelle befindet sich an der südlichen Grenze des Plangebietes. Richtung Norden und Nordwesten wird der Grundwasserflurabstand kontinuierlich größer. So liegt der modellierte Grundwasserflurabstand im Bereich der „Neuen Rothenburger Straße“, an der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches, bei 1,90 m und an der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches bei 2,30 m. Der überwiegend geringe Grundwasserflurabstand ist aus der Tieflage des Areals und der relativ kurzen Entfernung zum Vorfluter abzuleiten (vgl. auch obige Aussagen zu früheren Gewässerverläufen).

Bei den Bodenuntersuchungen im Februar 2014 wurde im nördlichen Teil des Geltungsbereiches aber auch oberflächennahes Schichtenwasser in einer geringen Tiefe von 0,30 m festgestellt.[4] Es waren gerade entlang des Grabens an der Südwesttangente auch immer wieder Vernässungsflächen festzustellen. In regenreichen Perioden kommt es hier zu Staunässe und zeitweiligen Überstauungen der Ackerflächen (eigene Beobachtung). Der gesamte südwestliche Bereich entlang der Südwesttangente ist daher auch als sog. wassersensibler Bereich einzustufen.

Im Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg (2017) sind im nördlichen Plangebiet „Tiefes Feld“ im Bereich der dortigen Erholungsgärten („Kleingärten“) ein Gartenbrunnen als Entnahmestelle und im Süden im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen zwei aktive Beregnungsbrunnen gekennzeichnet. Diese liegen jedoch allesamt außerhalb des Geltungsbereiches.

Das Kontaminationsrisiko für das Grundwasser wird im ABSP der Stadt Nürnberg meist als mittel eingestuft, im Süden im Bereich der Hauptterrasse allerdings hoch bis sehr hoch. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds wird infolge der vorherrschenden Bodenarten als eher schlecht eingeschätzt. Im Rahmen der Bodenuntersuchungen fand lediglich an einem Bohrpunkt im Nordwesten des Geltungsbereiches ein Versickerungsversuch statt, der einen k_f-Wert von $2,3 \times 10^{-7}$ [m/s] ergab (Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, SUN, 26.03.2014). Der Grundwasserflurabstand dagegen wäre innerhalb großer Teile des Plangebietes zwar ausreichend, allerdings schränkt hier oberflächennahes Schichtenwasser bzw. die geringe Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Bodens die Versickerung ein.

[4] Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg / SUN, 2014

Der Grundwasserkörper kann derzeit, zumindest in der Umgebung, bereits als gestört eingeschätzt werden, da bereits durch Bauwerke wie dem Main-Donau-Kanal und der angrenzenden Südwesttangente in den Grundwasserkörper, trotz Dammlage, eingegriffen wurde. Weiterhin werden im Zuge der bereits laufenden Baumaßnahmen für die Erweiterung der U-Bahnlinie Eingriffe in den Grundwasserkörper erfolgen (siehe nachfolgend Kap. 2.3.2).

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist von einer gewissen Nährstoffanreicherung im Grundwasser auszugehen und es wurden auch leicht erhöhte Pestizidbelastungen festgestellt. Für beide Parameter wurden aber in den letzten Jahren zurückgehende Belastungen im weiteren Umfeld festgestellt (Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg, 2017).

Die Bedeutung des Schutzgutes Wasser wird aufgrund des teils hoch anstehenden Grundwassers und trotz der bestehenden Vorbelastungen und fehlender Oberflächengewässer als hoch bewertet.

2.3.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Analog zum Schutzgut Boden ist das Schutzgut Wasser in der Folge durch die Zunahme von Überbauung und Versiegelung nachteilig betroffen. Aufgrund der schlechten Versickerungseigenschaften der Böden kann anfallendes Oberflächenwasser zu einem großen Teil nicht ortsnah versickert werden.

Das Entwässerungskonzept für das gesamte Plangebiet „Tiefes Feld“ (RAMBOLL STUDIO DREISEITL GMBH, 2021) sieht eine dezentrale Retention über einzelne Retentionsflächen im südlichen Anschluss der geplanten Baufelder und eine verzögerte Ableitung nach Westen vor. Das Niederschlagswasser soll in den Straßenräumen je nach vorhandener Breite in Rinnen oder in Mulden gesammelt und den Retentionsflächen am nördlichen Rand der öffentlichen Grünflächen in der West-Ost-Achse zugeführt werden. Das Niederschlagswasser wird letztlich über mehrere Retentionsmulden nach Westen geleitet. Dort soll der Diebsgraben naturnah umgestaltet und der Graben zur Retentionsaue umgewandelt werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird hier zwischengespeichert und verzögert über den Düker in die Rednitz abgeleitet. Somit wird eine Verschärfung der Hochwassersituation in der Vorflut vermieden.

Ein Teil der anfallenden Oberflächenwässer wird somit zwar noch versickern (und evtl. verdunsten) können, ein Großteil wird jedoch verzögert der Rednitz zugeleitet. Dies hat insbesondere Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung, die dadurch erheblich reduziert wird.

Weitere Auswirkungen bestehen in möglichen Einbindungen von Bauwerken durch Unterkellerungen und Tiefgaragen in den Grundwasserkörper. Da die erforderlichen Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen nachgewiesen werden müssen, ist von großflächigen Unterkellerungen im Bereich der Baugebiete auszugehen.

Aufgrund des überwiegend geringen Grundwasserflurabstandes, der im Bereich der geplanten Bauflächen zwischen 1,10 m und 2,30 m modelliert wurde, werden die Kellergeschosse teilweise bis zu zwei Drittel in den Grundwasserkörper einbinden. Hier sind auch baubedingte Eingriffe in den Grundwasserkörper durch Bauwasserhaltungen nicht ausgeschlossen. Mögliche Einbindungen in den Grundwasserkörper sowie notwendige Bauwasserhaltungen sind durch den jeweiligen Bauherrn gutachterlich zu untersuchen und durch das Umweltamt wasserrechtlich zu prüfen und zu bewerten.

Stärker ins Gewicht fallen hier sicherlich die Auswirkungen durch den aktuellen U-Bahn-Bau. Die Trasse bindet deutlich tiefer ein, verläuft allerdings parallel zur Grundwasserfließrichtung. Hier wird es bauzeitlich schon zu Absenkungen kommen, nach Fertigstellung vermutlich zu einem gewissen Grundwasserstau im Oberstrom. Gemäß der fachlichen

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg vom 03.12.2014 im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens ist davon auszugehen, dass nach Beendigung der Bauarbeiten keine erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt gegeben sein werden. Der nicht auszuschließende dauerhafte Grundwasserstau im Oberstrom wird so gering sein, dass umliegende Keller, Fundamente und Wasserbenutzungsanlagen hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Im Planfeststellungsbeschluss wurde bezüglich der Auswirkungen auf das Grundwasser ein Beweissicherungskonzept beauflagt. Sollten sich hierbei schädliche Auswirkungen durch den Grundwasseraufstau zeigen, so sind Nebenbestimmungen vorbehalten, aber noch nicht dezidiert beschrieben.

Aufgrund der massiven Erhöhung des Versiegelungsgrades, der Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und der Ableitung von Oberflächenwässern ist von erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

2.4.1 Pflanzen

2.4.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Der Geltungsbereich stellt einen Teilausschnitt des überwiegend landwirtschaftlich geprägten Plangebietes „Tiefes Feld“ dar.

Die nachfolgenden Beschreibungen beruhen auf Bestandsaufnahmen, die im Jahr 2017, am 27.04.2018 und am 06.04.2020 durchgeführt wurden. Ergänzend wird auf Ergebnisse von Begehungen durch das Umweltamt im Hinblick auf floristische Besonderheiten (23.06. 2014, D. PILOTEK, Umweltamt der Stadt Nürnberg), sowie durch G. KNIPFER in 2016 im Rahmen von Erfassungen im Vorfeld der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), BÜRO GENISTA, 12.05.2017) zurückgegriffen.

Der Geltungsbereich wird hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Einzelne Flurstücke werden auch extensiv bewirtschaftet, eine Wiesenfläche im Osten an der Bahnlinie ist brach gefallen. Gehölzbestände finden sich im Süden des Plangebietes in Form einer freistehenden Stiel-Eiche (*Quercus robur*), einer kleinflächigen Gehölzgruppe auf Flst. Nr. 297 (Gmkg. Großreuth bei Schweinau), die aus Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) und aktuell auf den Stock gesetzten Weiden (*Salix spec.)* besteht sowie einer weiteren kleinflächigen Gehölzgruppe mit Weißdorn (*Crataegus spec*.), Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Rotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*) im Anschluss an den Flurweg Flst. Nr. 224/2 (Gmkg. Großreuth bei Schweinau) im Osten des Plangebietes. Das gesamte Gebiet wird von unbefestigten, teils bewachsenen Feldwegen durchzogen. Auf der südexponierten Böschung der bestehenden Rothenburger Straße in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes hat sich eine ausdauernde Ruderalflur entwickelt.

Biotope gemäß Stadtbiotopkartierung sind vorhanden, liegen zumeist jedoch außerhalb des Plangebietes. Das an die nordwestliche Ecke angrenzende Biotop N-1235 „Gehölze und magerer Altgrasbestand in Kleinreuth bei Schweinau“, das sich geringfügig in das Plangebiet erstreckt, wurde im Bereich der Anschlussstelle für die „Neue Rothenburger Straße“ im Zuge der Bauarbeiten für die U-Bahnlinie 3 bereits im Winter 2019/2020 großteils zerstört. Der Ausgleich dieser schon gerodeten Bestände wird in den Planfeststellungsunterlagen für den Bau der „Neuen Rothenburger Straße“ abgearbeitet.

In den Jahren 2018 und 2019 handelte es sich bei der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet vorwiegend um Getreideanbau, in früheren Jahren dominierte der Maisanbau. Im Jahr 2020 wurde auf kleinerer Fläche im Osten Spargel angebaut. Auf Teilflächen im Norden des Plangebietes „Tiefes Feld“, die außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan

Nr. 4445b liegen, erfolgte in den vergangenen Jahren auch der Anbau von Sonderkulturen wie Erdbeeren und die Kultivierung von Beerenobst als Containerware.

Aufgrund der teils sandigen Böden tritt trotz der intensiven Nutzung auf manchen Ackerschlägen oder in den Rainen auch eine seltene Ackerwildkrautflora auf. Gerade bei Kulturen wie Roggen profitiert diese von der geringeren Aussaatdichte, so dass diese Äcker einer extensiven Nutzung sehr nahekommen. Hier finden sich häufig noch Kornblumen (*Centaurea cyanus*). Bereits 1994 wurde die Bedeutung des Plangebiets „Tiefes Feld“ (und auch anderer Ackerflächen um Großreuth bei Schweinau und Höfen) bei Erhebungen zur Ackerwildkrautflora im Zuge der ABSP-Erstellung erkannt (ABSP Stadt Nürnberg 1996). In der nachstehenden Tabelle sind vorkommende Arten aufgelistet, die im gesamten Bereich des Planungsgebiets „Tiefes Feld“ nachgewiesen sind und teils auch innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 4445b vorkommen.

Tabelle 1: Vorkommen bemerkenswerter, gefährdeter oder geschützter Pflanzenarten im Bereich des Planungsgebiets „Tiefes Feld“ (Daten aus 2014 von D. PILOTEK und aus 2016 von G. KNIPFER)

wissenschaftlicher Artname	deutscher Artname	Rote-Liste-Status			BArtSchV/ Anhang FFH	stadtbedeutsame Art nach ABSP Stadt Nürnberg
		D	Bayern	Region Keuper-Lias-Land		
Alopecurus myosuroides	Acker-Fuchsschwanz	-	V	-	- / -	-
Centaurea cyanus	Kornblume	V	V	V	- / -	ja
Myosotis stricta	Sand-Vergissmeinnicht	-	3	V	- / -	ja
Myosurus minimus	Mäuseschwänzchen	-	3	3	- / -	ja
Ornithogalum vulgare (syn. O. umbellatum)	Gewöhnlicher Dolden-Milchstern	-	3	3	- / -	ja
Ranunculus arvensis	Acker-Hahnenfuß	3	3	3	- / -	ja
Ranunculus sardous	Sardischer Hahnenfuß	3	3	3	- / -	ja

§§ = streng geschützt, § = besonders geschützt

Dem Schutzgut Pflanzen wird trotz fehlenden Altbaumbestands aufgrund der floristischen Besonderheiten eine mittlere Wertigkeit bescheinigt.

2.4.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Durch die Planung erfolgt in beträchtlichem Umfang eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen für Bau- und Verkehrsflächen und somit ein Verlust an Lebensräumen. Im südlichen Bereich können die geplanten Grünflächen langfristig eine Aufwertung zum bisherigen Zustand darstellen, da sich hier u.a. ein strukturreicher Gehölzbestand entwickeln kann. Durch die geplante Wettkampfbahn ist von einer Nutzungsintensivierung der Grünflächen und einem Verlust des ökologischen Potentials in diesem Teilbereich auszugehen. Wertvolle Lebensräume und größere bzw. ältere Gehölzbestände sind durch die Planung jedoch nicht betroffen. Die alte, frei stehende Stiel-Eiche ist im B-Plan zum Erhalt festgesetzt.

Einschränkend muss hier jedoch darauf hingewiesen werden, dass es sich bei dem Planungsgebiet „Tiefes Feld“ um eine Feldflur handelt, in der Wuchsorte seltener und gefährdeter Ackerwildpflanzen bekannt sind. Das standörtliche Potenzial für diese Pflanzen ist zwar auch an anderer Stelle im Stadtgebiet an vielen Stellen gegeben, allerdings besteht aufgrund der zunehmenden Flächenverknappung in der Landwirtschaft durch Bautätigkeit,

sowie der Zunahme von Unterglaskulturen für diese Pflanzenarten ein hohes Gefährdungspotenzial. Für die Ackerwildkrautflora sollten auf den verbleibenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden des Gesamtgebiets „Tiefes Feld“ wieder geeignete Bedingungen (insbesondere über Nutzungsauflagen) geschaffen werden. Die Umsetzung von Maßnahmen zum Ackerwildkrautschutz sollte daher im noch ausstehenden Teil-B-Plan Nr. 4445c sichergestellt werden.

Die Eingriffe werden aufgrund der geringen Eingriffsempfindlichkeit der Ausgangssituation (landwirtschaftliche Nutzfläche) sowie der Neuschaffung und -gestaltung von Lebensräumen in den Grünflächen im Süden des Planungsgebietes als nicht erheblich nachteilig für dieses Schutzgut eingestuft.

2.4.2 Tiere

2.4.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Zum Rahmenplan des B-Planverfahrens Nr. 4445 „Tiefes Feld“ liegt bereits eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) aus dem Jahr 2011 vor (ÖFA, September 2011). In deren Rahmen wurden auch verschiedene Erhebungen zu planungsrelevanten Artengruppen (u.a. Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien) durchgeführt. In 2016 erfolgten weitere Erhebungen zur Aktualisierung des Datenstandes (Büro GENISTA, 12.05.2017). Ferner liegen für das Planungsgebiet verschiedene Artnachweise in der Artenschutzkartierung (ASK, Stand: 01.04.2020) vor.

Für das Gesamtareal des ursprünglichen B-Planverfahrens Nr. 4445 „Tiefes Feld“ wurde zudem eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (GROSSER-SEEGER & PARTNER, 04.12.2018) erarbeitet, dessen Grundlage die vorgenannten Untersuchungen sind. Basierend auf der saP für das Gesamtgebiet wurden für die Teilbebauungspläne Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ (GROSSER-SEEGER & PARTNER, 01.10.2021) und 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“) (GROSSER-SEEGER & PARTNER, 04.10.2021) jeweils eigenständige Gutachten zur saP erstellt.

Diese Daten sowie Beobachtungen im Rahmen der Ortsbegehungen zur Biotop-/Nutzungstypenkartierung in 2017, 2018 und 2020/21 bilden die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen.

<u>Säugetiere</u>

Im Zuge der Erfassungen zur saP für den gesamten Untersuchungsbereich „Tiefes Feld“ wurden nur zwei Fledermausarten konkret nachgewiesen: der Abendsegler (*Nyctalus noctula*), sowie die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Weitere potentiell im Gebiet vorkommende Fledermausarten sind die regelmäßig in der Stadt Nürnberg auftretenden Arten, wie Mückenfledermaus, Wasserfledermaus und das Braune Langohr, aber auch gelegentlich vorkommende Arten, wie Breitflügelfledermaus, Zweifarbfledermaus, Fransenfledermaus und Bartfledermaus.

Die offene Agrarfläche, welche das Planungsgebiet im Wesentlichen umfasst, wurde bei den Erfassungen nur von relativ wenigen Fledermäusen als Jagdhabitat genutzt. Außerdem liegen hier keine Bäume oder Gebäude vor, welche als Quartier dienen könnten.

Bei den unterschiedlichen Erfassungen wurden außerdem immer wieder Feldhasen (*Lepus europaeus*) sowie Wildkaninchen (*Oryctolagus cuniculus*) beobachtet. Insbesondere für den als gefährdet geltenden Feldhasen (Rote Liste D 3, in Bayern Vorwarnliste) stellt das Planungsgebiet ein wegen der umgebenden Siedlungsbereiche und der Verkehrstrassen isoliertes Resthabitat dar.

Vögel

Von Vögeln werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zur Nahrungssuche sowie auch als Bruthabitat genutzt. Es liegen insgesamt für 54 Vogelarten aktuellere Nachweise im Untersuchungsbereich „Tiefes Feld“ vor (Kartierung durch ÖFA 2011 sowie GENISTA 2017), bei denen es sich überwiegend um die typische Vogelfauna der offenen Feldflur handelt sowie um Vogelarten aus Siedlungen, Gärten und Gehölzbrüter. Dabei ist zu unterscheiden zwischen gesicherten Brutnachweisen, Brutverdacht oder nur einer Feststellung als Durchzügler oder Nahrungsgast.

Das Planungsgebiet ist durch offene Feldfluren geprägt, die ein wichtiger Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten sind. Gehölzbestände treten nur randlich bzw. außerhalb auf. Von hoher Bedeutung sind hier die bodenbrütenden Vogelarten Kiebitz (*Vanellus vanellus*) (RL D 2), Feldlerche (*Alauda arvensis*) (RL D 3) und Wiesen-Schafstelze (*Motacilla flava*), die alle mit Brutnachweisen im Gebiet festgestellt wurden. Es liegen auch Brutzeitnachweise (Brutstatus A) für Wachtel (*Coturnix coturnix*) und den Wachtelkönig (*Crex crex*) vor sowie frühere Nachweise des Rebhuhns (*Perdix perdix*) (RL D 2). Das Rebhuhn wurde zuletzt 2011 durch ÖFA mit zwei Brutpaaren festgestellt, wobei dieses allerdings keinen Bruterfolg hatte. 2016 gelangen keine Nachweise mehr.

Die oben genannten Arten mussten im Großraum Nürnberg durch Überbauung und Nutzungsintensivierung in den vergangenen Jahren fortschreitende Lebensraumverluste hinnehmen. Sie alle nutzen die offenen Ackerflächen als Bruthabitat. Auf Teilflächen im Planungsgebiet „Tiefes Feld“ wurden bereits vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für den Bau der Verlängerung der U-Bahnlinie 3 umgesetzt. Diese sollen allerdings nur für den Bauzeitraum aufrechterhalten werden, da danach – bis auf den U-Bahnhof „Kleinreuth bei Schweinau“ selbst – zunächst wieder landwirtschaftliche Flächen hergestellt werden. Konkret handelt es sich bei diesen Maßnahmen um die Verbreiterung von Ackerrandstreifen sowie die Anlage von Schwarzbrachen, Feuchtmulden sowie von Lerchenfenstern.

Weitere vorkommende Vogelarten gehören zur ökologischen Gilde der Hecken- und Baumbrüter, die in den Randbereichen und den Gärten außerhalb des Planungsgebietes geeignete Brutmöglichkeiten vorfinden. Es treten häufige Heckenbrüter auf, aber auch seltenere Arten wie die Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*). Mangels älterer Bäume treten höhlenbrütende Arten nur untergeordnet auf und zumeist außerhalb des eigentlichen Plangebietes des B-Plan Nr. 4445b, da hier ja kaum Gehölze vorhanden sind. Hierzu zählen Feldsperling (*Passer montanus*) oder Grünspecht (*Picus viridis*) und Buntspecht (*Dendrocopos major*). Es gibt auch Nachweise der Waldohreule (*Asio otus*) bei der Jagd und auch von jagenden Turmfalken und Mäusebussarden, aber keine Horste von Eulen und Greifvögeln.

Das Gebiet hat auch eine Bedeutung als Durchzugs- und Rastgebiet für verschiedene Arten, aber keine von übergeordneter Bedeutung. Es treten zwar durchaus seltene Arten wie Bekassine (*Gallinago gallinago*), Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*), Rohrammer (*Emberiza schoeniclus*), Steinschmätzer (*Oenanthe oenanthe*) oder Wiesenpieper (*Anthus pratensis*) auf, jedoch nicht in großen Individuenzahlen. Weitere 8 Vogelarten konnten als Nahrungsgäste festgestellt werden, die das Gebiet im freien Luftraum überfliegen, wie Schwalben, Mauersegler oder der Wanderfalke.

Reptilien

Vom prüfungsrelevanten Artenspektrum war nur die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) zu erwarten. In der ASK (Artenschutzkartierung) sind einzelne Funde von Zauneidechsen (z.B. an der östlichen Bahnlinie) oder auch im Westen an der Rothenburger Straße aus dem Jahr 1987 dokumentiert. Diese konnten zwar bei den Begehungen im Jahr 2011 nicht

bestätigt werden, dafür aber im Jahr 2016 (BÜRO GENISTA, 12.05.2017) sowie bei eigenen Erhebungen im April 2017. Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan Nr. 4445b gelangen 2016 auch keine Nachweise. Erst bei Begehungen 2021 konnten am östlichen Rand des Geltungsbereichs einmal drei und einmal vier juvenile Zauneidechsen gesichtet werden. Adulte Tiere konnten 2021 nur weiter östlich festgestellt werden. Aufgrund der früheren intensiven Nutzung dieser Fläche als Grünland und dem späteren Brachfallen weisen nicht alle Bereiche des Grundstücks eine optimale Eignung für Zauneidechsen auf. Es sind insbesondere auch keine offensichtlich als Überwinterungsverstecke geeigneten Habitatstrukturen erkennbar, weswegen eher eine Überwinterung im Bereich der Bahntrasse als möglich erscheint. Weitere Reptilienarten konnten nicht festgestellt werden.

Amphibien

Aufgrund fehlender Amphibienlaichgewässer kann ein regelmäßiges Vorkommen von Amphibien im Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Mögliche Amphibienlaichgewässer befinden sich westlich des Planungsgebiets im Bereich der Tümpelgruppe in der planfestgestellten Ausgleichs-/Ersatzfläche an der Südwesttangente bzw. entlang des Diebsgrabens im Süden.

Wirbellose

Für die Vorkommen besonderer oder seltener Arten von Wirbellosen (Spinnen, Insekten etc.) bietet der Untersuchungsbereich keine speziell geeigneten Lebensräume. Vertiefte Erhebungen wurden nicht durchgeführt, es liegen aber eine Reihe von Beibeobachtungen von Schmetterlingsarten im Rahmen der Erfassungen anderer Artengruppen vor (Büro GENISTA, 12.05.2017). Dabei gelangen im Planungsgebiet „Tiefes Feld“ nur Nachweise verbreiteter Arten (u.a. Kleiner Kohlweißling, Rapsweißling, Kleiner Fuchs) ohne besondere Habitatansprüche. Aufgrund fehlender Lebensräume und/oder Wuchsorte essentieller Raupenfutterpflanzen kann die Betroffenheit seltenerer Arten wie Wiesenknopf-Ameisenbläulingen (*Maculinea div. spec.*) und Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) ausgeschlossen werden.

Nicht nachgewiesen werden konnte auch der totholzbewohnende Eremit (*Osmoderma eremita*), für den im unmittelbaren Umfeld (auch nicht im ca. 1 km entfernten NSG „Hainberg“ im Südwesten) keine aktuellen Vorkommen bekannt sind. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine potenziellen Quartierbäume vorhanden. Der einzige größere Baum (Stiel-Eiche) im Planungsgebiet weist keine Mulmhöhlen auf.

Das weitere ökologische Entwicklungspotenzial des Geltungsbereiches ist als mittel einzustufen. Die Flächen sind anthropogen geprägt und genutzt. Bei Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung bestünde ein Entwicklungspotenzial nur bei Reduzierung der Nutzungsintensität (vgl. auch Kap. 3, Nullvariante).

Insbesondere aufgrund des Vorkommens seltener bodenbrütender Vogelarten ist die Bedeutung des Schutzgutes Tiere im Planungsgebiet hoch.

2.4.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Bei Realisierung der Planung gehen aufgrund der Ausdehnung der Bauflächen sowie durch die Nutzungsintensivierung im Bereich der Wettkampfbahn in beträchtlichen Umfang Lebensräume für das vorhandene Artenspektrum vollständig verloren. Die Neuanlage von Gärten in Wohngebieten sowie von Parkanlagen kommt nur meist häufigen Arten mit geringen Lebensraumansprüchen (Ubiquisten) zugute. Die ökologische Gilde der Hecken- und Baumbrüter erfährt dabei durch die Schaffung von Brutmöglichkeiten sogar eine Aufwertung ihrer Lebensräume.

Durch die in der Folge stattfindenden Eingriffe in offene Ackerflächen und Grünlandbereiche gehen Lebensräume von bodenbrütenden Vogelarten und auch für die Zauneidechse verloren. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Arten Kiebitz, Feldlerche, Wiesenschafstelze, Rebhuhn, Wachtel und Wachtelkönig. Daneben werden auch Brutplätze durch Verdrängungseffekte (Meidung der Arten von Vertikalstrukturen) beeinträchtigt. Für diese Arten sind die späteren Eingriffe erheblich nachteilig. Die hierfür erforderlichen kompensatorischen Ersatzmaßnahmen (FCS-Maßnahmen) wurden im Rahmen des Gutachtens zur saP für den B-Plan Nr. 4445b ermittelt (GROSSER-SEEGER & PARTNER, 04.10.2021).

Durch Umsetzung von Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) könnten die Auswirkungen grundsätzlich kompensiert werden. Da allerdings keine eingriffsnahen Ausgleichsflächen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich der Bodenbrüter verfügbar sind, sind in größerer Entfernung (aber noch im Mittelfränkischen Becken), Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (sog. FCS-Maßnahmen) durchzuführen (vgl. Kap. 5.2). Der lokale Bestand wird dadurch erheblich beeinträchtigt.

Andere Tiergruppen sind von der vorliegenden Planung nicht erheblich nachteilig betroffen.

In Bezug auf das Schutzgut Tiere treten erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen auf, da die Eingriffe in Bezug auf die Bodenbrüter der Feldflur und auch für die Zauneidechse durch die in der saP dargestellten Maßnahmen nicht im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen werden können.

2.4.3 Biologische Vielfalt

Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, sowie ihrer natürlichen Lebensräume (siehe Kap. 2.4.1), ggf. auch in Bezug auf das Schutzgut Landschaft (biologische Vielfalt i.S.v. Strukturvielfalt, siehe Kap. 2.5) gegeben.

Da zwar für das Schutzgut Pflanzen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden konnten, aber für das Schutzgut Tiere, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt ebenfalls erheblich nachteilig. Die voraussichtliche Erhöhung der Strukturvielfalt im südlichen Geltungsbereich ist hier keine ausreichende Kompensation.

2.5 Landschaft

2.5.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet „Tiefes Feld“ liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „113 Mittelfränkisches Becken“. Im ABSP wird das Untersuchungsgebiet zur Untereinheit „113-53 Stadtgebiet Nürnberg-Fürth“ gezählt.



Abbildung 1: Blick über die offenen Ackerflächen des Planungsgebietes von Südwesten in Richtung Nordosten. (eigene Aufnahme vom 06.04.2020).

Der Bereich „Tiefes Feld“ gehört zu den wenigen, noch unbebauten Freiflächen Nürnbergs. Der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 4445b wird überwiegend ackerbaulich genutzt und ist von der Topographie weitgehend eben. Nur kleine Teilflächen liegen dauerhaft brach. Im direkten Umfeld befinden sich ebenfalls ackerbaulich genutzte Flächen. Diese grenzen in den Randbereichen an Gehölz- und Baumreihen, welche wiederum die Fläche von den angrenzenden Nutzungen (insbesondere den Verkehrstrassen) abgrenzen. Weitere, die Landschaft gliedernde, Strukturelemente sind innerhalb des Geltungsbereiches aber kaum vorhanden. Zu nennen ist hier beispielhaft ein alter Schuppen aus Holz mit einer solitären Eiche inmitten eines Ackers, quasi als Relikt der kleinteiligen bäuerlichen Landwirtschaft (im Süden des Plangebietes). Diese kleinteilige Nutzung ist auch teilweise noch in der Größe der Ackerschläge ablesbar, die eine gewisse Nutzungsvielfalt ergeben.

Angrenzend an das Planungsgebiet „Tiefes Feld“ befinden sich im Nordwesten und Nordosten Gewerbegebiete. Weiter nördlich liegt der alte Siedlungskern von Kleinreuth bei Schweinau, der aber nur noch in geringem Umfang historische Bausubstanz aufweisen kann. Die typische Eigenart, die diesen bäuerlichen Siedlungen eigen war und wie sie beispielsweise in Großreuth bei Schweinau noch ablesbar ist, ist hier weitgehend verloren gegangen. Dem Ortsrand wird im ABSP eine mangelnde Eingrünung bescheinigt. Diese Situation hat sich durch die Entwicklung vorgelagerter Gehölzsukzession etwas verändert.

Das Planungsgebiet „Tiefes Feld“ ist außerdem durch die Bahnlinie im Osten und die Südwesttangente im Westen überprägt, die beide auch zu Lärmimmissionen führen. Die optische Wirkung wird noch dadurch verstärkt, dass gerade die Südwesttangente, aber auch die beiden Ansätze der „Neuen Rothenburger Straße“ im Vergleich zum

Planungsgebiet erhöht auf Dämmen errichtet sind. Bebauung und Straßen bestimmen den Horizont, was durch die Böschungsbepflanzungen etwas gemindert wird.

Auch das Landschaftserleben im Geltungsbereich ist durch diese bauliche Überprägung und die angrenzenden Verkehrstrassen negativ beeinflusst (vgl. Kap. 2.6.1).

Aufgrund der geringen Strukturvielfalt und angrenzender Überprägungen hat auch das Schutzgut Landschaft im Planungsgebiet nur eine geringe Bedeutung.

2.5.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Das Landschaftsbild ändert sich durch die Bebauung im nördlichen Teil des Plangebietes von landwirtschaftlich geprägten Flächen hin zu einer Fläche mit städtisch-urbanem Charakter.

Durch eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Grünflächen, insbesondere der Parkanlage, kann die Strukturdiversität erhöht und die künftige Bebauung zum verbleibenden Offenland eingegrünt werden. Auch das Landschaftserleben wird positiv beeinflusst. Allerdings ist die geplante Wettkampfbahn und Sportanlage und die damit verbundene, intensive Nutzung deutlich anders zu bewerten, als eine Parkanlage. Die Sportanlage wird einen Fremdkörper im geplanten Park darstellen. Die Situierung dieser Nutzung im Osten an der Bahnlinie, wo bereits Vorbelastungen des Landschaftsbildes bestehen, vermindert diese Auswirkungen aber.

Aufgrund bestehender Vorbelastungen durch umgebende Bebauung und Verkehrstrassen sowie einem nur geringen Strukturreichtum und überwiegend anthropogenen Flächennutzungen hat die Planung auf das Schutzgut Landschaft keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Zwar führt die Planung zu einer vollständigen Veränderung des Landschaftsbildes, dadurch resultieren jedoch voraussichtlich auch Verbesserungen im Hinblick auf die Strukturvielfalt.

2.6 Menschliche Gesundheit

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Menschliche Gesundheit bilden generell gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowie die Erholungseignung des Gebiets. Die Rolle des Klimas für die menschliche Gesundheit sowie die Auswirkungen der Planung darauf werden im Kap. 2.8 ausgeführt.

2.6.1 Erholung

2.6.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Das Naherholungspotenzial des Planungsgebiets „Tiefes Feld“ als Landschaftsausschnitt „Feldflur um Kleinreuth und Höfen“ wurde im ABSP der Stadt Nürnberg mit „sehr gering“ bewertet. Zudem ist der Grenzbereich zwischen der bestehenden Bebauung und den Ackerflächen durch eine mangelhafte Ortsrandeingrünung gekennzeichnet. Die Erholungsfunktion ist in der durch die angrenzenden Verkehrstrassen verlärmten Ackerlandschaft sehr gering. Zudem bestehen schlechte Verknüpfungen zu den Wohngebieten. Im Gebiet selbst steht nur das Feldwegenetz für die Erholung zur Verfügung.

Die landschaftsgebundene Erholung innerhalb des Planungsgebietes ist daher von geringerer Bedeutung als beispielsweise die östlich der Bahnlinie liegenden Freiflächen für die Bewohner von Großreuth bei Schweinau. Die Flächen werden aber dennoch von Anliegern zum Spazierengehen, Joggen, Hundeauslauf sowie Fahrradfahren genutzt, da sie als letzter nutzbarer Freiraum für die umgebenden Gebiete und das städtische Umfeld fungieren. Trotz der Vorbelastungen erfüllt das Planungsgebiet „Tiefes Feld“ daher eine Funktion für die Erholung.

Nach dem Gesamtstädtischen Freiraumkonzept (GFK) von 2013 beläuft sich das rechnerische Defizit an öffentlichen Grünflächen im Planungsbereich Schweinau/Gaismannshof (Nr. 57) auf 9,9 ha, obwohl hier auch Flächen wie der Westpark liegen. Für den nördlich an das Planungsgebiet „Tiefes Feld“ angrenzenden Planungsbereich Kleinreuth bei Schweinau/Höfen/Leyh (Nr. 41) wurde ein Defizit an öffentlichen Grünflächen von 4,9 ha ermittelt. Damit ist eine entsprechende Unterversorgung verbunden. Laut Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ (Teilfortschreibung von 2019) besteht im Planungsbereich Nr. 57 auch ein ungedeckter Bedarf von öffentlichen Spielplatzflächen von ca. 32.000 m² und im Planungsbereich Nr. 41 von ca. 12.000 m².

Hinsichtlich des Schutzgutes Menschliche Gesundheit – Erholung bestehen im Planungsgebiet zwar nur ungünstige Voraussetzungen, angesichts der ausgeübten Nutzungen und des Bedarfs ist seine Bedeutung aber zumindest mittel zu bewerten.

2.6.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Negative Auswirkungen der Planung auf die Erholungseignung des Gebietes für den Menschen werden aufgrund des vergleichsweise geringen aktuellen Naherholungspotenzials nicht gesehen. Die Planung führt aber zunächst zu einem Wegfall nutzbarer Landschaftsbereiche und Veränderungen durch die geplante Bebauung und einem zusätzlichen Mehrbedarf an öffentlicher Grünfläche.

Durch die Entwicklung des geplanten Landschaftsparks südlich der geplanten Bebauung und eine multifunktionale Ausrichtung der Retentionsflächen können jedoch wohnortnahe Erholungsflächen zur Verfügung gestellt werden, welche die neu entstehenden Bedarfe decken. Innerhalb des Planungsgebietes des B-Plans Nr. 4445b werden ca. 10,4 ha öffentliche Grünflächen und ca. 0,8 ha Spiel- und Bolzplätze (ohne öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“) festgesetzt. Der ermittelte Grünflächenbedarf der dortigen Einwohner gemäß Baulandbeschluss liegt bei ca. 4,1 ha und davon ca. 0,75 ha öffentliche Spielfläche[5] (vgl. Begründung zum B-Plan Nr. 4445b). Der Grünflächenbedarf für die neu entstehenden Wohneinheiten kann somit über die Anforderungen hinaus gedeckt werden. Der noch verbleibende Fehlbedarf an Spielflächen soll im Rahmen des noch vorgesehenen B-Planes Nr. 4445c gedeckt werden, dessen Geltungsbereich unmittelbar angrenzt. Auch der Grünflächenbedarf für den B-Plan Nr. 4445a konnte bereits weitgehend durch in dessen Planungsgebiet ausgewiesene Grünflächen abgedeckt werden (Bedarf ca. 1,5 ha, festgesetzte öffentliche Grünflächen ca. 1,3 ha).

Aufgrund der bestehenden, erheblichen Grünflächendefizite der angrenzenden Siedlungsflächen kann jedoch mit dem geplanten Landschaftspark der gesamte Grünflächenbedarf nicht vollständig gedeckt werden.

Durch den Landschaftspark soll zukünftig eine Geh- und Radwegeverbindung führen, die das Pegnitztal mit dem Hainberg verbinden soll.

Einschränkend auf die Erholungsfunktion wirkt sich hier jedoch die hohe Immissionsbelastung aus (vgl. Kap. 2.6.2.1), die ohne Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen nur eine geringe Aufenthaltsqualität bedingt.

In Bezug auf die Erholungsfunktion des Gebietes kommt es nicht zu erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Menschliche Gesundheit

[5] Ermittlung des Grünflächenbedarfs gemäß Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg:
20 m² Grünflächenbedarf je Einwohner im Mehrfamilienhausbau und 10 m² je Einwohner im Einfamilienhausbau, davon 3,4 m² als Spielplatzfläche;
derzeitiger Planungsstand: ca. 1.131 Wohneinheiten à 2,0 Einwohner im Mehrfamilienhausbau und ca. 257 Wohneinheiten à 3,1 Einwohner im Einfamilienhausbau

- Erholung. Mit der geplanten Anlage des Landschaftsparks ist mit einer Verbesserung der Erholungseignung und der Grünflächenversorgung zu rechnen.

2.6.2 Lärm

In der für die Bauleitplanung relevanten DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden für Allgemeine Wohngebiete tags Orientierungswerte von maximal 55 dB (A) und nachts von 40 dB (A) (Gewerbelärm) bzw. 45 dB(A) (Verkehrslärm) angegeben. Für Mischgebiete gelten jeweils um 5 dB(A) höhere Orientierungswerte.

Neben der DIN 18005 ist auch die Verkehrslärm-Schutzverordnung (16. BImSchV) von Bedeutung, die für den Neubau von Straßen und Schienenwegen im Unterschied zur genannten DIN 18005 verbindlich einzuhaltende Grenzwerte festlegt. Auch wenn vorliegend die Grenzwerte der 16. BImSchV nicht direkt anwendbar sind, spielen sie für die städtebauliche Planung eine Rolle. Fehlt es diesen Werten auch an einer normativen Verbindlichkeit, weil wie hier die Anwendungsvoraussetzungen der Verordnung nicht gegeben sind, können die Grenzwerte dennoch in der Abwägung berücksichtigt werden. Nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 der 16. BImSchV findet die Verordnung ab der Erhöhung des Straßenlärms durch den baulichen Eingriff um 3 dB(A) oder auf 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts (wesentliche Änderung) auch Anwendung. Für allgemeine Wohngebiete (WA) gelten dabei Immissionsgrenzwerte von maximal 59 dB(A) tags und von 49 dB(A) nachts, in Mischgebieten (MI) und urbanen Gebieten (MU) liegen die Werte jeweils um 5 dB höher.

In der DIN 18005, die derzeit überarbeitet wird, ist die in der BauNVO 2017 neu eingeführte Gebietskategorie „Urbane Gebiete“ (MU) nicht vorgesehen, hier können analog die Werte für Mischgebiete (MI) angesetzt werden. Beim Gewerbelärm kann bei der Beurteilung zu urbanen Gebieten auf die Richtwerte der TA Lärm mit tags 63 dB(A) und nachts 45 dB(A) zurückgegriffen werden.

Sonstige schutzbedürftige Sondergebiete, wie im vorliegenden Fall die Schulnutzung, sind je nach Nutzungsart festzulegen. Die DIN 18005 gibt dementsprechend Orientierungswerte zwischen 45 bis 65 dB(A) tags und zwischen 35 bis 65 dB(A) nachts vor. In der folgenden Beurteilung wird hierbei auf die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB (A) und nachts von 40 dB (A) (Gewerbelärm) bzw. 45 dB(A) (Verkehrslärm) zurückgegriffen. Gemäß 16. BImSchV sind für die Nutzungsarten „Altenheime, Kurheime, Krankenhäuser und Schulen“ Immissionsgrenzwerte von 57 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts anzusetzen.

2.6.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Auf das Planungsgebiet „Tiefes Feld“ wirken Lärmimmissionen aus verschiedenen Quellen ein. Hieraus ergeben sich unterschiedlich starke Beeinträchtigungen für den Menschen bzw. auf das Schutzgut Menschliche Gesundheit. Über die o.g. Grenz- bzw. Orientierungswerte, die in einschlägigen Regelwerken vorgegeben sind, bestehen Maßgaben zur maximal zulässigen bzw. zu unterschreitenden Höhe des einwirkenden Lärms.

Für den vorliegenden B-Plan Nr. 4445b wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das die Auswirkungen des Lärms, resultierend aus den Bereichen Verkehr, Gewerbe und Nutzung der geplanten Sportanlage, auf die geplante Bebauung innerhalb des Planungsgebietes untersucht (Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 4445b „Tiefes Feld“, OBERMEYER PLANEN + BERATEN GMBH, 17.09.2021).

Für die Betrachtung der schalltechnischen Ausgangssituation im Planungsgebiet „Tiefes Feld“ wird zunächst die IST-Situation ohne geplante Bebauung, aber mit vorgesehenen Änderungen bei den Verkehrstrassen als freie Schallausbreitung untersucht.

Im Geltungsbereich sind momentan folgende Lärmemittenten maßgeblich:

- Verkehrslärm durch die heute noch 2-gleisige Güterzugstrecke im Osten, geplant ist ein 4-gleisiger Ausbau durch die DB (Deutsche Bahn AG)
- Verkehrslärm der Südwesttangente im Südwesten sowie der Rothenburger Straße (alt) im Norden und weiterer Straßen
- Schiffsverkehr Main-Donau-Kanal (Liegestellen und Durchfahrten)
- Gewerbetriebe/-gebiete (v.a. im Norden und westlich des Main-Donau-Kanals, aber auch im Südosten und Südwesten (Gewerbegebiet „Südwestpark“)

Zudem wurde die „Neue Rothenburger Straße“, die zukünftig als Haupterschließung für das Planungsgebiet „Tiefes Feld“ dient, in den nachfolgend aufgeführten schalltechnischen Untersuchungen als bestehender Lärmemittent berücksichtigt. Die Planfeststellungsunterlagen für diese wurden im August 2021 bei der Regierung von Mittelfranken eingereicht. Derzeit werden die nachgeforderten Unterlagen erstellt. Im Anschluss daran ist mit einer zügigen Durchführung des Planfeststellungsverfahrens zu rechen.

Verkehrslärm

Zum Verkehrslärm erfolgte eine Betrachtung der freien Schallausbreitung des Straßen- bzw. Schienenverkehrslärms der Südwesttangente, der „Neuen Rothenburger Straße“ und weiterer Straßen im Norden (u.a. „alte“ Rothenburger Straße). Zudem wurde die Güterzugstrecke einschließlich des geplanten 4-gleisigen Ausbaus und der gemäß Planfeststellungsverfahren vorgesehenen schalltechnischen Maßnahmen berücksichtigt.

Bei Ermittlung der freien Schallausbreitung in 8,5 Metern Höhe über Grund ergaben sich innerhalb des Geltungsbereiches Immissionspegel von über 55 dB(A) bis zu 75 dB(A) tags. Dabei ist festzustellen, dass sich die Immissionspegel mit zunehmender Nähe zur Südwesttangente sowie zur „Neuen Rothenburger Straße“ erhöhen. Im Nachzeitraum ergibt sich im östlichen Geltungsbereich ein Immissionspegel von über 50 dB(A) bis 65 dB(A). Die in den Berechnungen berücksichtigten Lärmschutzmaßnahmen entlang der Güterzugstrecke bewirken, dass im östlichen Geltungsbereich im Vergleich zum übrigen Plangebiet niedrigere Immissionspegel auftreten. In Richtung Südwesttangente und „Neuer Rothenburger Straße“ wurden jedoch auch nachts Immissionspegel bis zu 70 dB(A) ermittelt.

Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete und auch für Parkanlagen werden demnach im überwiegenden Geltungsbereich im Tageszeitraum um 5 bis 15 dB(A) und Nachtzeitraum um 5 bis 20 dB(A) weit überschritten.

Durch den Verkehrslärm besteht somit eine hohe Vorbelastung des Gebiets.

Gewerbelärm

Im Umfeld des Planungsgebietes „Tiefes Feld“ bestehen baurechtlich sowohl Gewerbe- (GE), als auch Sonder- (SO) und Industriegebiete (GI). Meist erfolgten in den dazugehörigen Bebauungsplänen keine Beschränkungen zum Lärmschutz (z.B. über Emissionskontingentierungen), lediglich auf Ebene von bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen wurden teilweise Auflagen zum Schallschutz erteilt. Für die Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen im Planungsgebiet wurde daher vom Gutachter auf die Genehmigungslage in Verbindung mit betriebstypischen Erfahrungswerten abgestellt. Von Bedeutung ist auch, dass die bestehende Wohnbebauung in Kleinreuth b. Schweinau schon jetzt im Norden unmittelbar an diese Emittenten angrenzt. Dies wurde im Hinblick auf das geltende Rücksichtnahmegebot in Gemengelagen teils in neueren Genehmigungsbescheiden schon berücksichtigt und auch sonst gutachterlich reduzierte Ansätze für die Gewerbebetriebe zu den Nachtzeiten angesetzt.

Für den Gewerbelärm wurde nicht die freie Schallausbreitung ermittelt, sondern die einwirkenden Beurteilungspegel an den maßgeblichen Geschossen. Es konnte festgestellt werden, dass der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (WA) nach der DIN 18005 für Gewerbelärm als auch der Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts im gesamten Geltungsbereich eingehalten werden kann. Auch im Bereich des urbanen Gebiets (MU) können die hilfsweise heranzuziehenden OW für Mischgebiete von 60/45 dB(A) tags/nachts als auch die IGW von 63/45 dB(A) tags/nachts eingehalten werden.

Es besteht daher im Vergleich zum Straßenverkehrslärm nur eine untergeordnete Vorbelastung mit Gewerbelärm. Dennoch ist auch dies ein Beitrag zur immissionsschutztechnischen Vorbelastung des Gebietes. Eine Summenbetrachtung von Gewerbe- und Verkehrslärm ist bisher in den gesetzlichen Normen und Vorschriften nicht vorgesehen.

Freizeitlärm

Bisher entstehen durch die ausgeübten Nutzungen im Rahmen der landschaftsgebundenen Erholung im Planungsgebiet „Tiefes Feld“ keine relevanten Lärmimmissionen.

Das Schutzgut Menschliche Gesundheit – Lärm hat im Planungsgebiet eine hohe Bedeutung, da hohe Anforderungen an die Planung zur Bewältigung der Lärmeinwirkungen gestellt werden.

2.6.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Für unterschiedliche Gebietstypen sind unterschiedliche Grenz- bzw. Orientierungswerte anzusetzen (vgl. Kap. 2.6.2.1)[6]. Dies berücksichtigt zwar die charakteristischerweise in den jeweiligen Gebieten zu erwartenden Nutzungen und damit verbundene Lärmeinwirkungen, letztendlich ist es für die von Lärm betroffenen Bewohner aber irrelevant, ob sie Lärm in einem Wohngebiet oder einem Mischgebiet ausgesetzt sind.

Auch eine Summierung von verschiedenen Lärmarten (Verkehrs-, Gewerbe-, und Freizeitlärm) stellt einen Beitrag zur immissionstechnischen Vorbelastung eines Gebietes dar. Gemäß den gesetzlichen Vorschriften und Normen ist jedoch vorgesehen, dass die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen aufgrund der subjektiven Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Geräuscharten jeweils gesondert geprüft und nicht addiert werden.

Die Auswirkungen der Planung wurden dementsprechend in unterschiedlicher Weise gutachterlich ermittelt (Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 4445b „Tiefes Feld“, OBERMEYER PLANEN + BERATEN GMBH, 17.09.2021). Das Gutachten stellt u.a. für folgende Punkte Berechnungen auf[7]:

- Immissionen aus Verkehrslärm
- Immissionen aus Gewerbelärm der umliegenden Gebiete
- Immissionen resultierend aus der außerschulischen Nutzung der geplanten Sportanlagen

Für das Berechnungsmodell der schalltechnischen Untersuchung wurde die Lage und Höhe der geplanten Gebäude nach dem B-Planentwurf, der sich an den Rahmenplan

[6] Im Folgenden werden die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 als OGW und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als IGW abgekürzt.

[7] Das Gutachten berechnet zudem Emissionskontingente für die in einer früheren Variante des B-Plan-Vorentwurfes geplanten Gewerbegebiete im Anschluss an die „Neue Rothenburger Straße“. Diese Variante wird nicht weiterverfolgt, sodass die diesbezüglichen Erkenntnisse im vorliegenden Umweltbericht nicht betrachtet werden.

(Stand: 18.06.2019) anlehnt, zugrunde gelegt. Es wurde im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung von den mindestens zulässigen Geschossigkeiten ausgegangen.

Verkehrslärm

Bei der Gesamtverkehrslärmbetrachtung wurde der Verkehrslärm der umliegenden sowie der innerhalb des Bebauungsplanes liegenden Straßen („Neue“ und „alte“ Rothenburger Straße, Südwesttangente einschließlich der Auf- und Abfahrten, Sigmundstraße, Virnsberger Straße, neue öffentliche Sammelstraße innerhalb des Plangebietes), die Güterzugsstrecke sowie der Schiffsverkehr am Main-Donau-Kanal zugrunde gelegt.

Als Grundlage für den **Straßenverkehrslärm** dienen die Verkehrsdaten des Verkehrsplanungsamtes Nürnberg im Prognose-Planfall für das Bezugsjahr 2035. Diese beziehen sich auf den Fall, dass die „Neue Rothenburger Straße“ für die Erschließung des Planungsgebietes „Tiefes Feld“ bereits fertiggestellt ist und dadurch eine Entlastung der alten Rothenburger Straße erfolgt. Für die „Neue Rothenburger Straße“ (Mitte) wird von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 21.500 Kfz/24 h ausgegangen, bei der alten von dann nur noch 2.000 Kfz/24 h.

Für die Berechnung der Immissionen aus dem **Güterzugverkehr** wird von dem Ausbau der bestehenden zwei auf vier Gleise ausgegangen. Es wurden die Zugzahlen der DB Netz AG für das Bezugsjahr 2030 herangezogen. Diese gehen in der Summe auf den vier Gleisen von 157 Zügen am Tag und 115 Zügen in der Nacht aus.

Für den Main-Donau-Kanal, als **Bundeswasserstraße**, wird sowohl die freie Fahrt der verschiedenen Schiffstypen sowie eine Liegestelle mit vier An- und Abfahrten von Frachtschiffen während des Tagzeitraumes sowie dauerhaft laufende Hauptmaschinen der Schiffe beurteilt. Während des Nachtzeitraums wird von voll besetzten Liegestellen ausgegangen, so dass es zu keinen Fahrtbewegungen kommt und die Hauptmaschinen allesamt abgestellt sind.

Von folgenden **Schallschutzmaßnahmen** wird bei der Beurteilung der Lärmauswirkungen ausgegangen: Entlang der **Südwesttangente** wurde eine Lärmschutzwand den Berechnungen zugrunde gelegt. Die gesamte Länge der Lärmschutzwand wird mit ca. 785 m angenommen und einer Höhe von 6 m über Fahrbahnoberkante auf einer Länge von ca. 655 m. Die Höhe stuft sich in Richtung Norden auf 4 m in einer Länge von ca. 120 m und 3 m in einer Länge von ca. 10 m ab. Die Umsetzung wird über den B-Plan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ planungsrechtlich gesichert. Hier wird eine Lärmschutzwand mit insgesamt 788 m Länge festgesetzt. Durch eine bedingte Festsetzung wird sichergestellt, dass eine Nutzungsaufnahme innerhalb des westlichen Geltungsbereiches (WA 1 – WA 15, MU 1.1 – MU 2 sowie westliche Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte und Soziale Bedarfe“) des B-Plans Nr. 4445b erst aufgenommen wird, wenn die Lärmschutzwand entlang der Südwesttangente errichtet worden ist.

Zudem wird entsprechend der Empfehlung des Gutachters entlang der westlichen und nördlichen Baugebiete in Richtung der „Neuen Rothenburger Straße“ sowie der Südwesttangente ein geschlossener Schallschirm für die dahinterliegende Bebauung festgesetzt. Die Zufahrten sowie der Stadtteilplatz an der „Neuen Rothenburger Straße“ sind hiervon ausgenommen. In den Baugebieten ist der Schallschirm in Form einer geschlossen Riegelbebauung in Höhe des festgesetzten Mindestmaßes der Vollgeschosse (überwiegend mindestens vier Vollgeschosse mit Ausnahme des MU 1.1 mit mindestens fünf Vollgeschosse und des MU 5.3 mit mindestens sechs Vollgeschossen). In Teilbereichen sowie im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind Lärmschutzwände mit mindestens 12 m Höhe zulässig. Für Fuß- und Radwegeverbindungen in die öffentlichen Grünflächen sind Lärmschutzschleusen vorzusehen. Die Aufnahme der Wohnnutzung in den hinter den

Lärmschutzmaßnahmen liegenden Teilbaugebieten des allgemeinen Wohngebiets ist erst zulässig, wenn die Lärmschutzbebauung realisiert wurde. Es wird eine abschnittsweise Bebauung ermöglicht, sodass die östlich bzw. westlich des Bildungszentrums gelegenen Baugebiete unabhängig voneinander entwickelt werden können.

Da das Bildungszentrum voraussichtlich eher errichtet wird, bevor die aktiven Lärmschutzmaßnahmen entlang der „Neuen Rothenburger Straße“ und zur Südwesttangente fertig realisiert sind, sind für den Schutz der Nutzungen im Bildungszentrum vorab Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Sofern das Bildungszentrum vor der Fertigstellung der erforderlichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen errichtet wird, sind gemäß Festsetzung des B-Plans die entsprechenden maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen und einzuhalten.

Wie bereits erwähnt, wird zudem nachfolgend davon ausgegangen, dass der Ausbau der Güterzugtrasse einschließlich der vorgesehenen **Schallschutzmaßnahmen der DB AG** bei Umsetzung des B-Plans Nr. 4445b bereits erfolgt ist. Gemäß Unterlagen zur Planfeststellung werden als aktive Schallschutzmaßnahmen ein besonders überwachtes Gleis, Schallschutzwände sowie eine hochabsorbierende Wandauskleidung der Trogbauwerke vorgesehen. Für den Fall, dass eine Aufnahme der Wohnnutzung im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4445b vor Ausbau der Güterzugstrecke erfolgen soll, wären anderweitig aktive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen.

Das Gutachten kommt unter Berücksichtigung der o.g. Schallschutzmaßnahmen zu dem **Ergebnis**, dass die Orientierungswerte (OW) sowie die Immissionsgrenzwerte (IGW) an den straßenzugewandten sowie zum Teil an den flankierenden Fassadenseiten entlang der “Neuen Rothenburger Straße“ sowie an der zur Südwesttangente zugewandten Fassadenseite im Tages- und Nachtzeitraum trotzdem weit überschritten werden. Die Tabelle 5 und Tabelle 6 im Anhang zeigen die bedeutendsten Überschreitungen der OW sowie IGW zur Tag- und Nachtzeit. Entlang der „Neuen Rothenburger Straße“ werden sogar Pegel von tags über 70 dB(A) bzw. nachts über 60 dB(A) erreicht, die regelmäßig als Grenze zur Gesundheitsgefährdung angesehen werden.

Im Zentrum der Bauflächen des Planungsgebietes, d.h. in den Teilbaugebieten des allgemeinen Wohngebiets und in der Fläche für den Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ abseits der parallel zur „Neuen Rothenburger Straße“ und Südwesttangente verlaufenden Gebiete, werden die OW zur Tagzeit überwiegend mit Pegeln zwischen 1 und 7 dB(A) überschritten. Werden hilfsweise die IGW herangezogen, so kann festgestellt werden, dass die IGW zur Tagzeit im westlichen Geltungsbereich mit Ausnahme der straßenbegleitenden Gebäudereihen um bis zu 3 dB(A) überschritten werden. Im östlichen Geltungsbereich werden mit Ausnahme der Gebäudereihe an der Neuen Rothenburger Straße die IGW zur Tagzeit um bis zu 1 dB(A) überschritten. An den geplanten Gebäuden am Bildungsstandort werden die IGW im Tagzeitraum an den nördlichen und östlichen Fassaden um maximal 6 dB(A) überschritten. Zur Nachtzeit wurden im Gebietsinneren jedoch z.T. Pegel zwischen 49 bis 54 dB(A) berechnet, sodass hier die OW um bis 9 dB(A) bzw. die IGW um bis zu 5 dB(A) deutlich überschritten werden.

Die **planerische Bewältigung** sieht neben der Schallschutzbebauung (die bereits in die o.g. Berechnung miteingeflossen ist) einen passiven Schallschutz vor. Neben der Ausrichtung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (u.a. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) an den lärmabgewandten Fassaden (sog. Schallschutzgrundrisse) wurden ferner gutachterlich maßgebliche Außenlärmpegel L_a nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zur Festlegung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ für die Außenbauteile ermittelt. Räume, die hiervon betroffen sind, sind zusätzlich mit einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftung zu realisieren, wenn Alternativmaßnahmen nicht möglich sind.

In den abgeschirmten Außenwohnbereichen (Freiflächen) innerhalb der Baugebiete wurden zu den Tagzeiten Pegel zwischen 51 und 60 dB(A) ermittelt. Die OW für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) werden somit zum Teil noch überschritten. In den weniger abgeschirmten Bereichen (auf dem Stadtteilplatz und in den Zufahrtsbereichen entlang der „Neuen Rothenburger Straße“) werden Pegel bis 70 dB(A) erreicht. Im B-Plan wird festgesetzt, dass durch entsprechende Ausrichtung der Außenwohnbereiche (Terrassen etc.) oder durch Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Verglasungen ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 63 dB(A) nicht überschritten wird.

Der Landschaftspark südlich der Baugebiete unterliegt höheren Immissionen mit Pegeln von tags zwischen 56 - 60 dB(A). Dies mindert die Aufenthaltsqualität deutlich.

Die geplante Lärmschutzwand der DB AG (gemäß Unterlagen zur Planfeststellung) ist nur von Norden bis etwa auf Höhe der südlichen Grenze der Bauflächen vorgesehen. Somit werden im östlichen Bereich der geplanten Wettkampfbahn (Sportanlage) im Tagzeitraum Beurteilungspegel zwischen 60 und 65 dB(A) berechnet.

Insgesamt sind die durch den Verkehrslärm bedingten Überschreitungen der OW bzw. IGW insbesondere in Nähe der Lärmemittenten erheblich. Zur Verbesserung der Außenlärmpegel innerhalb des Landschaftsparks sollte im späteren B-Plan 4445c entsprechend der Empfehlung des Gutachtens weitere Maßnahmen geprüft werden, insbesondere eine Verlängerung der westlichen Schallschutzwand an der Güterzugstrecke nach Süden.

Das Gutachten prüft zudem die Auswirkungen auf die umliegende Bestandsbebauung durch den Zusatz-Verkehr, der bei Umsetzung der beiden B-Pläne Nr. 4445a und Nr. 4445b anzunehmen ist. Eine Pegelerhöhung von 3 dB(A) und somit eine wesentliche Änderung gemäß 16. BImSchV kann jedoch ausgeschlossen werden.

Gewerbelärm

Die im Gutachten angesetzten Emissionsansätze der gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Planungsgebietes (siehe Kapitel 2.6.2.1) wurden aus der Schalltechnischen Untersuchung für die Aufstellung des B-Plans Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ (Schalltechnische Untersuchungen, IBAS INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, 14.07.2021) übernommen.

Wie unter Kap. 2.6.2.1 ausgeführt, hat Gewerbelärm im Planungsgebiet nicht die Relevanz wie Straßenverkehrslärm. Die Orientierungswerte von 55 dB(A) nach der DIN 18005 für Gewerbelärm werden tags für allgemeine Wohngebiete (WA) im gesamten Geltungsbereich eingehalten. Lediglich an der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches wurde ein Immissionspegel von 41 dB(A) ermittelt. In dem Bereich setzt der B-Plan ein Urbanes Gebiet (MU) fest. Der Orientierungswert für Mischgebiete bzw. der Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 45 dB(A) nachts wird somit unterschritten.

Durch die Planung selbst werden keine neuen Lärmquellen aus Gewerbenutzungen geschaffen, da dies den Anforderungen an gewerbliche Nutzungen in den jeweiligen Gebietstypen widersprechen würde. Gemäß BauNVO ist in urbanen Gebieten (MU) die Unterbringung von Gewerbebetrieben und anderen Einrichtungen nur zulässig, wenn diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Auswirkungen auf Gebiete außerhalb sind daher nicht zu besorgen.

Freizeitlärm

Das Gutachten untersucht zudem die Auswirkungen der im Osten geplanten Wettkampfbahn bei außerschulischer Nutzung im Tagzeitraum (z.B. durch Vereinssport). Gemäß § 5

Abs. 3 der 18. BImSchV werden bei der Ermittlung der Geräuschimmissionen die dem Schulsport zuzurechnenden Teilzeiten außer Betracht gelassen.

Die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) sieht Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete für den Tagzeitraum sowohl außerhalb der Ruhezeiten[8], als auch innerhalb der Ruhezeiten mittags und abends von 55 dB(A) sowie innerhalb der Ruhezeiten am Morgen von 50 dB(A) vor. Für Kern-, Dorf-, und Mischgebiete liegen diese Werte um jeweils 5 dB(A), für Urbane Gebiete um 8 dB(A) höher. Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten.

Das Gutachten geht von einem „Worst-Case“-Emissionsansatz aus (u.a. Fußballspiele mit bis zu 200 Zuschauern).

Im Tageszeitraum innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten sowie im Nachtzeitraum können die Immissionsrichtwerte an allen Gebäuden mit einer Ausnahme an einer Gebäudefassade eingehalten werden. An einer Gebäudefassade innerhalb der östlichen Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte / Soziale Bedarfe“ wird mit 57 dB(A) tags im Ruhezeitraum an Sonn- und Feiertagen und 56 dB(A) im Ruhezeitraum an Werktagen der hier heranzuziehende Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete tags um 1 bzw. 2 dB(A) überschritten. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an den betroffenen Fassaden nicht zulässig ist.

Auch die maximalen Immissionspegel für kurzzeitige Geräuschspitzen liegen bei 82 dB(A) im Tagzeitraum und somit unter dem zulässigen Spitzenpegel von 85 dB(A).

Im Bereich des Landschaftsparks wurden bedingt durch den Sport- und Freizeitlärm im näheren Umfeld der geplanten Wettkampfbahn sowie der Sportanlagen im Südteil des Bildungszentrums Pegel zwischen 50 und 60 dB(A) ermittelt. Da die Tribüne im Osten der Wettkampfbahn festgesetzt wird, breiten sich die höchsten Pegel von bis zu 75 dB(A) in Richtung Bahnlinie aus. Bedingt durch den Verkehrslärm bestehen bereits Vorbelastungen im Bereich des Landschaftsparks. Eine Summierung der verschieden Lärmarten ist gemäß den Vorschriften und Normen zwar nicht vorgesehen, dennoch trägt der Freizeitlärm zusätzlich zu der Immissionsbelastung bei.

Auf Grundlage der angenommenen Emissionsansätze und Nutzungszeiten werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV teilweise nur knapp unterschritten. Eine abschließende Beurteilung ist auf Ebene des B-Plans nur bedingt möglich, da das Nutzungskonzept nicht festgesetzt ist. Hier ist auf Vorhabenebene die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sicherzustellen.

Die schalltechnische Untersuchung verdeutlicht, dass auch bei der Ergreifung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen die verbleibenden Lärmbelastungen (insbesondere durch Verkehrslärm) für die zukünftig dort lebenden Menschen erheblich nachteilig sind. Die Maßnahmen zum Schallschutz ergeben beim Aufenthalt im Gebäude sowie in den Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen etc.) einen ausreichenden Schutz.

[8] Der Tagzeitraum umfasst werktags die Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen 7.00 bis 22.00 Uhr. Die übrige Zeit wird als Nacht behandelt. Ruhezeiten sind werktags von 6.00 bis 8.00 Uhr und von 20.00 bis 22.00 Uhr. An Sonn- und Feiertagen betragen die Ruhezeiten 7.00 bis 9.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr und zusätzlich mittags von 13.00 bis 15.00 Uhr. Diese Mittagsruhe ist nur zu berücksichtigen, wenn die Nutzungsdauer der Sportanlage an Sonn- und Feiertagen zwischen 9.00 und 20.00 Uhr mindestens 4 Stunden beträgt.

2.6.3 Erschütterungen und Sekundärluftschall

2.6.3.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Durch Schienenverkehr (hier Verlängerung der U-Bahnlinie 3 sowie Güterzugstrecke im Osten) können der anstehende Untergrund und in weiterer Folge Bauwerke in unmittelbarer Nähe schwingungsangeregt werden. Diese Schwingungen werden innerhalb von Gebäuden als Erschütterungen spürbar bzw. als Sekundärluftschall hörbar. Derzeit treten im Geltungsbereich höchstens unmittelbar an der Bahnlinie im Osten mögliche Auswirkungen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall auf.

2.6.3.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Da sich im Planungsgebiet nur die Wettkampfbahn, Grünflächen und Verkehrsflächen im Einflussbereich der Bahnlinie im Osten befinden, sind weitere Untersuchungen zu Auswirkungen von Erschütterungen und Sekundärluftschall durch den dortigen Bahnbetrieb nicht erforderlich und für die Planung nicht relevant.

Anders ist dies im Fall der derzeit in Bau befindlichen Verlängerung der U-Bahn-Linie 3 zu beurteilen. Bei der Planfeststellung dieses Vorhabens gab es im Untersuchungsbereich „Tiefes Feld“ noch keine Bebauung oder rechtsverbindliche Bebauungspläne, so dass eine Berücksichtigung im Planfeststellungsverfahren nur dergestalt erfolgte, dass eine beabsichtigte Wohnbebauung grundsätzlich möglich bleibt, ggf. auch unter dem Erfordernis von Schutzmaßnahmen. Die planfestgestellten Maßnahmen zum Erschütterungsschutz in Form eines Schienenoberbaus mit optimierten Schienenstützpunkten zielen darauf ab, dass ab einem Abstand von 18 m zur U-Bahn-Trasse eine Wohnnutzung ohne weitere Schutzmaßnahmen zulässig ist.

Die nördliche Geltungsbereichsgrenze des vorliegenden B-Plans Nr. 4445b hält in der Regel einen Abstand von 18 m zur Außenwand des Tunnelbauwerkes der U-Bahn-Linie 3 ein. In der nordwestlichen sowie nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches überschneidet sich jedoch die U-Bahn-Trasse mit den hier festgesetzten Teilbaugebieten bzw. wird der Abstand von 18 m unterschritten (WA 1, MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3, MU 5.2 und MU 5.3).

Im Zuge des B-Planverfahrens Nr. 4445b wurden daher Erschütterungen- und Sekundärluftschallimmissionen gutachterlich untersucht (Erschütterungstechnische Untersuchung, MÖHLER+PARTNER INGENIEURE AG, 09.07.2020). Das Gutachten führte für die Beurteilung Referenzenmessungen an U-Bahnlinien im Stadtgebiet Nürnberg durch. Zur Beurteilung von Erschütterungsimmissionen wird die DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen – Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden” (06/1999) herangezogen. Nach dieser Norm soll bei neu zu errichtenden Schienenwegen, die unterirdisch geführt werden, in benachbarten Wohngebieten der KB-Wert von 0,2 (oberer Anhaltswert A_o im Nachtzeitraum) durch die maximale bewertete Schwingstärke KB_{Fmax} in der Regel nicht überschritten werden. Außerdem sollen die Beurteilungsschwingstärken KB_{FTr} die Anhaltswerte A_r von 0,07 tags (6 bis 22 Uhr) und von 0,05 nachts (22 bis 6 Uhr) in Wohngebieten einhalten.

Gemäß Gutachten wird an einem Messpunkt ein maximaler $KB_{FTm,j}$-Wert (entsprechend einem mittleren KB_{Fmax}-Wert) von 0,11 auf der Geschossdecke eines fiktiven Gebäudes prognostiziert. Der untere Anhaltswert A_u für den Nachzeitraum in allgemeinen Wohngebieten wird hier um 0,01 überschritten. Bei dem Vergleich der prognostizierten Beurteilungsschwingstärken KB_{FTr} kommt das Gutachten jedoch zu dem Ergebnis, dass die Anhaltswerte A_r tags und nachts für allgemeine Wohngebiete (WA) bei allen Messpunkten nicht überschritten werden. Somit gelten die Anforderungen der Norm als eingehalten. Gleichzeitig wird im Gutachten darauf hingewiesen, dass aufgrund der subjektiven Wahrnehmung die Erschütterungen dennoch im Bereich der Fühlbarkeitsschwelle liegen können und ggf. als störend empfunden werden.

Zusätzlich zu den Erschütterungsimmissionen entstehen in den Innenräumen der Gebäude in der Nähe eines Tunnelbauwerks überwiegend tieffrequente Geräusche, sog. „sekundärer Luftschall“. Für Schienenverkehr wurden bisher keine Beurteilungskriterien für den sekundären Luftschall verbindlich festgelegt, weswegen vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (BayLfU) die Kriterien bei Körperschallübertragungen nach der TA Lärm vom 26.08.1998 herangezogen werden. Nach der TA Lärm soll in Wohn- und Schlafräumen während des Tagzeitraumes der Mittelungspegel des sekundären Luftschalls den Immissionsrichtwert „Innen“ von 35 dB(A) und im Nachtzeitraum von 25 dB(A) nicht überschreiten. Einzelne Schallpegelspitzen sollen diese Richtwerte nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Gemäß Gutachten werden maximale mittlere Geräuschspitzen des sekundären Luftschalls von 36 und 37 dB(A) in Räumen eines fiktiven Gebäudes ermittelt. Der Immissionsrichtwert „Innen“ nachts wird hier um 1 bzw. 2 dB(A) überschritten. Im Tagzeitraum werden die Anforderungen der TA Lärm eingehalten.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die entsprechenden Anforderungen an den Schutz vor Erschütterungen und Sekundärluftschall im Beurteilungszeitraum nachts insbesondere in Bereichen, bei welchen die U-Bahn-Trasse überbaut wird, im Falle einer baulichen Entwicklung mit höherwertiger Schutzwürdigkeit (z.B. Wohngebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes in einem WA/MU) sicher eingehalten werden können. Dementsprechend sind Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen und Sekundärluftschall erforderlich, beispielsweise in Form von konstruktiven Maßnahmen an den Gebäudedecken oder einer (teil-)elastischen Lagerung des Gebäudes. Der B-Plan Nr. 4445b trifft daher entsprechende Festsetzungen.

Baubedingte Erschütterungen durch den U-Bahnbau sind hier nicht zu besorgen, da die Bauarbeiten bereits begonnen haben und somit noch vor Umsetzung weiterer Planungen bzw. bis zum Bezug von Wohnungen bzw. der Inbetriebnahme des Schulstandortes weitgehend abgeschlossen sein dürften.

In Bezug auf Erschütterungen und Sekundärluftschall kommt es hinsichtlich des Schutzgutes Menschliche Gesundheit nicht zu erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen, unter der Voraussetzung, dass die festgesetzten Abstände bzw. Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden.

2.6.4 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Störfallvorsorge i.S.d. § 50 Satz 1 BImSchG

In ca. 270 m Entfernung befindet sich nordwestlich des Planungsgebietes an der Sigmundstraße 200 ein Störfallbetrieb (Betriebsbereich gem. § 3 Abs. 5a BImSchG). Dieser Betriebsstandort zur Fertigung von elektronischen Bauteilen der Leistungselektronik unterliegt seit 2018 den Grundpflichten der Störfall-Verordnung.[9] Zur Umsetzung des Abstandsgebotes i.S.d. § 50 BImSchG bzw. Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie wurde von der TÜV SÜD Industrie Service GmbH mit Gutachten vom 13.06.2017 auf Basis von Detailkenntnissen des Betriebsbereiches der angemessene Abstand nach dem Leitfaden KAS-18[10] berechnet. Als abstandsbestimmendes Szenario wurde eine Flusssäurefreisetzung bei der

[9] In Bezug auf die Beurteilung von Betrieben, die unter den Anwendungsbereich der Störfallverordnung fallen, ist die Verwaltungsvorschrift TA Abstand, die künftig bundeseinheitliche Maßstäbe für die Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände vorgeben soll, bislang noch nicht veröffentlicht.

[10] Kommission für Anlagensicherheit (KAS): Leitfaden: Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, 2. überarbeitete Fassung (Nov. 2010).

Anlieferung zum Chemikalienlager im Betriebsgebäude betrachtet und ein max. angemessener Abstand von 120 m ermittelt. Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb des ermittelten angemessenen Abstands. Durch die vorliegende Planung sind Belange der bauplanrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung somit nicht betroffen.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Im Planungsgebiet werden Baugebiete (WA, Flächen für den Gemeinbedarf, MU) festgesetzt, in denen aufgrund der zukünftig zulässigen Nutzungen keine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle besteht.

Das Planungsgebiet „Tiefes Feld“ befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Auswirkungen durch Katastrophen (z.B. überschwemmungsgefährdeter Bereich, Erdbebengebiet) zu rechnen ist. Im südlichen Geltungsbereich steht das Grundwasser aber bis knapp 1 m unter Geländeoberkante an, Schichtenwasser teils sogar höher (vgl. Kap. 2.3.1). Es handelt sich hier um einen sog. wassersensiblen Bereich. In regenreichen Perioden kommt es daher auch zu Überstauungen der dortigen Flächen.

Im Stadtgebiet von Nürnberg ist generell mit Bombenblindgängern oder anderen Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Im Vorfeld der Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (SUN, 26.03.2014) erfolgte daher auch eine sog. Historische Recherche anhand von Luftbildern der alliierten Streitkräfte, da die im Osten befindliche Bahnlinie häufiges Angriffsziel war. Die Luftbilder zeigen im Untersuchungsbereich zahlreiche Bombentrichter und zerstörte Bausubstanz entlang der Rothenburger Straße. Bombentrichter sind heute im Gelände aber nicht mehr zu erkennen. Bei allen weiteren Baumaßnahmen und Eingriffen in den Untergrund ist daher eine vorherige Kampfmittelerkundung erforderlich.

2.7 Luft

2.7.1 Bestand und Bewertung der lufthygienischen Ausgangssituation

Für die lufthygienische Situation im Plangebiet ist insbesondere seine Lage an mehreren Hauptverkehrsadern relevant. Die Südwesttangente im Westen und die Rothenburger Straße im Norden sowie nachgeordnet die Wallensteinstraße im Südosten sind Hauptadern des motorisierten Durchgangsverkehrs im südwestlichen Stadtgebiet. Weitere Emissionen verursacht die an der östlichen Plangebietsgrenze verlaufende Zugstrecke. Auch der Schiffsverkehr auf dem Main-Donau-Kanal trägt zu den verkehrsbürtigen Emissionen bei. Gewerbebetriebe mit hinsichtlich der Lufthygiene relevanten Emissionsquellen bestehen im näheren Umfeld nicht.

Der Einfluss des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und des gewerblichen Schienen- und Schiffsverkehrs auf die lufthygienische Situation im Planungsgebiet, insbesondere auf die NO_2- und Feinstaubkonzentrationen, ist deshalb als hoch einzustufen.

Modellrechnungen zur NO_2-Belastung einzelner Straßenabschnitte im Stadtgebiet Nürnberg (BÜRO LOHMEYER, 2018) weisen für die Rothenburger Straße im Bereich der Bestandsgebäude im Stadtteil Kleinreuth bei Schweinau in ungünstigen Lagen lokal für das Jahr 2020 NO_2-Konzentrationen über dem Immissionsgrenzwert der 39. BImSchV aus (ca. 44-48 µg/m^3; Aufpunkt: Fassade in 1,5 Meter Höhe).

Zusammenfassend ist bezüglich der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet von einer merklichen Exposition gegenüber verkehrsbedingten Schadstoffemissionen auszugehen. Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes der 39. BImSchV für Stickstoffdioxid

sind im unmittelbaren Kontaktbereich mit den Hauptdurchgangsstraßen gegenwärtig nicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Hinsichtlich Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$) ist hingegen auch hier keine Überschreitung der Kurzzeit- und Langzeitgrenzwerte der 39. BImSchV zu erwarten. In verkehrsabgewandten und verkehrsferneren Lagen ist im Plangebiet aktuell keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für Stickoxide oder Feinstaub zu prognostizieren.

2.7.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Durch die zusätzliche Etablierung von neuen Wohneinheiten und gewerblichen Nutzungen im Planungsgebiet ist ein Anstieg des Verkehrsaufkommens durch Quell- und Zielverkehr zu erwarten, was zu einer Erhöhung der Stickoxid- und Feinstaubemissionen im Vergleich zum Ist-Zustand führen wird. Durch zusätzliche Gebäudeheizungen ist ebenfalls mit einem Anstieg der Emissionen (Stickoxide, Kohlenmonoxid, u.a.) zu rechnen.

Die geplante verkehrstechnische Erschließung des Planungsgebietes durch eine neue U-Bahn-Haltestelle (U3 - Haltestelle Kleinreuth) sowie ein effizientes Fuß- und Radwegenetz können das Ausmaß des zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens abdämpfen. Die hohen Energiestandards neuer Gebäude und die moderne Heiztechnik mit den Möglichkeiten alternativer Konzepte lassen nur einen geringen Anstieg der Schadstoff-Emissionen aus diesen Quellen erwarten. Entsprechend den Regelungen der 1. BImSchV zu Feuerungsanlagen sowie den Festsetzungen im B-Plan dürfen feste, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe zur Beheizung von Neubauten nicht verwendet werden.

Der aus den neu zu etablierenden Nutzungen resultierende, motorisierte Individualverkehr wird den durch den kontinuierlichen Flottenwechsel (steigender Anteil alternativer Antriebe) eingeläuteten Rückgang der Stickstoffdioxid- und Feinstaub-Konzentrationen im Plangebiet voraussichtlich verzögern. Daher ist generell von negativen Auswirkungen der Planungen auf die Lufthygiene auszugehen, auch wenn diese – auch angesichts der lokal zu erwartenden Vorbelastung mit Luftschadstoffen – als voraussichtlich nicht erheblich einzustufen sind.

Aufgrund der Stadtrandlage des Planungsgebietes „Tiefes Feld“ ist nicht auszuschließen, dass periodisch die Zielwerte der 39. BImSchV für Ozon überschritten werden können. Dabei handelt es sich allerdings um ein großräumiges Phänomen, welches keinen direkten Bezug zum vorliegenden Planungsvorhaben aufweist.

Bezüglich des Schutzgutes Luft wird insgesamt nicht von erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die Planung ausgegangen.

2.8 Klima

2.8.1 Bestand und Bewertung der klimatischen Ausgangssituation

Die Stadt Nürnberg liegt im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. Charakteristisch sind hohe Sommertemperaturen, vergleichsweise milde Winter und eine insgesamt geringe Niederschlagsmenge. Mit durchschnittlich 645 mm Niederschlag pro Jahr zählt Nürnberg zu den trockensten Gebieten Bayerns.

Das Planungsgebiet „Tiefes Feld“ stellt ein wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet am Beginn einer Kaltluftleitbahn dar. Für eine windstille Sommernacht[11] wurden im Stadtklima-

[11] Ausgangspunkt für die klimaökologische Auswertung ist eine austauscharme, sommerliche Hochdruckwetterlage um 4 Uhr morgens. Durch die Modellierung dieser „worst-case“-Betrachtung werden evtl. Beeinträchtigungen auf die relevanten Parameter bodennahe Lufttemperatur, bodennahes Kaltluftströmungsfeld und Kaltluftvolumenstrom besonders deutlich sichtbar.

gutachten Nürnberg[12] im Untersuchungsbereich Temperaturunterschiede von etwa 4°C zwischen den wärmeren Gewerbegebieten im Norden und den kühleren Ackerflächen im Zentrum des Planungsgebiets „Tiefes Feld“ ermittelt. Die bioklimatische Situation wird für die überplanten Siedlungsbereiche von Kleinreuth bei Schweinau im Untersuchungsbereich als günstig bis sehr günstig eingestuft, da es über den landwirtschaftlich genutzten Flächen zu einer starken nächtlichen Abkühlung sowie zu einem intensiven Luftaustausch kommt.

Gemäß den topographischen Gegebenheiten fließt die produzierte Kaltluft in Richtung Westen und Südwesten zum Main-Donau-Kanal sowie auch nach Norden in die angrenzenden Siedlungsbereiche von Kleinreuth bei Schweinau ab. Die Kaltluft dringt stellenweise weit in die Siedlungsbereiche vor und kann dort zum klimatischen Ausgleich beitragen. Der Abfluss wird aber durch die bestehenden Gebäudestrukturen (v.a. der Gewerbebauten) behindert. Dennoch weist das Gebiet einen hohen Kaltluftvolumenstrom auf und hat daher eine hohe bis sehr hohe bioklimatische Bedeutung. Derzeit hat das Planungsgebiet „Tiefes Feld“ eine klimatische Ausgleichsfunktion für das Stadtgebiet Nürnberg, welche auch im Zuge einer zukünftigen Bebauung erhalten werden soll (Stadtklimagutachten Nürnberg[12]).

2.8.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Lokalklima

Die Bebauung bisheriger Freiflächen führt grundsätzlich zu folgenden, negativen klimatischen Aspekten:

- Verlust von Teilen eines Kaltluftentstehungsgebietes in Nähe zu thermisch belasteten Bereichen
- Erhöhung der Temperatur bodennaher Luftschichten
- Reduktion der Windgeschwindigkeit und Wirbelbildung an Bauwerken

Im Rahmen einer klimaökologischen Expertise[13] erfolgte eine Detailuntersuchung zum „Tiefen Feld“, um die Auswirkungen des Vorhabens auf die klimaökologischen Funktionen mit Hilfe einer Modellrechnung zu untersuchen. Grundlage hierfür bildeten die zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung aktuellen Entwürfe der Bebauungspläne Nr. 4445a und Nr. 4445b. Für den Bereich des B-Plans Nr. 4445b wird demnach von einer Bebauung mit überwiegend zwei bis fünf Vollgeschossen, entlang der „Neuen Rothenburger Straße“ von einer Riegelbebauung mit mindestens vier, zum Teil auch acht Vollgeschossen ausgegangen. Es wurde die Ist-Situation mit der Plan-Situation für das gesamte Planungsgebiet „Tiefes Feld“ während einer windschwachen Sommernacht verglichen.

Im Rechenmodell wurde festgestellt, dass am Tag im Bereich des B-Plans Nr. 4445b die Planung zu einer Abnahme der physiologisch äquivalenten Temperatur (PET) von bis zu -10 °C führt. Dies ist bedingt durch die in der Berechnung berücksichtigte Anpflanzung von Bäumen und die damit verbundene Kühlleistung durch Verschattung und Verdunstung. Im Status quo wird für das Zentrum des Planungsgebietes „Tiefes Feld“ aufgrund mangelnder hoher Vegetation auf den Ackerflächen eine relativ hohe Wärmebelastung mit PET-Werten von bis zu 41 °C ermittelt, sodass die geplanten Bäume im südlichen Landschaftspark sowie innerhalb der Bebauung zu einer Verbesserung der Plan-Situation beitragen.

Nachts hingegen ergibt sich durch die deutliche Zunahme von Baumasse eine Erhöhung der Lufttemperatur, da versiegelte Flächen sowie Gebäudeoberflächen ihre gespeicherte

[12] GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten Nürnberg, Mai 2014, Klimaökologische Detailauswertung Nürnberg „Tiefes Feld“

[13] GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Klimaökologische Expertise zum Bebauungsplan Nr. 4445 „Tiefes Feld“ in Nürnberg, Mai 2021

Wärme während der Nachtstunden an die Umgebung abgeben. Im Bereich der geplanten Grünfinger zwischen den Bauflächen wurden nur leichte Temperaturerhöhungen in der Nacht modelliert, sodass diese deutlich zur nächtlichen Kühlfunktion beitragen.

Hinsichtlich des Luftaustausches stellen die neuen Baukörper, aber auch die geplanten Lärmschutzwände entlang der Südwesttangente sowie der Güterzugstrecke Abflusshindernisse dar. Die Riegel durch neue Gebäude in West-Ost-Richtung, die aus Schallschutzgründen entlang der „Neuen Rothenburger Straße“ vorgesehen werden, sind der Strömungsrichtung der Kaltluft nach Norden quer gelagert. Die Nord-Süd-Ausrichtung der geplanten Bebauung mit zwischenliegenden Grünflächen ermöglicht das Einströmen der kalten Luftmassen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 4445b. Im Nordosten führt jedoch die geplante Lärmschutzwand entlang der Güterzugstrecke sowie die geplante Bebauung und die bestehende Bebauung durch die Johann-Pachelbel-Realschule östlich des Plangebietes zu einer Engstelle bzw. Kanalisierung der Kaltluftleitbahn in Richtung Norden.

Die Zunahmen der oberflächennahen Lufttemperatur beschränken sich weitgehend auf das geplante Baufeld. Im angrenzenden Ortsbereich von Kleinreuth bei Schweinau zeigt sich nordöstlich an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ eine Abschwächung des Kaltluftvolumenstroms um bis zu 10%.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass sich die bioklimatische Situation durch eine Bebauung im Gesamtgebiet „Tiefes Feld“ voraussichtlich nur im Bereich Kleinreuth bei Schweinau leicht verschlechtern wird. Insgesamt erscheint die geplante Nutzungsänderung aus klimatischer Sicht vertretbar. Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels ist jedoch davon auszugehen, dass sich die humanbioklimatischen Belastungen verstärken werden. Um die klimaökologische Situation zu optimieren, werden folgende Planungshinweise für den Bereich des B-Plans Nr. 4445b gegeben:

- Keine zusätzlichen Hindernisse im Bereich der Engstelle im Nordosten des Plangebietes durch bspw. weitere Bauwerke
- Prüfung einer möglichen Aufweitung im Bereich der Engstelle im Nordosten
- Verzicht auf abriegelnde Bebauung im Übergang zwischen Baugebiet und Parkfläche im Süden (Bebauung des Bildungscampus mit Nord-Süd-Ausrichtung)
- Aufgelockerte Gebäudestruktur
- Lockere Baumgruppen im Parkbereich
- Kleinräumige Grünareale („Klimaoasen“) innerhalb der Bauflächen
- Pflanzung von großkronigen, schattenspendenden Bäumen
- Verwendung von hellen Baumaterialien
- Verschattung von Gebäuden und Freiflächen durch Bäume oder bautechnische Maßnahmen
- Berücksichtigung des sommerlichen Wärmeschutzes an Gebäuden gemäß GEG
- Grundrissorientierung sensibler Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) nach Norden und Osten
- Dach- und Fassadenbegrünung
- (wo möglich und sinnvoll) Verzicht auf riegelartige, dichte Vegetationselemente wie Hecken und Gebüsche
- Heterogene Gestaltung der Gün- und Freiflächen und vielfältige Mikroklimate (großer Anteil an Rasenflächen mit kleinen Baumgruppen, Wasserflächen, verschatteten Wegen etc.)

Eine Berücksichtigung bzw. Umsetzung der Planungshinweise ist zum Teil erst auf Vorhabenebene möglich. Einige Hinweise konnten aber auch in Form von Festsetzungen im B-Plan verankert werden (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, Pflanzung von großkronigen Laubbäumen).

Klimaschutz

Die Stadt Nürnberg hat sich mit Beschluss des Stadtrates vom 17.06.2020 das Ziel gesetzt, die CO_2-Emissionen Nürnbergs bis 2030 gegenüber den Werten von 1990 um 60% und bis 2050 um 95% zu senken. Dieser Beschluss wurde mit dem „Klimaschutz-Beschluss“ des Stadtrates vom 24.07.2019 nochmals bekräftigt. Nach dem Beschluss des Umweltausschusses vom 23.01.2013 sind in Bebauungsplanverfahren grundsätzlich Energiekonzepte mit dem Ziel, eine CO_2-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen, zu erstellen.

Im Hinblick auf die Wärme- und Stromversorgung liegt für den Bereich des B-Plans Nr. 4445a sowie für einen Teilbereich des B-Plans Nr. 4445b ein Energiekonzept vor (Quartiersbezogener Energienutzungsplan (ENP) für das Entwicklungsgebiet „Tiefes Feld“, N-ERGIE, 13.12.2019). Darin wird die Versorgung dieser Bereiche mit Wärme und Energie über eine Heizzentrale (BHKW / Blockheizkraftwerke) sowie über eine zentrale Solarthermie-Anlage auf Dachflächen der geplanten Schulgebäude vorgeschlagen. Zusätzlich würden die Dachflächen der Wohngebiete für Photovoltaikanlagen genutzt. Insgesamt könnte über 80% der Wärmeerzeugung in Kraft-Wärmekopplung bzw. regenerativ erfolgen sowie knapp 90% des Quartiersstroms bilanziell lokal erzeugt werden. Die CO_2-Bilanz der Wärmeversorgung könnte durch Ausgleich über die Stromerzeugung somit grundsätzlich klimaneutral sein. Aktuell sind dies nur Empfehlungen und keine verbindlichen Festsetzungen. Bei eigenen Projekten oder bei der Veräußerung städtischer Grundstücke hat die Stadt jedoch die Möglichkeiten, diese umzusetzen.

Bei Neubauten ist man an die Einhaltung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) mit der Vorgabe entsprechender Energiestandards gebunden, die eine Reduzierung des Energieverbrauchs und eine Einsparung von CO_2-Emissionen zum Ziel haben.

Die kompakte Bauweise der Gebäude und deren Ausführung mit Flachdächern führen zu einem guten Oberflächen/Volumenverhältnis und tragen damit zum Gedanken des Klimaschutzes bei. Das Aufheizen der Oberfläche sowie die Wärmeabgabe aus dem Gebäude werden durch die angepasste Planung minimiert. Die festgesetzte Dachbegrünung (extensiv bzw. intensiv) und die Fassadenbegrünung wirkt sich darüber hinaus positiv auf das Lokalklima und das Gebäudeinnenklima aus. Gleichzeitig kann Solarenergie aktiv und passiv genutzt werden, auch in Kombination mit der Dachbegrünung.

Auch die Förderung von Elektromobilität kann ein wichtiger Baustein zur Vermeidung von CO_2-Emissionen sein (vgl. z.B. das jüngst in Kraft getretene Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG).

Klimaanpassung

Aufgrund der allgemein zu erwartenden klimatischen Veränderungen[14] sind bereits ohne Planung Auswirkungen auf das Planungsgebiet „Tiefes Feld“ zu erwarten. Die Klimaänderungen betreffen vor allem eine Zunahme von Extremwetterereignissen wie heiße und trockene Sommer und Starkregenereignisse. Durch die Erhöhung der baulichen Dichte und der Versiegelungen erfolgen zusätzliche Auswirkungen, die sich auch auf das Schutzgut

[14] Für den Raum Nürnberg ist mit einer weiteren Zunahme der Sommertage (Tageshöchsttemperatur 25 °C oder darüber) bis zum Jahr 2100 von heute 50 auf bis zu 100 Tagen auszugehen. Für die sog. heißen Tage (Tageshöchsttemperatur 30 °C oder darüber) wird etwa eine Verdoppelung von derzeit ca. 12 Tage auf bis zu 23 Tage angenommen (vgl. hierzu auch das statistische Regionalisierungsmodell WETTREG 2012, VETTER & WEINBERGER 2012).

„Mensch und seine Gesundheit“ auswirken. Minderungen der Auswirkungen sowie eine Realisierung einer klimaangepassten Planung sind aber u.a. durch die Durchgrünung der Wohngebiete mit den von Süd nach Nord verlaufenden öffentlichen Grünzügen, der Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Baumpflanzungen zu erwarten. Weitere Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, wie z.B. die Verwendung heller Farben (Albedo-Effekt), sind noch möglich und daher im weiteren Planungs- und Umsetzungsprozesses (insbesondere auf Genehmigungsebene) zu berücksichtigen.

Da verschiedene konfliktmindernde Punkte in die Planung übernommen wurden, können die Auswirkungen begrenzt werden. Es sind daher insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Klima zu erwarten. Weitere Klimaanpassungsmaßnahmen und die Umsetzung einer CO_2-neutralen Energieversorgung sind auf Vorhaben-/Genehmigungsebene zu berücksichtigen.

2.9 Abfall und Abwässer

Abfälle entstehen im Plangebiet zukünftig betriebsbedingt durch den künftigen Schulbetrieb und durch Einwohner im Gebiet als Hausmüll sowie ferner im Rahmen der gewerblichen Nutzungen innerhalb des urbanen Gebiets. Nähere Angaben zu Art und Menge der durch die Realisierung der Planung erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sind infolge des Charakters eines Angebots-B-Plans nicht möglich. Darüber hinaus ist die Entstehung sowie der Umgang mit möglichen gefährlichen Abfällen (Sondermüll), z.B. im Rahmen des schulischen Chemie-Unterrichts, auf Vorhabenebene zu prüfen.

Zur Freimachung der Baufelder fallen kaum baubedingte Abfälle bzw. Recyclingstoffe an, da neben Ackerflächen nur ein Schotterweg vorhanden ist. Bei der Baufeldfreimachung sind aber Funde von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen (siehe auch Kap. 2.6.4).

Anfallende Schmutzwässer können nach Errichtung der entsprechenden Kanäle ins städtische Kanalsystem eingeleitet und der Reinigung im Klärwerk zugeführt werden.

Hinsichtlich der zukünftig anfallenden Abfälle und Abwässer wird nicht von erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die Planung ausgegangen.

2.10 Kultur- und Sachgüter

2.10.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Im Planungsgebiet sind keine Boden- oder Kulturdenkmäler bekannt (Quelle: Bayern-Viewer-Denkmal, Abruf vom 28.09.2021). Nördlich angrenzend gibt es in Kleinreuth bei Schweinau mehrere, als Baudenkmäler geschützte Gebäude oder Bauteile (Rothenburger Str. 482, 484 und 496).

Sachgüter befinden sich innerhalb des Planungsgebietes in Form der planfestgestellten und in Bau befindlichen, unterirdisch verlaufenden U-Bahn-Trasse, die sich in der nordöstlichen und -westlichen Ecke mit dem Geltungsbereich überschneidet. Die Beregnungsbrunnen liegen alle außerhalb des Geltungsbereichs (s. Kap. 2.3.1).

2.10.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Baudenkmäler in Kleinreuth bei Schweinau können ausgeschlossen werden, da sich zwischen der neu geplanten

Bebauung im B-Plan Nr. 4445b und den Denkmälern bereits bestehende Gebäude befinden, sowie auch die künftige Bebauung des B-Plans Nr. 4445a.

Bodendenkmäler sind von der Planung nicht betroffen, grundsätzlich können archäologische Funde aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Eine Betroffenheit von Sachgütern besteht nicht. Aufgrund der Tiefe der U-Bahnlinie sind hier durch Unterkellerungen oder Tiefgaragen keine Beeinträchtigungen zu besorgen bzw. es war schon eine Überbauung vorgesehen. Weitere Sachgüter sind innerhalb des Plangebietes oder in dessen Umfeld nicht vorhanden, welche der Planung entgegenstehen. So wurde auch der Ausbau der Güterzugstrecke im Osten in den Planungen berücksichtigt.

Eine erhebliche nachteilige Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter durch die Umsetzung der Planung ist nicht erkennbar.

2.11 Wechselwirkungen

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen auch das Wirkungs-/Prozessgefüge zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes. Darüberhinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

In Einzelfällen kann es bei bauzeitlicher Bauwasserhaltung zu Beeinträchtigungen von Gehölzbestand kommen, in deren Folge ggf. auch ein Absterben von Bäumen zu befürchten sein könnte.

3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbelange im Geltungsbereich bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hier also auch eine zeitliche Komponente berücksichtigt (z.B. Entwicklungspotential einer Biotopfläche in den nächsten Jahren).

Erst mit Umsetzung der Planung ist auch ein konkreter Eingriff in die bestehende Situation verbunden, die bei Nicht-Umsetzung der Planung vermutlich vollständig erhalten werden könnte. In der Nullvariante würde die derzeitige vorwiegende Nutzung als Ackerflächen aufgrund der größtenteils hohen Ertragsfunktion der Böden und der Knappheit an landwirtschaftlich nutzbaren Flächen im Stadtgebiet sehr wahrscheinlich weiterhin aufrechterhalten. Insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, sowie Tiere käme es zu keinen Eingriffen bzw. zum Fortbestand der aktuell günstigen Situation. Bei Verzicht auf die Umsetzung der Planung käme es auch nicht zur Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (s. hierzu Kap. 5.2).

4 Kumulative Auswirkungen zusammen mit anderen Planungen

Der B-Plan Nr. 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ ist nicht isoliert, sondern in Zusammenhang mit weiteren Planungen im Umfeld, die zu kumulativen Auswirkungen[15] führen können, zu betrachten. Zu erwarten wäre, dass sich die Auswirkungen der einzelnen Plangebiete gegenseitig beeinflussen. Die Wirkungen können sich dabei auch steigern bzw. verstärken.

[15] gemäß Anlage 1 Nr. 2 b) ff) BauGB n.F. ist die Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete zu beschreiben

Allein im Bereich des Gesamt-Planungsgebietes „Tiefes Feld“ sind folgende Vorhaben bereits genehmigt oder noch in Planung:

- Verlängerung der U-Bahn-Linie 3 nach Gebersdorf mit Errichtung der U-Bahn-Haltestelle „Kleinreuth bei Schweinau“ (in Bau)
- Planfeststellungsverfahren zum Bau der „Neuen Rothenburger Straße“
- Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Güterzugstrecke im Osten um zwei weitere Gleise
- B-Planverfahren Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“
- B-Planverfahren Nr. 4445c „Tiefes Feld Landschaftspark“

Der B-Plan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ überplant dabei innerhalb seines Geltungsbereiches Teile des Vorhabenbereiches für die Verlängerung der U-Bahn-Linie. Hier erfolgen keine neuen bzw. zusätzlichen Auswirkungen, da dann in bereits beeinträchtigte Bereiche (Unterbauung von Flächen) eingegriffen wird. Dies gilt auch für die kleinen Bereiche, die sich mit der vorliegenden Planung überlappen. Das Plangebiet des B-Planes Nr. 4445b überschneidet sich zudem teilweise mit den temporären CEF-Maßnahmen, die für die Dauer der Bauphase der U-Bahnlinie 3 auf Flst. Nr. 297, Gmkg. Großreuth bei Schweinau, vorgesehen sind. Bis jedoch ein Eingriff in diesem Bereich erfolgt, kann davon ausgegangen werden, dass die Bauphase bereits abgeschlossen ist bzw. die Maßgaben für die temporären CEF-Maßnahmen erfüllt sind. Die Auswirkungen des Neubaus der „Neuen Rothenburger Straße“ sind im vorliegenden B-Plan ebenfalls schon berücksichtigt.[16]

Die Auswirkungen der Quartiersentwicklung im Gesamt-Planungsgebiet „Tiefes Feld“ wurden bereits bisher nicht isoliert für Teilgebiete betrachtet, sondern schon immer in ihrer Gesamtheit. So wurde beispielsweise für den Rahmenplan zum Gesamt-B-Planverfahren Nr. 4445 „Tiefes Feld“ bereits ein umfassender Umweltbericht (GROSSER-SEEGER & PARTNER, 15.08.2014) erstellt. Die Eingriffe der seither ausgegliederten Teil-B-Pläne sind für sich betrachtet quantitativ sicher geringer, unterscheiden sich aber qualitativ auch nicht. Es konnte bisher auch keine sich gegenseitig verstärkende Wirkung der Eingriffe bei einzelnen Schutzgütern festgestellt werden.

Besondere kumulative Effekte sind daher bezogen auf die Schwere der Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung für die meisten Schutzgüter nicht zu besorgen. In allen o.g. Einzelverfahren sind bzw. waren auf Basis der entsprechenden rechtlichen Grundlagen des jeweiligen Vorhabens die Umweltauswirkungen zu erheben, zu beschreiben und zu bewerten. Es sind bzw. waren jeweils Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen vorzusehen; für alle unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild sowie in Lebensräume geschützter Tierarten sind bzw. waren Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen (teilweise auch in Kombination auf gemeinsamen, überwiegend externen Flächen).

Für das Schutzgut Tiere muss in der Gesamtbetrachtung der Teil-B-Pläne von einem Totalverlust ausreichend geeigneter Habitate für bestimmte Arten(gruppen) (hier: bodenbrütende Vogelarten) ausgegangen werden. Dies ist bei der Ausgleichskonzeption und dem Umfang an erforderlichen Ersatzmaßnahmen in den artenschutzrechtlichen Prüfungen zu den B-Plänen Nr. 4445a sowie Nr. 4445b bereits berücksichtigt worden.

Bezüglich des Lärms erfolgten Betrachtungen auch schon für die Auswirkungen durch neu induzierten Ziel- und Quellverkehr im gesamten „Tiefen Feld“ für die Belastung der „Neuen Rothenburger Straße“. Einwirkender Verkehrslärm von außen (z.B. Bahntrasse im Osten,

[16] Hinsichtlich der Eingriffsfolgen der unterschiedlichen Pläne und Projekte im „Tiefen Feld“ im Hinblick auf das spezielle Artenschutzrecht wurden separate Gutachten erstellt. Die Eingriffsbewältigung soll aber über ein gemeinsames Maßnahmenkonzept erfolgen.

Südwesttangente) ist in den Einzelverfahren zu prüfen und hat für die Bewertung hier keine kumulativen Auswirkungen.

Für das Schutzgut Landschaft sind bei der Gesamtbetrachtung durch die Planung des Landschaftsparks im Süden eher wieder vorteilhafte Auswirkungen zu sehen.

Daneben gibt und gab es aber auch weitere Bebauungsplanverfahren im Umfeld, die nicht nur eine Überplanung von Bestandsnutzungen darstellten, sondern Flächen neu in Anspruch nahmen und Auswirkungen auf Natur und Landschaft nach sich zogen. Es handelt sich hierbei u.a. um

- B-Plan Nr. 4608 „Schulstandort Rothenburger Straße“ (bereits realisiert)
- B-Plan Nr. 4614 „Züricher Straße“ (im Bau)
- Bebauungsplanverfahren Nr. 4601 „Großreuth-Schweinau“

Auch hier sind im Wesentlichen die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima und Tiere betroffen. In der Summe erfolgen hier zwar ebenfalls größere Flächeninanspruchnahmen und damit quantitativ größere Auswirkungen auf die Teilfunktionen der Schutzgüter (z.B. Flächenversiegelung, Grundwasserneubildung), aber keine sich gegenseitig verstärkenden Beeinträchtigungen. Beiden Schutzgütern Tiere und Pflanzen sind hier auch teils andere Lebensräume und Tierarten betroffen, als beim B-Plan Nr. 4445b. Auswirkungen auf das Schutzgut Menschliche Gesundheit (hier: Lärm sowie Erholung) wirken aufgrund unterschiedlicher Ausgangsbedingungen nicht kumulativ mit dem B-Plan Nr. 4445b. Gleiches gilt auch für die anderen Schutzgüter.

Für das Schutzgut Fläche stellt die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen einen kumulativen Effekt dar, aber keinen sich gegenseitig verstärkenden. Der Verlust nimmt in absoluten Zahlen mit jeder Inanspruchnahme zu. Es wird hierzu auf die in der Begründung zum B-Plan erfolgte Darlegung dieser Sachverhalte verwiesen.

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Den Umgang mit nachteiligen Umweltauswirkungen regeln verschiedene, eigenständige Rechtsinstrumente. Die angewandten Bewertungskriterien und die betrachteten Schutzgüter bzw. Umweltbelange sind dabei nicht deckungsgleich. Die Umweltprüfung ermittelt als Trägerverfahren die voraussichtlichen Umweltauswirkungen für alle Belange des Umweltschutzes und stellt das Ergebnis im Umweltbericht dar. Durch die Anwendung verschiedener Instrumente können sich jedoch unterschiedliche Rechtsfolgen ergeben.

Tabelle 2: Instrumente des Umweltrechtes.

Rechtsinstrument	Umweltbelange	Rechtsfolgen
BauGB[17] Umweltprüfung	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und gem. § 1a BauGB n.F.	Abwägungsrelevanz / Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, welche durch die Realisierung der Planung entstehen, sind im Umweltbericht darzustellen.
BNatSchG[18]		

[17] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
[18] Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Rechtsinstrument	Umweltbelange	Rechtsfolgen
(Eingriffsregelung) gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 15 und 18 BNatSchG	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Abwägungsrelevanz und konkrete Entscheidung über Vermeidung und Ausgleich
Artenschutz / saP[19]	Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG, ggf. naturschutzrechtliche Voraussetzungen für Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG; Einschlägigkeit des § 18 BNatSchG i.V.m. BauGB	Je nach Ergebnis: CEF[20]-/FCS[21]-Maßnahmen; wenn diese nicht möglich oder nicht funktionierend, dann Beurteilung durch die Höhere Naturschutzbehörde (Reg. von Mittelfranken), ob Ausnahmetatbestand gegeben oder nicht; bei Nicht-Regelbarkeit des speziellen Artenschutzes ist der Bauleitplan rechtlich nicht vollziehbar.
FFH-/SPA – Verträglichkeitsabschätzung / ggf. -prüfung	Beeinträchtigung der Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischen Vogelschutzgebieten gem. § 32 BNatSchG	Je nach Ergebnis Abwägungsrelevanz, Beurteilung durch die Höhere Naturschutzbehörde (Reg. von Mittelfranken), ob ausnahmsweise Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Planung gegeben ist.

Die Umsetzung der Maßnahmen hängt davon ab, in welchen Umfang diese in die Planung einfließen können. Die nachfolgende Aufstellung zeigt die konkret im B-Plan festgesetzten Maßnahmen auf, aber auch Maßnahmen, die erst auf Vorhaben-/ Genehmigungsebene realisierbar sind.

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) der (erheblichen) nachteiligen Umweltauswirkungen mindern die Eingriffsschwere.

Tabelle 3: Konfliktmindernde Maßnahmen (* Art der Maßnahme: Vm Vermeidung, Vr Verringerung, A Ausgleich)

Nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	Maßnahme	Art*	Positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang(e)	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textliche/ zeichnerische Festsetzung im B-Plan)
Inanspruchnahme von Fläche	• Flächensparendes Bauen durch Festsetzung hoher baulicher Dichten	Vr	Fläche, Boden	Textliche Festsetzung
	• Nutzung vorhandener Infrastruktur („alte“ Rothenburger Straße)	Vr	Fläche, Boden	Zeichnerische Festsetzung
	• Reduzierung von Verkehrsflächen auf das erforderliche Maß	Vr	Fläche, Boden	Zeichnerische Festsetzung
Versiegelung bzw. Verlust von Boden	• Wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Plätzen und Stellplätzen	Vr	Boden, Wasser	Textliche Festsetzung
	• Begrünung und gärtnerische Anlage der Tiefgaragendecken und unterbauten Bereiche	Vr	Boden, Wasser	Textliche Festsetzung

[19] saP = spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Bauleitplanung
[20] CEF = Continuous Ecological Functionality, d.h. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion
[21] FCS = Favourable Conservation Status, d.h. Maßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

Nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	Maßnahme	Art*	Positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang(e)	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textliche/ zeichnerische Festsetzung im B-Plan)
	• Extensive bzw. intensive Dachbegrünung bei Flachdächern von Gebäuden, Garagen und Carports	Vr	Wasser, Klima, Luft	Textliche Festsetzung
Abflussverschärfung und Verringerung der Grundwasserneubildung	• Wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Plätzen und Stellplätzen	Vr	Boden, Wasser	Textliche Festsetzung
	• Retention der anfallenden Oberflächenwässer	Vr	Boden, Wasser	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• Begrünung und gärtnerische Anlage der Tiefgaragendecken und unterbauten Bereiche	Vr	Boden, Wasser	Textliche Festsetzung
	• Extensive bzw. intensive Dachbegrünung bei Flachdächern von Gebäuden, Garagen und Carports	Vr	Wasser, Klima, Luft	Textliche Festsetzung
Störung von Vogelbruten, Gefahr der Tötung oder des Verlusts von Gelegen	• Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit	Vm	Tiere, biologische Vielfalt	Vorgabe aufgrund Regelung im BNatSchG
Störung der Tier- und Insektenwelt	• Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung	Vr	Tiere, biologische Vielfalt	Textliche Festsetzung
	• Vogelschonende Ausbildung großflächiger Glasflächen zur Verhinderung von Vogelschlag	Vr	Tiere, biologische Vielfalt	Textliche Festsetzung
Verlust von Lebensraumstrukturen und Habitatelementen	• Erhaltung von Gehölzen	Vm	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• Pflanzung von Gehölzen (z.B. in öffentlichen Grünflächen)	Vr, A	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• Umsetzung artenschutzrechtlich erforderlicher FCS-Maßnahmen (Schaffung von Ersatzlebensräumen)	Vm, A	Tiere, biologische Vielfalt	Textliche Festsetzung
Neubebauung und -versiegelung führt zu einer Veränderung des Lokalklimas	• Durchgrünung der Baugebiete, Begrünung und gärtnerische Anlage der Tiefgaragendecken und öffentlicher Freiflächen	Vr	Klima, Pflanzen, Tiere	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• Extensive bzw. intensive Dachbegrünung bei Flachdächern von Gebäuden, Garagen und Carports	Vr	Wasser, Klima, Luft	Textliche Festsetzung
	• Fassadenbegrünung	Vr	Wasser, Klima, Luft	Textliche Festsetzung
Erhöhter CO_2-Ausstoß durch Verkehr und Hausbrand	• Durchgrünung der Freiflächen mit Bäumen	Vr	Klima, Luft, Pflanzen, Tiere	Textliche und zeichnerische Festsetzung

Nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	Maßnahme	Art*	Positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang(e)	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textliche/ zeichnerische Festsetzung im B-Plan)
	• Reduzierung des Primärenergiebedarfs	Vm, Vr	Klima	Erstellung eines Energiekonzeptes für Bildungszentrum
Auswirkungen zukünftig zu erwartender Klimaveränderungen[22]	• Schaffung von Schattenplätzen/-zonen in den öffentlichen Freiräumen	Vr	Klima	Realisierung auf Vorhabenebene
	• Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen zur Schaffung von Versickerungsflächen	Vr	Boden, Wasser	Textliche Festsetzung
	• Ausschluss dunkler Fassadenfarben und Verwendung heller Baumaterialien auf Straßen und Plätzen (Albedo-Effekt)	Vr	Klima	Realisierung auf Vorhabenebene
	• Extensive bzw. intensive Dachbegrünung bei Flachdächern von Gebäuden, Garagen und Carports	Vr	Wasser, Klima, Luft	Textliche Festsetzung
	• Fassadenbegrünung	Vr	Wasser, Klima, Luft	Textliche Festsetzung
Gesundheitliche Belastungen durch Aufheizung des Baugebietes	• Realisierung von Klimaanpassungsmaßnahmen s.o.	Vr	Mensch (Gesundheit), Klima	Textliche Festsetzung / Realisierung auf Vorhabenebene
Zunahme von Luftschadstoffen durch Verkehr	• Durchgrünung der Freiflächen mit Bäumen	Vr	Klima, Luft, Pflanzen, Tiere	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• Erhaltung von Gehölzen	Vm	Klima, Luft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• Gute Anbindung an den ÖPNV zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV)	Vm, Vr	Klima, Luft	Planfeststellungsbeschluss U-Bahn-Linie 3
	• Bereitstellung von Ladeeinrichtungen für E-Bikes und Elektroautos	Vr	Klima, Luft	Regelung für Elektroautos durch Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)
Zunahme von Emissionen aus Heizungsanlagen	• umweltfreundliche Heizkonzepte [23]	Vr	Klima, Luft	Empfehlungen gemäß Energiekonzept
Verlust von landschafts- und ortsbildprägenden Strukturen	• Neugestaltung des Landschaftsparks im Süden	Vr	Pflanzen, Tiere, Landschaft	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• Durchgrünung der öffentlichen Grünflächen mit Bäumen	Vr	Klima, Luft, Pflanzen, Tiere, Landschaft	Textliche und zeichnerische Festsetzung

[22] Es handelt sich hierbei nicht um unmittelbare Auswirkungen, die durch die Planung entstehen, aber um zu erwartende Änderungen, auf die die Planung reagieren muss.

[23] Grundsätzlich gilt: Zur Beheizung der Gebäude dürfen feste, die Luft erheblich verunreinigende Brennstoffe nicht verwendet werden. Dazu gehören nicht Holzpellets oder Hackschnitzel, soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanischen (d.h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt werden und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagentechnik eingehalten werden.

Nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	Maßnahme	Art*	Positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang(e)	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textliche/ zeichnerische Festsetzung im B-Plan)
Überschreitung der Orientierungswerte für Lärm	• Lärmschutzbebauung/-einrichtungen an „Neuer Rothenburger Straße“ und im Westen zur Südwesttangente	Vr	Mensch - Gesundheit	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• Passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzgrundrisse, Schalldämm-Maße für Außenbauteile etc.)	Vr	Mensch - Gesundheit	Textliche Festsetzung
Verlust von Flächen zur Erholung	• Schaffung neuer, öffentlicher Grünflächen zwischen den Bauflächen	A	Mensch (Erholung)	zeichnerische Festsetzung
	• Neugestaltung des Landschaftsparks im Süden	Vr	Pflanzen, Tiere, Landschaft, Mensch (Erholung)	Textliche und zeichnerische Festsetzung

Durch eine geschickte Lenkung lassen sich erhebliche Konflikte vermeiden und die Eingriffe mindern. Eine Vielzahl der in Tabelle 3 aufgeführten Maßnahmen ist für mehrere Schutzgüter gleichzeitig wirksam (= Wechselwirkungen).

Sofern keine verbindliche Festsetzung im B-Plan möglich ist, sind die Maßnahmen als (möglichst zu realisierende) Vorschläge auf Vorhaben- bzw. Genehmigungsebene im Rahmen der jeweiligen Ausführungsplanung aufzugreifen. Als weitere Klimaanpassungsmaßnahmen sind außenliegende Verschattungselemente an den geplanten Gebäuden und in der zentralen öffentlichen Grünfläche sowie Trinkwasserstellen sowohl im Außen- als auch im Innenbereich von Gebäuden, insb. öffentlichen Gebäuden, zu nennen.

5.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Im Planungsgebiet „Tiefes Feld“ liegen keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellten Objekte bzw. Gebiete (NSG, LSG, gLB und/oder ND) oder Wasserschutzgebiete (WSG) vor.

Keiner der im Plangebiet festgestellten Biotoptypen stellt einen geschützten Lebensraum nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG (vgl. hierzu auch Kap. 1.2 bzw. 2.4.1.1) oder einen Lebensraum nach Anhang I der FFH-Richtlinie dar.

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 1996 liegen mit Ausnahme des regional bedeutsamen Lebensraumes ABSP-Nr. 536, der im Nordwesten in das Planungsgebiet hineinragt, keine als bedeutsam bewerteten Lebensräume innerhalb des Planungsgebiets. Ferner befindet sich am Nordwestrand des Geltungsbereichs ein Biotop der Stadtbiotopkartierung (vgl. hierzu auch Kap. 2.4.1), das weitgehend identisch mit dem des ABSP ist. Die damalige Beschreibung trifft nur noch teilweise auf den heutigen Bestand zu, da durch Nährstoffeinträge wertgebende Arten verschwunden sind. Zudem wurde hier in Teilen bereits durch den laufenden Bau der Verlängerung der U-Bahnlinie U 3 eingegriffen und Teile des Gehölzbestandes im Winter 2019/20 entfernt. Der Biotop stellt keinen geschützten Lebensraum nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Bay-NatSchG dar, wurde aber als großflächiges Feldgehölz mit bilanziert.

Im Plangebiet befinden sich keine als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes eingestuften Gehölzbestände.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt in Anwendung der Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (KostenErstS, Stand: 21.07.2006).

Zunächst werden die betroffenen Biotoptypen flächenmäßig erfasst, in einer Karte dargestellt und den nach der Anlage 2 der KostenErstS vorgegebenen „ökologischen Wertfaktoren (Bestand)“ zugeordnet. Aus der Multiplikation der Fläche (in m²) und dem Wertfaktor ergibt sich der Bestandswert der Fläche.

Dem wird der zukünftige Wert des Planungsbereichs entgegengesetzt, indem analog zu oben die Planung flächenmäßig getrennt nach Biotop-/Nutzungstypen ermittelt und diesen der „ökologische Wertfaktor (Entwicklung)“ zugeordnet wird. Es wird vom entsprechend des B-Plan festgesetzten Endzustands ausgegangen, Interimslösungen (z.B. Zwischenlösung für Zufahrt Schulstandort oder Entwässerung) werden nicht berücksichtigt. Die Differenz zwischen Planungs- und Bestandswert ergibt den auszugleichenden Biotopwert. Basis für diese Ermittlung ist der Entwurf des Bebauungsplanes.

Folgende Annahmen werden der Bilanzierung des Planungswertes zugrunde gelegt:

- Die randlichen Bereiche der künftigen „Neuen Rothenburger Straße“, die in den Geltungsbereich hineinragen werden im Bestand entsprechend des Endzustandes gemäß Feststellungsentwurf zur „Neuen Rothenburger Straße“ berücksichtigt. Die geplanten befestigten Flächen (Zufahrten) werden als versiegelte Flächen (Nutzungstyp 7.6) bewertet. Der Ausgleich hierfür ist in dem dortigen Verfahren geregelt. Die Straßenböschungen sowie die Flächen innerhalb der Planfeststellungsgrenze, die im Rahmen der Baumaßnahme (auch nur temporär) beeinträchtigt und nach Abschluss wieder angesät werden, werden als extensiv gepflegte Straßenränder (Nutzungstyp 5.6) bewertet. Dies kommt diesen auch nur temporär vorgesehenen Blühstreifen am nächsten. Es werden Flachdächer festgesetzt, die zu begrünen sind. Es wird von den gemäß Rahmenplanung geplanten Gebäude, die auch in der Planzeichnung hinweislich dargestellt sind und einer Dachbegrünung auf 70% der Dachfläche ausgegangen. Die übrigen 30% wurden als versiegelte Flächen, die über Trennsystem abgeleitet werden (Nutzungstyp 8.3) bilanziert.
- Bezüglich des Gesamtanteils überbauter Flächen (Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten und Wege) wird von der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ausgegangen, sowie der nach BauNVO zulässigen Überschreitung um 50% nach § 19 Abs. 4 BauNVO oder abweichend davon im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Die Restflächen auf diesen Baugrundstücken wurden als strukturarme Hausgärten (Nutzungstyp 5.3) bilanziert.
- Die „Stadtbalkone“ (Platzflächen am Ende der Stichstraßen) sollen mit durchlässigen Belägen, wie z.B. wassergebundenen Wegedecken, angelegt werden und wurden entsprechend als Nutzungstyp 7.5 bilanziert.
- Zu pflanzende Bäume wurden entsprechend der Festsetzungen des Entwurfs des Rechtsplans in die Bilanz eingestellt, soweit sie sich in Verkehrsflächen oder auf Plätzen befanden. Zum Ansatz kamen je Baum 20 m² durch die Krone übertraufte Fläche.
- Der als zu erhalten festgesetzte Baum innerhalb der öffentlichen Grünfläche wurde sowohl im Bestand als auch in der Planung als heimischer Einzelbaum (Nutzungstyp 1.1) berücksichtigt.
- Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wurden als große, strukturreiche Grünanlagen (Nutzungstyp 5.1) bewertet. Die innerhalb der Baugebiete

liegenden öffentlichen Grünflächen („Grünfinger“) werden als kleine, strukturreiche Grünanlagen (Nutzungstyp 5.2) berücksichtigt. Da die westlichen Randbereiche in die öffentlichen Grünflächen des B-Plan Nr. 4445a übergehen und die Retentionsflächen innerhalb der großen Parkanlage liegen, werden die randlichen Flächen hier aber ebenfalls als Teil der öffentlichen Grünanlage (Nutzungstyp 5.1) bewertet.

- Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, „Bolzplatz“ und „Sportfeld“ wurden als kleine, strukturarme Grünanlagen (Nutzungstyp 5.3) bewertet.
- Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wurde unterteilt: Das innenliegende Spielfeld soll mit durchlässigen Kunststoffbelägen ausgeführt werden und wurde dementsprechend als durchlässiger Belag (Nutzungstyp 7.5), die umliegende 400 m-Wettkampfbahn sowie die Erschließungsflächen als versiegelte Fläche, die über Trennsystem abgeleitet wird (Nutzungstyp 8.3) bilanziert. Sollte hier ein Gebäude (z.B. Umkleiden) errichtet werden, wäre es somit ebenfalls schon als Eingriff berücksichtigt.
- Für die Retentionsflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Nutzungstyp 8.2) wurde ein Biotopwert von 0,4 angesetzt, da diese Bereiche als öffentliche begehbare, extensive Wiesen ausgebildet werden sollen.
- Die geplanten Dachbegrünungen von Garagen und Carports sowie Fassadenbegrünungen wurde nicht mit bilanziert, da zum derzeitigen Planungsstand keine genauen Angaben zu entsprechenden Flächengrößen gemacht werden können.

Die genaue Ermittlung der Biotopwerte für den Bestand und die Planungssituation ist im Anhang in Tabelle 7 und Tabelle 8 dargestellt. Folgende Bilanzierung ergibt sich bei der Ermittlung der Differenz zwischen Bestandswert abzüglich des Planungswertes:

91.141 (Bestand) – 84.730 (Planung) = 6.411 Biotopwertpunkte

Dieses Kompensationsdefizit wird auf Flächen im städtischen Ökokonto erbracht werden. Die einzelnen Flächen sowie die Entwicklungsziele sind in der Tabelle 9 aufgeführt und im Kartenanhang dargestellt.

5.2 Europäischer und nationaler Artenschutz

Aufgrund der Anforderungen des § 44 BNatSchG (und den diesbezüglichen Empfehlungen der Höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Mittelfranken) wird im Interesse der Rechtssicherheit der Planung die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) empfohlen. Im Rahmen der saP wird umfassend und systematisch ermittelt, ob die Planung auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse, insbesondere das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG, treffen könnte.

Die Verbote treten zwar erst direkt mit Realisierung eines Vorhabens ein, allerdings muss im Rahmen der Bauleitplanung bereits geprüft werden, ob die Umsetzung eines B-Planes aus artenschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Ein B-Plan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen. Eine Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Verfahren ist nicht möglich.

Um die Auswirkungen bei Umsetzung des B-Plan Nr. 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ auf geschützte Tierarten und eine mögliche Erfüllung artenschutzrechtlicher

Verbotstatbestände genauer zu prüfen, wurden aber bereits Erhebungen zu verschiedenen Artengruppen durchgeführt und hierzu eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (GROSSER-SEEGER & PARTNER, 04.10.2021). Diese wurde auf Grundlage der saP für das Gesamtareal des ursprünglichen Geltungsbereichs des B-Planverfahrens Nr. 4445 „Tiefes Feld“ erarbeitet, da die sich daraus ergebenden Maßnahmen zusammenwirken sollen (GROSSER-SEEGER & PARTNER, 04.12.2018).

Im naturschutzfachlichen Gutachten zur saP werden folgende Vorkehrungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für erforderlich gehalten (Die Nummerierung entspricht hier dem Gutachten zur saP. Da nicht alle Maßnahmen im B-Plan festsetzbar sind, erfolgt in der Satzung eine abweichende Nummerierung.):

- **V1:** Durchführung einer Umweltbaubegleitung
- **V2:** Durchführung der Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen außerhalb der Brutzeit von Vögeln oder der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (also nicht vom 01. März bis zum 30. September)
- **V3:** Baufeldfreimachung bzw. Beginn der Erschließungsmaßnahmen in Acker- und Brachflächen außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten (also nicht vom 01. März bis zum 15. September)
- **V4:** Umsiedlung von Zauneidechsen
- **V5:** Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden

Da im Zuge des Verfahrens bereits absehbar war, dass innerhalb des „Tiefen Feldes“ oder in räumlicher Nähe zum Eingriffsort keine vorlaufenden Ersatzmaßnahmen möglich sind, handelt sich nicht mehr um CEF-Maßnahmen und die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wären erfüllt. Dafür ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich. Hierzu wurde seitens der Höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Mittelfranken die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme bereits in Aussicht gestellt.

Die in der saP dargestellten, erforderlichen Maßnahmen beziehen sich allein auf die durch den B-Plan Nr. 4445b ausgelösten Eingriffe, unabhängig davon, ob auch durch andere Planungen im Planungsgebiet „Tiefes Feld“ Eingriffe ausgelöst und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden. Für alle im „Tiefen Feld“ vorgesehenen Maßnahmen, die durch die Bebauungspläne Nr. 4445a und 4445b sowie die Planfeststellung der „Neuen Rothenburger Straße“ ausgelöst werden, wird jedoch ein gemeinsames Maßnahmenkonzept erstellt, das eine koordinierte Umsetzung aller Maßnahmen ermöglicht und gleichzeitig die Zuordnung des Ausgleichs zu den einzelnen Planungen darstellt.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands (FCS-Maßnahmen) werden gemäß saP-Gutachten zum B-Plan Nr. 4445b vorgesehen und in der Satzung festgesetzt:

- **FCS 1** Anlage von Blühstreifen/Ackerbrache
  Für die betroffenen Feldlerchen-Brutpaare sind die Herstellung von Blühstreifen oder Ackerbrachen erforderlich, die ihnen als Brut- und Nahrungshabitat dienen können und eine Aufwertung ihres Lebensraumes darstellen. Es werden für die durch den B-Plan Nr. 4445b betroffenen 20 Brutpaare insgesamt eine Fläche von 4,0 ha (0,2 ha/Brutpaar) für erforderlich erachtet. Von dieser Maßnahme profitieren auch andere Arten, wie Wachtel, Wiesen-Schafstelze oder Rebhuhn.

  Insgesamt sind von den o.g. Planungen im Tiefen Feld 20 Feldlerchen-Brutpaare betroffen. Gemäß Planfeststellungsentwurf der „Neuen Rothenburger Straße“ wird ein Ausgleich für 6 Brutpaare vorgesehen. Im B-Plan Nr. 4445b erfolgt die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen für die restlichen 14 Feldlerchen-Brutpaare auf den städtischen

Flurstücken Nr. 631 und 632/1, Gmkg. Mühlhof und Nr. 402/1 und 403, Gmkg. Reichelsdorf.

- **FCS 2** Anlage von Mulden und Vernässungsbereichen in der Feldflur
  Als Ersatz für die Beeinträchtigung von drei Revieren des Kiebitzes und eines möglichen Wachtelkönig-Brutpaars sind auf mind. 1,5 ha Acker- und/oder Grünlandflächen flach ausgebildete Mulden (Größe jeweils ca. 2.500 m², max. Böschungsneigung 1 : 10, Tiefe bis 0,5 m) herzustellen. Die Flächen sind auf ebenen Grundstücken mit bodenfeuchtem (staunassen) Standort oder hohen Grundwasserständen zu suchen, so dass während der Brutzeiten im Frühjahr zur Verminderung der Wuchsleistung der Vegetation, und um verfrühtes Vegetationswachstum zu vermeiden, eine flache Überstauung gesichert ist.

  Insgesamt sind von den o.g. Planungen im Tiefen Feld 3 Kiebitz-Brutpaare betroffen. Gemäß Planfeststellung der „Neuen Rothenburger Straße“ erfolgt ein Ausgleich für 1 Kiebitz-Brutpaar, sodass im B-Plan Nr. 4445b eine Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen für 2 Kiebitz-Brutpaare und eines möglichen Wachtelkönig-Brutpaars auf den Flurstücken Nr. 981, 1037/3, 1038, 1039 und 1041 Gmkg. Neunhof auf einer Fläche von 4 ha erfolgt.

- **FCS 3:** Optimierung/Herstellung einer geeigneten Fläche für Zauneidechsen
  Als Lebensraumersatz für die Zauneidechsen sind Maßnahmen auf mindestens 2.500 m² erforderlich. Mit der FCS-Maßnahme müssen alle Lebensraumfunktionen der Zauneidechse abgedeckt sein, also die Möglichkeit zur Überwinterung, Versteck- und Sonnplätze für das Sommerhalbjahr, geeignete Flächen zur Eiablage und eine ausreichende Nahrungsgrundlage (Vorhandensein von Beutetieren).

  Insgesamt wird durch die o.g. Planungen im Tiefen Feld ein Bedarf an 10.500 m² Ersatzflächen für die Zauneidechse ausgelöst. Gemäß Planfeststellung der „Neuen Rothenburger Straße“ erfolgt ein Ausgleich von 8.000 m². Im B-Plan Nr. 4445b werden die restlichen 2.500 m² auf den Flurstücken Nr. 533, Gmkg. Katzwang, und Nr. 212, Gmkg. Kornburg, zugeordnet.

6 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der oben genannten Gebiete des Schutzgebietssystems Natura 2000 sind von der Planung nicht betroffen.

Nächstgelegenes FFH-Gebiet ist das Gebiet DE 6432-301 „Sandheiden im mittelfränkischen Becken“ in Form der Teilfläche 02 NSG „Hainberg“, das ca. 1 km entfernt in südwestlicher Richtung liegt. Die dort vorkommenden Lebensraumtypen der Sandlebensräume mit Dünen und trockenen Heiden stehen in keinem funktionalen Zusammenhang zu den im Geltungsbereich vorkommenden Lebensräumen.

Das europäische Vogelschutzgebiet DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ liegt über 5,2 km entfernt. Auch hier können Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele definitiv ausgeschlossen werden.

7 Geprüfte Alternativen

Hinsichtlich der Prüfung von Standortalternativen, insbesondere für das vorgesehene Bildungszentrum, wird auf die Begründung und den Umweltbericht zur 16. FNP-Änderung verwiesen. Für das Gebiet selbst wurden zudem Planungsalternativen geprüft.

Für das gesamte Areal des Planungsgebiets „Tiefes Feld“ fand bereits 2009/10 ein städtebaulicher Wettbewerb statt. Die Siegerentwürfe wurden im Rahmen eines Workshops im Februar 2010 überarbeitet und optimiert. Diese wurden erneut im Hinblick auf die Kriterien städtebauliche Qualität, Verkehrserschließung, Freiräume, Nutzungen und Realisierbarkeit geprüft. Mit Ausnahme des Kriteriums der Freiräume erfolgte also keine eigentliche Prüfung umweltrelevanter Belange. In diesem Planungsstadium war allerdings noch kein Gymnasium im Planungsgebiet „Tiefes Feld“ vorgesehen und somit bestand für schulische Einrichtungen noch kein dementsprechender Flächenbedarf.

Im April 2018 fand ein weiterer Workshop statt. In diesem wurden durch die Darstellung von Grundsatzvarianten für die Standorte der Bildungseinrichtungen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ die zentralen Fragestellungen, Bedarfe und Notwendigkeiten der unterschiedlichen Akteure diskutiert und herausgearbeitet. Ergebnis war u.a., dass ein Stadtpark als mindestens 10 ha große zusammenhängende öffentliche Grünfläche mit angemessener Breite ausgestaltet werden soll. Die Lage des Schulstandortes nahe zum geplanten U-Bahnhof „Kleinreuth bei Schweinau“ war aufgrund der zu erwartenden Schülerzahlen und der kurzen Wege weitgehend gesetzt.

Des Weiteren wurden Standortvarianten der 400 m-Wettkampfbahn für den Schulsport geprüft. Die nun vorgesehene Lage am östlichen Rand des Geltungsbereiches hat diverse Vorteile: Der Standort befindet sich in der Nähe der geplanten Bildungsstandorte, aber auch im Einzugsbereich der Johann-Pachelbel-Realschule östlich der Bahnlinie. Die Erschließung kann am Rand des Planungsgebietes und nicht, wie bei einer früheren Planungsalternative, die im Südwesten des geplanten Landschaftsparks lag, durch das Quartier hindurchgeführt werden. Zudem kann ein zusammenhängender, durchgängig breiter Grünzug im Süden des geplanten Quartiers verwirklicht werden, der nicht durch die Wettkampfbahn geteilt wird. Aus lärmschutzfachlicher Sicht wird die Wettkampfbahn, die aufgrund außerschulischer Nutzungen ebenfalls zu Lärmemissionen führt, in einen bereits durch den Güterzugverkehr vorbelasteten Bereich situiert werden. Eine Lärmbelastung des Parkinnenbereiches wird somit minimiert. Zudem kann die Funktionalität der nach Südwesten orientierten Entwässerung des Quartiers auch bei Situierung der Wettkampfbahn im Osten gewährleistet werden.

Diesbezüglich stellt die nun angestrebte Planung in der Gesamtschau eine Optimierung, im Hinblick auf mehrere Umweltbelange, dar, obgleich auch mit der Realisierung der vorliegenden Planung (insb. im Verbund mit der Entwicklung des gesamten Planungsgebiets „Tiefes Feld“) dennoch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf eine Reihe von Schutzgütern verbunden sind.

8 Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht gemäß Anlage 1 des BauGB soll den aktuellen Zustand innerhalb des Planungsgebietes (Basisszenario) und die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschreiben und bewerten. Auch die Entwicklung der einzelnen Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, Kapitel 3) soll ermittelt und bewertet werden.

Die vorliegende Fassung des Umweltberichtes wurde vom Büro GROSSER-SEEGER & PARTNER, Nürnberg, erstellt. Es werden Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht (Kapitel 2) und grundsätzliche Aussagen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt (Kapitel 5).

Die 16. FNP-Änderung „Bereich Tiefes Feld – Schule“ erfolgt in einem gesonderten Teiländerungsverfahren. Hierzu liegt bereits ein Umweltbericht (GROSSER-SEEGER &

PARTNER 14.05.2021) vor. Im Sinne der Abschichtung wurden einzelne umweltbezogene Fragestellungen, die auf FNP-Ebene bereits abgehandelt werden, nicht noch einmal behandelt, sondern auf den Umweltbericht zur 16. FNP-Änderung verwiesen (z.B. Prüfung von Standortalternativen).

Folgende Informationsquellen und Gutachten wurden für die vorliegende Fassung des Umweltberichtes herangezogen (die genannten Datengrundlagen liegen dem Verfasser vor bzw. wurden von der Stadt Nürnberg zur Verfügung gestellt):

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
- Stadtklimagutachten (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 2014)
- Klimaökologische Expertise zum B-Plan Nr. 4445 „Tiefes Feld“ in Nürnberg (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 2021)
- Klimafahrplan Nürnberg 2010-2050 (2014)
- Handbuch Klimaanpassung (2012)
- Masterplan Freiraum (2014; regelmäßige Fortschreibung)
- Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg (bgmr Landschaftsarchitekten 2013)
- Stadtbiotopkartierung (2008)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg (1996)
- Artenschutzkartierung Bayern (ASK-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, LfU), Kartenblätter TK 6531 und TK 6532, Abfrage am 01.04.2020)
- Bay. Geologisches Landesamt: Geologische Karte 1 : 50.000 Nürnberg-Fürth-Erlangen und Umgebung (1977) bzw. UmweltAtlas Bayern (Zugriff 19.03.2020)
- Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg (2017)
-
- Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4445, Tiefes Feld, Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg (SUN) 26.03.2014
- Aktualisierung und Fortschreibung des bestehenden Entwässerungskonzeptes B-Plan 4445a, 4445b und 4445c mit Freiflächenrahmenplan, Ramboll Studio Dreiseitl GmbH, August 2021
- Strategische Lärmkarte LfU 2017 (Straßenlärm) bzw. UmweltAtlas Bayern (Zugriff 19.03.2020)
- Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz (erstellt von ACCON GmbH, vom Stadtrat beschlossen am 28.10.2015; Fortschreibung 2019)
- Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung, Stadt Nürnberg Bebauungsplan Nr. 4445 „Tiefes Feld, Rahmenplan; IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, 14.11.2016
- Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung, Bebauungsplan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, 14.07.2021
- Schalltechnische Untersuchung - Bebauungsplan 4445b „Tiefes Feld“, Obermeyer Planen + Beraten GmbH, 17.09.2021Erschütterungstechnische Untersuchung Stadt Nürnberg Bebauungsplan Nr. 4445B „Tiefes Feld“, Möhler+Partner Ingenieure AG, 09.07.2020
- TÜV SÜD Industrie Service GmbH: Bericht über mögliche Einwirkungen von Störfällen im Hinblick auf die Bauleitplanung, 13.06.2017
- 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet der Stadt Nürnberg (September 2017)
- Quartiersbezogener Energienutzungsplan (ENP) für das Entwicklungsgebiet „Tiefes Feld“, N-ERGIE AG, 13.12.2019
- Masterplan für die Gestaltung nachhaltiger und emissionsfreier Mobilität in Nürnberg (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co KG, Bericht Juni 2018)
- Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Planfeststellungsverfahren für den Ausbau der Rothenburger Straße zwischen Virnsberger Straße und dem Bereich der Regelsbacher Straße, 13.07.2004 ([Ehem.] Gartenbauamt der Stadt Nürnberg)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Bebauungsplan 4445, Kleinreuth, „Tiefes Feld“, Ökologisch-Faunistische-Arbeitsgemeinschaft Schwabach (ÖFA), September 2011

- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Bebauungsplan Nr. 4445 „Tiefes Feld“, Grosser-Seeger & Partner, 04.12.2018
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Bebauungsplan Nr. 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“, Grosser-Seeger & Partner, 04.10.2021
- Ortsbegehungen (Erfassung Biotop-/Nutzungstypen) in 2017 und Aktualisierungen am 27.04.2018 sowie in 2021
- Umweltbericht 1. Fassung zum Bebauungsplan Nr. 4445 „Tiefes Feld“, Grosser-Seeger & Partner, 15.08.2014
- Umweltbericht zur 16. FNP-Änderung „Bereich Tiefes Feld - Schule“, Grosser-Seeger & Partner, 14.05.2021

Aussagen in diesem Umweltbericht wurden aufgrund der vorliegenden Grundlagendaten und Erkenntnisse (siehe oben) getroffen, soweit dies zum jetzigen Zeitpunkt möglich war. Auf etwaige Unwägbarkeiten oder methodische Schwierigkeiten wird ergänzend bei den einzelnen Schutzgütern eingegangen.

9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen (und auch nur diese), die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel dieser Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener Auswirkungen und ggf. das Ergreifen von Abhilfemaßnahmen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gemäß § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB und von Maßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung). Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht darzustellen. Die gemeindliche Überwachung ist jedoch nicht auf die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen beschränkt.

Für zahlreiche Umweltauswirkungen bestehen in Deutschland bereits engmaschig fachgesetzliche Überwachungs- und Kontrollverfahren. Diese können im Rahmen des Monitorings von der Gemeinde für die Überwachung genutzt werden. Die Fachbehörden sind dabei gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Gemeinde über ihnen vorliegende Informationen über erhebliche Umweltauswirkungen eines Bauleitplanes zu unterrichten.

Im Rahmen der allgemeinen Bauaufsicht ist auf die Einhaltung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu achten. Dies betrifft auch Festsetzungen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.

Nachteilige Umweltauswirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten des Bauleitplans bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können nicht systematisch und flächendeckend permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Nürnberg ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden bzw. der Bürger über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich Grundwassermessstellen, die für die Erkundung des Untersuchungsgebietes „Tiefes Feld“ genutzt wurden (Versickerungsgutachten, SUN, 2014). Eine Grundwassermessstelle befindet sich im Bereich der geplanten Grünfläche an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches, eine weitere im Bereich der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ sowie zwei weitere am östlichen Rand in Nähe der Bahnlinie. Es ist auf nachgelagerter Ebene zu prüfen, inwieweit diese auch dauerhaft in das städtische Überwachungssystem übernommen

werden könnten, um Auswirkungen der Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Flächen auf den Grundwasserstand zu dokumentieren.

Für alle artenschutzrechtlich erforderlichen FCS-Maßnahmen werden Umsetzungs- und Funktionskontrollen durchgeführt. Für die FCS-Maßnahmen Feldbrüter wird darüber hinaus ein Risikomanagement mit maßnahmenbezogenem Monitoring vorgesehen. Im Rahmen des Monitorings werden die Feldbrüterbestände auf den Maßnahmenflächen und den direkt angrenzenden Flurstücken jährlich kartiert, um die Wirksamkeit der Maßnahmen zu überprüfen. Im Rahmen des Risikomanagements bestehen die Möglichkeiten, die Lage und Flächenanteile der Extensiväcker anzupassen und eine mittelfristige Ergänzung zusätzlicher Flurstücke in das Gesamtkonzept vorzunehmen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist zudem mit der Vermeidungsmaßnahme V1 der saP eine ökologische/naturschutzfachliche Baubegleitung vorgesehen, um die Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und die fachgerechte Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen zu gewährleisten.

10 Zusammenfassung

Auf Grundlage des Gesamtrahmenplans zu dem B-Planverfahren Nr. 4445 „Tiefes Feld“ soll der B-Plan Nr. 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ herausgelöst werden, da in diesem Bereich Baurecht unabhängig von anderen B-Planverfahren im Planungsgebiet „Tiefes Feld“ geschaffen werden soll. Die Änderung des wirksamen FNP der Stadt Nürnberg erfolgt in einem gesonderten Teiländerungsverfahren (16. Änderung).

Der B-Plan Nr. 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ umfasst eine Fläche von ca. 28,2 ha. In unmittelbarer Nähe zur neuen U-Bahn-Haltestelle „Kleinreuth bei Schweinau“ sollen im nördlichen Teil des Planungsgebietes, neben einem allgemeinen Wohngebiet und einem urbanen Gebiet, ein Standort für verschiedene Bildungseinrichtungen und dazugehörige Sportanlagen entstehen. Im südlichen Anschluss an das Baugebiet befinden sich Teilflächen des geplanten Landschaftsparks. Im Osten, angrenzend an die Bahnlinie, soll künftig eine Wettkampfbahn (Sportanlage) verortet werden.

Im Rahmen der gem. § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Umweltprüfung werden alle Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 7 BauGB hinsichtlich der Bedeutung der Bestandssituation, sowie der zu erwartenden Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung untersucht. Grundlage hierfür stellt der Entwurf des B-Plans dar.

Tabelle 4: Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	**erheblich nachteilig**
Boden	**erheblich nachteilig**
Wasser	**erheblich nachteilig**
Pflanzen	nicht erheblich
Tiere	**erheblich nachteilig**
Biologische Vielfalt	**erheblich nachteilig**
Landschaft	nicht erheblich
Menschliche Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich
• Lärm	**erheblich nachteilig**
• Erschütterungen, Sekundärluftschall	nicht erheblich[24]
• Störfallvorsorge	nicht betroffen
Luft	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich
Abfall	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser erfolgen im Wesentlichen durch die weitreichende (Neu-)Inanspruchnahme und die Überbauung der

[24] Unter der Voraussetzung, dass bei Unterschreitung des erforderlichen Abstandes die festgesetzten Schutzmaßnahmen ohne Ausnahmemöglichkeit eingehalten werden.

bisherigen Freiflächen für neue Bau-, Verkehrs- und Grünflächen und der damit einhergehenden beträchtlichen Versiegelung und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Für das Schutzgut Pflanzen erfolgen durch die Planung insgesamt keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen, da zum einen hauptsächlich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen mit entsprechend geringer Eingriffsempfindlichkeit überplant werden und zum anderen weder vegetationskundlich besonders wertvolle Lebensräume noch größere bzw. ältere Gehölzbestände betroffen sind. Vielmehr entstehen durch die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Gehölzgruppen sowie die Herstellung von strukturreichen Grünanlagen neue Habitatstrukturen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere sind im Wesentlichen Nahrungs- und Bruthabitate von bodenbrütenden Vogelarten sowie die Zauneidechse betroffen. Die Eingriffe stellen bei der Umsetzung eine erhebliche nachteilige Auswirkung auf die Fauna und die biologische Vielfalt im Planungsgebiet „Tiefes Feld“ dar, da für die bodenbrütenden Vogelarten keine eingriffsnahen Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen. Aufgrund der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere bestehen auch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt.

Für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind Auswirkungen durch Verkehrslärmimmissionen zu erwarten. Trotz aktiver (Schallschutzbebauung und -wände) und passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. Grundrissorientierung) werden die verbleibenden Auswirkungen als erheblich nachteilig erachtet, da die grundsätzliche Immissionssituation nicht geändert wird. Zusätzlich zu den bereits bestehenden Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm werden durch die geplante Sportanlage negative Auswirkungen auf die Erholungseignung der umgebenden Parkflächen durch Freizeitlärm hervorgerufen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind aus diesen Gründen als erheblich nachteilig einzustufen.

Auf das Schutzgut Landschaft ist dagegen aufgrund der Vorbelastung durch umgebende Bebauung und Verkehrstrassen sowie einem nur geringen Strukturreichtum und überwiegend anthropogenen Flächennutzungen keine erhebliche nachteilige Auswirkung zu erwarten.

Das Schutzgut Luft wird insgesamt nicht erheblich beeinträchtigt, da das Gebiet weiterhin über einen funktionierenden Luftaustausch verfügen wird und die zusätzlichen Auswirkungen begrenzt sind. Zum Schutzgut Klima erfolgen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (Anlage von Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünung, etc.), wodurch die Auswirkungen vermindert werden können. Die Auswirkungen der Planung auf die geplante und bestehende Bebauung im Umfeld wurden gutachterlich geprüft. Es ist demnach insgesamt nicht von erheblichen nachteiligen Auswirkungen auszugehen. Weitere Klimaanpassungsmaßnahmen und die Umsetzung einer CO_2-neutralen Energieversorgung sind auf Vorhaben-/ Genehmigungsebene zu berücksichtigen.

Im Zuge der Umsetzung der Planung entstehen keine besonderen Arten oder Mengen von Abfall. Entstehende Abwässer können nach Errichtung der entsprechenden Kanäle ins städtische Kanalsystem eingeleitet und der städtischen Kläranlage zugeleitet werden.

Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht negativ betroffen. Es treten daher keine erheblichen nachteiligen Folgen auf dieses Schutzgut auf.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde die derzeit vorwiegende Nutzung als Ackerfläche aufgrund der größtenteils hohen Ertragsfunktion der Böden und der Knappheit an landwirtschaftlich nutzbaren Flächen im Stadtgebiet sehr wahrscheinlich weiterhin aufrechterhalten. Insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, sowie Tiere käme es zu keinen Eingriffen bzw. zum Fortbestand

der aktuell günstigen Situation. Bei Verzicht auf die Umsetzung der Planung käme es auch nicht zur Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Kumulative Auswirkungen mit einer Reihe an zeitlich parallel laufenden und sich z.T. räumlich überschneidenden Planungen im Gesamtareal „Tiefes Feld“, wie z.B. das Planfeststellungsverfahren zur „Neuen Rothenburger Straße“, sind nur für das Schutzgut Fläche zu erwarten. Im Zusammenhang mit den umliegenden Planungen im Tiefen Feld selbst und in Bereich östlich der Bahnlinie erfolgen in der Summe größere Flächeninanspruchnahmen und damit quantitativ größere Auswirkungen auf die Teilfunktionen der Schutzgüter (z.B. Flächenversiegelung, verringerte Grundwasserneubildung), aber keine sich gegenseitig verstärkenden. Bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sind auch teils andere Lebensräume und Tierarten betroffen, als beim B-Plan Nr. 4445b. Für das Schutzgut Fläche stellt die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen dagegen einen kumulativen Effekt dar, aber keinen sich gegenseitig verstärkenden.

Bei der Realisierung der Planung können verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden, die eine effektive Verringerung der Eingriffe darstellen. Eine Reihe von konfliktmindernden Maßnahmen wird über Festsetzungen im B-Plan geregelt; weitere Maßnahmen sind auf Vorhabenebene zu prüfen und möglichst umzusetzen.

Die Bilanzierung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB wurde anhand eines Vergleichs der Planungssituation mit der Bestandssituation durchgeführt. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 6.411 Punkten, welches über das städtische Ökokonto ausgeglichen werden kann.

Der artenschutzrechtlich erforderliche Ausgleich wurde im Zuge der saP ermittelt. Es sind Vermeidungsmaßnahmen für Vogel- und Fledermausarten und die Zauneidechse sowie Ersatzmaßnahmen für bodenbrütende Vogelarten und die Zauneidechse erforderlich. Da im räumlichen Zusammenhang keine Ausgleichsflächen gefunden werden konnten, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich und die Umsetzung als sog. FCS-Maßnahmen.

Die natur- bzw. artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen eines Monitoringkonzeptes zu überwachen.

Aufgrund der Entfernung des Geltungsbereiches zum Europäischen Vogelschutzgebiet DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ und zum FFH-Gebiet DE 6432-301 „Sandheiden im mittelfränkischen Becken“ und fehlender funktionaler Beziehungen sind keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele dieser Gebiete des Netzes NATURA 2000 durch die vorliegende Planung zu erwarten.

Aussagen im vorliegenden Umweltbericht wurden aufgrund der vorliegenden Grundlagendaten, Gutachten und Erkenntnisse getroffen, soweit dies möglich war. Auf etwaige Unwägbarkeiten oder methodische Schwierigkeiten wird ergänzend bei den einzelnen Schutzgütern eingegangen.

Es erfolgte eine Prüfung von Planungsvarianten innerhalb des Planungsgebietes. Dabei wurden insbesondere Grundsatzvarianten für die Standorte der Bildungseinrichtungen innerhalb des Planungsgebietes sowie die Lage der Sportanlage innerhalb des südlichen Landschaftsparks behandelt. Durch die nun vorgesehene, optimierte Lage der Sportanlage im Osten an der Bahnlinie wurde eine für einige Umwelt-, aber auch andere funktionale Belange günstigere Lösung gefunden.

Für die Richtigkeit
Nürnberg, 18.10.2021



Dipl.-Ing. Daniela Bock MBA
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Inhaber

11 Anhang

Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Grund und Boden, Fläche, Wasser

§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 (zuletzt geändert am 01.01.2020):
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Gemäß dem Grundsatz des LEP sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):
Die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

ABSP der Stadt Nürnberg:
Eine Reihe von Bodenschutzzielen ist hier formuliert. Insbesondere sollen ökologisch wertvolle Bereiche von Versiegelung freigehalten werden.

§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG):
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Des Weiteren gibt die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg der Versickerung von Niederschlagswässern bzw. deren sonstiger alternativer Ableitung den Vorrang. Mit Einführung des getrennten Gebührenmaßstabs für Niederschlagswasser und Abwasser seit 01.01.2000 wird dies auch in der entsprechenden Gebührensatzung berücksichtigt.

§§ 77, 78ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG):
(Frühere) Überschwemmungsgebiete (ÜSG) i.S.d. § 76 sollen nach § 77 in ihrer Funktion als Rückhalteflächen erhalten bzw. soweit wie möglich wiederhergestellt werden. §§ 78 und 78a beinhalten entsprechende planerische und bauliche Vorschriften, welche darauf abzielen, Retentionsräume möglichst von Bebauung freizuhalten bzw. im Fall einer Bebauung das vorherrschende Hochwasser–schutzniveau nicht zu verringern. Generell sind bei Planungen in einem amtlich festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten ÜSG (§ 76 Abs. 3) oder in einem Risikogebiet außerhalb eines ÜSG die Belange der Hochwasservorsorge im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu be–rücksichtigen (Abwägungs–direktiven in § 78 Abs. 3 und 8, § 78b Abs. 1).

Stadtratsbeschluss vom 27.06.2012:
Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (InSEK) „Nürnberg am Wasser“ beinhaltet Leit-linien für künftige gesamtstädtische Planungen und Konzepte in Bezug auf die „Gemeinschaftsaufgabe“ Wasser.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2013 und des Stadtplanungsausschusses vom 07.11.2013:
Die Stadtverwaltung prüft in jedem Bauleitplanverfahren, das eine Neubauplanung vorsieht (einschließlich Konversionsflächen), die Möglichkeiten und die Realisierbarkeit eines nachhaltigen Umgangs mit und einer ortsnahen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers.

Artenschutz und Biologische Vielfalt

Die Rechtsvorgaben für den speziellen Artenschutz sind in den §§ 44 u. 45 BNatSchG geregelt. Aussagen zum NATURA 2000-Konzept der EU finden sich in den §§ 31 bis 36 BNatSchG. Die Rechtsgrundlagen zum speziellen Artenschutz unterliegen nicht der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung (siehe auch Kapitel 5).

Die *Bayerische Biodiversitätsstrategie,* beschlossen vom Bayerischen Ministerrat am 1. April 2008, nennt u.a. folgenden Handlungsschwerpunkt: Berücksichtigung der Aspekte des Artenschutzes und des Biotopverbunds sowie des Ziels der Erhaltung von Gebieten mit hoher biologischer Vielfalt bei der Trassierung von Verkehrswegen und der Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen.

Natur und Landschaft

Nach § 1 BNatSchG ist die biologische Vielfalt dauerhaft zu sichern. Die §§ 23 bis 29 BNatSchG treffen Aussagen zum Schutz bestimmter Flächen und einzelner Bestandteile der Natur. In § 20 BNatSchG ist das Ziel festgesetzt, mind. 10% der Landesfläche als Netz verbundener Biotope zu sichern. Der Biotopverbund dient u.a. der dauerhaften Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Menschliche Gesundheit: Lärm, Luft, Grün- und Freiraum, Erholung, Störfallvorsorge

DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau):
gibt aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Orientierungswerte vor.

16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung): legt Grenzwerte für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen fest.

§ 47d BImSchG (Lärmaktionsplan):
Auf Basis der Strategischen Lärmkarten hat die Stadt Nürnberg einen Lärmaktionsplan (LAP) erstellt, der am 27.01.2016 in Kraft getreten ist und 2019 fortgeschrieben wurde. Der LAP soll die Lärmprobleme und Lärmauswirkungen regeln und die ruhigen Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms schützen. Für die Nebeneisenbahnstrecken wurde 2019 ein eigenständiger Lärmaktionsplan erstellt.

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm): dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor sowie der Vorsorge gegen schädliche(n) Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die als (nicht) genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des BImSchG (Zweiter Teil) unterliegen im bau-/ immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie bei Nachbarschaftsbeschwerden. Sie legt u.a. gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Anlagenlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der TA Lärm bestimmen die Grenze der Abwägung für Gewerbe- bzw. Anlagenlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind.

18. BImSchV (Achtzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Sportanlagenlärmschutzverordnung): gilt für Errichtung, Beschaffenheit und Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden und einer Genehmigung nach BImSchG nicht bedürfen. Sie legt gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Sportlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung bestimmen die Grenze der Abwägung für Sportlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen

darf, die nicht vollziehbar sind. In Bayern soll die 18. BImSchV auch für Freizeitlärm (ausgenommen traditionelle Volksfeste und Kirchweihen) Anwendung finden.

Freizeitlärmrichtlinie LAI (Länderausschuss für Immissionsschutz, Stand März 2015): dient als Erkenntnisquelle und gibt Hinweise zur Beurteilung von Freizeitanlagen bzw. Grundstücken, die nicht nur gelegentlich für Freizeitgestaltung bereitgestellt werden, bezüglich der Unvermeidbarkeit und Zumutbarkeit von Freizeitlärm. Die Freizeitlärmrichtlinie soll in Bayern nur für traditionelle Volksfeste und Kirchweihen Anwendung finden.

Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen – KJG): regelt in Bayern die Zulässigkeit von Immissionen durch Geräusche von Kinder- und Jugendspieleinrichtungen in der Nachbarschaft von Wohnbebauung. Es legt u.a. fest, dass die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, im Wohnumfeld als sozialadäquat hinzunehmen sind. Das KJG lockert für Jugendspieleinrichtungen einige Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung.

§ 47 BImSchG (Luftreinhalteplan):
Die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet Nürnberg wurde am 15.09.2017 von der Reg. von Mfr. in Kraft gesetzt; darin enthalten ist u.a. eine Maßnahmenübersicht des bestehenden Luftreinhalte-/Aktionsplans (2004) sowie dessen 1. Fortschreibung (2010) und deren jeweiliger Umsetzungsstand, sowie weitere (geplante) relevante Maßnahmen zur Luftreinhaltung.

Bezüglich der Luftbelastung gelten die Grenzwerte der *39. BImSchV*; sie betreffen überwiegend das Schutzgut „Menschliche Gesundheit“, einzelne Grenzwerte zielen auch auf den Schutz der Vegetation.

Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 09.07.2009: Es wurden Richtwerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen festgelegt: öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Geschosswohnungsbau: 20 m², öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Einfamilienhausgebiet 10 m²; davon jeweils Spielfläche pro Einwohner: 3,4 m².

Beschluss des Umweltausschusses vom 12.03.2014 und des Stadtplanungsausschusses vom 27.03.2014:
Das gesamtstädtische Freiraumkonzept (GFK) und das Leitbild „Kompaktes Grünes Nürnberg 2030“ bilden die Grundlage der Grün- und Freiraumplanungen der Stadt Nürnberg.

Gesamtstädtisches Freiraumkonzept mit Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“
Im Bereich des Tiefen Feldes soll eine neue Parkanlage entstehen unter Umsetzung der „Vision Wasser Tiefes Feld“. Es soll eine übergeordnete Freiraumverbindung vom Pegnitztal zum Hainberg als Grünzug „Süd-West“ geschaffen werden.

Baulandbeschluss (2017ff.):
Der Baulandbeschluss wurde am 24.05.2017 durch den Stadtrat beschlossen und trat am 14.06.2017 in Kraft, er ist für die Verwaltung bindend. Der Baulandbeschluss trifft für die Bauleitplanung von Wohnbau- und Gewerbeflächen einheitliche Regelungen in Bezug auf städtebauliche und umweltplanerische Standards und Qualitäten sowie zu Folgekostenregelungen.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2019 sowie des Stadtplanungs–ausschusses vom 17.10.2019:
Die Verwaltung wird beauftragt, die finanziellen Auswirkungen von Dach- oder Fassadenbegrünungsmaßnahmen bei allen anstehenden städtischen Neubauprojekten und im Bestand zu prüfen und nach Möglichkeit entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

Stadtratsbeschluss v. 04.03.2020:
Das Konzept der „Grünen Finger“ dient als Planungsgrundlage und Orientierungshilfe für alle räumlichen Entwicklungsplanungen sowie für stadtstrategische Grundsatzentscheidungen. Die Entwicklung von Grünflächen auf vormals baulich genutzten Flächen bleibt jeweils eigenen Beschlussfassungen vorbehalten. Bei der konkreten Umsetzung sind bestehende funktionale Zusammenhänge der vorhandenen Gebiete einzelfallspezifisch zu prüfen und zu berücksichtigen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB (Anfälligkeit für schwere Unfällen oder Katastrophen):

Die BauGB-Novellierung vom 13.05.2017 führt durch Aufnahme der Störfallvorsorge i.S. des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes gem. § 50 Satz 1 BImSchG in den Katalog der zu berücksichtigenden Umweltbelange sowie durch das Einfügen hierfür differenzierterer Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 BauGB zu einer erhöhten Gewichtung dieses Belangs in der Bauleitplanung. Des Weiteren besteht nunmehr die Pflicht zur Berücksichtigung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (außerhalb des Störfallrechts) zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Klima und Energie

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB:
Der globale Klimaschutz, der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gehören zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung. Am 30. Juni 2011 hat der Bundestag die Novellierung des BauGB durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ beschlossen (BauGB-Klimanovelle 2011). Die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel sind dadurch erweitert worden. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insb. auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.

§ 1a Abs. 5 BauGB:
Es soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie (2010/31/EU) v. 19.05.2010:
Alle Neubauten sind ab 2021 als Niedrigstenergiegebäude auszuführen, d.h. der Energiebedarf ist sehr gering oder liegt fast bei null. Er sollte zu einem wesentlichen Teil aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Gebäudeenergiegesetz - GEG:
Im GEG wurden 2020 die Maßgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EE-WärmeG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) zusammengeführt. Zweck dieses Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Danach sind neue Gebäude als sog. Niedrigstenergiegebäude gemäß der EU-Gebäuderichtlinie zu errichten.
Alle Eigentümer von Gebäuden sind zu einer zumindest anteiligen Nutzung von regenerativen Energien bei der Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs verpflichtet.

Umweltausschussbeschluss v. 23.01.2013:
In Bebauungsplanverfahren oder anderen städtebaulichen Vorhaben sind grundsätzlich Energiekonzepte zu erstellen mit dem Ziel, eine CO_2-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen.

Gemeinsamer Beschluss des Stadtplanungs- und Umweltausschusses v. 26.06.2014:
Das Stadtklimagutachten stellt eine Grundlage für alle weiteren Planungen der Stadt Nürnberg dar und ist bei anstehenden Planungsvorhaben zu berücksichtigen. Mit dem Stadtklimagutachten liegt eine aktuelle Datengrundlage und Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Nürnberger Stadtklima vor. Wichtige Ergebnisse und Empfehlungen für die weitere städtebauliche Entwicklung werden in einer Klimafunktions- und einer Planungshinweiskarte dargestellt.

Stadtratsbeschluss v. 23.07.2014:
Der maßnahmenbezogene Klimafahrplan 2010 – 2050 umfasst die Bereiche Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Die CO_2-Emissionen in Nürnberg sollen, gegenüber den Werten von 1990, bis 2030 um 50% (Zielsetzung des Klimabündnisses der europäischen Städte), bis 2050 um 80% reduziert werden (Zielsetzung der Bundesregierung). Bis zum Jahr 2020 soll das EU-20-20-20-Ziel (CO_2-Reduktion um 20%, Effizienzsteigerung um 20%, Anteil der erneuerbaren Energien von 20%) erreicht werden. Zur Anpassung an den Klimawandel werden

die vorgeschlagenen Maßnahmen sukzessive ergänzt und aktualisiert. Im Kontext mit den Zielvorgaben des Masterplans Freiraum und des gesamtstädtischen Stadtklimagutachtens werden Umsetzungsstrategien entwickelt.

Stadtratsbeschluss v. 24.07.2019:
Die Verwaltung wird u.a. beauftragt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Ausbau der Fernwärme in Nürnberg aktiv zu unterstützen (Punkt i), sowie alle Möglichkeiten für CO_2-neutrale Wärmeversorgungen bei Neubauten und Neubaugebieten auszuschöpfen und beim Verkauf von Grundstücken der Stadt Nürnberg im Vorfeld Studien hinsichtlich möglicher CO_2-Neutralität erstellen zu lassen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen (Punkt j).

Stadtratsbeschluss v. 17.06.2020:
Der Stadtrat legt als Treibhausgasminderungsziel bis zum Jahr 2030 einen Wert von -60% fest (Punkt b) und erhöht das im Klimafahrplan 2010 – 2050 festgelegte Treibhausgasminderungsziel von - 80% auf - 95% (Punkt c).

Tabellen zum Immissionsschutz - Verkehrslärm

Tabelle 5: Beurteilungspegel für Verkehrslärm mit Umbau Güterzugstrecke und Schallschutzwand Südwesttangente 6 m und 3 m während des Tagzeitraums an den relevantesten Immissionsorten im Geltungsbereich (nach Lageplanskizze 3.0 und 3.1, Obermeyer Planen + Beraten GmbH, Schalltechnische Untersuchung, 17.09.2021). Die Überschreitungen, die eine etwa viermal so laute Schalleinwirkung darstellen (≥ 6 dB) sind **fett** gedruckt.[25]

Baugebiet	Fassadenseite	ermittelte Beurteilungspegel		maximale Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005		maximale Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV	
		im EG [dB(A)]	im maßgebenden Geschoss [dB(A)]	im EG [dB]	im maßgebenden Geschoss [dB]	im EG [dB]	im maßgebenden Geschoss [dB]
WA 1	Nord		61-62		**7**		**3**
	Ost		59		**4**		
	Süd	56	60	**1**	**5**		**1**
	West	60-63	63-66	**8**	**11**	**7**	**7**
WA 2	Nord		58		**3**		
	Ost		56-58		**3**		
	Süd		56		**1**		
	West	56	57-58	**1**	**3**		
WA 3	Nord	56	60	**1**	**3**		**1**
	Ost		57		**2**		
	Süd		58		**3**		
	West	56	61	**1**	**6**		**2**
WA 4	Nord		60		**5**		
	Ost		57-59		**4**		
	Süd		57-58		**3**		
	West	56	58-60	**1**	**5**		**1**
WA 5	Nord		59		**4**		
	Ost		57-58		**3**		
	Süd		57		**2**		
	West	56	57-59	**1**	**4**		
WA 6	Nord	57	58-60	**2**	**5**		
	Ost		56-57		**2**		
	Süd		56-58		**3**		
	West	56	58-60	**1**	**5**		**1**
WA 7	Nord		58		**3**		
	Ost		58		**3**		
	Süd		56-57		**2**		
	West		58-59		**4**		
WA 8	Nord	57	60	**2**	**5**		
	Ost	56	57	**1**	**2**		
	Süd		56		**1**		

[25] Bei den Flächen für den Gemeinbedarf wird im Tageszeitraum von einer Schutzwürdigkeit analog zu einem allgemeinen Wohngebiet ausgegangen. Bei den urbanen Gebieten (MU) wird von einer Schutzwürdigkeit analog zu Mischgebieten ausgegangen.

Baugebiet	Fassadenseite	ermittelte Beurteilungspegel		maximale Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005		maximale Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV	
		im EG [dB(A)]	im maßgeben-den Geschoss [dB(A)]	im EG [dB]	im maßgeben-den Geschoss [dB]	im EG [dB]	im maßgeben-den Geschoss [dB]
	West		57		**2**		
WA 9	Nord		58		**3**		
	Ost	56	57	**1**	**2**		
	Süd		56-57		**2**		
	West		57-58		**3**		
WA 10	Nord		59		**4**		
	Ost	56	56-57	**1**	**2**		
	Süd		56-57		**2**		
	West		58		**3**		
WA 11	Nord	56	59	**1**	**4**		
	Ost	56	56-57	**1**	**2**		
	Süd		56		**1**		
	West	57	56-58	**2**	**3**		
WA 12	Nord		57		**2**		
	West		57		**2**		
WA 13	Nord	61	57-62	**6**	**7**	**2**	**3**
	Ost	57	57-59	**2**	**4**		
	Süd		56-57		**2**		
	West		56-57		**2**		
WA 14	Nord		57		**2**		
	Ost		56-57		**2**		
	West		56-57		**2**		
WA 15	Nord	56-58	57-61	**3**	**6**		**2**
	Ost	56-58	56	**3**	**1**		
	Süd		56-57		**2**		
	West		58-60		**5**		**1**
WA 16	Nord		57		**2**		
	Süd		57		**2**		
	West	58-59	58-59	**4**	**4**		
WA 17	Nord		59		**4**		
	Süd		56		**1**		
	West	58-59	58-59	**4**	**4**		
WA 18	Ost		56		**1**		
	Süd		56		**1**		
Wa 19	West		56		**1**		
WA 20	Süd		56		**1**		
Bildungs-zentrum	Nord	58-62	56-63	**7**	**8**	**3**	**3**
	Ost	58-59	57-59	**4**	**4**		
	Süd		56		**1**		
	West		60		**5**		

Baugebiet	Fassadenseite	ermittelte Beurteilungspegel		maximale Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005		maximale Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV	
		im EG [dB(A)]	im maßgeben-den Geschoss [dB(A)]	im EG [dB]	im maßgeben-den Geschoss [dB]	im EG [dB]	im maßgeben-den Geschoss [dB]
Soziale Bedarfe N	Nord	71	71	**16**	**16**	**12**	**12**
	Ost	64	65	**9**	**10**	**5**	**6**
	Süd	56	57	**1**	**2**		
	West		63		**8**		**4**
Soziale Bedarfe O	Nord		56		**1**		
	Ost		56		**1**		
	Süd		57		**2**		
	West		56		**1**		
Soziale Bedarfe W	Nord		58		**3**		
	West		57-58		**3**		
MU 1.1	Nord	85	72	**25**	**12**	**21**	**8**
	West	64	69	**4**	**9**		**5**
MU 1.2	Nord	68-70	69-71	**10**	**11**	**6**	**7**
	West		59-69		**9**		**5**
MU 1.3	Nord	70-71	70-71	**11**	**11**	**7**	**7**
	Ost		58-62		**2**		
MU 1.4	Nord	72	72	**12**	**12**	**8**	**8**
	Ost	65	58-66	**5**	**6**	**1**	**2**
	West		60-62		**2**		
MU 2	Nord	72	72	**12**	**12**	**8**	**8**
	West	65	67	**5**	**7**	**1**	**2**
MU 3	Nord	72-73	72-73	**13**	**13**	**9**	**9**
	Ost	67	58-68	**7**	**8**	**3**	**4**
	West	64	65	**4**	**5**		**1**
MU 4	Nord	72-73	72-73	**13**	**13**	**9**	**9**
	Süd	62	56-62	**2**	**2**		
	West	66	67	**6**	**7**	**2**	**3**
MU 5.1	Nord	70	70	**10**	**10**	**6**	**6**
MU 5.2	Nord	69-70	69-70	**10**	**10**	**6**	**6**
MU 5.3	Nord	70-71	71-72	**11**	**12**	**7**	**8**
	Ost	61-67	63-68	**7**	**8**	**3**	**4**

Tabelle 6: Beurteilungspegel für Verkehrslärm mit Umbau Güterzugstrecke und Schallschutzwand Südwesttangente 6 m und 3 m während des Nachtzeitraumes an den relevantesten Immissionsorten im Geltungsbereich (nach Lageplanskizze 3.7 und 3.8, Obermeyer Planen + Beraten GmbH, Schalltechnische Untersuchung, 17.09.2021). Die Überschreitungen, die eine etwa viermal so laute Schalleinwirkung darstellen (≥ 6 dB) sind **fett** gedruckt. [26]

Baugebiet	Fassadenseite	ermittelte Beurteilungspegel		maximale Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005		maximale Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV	
		im EG [dB(A)]	im maßgebenden Geschoss [dB(A)]	im EG [dB]	im maßgebenden Geschoss [dB]	im EG [dB]	im maßgebenden Geschoss [dB]
WA 1	Nord	46-47	54-55	**2**	**10**		**6**
	Ost	48	52	**3**	**7**		**3**
	Süd	47-50	54	**5**	**9**	**1**	**5**
	West	53-54	56	**9**	**11**	**5**	**7**
WA 2	Nord	48	50	**3**	**5**		**1**
	Ost	46-48	50-52	**3**	**7**		**3**
	Süd	48	50	**3**	**5**		**1**
	West	48-49	50-51	**4**	**6**		**2**
WA 3	Nord	49	54	**4**	**9**		**4**
	Ost	48	52	**3**	**7**		**2**
	Süd	49	52	**4**	**7**		**3**
	West	50	55	**5**	**10**	**1**	**6**
WA 4	Nord	46-47	51	**2**	**6**		**2**
	Ost	46-47	51	**2**	**6**		**2**
	Süd	45-48	51-52	**3**	**7**		**3**
	West	49-50	52-53	**5**	**8**	**1**	**4**
WA 5	Nord	49	52	**4**	**7**		**3**
	Ost	46-48	50-52	**3**	**7**		**3**
	Süd	49	51	**4**	**6**		**2**
	West	48-49	50-52	**4**	**7**		**3**
WA 6	Nord	45-46	51-53	**1**	**8**		**3**
	Ost	46-47	50-51	**2**	**6**		**2**
	Süd	45-46	50-52	**1**	**7**		**2**
	West	48	51-53	**2**	**8**		**4**
WA 7	Nord	45-47	52	**2**	**7**		**3**
	Ost	46-47	51-52	**2**	**7**		**3**
	Süd	46-48	50-51	**3**	**6**		**2**
	West	47-48	51-52	**3**	**7**		**3**
WA 8	Nord	48	52	**3**	**7**		**2**
	Ost	49	51	**4**	**6**		**2**
	Süd	48	50	**3**	**5**		**1**
	West	46	52	**1**	**7**		**1**
WA 9	Nord	47	51-52	**2**	**7**		**3**
	Ost	49	51	**4**	**6**		**2**
	Süd	47	50-51	**2**	**6**		**2**

[26] Bei den Flächen für den Gemeinbedarf wird im Tageszeitraum von einer Schutzwürdigkeit analog zu einem allgemeinen Wohngebiet ausgegangen. Bei den urbanen Gebieten (MU) wird von einer Schutzwürdigkeit analog zu Mischgebieten ausgegangen.

Baugebiet	Fassadenseite	ermittelte Beurteilungspegel		maximale Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005		maximale Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV	
		im EG [dB(A)]	im maßgebenden Geschoss [dB(A)]	im EG [dB]	im maßgebenden Geschoss [dB]	im EG [dB]	im maßgebenden Geschoss [dB]
	West	46	51-52	**1**	**7**		**3**
WA 10	Nord	47	52	**2**	**7**		**3**
	Ost	47-48	50-51	**3**	**6**		**2**
	Süd	46-48	50-51	**3**	**6**		**2**
	West	46-47	52	**2**	**7**		**3**
WA 11	Nord	46-50	49-51	**5**	**6**	**1**	**2**
	Ost	46-48	49-50	**3**	**5**		**1**
	Süd	46-47	49-50	**2**	**5**		**1**
	West	48-49	50	**4**	**5**		**1**
WA 12	Nord	47	50	**2**	**5**		**1**
	Ost	49	50	**4**	**5**		**1**
	Süd	49	50	**4**	**5**		**1**
	West	46	50	**1**	**5**		**1**
WA 13	Nord	52	50-54	**7**	**9**	**3**	**5**
	Ost	47-49	51-52	**4**	**7**		**3**
	Süd	48	50	**3**	**5**		**1**
	West	46-48	50	**3**	**5**		**1**
WA 14	Nord	47	51	**2**	**6**		**1**
	Ost	49	50-51	**4**	**6**		**2**
	Süd	49	50	**4**	**5**		**1**
	West	48	50-51	**3**	**6**		**2**
WA 15	Nord	46-50	50-54	**5**	**6**	**1**	**4**
	Ost	47	49-50	**2**	**5**		**1**
	Süd	46-47	49-51	**2**	**6**		**2**
	West	47-51	51-53	**6**	**9**	**2**	**3**
WA 16	Nord	46-47	51	**2**	**6**		**2**
	Ost	46	50-52	**1**	**7**		**2**
	Süd	46-48	51-52	**3**	**7**		**3**
	West	51-52	51-52	**7**	**7**	**3**	**3**
WA 17	Nord	47	50-52	**5**	**7**		**2**
	Ost	48-50	50-51	**5**	**6**	**1**	**2**
	Süd	49-51	52	**6**	**7**	**2**	**3**
	West	52	53	**7**	**8**	**3**	**3**
WA 18	Nord	46	49	**1**	**4**		
	Ost	48	49-52	**3**	**7**		**3**
	Süd	46-47	50-53	**2**	**8**		**4**
	West	46	49-50	**1**	**5**		**1**
WA 19	Nord	48	49	**3**	**4**		
	Ost	47-51	50-53	**6**	**8**	**2**	**4**
	Süd	47-50	51-52	**5**	**7**	**1**	**3**
	West	47-49	49-51	**4**	**6**		**1**
WA 20	Nord	46	48	**1**	**3**		
	Ost	52	54	**7**	**9**	**3**	**5**

Baugebiet	Fassadenseite	ermittelte Beurteilungspegel		maximale Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005		maximale Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV	
		im EG [dB(A)]	im maßgeben-den Geschoss [dB(A)]	im EG [dB]	im maßgeben-den Geschoss [dB]	im EG [dB]	im maßgeben-den Geschoss [dB]
	Süd	53	54	**8**	**9**	**4**	**5**
	West	47	49	**2**	**4**		
Bildungs-zentrum 1	Nord	46-54	47-56	**9**	**11**	**5**	**6**
	Ost	49-52	49-52	**7**	**7**	**3**	**3**
	Süd	46-51	46-51	**6**	**6**	**2**	**2**
	West	46-47	49-51	**2**	**6**		**2**
Soziale Bedarfe N	Nord	63	63	**18**	**18**	**14**	**14**
	Ost	56	57	**11**	**12**	**7**	**8**
	Süd	49	50	**4**	**5**		**1**
	West	46	53	**1**	**8**		**7**
Soziale Bedarfe O	Nord	45-47	49-51	**2**	**6**		**2**
	Ost	47-50	50-52	**5**	**7**	**1**	**3**
	Süd	49-51	50-51	**6**	**6**	**2**	**2**
	West	47-48	49-50	**5**	**5**		**1**
Soziale Bedarfe W	Nord	45	50		**5**		**1**
	Ost	48-49	48-50	**4**	**5**		**1**
	Süd	49	50	**4**	**5**		**1**
	West	47	50-51	**2**	**6**		**2**
MU 1.1	Nord	85	64	**35**	**14**	**31**	**10**
	Ost		52		**2**		
	Süd	46	51		**1**		
	West	56	61	**6**	**11**	**2**	**7**
MU 1.2	Nord	60-62	62-63	**12**	**13**	**8**	**9**
	Ost	45-46	52-53		**3**		
	Süd	45-49	51-52		**2**		
	West	45	52		**2**		
MU 1.3	Nord	62-63	63	**13**	**13**	**9**	**9**
	Ost	47-48	52		**2**		**1**
	Süd	48-50	51		**1**		
	West	46	53		**3**		
MU 1.4	Nord	64	64	**14**	**14**	**10**	**10**
	Ost	57	59	**7**	**9**	**3**	**4**
	Süd	49-50	51		**1**		
	West	46	52		**2**		**1**
MU 2	Nord	64	64	**14**	**14**	**10**	**10**
	Ost	47	52		**2**		
	Süd	48	51		**1**		
	West	57	57	**7**	**7**	**3**	**4**
MU 3	Nord	64-65	64-65	**15**	**15**	**11**	**11**
	Ost	59	52-60	**9**	**10**	**5**	**6**
	Süd	50	53		**3**		

Baugebiet	Fassadenseite	ermittelte Beurteilungspegel		maximale Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005		maximale Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV	
		im EG [dB(A)]	im maßgeben-den Geschoss [dB(A)]	im EG [dB]	im maßgeben-den Geschoss [dB]	im EG [dB]	im maßgeben-den Geschoss [dB]
	West	56	57	**6**	**7**	**2**	**3**
MU 4	Nord	64-65	64-65	**15**	**15**	**11**	**11**
	Ost	48	52		**2**		
	Süd	48-55	51-55	**5**	**5**	**1**	**1**
	West	58	59	**8**	**9**	**4**	**5**
MU 5.1	Nord	62	62	**12**	**12**	**8**	**8**
	Ost	46-48	52		**2**		
	Süd	46-49	51		**1**		
	West	46	51		**1**		
MU 5.2	Nord	61-62	61-62	**12**	**12**	**8**	**8**
	Ost	48-49	52		**2**		
	Süd	48-51	51	**1**	**1**		
	West	46-47	51		**1**		
MU 5.3	Nord	59-63	61-64	**13**	**14**	**9**	**10**
	Ost	49-55	52-59	**5**	**9**	**1**	**5**
	Süd	49-51	52-55	**1**	**5**		**1**
	West	47-48	51-52	**2**	**2**		

Tabellen zur Eingriffsbilanzierung

Tabelle 7: Ermittlung des Bestandswertes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ in Anwendung der Anlage 2 zur KostenErstS der Stadt Nürnberg

Ziffer	Biotop-/ Nutzungstyp	Fläche in m²	Wertfaktor	Bestandswert
1.1	Heimische Bäume, Baumgruppen, Alleen (Kronentraufe)	184	0,8	147
2.3	Großflächige Feldgehölze	295	0,7	207
2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	49	0,6	29
5.6	Extensiv gepflegte Straßenränder, Mittelstreifen	11.994	0,3	3.598
7.4	Unbefestigte Wege, Plätze und Stellplatzflächen, Schotterrasen	2.249	0,2	450
7.6	Versiegelte Flächen	719	0	-
9.5	Wiesenbrache, ruderale Wiesen	4.763	0,6	2.858
9.8	Intensive Wiesen	11.686	0,4	4.674
9.12	Extensive Äcker und Ackerrandstreifen	41.704	0,4	16.682
9.13	Intensive Äcker	205.366	0,3	61.610
9.18	Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation	2.955	0,3	887
	Gesamt	**281.964**		**91.141**

Tabelle 8: Ermittlung des Planungswertes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ - in Anwendung der Anlage 2 zur KostenErstS der Stadt Nürnberg

Ziffer	Biotop-/ Nutzungstyp	Fläche in m²	Wertfaktor	Planungs-wert
Öffentliche Grünflächen inkl. Sportanlage				
1.1	Heimische Bäume, Baumgruppen, Alleen (Erhalt Bestandsbaum Kronentraufe 184 qm)	184	0,8	147
5.1	Öffentliche Parks, große strukturreiche öffentliche Grünanlagen (Planung)	64.453	0,5	32.227
5.2	Kleine, strukturreiche öffentliche Grünanlagen (Planung hier Grünfinger)	15.825	0,4	6.330
5.3	Kleine, strukturarme öffentliche Grünanlagen (Planung hier Spielplätze, Bolzplätze und Grünfläche Sportfeld)	13.190	0,3	3.957
8.2	Flächen zur Regenwasserversickerung mit Nutzungsdruck	23.128	0,4	9.251
	Öffentliche Grünflächen Gesamt	**116.780**		**51.912**

Ziffer	Biotop-/ Nutzungstyp	Fläche in m²	Wertfaktor	Planungs-wert
WA- allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4 bis 0,7, Überschreitung GRZ II 0,6 bis 1,0)				
5.3	Hausgärten, kleine öffentliche strukturarme Grünanlagen, Abstandsgrünflächen, Tiefgaragenoberflächen (Planung)	8.520	0,3	2.556
7.1	Extensiv begrünte Dachfläche (Planung)	14.472	0,4	5.789
8.3	Versiegelte Fläche, die über Trennsystem abgeleitet wird (Planung)	19.763	0,1	1.976
	WA Gesamt	**42.755**		**10.321**
MU - urbanes Gebiet (GRZ 0,7 bis 1,0 - Überschreitung GRZ II bis 1,0)				
7.1	Extensiv begrünte Dachfläche (Planung)	9.593	0,4	3.837
8.3	Versiegelte Fläche, die über Trennsystem abgeleitet wird (Planung)	11.797	0,1	1.180
	MU Gesamt	**21.390**		**5.017**
Flächen für Gemeinbedarf (GRZ 0,4 bis 1,0 - Überschreitung GRZ II 0,6 bis 1,0)				
5.3	kleine öffentliche strukturarme Grünanlagen, Abstandsgrünflächen, Tiefgaragenoberflächen (Planung)	1.135	0,3	341
7.1	Extensiv begrünte Dachfläche (Planung)	14.744	0,4	5.898
7.5	Durchlässige Beläge, z.B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze	7.349	0,1	735
8.3	Versiegelte Fläche, die über Trennsystem abgeleitet wird (Planung)	35.071	0,1	3.507
	GM Gesamt	**58.299**		**10.480**
Öffentliche Verkehrsflächen und Öffentliche Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung				
1.1	Heimische Bäume, Baumgruppen, Alleen (Baumscheibe 20 qm) 120 Stk Bäume (Planung)	2.400	0,8	1.920
7.5	Durchlässige Beläge, z.B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze	979	0,1	98
8.2	Flächen zur Regen-wasserversickerung mit Nutzungsdruck	1.434	0,4	574
8.3	Versiegelte Fläche, die über Trennsystem abgeleitet wird (Planung)	35.272	0,1	3.527
	Öffentl. Verkehrsfläche Gesamt	**40.085**		**6.119**
Ver- und Entsorgungsflächen				
8.2	Flächen zur Regen-wasserversickerung mit Nutzungsdruck	2.054	0,4	822
8.3	Versiegelte Fläche, die über Trennsystem abgeleitet wird (Planung)	601	0,1	60
	Ver- / Entsorgungsflächen Gesamt	**2.655**		**882**
	Gesamt Planungswert	**281.964**		**84.730**
	Gesamt Bestandswert	**281.964**		**91.141**
	Differenz			**-6.410,60**

Umweltbericht Bebauungsplan 4445b "Tiefes Feld Bildungsstandorte"

Tabelle 9: Bereitstellung von Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto

Darstellung Ausgangszustand/ Entwicklungsziel

Gemarkung	Fl.Nr.	Fläche, gesamt aus Ökokonto (ALB)	Ausgangszustand/ Bestand			Entwicklungsziel			Auf-wertung, Faktor	Wertpunkte, zugeordnet
			Werttyp	Wert-stufe	Fläche	Werttyp	Wert-stufe	Fläche		
Neunhof	1077	9.440	TF1: 13d-Feuchtwiese (9.1)	0,9	1.282	TF1: 13d-Feuchtwiese (9.1)	0,9	1.282	0	1.381
			TF2: Intensive Wiese (9.8)	0,4	3.393	TF2: 13d-Feuchtwiese (9.1)	0,7	3.393	0,3	
			TF3: Intensive Wiese (9.8)	0,4	1.815	TF3: ext. Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	1.815	0,2	
			TF4: ext. Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	2.950	TF4: ext. Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	2.950	0	
Neunhof	1084/2	10.290	TF1: Heimische, standortsgerechte Ufergehölzsäume (2.1)	0,8	695	TF1: Heimische, standortsgerechte Ufergehölzsäume (2.1)	0,8	695	0	1.176
			TF2: 13d-Feuchtwiese (9.1)	0,9	3.715	TF1: 13d- Feuchtwiese (9.1)	0,9	3.715	0	
			TF3: ext. Wiese mit Düngung (9.7)	0,5	5.880	TF1: 13d- Feuchtwiese (9.1)	0,7	2.534	0,2	
						TF2: Röhrichte, Riede, Hochstauden (6.3)	0,7	3.346	0,2	
Neunhof	492	1.020	Intensive Äcker (9.13)	0,3	1.020	Sonstige Feuchtwiese (9.2)	0,6	1.020	0,2	306,00
Neunhof	891	4.120	TF1: Heimische, standortsgerechte Ufergehölzsäume (2.1)	0,8	2.084	TF1: Heimische, standortsangepasste Ufergehölzsäume (2.1)	0,8	2.084	-	-
			TF2: Wiesenbrache (9.5)	0,6	2.036	TF2: Röhrichte, Riede, Hochstauden (6.3)	0,7	2.036	0,1	203,60
Boxdorf	278	13.670	TF1: Heimische, standortsgerechte Ufergehölzsäume (2.1)	0,8	1.817	TF1: Heimische, standortsangepasste Ufergehölzsäume (2.1)	0,8	1.817	0	-
			TF2: Intens. Wiese (9.8)	0,4	11.853	TF2: Ext. Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	11.853	0,2	2.371
Laufamholz	325/1	1.167	Naturferne Nadelholzforste (3.8)	0,3	1.167	Forstw. Gepr. Wald mit hohem Laubholzanteil (3.3)	0,8	1.167	0,5	584
		39.707								**6.021**

Biotop-/Nutzungstypen nach Anlage 2 zur Kostenerstattungsbetrags der Stadt Nürnberg

- Geltungsbereich
- 1.1 Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen
- 2.3 Großflächige Feldgehölze, Baumhecken
- 2.4 Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume
- 5.6 Extensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen (gemäß Planung "Neue Rothenburger Str.")
- 7.4 Unbefestigte Wege, Plätze und Stellplatzflächen, Schotterrasen
- 7.6 Versiegelte Flächen (gemäß Planung "Neue Rothenburger Str.")
- 9.5 Wiesenbrachen, ruderale Wiesen
- 9.8 Intensive Wiese
- 9.12 Extensive Äcker
- 9.13 Intensive Äcker
- 9.18 Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation

- Stadtbiotopkartierung mit Biotop-Nr. (Stand: 2008)

Grenzen der Planfeststellungsverfahren

- "Neue Rothenburger Straße"
- VDE 8.1 - Ausbau Güterzugstrecke
- Erweiterung der U-Bahntrasse der U3

N-1234 N-1235 N-1233 N-1232

Maßstab 1:4.000

0 100 200 m

Bestandsaufnahme am 21.04.2017, Aktualisierung 2021

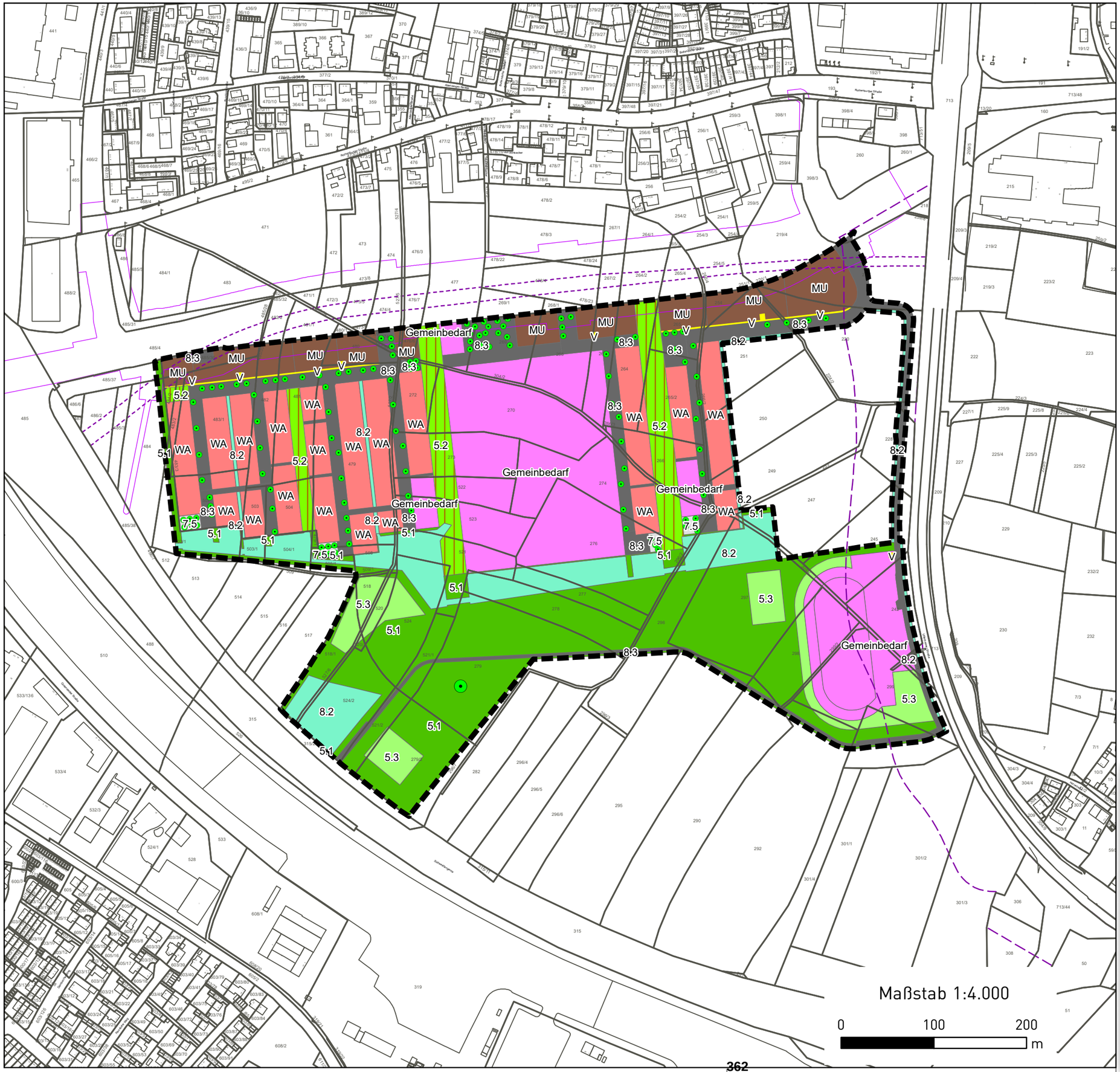
Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 4445b "Tiefes Feld Bildungsstandorte"

Biotop-/ Nutzungstypen Bestandssituation

GROSSER-SEEGER & PARTNER
Stadtplaner Landschaftsarchitekt Bauingenieur
Großweidenmühlstr. 28a-b
90419 Nürnberg
Tel.: 0911/310427-10
Fax: 0911/310427-61

N

Nürnberg, den 18.10.2021
Bearbeitung: BW, SL, CD



Biotop-/Nutzungstypen nach Anlage 2 zur KostenerstattungsbetragsS der Stadt Nürnberg

- Geltungsbereich
- 1.1 — Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen
- 5.1 — Öffentliche Parks
- 5.2 — Öffentliche strukturreiche Grünanlagen
- 5.3 — Öffentliche, strukturarme Grünanlagen
- 5.5 — Naturnahe Stillgewässer, Altarme, Altwasser
- 7.5 — Durchlässige Beläge
- 8.2 — Flächen zur Regenwasserversickerung mit Nutzungsdruck
- 8.3 — Versiegelte Fläche, die über Trennsystem abgeleitet wird
- Gemein-bedarf — Flächen für Gemeinbedarf (5.3/7.1/ 7.5/8.3)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (5.3/7.1/8.3)
- MU — Urbanes Gebiet (7.1/8.3)
- V — Flächen für Versorgungsanlage (8.3)

Grenzen der Planfeststellungsverfahren

- "Neue Rothenburger Straße"
- VDE 8.1 - Ausbau Güterzugstrecke
- Erweiterung der U-Bahntrasse der U3

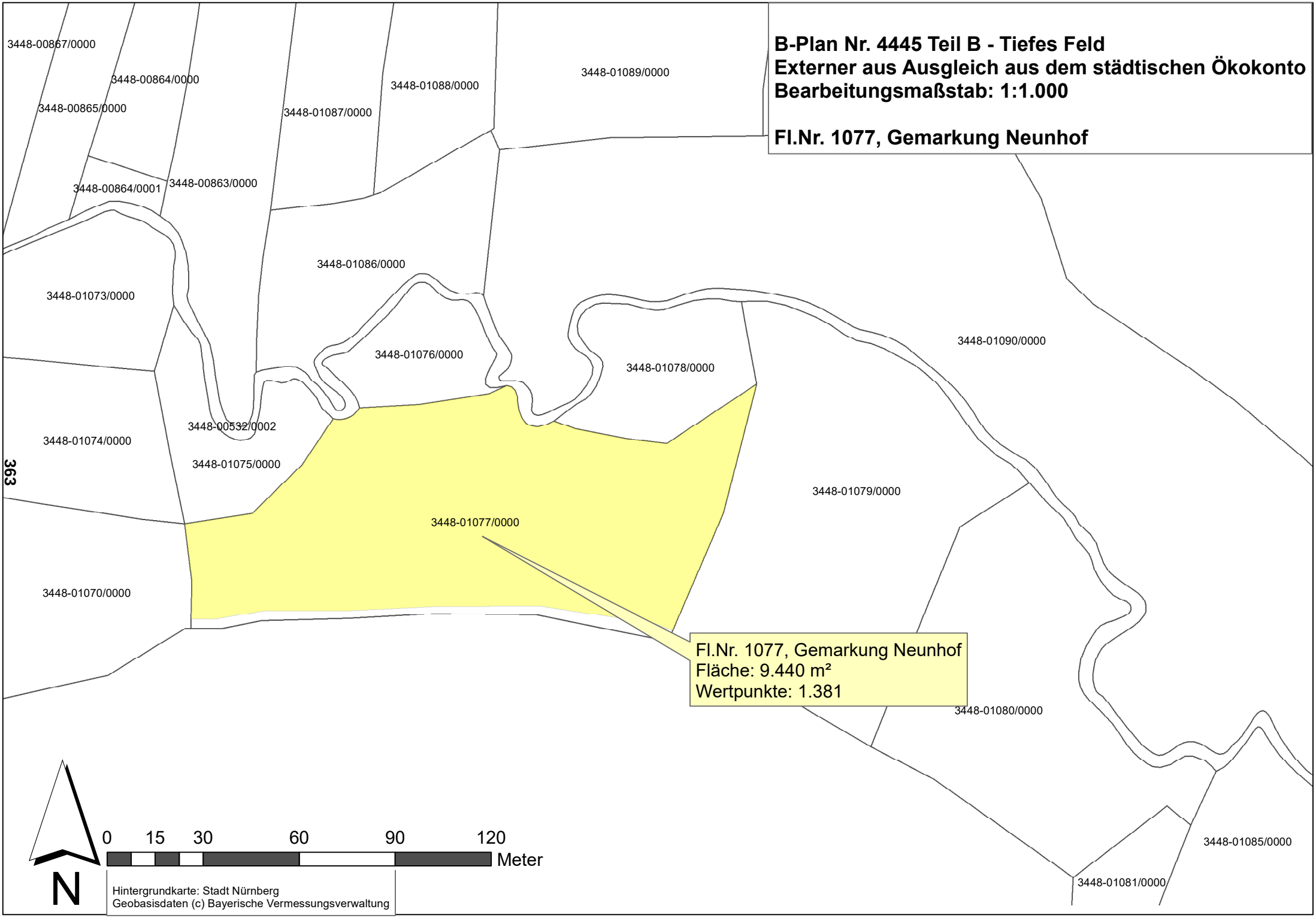
Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 4445b "Tiefes Feld Bildungsstandorte"

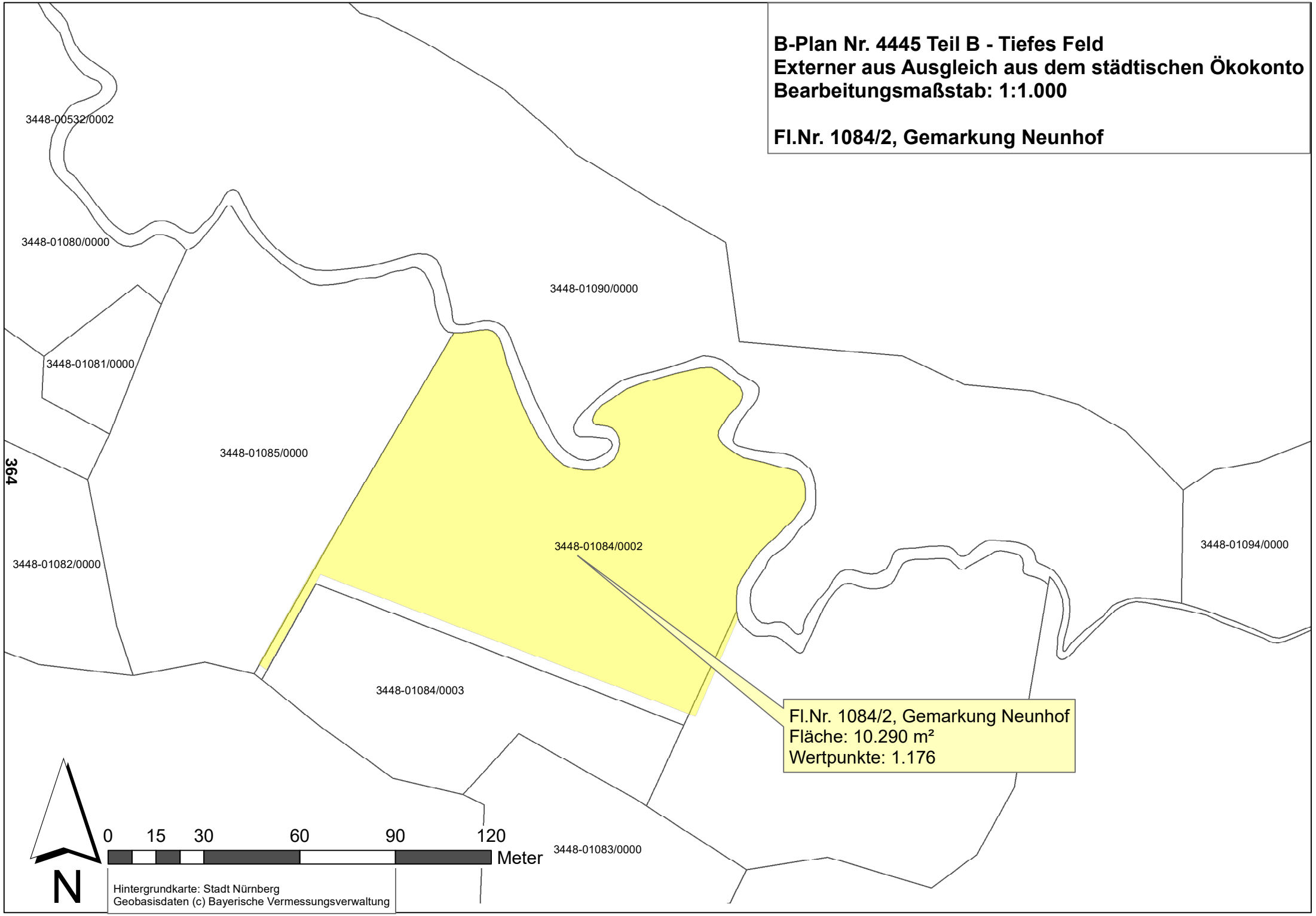
Biotop-/ Nutzungstypen
Planungssituation

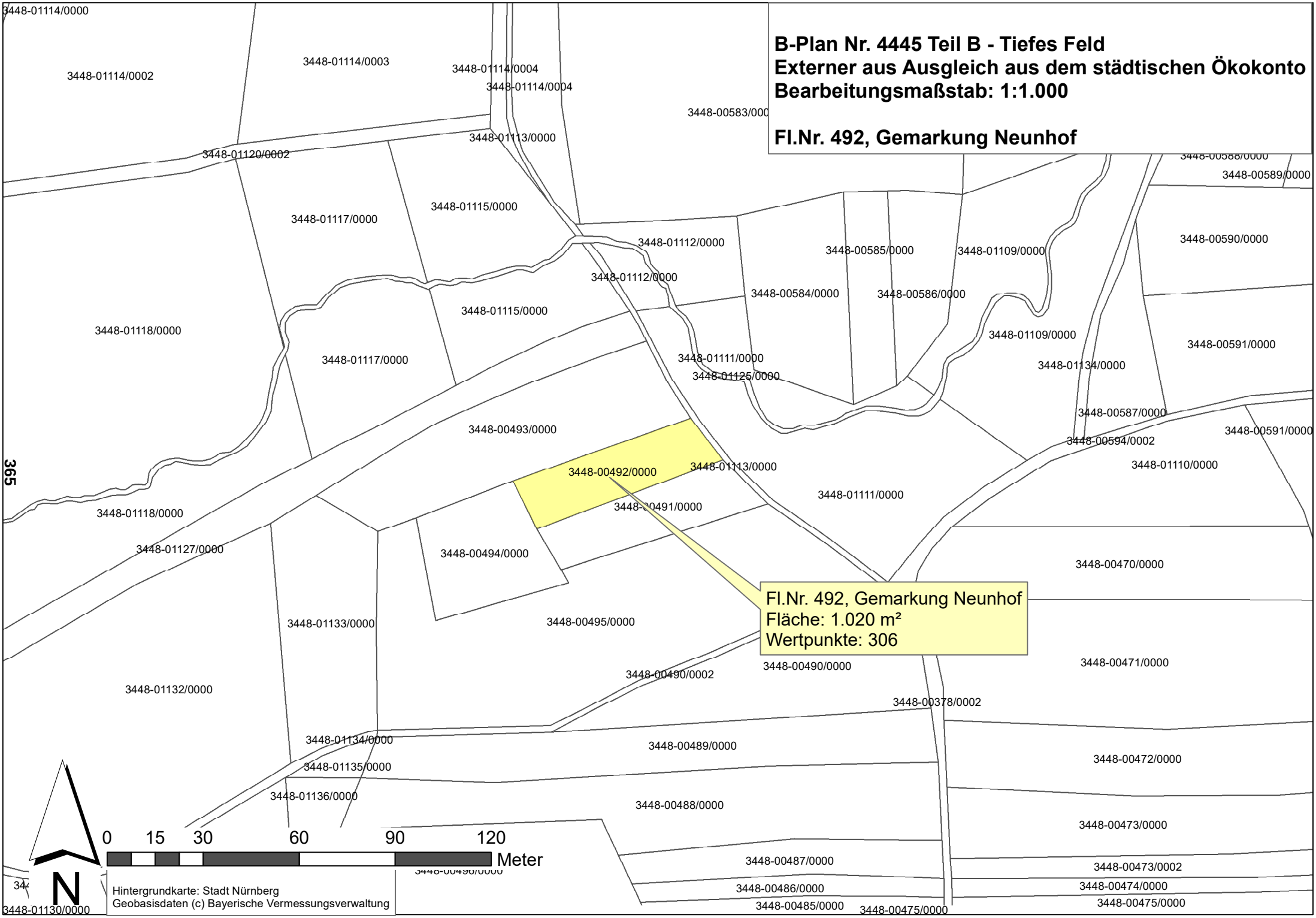
GROSSER-SEEGER & PARTNER
Stadtplaner Landschaftsarchitekt Bauingenieur
Großweidenmühlstr. 28a-b
90419 Nürnberg
Tel.: 0911/310427-10

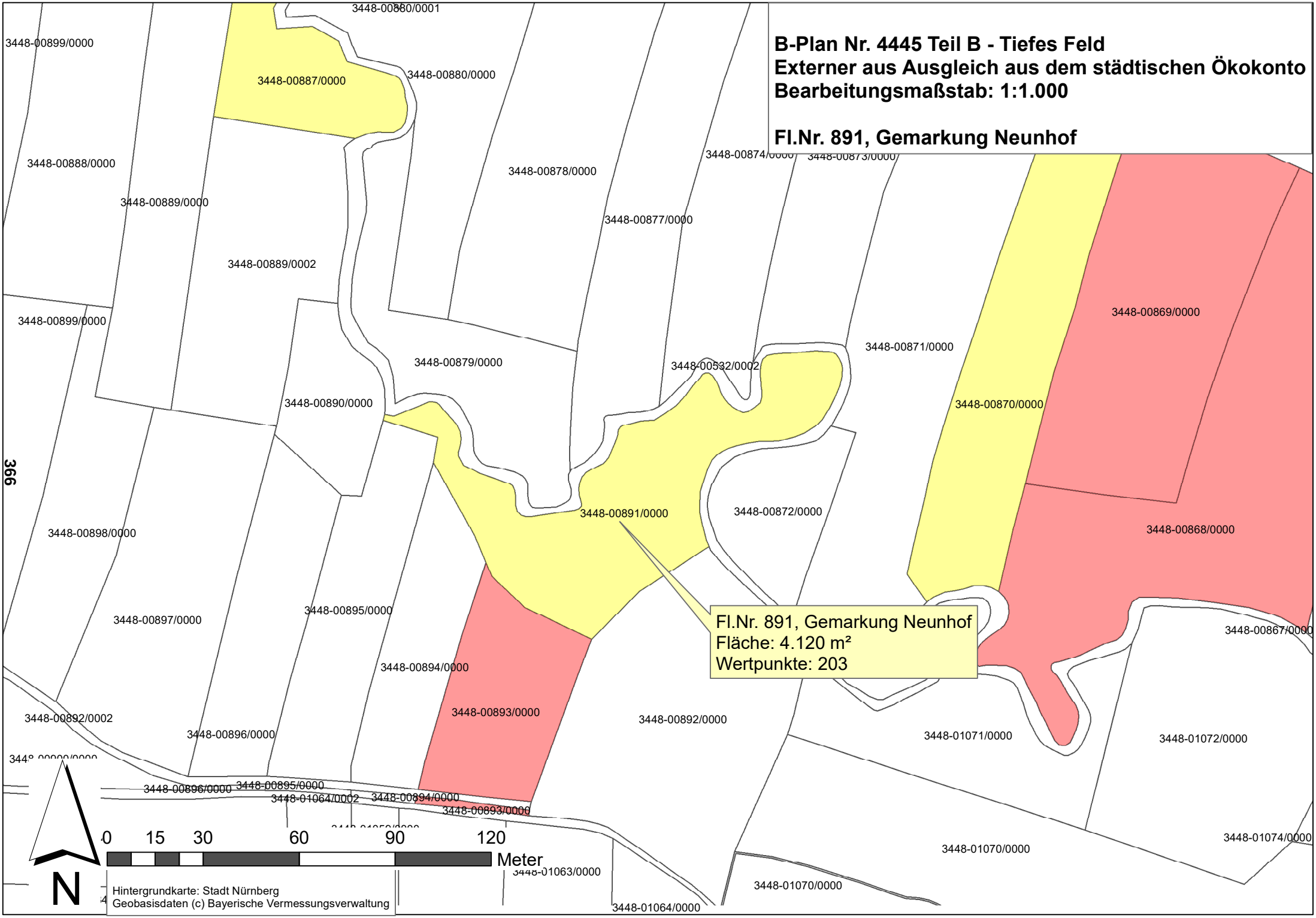
N

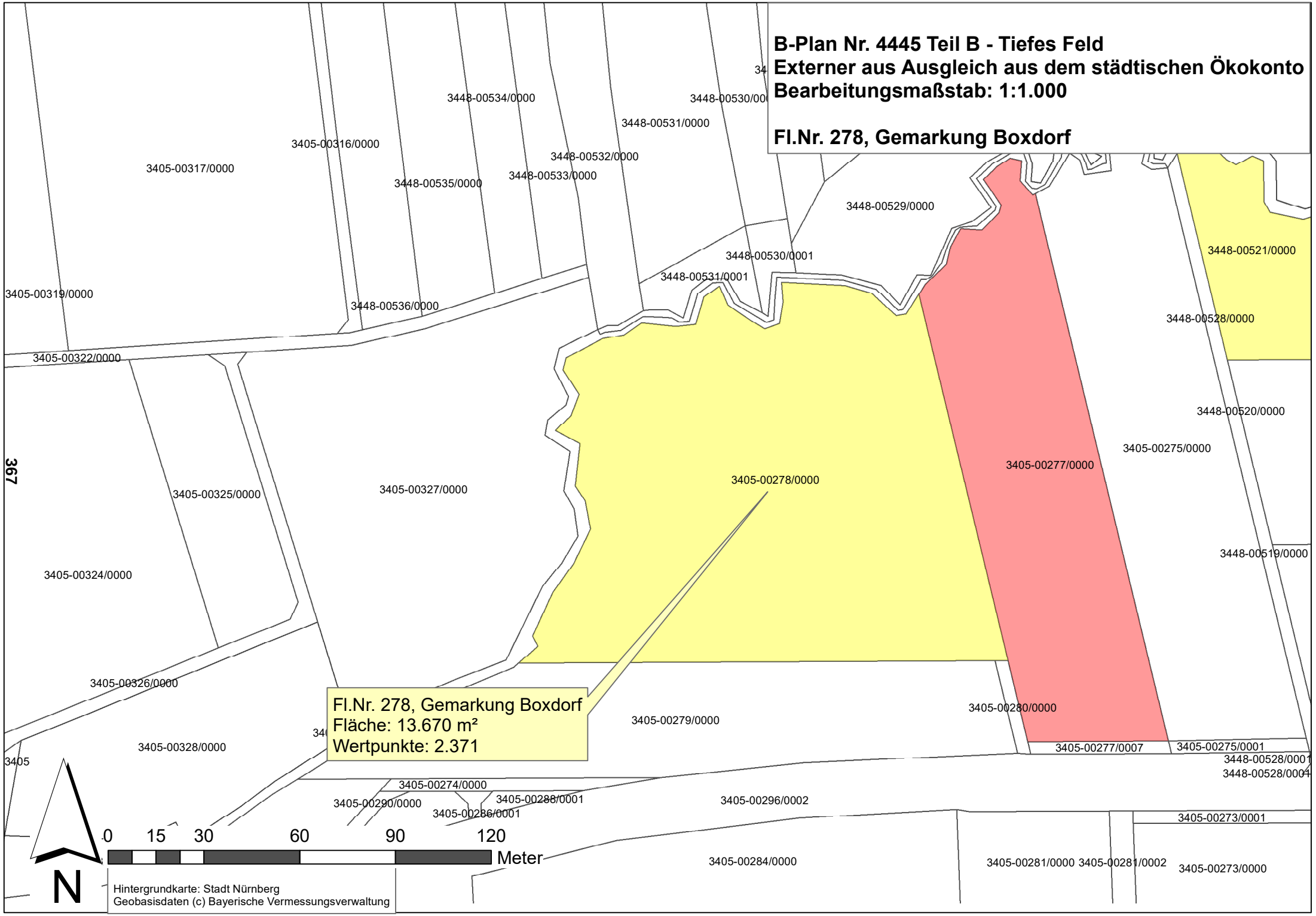
Nürnberg, den 18.10.2021
Bearbeitung: BW, SL, CD

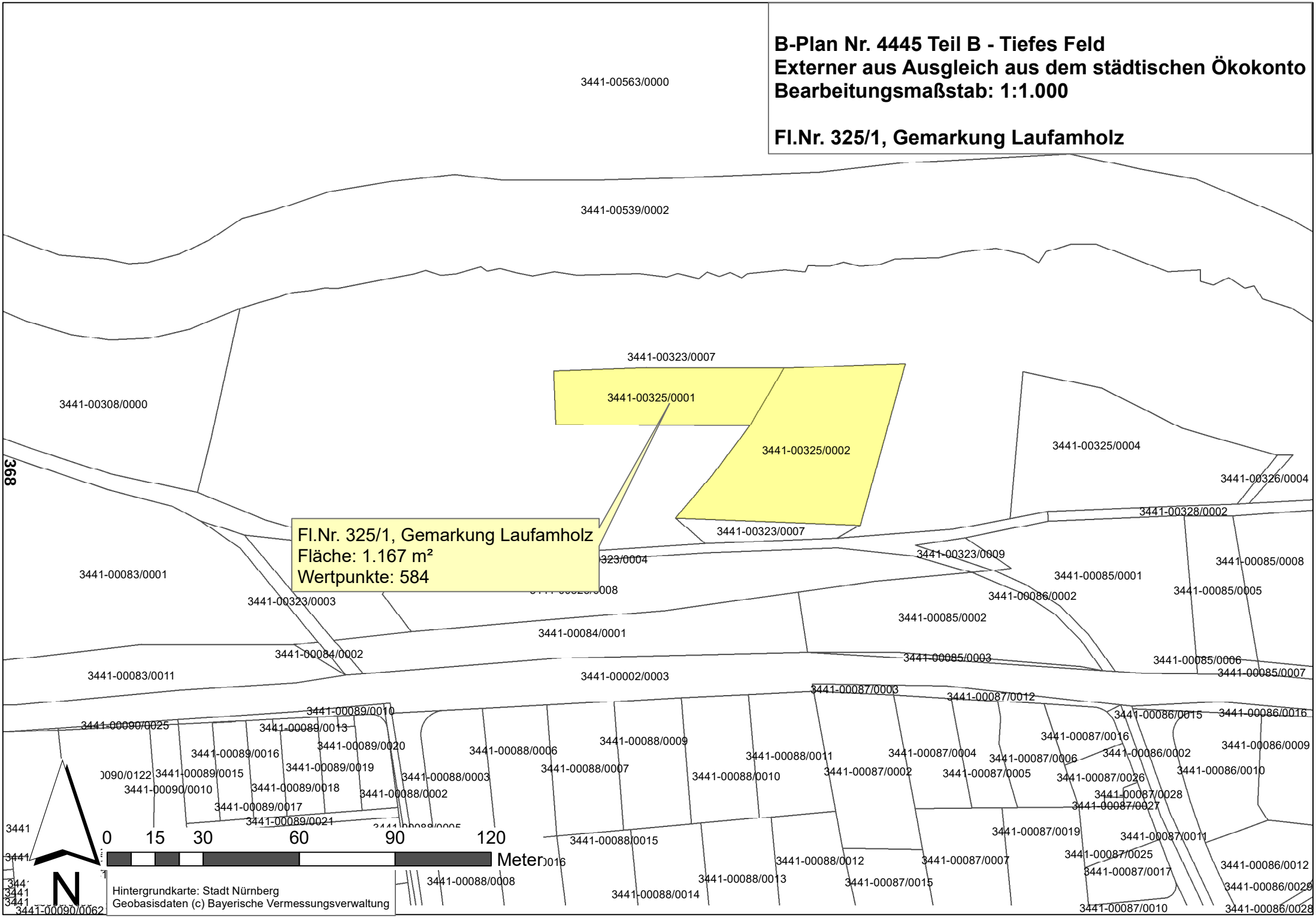

B-Plan Nr. 4445 Teil B - Tiefes Feld
Externer aus Ausgleich aus dem städtischen Ökokonto
Bearbeitungsmaßstab: 1:1.000
Fl.Nr. 1077, Gemarkung Neunhof
3448-00867/0000
3448-00864/0000
3448-00865/0000
3448-01088/0000
3448-01089/0000
3448-01087/0000
3448-00864/0001
3448-00863/0000
3448-01086/0000
3448-01073/0000
3448-01076/0000
3448-01078/0000
3448-01090/0000
3448-00532/0002
3448-01074/0000
3448-01075/0000
363
3448-01079/0000
3448-01077/0000
3448-01070/0000
Fl.Nr. 1077, Gemarkung Neunhof
Fläche: 9.440 m²
Wertpunkte: 1.381
3448-01080/0000
3448-01085/0000
3448-01081/0000
N
0 15 30 60 90 120
Meter
Hintergrundkarte: Stadt Nürnberg
Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung


B-Plan Nr. 4445 Teil B - Tiefes Feld
Externer aus Ausgleich aus dem städtischen Ökokonto
Bearbeitungsmaßstab: 1:1.000
Fl.Nr. 1084/2, Gemarkung Neunhof
3448-00532/0002
3448-01080/0000
3448-01090/0000
3448-01081/0000
3448-01085/0000
364
3448-01082/0000
3448-01084/0002
3448-01094/0000
3448-01084/0003
Fl.Nr. 1084/2, Gemarkung Neunhof
Fläche: 10.290 m²
Wertpunkte: 1.176
3448-01083/0000
N
0 15 30 60 90 120
Meter
Hintergrundkarte: Stadt Nürnberg
Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung


B-Plan Nr. 4445 Teil B - Tiefes Feld
Externer aus Ausgleich aus dem städtischen Ökokonto
Bearbeitungsmaßstab: 1:1.000
Fl.Nr. 492, Gemarkung Neunhof
Fl.Nr. 492, Gemarkung Neunhof
Fläche: 1.020 m²
Wertpunkte: 306
3448-00492/0000
3448-01114/0000
3448-01114/0002
3448-01114/0003
3448-01114/0004
3448-01113/0000
3448-01120/0002
3448-01115/0000
3448-01117/0000
3448-01112/0000
3448-00585/0000
3448-01109/0000
3448-00584/0000
3448-00586/0000
3448-01118/0000
3448-01111/0000
3448-01125/0000
3448-00493/0000
3448-00494/0000
3448-00491/0000
3448-01127/0000
3448-01133/0000
3448-00495/0000
3448-00490/0000
3448-00490/0002
3448-01132/0000
3448-01134/0000
3448-01135/0000
3448-01136/0000
3448-00489/0000
3448-00488/0000
3448-00487/0000
3448-00486/0000
3448-00485/0000
3448-00475/0000
3448-00474/0000
3448-00473/0002
3448-00473/0000
3448-00472/0000
3448-00471/0000
3448-00470/0000
3448-00378/0002
3448-00589/0000
3448-00590/0000
3448-00591/0000
3448-00587/0000
3448-00594/0002
3448-01110/0000
3448-01130/0000
365
0 15 30 60 90 120
Meter
N
Hintergrundkarte: Stadt Nürnberg
Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung


B-Plan Nr. 4445 Teil B - Tiefes Feld
Externer aus Ausgleich aus dem städtischen Ökokonto
Bearbeitungsmaßstab: 1:1.000
Fl.Nr. 891, Gemarkung Neunhof
Fl.Nr. 891, Gemarkung Neunhof
Fläche: 4.120 m²
Wertpunkte: 203
3448-00880/0001
3448-00899/0000
3448-00887/0000
3448-00880/0000
3448-00888/0000
3448-00878/0000
3448-00874/0000
3448-00873/0000
3448-00889/0000
3448-00877/0000
3448-00889/0002
3448-00899/0000
3448-00869/0000
3448-00871/0000
3448-00879/0000
3448-00532/0002
3448-00890/0000
3448-00870/0000
366
3448-00891/0000
3448-00872/0000
3448-00898/0000
3448-00868/0000
3448-00895/0000
3448-00897/0000
3448-00867/0000
3448-00894/0000
3448-00893/0000
3448-00892/0002
3448-00892/0000
3448-00896/0000
3448-01071/0000
3448-01072/0000
3448-00896/0000
3448-00895/0000
3448-01064/0002
3448-00894/0000
3448-00893/0000
3448-01074/0000
3448-01070/0000
3448-01063/0000
3448-01070/0000
3448-01064/0000
0 15 30 60 90 120
Meter
N
Hintergrundkarte: Stadt Nürnberg
Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung


B-Plan Nr. 4445 Teil B - Tiefes Feld
Externer aus Ausgleich aus dem städtischen Ökokonto
Bearbeitungsmaßstab: 1:1.000
Fl.Nr. 278, Gemarkung Boxdorf
3448-00534/0000
3448-00530/00
3448-00531/0000
3405-00316/0000
3405-00317/0000
3448-00532/0000
3448-00535/0000
3448-00533/0000
3448-00529/0000
3448-00521/0000
3448-00530/0001
3448-00531/0001
3405-00319/0000
3448-00536/0000
3448-00528/0000
3405-00322/0000
3448-00520/0000
3405-00275/0000
3405-00277/0000
3405-00278/0000
3405-00325/0000
3405-00327/0000
3448-00519/0000
3405-00324/0000
3405-00326/0000
Fl.Nr. 278, Gemarkung Boxdorf
Fläche: 13.670 m²
Wertpunkte: 2.371
3405-00280/0000
3405-00279/0000
3405-00328/0000
3405-00277/0007
3405-00275/0001
3448-00528/0001
3448-00528/0004
3405-00274/0000
3405-00290/0000
3405-00288/0001
3405-00286/0001
3405-00296/0002
3405-00273/0001
3405-00284/0000
3405-00281/0000
3405-00281/0002
3405-00273/0000
0 15 30 60 90 120
Meter
N
Hintergrundkarte: Stadt Nürnberg
Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung


B-Plan Nr. 4445 Teil B - Tiefes Feld
Externer aus Ausgleich aus dem städtischen Ökokonto
Bearbeitungsmaßstab: 1:1.000
Fl.Nr. 325/1, Gemarkung Laufamholz
Fl.Nr. 325/1, Gemarkung Laufamholz
Fläche: 1.167 m²
Wertpunkte: 584
3441-00563/0000
3441-00539/0002
3441-00323/0007
3441-00325/0001
3441-00325/0002
3441-00308/0000
3441-00325/0004
3441-00326/0004
3441-00328/0002
3441-00323/0007
3441-00323/0009
3441-00085/0008
3441-00085/0001
3441-00085/0005
3441-00086/0002
3441-00083/0001
3441-00323/0003
3441-00085/0002
3441-00084/0001
3441-00084/0002
3441-00085/0003
3441-00085/0006
3441-00085/0007
3441-00083/0011
3441-00002/0003
3441-00087/0003
3441-00087/0012
3441-00086/0015
3441-00086/0016
3441-00087/0016
3441-00086/0009
3441-00086/0002
3441-00086/0010
3441-00087/0004
3441-00087/0006
3441-00087/0005
3441-00087/0026
3441-00087/0028
3441-00087/0027
3441-00088/0009
3441-00088/0006
3441-00088/0007
3441-00088/0011
3441-00088/0010
3441-00087/0002
3441-00088/0003
3441-00088/0002
3441-00089/0010
3441-00089/0013
3441-00089/0020
3441-00089/0016
3441-00089/0019
3441-00089/0015
3441-00089/0018
3441-00089/0017
3441-00089/0021
3441-00088/0015
3441-00088/0012
3441-00087/0007
3441-00087/0019
3441-00087/0011
3441-00087/0025
3441-00087/0017
3441-00086/0012
3441-00086/0028
3441-00088/0008
3441-00088/0013
3441-00087/0015
3441-00088/0014
3441-00087/0010
0 15 30 60 90 120
Meter
N
Hintergrundkarte: Stadt Nürnberg
Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung

Beschlussvorlage
Stpl/053/2021

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	11.11.2021	öffentlich	Beschluss

Betreff:
Wettbewerb "Tor zum Tiefen Feld", Ergebnisse, Eckdatenbeschluss

Anlagen:
Entscheidungsvorlage

Sachverhalt (kurz):
Für das Gebiet zwischen Rothenburger Straße und der Ringbahn wurde vom Grundstückseigentümer der boxofbrix GmbH im Juli 2021 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt. Das Planungsgebiet grenzt an das "Tiefe Feld", und umfasst eine Fläche von ca. 5.000 m². Betroffen von der Planung sind auch städtische Grundstücke.

Ziel des Wettbewerbs war es einen städtebaulichen Auftakt für das Baugebiet des Tiefen Feldes vorzuschlagen mit einem Hochpunkt in Form eines bis 17- geschossiges Bürohochhauses.
Am 1. Oktober 2021 tagte das Preisgericht unter dem Vorsitz von Prof. Hubert Kress.
Aus den sieben eingereichten Arbeiten wurden drei Arbeiten prämiert:
1. Preis Köppen Rumetsch Architekten, Nürnberg
2. Preis abp architekten und stadtplaner, München
3. Preis superwien urbanism, Wien

Auf Grundlage einer der prämierten Entwürfe soll ein Bebauungsplan-Verfahren eingeleitet werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen. Die Übernahme der Folgekosten würde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor regeln.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☒ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Die Firma boxofbrix als Grundstückseigentümerin hat den Wettbewerb durchgeführt. Durch den Wettbewerb selbst entstanden der Stadt Nürnberg keine Kosten. Über die für die Stadt entstehenden Kosten wird im weiteren Verfahren berichtet.

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Der Wettbewerb selbst hat keine Gender-Relevanz. Im weiteren Verfahren soll das Thema beachtet werden.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:
Der Stadtrat begrüßt das Resultat des städtebaulichen Ideenwettbewerbs "Tor zum Tiefen Feld" und die Präsentation der Arbeiten im Stadtplanungsausschuss.

Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses und einer der zu überarbeitenden prämierten Arbeiten soll die Bauleitplanung weiterverfolgt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:

Wettbewerb „Tor zum Tiefen Feld“, Ergebnisse, Eckdatenbeschluss

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Ein Großteil des ca. 5000 m² großen Wettbewerbs-Grundtücks konnte durch den Investor „boxofbrix“ erworben werden. Ein Teil gehört der Stadt und ein weiterer Teil ist in privater Hand. Der Investor strebt die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung des gesamten Areals an. Es sind dabei auch städtische Flächen betroffen.
Das Wettbewerbsgrundstück ist zurzeit nur teilweise genutzt. Südlich des Altastes der Rothenburger Straße, die mit dem Bau der neuen Brücke ihre verkehrliche Bedeutung weitgehend verloren hat, befindet sich ein Gewerbebetrieb (Autowerkstatt). Nördlich und westlich der Rothenburger Straße sind derzeit hauptsächlich großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt.
Die Fläche liegt außerhalb der angrenzenden Bebauungspläne des Tiefen Feldes.
Auf der Grundlage des Grundsatzbeschlusses des Stadtplanungsausschusses vom 03.03.2021 wurde vom Investor ein ergebnisoffener Wettbewerb durchgeführt, um ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Gesamtkonzept zu entwickeln, das einen Hochpunkt als städtebauliche Akzentuierung im Anschluss an die geplante Gebietsentwicklung „Tiefes Feld“ vorschlägt. Das zukünftige bauliche Pendant schräg gegenüber der künftigen Kreuzung an der Neuen Rothenburger Straße wird derzeit als VI-VIII-geschossige Bebauung im B-Plan Nr. 4445b vorgesehen.

Wettbewerb
Der Wettbewerb wurde vom Nürnberger Büro MT2 Architekten betreut und in die Vorbereitung der Auslobung waren die städtischen Dienststellen eingebunden. Besonderes Augenmerk musste auch auf die Umwelthemen Umgang mit Wasser, Klimaanpassung und Klimaschutz gelegt werden. Speziell für diese Themen wurde vom Auslober für den Wettbewerb mit Peter Trute von Geo-Net Umweltconsulting ein renommierter Berater hinzugezogen.



Luftbild mit Wettbewerbsumgriff *Bild: ©Stadt Nürnberg 2020, Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung*

Im Juli 2021 wurde der städtebauliche Ideenwettbewerb ausgelobt. Das Ziel des Wettbewerbs war es für das Grundstück die optimale Lösung in Bezug auf städtebauliche und landschaftsräumliche Qualität, Gestaltung, Nachhaltigkeit, Funktionalität und Wirtschaftlichkeit zu finden. Sieben Büros waren eingeladen Vorschläge einzureichen. Der Wettbewerb wurde durch das erfahrene Nürnberger Büro MT2 Architekten hervorragend vorbereitet und betreut.

Am 1. Oktober war es soweit und das Preisgericht unter Vorsitz von Prof. Hubert Kress konnte über die sieben eingereichten Arbeiten entscheiden.

Im Preisgericht waren neben Vertretern des Investors:

- Prof. Barbara Engel, Architektin und Stadtplanerin, Mitglied des Baukunstbeirats
- Matthias Niemeyer, Architekt, Nürnberg
- Siegfried Dengler, Leiter Stadtplanungsamt
- Christian Neuburger, Architekt und Stadtplaner, Ingolstadt
- Sophie Bermüller, Architektin, Nürnberg
- Michael Leibrecht, Zirndorf
- Maurice Oliver, Nürnberg
- Kevin Kienle, Bürgerverein Nürnberger Westen e.V.
- Dr. Susanne Hoffmann, Wirtschaftsförderung Nürnberg

Das Preisgericht wurde in Fragen des Klima- und Umweltschutzes fachlich unterstützt durch:

- Peter Trute, Geo Net Umweltconsulting
- Mechtild Wellmann, Umweltamt

Am Ende wurden einstimmig drei Arbeiten prämiert:

1. Preis Köppen Rumetsch Architekten, Nürnberg
2. Preis abp architekten und stadtplaner, München
3. Preis superwien urbanism, Wien

1. Preis Köppen Rumetsch Architekten, Nürnberg



1. Preis Köppen Rumetsch Architekten, Nürnberg *Bild: Köppen Rumetsch*



1. Preis Köppen Rumetsch Architekten, Nürnberg *Bild: Köppen Rumetsch*

1. Preis Köppen Rumetsch Architekten, Nürnberg

Auszug aus dem Jurybericht:

Städtebau und Quartiersentwicklung
Der Entwurf überzeugt durch eine sehr differenzierte Auseinandersetzung mit dem Ort. Hinter einer klaren Adressenbildung durch einen kleinen südwestlich gelegenen Platz als Entreé entwickelt sich der überraschende Ansatz. Jedes Bauteil der drei gesetzten Gebäude hat eine klare Adresse, das Quartier insgesamt liegt an einem einladenden Vorplatz im Südwesten.
Mit einer Verschiebung des Hochpunkts nach Osten entwickelt sich im adressgebenden 9-geschossigen Baukörper im Westen auf einem gemeinsamen Sockel der 17-geschossige Hochpunkt im östlichen Teil des Areals neben der Bahn. Somit wird ein überraschender Auftakt in der von Osten kommenden Rothenburger Straße durch das Hochhaus erreicht.
In der Achse der von Westen kommenden „Neuen Rothenburger Straße“ steht das 9-geschossige Auftaktgebäude ebenfalls als „point de vue“. Zum Handels- und Gewerbegebiet steht ein 5-geschossiger dritter Baukörper. Durch diese Interpretation der Aufgabenstellung werden die Identifikationsaufgaben der Quartiersplanung eigenständig und in überzeugender Weise gelöst. Der Innenhof wird als Zentrum und kommunikativer Mittelpunkt des gesamten Quartiers spürbar.
Die Lage und Anmutung des „Vorplatzes“ zur Rothenburger Straße ist gut gelöst.
Allerdings wird die Situierung der drei einzelnen, bestimmenden Bauteile hinsichtlich deren städtebaulicher Präsenz im urbanen Raum intensiv betrachtet und auch kontrovers diskutiert.
Die fein herausgearbeitete Nutzungsdifferenzierung der Baukörper ist sehr angemessen. In den obersten Geschossen wird im Hochhaus Wohnen mit Loggien hinter der dort ausdifferenzierten Fassadenkontur angeboten. Hier wird aus dem sehr ruhig wirkenden Bau ein lebendiger Baustein der Stadt.
Die Sockelzone mit den darauf angeordneten einzelnen Bauteilen umstehen einen urbanen Platz, der durch die vielfältigen EG-Nutzungen und die Zugänge in die einzelnen OGs der Bauteile ein ausgezeichnetes Quartiersleben verspricht.

Nutzungsangebote
Die Nutzungsangebote werden vielfältig verortet. Geklärt werden muss die Lage zur Bahn und die damit einhergehenden Maßnahmen zum Emissions- und Erschütterungsschutz. Die vorgelegte zweigeschossige TG unter dem Hochpunkt muss dahingehend überprüft werden, dass ein Mobilitätskonzept erstellt werden kann, um die Verteilung der verbleibenden Plätze für den motorisierten Individualverkehr (MIV) auf den beiden Grundstücken angemessen verteilen zu können.

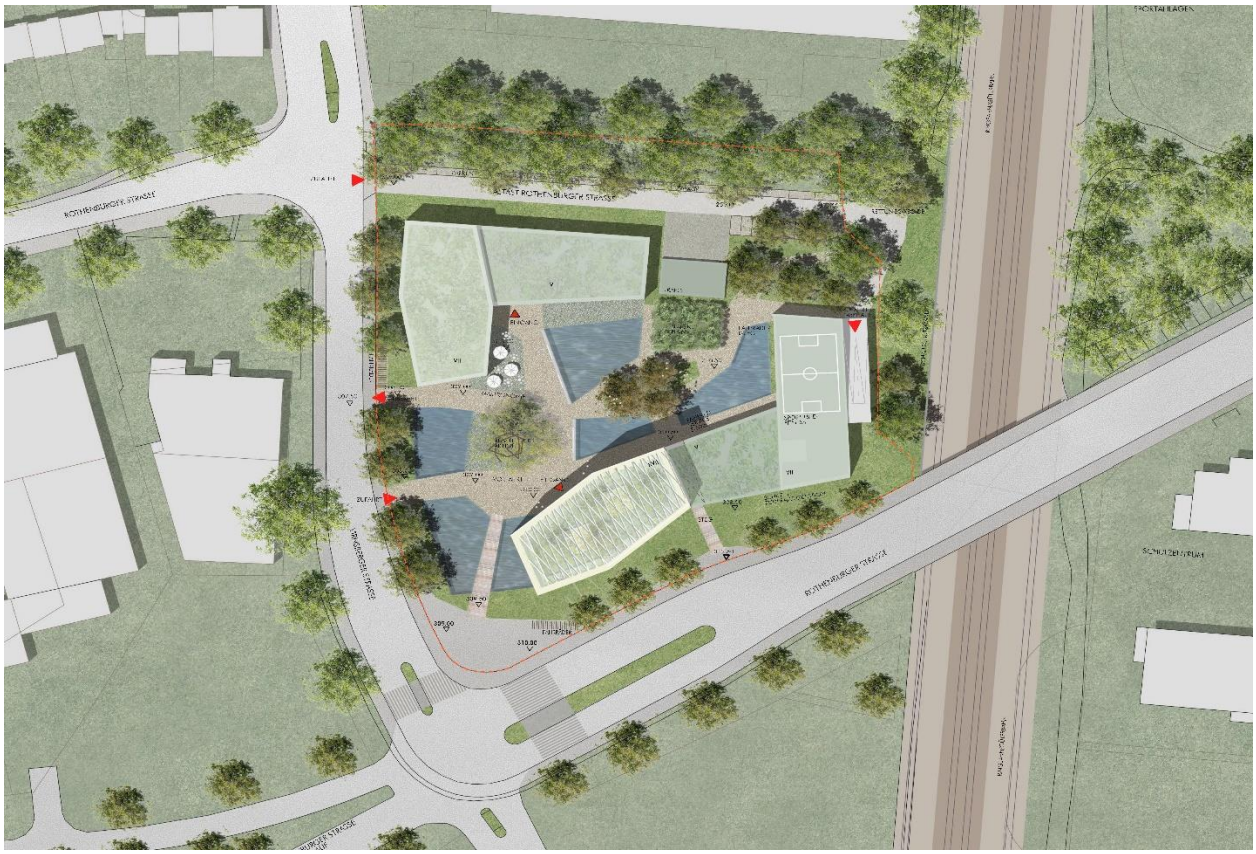
Realisierung und Wirtschaftlichkeit
Die gegebenen Grenzen werden nicht an allen Stellen eingehalten. Vor allem die Grundstücksüberschreitungen des Hochhauses müssen weiter beleuchtet werden. Eine Grundstücksarrondierung ist erforderlich, die Erschließung ist zu klären und anzupassen.
Die technische Realisierbarkeit scheint durch die klare Struktur wirtschaftlich gegeben zu sein. Wichtig sind Klärungen der Fragestellungen der Baukörper entlang des Bahnkörpers bezüglich der Emissionen und der Erschütterungen. Die TG Geschosse liegen teils unter dem Bahnhöhenniveau und würden hohe konstruktive Investitionen erfordern, daher sind die Stellplatzanforderungen im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes zu prüfen und die Stellplätze anders zu verteilen.
In diesem Zusammenhang sind die Zufahrten und Erschließungen zu prüfen.

Klimabetrachtung/Freiraum, Grünflächen und Klimaanpassung
Die Eingriffe in die Böschung sollten abgewogen und auf ein Minimum reduziert werden.
Die städtische Ausbildung des Quartiers führt zu einer hohen Versiegelung der zu bebauenden Flächen und somit bleibt wenig Fläche zur Regenwasserversickerung. Die großen nutzbaren grünen Dachflächen können der Binnenerhitzung entgegenwirken. Die Freiraum- und Grünflächenausstattung ist deutlich ausbaufähig. Ebenerdige Flächen sind oft versiegelt, was zu einer höheren Aufheizung der Bereiche führen kann. Insgesamt ist das Freiflächenkonzept im weiteren Prozess planerisch zu präzisieren.
Eine Unterbauung der Freiflächen findet nicht statt, wodurch sie ihre Kühlfunktion erfüllen können. Die Dächer auf den Zwischengeschossen werden intensiv begrünt und können über ihren Parkcharakter als klimaökologische Ausgleichsräume fungieren.
Die Nachhaltigkeit muss als integrales Thema entwickelt werden, durch die einfache Baukörperstruktur sind hier vielfältige Ansätze denkbar.
Durch die SW-NO ausgerichtete Gebäudefront werden die nächtlichen Kaltluftflüsse auf der regionalen Ebene deutlich gestört werden.

2. Preis abp architekten und stadtplaner, München



2. Preis: abp architekten und stadtplaner, München *Bild: abp architekten*



2.Preis: abp architekten und stadtplaner, München *Bild abp architekten*

2. Preis abp architekten und stadtplaner, München

Auszug aus dem Jurybericht:

Städtebau und Quartiersentwicklung
Die städtebauliche Setzung erreicht mit gestalterischer Vielfalt eine interessante Anpassung an die vorhandenen Strukturen. Die beiden winkelförmig angeordneten Strukturen aus polygonalen Körpern umschließen einen Platz.
Zwischen den zwei Bauteilen öffnet sich ein gut proportionierter Raum. Die Flächen sind jedoch mit den zahlreichen Wasserflächen unausgewogen und falsch besetzt. Straßenseitig im Westen verschließen zwei Baumpaare den adressbildenden Platzraum unnötigerweise. Eine Dreiergruppe von Hochstämmen und ein weiterer kleiner Park an der Bahn werten den Freiraum atmosphärisch angenehm auf.
Die polygonalen Baukörper fügen sich in die Komposition gut ein. Durch die differenzierten Gebäudekantungen entwickeln sich positive Fassadenabwicklungen. Die Bauteile erhalten jeweils angemessene, gut proportionierte Dimensionen.
Durch das Zurücknehmen des Hochpunktes westlich von der Straße nach Osten öffnet sich der Platz zwischen den Bauteilen. Das mögliche Entree wird durch eine nicht ausgeprägte Gestaltung mit Wasserbecken und Steganlagen verhindert.

Nutzungsangebote
Die Situierung des Parkhauses an der Bahn ist an sich zu begrüßen. Die Sockelzone mit abschließender Garage ist allerdings ein sehr bestimmender räumlicher Abschluss für das Gesamtensemble ohne urbane Qualität. Das differenzierte Angebot weiterer Nutzungen im Zwischenbauteil für Sport und Parken könnte bei entsprechender Organisation eine höhere Qualität zum Binnenraum des Platzes erreichen lassen. Positiv sind die Begrünungsmöglichkeiten und die „Lebendigkeit“ in der Ostfassade durch die Rampenführung der Garagen dort. Im Erdgeschoss ist zum Platz hin zu wenig urbane Qualität angeordnet.
Insgesamt ist das Angebot der Nutzung des obersten Geschosses ausbaufähig, es ist noch kein „krönender“ Abschluss.
Die vorgeschlagenen Angebote zur Nachhaltigkeit für den Gebäudetypus werden begrüßt. Ob die Ausbildung eines Glashauses im obersten Geschoss für das Konzept erforderlich ist, muss abgewogen werden.

Realisierung und Wirtschaftlichkeit
Die gegebenen Grenzen werden nicht an allen Stellen eingehalten. Eine Grundstücksarrondierung ist erforderlich, die Erschließung ist zu klären und anzupassen.
Die differenzierten Fassaden mit eindeutig lesbarer Verschattung und deren konstruktiv einfache Struktur werden ausdrücklich positiv bewertet.
Die angebotene Mehrfachnutzung von Parken, Kultur und Sport auf dem Zwischenbauteil und der Garage mit zusätzlicher Tiefgarage wird intensiv diskutiert. Vor allem die Fragen der urbanen Qualität und der Wirtschaftlichkeit in Erstellung und Betrieb überzeugen nicht eindeutig.
Die vorgegebene Gebäudehöhe wird deutlich überschritten. Die Geschosshöhen sind der Nutzung anzupassen und sollten evtl. reduziert werden.
Die Stellplätze für das nördliche Nachbargrundstück sind bei dem Konzept auch auf diesem unterzubringen. Damit würden die TG-Geschosse entfallen können.

Klimabetrachtung/Freiraum, Grünflächen und Klimaanpassung
Es wird eine einfache und schlüssige Wegeverbindung zur Rothenburger Straße angeboten, die soviel Freiraum belässt, dass die vorhandene Böschung beibehalten werden kann.
Generell besticht der Freiraum durch geringe Versiegelung der Freiflächen. Der Entwurf bietet viele Freiflächen, die auch zur Retention nutzbar sind oder die bepflanzbar wären.
Die Freiraum- und Grünflächenausstattung ist im Verhältnis sehr hoch. Allerdings ist ein hoher Anteil der Freiflächen als Gewässer ausgeformt. Klimaökologisch sinnvoller wäre hier ein größerer Anteil von Grünflächen mit einem hohen Baumbestand. Damit wäre eine deutlich höhere Kühlleistung am Tag zu erreichen und die klimaökologische Funktion deutlich erhöht.

Eine Unterbauung der Freiflächen findet nicht statt, was aus klimatischer Sicht positiv zu werten ist. Die Dächer der niedrigeren Gebäude werden begrünt, wobei eine Ausformulierung der Intensität nicht gegeben ist. Eine klimatische Wirkung dieses Dachgrüns wird sich auf das Gebäude selbst beschränken und nicht auf das Quartier ausstrahlen.
Durch die geschlossene SW-NO ausgerichtete Gebäudefront werden die nächtlichen Kaltluftflüsse auf der regionalen Ebene deutlich gestört werden.
Im Hinblick auf den Windkomfort wird der Entwurf als positiv eingeordnet. Durch die weiten Zwischenräume zwischen den beiden Gebäudekörpern sind lokale Windspitzen nicht zu erwarten. Durch die Fassadengestaltung werden „Fallwinde“ an der Fassade des Hochpunktes vermieden.

3. Preis superwien urbanism, Wien

Auszug aus dem Jurybericht:

Städtebau und Quartiersentwicklung
Vermittelnd zwischen den verschiedenen städtebaulichen Bezugsfeldern aus dem Gewerbe- und Handelsgebiet und dem Verlauf der Rothenburger Straße wird eine klare und überzeugende Position des Hochpunktes gesetzt. Die nach Osten an das Hochhaus anschließenden Sockelgeschosse sind straßenbegleitend. Hofseitig wird die Kontur am Mobility Point zur Breite des Parkhauses ohne einen klaren städtebaulichen Ansatz verzogen. Die Verschneidungen von Verbindungsbauteil mit der Parkhauskontur, die hier raumprägend werden, zeigen die räumlichen Unzulänglichkeiten der Binnenstruktur. Die sehr differenzierte und starke identitätsstiftende Silhouette des Hochpunkts prägt die Komposition.
Zwischen dem Hochpunkt und dem Nordbau öffnet sich ein Raum, der sich zu wenig als Platz ausbildet und keine eindeutige Adresse bildet. Die Bauminsel im Bereich des „Kiss and Ride“ Anfahrbereiches ist atmosphärisch gut gewählt. Der kleine baumüberstandene Park zwischen Trafo und Parkhaus schließt den etwas indifferenten räumlichen Platz mit intensiver Grünskulptur.



3. Preis superwien urbanism *Bild: superwien*

Nutzungsangebote
Das interne geringe Flächenangebot des nördlichen Baukörpers könnte durch eine intensivere Nutzung verbessert werden. Hier ist die angebotene städtebauliche Komposition zu sehr additiv aus der zu integrierenden Trafostation entwickelt.
Die vielschichtigen Nutzungsangebote sind gut nachvollziehbar verortet. Die Integration von Außenraum auf dem Stadtboden und Adaption der verschiedenen Dachflächen für sportliche und kulturelle Nutzungen muss besonders positiv herausgestellt werden. Die Tribünentreppenanlage zwischen Hochhaus und Zwischenbau neben der angeschnittenen Fassadenrestfläche der Garage zeigt eine nicht gelöste Schwäche in der Arbeit.
Die Erschließungen sind klar und einfach erreichbar, gleichwohl fehlt ein einladendes Entreé und die damit vermisste klare Adressbildung.

Realisierung und Wirtschaftlichkeit
Die Auswirkungen des Bahnkörpers durch Erschütterungen und Lärm werden durch gute Setzung der Bauteile und deren vielfältige Nutzbarkeit konzeptionell gut gelöst. Die Dachnutzungen erfahren durch die jeweiligen Anordnungen ausreichenden Schutz und liegen noch im realisierbaren Erreichbarkeitsbereich.
Das Hochhaus liegt mit der „Skybox“ über der 60 m Grenze. Hier muss eine Anpassung der Geschosshöhen an die Nutzungen untersucht werden.
Grundsätzlich liegen die angebotenen Grundflächen klar unter den Erwartungen. Die Ausnutzung des nordwestlichen Planareals bietet Optimierungspotential. Sehr gut wird bei der Baukörperteilung die Realisierung der beiden Bauflächen unabhängig ermöglicht.

Klimabetrachtung/Freiraum, Grünflächen und Klimaanpassung
Der Freiraum zeigt sich indifferent. Eine hohe Flächenversiegelung und fehlende grüne Freiflächen, sowie die große, fast royale Vorfahrt über den gesamten Platz, lassen keine attraktive Aufenthaltsqualität erwarten. Die Böschung kann durch die zu vielen Durchwegungen nicht durchgehend erhalten bleiben.
Der Umgang mit Regenwasser im Bereich der nicht versiegelten Fläche ist nicht ausreichend. Die Frei- und Grünflächenausstattung ist eher gering. Allerdings ist durch die gute Ausstattung mit großkronigen Bäumen im Bereich des Quartiersplatzes eine hohe Verschattungs-/Kühlleistung am Tag gegeben. Die Flächen sind in der Regel versickerungsfähig ausgeprägt, was positiv zu werten ist. Regenwassermanagement soll auch hier über den Schwammstadt-Ansatz umgesetzt werden.
Eine Unterbauung der Freiflächen findet nicht statt, was aus klimatischer Sicht positiv zu werten ist. Auf den Zwischengeschossen sind vielgestaltige Dachgärten angedacht die humanbioklimatisch eine positive Wirkung aufweisen können.
Durch die geschlossene SW-NO ausgerichtete Gebäudefront werden die nächtlichen Kaltluftflüsse auf der regionalen Ebene deutlich gestört werden. Im Hinblick auf den Windkomfort wird der Entwurf als positiv eingeordnet. Lokale Windspitzen sind nicht zu erwarten. Durch Fassadengestaltung werden „Fallwinde“ an der Fassade des Hochpunktes vermieden.

Weiteres Vorgehen
Auf Grundlage einer der prämierten Entwürfe soll ein Bebauungsplan-Verfahren eingeleitet werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen. Die Übernahme der Folgekosten würde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor regeln.
Für die Umsetzung des ersten Preises wäre der Verkauf von städtischen Teilflächen notwendig. Der Investor steht mit dem Liegenschaftsamt im Kontakt. Konkrete Verkaufsverhandlungen erfolgen erst im Zuge des Verfahrens. Das Grundstück 398/4 zwischen dem Grundstück von Boxofbrix und dem Altast der Rothenburger Straße sollte idealerweise auch Teil der Entwicklung werden, um das Wettbewerbsergebnis vollständig umsetzten zu können. Gespräche zwischen den beiden Eigentümern zu diesem Punkt sind gegenwärtig im Gange.
Mit dem Eckdatenbeschluss des Stadtrates, auf der Grundlage einer der zu überarbeiteten prämierten Entwürfe die Bauleitplanung weiterzuverfolgen, würde der Weg frei für die nächsten Planungsschritte.

Beschlussvorlage
Stpl/052/2021

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	11.11.2021	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Stadterneuerung Nürnberg
Bedarfsmitteilungen 2022

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Bedarfsmitteilungen

Sachverhalt (kurz):
Das Stadtplanungsamt meldet der Regierung von Mittelfranken regelmäßig zum 1. Dezember den für das Folgejahr in den Stadterneuerungsgebieten ermittelten Zuschussbedarf aus den Städtebauförderungsprogrammen (Bedarfsmitteilung). Die Unterlagen werden in Abstimmung mit den Planungs- und Baudienststellen erstellt.

Auf Grundlage der Bedarfsmitteilungen aller Gemeinden werden vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen-, Bau und Verkehr in Abstimmung mit dem Bund jährlich die finalen Programmzuschnitte bekannt gegeben (Verwaltungsvereinbarung). Aus dem Gesamtkontingent für Mittelfranken wird der Stadt Nürnberg ein individueller Bewilligungsrahmen zugeteilt, der dann über projektbezogene Bewilligungen ausgeschöpft werden kann.

Seit der Neufassung der Städtebauförderungsprogramme in 2020 erwartet die Regierung von Mittelfranken die beschlussmäßige Bestätigung der jährlichen Bedarfsmitteilungen. Die Bedarfsmitteilungen für 2022 werden zur Beschlussfassung vorgelegt.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Diversity-Themen werden im Rahmen der konkreten Projektumsetzung berücksichtigt.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

- ☐ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)
- ☐ **SÖR, H, WBG-K**
- ☐ **Stk**
- ☐

Beschlussvorschlag:
Der Stadtplanungsausschluss beschließt die vorliegenden Bedarfsmitteilungen 2022 für die Programme der Städtebauförderung. Die Anmeldung erfolgt unter dem Vorbehalt der Finanzierung.

Beilage

Betreff:
Stadterneuerung in Nürnberg
Bedarfsmitteilungen 2022

Entscheidungsvorlage

1 Ausgangssituation

Das Stadtplanungsamt meldet der Regierung von Mittelfranken regelmäßig zum 1. Dezember den für das Folgejahr in den Stadterneuerungsgebieten ermittelten Zuschussbedarf aus den Städtebauförderungsprogrammen (Bedarfsmitteilung). Die Unterlagen werden in Abstimmung mit den Planungs- und Baudienststellen erstellt.

Auf Grundlage der Bedarfsmitteilungen aller Gemeinden werden vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen-, Bau und Verkehr in Abstimmung mit dem Bund jährlich die finalen Programmzuschnitte bekannt gegeben (Verwaltungsvereinbarung). Aus dem Gesamtkontingent für Mittelfranken wird der Stadt Nürnberg ein individueller Bewilligungsrahmen zugeteilt, der dann über projektbezogene Bewilligungen ausgeschöpft werden kann.

Seit der Neufassung der Städtebauförderungsprogramme in 2020 erwartet die Regierung von Mittelfranken die beschlussmäßige Bestätigung der jährlichen Bedarfsmitteilungen. Die Bedarfsmitteilungen für 2022 werden zur Beschlussfassung vorgelegt.

2 Übersicht der prognostizierten Zuschussbedarfe für 2022

Stadterneuerungsgebiet	Förderprogramm	Förderfähige Kosten
Nördliche Altstadt	Lebendige Zentren (PLZ)	2.130.000 EUR
Altstadt-Süd	Sozialer Zusammenhalt (PSZ)	10.150.000 EUR
Weststadt	Wachstum und nachhaltige Erneuerung (PWE)	4.330.000 EUR
St. Leonhard/Schweinau	Sozialer Zusammenhalt (PSZ)	3.050.000 EUR
Galgenhof/Steinbühl	Sozialer Zusammenhalt (PSZ)	4.340.000 EUR
Gibitzenhof/Steinbühl-West/Rabus	Sozialer Zusammenhalt (PSZ)	2.970.000 EUR
Gleißhammer/St. Peter/Tullnau	Wachstum und nachhaltige Erneuerung (PWE)	580.000 EUR
Langwasser	Wachstum und nachhaltige Erneuerung (PWE)	540.000 EUR
Oberer Wöhrder See	Wachstum und nachhaltige Erneuerung (PWE)	210.000 EUR
	SUMME	**28.300.000 EUR**

Für das 2022 wird ein für den Zuschussabruf geeignetes Finanzierungsaufkommen von insgesamt 28,3 Mio. Euro prognostiziert. Bei der Summe handelt es sich um voraussichtlich **förderfähige Kosten, nicht um Gesamtkosten**. Der städtische Eigenanteil an den förderfähigen Kosten beträgt 40 %, der Zuschussanteil 60 %. Die hinterlegten Einzelmaßnahmen in den Gebieten sind in den Anlagen aufgelistet.

Berücksichtigt sind dabei nur die Regelprogramme der Bund-Länder-Städtebauförderung. Ergänzend laufende Sonderförderprogramme des Freistaats Bayern, des Bundes und der EU sind nicht dargestellt.

3 Maßnahmen der Klimaschutzes als Fördervoraussetzung
Seit 2020 ist im Art. 3 der jährlichen Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung die Integration von Maßnahmen des Klimaschutzes als Fördervoraussetzung definiert:

„*Voraussetzung für die Förderung sind im Rahmen der Gesamtmaßnahme Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch Verbesserung der grünen Infrastruktur (beispielsweise des Stadtgrüns). Die Maßnahmen müssen in angemessenem Umfang erfolgen, mindestens eine Maßnahme muss im Zuwendungszeitraum nach Maßgabe dieser Verwaltungsvereinbarung erfolgen. Die Voraussetzung ist ebenfalls erfüllt, sofern die Maßnahmen in anderer Weise finanziert werden (Mittelbündelung); Satz 2 gilt entsprechend.“*

Investitionen in grüne Infrastruktur sowie ein hoher Grad an klimaangepasster Planung (Verschattung, Entsiegelung, Wasser etc.) bei allen Maßnahmen sind künftig bei Bauvorhaben in allen Stadterneuerungsgebieten besonders zu berücksichtigen und im Rahmen der Antragstellung durch die Planungs- und Baudienststellen nachzuweisen.

4 Kosten- und Finanzierungsübersicht
Gem. § 149 BauGB hat die Gemeinde für jedes Stadterneuerungsgebiet eine regelmäßige Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen und fortzuschreiben. Die Übersicht ist den Bedarfsmitteilungen beizulegen. Abweichend von der bisherigen Praxis des informellen Austausches mit der Regierung von Mittelfranken ist vorgesehen, künftig für jedes Gebiet einen abgestimmten und verbindlichen Investitionsplan über die verbleibende Laufzeit der Sanierung (z.B. 10-Jahres-Plan) aufzustellen. Diese Maßnahmenliste enthält insbesondere verbindliche Umsetzungszeiträume und Finanzierungsrahmen für jedes Einzelprojekt und wird im Rahmen der Fortschreibung sukzessive konkretisiert.

Im Rahmen der für 2022 geplanten Fortschreibung der Sanierungsziele in mehreren Stadterneuerungsgebieten soll dies erstmals zur Anwendung kommen mit dem Ziel, als Standardvorgehen für jedes Sanierungsgebiet etabliert zu werden. Ein enger Abgleich mit den Jahresplanungen der Baudienststellen sowie mit dem BIC-Verfahren ist dabei erforderlich.

Bedarfsmitteilung Städtebauförderung

Jahr **2022**

gemäß Nr. 22.1 Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR)

Zutreffendes bitte ☒ ankreuzen oder ausfüllen

An die
Regierung von Mittelfranken
Sachgebiet 34 Städtebau
Postfach 606
91511 Ansbach

1. Zuwendungsempfänger

[x] Stadt [ ] Markt [ ] Gemeinde	Name: **Nürnberg**		
Anschrift (PLZ Ort, Straße Nr.): Stadtplanungsamt, Marienstraße 6, 90402 Nürnberg			Gem.-Schlüssel: 5640000
Auskünfte erteilt: Frau Grob	Hauptanschluss: 0911 231	Nbst. Tel.: 2266	Nbst. Fax: 2684
E-Mail-Adresse: nina.grob@stadt.nuernberg.de	Landkreis:		

2. Zur Förderung beantragte Maßnahme

Städtebauförderungsprogramm	Bezeichnung der Gesamt- und Teilmaßnahmen (z.B.: Untersuchungsgebiet Altstadt, Sanierungsgebiete xy, Entwicklungsbereich xy, Stadtumbaugebiet xy, Soziale-Stadt-Gebiet xy usw.)
Sozialer Zusammenhalt	11-01 Altstadt-Süd
Gesamtmaßnahme / Einzelvorhaben	
Gesamtmaßnahme	

3. Programmanmeldung

	Programmjahr	Vorausschau für die drei Fortschreibungsjahre		
	2022	2023	2024	2025
	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR
voraussichtlich insgesamt anfallende förderfähige Kosten (s. S. 2 ff)	**10.150**	7.328	778	78

4. Erklärungen

Wir beantragen für die auf den folgenden Seiten aufgeführten Einzelmaßnahmen und deren voraussichtlich förderfähige Kosten die Bereitstellung der entsprechenden Städtebauförderungsmittel zum höchstmöglichen Fördersatz (ggf. nach Abzug evtl. Einnahmen). Wir versichern, dass die erforderlichen gemeindlichen Eigenmittel im Haushaltsplan bzw. im Entwurf hierzu eingestellt und die für die drei Fortschreibungsjahre angemeldeten Beträge der mehrjährigen Finanzplanung zugrunde gelegt werden.

[x] Ich bestätige, dass die Angaben richtig und vollständig sind.

Anlagen:

[x] Maßnahmenplan

[ ] Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB

Ggf. zusätzlich erforderliche Fördervoraussetzungen:

[ ] Selbstbindungsbeschluss zur vorrangigen Innenentwicklung

[ ] Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB im Fördergebiet

[ ] Billigungsbeschluss interkommunales Entwicklungskonzept

Ort, Datum	Unterschrift
Nürnberg,	Dengler

Stand: September 2020

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

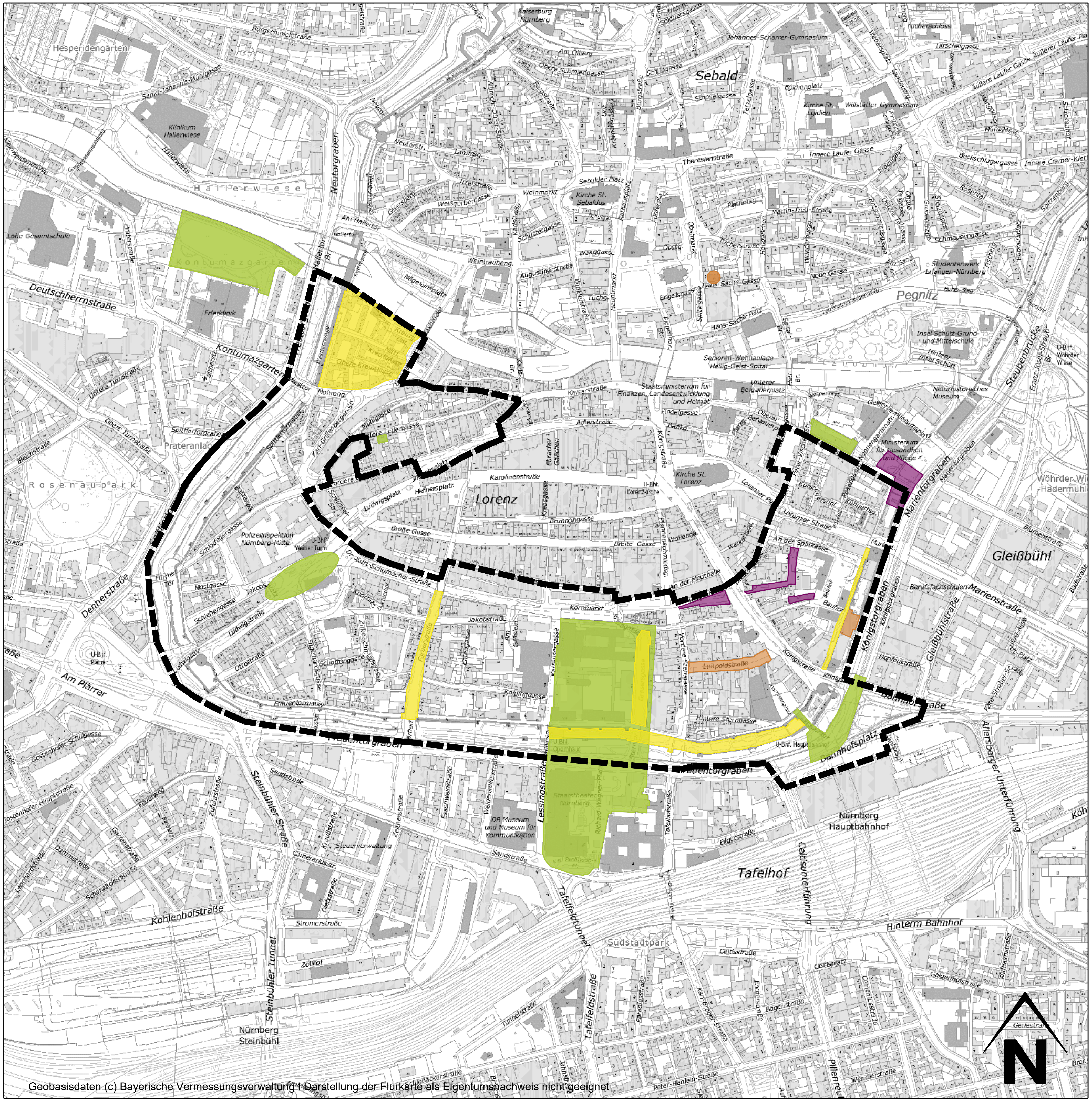
angemeldete Einzelmaßnahmen Stadterneuerungsgebiet **Altstadt-Süd**	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
	voraussichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgesehen im Programmjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2022	2023	2024	2025
Vorbereitungen						
11-01-004 Urbane Gartenschau	51	31	**20**			
Ordnungsmaßnahmen						
Johannesgasse	1.200		**220**	980		
Peuntgasse 5-7	451		**200**	251		
Hallplatz	625		**312**	313		
Baumaßnahmen						
11-01-062 Künstlerhaus 3. BA	17.700	4.289	**8.500**	4.911		
11-01-061 Künstlerhaus Interim	287	172	**100**	15		
Nördlicher Marientorzwinger*	2.200		**720**	780	700	
Quartiersmanagement (p.A.)						
11-01-003 Quartiersmanagement	50		**50**	50	50	50
11-01-076 Verfügungsfonds	15		**15**	15	15	15
11-01-002 Büro	13		**13**	13	13	13
Sonstiges						
Vollständig bewiligte Maßnahmen						
Sammelposition aller Projekte	24.184	24.184				
QM seit 2017	110	110				
Gesamtsumme	**46.886**	**28.786**	**10.150**	**7.328**	**778**	**78**

* zusätzlich zu den 60% aus dem Programm Soz. Zusammenhalt steht eine Förderung aus dem Sonderfonds "Innenstädte beleben" in Aussicht

NÜRNBERG

Anlage

Bedarfsmitteilung 2022



- Umgriff Altstadt-Süd
- abgeschlossene Maßnahmen
- begonnene Maßnahmen (noch nicht abgeschlossen)
- neue Maßnahmen im Programmjahr 2022
- geplante Maßnahmen (für Fortschreibungsjahre)
- Quartiersbüro

STADTPLANUNGSAMT		
Altstadt Süd		
STADTERNEUERUNG		NÜRNBERG, 07.Oktober 2021
ABTEILUNG	Lang	
LEITUNG	Hofmann	
BEARBEITUNG	Grob	
M = 1:6.500	PLAN-NR.	DENGLER AMTSLEITER

Bedarfsmitteilung Städtebauförderung

Jahr **2022**

gemäß Nr. 22.1 Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR)

Zutreffendes bitte ☒ ankreuzen oder ausfüllen

An die
Regierung von Mittelfranken
Sachgebiet 34 Städtebau
Postfach 606
91511 Ansbach

1. Zuwendungsempfänger

[x] Stadt [ ] Markt [ ] Gemeinde	Name: **Nürnberg**		
Anschrift (PLZ Ort, Straße Nr.): Stadtplanungsamt, Marienstraße 6, 90402 Nürnberg			Gem.-Schlüssel: 5640000
Auskünfte erteilt: Frau Ruf	Hauptanschluss: 0911 231	Nbst. Tel.: 7391	Nbst. Fax: 2684
E-Mail-Adresse: sonja.ruf@stadt.nuernberg.de	Landkreis:		

2. Zur Förderung beantragte Maßnahme

Städtebauförderungsprogramm	Bezeichnung der Gesamt- und Teilmaßnahmen (z.B.: Untersuchungsgebiet Altstadt, Sanierungsgebiete xy, Entwicklungsbereich xy, Stadtumbaugebiet xy, Soziale-Stadt-Gebiet xy usw.)
Lebendige Zentren	16-01 Nördliche Altstadt
Gesamtmaßnahme / Einzelvorhaben	
Gesamtmaßnahme	

3. Programmanmeldung

	Programmjahr	Vorausschau für die drei Fortschreibungsjahre		
	2022	2023	2024	2025
	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR
voraussichtlich insgesamt anfallende förderfähige Kosten (s. S. 2 ff)	**2.130**	6.389	7.405	2.209

4. Erklärungen

Wir beantragen für die auf den folgenden Seiten aufgeführten Einzelmaßnahmen und deren voraussichtlich förderfähige Kosten die Bereitstellung der entsprechenden Städtebauförderungsmittel zum höchstmöglichen Fördersatz (ggf. nach Abzug evtl. Einnahmen). Wir versichern, dass die erforderlichen gemeindlichen Eigenmittel im Haushaltsplan bzw. im Entwurf hierzu eingestellt und die für die drei Fortschreibungsjahre angemeldeten Beträge der mehrjährigen Finanzplanung zugrunde gelegt werden.

[x] Ich bestätige, dass die Angaben richtig und vollständig sind.

Anlagen:

[x] Maßnahmenplan

[ ] Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB

Ggf. zusätzlich erforderliche Fördervoraussetzungen:

[ ] Selbstbindungsbeschluss zur vorrangigen Innenentwicklung

[ ] Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB im Fördergebiet

[ ] Billigungsbeschluss interkommunales Entwicklungskonzept

Ort, Datum	Unterschrift
Nürnberg,	Dengler

Stand: September 2020

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

angemeldete Einzelmaßnahmen Stadterneuerungsgebiet **Nördliche Altstadt**	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
	voraussichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgesehen im Programmjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2022	2023	2024	2025
Vorbereitungen, Grunderwerb						
Ordnungsmaßnahmen						
Aufwertung Obstmarkt	12.000		**500**	2.000	4.500	1.500
16-01-073 Umgestaltung Nägeleinsplatz	4.500		**500**	1.800	1.600	600
Aufwertung Beckschlagergasse	1.500		**180**	1.200	120	
Peststadel	900		**700**	200		
Tuchgasse/Winklerstr. Südseite Augustinerstr.	1.007		**117**	890		
Baumaßnahmen						
Außenanlagen Untere Talgasse	1.434		**60**	226	1.112	36
Quartiersmanagement (p.A.)						
16-01-070 Honorar	50		**50**	50	50	50
16-01-071 Bürokosten	13		**13**	13	13	13
16-01-065 Projektfonds	10		**10**	10	10	10
Sonstiges						
Abgeschlossene Maßnahmen						
Sammelposition aller Projekte	9.620	9.620				
QM seit 2017**	110	110				
Gesamtsumme	**31.144**	**9.730**	**2.130**	**6.389**	**7.405**	**2.209**

NÜRNBERG

Anlage

Bedarfsmitteilung 2022

- Umgriff Nördliche Altstadt
- abgeschlossene Maßnahmen
- begonnene Maßnahmen (noch nicht abgeschlossen)
- neue Maßnahmen im Programmjahr 2022
- geplante Maßnahmen (für Fortschreibungsjahre)
- Quartiersbüro

STADTPLANUNGSAMT		
Nördliche Altstadt		
STADTERNEUERUNG		NÜRNBERG, 07.Oktober 2021
ABTEILUNG	Lang	
LEITUNG	Hofmann	
BEARBEITUNG	Ruf	
M = 1:6.500	PLAN-NR.	DENGLER AMTSLEITER

Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung I Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Bedarfsmitteilung Städtebauförderung

Jahr **2022**

gemäß Nr. 22.1 Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR)

Zutreffendes bitte ☒ ankreuzen oder ausfüllen

An die
Regierung von Mittelfranken
Sachgebiet 34 Städtebau
Postfach 606
91511 Ansbach

1. Zuwendungsempfänger

[x] Stadt [ ] Markt [ ] Gemeinde	Name: **Nürnberg**		
Anschrift (PLZ Ort, Straße Nr.): Stadtplanungsamt, Marienstraße 6, 90402 Nürnberg			Gem.-Schlüssel: 5640000
Auskünfte erteilt: Herr Schwendinger	Hauptanschluss: 0911 231-	Nbst. Tel.: 2637	Nbst. Fax: 2684
E-Mail-Adresse: markus.schwendinger@stadt.nuernberg.de	Landkreis:		

2. Zur Förderung beantragte Maßnahme

Städtebauförderungsprogramm: Wachstum und nachhaltige Erneuerung	Bezeichnung der Gesamt- und Teilmaßnahmen (z.B.: Untersuchungsgebiet Altstadt, Sanierungsgebiete xy, Entwicklungsbereich xy, Stadtumbaugebiet xy, Soziale-Stadt-Gebiet xy usw.): 17-01 Sanierungsgebiet Weststadt
Gesamtmaßnahme / Einzelvorhaben: Gesamtmaßnahme	

3. Programmanmeldung

	Programmjahr **2022**	Vorausschau für die drei Fortschreibungsjahre 2023	2024	2025
	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR
voraussichtlich insgesamt anfallende förderfähige Kosten (s. S. 2 ff)	**4.330**	4.372	2.770	330

4. Erklärungen

Wir beantragen für die auf den folgenden Seiten aufgeführten Einzelmaßnahmen und deren voraussichtlich förderfähige Kosten die Bereitstellung der entsprechenden Städtebauförderungsmittel zum höchstmöglichen Fördersatz (ggf. nach Abzug evtl. Einnahmen). Wir versichern, dass die erforderlichen gemeindlichen Eigenmittel im Haushaltsplan bzw. im Entwurf hierzu eingestellt und die für die drei Fortschreibungsjahre angemeldeten Beträge der mehrjährigen Finanzplanung zugrunde gelegt werden.

[x] Ich bestätige, dass die Angaben richtig und vollständig sind.

Anlagen:

[x] Maßnahmenplan

[ ] Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB

Ggf. zusätzlich erforderliche Fördervoraussetzungen:

[ ] Selbstbindungsbeschluss zur vorrangigen Innenentwicklung

[ ] Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB im Fördergebiet

[ ] Billigungsbeschluss interkommunales Entwicklungskonzept

Ort, Datum	Unterschrift
Nürnberg,	Dengler

Stand: September 2020

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

angemeldete Einzelmaßnahmen Stadterneuerungsgebiet **Weststadt**	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
	voraussichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgesehen im Programmjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2022	2023	2024	2025
Vorbereitungen, Grunderwerb						
Vorplatz Epiphaniaskirche Erwerb	60		**60**			
17-01-035 Vorplatz Memorium Erwerb	1.007		**505**	502		
Ordnungsmaßnahmen						
17-01-049 Jamnitzer Platz Neugestaltung	2.081	1.071	**1.010**			
Vorplatz St. Anton Aufwertung	275		**125**	150		
Baumaßnahmen						
Volksbad Revitalisierung	8.600		**2.300**	3.500	2.600	200
Quartiersmanagement (p.A.)						
17-01-054 Honorar Quartiersmanagement	79		**79**	79	79	79
17-01-055 Kosten Quartiersbüro	36		**36**	36	36	36
17-01-056 Verfügungsfonds/Ö-Arbeit	15		**15**	15	15	15
Sonstiges						
Wettbewerb Neubau Lederersteg	200		**150**	50		
Projektsteuerer Plärrer Umbau	100		**20**	40	40	
Machbarkeitsstudie Muggenhofer Str.	30		**30**			
Vollständig bewiligte Maßnahmen						
Summe Strukturprogramm Weststadt	17.500	17.500				
Sammelposition aller Projekte Stadtumbau	1.841	1.841				
QM seit 2017	370	370				
Gesamtsumme	**32.194**	**20.782**	**4.330**	**4.372**	**2.770**	**330**

NÜRNBERG

Anlage

Bedarfsmitteilung 2022

- Umgriff Weststadt
- abgeschlossene Maßnahmen
- begonnene Maßnahmen (noch nicht abgeschlossen)
- neue Maßnahmen im Programmjahr 2022
- geplante Maßnahmen (für Fortschreibungsjahre)
- Quartiersbüro

Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung I Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

STADTPLANUNGSAMT		
Weststadt		
STADTERNEUERUNG		NÜRNBERG, 07.Oktober 2021
ABTEILUNG	Lang	
LEITUNG	Hofmann	
BEARBEITUNG	Schwendinger	
M = 1: 15.000	PLAN-NR.	DENGLER AMTSLEITER

Bedarfsmitteilung Städtebauförderung

Jahr **2022**

gemäß Nr. 22.1 Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR)

Zutreffendes bitte ☒ ankreuzen oder ausfüllen

An die
Regierung von Mittelfranken
Sachgebiet 34 Städtebau
Postfach 606
91511 Ansbach

1. Zuwendungsempfänger

[x] Stadt [ ] Markt [ ] Gemeinde	Name: **Nürnberg**		
Anschrift (PLZ Ort, Straße Nr.): Stadtplanungsamt, Marienstraße 6, 90402 Nürnberg			Gem.-Schlüssel: 5640000
Auskünfte erteilt: Fr. Beck	Hauptanschluss: 0911 231	Nbst. Tel.: 4010	Nbst. Fax: 2684
E-Mail-Adresse: ursula.beck@stadt.nuernberg.de	Landkreis: Stadt Nürnberg		

2. Zur Förderung beantragte Maßnahme

Städtebauförderungsprogramm	Bezeichnung der Gesamt- und Teilmaßnahmen (z.B.: Untersuchungsgebiet Altstadt, Sanierungsgebiete xy, Entwicklungsbereich xy, Stadtumbaugebiet xy, Soziale-Stadt-Gebiet xy usw.)
Sozialer Zusammenhalt	Gesamtmaßnahme wird unter Soziale Stadt fortgeführt -
Gesamtmaßnahme / Einzelvorhaben	10-01 Südstadt Sanierungsgebiet Galgenhof/Steinbühl
Gesamtmaßnahme	

3. Programmanmeldung

	Programmjahr	Vorausschau für die drei Fortschreibungsjahre		
	2022	2023	2024	2025
	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR
voraussichtlich insgesamt anfallende förderfähige Kosten (s. S. 2 ff)	**4.340**	435	78	78

4. Erklärungen

Wir beantragen für die auf den folgenden Seiten aufgeführten Einzelmaßnahmen und deren voraussichtlich förderfähige Kosten die Bereitstellung der entsprechenden Städtebauförderungsmittel zum höchstmöglichen Fördersatz (ggf. nach Abzug evtl. Einnahmen). Wir versichern, dass die erforderlichen gemeindlichen Eigenmittel im Haushaltsplan bzw. im Entwurf hierzu eingestellt und die für die drei Fortschreibungsjahre angemeldeten Beträge der mehrjährigen Finanzplanung zugrunde gelegt werden.

[x] Ich bestätige, dass die Angaben richtig und vollständig sind.

Anlagen:

[x] Maßnahmenplan

[ ] Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB

Ggf. zusätzlich erforderliche Fördervoraussetzungen:

[ ] Selbstbindungsbeschluss zur vorrangigen Innenentwicklung

[ ] Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB im Fördergebiet

[ ] Billigungsbeschluss interkommunales Entwicklungskonzept

Ort, Datum

Unterschrift

Dengler

Stand: September 2020

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

angemeldete Einzelmaßnahmen Stadterneuerungsgebiet **Galgenhof / Steinbühl**	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
	voraussichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgesehen im Programmjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2022	2023	2024	2025
Ordnungsmaßnahmen						
10-01-097 Nelson-Mandela-Platz	8.224	5.471	**2.753**			
10-01-118 Aufseßplatz Weiterenwicklung	1.148	800	**800**	348		
Klein aber Fein - Potentialflächen	80		**80**			
Baumaßnahmen						
10-01-106 Osttunnel-Durchstich	1.055	887	**168**			
Umgestaltung Wiesenstraße	450		**450**			
Quartiersmanagement (p.A.)						
10-01-124 Honorar	47		**47**	47	47	47
10-01-123 Quartiersbüro	8		**8**	8	8	8
10-01-122 Verfügungsfonds	23		**23**	23	23	23
Sonstiges						
10-01-101 Mehr Grün für Nbg	40	20	**11**	9		
Vollständig bewiligte Maßnahmen						
Sammelposition aller abgeschlossener Projekte bis 2021	6.671	6.661				
QM 2017 bis 2021	374	374				
Bürokosten 2017-2021	61	61				
Verfügungsfonds 2017-2021	149	149				
Gesamtsumme	**18.330**	**14.423**	**4.340**	**435**	**78**	**78**

NÜRNBERG

Anlage

Bedarfsmitteilung 2022

- Umgriff Galgenhof / Steinbühl
- abgeschlossene Maßnahmen
- begonnene Maßnahmen (noch nicht abgeschlossen)
- neue Maßnahmen im Programmjahr 2022
- geplante Maßnahmen (für Fortschreibungsjahre)
- Quartiersbüro

STADTPLANUNGSAMT		
Galgenhof / Steinbühl		
STADTERNEUERUNG		NÜRNBERG, 07.Oktober 2021
ABTEILUNG	Lang	
LEITUNG	Hofmann	
BEARBEITUNG	Beck	
M = 1:6.500	PLAN-NR.	DENGLER AMTSLEITER

Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung I Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Bedarfsmitteilung Städtebauförderung

Jahr **2022**

gemäß Nr. 22.1 Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR)

Zutreffendes bitte ☒ ankreuzen oder ausfüllen

An die
Regierung von Mittelfranken
Sachgebiet 34 Städtebau
Postfach 606
91511 Ansbach

1. Zuwendungsempfänger

[x] Stadt [ ] Markt [ ] Gemeinde	Name: **Nürnberg**		
Anschrift (PLZ Ort, Straße Nr.): Stadtplanungsamt, Marienstraße 6, 90402 Nürnberg			Gem.-Schlüssel: 5640000
Auskünfte erteilt: Frau Bosch	Hauptanschluss: 0911 231	Nbst. Tel.: 32 77	Nbst. Fax: 2684
E-Mail-Adresse: anke.bosch@stadt.nuernberg.de	Landkreis:		

2. Zur Förderung beantragte Maßnahme

Städtebauförderungsprogramm	Bezeichnung der Gesamt- und Teilmaßnahmen (z.B.: Untersuchungsgebiet Altstadt, Sanierungsgebiete xy, Entwicklungsbereich xy, Stadtumbaugebiet xy, Soziale-Stadt-Gebiet xy usw.)
Sozialer Zusammenhalt	19-01 Gibitzenhof, Steinbühl-West, Rabus
Gesamtmaßnahme / Einzelvorhaben	
Gesamtmaßnahme	

3. Programmanmeldung

	Programmjahr	Vorausschau für die drei Fortschreibungsjahre		
	2022	2023	2024	2025
	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR
voraussichtlich insgesamt anfallende förderfähige Kosten (s. S. 2 ff)	**2.970**	1.390	473	55

4. Erklärungen

Wir beantragen für die auf den folgenden Seiten aufgeführten Einzelmaßnahmen und deren voraussichtlich förderfähige Kosten die Bereitstellung der entsprechenden Städtebauförderungsmittel zum höchstmöglichen Fördersatz (ggf. nach Abzug evtl. Einnahmen). Wir versichern, dass die erforderlichen gemeindlichen Eigenmittel im Haushaltsplan bzw. im Entwurf hierzu eingestellt und die für die drei Fortschreibungsjahre angemeldeten Beträge der mehrjährigen Finanzplanung zugrunde gelegt werden.

[x] Ich bestätige, dass die Angaben richtig und vollständig sind.

Anlagen:

[x] Maßnahmenplan

[ ] Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB

Ggf. zusätzlich erforderliche Fördervoraussetzungen:

[ ] Selbstbindungsbeschluss zur vorrangigen Innenentwicklung

[ ] Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB im Fördergebiet

[ ] Billigungsbeschluss interkommunales Entwicklungskonzept

Ort, Datum	Unterschrift
Nürnberg,	Dengler

Stand: September 2020

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

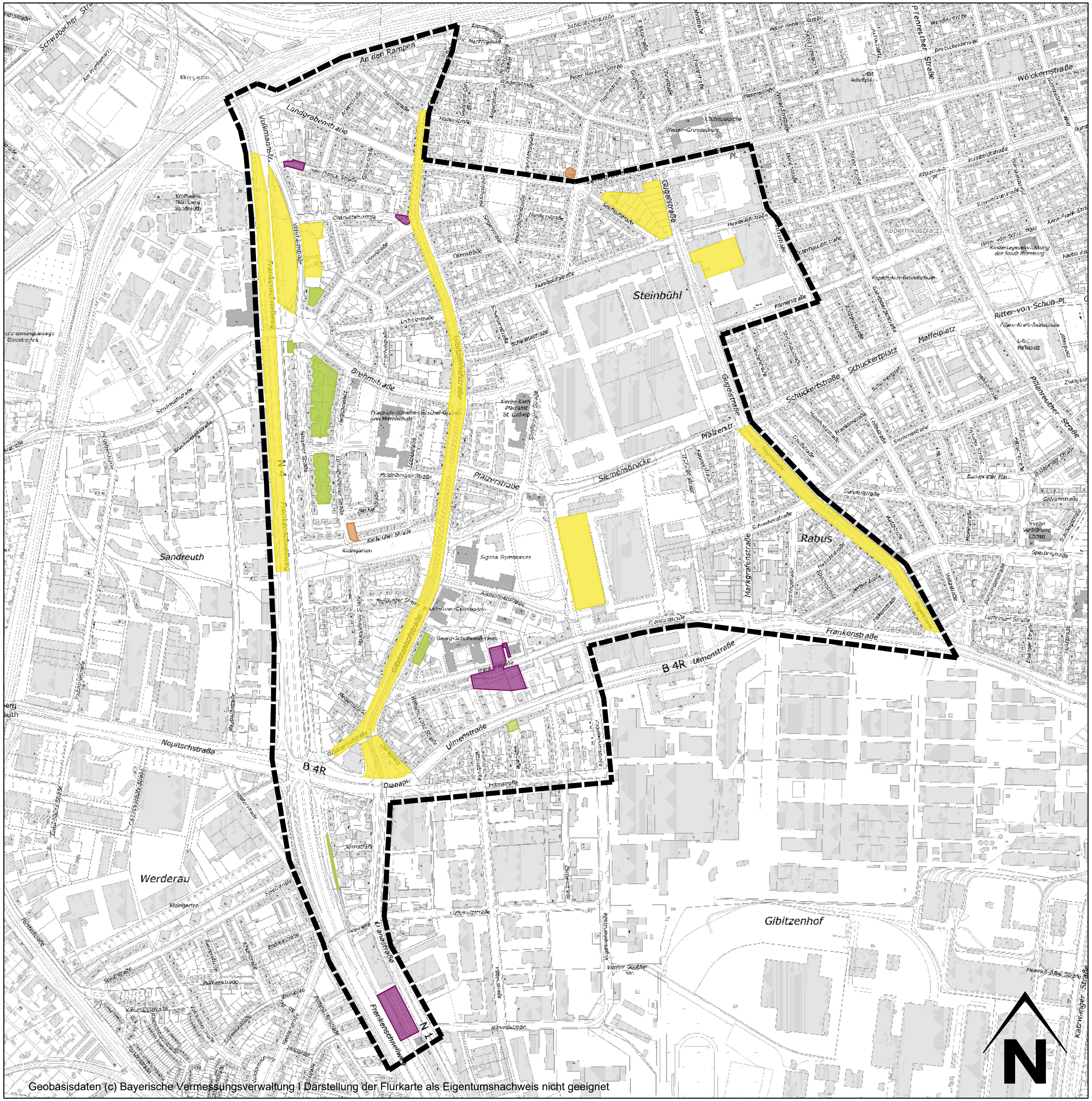
Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

angemeldete Einzelmaßnahmen Stadterneuerungsgebiet **Gibitzenhof, Steinbühl-West, Rabus**	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
	voraussichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgesehen im Programmjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2022	2023	2024	2025
Vorbereitungen, Grunderwerb						
Ordnungsmaßnahmen						
19-01-001 Karlsruher Straße	92	75	**17**			
Max-Planck-Str	100		**100**			
Pocket Park Linee Str	121		**121**			
Helmut-Herold-Platz mit Spielplatz Frankenstraße	1.900		**1.394**	506		
Baumaßnahmen						
Jugendtreff Diana	2.189		**1.200**	700	289	
Sonstiges						
19-01-013 Mehr Grün für Nbg	200	120		40	40	
Anmietung "FreiRaum" als Quartiersraum	144		**8**	14	14	14
Quartiersmanagement (p.A.)						
19-01-003 Honorar	89		**89**	89	89	
19-01-004 Kosten Quartiersbüro	16		**16**	16	16	16
19-01-002 Verfügungsfonds	25		**25**	25	25	25
Vollständig bewilligte Maßnahmen						
Sammelposition abgeschlossener Maßnahmen bis 2021	325	325				
Honorar QM 2017-2021	424	424				
Bürokosten 2017-2021	53	53				
Verfügungsfonds 2017-2021	57	57				
Gesamtsumme	**5.735**	**1.054**	**2.970**	**1.390**	**473**	**55**

NÜRNBERG

Anlage

Bedarfsmitteilung 2022



- Umgriff Gibitzenhof / Steinbühl-West / Rabus
- abgeschlossene Maßnahmen
- begonnene Maßnahmen (noch nicht abgeschlossen)
- neue Maßnahmen im Programmjahr 2022
- geplante Maßnahmen (für Fortschreibungsjahre)
- Quartiersbüro

STADTPLANUNGSAMT		
Gibitzenhof / Steinbühl-West / Rabus		
STADTERNEUERUNG		NÜRNBERG, 07.Oktober 2021
ABTEILUNG	Lang	
LEITUNG	Hofmann	
BEARBEITUNG	Bosch	DENGLER AMTSLEITER
M = 1:8.000	PLAN-NR.	

Bedarfsmitteilung Städtebauförderung

Jahr **2022**

gemäß Nr. 22.1 Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR)

Zutreffendes bitte ☒ ankreuzen oder ausfüllen

An die
Regierung von Mittelfranken
Sachgebiet 34 Städtebau
Postfach 606
91511 Ansbach

1. Zuwendungsempfänger

[x] Stadt [ ] Markt [ ] Gemeinde	Name: **Nürnberg**		
Anschrift (PLZ Ort, Straße Nr.): Stadtplanungsamt, Marienstraße 6, 90402 Nürnberg			Gem.-Schlüssel: 5640000
Auskünfte erteilt: Frau Fellmann	Hauptanschluss: 0911 231	Nbst. Tel.: 3059	Nbst. Fax: 2684
E-Mail-Adresse: sabine.fellmann@stadt.nuernberg.de	Landkreis:		

2. Zur Förderung beantragte Maßnahme

Städtebauförderungsprogramm	Bezeichnung der Gesamt- und Teilmaßnahmen (z.B.: Untersuchungsgebiet Altstadt, Sanierungsgebiete xy, Entwicklungsbereich xy, Stadtumbaugebiet xy, Soziale-Stadt-Gebiet xy usw.)
Sozialer Zusammenhalt	15-01 St. Leonhard / Schweinau
Gesamtmaßnahme / Einzelvorhaben	
Gesamtmaßnahme	

3. Programmanmeldung

	Programmjahr	Vorausschau für die drei Fortschreibungsjahre		
	2022	2023	2024	2025
	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR
voraussichtlich insgesamt anfallende förderfähige Kosten (s. S. 2 ff)	**3.050**	2.840	430	0

4. Erklärungen

Wir beantragen für die auf den folgenden Seiten aufgeführten Einzelmaßnahmen und deren voraussichtlich förderfähige Kosten die Bereitstellung der entsprechenden Städtebauförderungsmittel zum höchstmöglichen Fördersatz (ggf. nach Abzug evtl. Einnahmen). Wir versichern, dass die erforderlichen gemeindlichen Eigenmittel im Haushaltsplan bzw. im Entwurf hierzu eingestellt und die für die drei Fortschreibungsjahre angemeldeten Beträge der mehrjährigen Finanzplanung zugrunde gelegt werden.

[x] Ich bestätige, dass die Angaben richtig und vollständig sind.

Anlagen:

[x] Maßnahmenplan

[ ] Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB

Ggf. zusätzlich erforderliche Fördervoraussetzungen:

[ ] Selbstbindungsbeschluss zur vorrangigen Innenentwicklung

[ ] Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB im Fördergebiet

[ ] Billigungsbeschluss interkommunales Entwicklungskonzept

Ort, Datum	Unterschrift
Nürnberg,	Dengler

Stand: September 2020

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

angemeldete Einzelmaßnahmen Stadterneuerungsgebiet **St. Leonhard / Schweinau**	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
	voraussichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgesehen im Programmjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2022	2023	2024	2025
Ordnungsmaßnahmen						
Baumaßnahmen						
Neubau Kinder-/Jugendhaus "Oase"	6.070		**2.900**	2.740	430	
Quartiersmanagement (p.A.)						
15-01-002_QM Honorar	60		**60**	60		
15-01-001_Quartiersbüro	15		**15**	15		
15-01-048_Verfügungsfonds	25		**25**	25		
Sonstiges						
15-01-034_Mehr Grün für Nürnberg	50		**50**			
Vollständig bewiligte Maßnahmen						
bis einschließlich 2021	4.698	4.698				
Gesamtsumme	**10.918**	**4.698**	**3.050**	**2.840**	**430**	**0**

NÜRNBERG

Anlage

Bedarfsmitteilung 2022

- Umgriff St. Leonhard / Schweinau
- abgeschlossene Maßnahmen
- begonnene Maßnahmen (noch nicht abgeschlossen)
- neue Maßnahmen im Programmjahr 2022
- geplante Maßnahmen (für Fortschreibungsjahre)
- Quartiersbüro

STADTPLANUNGSAMT		
St. Leonhard / Schweinau		
STADTERNEUERUNG		NÜRNBERG, 07.Oktober 2021
ABTEILUNG	Lang	
LEITUNG	Hofmann	
BEARBEITUNG	Fellmann	
M = 1:8.000	PLAN-NR.	DENGLER AMTSLEITER

Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung I Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Bedarfsmitteilung Städtebauförderung

Jahr **2022**

gemäß Nr. 22.1 Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR)

Zutreffendes bitte ☒ ankreuzen oder ausfüllen

An die
Regierung von Mittelfranken
Sachgebiet 34 Städtebau
Postfach 606
91511 Ansbach

1. Zuwendungsempfänger

[x] Stadt [ ] Markt [ ] Gemeinde	Name: **Nürnberg**		
Anschrift (PLZ Ort, Straße Nr.): Stadtplanungsamt, Marienstraße 6, 90402 Nürnberg			Gem.-Schlüssel: 5640000
Auskünfte erteilt: Frau Eva Brendel	Hauptanschluss: 0911 231	Nbst. Tel.: 4908	Nbst. Fax: 2684
E-Mail-Adresse: eva.brendel@stadt.nuernberg.de	Landkreis:		

2. Zur Förderung beantragte Maßnahme

Städtebauförderungsprogramm: Wachstum und nachhaltige Erneuerung	Bezeichnung der Gesamt- und Teilmaßnahmen (z.B.: Untersuchungsgebiet Altstadt, Sanierungsgebiete xy, Entwicklungsbereich xy, Stadtumbaugebiet xy, Soziale-Stadt-Gebiet xy usw.): 20-01 Langwasser
Gesamtmaßnahme / Einzelvorhaben: Gesamtmaßnahme	

3. Programmanmeldung

	Programmjahr	Vorausschau für die drei Fortschreibungsjahre		
	2022	2023	2024	2025
	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR
voraussichtlich insgesamt anfallende förderfähige Kosten (s. S. 2 ff)	**540**	2.510	1.142	480

4. Erklärungen

Wir beantragen für die auf den folgenden Seiten aufgeführten Einzelmaßnahmen und deren voraussichtlich förderfähige Kosten die Bereitstellung der entsprechenden Städtebauförderungsmittel zum höchstmöglichen Fördersatz (ggf. nach Abzug evtl. Einnahmen). Wir versichern, dass die erforderlichen gemeindlichen Eigenmittel im Haushaltsplan bzw. im Entwurf hierzu eingestellt und die für die drei Fortschreibungsjahre angemeldeten Beträge der mehrjährigen Finanzplanung zugrunde gelegt werden.

[x] Ich bestätige, dass die Angaben richtig und vollständig sind.

Anlagen:

[x] Maßnahmenplan

[ ] Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB

Ggf. zusätzlich erforderliche Fördervoraussetzungen:

[ ] Selbstbindungsbeschluss zur vorrangigen Innenentwicklung

[ ] Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB im Fördergebiet

[ ] Billigungsbeschluss interkommunales Entwicklungskonzept

Ort, Datum

Unterschrift

Dengler

Stand: September 2020

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

angemeldete Einzelmaßnahmen Stadterneuerungsgebiet **Langwasser**	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
	voraussichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgesehen im Programmjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2022	2023	2024	2025
Vorbereitungen, Grunderwerb						
Vorbereitende Untersuchungen	80		**80**			
20-01-001 Machbarkeitsstudie Weiterentwicklung	114	100	**14**			
Ordnungsmaßnahmen						
Ferdinand Drexler Weg 1.BA	2.000		**100**	500	1.000	400
Spielplatz Annette-Kolb-Anlage	2.108		**216**	1.880	12	0
Baumaßnahmen						
-						
Quartiersmanagement (p.A.)						
Quartiersmanagement	40		**40**	40	40	40
Verfügungsfonds	30		**30**	30	30	30
Sonstiges						
20-01-006 Programm "Mehr Grün für Nbg"	200	50	**50**	50	50	
Öffentlichkeitsarbeit	57	17	**10**	10	10	10
Vollständig bewiligte Maßnahmen						
Verfügungsfonds 2017-2020	48	48				
20-01-004 Beteiligung Baugebiet A/B	7	7				
20-01-001 Gemeinschaftshaus Interim	438	438				
20-01-002 Sanierung Gemeinschaftshaus	5.816	5.816				
Gesamtsumme	**10.938**	**6.476**	**540**	**2.510**	**1.142**	**480**

NÜRNBERG

Anlage

Bedarfsmitteilung 2022

- Umgriff Langwasser
- abgeschlossene Maßnahmen
- begonnene Maßnahmen (noch nicht abgeschlossen)
- neue Maßnahmen im Programmjahr 2022
- geplante Maßnahmen (für Fortschreibungsjahre)

STADTPLANUNGSAMT		
Langwasser		
STADTERNEUERUNG		NÜRNBERG, 07.Oktober 2021
ABTEILUNG	Lang	
LEITUNG	Hofmann	
BEARBEITUNG	Brendel	
M = 1:15.000	PLAN-NR.	DENGLER AMTSLEITER

Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung I Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Bedarfsmitteilung Städtebauförderung

Jahr **2022**

gemäß Nr. 22.1 Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR)

Zutreffendes bitte ☒ ankreuzen oder ausfüllen

An die
Regierung
Sachgebiet 34 Städtebau
Postfach 606
91511 Ansbach

1. Zuwendungsempfänger

[x] Stadt [ ] Markt [ ] Gemeinde	Name: **Nürnberg**		
Anschrift (PLZ Ort, Straße Nr.): Stadtplanungsamt, Marienstraße 6, 90402 Nürnberg			Gem.-Schlüssel: 5640000
Auskünfte erteilt: Frau Fellmann	Hauptanschluss: 0911 231	Nbst. Tel.: 3059	Nbst. Fax: 2684
E-Mail-Adresse: sabine.fellmann@stadt.nuernberg.de	Landkreis:		

2. Zur Förderung beantragte Maßnahme

Städtebauförderungsprogramm: Wachstum und nachhaltige Erneuerung	Bezeichnung der Gesamt- und Teilmaßnahmen (z.B.: Untersuchungsgebiet Altstadt, Sanierungsgebiete xy, Entwicklungsbereich xy, Stadtumbaugebiet xy, Soziale-Stadt-Gebiet xy usw.)
Gesamtmaßnahme / Einzelvorhaben: Gesamtmaßnahme	08-01 Gleißhammer / St. Peter / Tullnau

3. Programmanmeldung

	Programmjahr **2022**	Vorausschau 2023	Vorausschau 2024	Vorausschau 2025
	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR
voraussichtlich insgesamt anfallende förderfähige Kosten (s. S. 2 ff)	**580**	35	0	0

4. Erklärungen

Wir beantragen für die auf den folgenden Seiten aufgeführten Einzelmaßnahmen und deren voraussichtlich förderfähige Kosten die Bereitstellung der entsprechenden Städtebauförderungsmittel zum höchstmöglichen Fördersatz (ggf. nach Abzug evtl. Einnahmen). Wir versichern, dass die erforderlichen gemeindlichen Eigenmittel im Haushaltsplan bzw. im Entwurf hierzu eingestellt und die für die drei Fortschreibungsjahre angemeldeten Beträge der mehrjährigen Finanzplanung zugrunde gelegt werden.

[x] Ich bestätige, dass die Angaben richtig und vollständig sind.

Anlagen:

[x] Maßnahmenplan
[ ] Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB

Ggf. zusätzlich erforderliche Fördervoraussetzungen:

[ ] Selbstbindungsbeschluss zur vorrangigen Innenentwicklung
[ ] Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB im Fördergebiet
[ ] Billigungsbeschluss interkommunales Entwicklungskonzept

Ort, Datum	Unterschrift
Nürnberg, 08.10.2021	Dengler

Stand: September 2020

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

angemeldete Einzelmaßnahmen Stadterneuerungsgebiet **Gleißhammer / St. Peter / Tullnau**	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
	voraussichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bewilligt	vorgesehen im Programmjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2022	2023	2024	2025
Ordnungsmaßnahmen						
08-01-067_Neubleiche, Bleichplatz und Grünfläche	415	250	**155**	10		
Neugestaltung Straßenraum Neubleiche und Schanzenstraße	400		**400**			
Baumaßnahmen						
Sonstiges Kosten p.a.						
08-02-068_Projektfond.	5		**5**	5		
08-01-069_Mehr Grün für Nürnberg	20		**20**	20		
Vollständig bewiligte Maßnahmen						
bis 2021	834	834				
Gesamtsumme	**1.674**	**1.084**	**580**	**35**	**0**	**0**

NÜRNBERG

Anlage

Bedarfsmitteilung 2022

- Umgriff Gleißhammer / St. Peter / Tullnau
- abgeschlossene Maßnahmen
- begonnene Maßnahmen (noch nicht abgeschlossen)
- neue Maßnahmen im Programmjahr 2022
- geplante Maßnahmen (für Fortschreibungsjahre)

STADTPLANUNGSAMT		
Gleißhammer / St. Peter / Tullnau		
STADTERNEUERUNG		NÜRNBERG, 07.Oktober 2021
ABTEILUNG	Lang	
LEITUNG	Hofmann	
BEARBEITUNG	Fellmann	
M = 1:6.500	PLAN-NR.	DENGLER AMTSLEITER

Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung | Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Bedarfsmitteilung Städtebauförderung

Jahr **2022**

gemäß Nr. 22.1 Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR)

Zutreffendes bitte ☒ ankreuzen oder ausfüllen

An die
Regierung
Sachgebiet 34 Städtebau
Postfach 606
91511 Ansbach

1. Zuwendungsempfänger

[x] Stadt [ ] Markt [ ] Gemeinde	Name: **Nürnberg**		
Anschrift (PLZ Ort, Straße Nr.): Stadtplanungsamt, Marienstraße 6, 90402 Nürnberg			Gem.-Schlüssel: 5640000
Auskünfte erteilt: Frau Fellmann	Hauptanschluss: 0911 231	Nbst. Tel.: 3059	Nbst. Fax: 2684
E-Mail-Adresse: sabine.fellmann@stadt.nuernberg.de	Landkreis:		

2. Zur Förderung beantragte Maßnahme

Städtebauförderungsprogramm: Wachstum und nachhaltige Erneuerung	Bezeichnung der Gesamt- und Teilmaßnahmen (z.B.: Untersuchungsgebiet Altstadt, Sanierungsgebiete xy, Entwicklungsbereich xy, Stadtumbaugebiet xy, Soziale-Stadt-Gebiet xy usw.): Oberer Wöhrder See
Gesamtmaßnahme / Einzelvorhaben: Gesamtmaßnahme	

3. Programmanmeldung

	Programmjahr **2022**	Vorausschau für die drei Fortschreibungsjahre 2023	2024	2025
	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR
voraussichtlich insgesamt anfallende förderfähige Kosten (s. S. 2 ff)	**210**	920	1.600	1.130

4. Erklärungen

Wir beantragen für die auf den folgenden Seiten aufgeführten Einzelmaßnahmen und deren voraussichtlich förderfähige Kosten die Bereitstellung der entsprechenden Städtebauförderungsmittel zum höchstmöglichen Fördersatz (ggf. nach Abzug evtl. Einnahmen). Wir versichern, dass die erforderlichen gemeindlichen Eigenmittel im Haushaltsplan bzw. im Entwurf hierzu eingestellt und die für die drei Fortschreibungsjahre angemeldeten Beträge der mehrjährigen Finanzplanung zugrunde gelegt werden.

[x] Ich bestätige, dass die Angaben richtig und vollständig sind.

Anlagen:

[x] Maßnahmenplan

[ ] Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB

Ggf. zusätzlich erforderliche Fördervoraussetzungen:

[ ] Selbstbindungsbeschluss zur vorrangigen Innenentwicklung

[ ] Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB im Fördergebiet

[ ] Billigungsbeschluss interkommunales Entwicklungskonzept

Ort, Datum	Unterschrift
Nürnberg,	Dengler

Stand: September 2020

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

angemeldete Einzelmaßnahmen Stadterneuerungsgebiet **Oberer Wöhrder See**	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
	voraussichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgesehen im Programmjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2022	2023	2024	2025
Vorbereitungen, Grunderwerb						
Ordnungsmaßnahmen						
BA 1 Laufamholzer Marter (Spielplatz Flussstraße)	1.200		**70**	700	300	130
BA 4+5 Marthastr. + 5 Zyklopen	3.000		**140**	220	1.300	1.000
Baumaßnahmen						
Sonstiges						
Abgeschlossene Maßnahmen						
Gesamtsumme	**4.200**	**0**	**210**	**920**	**1.600**	**1.130**

NÜRNBERG

Anlage

Bedarfsmitteilung 2022

- Umgriff Oberer Whörder See
- abgeschlossene Maßnahmen
- begonnene Maßnahmen (noch nicht abgeschlossen)
- neue Maßnahmen im Programmjahr 2022
- geplante Maßnahmen (für Fortschreibungsjahre)

STADTPLANUNGSAMT		
Oberer Whörder See		
STADTERNEUERUNG		NÜRNBERG, 07.Oktober 2021
ABTEILUNG	Lang	
LEITUNG	Hofmann	
BEARBEITUNG	Fellmann	
M = 1:6.500	PLAN-NR.	DENGLER AMTSLEITER

Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung I Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet