Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses

22.12.2022

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Tagesordnung -öffentlich- 4

Vorlagendokumente

TOP Ö 1 Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ für ein Gebiet entlang des Wetzendorfer Landgrabens, westlich des Karl-May-Wegs, nördlich der Parlerstraße und der Wetzendorfer Straße sowie östlich der Prälat-Nicol-Straße und der Wachtelstraße

Sitzungsvorlage Stpl/067/2022 6

Entscheidungsvorlage Stpl/067/2022 10

Übersichtsplan Stpl/067/2022 18

Entwurf der Satzung Stpl/067/2022 19

Entwurf der Begründung Stpl/067/2022 34

Anlagen zur Begründung Stpl/067/2022 145

Umweltbericht Stpl/067/2022 146

TOP Ö 2 Bebauungsplan Nr. 4651 "Volkacher Straße" für ein Gebiet südlich der Volkacher Straße Billigung

Sitzungsvorlage Stpl/070/2022 197

Entscheidungsvorlage Stpl/070/2022 201

Umsetzungstabelle Baulandbeschluss Stpl/070/2022 203

Übersichtsplan Stpl/070/2022 204

Entwurf der Satzung Stpl/070/2022 205

Entwurf der Begründung Stpl/070/2022 213

Umweltbericht Stpl/070/2022 248

TOP Ö 3 Abbruch des Baudenkmals Radrennbahn Kellerstraße 4 in Reichelsdorf

Sitzungsvorlage BoB/001/2022 294

Entscheidungsvorlage BoB/001/2022 298

Plan Abrissantrag BoB/001/2022 304

TOP Ö 4 Bebauungsplan Nr. 4654 "Ehemalige Radrennbahn", Bericht über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, Behandlung der Anträge, Erweiterung des Geltungsbereichs und Billigung

Sitzungsvorlage Stpl/064/2022 305

Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 22.03.2021 Stpl/064/2022 309

Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 31.03.2021 Stpl/064/2022 310

Antrag der Bündnis 90/Die Grünen Stadtratsfraktion vom 08.04.2021 Stpl/064/2022 312

Antrag der Bündnis 90/Die Grünen Stadtratsfraktion vom 02.06.2021 Stpl/064/2022 314

Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 03.08.2021 Stpl/064/2022 316

Entscheidungsvorlage Stpl/064/2022 318

Umsetzungstabelle Baulandbeschluss Stpl/064/2022 333

Übersichtsplan Stpl/064/2022 334

Beiplan 1 und 2 Stpl/064/2022 335

Entwurf der Satzung Stpl/064/2022 336

Entwurf der Begründung Stpl/064/2022 346

TOP Ö 5 Bebauungsplan Nrn. 3877, 3896, 3904, 3924, 3929, 3943, 3954, 3956, 3973 sowie 4083

Sitzungsvorlage Stpl/063/2022 414

Entscheidungsvorlage Stpl/063/2022 418

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 3877 Stpl/063/2022 422

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 3896 Stpl/063/2022 423
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 3904 Stpl/063/2022 424
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 3924 Stpl/063/2022 425
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 3929 Stpl/063/2022 426
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 3943 Stpl/063/2022 427
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 3954 Stpl/063/2022 428
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 3956 Stpl/063/2022 429
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 3973 Stpl/063/2022 430
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 4083 Stpl/063/2022 431
* TOP Ö 6 Neugestaltung Mögeldorfer Plärrer
Sitzungsvorlage Stpl/068/2022 432
Entscheidungsvorlage Stpl/068/2022 436
Entwurfsplanung Neugestaltung Mögeldorfer Plärrer vom 06.12.2022 Stpl/068/2022 441
Protokoll zur 235. Sitzung des Baukunstbeirates am 28./29.07.2022 Stpl/068/2022 442
TOP Ö 7 Förderung von Möglichkeitsräumen 2022
Bericht Stpl/069/2022 443
Bericht Stpl/069/2022 446
Impressionen 2022 Stpl/069/2022 450

TAGESORDNUNG

Sitzung
Sitzung des Stadtplanungsausschusses

Sitzungszeit
Donnerstag, 22.12.2022, 15:00 Uhr

Sitzungsort
Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. **Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“**
für ein Gebiet entlang des Wetzendorfer Landgrabens, westlich des Karl-May-Wegs, nördlich der Parlerstraße und der Wetzendorfer Straße sowie östlich der Prälat-Nicol-Straße und der Wachtelstraße
Herauslösung des Bebauungsplans und Billigung

Beschluss
Stpl/067/2022

Ulrich, Daniel

2. **Bebauungsplan Nr. 4651 "Volkacher Straße"**
für ein Gebiet südlich der Volkacher Straße
Billigung

Beschluss
Stpl/070/2022

Ulrich, Daniel

3. **Abbruch des Baudenkmals Radrennbahn Kellerstraße 4 in Reichelsdorf**

Beschluss
BoB/001/2022

Ulrich, Daniel

4. **Bebauungsplan Nr. 4654 "Ehemalige Radrennbahn"**
für ein Gebiet westlich der Vorjurastraße, zwischen Kellerstraße, Rennbahnstraße und Umbenhauerstraße
Bericht über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, Behandlung der Anträge, Erweiterung des Geltungsbereichs und Billigung
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 22.03.2021
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 31.03.2021
Antrag der Bündnis 90/Die Grünen Stadtratsfraktion vom 08.04.2021
Antrag der Bündnis 90/Die Grünen Stadtratsfraktion vom 02.06.2021
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 03.08.2021

Beschluss
Stpl/064/2022

Ulrich, Daniel

5. **Bebauungsplan Nrn. 3877, 3896, 3904, 3924, 3929, 3943, 3954, 3956, 3973 sowie 4083**
Einstellung der Verfahren

Beschluss
Stpl/063/2022

Ulrich, Daniel

6. **Neugestaltung Mögeldorfer Plärrer**

Beschluss
Stpl/068/2022

Ulrich, Daniel
(Beilagen werden nachgereicht)

7. **Förderung von Möglichkeitsräumen 2022**

Bericht
Stpl/069/2022

Ulrich, Daniel

8. **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 01.12.2022, öffentlicher Teil**

Beschlussvorlage
Stpl/067/2022

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	22.12.2022	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße„
für ein Gebiet entlang des Wetzendorfer Landgrabens, westlich des Karl-May-Wegs, nördlich der Parlerstraße und der Wetzendorfer Straße sowie östlich der Prälat-Nicol-Straße und der Wachtelstraße
Herauslösung des Bebauungsplans und Billigung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Entwurf der Satzung
Entwurf der Begründung
Anlagen zur Begründung
Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):
Der Planungsbereich in Wetzendorf gehört zu den größeren bereits im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) dargestellten Wohnbaupotentialflächen. Am 10.12.2015 wurde das Bebauungsplanverfahrens Nr. 4641 „Wetzendorf“ zur Gesamtentwicklung eingeleitet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen und bodenordnerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um den in allen Segmenten in Nürnberg nach wie vor dringend benötigten Wohnraum unter den Gesichtspunkten einer nachhaltigen Quartiersentwicklung zur Verfügung stellen zu können. Der Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ soll aus dem Gesamtbebauungsplan Nr. 4641 herausgelöst werden. Der Entwurf des Bebauungsplans für den Teilbereich A soll gebilligt werden.

Der Geltungsbereich umfasst neben den Flächen, die zukünftig Wohnraum für ca. 2.250 Menschen bieten können, auch die ca. 9,5 ha große Grünfläche des „Wetzendorfer Parks“. Der Park als Herzstück der Gesamtentwicklung in Wetzendorf ist Baustein der hohen Qualität der geplanten Quartiere. Grundlage für die Entwicklung eines Stadtteilparks an dieser Stelle ist der „Masterplan Freiraum“. Die multicodierte Parkanlage wird mit dem Anspruch einer zukunftsweisenden nachhaltigen und klimasensiblen Planung gestaltet. Er ist ein Paradebeispiel moderner, ökologisch sensibler und klug durchdachter Parkplanung und so auch bundesweit beachtet. Hier spielen neben der Nutzbarkeit für die Naherholung und der Freiflächenversorgung der neuen Baugebiete auch die Ziele der ökologischen Aufwertung, des Artenschutzes, der Renaturierung der Fließgewässer und der Schaffung von Retentionsflächen für die Überflutungsvorsorge eine wichtige Rolle.

Auf Grund der engen Verknüpfung von Freiraumplanung, wassersensibler Erschließung im Sinne der Schwammstadt und Bebauung werden die Grünflächen schon sehr früh begleitend zur Bebauungsplanung objektplanerisch mitgedacht und entwickelt. Dies gilt auch für die Erschließungsanlagen, insbesondere für die Parlerstraße.

Ausgehend von den Darstellungen des Sachstandsberichts vom 09.07.2020 wurde auf Grundlage der aktualisierten Rahmen- und Freiflächenplanung sowie der Schärfung der Ziele zu einer nachhaltigen wassersensiblen Entwicklung der Bebauungsplanvorentwurf mit

integriertem Grünordnungsplan (inkl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB)) für den Teilbereich A entlang der Parlerstraße inklusive Parkflächen erarbeitet. Der Bebauungsplanvorentwurf wurde den Fachstellen im Sommer 2021 vorgelegt. Die Stellungnahmen wurden eingehend geprüft sowie die Gutachten und Fachplanungen – insbesondere auch das Entwässerungskonzept und die Straßenplanung – fortgeschrieben. Im Ergebnis wurde der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan erarbeitet.

Nach der Billigung des Bebauungsplanentwurfs wird dieser öffentlich ausgelegt sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet. Der Satzungsbeschluss ist für das zweite Halbjahr 2023 vorgesehen.

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.5.5 in der Begründung zum Bebauungsplan

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **LA**

☒ **Ref. VII/SW**

☒ **Geo**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass der dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ vom 15.11.2022 entsprechende Geltungsbereich aus dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 4641 "Wetzendorf" herausgelöst und als gesondertes Verfahren Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ für ein Gebiet entlang des Wetzendorfer Landgrabens, westlich des Karl-May-Wegs, nördlich der Parlerstraße und der Wetzendorfer Straße sowie östlich der Prälat-Nicol-Straße und der Wachtelstraße weitergeführt wird.

2. Der Stadtplanungsausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4641 A „Wetzendorf-Parlerstraße“ für ein Gebiet entlang des Wetzendorfer Landgrabens, westlich des Karl-May-Wegs, nördlich der Parlerstraße und der Wetzendorfer Straße sowie östlich der Prälat-Nicol-Straße und der Wachtelstraße auf Grundlage des Plans vom 15.11.2022, der Begründung mit Anlagen vom 15.11.2022 und dem Umweltbericht vom 14.11.2022.

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. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ für ein Gebiet entlang des Wetzendorfer Landgrabens, westlich des Karl-May-Wegs, nördlich der Parlerstraße und der Wetzendorfer Straße sowie östlich der Prälat-Nicol-Straße und der Wachtelstraße
Herauslösung des Bebauungsplans und Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation und Planungsverfahren

Der Planungsbereich in Wetzendorf gehört zu den größeren Potentialflächen für eine bauliche Entwicklung, die im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg dargestellt sind. Das mit dem Aufstellungsbeschluss am 10.12.2015 eingeleitete Planungsverfahren ist Teil der städtischen Strategie zur Mobilisierung dieser Flächenreserven- insbesondere für den Wohnungsbau. Es werden die planungsrechtlichen und bodenordnerischen Voraussetzungen geschaffen, um Bauland für den in allen Segmenten in Nürnberg nach wie vor dringend benötigten Wohnraum unter den Gesichtspunkten einer nachhaltigen Quartiersentwicklung zur Verfügung stellen zu können. Außerdem werden die Voraussetzungen für die Realisierung des „Wetzendorfer Parks“ mit Grünzügen als Teil der städtischen Freiraumstrategie des „Masterplan Freiraum“ und wesentliches Qualitätsmerkmal der Quartiersentwicklung geschaffen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualitäten wurde vom Büro Schellenberg/Bäumler, Dresden, zunächst ein Rahmenplan für den gesamten, Ende 2015 eingeleiteten Entwicklungsbereich erarbeitet. Die Ergebnisse der Beteiligungen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange, städtischen Dienststellen und der Öffentlichkeit, die Belange von Eigentümerinnen und Eigentümern, die Bestandsnutzung und die Berücksichtigung von wichtigen Umweltbelangen wie Natur-/Artenschutz, Hochwasserschutz und Überflutungsvorsorge wurden in einem komplexen Abstimmungsprozess in die Planung übernommen. Diesen Belangen wurde unter anderem durch die Herausnahme mehrerer Flächen aus dem Entwicklungsbereich und die Zurücknahme von Bauflächen aus dem zwischenzeitlich vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Wetzendorfer Landgrabens Rechnung getragen.

Der vorliegende Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4641 A umfasst den ersten Teilbereich der zwischen Thon und Wetzendorf angestrebten Gesamtentwicklung. Ein zweiter Teilbereich umfasst das geplante Quartier südlich der Schleswiger Straße (Nr. 4641 B). Die Planung für dieses Gebiet soll im Anschluss an das vorliegende Teilgebiet „Wetzendorf - Parlerstraße“ weiter vorangebracht werden. Der in der Gesamtkonzeption ursprünglich betrachtete dritte Bereich (Teil C) westlich des Berufsförderungswerks Nürnberg wird gemäß Beschluss vom 21.02.2019 nicht weiter verfolgt. Der gesamte Entwicklungsbereich umfasst damit zum heutigen Zeitpunkt noch ca. 31 ha, davon ca. 10,8 ha Park und Grünzüge sowie Bauflächen für insgesamt ca. 1.400 Wohneinheiten. 7,6 ha Fläche davon ist Teil des seit 03.03.2021 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets des Wetzendorfer Landgrabens mit Seegraben und von einer baulichen Entwicklung ausgeschlossen.

Zur Bewältigung der komplexen Aufgabenstellung und der hohen Ansprüche bei der Gebietsentwicklung wurde im Sinne einer interdisziplinären Bearbeitung schon frühzeitig im Planungsprozess ein Landschaftsarchitekturbüro in Arbeitsgemeinschaft mit einem u.a. im Bereich „Integriertes Regenwassermanagement und Hochwasserschutz“ spezialisierten Ingenieurbüro beauftragt. Die Objektplanung für den „Wetzendorfer Park“, das Wassermanagement und die Grünanlagen konnten damit den Prozess der Bebauungsplanentwicklung in enger Abstimmung in Richtung der Umsetzung einer wasser- und klimasensiblen Quartiersentwicklung begleiten.

Das Verfahren verlief im Einzelnen wie folgt:

- 10.12.2015 Beschluss im AfS zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4641 „Wetzendorf“ auf Grundlage des verwaltungsintern erarbeiteten Strukturkonzepts vom 29.10.2015, Anordnung der Umlegung
- 31.07. - 05.09.2017 Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung auf Grundlage des vom Büro Schellenberg/Bäumler, Dresden, konkretisierten Rahmenplans vom 27.07.2017
- 31.01.2018 Vergabe des Planungsauftrages für den „Wetzendorfer Park“ durch SöR/1-G, Kick-off-Veranstaltung zur Planung des „Wetzendorfer Parks“
- 08.03.2018 Beschluss im AfS zur Änderung des Geltungsbereichs und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auf Grundlage des vom Büro Schellenberg/Bäumler, Dresden, konkretisierten Rahmenplans vom 09.02.2018, der Begründung vom 09.02.2018 und des 1. Entwurfs Umweltbericht vom 06.02.2018
- 21.02.2019 Beschluss im AfS zum weiteren Vorgehen nach erfolgter frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung
- 09.07.2020 Sachstandsbericht im AfS
- 08.07. - 13.08.2021 Durchführung der stadtinternen Dienststellenbeteiligung auf Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans

Entwurf des Bebauungsplans

Eckdaten
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ umfasst eine Fläche von 22,3 ha mit Baugebietsflächen für ca. 1.110 Wohneinheiten mit Wohnraum für ca. 2.250 Einwohnerinnen und Einwohner. Der „Wetzendorfer Park“ umfasst ca. 9,5 ha, wovon aktuell 7,3 ha Fläche als Überschwemmungsgebiet vorläufig gesichert sind. Weitere 1,8 ha öffentliche Grünflächen gliedern die Baugebiete.
Von den ca. 1.110 Wohneinheiten sind 290 förderfähig entsprechend der Richtlinien für den geförderten Wohnungsbau zu errichten.
Bei 6,6 ha Nettobaufläche ergibt sich gemittelt eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,6 bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 2,2. Um im Gebiet ein breites Spektrum an Wohnungsgrößen zu sichern, wurde die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude in einzelnen Teilbereichen beschränkt.

Städtebauliches Konzept
Zwischen den Ortsteilen Wetzendorf und Thon sowie den Großbausteinen Bauindustriezentrum und Berufsförderungswerk Nürnberg soll ein neuer Stadtteil unter den Gesichtspunkten einer zukunftsfähigen Quartiersentwicklung entstehen. Der erste Teilbereich an der Parlerstraße umfasst daher nicht nur Wohnbauflächen, sondern auch Flächen für die gemischten Nutzungen eines belebten Quartierszentrums, einer Kindertagesstätte und eines Kinder- und Jugendhauses, sowie den zukünftigen „Wetzendorfer Park“.

Das städtebauliche Konzept reagiert im Westen auf die Anforderung, ein Quartierszentrum als Auftakt der Entwicklung im Umgang mit dem trotz Verlagerungsbemühungen am Standort verbleibenden Gewerbebetrieb zu schaffen. Ebenso wird im westlichen Planungsbereich der stadträumliche Übergang zwischen der vorhandenen Bebauungsstruktur in Wetzendorf zum neuen Geschosswohnungsbau entlang der Parlerstraße vermittelt. Die Gebäudestruktur schließt hier direkt mit Doppelhäusern an die bestehenden Doppelhäuser der Prälat-Nicol-Straße an. Im Anschluss daran folgen Stadthäuser. Zur Grünanlage und zum Gewerbebetrieb nach Süden

bilden 3-geschossige Wohnen- bzw. gemischt genutzte Gebäude die räumliche Kante. In diesem Bereich, der über die Alte Parlerstraße verkehrlich erschlossen wird, wird damit auch nur eine begrenzte Zahl an Wohneinheiten neu entstehen. Des Weiteren werden so kleinteilige, separat erschließbare Einheiten ermöglicht, die den Anforderungen aus der Umlegung und der großen Anzahl daran beteiligter Eigentümerinnen und Eigentümern und deren Zuteilungsansprüchen Rechnung tragen.

Das Quartierszentrum bildet einen als Platz mit Aufenthaltsqualitäten gestalteten öffentlichen Raum. Um diesen gruppieren sich ein Kinder- und Jugendhaus, Einzelhandelsflächen für Nahversorgung und Flächen für weitere Nutzungen, die für ein lebendiges Quartier und im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ wichtig sind. Ein besonderes Augenmerk wird auf belebte Erdgeschosszonen gelegt.

Die östlich des geplanten Quartierszentrums gelegene Grünfläche öffnet sich weit zum Park und bildet den Übergang zur neu interpretierten Blockrandbebauung an der Parlerstraße. Diese bildet den Schwerpunkt der baulichen Entwicklung hinsichtlich Nutzung, Dichte und Geschossigkeit. Durch die vier zueinander verdrehten Baufelder werden einzelne Quartiere geschaffen. Diese zeichnen sich durch eigene private Freiräume aus, die im Zusammenspiel von begrünten Höfen und räumlichen Aufweitungen der inneren Durchwegung entstehen. Zwischen den Baufeldern liegen jeweils Grünflächen, die die Quartiere gliedern, einen Teil der Grünflächenversorgung der Gebiete gewährleisten und im Sinne der Multicodierung für Entwässerung und Durchlüftung eine wichtige Funktion übernehmen. Durch die Grünanlagen wird man von der Parlerstraße in die zentrale Parkanlage geleitet. Die Zugänge bilden sich auch als Zäsuren im Straßenraum der Parlerstraße ab und gliedern diese. Ebenso wird die Promenade zum Park in Abschnitte gegliedert. An den Schnittstellen entstehen kleine Plätze, die durch den Höhenunterschied zwischen Baufeldern und Parkanlage als öffentliche Terrassen zum Aufenthalt einladen. Die Promenade ist konzipiert als Richtung Park durchlässiger Teil der primär fußläufigen Erschließung mit Aufenthaltsqualitäten. Auch ist sie Teil der fußläufigen Erschließung der Bebauung und Freiraumelement.

<u>Wohnraumkonzept</u>

Der Schwerpunkt der Entwicklung liegt im Geschosswohnungsbau. Von den ca. 1.100 Wohneinheiten sind nur ca. 27 im verdichteten Einfamilienhausbau vorgesehen.

Im Planungskonzept ist vorgesehen, dass ein Teilbaugebiet (WA1) die Möglichkeit eröffnet, unterschiedlichen Wohnformen mit innovativem Ansatz (generationenübergreifende Wohnkonzepte, Baugruppenmodelle, Förderung junger Familien etc.) Raum zu geben. Damit ist der wohnungspolitische Anspruch verbunden, neue Konzepte einer nicht investoren-gebundenen Entwicklung von Wohnraum zu fördern und gleichzeitig den Mehrwert, den solche Konzepte für eine nachhaltige Quartiersentwicklung und Verbreiterung des Wohnungsangebots haben können, zu nutzen. Eine Realisierung kann detailliert nur über Kaufverträge und Konzeptvergaben gesichert werden. Dies setzt städtisches Eigentum der Flächen voraus. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens ist zu prüfen, wieviel Grundstücksflächen der Stadt Nürnberg insgesamt zugeteilt werden können, um die verschiedenen Planungsziele umzusetzen.

Ein weiteres, über wohnungspolitische Beschlüsse gesichertes Ziel ist, im Gebiet 30% des Wohnungsbaus als geförderten Wohnungsbau zu errichten. Im Bebauungsplan ist daher in allen Teilbaugebieten, die rechnerisch mindestens 30 Wohneinheiten aufweisen, festgesetzt, dass jeweils 30% der Wohnungen förderfähig zu errichten sind. Für kleinere Baufelder bzw. Einfamilienhausgrundstücke, die an jeweils einzelne private Eigentümerinnen und Eigentümer zugeteilt werden, wurde auf diese Festsetzung aufgrund der Unverhältnismäßigkeit verzichtet. Als Maßstab gilt hier der Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg in seiner Fassung vom 05.02.2020. Durch die Festsetzung ergeben sich rechnerisch ca. 290 Wohneinheiten, die förderfähig zu errichten sind. Bei ca. 1.100 Wohneinheiten im Gesamtgebiet entspricht dies einer Quote von 26%. Um die angestrebten 30%, gerechnet auf die Gesamtentwicklung, zu erreichen,

muss die Stadt Nürnberg in den ihr nach der Umlegung zugeteilten Baufeldern bei der Entwicklung eine höhere Quote anstreben, da nur auf städtischen Flächen eine gesicherte Umsetzung (z.B. im Rahmen von Kaufverträgen) möglich ist. Auf privaten Grundstücken kann nur die Errichtung förderfähiger Wohnungen gesichert werden, nicht jedoch die Verpflichtung zur tatsächlichen Förderung.

Wetzendorfer Park

Die Flächen des Wetzendorfer Parks und seiner Grünverbindungen als Teil der städtischen Freiraumstrategie erfüllen wichtige, auch über die Quartiersentwicklung hinausreichende Aufgaben einer nachhaltigen klimagerechten Stadtenwicklung. Für das neue Quartier sorgen sie für die hochwertige Baugebietsentwicklung notwendigen Grün- und Spielflächen sowie für die Bewältigung der Eingriffsregelung und das klimasensible Wassermanagement. Die in das Gestaltungs- und Nutzungskonzept des Wetzendorfer Parks integrierten Retentionsräume werden Teil eines übergeordneten Hochwasserschutzkonzepts für den Wetzendorfer Landgraben. Der bisher zur besseren landwirtschaftlichen Nutzung linear verlaufende Abschnitt des Wetzendorfer Landgrabens soll unter Erhalt der bestehenden Biotope naturnah umgebaut und mit dem Seegraben als „Quelle“ einer dauerhaften Wasserführung zusammengelegt werden. Die geplanten Gewässerstrukturen mit naturnaher Ufer-, Sohl- und Saumgestaltung ermöglichen eine ökologische Aufwertung und stellen die Basis einer Weiterführung des Biotopverbundsystems Feuchtgebiete gemäß FNP dar.

Für die vielfältige Aufgaben erfüllende Parkanlage wird eine generationenübergreifende, gender- und klimagerechte sowie biodiversitätsfördernde Freiraumgestaltung angestrebt. Durch das Konzept, die Freiraumplanung so zu gestalten, dass Flächen und Elemente mehreren Anforderungen gerecht werden können, wird ein zukunftsweisender Umgang mit wertvollem Grund und Boden erreicht. Es sollen intensiv und extensiv genutzte Bereiche entstehen. Die intensiven Bereiche, die im Süden an die Bebauung angrenzen, sollen mit Ruhe- und Aktionszonen, Kommunikationsflächen sowie Sport- und Spielangeboten ausgestattet werden. Die extensiv bzw. naturnah gestalteten und nutzbaren Bereiche prägen in Kombination mit der übergeordneten, in Ost-West-Richtung verlaufenden Wegeverbindung den Nordteil der Parkanlage. Hier spielen neben der Nutzbarkeit für die Naherholung auch die Ziele der ökologischen Aufwertung, des Natur- und Artenschutzes, der Renaturierung der Fließgewässer und der Schaffung von Retentionsflächen eine wesentliche Rolle. Ein attraktives Wegenetz soll zum Spazierengehen und Radfahren einladen; dabei werden übergeordnete Freiraumverbindungen in Ost-West-Richtung sowie in Nord-Süd-Richtung umgesetzt.

Mobilität und Verkehr

Die grundsätzliche verkehrliche Erschließung des Gebiets beruht auf Beschlüssen des AfS und des AfV. Demnach sind die Flächen nördlich der Parlerstraße über die Parlerstraße zu erschließen. Eine Verbindung für den Kfz-Verkehr zwischen der Forchheimer Straße und der Parlerstraße ist als Planungsprämisse ausgeschlossen und dient dem Ziel, gebietsfremden Durchgangsverkehr in den Wohngebieten zu verhindern. Der durch die Neuentwicklung zusätzlich entstehende motorisierte Individualverkehr (MIV) verteilt sich damit im Wesentlichen über die Wetzendorfer Straße in das übergeordnete Verkehrsnetz. Die Wetzendorfer Straße ist aus verkehrlicher Sicht in der Lage, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Um die Verkehrslärmbelastung im Bestand zu reduzieren, muss die in der Bielefelder Straße bereits umgesetzte Tempo 30-Regelung in der Wetzendorfer Straße zukünftig bis zum Frauentaler Weg ausgeweitet werden. Die mit Fahrbahnverengung, Querungshilfen und Begrünung neu zu gestaltenden Verkehrsflächen der Wetzendorfer Straße im Bereich der neuen Entwicklung werden derzeit mit geplant.
Die Erschließung der Baufelder an der Parlerstraße für den MIV erfolgt weitgehend unterirdisch über Gemeinschaftstiefgaragen. Die Quartiere bleiben damit oberirdisch weitgehend autofrei. Der weiteren Erschließung dient ausschließlich ein dichtes Netz aus Geh- und Radwegen. Von

diesem Prinzip wird durch einzelne verkehrsberuhigte Stichstraßen abgewichen, weil das Umlegungsverfahren hier separat erschließbare Grundstücke notwendig macht.
Im Westen erfolgt eine Verbindung von der Alter Parlerstraße und Wachtelstraße über verkehrsberuhigte Bereiche. Hier sollen mit Rücksichtnahme auf den Bestand nur in untergeordnetem Umfang Wohneinheiten neu erschlossen werden.
Um eine zukunftsfähige Mobilität zu fördern, sind bei der Quartiersentwicklung zahlreiche Aspekte aus dem Mobilitätsbaukasten der Stadt Nürnberg berücksichtigt, und wenn möglich im Bebauungsplan aufgenommen.

Fußverkehrsmaßnahmen
• Dichtes, durchgängiges und sicheres Wegenetz • Sichere Schulwegeführung und Erreichbarkeit von Kinder- und Jugendhaus und Kita • Anschluss an benachbarte Quartiere z.B. über Stichweg zur Prälat-Nicol-Straße • Fortsetzung wichtiger Wegeverbindungen z.B. zum Bolzplatz Dorfäcker Straße • Sichere Querungsmöglichkeiten • Weitgehend autofreie Quartiere (oberirdisch) • Qualitätsvolle Grünausstattung • Beschattung durch Baumpflanzungen • Öffentliche Räume mit Aufenthaltsqualität • Umgestaltung von Bestandsstraßen
Radverkehrsmaßnahmen
• Schaffen einer 4 m breiten, attraktiven und in das Wegenetz eingebundenen Wegeverbindung im Wetzendorfer Park • Tempo 30 - Zone in der Parlerstraße • Durchlässigkeit zwischen Forchheimer Straße und Parlerstraße für den Radverkehr • Durchlässigkeit zwischen Parlerstraße und Alter Parlerstraße für den Radverkehr • Fortsetzung des Radweges an der Wetzendorfer Straße • Privilegierung von Radabstellräumen in den Erdgeschossen • Lademöglichkeiten für E-Bikes
ÖPNV-Maßnahmen
• Fortführung der Buslinie 47 aus der Forchheimer Straße in das Gebiet über eine Busschleuse • Einrichtung von zwei neuen barrierefreien Bushaltestellen an der Parlerstraße • Aufwertung der bestehenden Haltestellen an der Wetzendorfer Straße
Motorisierter Individualverkehr
• Reduzierung des Stellplatzschlüssels für private Pkw auf 60% (bzw. 50% bei geförderten Wohnungen) gegenüber der derzeitigen Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg • Reduzierung der öffentlichen Stellplätze im Straßenraum • Berücksichtigung von zwei E-Ladesäulen in der Parlerstraße • Berücksichtigung zweier Carsharing Parkplätze inklusive Stele für Mobilitätspunkte
Städtebauliche Maßnahmen
• Belebung des öffentlichen Raums durch abwechslungsreiche Erdgeschossnutzung • Ansiedlung eines Nahversorgers • Nutzungsmischung im Quartierszentrum und am Übergang zur Forchheimer Straße • Multifunktionale, gut ausgestattete öffentliche Räume • Angebot unterschiedlich großer und nutzbarer Grünflächen • Interessante Abfolge von Räumen und Sichtbeziehungen • Strukturierte Gestaltung der Parlerstraße und der Promenade zum Park • Ausreichend Sitzgelegenheiten • Beschattete Wegeführungen

Niederschlagsmanagement

Der Planung liegt ein Entwässerungskonzept zu Grunde, das dem Leitbild der „Schwammstadt“ und einer wassersensiblen Quartiersentwicklung mit einer blau-grünen Infrastruktur folgt.
Für die Entwässerung ist eine Kombination von in den Grünanlagen angeordneten Entwässerungsmulden, Retentionsflächen und Baumrigolen für die Reduzierung, Rückhaltung, und gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. In den Grünanlagen und der Parlerstraße wird das System der Baumrigole als Pilotprojekt in Nürnberg erstmals großflächig eingesetzt. Es kombiniert den Baumstandort mit Retentionsvolumen und ist damit sowohl flächensparend als auch nachhaltig in der Nutzung des Niederschlagswassers. Durch den Einsatz der Baumrigolen entsteht ein verstärkt mit Niederschlagswasser versorgter Baumstandort, der durch seine Verdunstungsleistung zur sommerlichen Kühlung beiträgt.
Durch die Festsetzung von Dachbegrünung wird die Abflussmenge ebenfalls wirksam reduziert. Durch die gezielte Abflussreduzierung und -rückhaltung wird der Wetzendorfer Landgraben als Vorflut nicht überlastet werden. Aufgrund der vorherrschenden Untergrundverhältnisse ist eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser nicht generell möglich. Die Dimensionierung der öffentlichen Entwässerungsanlagen berücksichtigt dies. Sie ist außerdem auf die Bewältigung des 10-jährlichen Regenereignisses ausgelegt und reagiert damit auf die Zunahme von Starkregenereignissen. Über das 10-jährliche Regenereignis hinausgehende Niederschlagsabflüsse (Starkregenereignisse) können zukünftig schadlos in der Parklandschaft zurückgehalten werden.

Hochwasserschutz

Das vorliegende Entwässerungskonzept gewährleistet für die An- und Unterlieger nicht nur eine hochwasserneutrale Baugebietsentwicklung. Vielmehr wird im Rahmen der Umgestaltung des Gewässersystems Wetzendorfer Landgraben und Seegraben sowie der Parkplanung zusätzlicher Retentionsraum geschaffen. Dieser Retentionsraum entlastet zukünftig auch die Unterlieger jenseits des Plangebiets. Für den ökologischen Ausbau des Gewässers ist ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren notwendig, das bereits angestoßen wurde.
Die Baugebiete liegen außerhalb der Linie des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets des Wetzendorfer Landgrabens (HQ_{100}) und tragen damit den Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zum Verbot einer Neuausweisung von Baugebieten in diesen Bereichen Rechnung. Für die Höhenkonzeption wurde im Sinne einer vorsorgenden Planung mit einer Höhenlage der Baugebiete einen Meter über den Wasserständen eines extremen Hochwasserereignisses gearbeitet. Nach Herstellung des Wetzendorfer Parks sowie der Renaturierung des Wetzendorfer Landgrabens und Seegrabens wird sich das tatsächliche Überschwemmungsgebiet HQ_{100} gegenüber dem amtlich gesicherten neu abformen, da die Schaffung von zusätzlichem und in die Parklandschaft integrierten Retentionsraum Planungsziel ist. Auch die Nutzbarkeit der Parkflächen wird dauerhaft sichergestellt.
Für die Planung wurde zudem eine Fließweganalyse für Starkregenereignisse erstellt, mit der nachgewiesen wurde, dass sich die Abflusssituation für die angrenzenden Gebiete bei Starkregen durch das Plangebiet nicht verschlechtert.

Archäologie

Auf Grundlage erster positiver Befunde wurden Teilbereiche des Geltungsbereichs vollumfänglich archäologisch untersucht sowie an mehreren Stellen archäologische Sondierungsgrabungen in Form von Grabungsstreifen vorgenommen. Im Ergebnis wurde der gesamte Geltungsbereich als Verdachtsfläche für Bodendenkmale beurteilt und dies entsprechend in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Ausgenommen hiervon sind die archäologisch bereits abschließend untersuchten Flächen. Im Rahmen der Baufeldfreimachung zukünftig städtischer Grundstücke erfolgen archäologische Grabungen im Bereich des Wetzendorfer Parks, der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf. Die Sicherung von Bodendenkmälern in den Baugebieten wird im Rahmen der jeweiligen Baumaßnahmen zu bewältigen sein.

Lärmschutz

Auf das Plangebiet wirken Immissionen aus gewerblichen Nutzungen, Verkehr und Sporteinrichtungen ein. In Teilen des Gebiets werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die einschlägigen, zugrundeliegenden Richt- bzw. Grenzwerte der TA Lärm bzw. der 16. und der 18. Verordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchV) überschritten. In der Folge sind zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich der Verkehrslärmeinwirkung bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Im Bereich der von Gewerbe- und Sportlärm betroffenen Fassaden sind nur Fenster, die sich nicht öffnen lassen, von Aufenthaltsräumen an den Immissionsorten zulässig, sofern keine vorgesetzten Schallschutzkonstruktionen (Prallscheiben, Loggien etc.) vorgesehen werden. Zum Schutz vor Gewerbelärm ist zudem die Errichtung einer Lärmschutzwand im Bereich des Kinder- und Jugendhauses vorgesehen. Darüber hinaus bedarf es einer bedingten Festsetzung zur Baureihenfolge im Bebauungsplan. Um die Verkehrslärmauswirkungen für den Bestand zu reduzieren, muss die Geschwindigkeitsbegrenzung der Wetzendorfer Straße wie geplant auf Tempo 30 im Zuge der Erschließung des Planungsbereichs erfolgen.

Artenschutz

Für den Planungsbereich Wetzendorf wurde eine Gesamt-saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) erstellt, um die von der Planung betroffenen Arten zu ermitteln. Gemäß der für den B-Plan Nr. 4641 A erstellten saP sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF), Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands (FCS) sowie Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme als Ersatz für den Wegfall der Lebensstätten von zwei Kiebitz-Brutpaaren wurde bereits in der Gemarkung Neunhof umgesetzt. Ebenso wurde die Anlage von Blühstreifen bzw. Ackerbrachen für Rebhühner sowie von Lerchenfenstern für Feldlerchen, jeweils außerhalb des Gebiets, bereits umgesetzt. Der Ausgleichsbedarf für weitere artenschutzrechtlich relevante Tierarten (hecken- und höhlenbrütende Vogelarten sowie Fledermäuse) wurde durch die Schonung und Integration von bestehenden Strukturen reduziert. Verbleibende, nicht vermeidbare Eingriffe in artenschutzrechtliche Gehölzbestände (insb. Höhlenbäume) bzw. durch Abbruch von Gebäuden sind durch Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands, wie das Aufhängen von Fledermaus- und Vogelkästen an Bäumen außerhalb des Plangebiets, das Ausschneiden von Baumhöhlen aus zu fällenden Bäumen und Aufhängen an anderen Bäumen außerhalb des Plangebiets sowie das Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen an öffentlichen Gebäuden im Gebiet auszugleichen.

Gutachten zur Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe

Die von der Planung durch den Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen betroffenen Betriebe wurden gutachterlich untersucht und die Auswirkungen im Einzelfall bewertet. Durch die Entwicklung des Bebauungsplangebiets 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ entsteht für einen Betrieb, der wesentlich betroffen ist, in erster Linie ein Verlust von gepachteten Flächen. Nach einer im Jahr 2022 erfolgten Fortschreibung, die nur die Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplanbereichs untersucht, liegt der Flächenverlust für den betroffenen Betrieb in einem Bereich, der in der Regel keine Existenzgefährdung auslöst.

Bodenordnung / Umlegung

Zur Realisierung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff Baugesetzbuch (BauGB) wurde bereits 2015 angeordnet und 2020 eingeleitet.

Kosten

Für die Erschließung sowie den Park (inkl. archäologischer Grabungen) sind die jeweiligen Maßnahmen durch die entsprechenden Dienststellen für das BIC-Verfahren angemeldet bzw. werden angemeldet. Für die städtischen Bedarfe auf der Gemeinbedarfsfläche sind nach genauer Definition des Raumprogramms die Kosten im Zuge des BIC-Verfahrens von der zuständigen Dienststelle zu ermitteln.

Durch die Umlegung und das Einbringen von städtischen Flächen in die Baulandentwicklung 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 BauGB öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden parallel dazu gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Im Anschluss an den Satzungsbeschluss wird die Umlegung durchgeführt. Parallel dazu wird die Planfeststellung für den Wetzendorfer Landgraben als Voraussetzung für die Parkgestaltung vorangetrieben.

Fazit

Der Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf-Parlerstraße“ soll aus dem Gesamtbebauungsplan Nr. 4641 herausgelöst werden. Der Entwurf des Bebauungsplans soll gebilligt werden. Mit dem Bebauungsplan werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan planungsrechtlich verbindlich gesichert.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4641 A "WETZENDORF - PARLERSTRASSE"

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

NÜRNBERG

Ö 1



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4641 A „WETZENDORF - PARLERSTRAßE“

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

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 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), 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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436), 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 die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 8. November 2022 (GVBl. S. 650).

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4641A

§ 1

für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet entlang des Wetzendorfer Landgrabens, westlich des Karl-May-Wegs, nördlich der Parlerstraße und der Wetzendorfer Straße sowie östlich der Prälat-Nicol-Straße und der Wachtelstraße wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil, der Beiplan 1 und Beiplan 2 sind Bestandteil der Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

1.1. Im allgemeinen Wohngebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) WA 1 bis WA 7 sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden in Form von Nachbarschaftsläden mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 400 m², Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

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

1.3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind unzulässig.

ENTWURF

Mischgebiete

1.4. Im Mischgebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) MI 1 bis MI 4 sind Wohnungen, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

1.5. Im Gebiet MI 2 sind Wohnnutzungen erst ab dem zweiten Vollgeschoss allgemein zulässig. Im ersten Vollgeschoss sind Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig.

1.6. Im Gebiet MI 3 sind im Erdgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß Sortimentsliste der Stadt Nürnberg zulässig. Untergeordnet sind im Erdgeschoss auch die nach 1.4. zulässigen Nutzungen zulässig.

1.7. Im Gebiet MI 4 sind in den ersten beiden Vollgeschossen nur Kindertagesstätten zulässig.

1.8. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe, Bordelle sowie Tankstellen sind unzulässig.

Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste der Stadt Nürnberg:

Arzneimittel, Blumen, Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch-/Putzmittel, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost, Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitungen/Zeitschriften, Zooartikel - Tiernahrung und Pflegemittel

Urbane Gebiete

1.9. Im urbanen Gebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) MU 1, MU 2.1 und MU 2.2 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.

1.10. Es sind Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 400 m² und nur im Erdgeschoss zulässig.

1.11. Im Gebiet MU 2.2 sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig.

1.12. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten sowie Tankstellen sind unzulässig.

Fläche für Gemeinbedarf

1.13. Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendhaus“ dient der Betreuung und Begegnung von Kindern und Jugendlichen. Hier sind Gebäude, Einrichtungen und Freiflächen im Sinne der Zweckbestimmung, einschließlich ergänzender Einrichtungen, wie Küchen, Verwaltung-, Lager-, Neben- und Sozialräume zulässig. Weiterhin sind der Hauptnutzung untergeordnete Räume zulässig, die der Einrichtung eines Mobilitätsstützpunkts dienen. Darüber hinaus sind technische Einrichtungen zur energetischen Versorgung der Gebiete zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch die festgesetzte Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der festgesetzten Geschossfläche (GF) bzw. der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie den Festsetzungen zur maximal zulässigen oder zwingend zu errichtenden Zahl der Vollgeschosse.

2.2. In den Gebieten WA 2.3, WA 2.4, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.2 sowie WA 4.3 darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF) maximal 0,6 m über der Wegefläche der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Promenade“ liegen. Im WA 1 darf die OKF maximal 0,6 m über der Oberkante der angrenzenden, zur Grünanlage 1a orientierten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ liegen.

ENTWURF

2.3. Die lichte Höhe des Erdgeschosses in den Gebieten MI 2 und MI 3 und im Gebiet MU 2.2 muss mindestens 3,5 m betragen.

2.4. Die im Planteil festgesetzte zulässige Geschossfläche im allgemeinen Wohngebiet - mit Ausnahme der Gebiete WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1 und WA 6.2 - sowie im Mischgebiet und urbanen Gebiet darf durch folgende Nutzungen überschritten werden:

- Abstellflächen und -räume für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwägen in der Größe von 50 m² je Hauseingang, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauseingang in das Erdgeschoss integriert sind;
- Gemeinschaftsräume wie beispielsweise zur Förderung der Nachbarschaften um die Fläche der Räume einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände bis maximal 60 m²; Räume zur Müll- und Wertstoffentsorgung um die Fläche der Räume einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände
- Tiefgaragenrampen
- um bis zu 6 m² je Wohnung, wenn aus Lärmschutzgründen verglaste, nicht beheizte und thermisch vom Wohnraum getrennte Loggien, Balkone und Terrassen erforderlich sind

3. Bauweise

Für die im Planteil festgesetzte abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind.

4. Abstandsflächen

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

4.2. Die Lärmschutzwand gemäß 21.1 der Satzung ist nicht abstandsflächenrelevant.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen

5.1. In den Gebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.1, WA 4.2 sowie WA 4.3 ist an den zu den gemeinschaftlich genutzten Freiflächen zugewandten Baugrenzen (Blockinnenhöfe) ein auch nur geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen unzulässig.

5.2. Die mit dem Planzeichen „Baugrenze mit Überschreitung durch Balkone, Loggien und Erker und Terrassen“ gekennzeichneten Baugrenzen dürfen um 2 m durch Balkone, Loggien, Erker und Terrassen überschritten werden, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand des Gebäudes in Anspruch nehmen.

5.3. In den Gebieten MI 3 und MI 4 ist erst ab einer lichten Höhe von 4 m eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze zur Parlerstraße für Balkone, Loggien, Erker und Einrichtungen zum Lärmschutz um 1,5 m zulässig.

5.4. In den Gebieten WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 ist eine Überschreitung der Baugrenzen zur Parlerstraße hin für Terrassen von Erdgeschosswohnungen bzw. für die Einrichtungen zum Lärmschutz (z.B. Loggien) in einer Tiefe von 2 m und einer Länge von 4 m je Wohneinheit zulässig. In den Obergeschossen ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zulässig.

5.5. Für die sonstigen Baugrenzen ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zulässig.

Baulinien

5.6. Im Gebiet MU 2.2 ist ab einer lichten Höhe von 4 m (Bezugspunkt Oberkante angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche) eine Überschreitung der Baulinie für Balkone, Loggien und Erker

ENTWURF

um 1,50 m zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

6. Nebenanlagen

6.1. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets, Mischgebiets sowie urbanen Gebiets sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur

- für Spiel, Freizeit und Erholung,
- für das Abstellen von Fahrrädern gem. 7.7 der Satzung und
- zur Ableitung und Speicherung von Niederschlagswasser

zulässig.

6.2. Die Nebenanlagen für Müll- und Wertstoffentsorgung sind - mit Ausnahme der Gebiete WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1 für WA 6.2, WA 7.1, WA 7.2, WA 7.3, MI 4 sowie der Fläche für Gemeinbedarf - in die jeweiligen Gebäude zu integrieren.

6.3. In den Gebieten WA 5.1 und WA 5.2 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche je Baugrundstück ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von maximal 4,0 m² zulässig.

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

7. Garagen, Stellplätze, Carports und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten

7.1. Im Plangebiet – mit Ausnahme der Gebiete WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1 und WA 6.2 – sind von den notwendigen Kfz-Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg vom 14.12.2007, zuletzt geändert durch Satzung vom 15.12.2016, nur 60 % und bei geförderten Mietwohnungen nur 50 % der Kfz-Stellplätze notwendig und zulässig. Diese sind nur in Tiefgaragen, in der Fläche für Gemeinbedarf auch als ebenerdige Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zulässig.

7.2. In den Gebieten WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1 und WA 6.2 ist pro Wohneinheit ein Kfz-Stellplatz nachzuweisen.

7.3. Die Errichtung von Garagen ist nur in den Gebieten WA 6.1 und WA 6.2 und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.4. Tiefgaragen sind innerhalb der Baugebiete, der privaten Grünflächen und der privaten Verkehrsflächen zulässig. Tiefgaragen sind nur eingeschossig zulässig.

7.5. Die Rampen von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sowie deren Notausgänge sind in die Gebäude zu integrieren.

7.6. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind nur in den Gebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2, WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3, WA 7.1, WA 7.2, WA 7.3, MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, MU 1, MU 2.1 sowie MU 2.2 zulässig. Es ist pro Gebiet jeweils nur eine Tiefgaragenzufahrt zulässig. Die Tiefgaragenzufahrt ist im Gebiet MU 1 nur über die östlich angrenzende Verkehrsfläche (Planstraße 4) zulässig.

7.7. Mindestens 10% der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg erforderlichen Fahrradabstellplätze sind ebenerdig und in überdachter Bauweise außerhalb der Gebäude herzustellen. Die weiteren notwendigen Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Gebäude oder in den Tiefgaragen nachzuweisen.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den Gebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.1, WA 4.2 sowie WA 4.3 sind je Wohngebäude maximal 24 Wohnungen zulässig.

ENTWURF

9. Soziale Wohnraumförderung

In den Gebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3, MI 3 sowie MU 2.2 sind 30 % der errichteten Geschossfläche für Wohnnutzung so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Hiervon kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die notwendige Geschossfläche für den geförderten Wohnraum bereits an anderer Stelle im Baufeld hergestellt worden ist. Der Nachweis für die folgenden Baufelder kann in den aufgezählten Gebieten erbracht werden:

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

10. Verkehrsflächen

In der öffentlichen Grünfläche sind entsprechend der im Planteil hinweislichen Lage zwei Hauptwege für den kombinierten Geh- und Radverkehr in der festgesetzten Breite und einer asphaltierten oder entsprechend für den Radverkehr geeigneten Wegedecke zulässig.

11. Führung von Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

12. Retention und Ableitung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser, welches nachweislich nicht auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden kann, ist zurückzuhalten und gedrosselt in folgende Entwässerungsanlagen (Beiplan 2) zu entwässern:

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

13. Öffentliche Grünflächen

Naturnahe Bereiche innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage 1“

Mindestens 30 % der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage 1“ sind als naturnahe Bereiche auszubilden.

Die naturnahen Bereiche sind durch ein ausgewogenes Verhältnis von gehölzbetonten und offenen, von hohem naturschutzfachlichen Wert gekennzeichneten Lebensräumen zu entwickeln. Bestehende Feuchtbiotope sind zu erhalten.

ENTWURF

14. Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

14.1. Korridor zur Neugestaltung eines naturnahen Gewässerlaufs

Der Wetzendorfer Landgraben und der Seegraben sind innerhalb des Korridors zur Neugestaltung eines naturnahen Gewässerlaufs zu einem Fließgewässer zusammenzulegen, naturnah zu gestalten, zu pflegen und zu entwickeln.

Die Fließgewässer sind gemäß dem heutigen potentiell natürlichen Gewässerzustand, mit unterschiedlichen Böschungsneigungen, mit Vertiefungen und Aufweitungen sowie Niedrigwassergerinnen auszubilden.

Begleitende wechselfeuchte Mulden sind anzulegen.

14.2. Minimierung der Bodenversiegelung / versickerungsfähige Beläge

Private oberirdische Stellplätze 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 und die Flächen nicht dem Schwerlastverkehr dienen.

Feuerwehrzufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, soweit sie sich nicht mit Geh- und Radwegen, Zufahrts- oder Anlieferungsbereichen und Platzflächen überschneiden.

15. Baumerhalt

15.1. Die in den öffentlichen Grünflächen zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Laubbaum mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) und 3-4x verpflanzt zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist innerhalb der jeweiligen Grünfläche vorzunehmen. Eine fachgerechte Verpflanzung zu erhaltender Bäume ist innerhalb der jeweiligen Grünfläche zulässig.

15.2. Die in den Straßenverkehrsflächen zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Laubbaum mit Stammumfang von mindestens 25-30 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) und 4-5x verpflanzt zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5 m vom Bestandsbaum entfernt, vorzunehmen.

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

16. Fläche zur Erhaltung, zum Anpflanzen und zur Entwicklung von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen zur Erhaltung, zum Anpflanzen und zur Entwicklung von Bäumen und Sträuchern 1-4 gemäß Planteil sind entsprechend der unten genannten Entwicklungszielen anzulegen und zu unterhalten.

- Fläche 1: Die Fläche ist durch die Pflanzung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher als Weichholz- und/oder Hartholzaue zu entwickeln. Bestehende Gehölze sind, soweit dem Entwicklungsziel entsprechend, zu erhalten und zu entwickeln.
- Fläche 2: Die Fläche ist durch Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als eine der Eingrünung dienende Gehölzstruktur zu entwickeln. Die bestehende Baumreihe aus Säulen-Pappeln ist durch Neupflanzungen von Säulen-Pappeln oder

ENTWURF

anderen säulenförmigen Laubholzbäumen der Wuchsklasse I oder II Richtung Osten zu ergänzen.

- Fläche 3: Die Fläche ist durch überwiegende Erhaltung des standortgerechten flächigen Weidengehölzes als Weichholz- und/oder Hartholzaue zu entwickeln. Ergänzende Pflanzungen standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher sind zulässig. Die Querung der Fläche mit einem unbefestigten Grünweg ist zulässig.
- Fläche 4: Die Spitzahorn-Reihe innerhalb der Fläche ist zu erhalten und weiterzuentwickeln. Bauliche Anlagen oder Befestigungen innerhalb der Fläche sind unzulässig. Die Veränderung des Unterwuchses ist zulässig.

17. Zu pflanzende Bäume

Zu pflanzende Bäume in den öffentlichen Grünflächen

17.1. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist, bezogen auf die jeweilige Teilfläche, mindestens die nachfolgende Anzahl an Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzgebot; St. = Stück):

- Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage 1:	279 St.
- Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage 2:	23 St.
- Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage 1a:	32 St.
- Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage 1b:	21 St.
- Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage 1c:	5 St.
- Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage 2a:	12 St.
- Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage 2b:	7 St.
- Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage 3a:	6 St.
- Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage 3b:	5 St.
- Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage 4a:	10 St.
- Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage 4b:	3 St.
- Grünfläche, Zweckbestimmung Kirchweihplatz:	8 St.
- Grünfläche, Zweckbestimmung Grünzug:	8 St.
- Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz 1:	7 St.
- Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz 2:	8 St.
- Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz 3:	7 St.

Anpflanzungen innerhalb der Flächen zur Erhaltung, zum Anpflanzen und zur Entwicklung von Bäumen und Sträuchern 1-3 dürfen auf das o.g. Pflanzgebot für die öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage 1“ nicht mit angerechnet werden.

Für die zuvor genannten Pflanzgebote sind standortgerechte, Laubbäume der Wuchsklasse I oder II als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm (gemessen in 1 m über dem Erdboden) und 3-4x verpflanzt zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Laubbaum derselben Pflanzqualität wie bei Neupflanzung zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist innerhalb der jeweiligen Grünfläche vorzunehmen.

17.2. In den naturnahen Bereichen der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage 1“ sind standortgerechte und zu mind. 75 % heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen

17.3. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen „Parkanlage 2“, der „Grünanlage 1 - 4“ und dem „Grünzug“ sind wegebegleitende Baumreihen anzulegen. Die Bäume dürfen auf das o.g. Pflanzgebot angerechnet werden.

17.4. Innerhalb der Grünfläche Zweckbestimmung „Parkanlage 1“ ist eine Baumreihe-, parallel zur geplanten Baumreihe innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

ENTWURF

„Promenade“ zu pflanzen (gemäß 17.5 der Satzung). Die Bäume dürfen auf das o.g. Pflanzgebot für die Grünfläche angerechnet werden.

Zu pflanzende Bäume in Verkehrsflächen

17.5. Innerhalb der Verkehrsflächen (VF) ist, bezogen auf die jeweilige Teilfläche, mindestens die nachfolgende Anzahl an Bäumen mit Gestaltungsvorgaben zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzgebot; St. = Stück):

- VF besonderer Zweckbestimmung „Promenade“: 31 St.
  als Baumreihe
- VF besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg + ÖPNV“ 13 St.
- VF besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ 5 St.
  der “Parlerstraße“ als straßenbegleitende Allee
- VF besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ 5 St.
  der „Planstraße 1“
- VF besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ 5 St.
  der „Planstraße 2“
- VF besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ zur Wachtelstraße 4 St.
  (im Nordwesten)
- VF besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich, Radfahrer frei“ 4 St.
  als Baumreihe in der Achse zwischen „Alte Parlerstraße“ und
  Grünfläche Zweckbestimmung „Grünanlage 1c“
- Straßenverkehrsfläche „Parlerstraße“ 67 St.
  als straßenbegleitende Allee
- Straßenverkehrsfläche „Alte Parlerstraße“ 10 St.
  als straßenbegleitende Baumreihe
- Straßenverkehrsfläche „Wetzendorfer Straße“ 5 St.
- Straßenverkehrsfläche „Schleswiger Straße“ 6 St.
  als straßenbegleitende/parkplatzbegrünende Baumreihe

Für die Pflanzungen sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) und 4-5 x verpflanzt, zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Laubbaum derselben Pflanzqualität wie bei Neupflanzung zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5 m vom abgängigen Baum entfernt, vorzunehmen.

Flächige Begrünung von Verkehrsflächen

17.6. Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Promenade“ sowie „Geh- Radweg + ÖPNV sind auf mind. 25% der Fläche unversiegelt und begrünt zu gestalten.

Zu pflanzende Bäume in den Freiflächen der Baugebiete und den privaten Grünflächen

17.7. Innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen sind die durch Planzeichen festgesetzten Bäume als Baumreihen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Baumstandort darf bis zu 5 m innerhalb der jeweiligen Grünfläche vom planzeichnerisch festgelegten Standort abweichen. Für die Pflanzgebote sind Laubbäume der Wuchsklasse I oder II als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm (gemessen in 1 m über dem Erdboden) und 3-4x verpflanzt zu verwenden.

17.8. Innerhalb der Gebiete WA 5.1 und WA 5.2 ist pro Grundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse II oder III zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort kann vom hinweislich dargestelltem Standort innerhalb der jeweiligen Grundstücksfläche abweichen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18-20 cm (gemessen in 1 m über dem Erdboden) aufweisen und 3-4x verpflanzt sein.

ENTWURF

17.9. Innerhalb der Gebiete WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3, WA 7.1 und WA 7.2, WA 7.3, MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, MU 1, MU 2.1 und MU 2.2 sowie der Fläche für den Gemeinbedarf ist je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche (zu begrünende Tiefgaragen-Oberflächen sind hierin inbegriffen) mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 -20 cm (gemessen in 1 m über dem Erdboden) aufweisen und 3-4x verpflanzt sein.

Für die auf dieses Pflanzgebot anrechenbaren, durch Planzeichen festgesetzten Bäume innerhalb dieser Gebiete und der Fläche für den Gemeinbedarf gilt: Es sind großkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm (gemessen in 1 m über dem Erdboden) und 3-4x verpflanzt zu verwenden. Der Baumstandort darf bis zu 5,0 m vom planzeichnerisch festgesetzten Standort abweichen. Innerhalb des Gebiets WA 1 ist entlang des südwestlich angrenzenden Geh- und Radwegs eine aus 4 Bäumen bestehende Baumreihe anzulegen. Dabei dürfen auch säulenförmige Arten verwendet werden.

17.10. Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Laubbaum der jeweils selben Pflanzqualität wie bei Neupflanzung zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche bzw. Gebietsfläche vorzunehmen.

Wurzelraum bei Baumpflanzungen

17.11. Im Bereich befestigter Flächen sind Baumstandorte mit mindestens 16 m² großen bodenoffenen Baumscheiben herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Der durchwurzelbare Bodenraum muss spartenfrei sein und darf ein Volumen von 19 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationsschicht muss mindestens 1,2 m stark sein. Darüber hinaus muss die Baumscheibe eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen.

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. Die restlichen 10m² sind dann unter fachgerechter Anwendung eines verdichtungsfähigen Baumsubstrates einschließlich Belüftungssystem herzustellen. Das Volumen von 19 m³ des durchwurzelbaren Bodenraums, sowie die Mindeststärke der Vegetationsschicht von 1,20 m darf weiterhin nicht unterschritten werden. Ein ausreichender Anfahrschutz bzw. Überfahrschutz ist dauerhaft zu gewährleisten.

18. Bauwerks- und Freiflächenbegrünung

Begrünung von Tiefgaragen

18.1. Tiefgaragendecken sind, soweit sie nicht überbaut werden, als begrünte Flächen anzulegen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationsschicht für Grünflächen bzw. unversiegelte Freiflächen über Tiefgaragen muss mindestens 1,2 m betragen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der Tiefgaragen zu berücksichtigen. Ausnahmen sind für Tiefgaragenrampen, Mulden zur Retention und Wegeflächen außerhalb der Baumstandorte begründet möglich. Bei der Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen muss für jeden Baum auf einer Fläche von mindestens 100 m² eine durchwurzelbare Vegetationsschicht von mindestens 1,2 m Dicke zur Verfügung stehen. Überschneidungen bei benachbarten Baumpflanzungen sind dabei möglich.

Dachbegrünung

18.2. Flachdächer und Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung bis zu 20° sind ab einer Gesamtfläche von 50 m² ganzflächig mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung). Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Sedum-/Gräser-/Kräutermischung anzusäen und/oder mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen. Die

Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen.

18.3. Flachdächer von Carports, Garagen, Müllgebäuden, Gartenhäusern und sonstigen Nebengebäuden oder -anlagen sind ab einer Dachfläche von 10 m² ganzflächig mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen.

Fassadenbegrünung

18.4. Fassaden und Fassadenabschnitte von Gebäuden, die auf einer Länge von über 3 m keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen, sind mit ausdauernden und hochwüchsigen Kletter- bzw. Rankgehölzen zu begrünen

18.5. Außenwände von Nebenanlagen und Mauern über 2 m Höhe sind mit ausdauernden Kletter- bzw. Rankgehölzen wirksam zu begrünen.

18.6. Pflanzbeete für Kletter- bzw. Rankgehölze müssen eine Vegetationstiefe von mindestens 50 cm aufweisen und mindestens 0,5 m² groß sein. Der durchwurzelbare Bodenraum je Pflanze muss mindestens 1,0 m³ betragen. Alle 1,5 m ist ein Kletter- bzw. Rankgehölz zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Freiflächenbegrünung

18.7. Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind vollständig zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Nicht zulässig sind nicht oder nur geringfügig bepflanzte Schottergärten.

18.8. Vorgärten sind zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Zwischen befestigten Flächen und der öffentlichen Verkehrsfläche muss ein bepflanzter Streifen mit einer Breite von mindestens 50 cm angelegt werden.

19. Zu pflanzende Hecke

Innerhalb der Baugebiete sind die durch Planzeichen festgesetzten Hecken zur Einfriedung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind als mind. 1,2 m breite und 1,2 m bis 1,5 m hohe Hecken aus Laubgehölzen auszubilden und zu pflegen. Im Anschluss an die Hecken sind zu den privaten Freiflächen bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen hin sichtdurchlässige Metallzäune gemäß 23.5 der Satzung zulässig. Die Mindestpflanzqualität von Sträuchern und Hecken ist: 80-100 cm.

20. Maßnahmen für den Artenschutz

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind zur Sicherung kontinuierlichen ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen, engl. continuous ecological functionality measures) (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:

20.1. CEF 1: Anlage von Ackerbrachen als „Kiebitzinsel“

Als Ersatz für den Wegfall der Lebensstätten von 2 Kiebitz-Brutpaaren sind auf den Flurstücken Nrn. 1037/2, 1037/3 (Teilfläche (TF)), 1038 (TF), 1039 (TF), 1041 (TF) (Brache 1), 1061 (Brache 2) und 988 (Brache 3), Gmkg. Neunhof, Rotationsbrachen zu etablieren.

Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes

Folgende Maßnahmen sind zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Populationen (FCS-Maßnahmen, engl. favorable conservation status) wildlebender Arten - entsprechend der saP

ENTWURF

und dem Maßnahmenkonzept - zu ergreifen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu unterhalten:

20.2. FCS 1: Aufhängen von Fledermaus- und Vogelkästen an Bäumen

Auf dem Flurstück Nr. 251, Gmkg. Reichelsdorf, sind 17 Höhlenbäume, bzw. 17 Bäume („Zukunftsbäume“) mit Höhlenpotential inklusive temporärer künstlicher Quartiere an diesen Bäumen (in Form von 10 Spalten- und 12 Höhlenkästen sowie 1 Winterquartier für Fledermäuse und 9 Höhlen- und 2 Halbhöhlen-Nistkästen für Vögel als Ersatz verlorengehender Baumhöhlen vorzuhalten. Zusätzlich sind die Bäume, an denen Kästen zu verhängen sind, als Zukunftsbäume zu sichern und zu entwickeln.

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

Nach der Fällung von Höhlenbäumen im Plangebiet sind die Baumhöhlen vorsichtig herauszutrennen und an den 17 Zukunftsbäumen (siehe FCS 1) auf Flurstück Nr. 251, Gmkg. Reichelsdorf, zu montieren.

20.4. FCS 3: Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen an öffentlichen Gebäuden

Als Ausgleichsmaßnahme für den Wegfall von Nistplätzen des Haussperlings sind in dem neu zu errichtenden öffentlichen Gebäude auf der Fläche für Gemeinbedarf 6 Mauersegler-Einzelkästen für den Haussperling in direkter Nähe zueinander anzubringen. Die Lage ist mit einer geeigneten Fachperson abzustimmen.

Als Ausgleichsmaßnahme für den Wegfall potenzieller Quartiere für die Zwergfledermaus sind an dem neu zu errichtenden öffentlichen Gebäude auf der Fläche für Gemeinbedarf an geeigneter Stelle 10 Fledermauskästen (davon 8 Fassadenquartiere und zwei Wandschalen) für gebäudebewohnende Fledermausarten zu verhängen/einzubauen.

20.5. FCS 4: Anlage von Blühstreifen/Ackerbrachen für Rebhühner

Für 1 Rebhuhn-Brutpaar sind auf den Flurstücken Nrn. 487/2, 491, 525, 527, 557, 558 und 626, Gmkg. Katzwang, Ackerbrachen zu entwickeln.

<u>Vermeidungsmaßnahmen</u>

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

20.6. Begrenzung der Beleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 2200 bis 2700 Kelvin (K), nicht höher als 3000 K. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig.

20.7. Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen

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

20.8. Erhalt der Hecke mit Hochstauden- und Röhrichtsäumen

Die in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Artenschutz) vorhandene Heckenstruktur mit Hochstauden- und

ENTWURF

Röhrichtsäumen ist zu erhalten und zu pflegen, so dass diese ihre Wertigkeit als wichtiges Bruthabitat für gefährdete hecken- und gebüschbrütende Vogelarten dauerhaft beibehält und die vorhandenen Hochstauden- und Röhrichtsäume erhalten bleiben.

20.9. Aufwertung der artenschutzrechtlich relevanten Hecke mit Hochstauden- und Röhrichtsäumen durch zusätzliche vorgelagerte Gehölzpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen

Die in 20.8 der Satzung zu erhaltende Hecke (V12) mit Hochstauden- und Röhrichtsäumen ist durch Pflanzungen der im folgenden aufgeführten Gehölze aufzuwerten, um künftige Störungen von Brutvögeln zu vermeiden. Zu pflanzen ist eine Mischung aus Hartriegel, Schlehe, Berberitze, Holunder und wolligem Schneeball aus möglichst autochthoner Herkunft (gesamtes Herkunftsgebiet 6.1 sowie die südlichen Bereiche der Herkunftsgebiete 3, 5.2 und 5.1 der Vorkommensgebiete gebietseigener Gehölze des LfU). Pflanzqualität: Mindestens 2x verpflanzte Heister in 2 Reihen voneinander versetzt. Dabei ist ein Abstand von 1,5 – 2 m zu der bestehenden Hecke einzuhalten. Die Heister sind in einem Abstand von 1 m zueinander zu pflanzen, die beiden Reihen sind versetzt zu pflanzen.

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

Schutz vor Gewerbelärm

21.1. In der Fläche für Gemeinbedarf ist entlang der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Lärmschutzwand eine Lärmschutzwand in mindestens 4 m Höhe über der nächstgelegenen Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu errichten. Die Lärmschutzwand hat den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 zu entsprechen.

Für die genannte Lärmschutzwand ist folgende akustische Eigenschaften nachzuweisen: Absorptionsgruppe A1 (DLa 4-7 nicht absorbierend), Schalldämmung nach Gruppe B3 (DLR > 24 dB).

21.2. Im Gebiet MI 2 ist die Anordnung von zu öffnenden Fenstern in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinn der DIN 4109-1:2018 entlang der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Gebäudefassade mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn durch vorgesetzte Schallschutzkonstruktionen, Wintergärten, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel für die Gewerbegeräusche in Höhe von 45 dB(A) nachts eingehalten wird.

Es ist durch schallgedämmte Lüftungssysteme sicher zu stellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten wird. Eine Belüftung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume kann alternativ über eine schallabgewandte Fassade, an der der Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts eingehalten wird, sichergestellt werden.

21.3. An den im Beiplan 1 gekennzeichneten Fassaden ist die Anordnung von zu öffnenden Fenstern in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinn der DIN 4109-1:2018 nur zulässig, wenn die Bebauung im MI 1, MI 2, MI 3 sowie der Fläche für Gemeinbedarf in der festgesetzten Geschossigkeit im Rohbau mit Fenstern errichtet und die Lärmschutzwand (gemäß 21.1 der Satzung) in der Fläche für Gemeinbedarf realisiert worden ist.

Ausnahmen sind möglich, wenn durch vorgesetzte Schallschutzkonstruktionen, Wintergärten, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel für die Gewerbegeräusche in Höhe von 40 dB(A) im WA bzw. 45 dB(A) im MI nachts eingehalten wird.

Dies gilt nicht, wenn durch eine erzielte Abschirmwirkung durch bereits realisierte Baukörper bzw. durch die unter 21.1 festgesetzte bereits realisierte Lärmschutzwand der

ENTWURF

Beurteilungspegel von 40 dB(A) nachts im WA und 45 dB(A) nachts im MI nachweislich eingehalten wird.

Schutz vor Sport- und Freizeitlärm

21.4. In den Gebieten WA 3.1 und WA 3.2 ist die Anordnung von zu öffnenden Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinn der DIN 4109-1:2018 entlang der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Gebäudefassade mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImschG nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn durch vorgesetzte, bewegliche Schallschutzkonstruktionen, bewegliche Vorhangfassaden, Wintergärten, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel für die Freizeitgeräusche in Höhe von 55 dB(A) tags eingehalten wird.

21.5. Es ist durch schallgedämmte Lüftungssysteme sicher zu stellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten wird. Eine Belüftung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume kann alternativ über eine schallabgewandte Fassade, an der der Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird, sichergestellt werden.

Schutz vor Verkehrslärm

21.6. In den Gebieten WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 sind entlang der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Gebäudefassade mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm für die gesamten Außenbauteile eines Aufenthaltsraums vorzusehen. Der Nachweis ist gemäß DIN 4109, Ausgabe 2018.01, Teil 1 Ziffer 7 und Teil 2 Ziffer 4.4 oder einer neueren Ausgabe zu führen. Für Schlafräume an schallexponierten Fassaden ist eine ausreichende Luftqualität durch eine entsprechende Ausbildung der Fassade, den Einbau einer mechanischen Lüftungseinrichtung oder einer gleichwertigen Lösung sicherzustellen. Eine Belüftung der zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume kann alternativ über eine schallabgewandte Fassade, an der der Beurteilungspegel von 40 dB(A) nachts eingehalten wird, sichergestellt werden.

22. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen / Örtliche Bauvorschriften

22.1. Es sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 7° zulässig.

22.2. Abweichend hiervon sind in den Gebieten WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1 und WA 6.2 auch flachgeneigte Dächer (Pultdächer) bis 15° Dachneigung zulässig.

22.3. Technische Aufbauten auf Dächern wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen und Funkantennen sowie Dachaufgänge müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden. Zudem dürfen diese die Attika um maximal 2,50 m überschreiten und 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.

23. Einfriedungen

23.1. Einfriedungen sind nur als sichtdurchlässige Metall- und Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,4 m ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 12 cm zulässig.

23.2. In den Gebieten WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1 und WA 6.2 sind Einfriedungen im Zufahrtsbereich von Carports, Stellplätzen und Garagen unzulässig.

23.3. Entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Promenade“ sind Einfriedungen nur als sichtdurchlässige Metall- und Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 12 cm mit einer vorgepflanzten Hecke (zur öffentliche Verkehrsfläche hin) oder als Mauern bis zu einer Höhe

ENTWURF

von 1,2 m (Bezugspunkt angrenzende öffentliche Verkehrsfläche) zulässig. Bei Mauern sind alle 5 m Durchlässe für Kleintiere vorzusehen. Vorgepflanzte Hecken sind als mind. 1,2 m breite und 1,2 m bis 1,5 m hohe Hecken aus Laubgehölzen auszubilden und dauerhaft zu unterhalten.

23.4. In den festgesetzten privaten Grünflächen 1 - 5 sind Einfriedungen unzulässig.

23.5. Im Anschluss an die im Planteil festgesetzten zu pflanzenden Hecken sind zu den privaten Freiflächen bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen hin sichtdurchlässige Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,4 m und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 12 cm zulässig.

§ 3
Nachrichtliche Übernahme

Denkmalschutz

Im gesamten Planungsbereich befinden sich gemäß Planteil Verdachtsflächen für Bodendenkmäler. Bodeneingriffe bedürfen der Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde. Außerhalb der Verdachtsflächen gemäß Planteil unterliegen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamts für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

§ 4
Hinweise

Grundwasser

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

Vorschriften und Normen

Die ZTV-Lsw 06 kann über den FGSV Verlag GmbH, Wesselinger Str. 15, 50999 Köln bezogen werden. Die DIN 4109-1:2018 beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen oder über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden. Darüber hinaus können diese Vorschriften und Normen beim Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, Planauflage Zimmer 106, 90402 Nürnberg eingesehen werden.

§ 5

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Gleichzeitig treten für den Geltungsbereich die Bebauungspläne Nr. 3922 genehmigt durch die Regierung von Mittelfranken mit Schreiben Nr. 220-2601e46/73 vom 09.04.1974 (Amtsblatt Nr. 12 vom 12.06.1974, S. 129) sowie Nr. 4043 genehmigt durch die Regierung von Mittelfranken mit Schreiben Nr. 220-603.4-8/77 vom 22.04.1977 (Amtsblatt Nr. 10 vom 18.05.1977, S. 119), sowie Nr. 4116 genehmigt durch die Regierung von Mittelfranken mit Schreiben Nr. 220-603.4-2/80 28.04.1980 (Amtsblatt Nr. 11 vom 28.05.1980, S. 139) sowie Nr. 4195 vom 16.10.1996 Amtsblatt Nr. 22vom 23.10.1996, S. 473) sowie Nr. 4256a vom 30.11.2005 (Amtsblatt Nr. 25 vom 14.12.2005, S. 458) sowie 4256b vom 03.07.2006 (Amtsblatt Nr. 14 vom 12.07.2006, S. 260) außer Kraft.

ENTWURF

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

ENTWURF

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4641 A

„WETZENDORF - PARLERSTRAßE“

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

Stand: November 2022 © Luftbild Nürnberg Hajo Dietz



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

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

INHALTSVERZEICHNIS

I.1.	**ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)**	**6**
I.2.	**ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG - PLANUNGSZIELE**	**7**
I.3.	**GRUNDLAGEN DER PLANUNG**	**9**
I.3.1.	ANALYSE DES BESTANDS	9
I.3.1.1.	Lage im Stadtgebiet / Topographie	9
I.3.1.2.	Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur	10
I.3.1.3.	Verkehr	12
I.3.1.4.	Wirtschaftsstruktur/ Soziale Infrastruktur	14
I.3.1.5.	Natürliche Grundlagen	16
I.3.1.6.	Vorbelastungen	18
I.3.1.7.	Raumordnung (LEP- Ziele der Raumordnung, Regionalplan Region Nürnberg)	21
I.3.1.8.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)	23
I.3.2.	FACHPLANUNGSRECHT	25
I.3.3.	SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN	26
I.3.3.1.	Eigentumsverhältnisse	26
I.3.3.2.	Bodenordnung/Umlegungsverfahren	26
I.3.3.3.	Kommunalpolitische Gründe/sonst. Stadtratsbeschlüsse	26
I.4.	**PLANUNGSKONZEPT WETZENDORF GESAMT - RAHMENPLANUNG**	**29**
I.5.	**STÄDTEBAULICHES KONZEPT BEBAUUNGSPLAN NR. 4641 A „WETZENDORF - PARLERSTRAßE“**	**31**
I.5.1.	NUTZUNGSKONZEPT	33
I.5.2.	ERSCHLIEßUNGSKONZEPT	40
I.5.3.	MOBILITÄT UND FÖRDERUNG DES UMWELTVERBUNDES	44
I.5.4.	VERSORGUNG UND WASSERMANAGEMENT	45
I.5.4.1.	Energieversorgung	46
I.5.4.2.	Abwasserentsorgung	46
I.5.4.3.	Entwässerungskonzept	46
I.5.4.4.	Entwässerung durch Baumrigolen	48
I.5.4.5.	Überflutungsschutz und Retentionsraumvorsorge	49
I.5.4.6.	Starkregenereignisse	50
I.5.4.7.	Grundwasser	51
I.5.5.	GENDER UND DIVERSITY	51
I.5.6.	GRÜNORDNUNG	53
I.5.6.1.	Grünordnerisches Konzept	53
I.5.6.2.	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	56
I.5.6.3.	Begrünungssatzung	61

I.5.7. ARTENSCHUTZ 62
I.5.8. IMMISSIONSSCHUTZ 63
I.5.8.1. Lärmimmissionsschutz 63
I.6. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 69
I.6.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 69
I.6.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 71
I.6.3. BAUWEISE 74
I.6.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 75
I.6.5. ABSTANDSFLÄCHEN 76
I.6.6. NEBENANLAGEN 76
I.6.7. GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS, UND TIEFGARAGEN MIT IHREN ZUFAHRTEN 76
I.6.8. HÖCHSTZULÄSSIGHE ZAHL VON WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN 78
I.6.9. SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG 78
I.6.10. VERKEHRSFLÄCHEN 78
I.6.11. VERSORGUNGSFLÄCHEN 80
I.6.12. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN 80
I.6.13. RETENTION UND ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER 80
I.6.14. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN 83
I.6.15. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN 84
I.6.16. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR ENTWICKLUNG UND ZUR PFLEGE VON BODEN, NATUR UND LANDSSCHAFT 84
I.6.17. BAUMERHALT 85
I.6.18. FLÄCHE ZUR ERHALTUNG, ZUM ANPFLANZEN UND ZUR ENTWICKLUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN 86
I.6.19. ZU PFLANZENDE BÄUME 86
I.6.20. BAUWERKS- UND FREIFLÄCHENBEGRÜNUNG 90
I.6.21. ZU PFLANZENDE HECKE 92
I.6.22. MAßNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ 92
I.6.23. GEH- UND LEITUNGSRECHTE 94
I.6.24. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN 95
I.6.25. EINFRIEDUNGEN 97
I.6.26. WERBEANLAGEN 97
I.6.27. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 98
I.6.28. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 98
I.6.29. HINWEISE 99
I.7. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 99

I.8. BETEILIGUNGEN 102

I.8.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 102

I.8.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB 102

I.8.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB 103

I.8.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 103

I.9. PLANRECHTFERTIGUNG/AUSWIRKUNGEN/ABWÄGUNG/MAßNAHMEN: 103

I.9.1. BEDARF DER BAUGEBIETSAUSWEISUNG 103

I.9.2. ZAHL DER WOHNEINHEITEN UND STÄDTEBAULICHE DICHTE 103

I.9.3. ENTZUG LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN 104

I.9.4. WOHNNUTZUNG TROTZ IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHER KONFLIKTE 106

I.9.5. VERKEHRSLÄRMBELASTUNG AUßERHALB DES PLANUNGSGEBIETS 108

I.9.6. BERÜCKSICHTIGUNG VON UMWELTBELANGEN, BAUGEBIETSAUSWEISUNG, GRÜNFLÄCHENAUSWEISUNG UND EIGENTUMSBELANGE 109

I.10. KOSTEN 110

II. UMWELTBERICHT (Stand 14.11.2022) als gesonderter Textteil

III. ANLAGEN

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

Biotop- und Nutzungstypenkartierung, Oktober 2022, Team 4 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB

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

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

IV. QUELLENANGABEN

Agrarstrukturelles Gutachten Knoblauchsland, BBV LandSiedlung GmbH, April 2017

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

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

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

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

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

GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Klimaökologische Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 4641 „Wetzendorf“ in Nürnberg. Gutachterliche Stellungnahme zu den klima-ökologischen Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderung (Januar 2018)

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

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

GFN-Umweltplanung: Maßnahmenkonzept zum B-Plan 4641-A Wetzendorf, Nürnberg (22.12.2021)

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

IfB Sorge: Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung der einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen, Untersuchungsgebiet „westliches Knoblauchsland“, Planungsstand Juni 2021 (Bericht Nr. 15349.1 vom 09.06.2021)

IfB Sorge: Schallschutztechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 4641, Planteil A, Planungsstand Oktober 2020 (Bericht Nr. 14078 vom 20.10.2022)

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

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

R & H Umwelt GmbH: Erkundung der Grundwassersituation, 21.06.2021

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

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

Stadt Nürnberg, Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg

Stadt Nürnberg, Knoblauchsland, Rahmenbedingungen und Planungsgrundlagen, März 2017

Stadt Nürnberg, Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Nürnberg

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

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

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

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

PLANBERICHT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I.2. ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG - PLANUNGSZIELE

Am 09.02.2012 wurde dem Stadtplanungsausschuss der Bericht „Mobilisierung von Wohnbauflächen“ vorgestellt. Im Bericht wird dargelegt, dass die künftige städtische Flächenpolitik verstärkt gleichzeitig die Mobilisierung der Innenentwicklungspotentiale sowie die zügige Entwicklung der im Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan gesicherten, noch nicht baureifen Flächen und der Konversionsflächen Bahn verfolgen muss, um den derzeitigen und auch künftigen Bedarf an baureifen Flächen im erforderlichen Umfang und zum erforderlichen Zeitpunkt bereit stellen zu können. Dieses Planungsziel ist nach wie vor aktuell, da sich die Situation des fehlenden adäquaten Wohnraums in wachsenden Städten auch für Nürnberg in den letzten Jahren weiter verschärft hat. Im September 2022 wurde Nürnberg daher auch als Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt im Rahmen der Gebietsbestimmungsverordnung Bau (GBestV-Bau) bestimmt.

Der Planungsbereich (PB) in Wetzendorf gehört zu den größeren bereits im FNP dargestellten Wohnbaupotentialflächen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient damit der Umsetzung der Ziele der Stadt Nürnberg. Hier sollen die planungsrechtlichen und bodenordnerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um den in allen Segmenten in Nürnberg dringend benötigten Wohnraum, unter den Gesichtspunkten einer nachhaltigen Stadtentwicklung, zur Verfügung stellen zu können.

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

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

ha aufweisen. Des Weiteren deckt der Park den aus der neuen Bebauung entstehenden Grünflächenbedarf und gleicht damit die relative Dichte der Bebauung aus.

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

Auf Grundlage des Gesamtkonzeptes wird nun der Teilbereich A als Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ herausgelöst. Dieser umfasst im Sinne der doppelten Innenentwicklung von Wohnen und Grün sowohl den überwiegenden Geschosswohnungsbauanteil, als auch die versorgenden Nutzungen und den Park mit seinen Zugängen. Auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs Nr. 4641 A können ca. 1.110 Wohneinheiten für ca. 2.250 Einwohner und Einwohnerinnen entstehen. Ziel ist eine gemischte Wohnstruktur auch mit gefördertem Wohnungsbau. Da im vorliegenden Teilbereich A ein umsetzungsrelevanter Anteil der Grundstücke entweder in städtischem oder im Eigentum zweier Bauträger ist, wird davon ausgegangen, dass nach Baurechtsschaffung auch zügig mit der Bebauung und der Schaffung des dringend benötigten Wohnraums begonnen wird. Die Stadt Nürnberg versucht darüber hinaus durch Ankäufe ihren Flächenanteil zu vergrößern, um die Umsetzung weiterer Planungsziele zu ermöglichen. So sollen, auf den aus der Umlegung resultierenden städtischen Zuteilungsansprüchen, u.a. Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Kinder- und Jugendhaus, standortgerechter Einzelhandel, Dienstleistung und ärztliche Versorgung entstehen, damit der tägliche Bedarf möglichst ortsnah und auf kurzem Wege gedeckt werden kann. Ein durchgängiges, attraktives Wegenetz und gut gestaltete öffentliche Räume sollen weitere Anreize schaffen, die Wege des täglichen Bedarfs möglichst umweltfreundlich zurückzulegen. Die neue Grundschule an der Forchheimer Straße und die dort gelegene Kindertagesstätte in direkter Nachbarschaft zum Planungsgebiet tragen ebenso dazu bei, wie die benachbarten Sportanlagen zweier Sportvereine.

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

<u>Darlegung der hohen Nachfrage nach Wohnraum</u>

Anhaltende Preissteigerungen bei den Miet- und Immobilienpreisen, aber auch die große Zahl an Vormerkungen von berechtigten Haushalten für geförderten Wohnraum sind Indizien für einen seit Jahren angespannten Wohnungsmarkt in Nürnberg. Ein Grund dafür ist der anhaltende Bevölkerungszuwachs infolge des wirtschaftlichen Wachstums und der damit einhergehenden Attraktivität Nürnbergs. Innerhalb der letzten 10 Jahre sind mehr als 34.000 Personen, dies entspricht der Größe einer Stadt wie Forchheim, zugezogen. Das „Corona-Jahr“ 2020 hat dieser positiven Bevölkerungsentwicklung einen leichten Dämpfer verpasst und erstmals seit Jahren zu einem geringen Rückgang der Bevölkerungszahl geführt. Ob die Pandemie aber das prognostizierte Wachstum bis 2030 auch längerfristig beeinflusst, wird von der weiteren, insbesondere wirtschaftlichen Entwicklung abhängen.

Auch für den zukünftigen Wohnungsneubaubedarf ist die Bevölkerungsentwicklung ein Faktor, den es zu berücksichtigen gilt. Zur genauen Betrachtung wird vom Amt für Stadtforschung und Statistik (StA) der Stadt Nürnberg eine eigene gesamtstädtische und kleinräumige Prognose erstellt und veröffentlicht, die der kommunalen Infrastrukturplanung zugrunde liegt. Daneben gibt es die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung (LfStaD), die für alle kreisfreien Städte und Landkreise in Bayern erstellt werden.

Beide Prognosen stützen sich auf unterschiedliche Datenquellen der Einwohnerzahl. Während es sich beim Landesamt um eine Fortschreibung der Zensusdaten 2011 handelt, greift das Nürnberger Statistikamt auf die Zahlen des Melderegisters zurück, wodurch sich bereits grundsätzlich eine unterschiedliche Einwohnerzahl als Basis der Prognose ergibt. Beide Vorausberechnungen unterliegen unterschiedlichen Grundannahmen, auf der die jeweils prognostizierte Bevölkerungsentwicklung basiert, weshalb unterschiedliche Ergebnisse denkbar sind.

Das Vorgehen des Landesamtes stützt sich auf ein einheitliches Schema, auf Basis dessen die Einwohnerzahlen für alle bayerischen Kreise vorausberechnet werden. Die Prognose des Statistikamtes der Stadt Nürnberg berücksichtigt hingegen auch regionale Gegebenheiten, wie bspw. die Neubautätigkeit oder auch die Errichtung der Technischen Universität Nürnberg (TUN), die im aktuellen Fall ein stärkeres Bevölkerungswachstum für Nürnberg in den nächsten Jahren ergeben, als dies vom Landesamt berechnet wurde.

Das Amt für Stadtforschung und Statistik äußert sich hierzu wie folgt: „Aufgrund der kleinräumig verfügbaren Daten, der Kenntnisse über Neubauprojekte und die spezifische Betrachtung der Nürnberger Bevölkerung, bietet diese Vorausberechnung eine solide Grundlage für die Infrastrukturplanung der Stadt. […] [Insgesamt ist] keine dieser Vorausberechnungen richtig oder falsch. Es handelt sich um unterschiedliche Annäherungen an die zu erwartende Entwicklung, die sich aufgrund der unterschiedlichen Daten und Annahmen zwangsläufig unterscheiden müssen."

Neben dem Bedarf aufgrund von Entwicklungen der Bevölkerungszahl gibt es weitere Faktoren, die den aktuellen Wohnungsneubaubedarf in Nürnberg bestimmen. Gemäß der letzten Bedarfsermittlung besteht bis 2035 ein Wohnungsneubaubedarf von rund 27.100 Wohnungen, d.h. im Durchschnitt jährlich knapp 2.000 Wohneinheiten. Nicht einmal die Hälfte hiervon beläuft sich auf den Zusatzbedarf infolge einer weiter steigenden Einwohnerzahl. Allein bis 2025 besteht ein Nachholbedarf von rund 530 Wohnungen pro Jahr, der aus einer zu geringen Bautätigkeit in den letzten Jahren resultiert. Hinzukommen bis 2035 nochmals rund 600 Wohneinheiten pro Jahr als Substitutionsbedarf, der aufgrund der Verringerung des Wohnungsbestandes durch Abriss und Zusammenlegung von Wohnungen entsteht. Auch gesellschaftliche Veränderungen, wie der Anstieg der Wohnfläche pro Kopf durch eine Zunahme an Einpersonenhaushalten, ein gestiegener Bedarf an zeitgemäßen, barrierearmen und familienfreundlichen Wohnungen tragen zur Anspannung des Nürnberger Wohnungsmarktes bei.

Der Bedarf an Wohnungsneubau richtet sich somit nur zum Teil nach der Bevölkerungsentwicklung. Er ist zum wesentlichen Teil vom Nachholbedarf, dem Substitutionsbedarf an Wohneinheiten und von gesellschaftlichen Entwicklungen abhängig.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten des Stadtgefüges im Übergangsbereich von dicht bebauter Innenstadt (Stadtteil St. Johannis/Schniegling) zum aufgelockerten Siedlungsbereich (Ortsteil Wetzendorf) und den überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen des angrenzenden Knoblauchslands. Es kann in seiner Funktion als „Siedlungserweiterungsgebiet in Stadtrandlage" charakterisiert werden. Die städtebauliche Umgebung des Planungsbereichs ist sehr inhomogen: Im Osten grenzen die weitgehend entwickelten Baugebiete westlich der Erlanger Straße an. Südlich der Schleswiger Straße grenzen Grundstücke mit landwirtschaftlicher und gärtnerischer Nutzung, ein Gärtnereibetrieb und besonders prägend das Gelände des Berufsförderungswerks mit seinen vielfältigen Einrichtungen an. Im Süden bildet die Parlerstraße die Begrenzung des Planungsgebiets. Diese erschließt die südlich des Geltungsbereiches liegenden Nutzungen des Bauindustriezentrums sowie die Sportflächen

und -einrichtungen des TSV Johannis 1883 e.V. sowie des SV Johannis Nürnberg e.V. Die benachbarten Nutzungen bilden einen unstrukturierten Übergang zwischen den gewachsenen Ortsteilen Thon im Osten sowie Wetzendorf mit Kriegsopfersiedlung inkl. Siedlungsteilen an der Wachtelstraße im Westen. Die aktive landwirtschaftliche Nutzung in Wetzendorf ist hauptsächlich durch den Anbau von Gemüse mit einer wachsenden Anzahl an Gewächshäusern gekennzeichnet, die auch westlich und östlich der Wachtelstraße die bauliche Struktur prägen.

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



Abb.: Luftbild Planungsgebiet
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

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

Das westlich angrenzende Areal ist geprägt durch kleinteilige, langgestreckte Gartengrundstücke. Auf einigen hat sich eine Bebauung verfestigt, die zum Teil baurechtlich genehmigt, zum anderen Teil aber auch nur geduldet zum Wohnen genutzt wird. Hier befinden sich auch zwei größere Gewächshäuser.

Diese Flächen wurden zum größten Teil aus dem ursprünglichen Geltungsbereich genommen. Hier soll die Ost-West-Erschließung auf Basis des vorhandenen Weges und damit die Zugänglichkeit des Parks sowie die Einbindung in das Freiraumsystem langfristig gesichert werden. Die Zuwegung des Wohngebäudes Wachtelstraße 30 wird ebenso gesichert.





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

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





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

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



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

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

I.3.1.3. Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

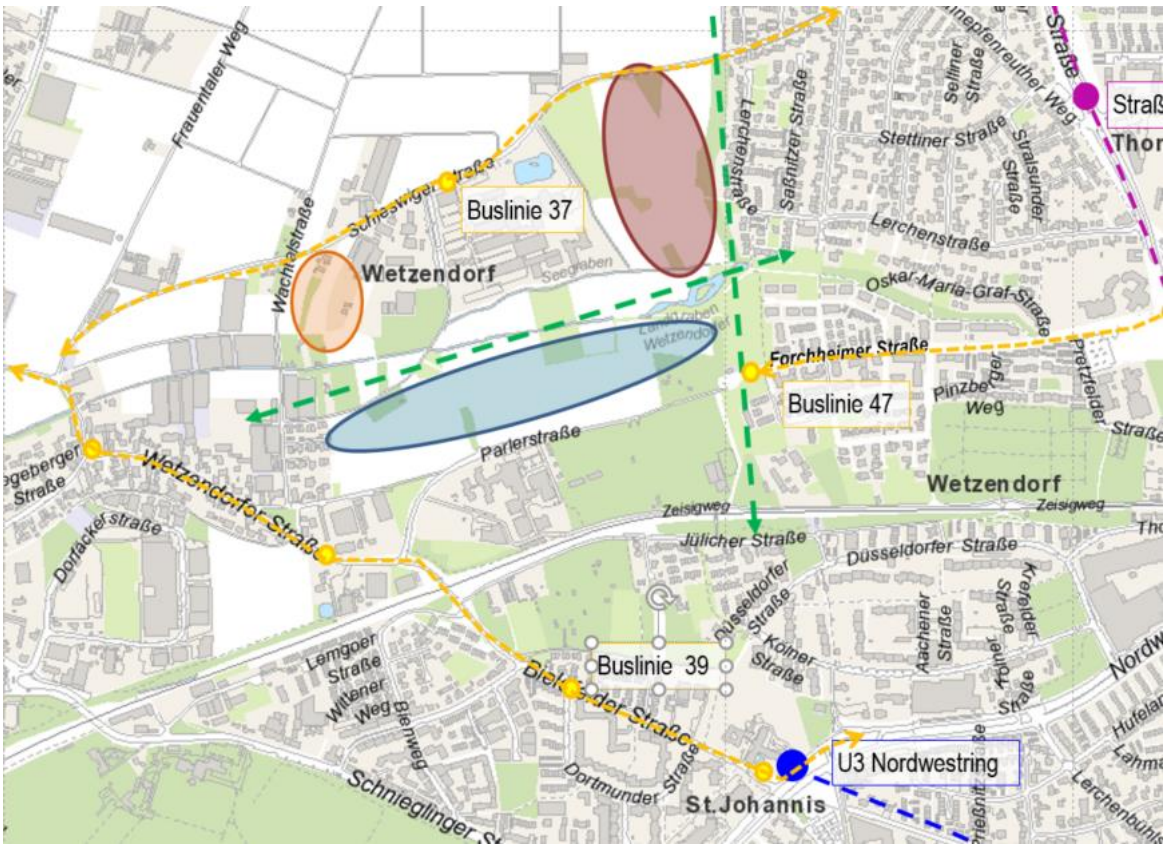


Abb.: Erschließung Bestand ÖPNV
Stadtplanungsamt, © Stadtplanwerk der mittelfränkischen Städteachse -Stadtkarte farbig/grau

<u>Übergeordnete Freiraumverbindungen</u>

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



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

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

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

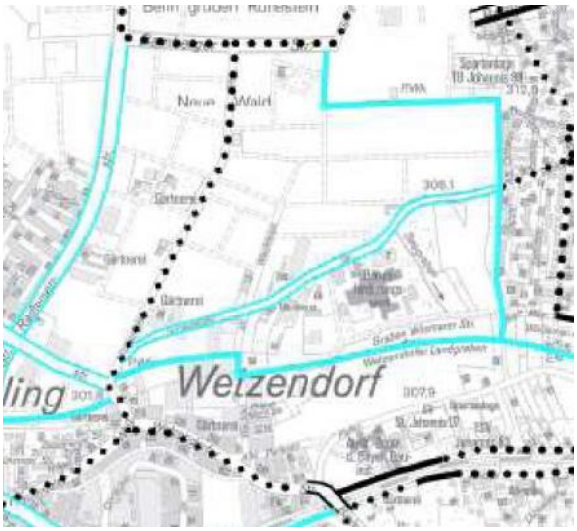


Abb.: Ausschnitt Radwegnetzplan 2007
Verkehrsplanungsamt Stadt Nürnberg
Amt für Geoinformationen und Bodenordnung

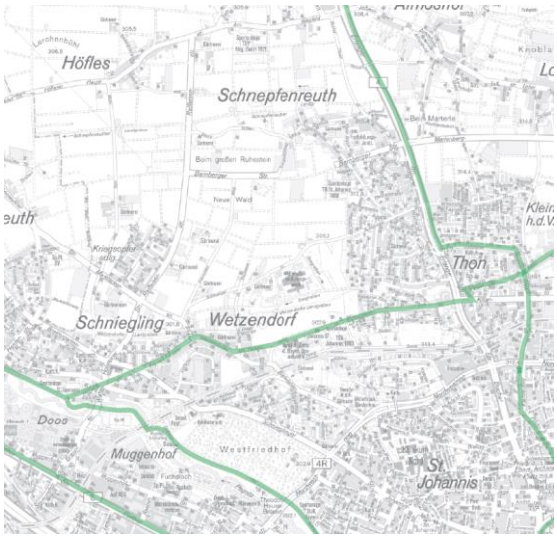


Abb.: Ausschnitt Radvorangrouten Stand 2020
Verkehrsplanungsamt Stadt Nürnberg
Amt für Geoinformationen und Bodenordnung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der Teilbereich A wird im Wesentlichen durch die Parlerstraße erschlossen. Diese ist nur im Abschnitt bis zum Bauindustriezentrum bereits erstmalig hergestellt. Der Kirchweihplatz ist im Süden von der Wetzendorfer Straße und im Norden von der Alten Parlerstraße umgeben. Die Alte Parlerstraße erschließt künftig auch das westlichste Baufeld. Dieses wird zusätzlich über die Wachtelstraße und die Prälat-Nicol-Straße erschlossen.

I.3.1.4. Wirtschaftsstruktur/ Soziale Infrastruktur

Einzelhandel

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

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg (EHK) sind zwischen 65 % und 80 % der Bevölkerung im Stadtbezirk Wetzendorf mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf versorgt. Die Versorgungsquote liegt damit bisher im mittleren Bereich. Sie würde sich bei reiner Wohnnutzung durch den Anstieg der Bevölkerungszahl in diesem Bereich verschlechtern. Die Stärkung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgungsstruktur im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ ist Ziel des EHK Nürnberg. Die fußläufige Erreichbarkeit hilft über-

flüssigen Verkehr zu vermeiden und ist insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen von wesentlicher Bedeutung. Ein kompakter zentraler Versorgungsbereich ist zudem eine wichtige Voraussetzung für lebendige und urbane Räume. Vor diesem Hintergrund sind im Rahmenkonzept Flächen mit Nahversorgungsfunktion vorgesehen.

Landwirtschaft

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

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

Sportanlagen/Sportvereine

Südlich angrenzend an das Planungsgebiet an der Parlerstraße befinden sich Sportflächen der Vereine SV Johannis 07 e.V. sowie TSV Johannis 1883 Nürnberg e.V. mit Fußballfeldern, Tennisplätzen sowie einer Sporthalle an der Claire-Goll-Straße.

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

Spielflächen und Einrichtungen der offenen Kinder -und Jugendarbeit:

Das Planungsgebiet liegt gemäß Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ im PB 14 „Schniegling / Wetzendorf“. In diesem liegt rein rechnerisch kein Spielflächendefizit vor. Zwei öffentliche Spielflächen und ein öffentlicher Spielhof befinden sich im äußersten südöstlichen Teil des PB 14. Im äußersten südlichen Bereich liegt der pädagogisch betreute Aktivspielplatz auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 555/66, Gemarkung Wetzendorf. An der Wetzendorfer Straße im Gewerbegebiet Dorfäckerstraße Ost wird derzeit ein Bolzplatz errichtet. Der Schulhof der sich im Bau befindenden Grundschule Forchheimer Straße soll ebenfalls als öffentlicher Spielhof nutzbar sein.

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

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

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

Einrichtungen zur Kinderbetreuung

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

Schulen

Im Umkreis des Planungsgebiets befinden sich folgende schulische Einrichtungen:

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

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

I.3.1.5. Natürliche Grundlagen

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

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

Wertgebende Strukturen

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

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

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

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

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

Klima

Die bislang unversiegelten Frei- und Grünflächen sind aus klimatischer Sicht von Bedeutung. Auf Grund der Lage und Größe ist das Planungsgebiet bislang als Luftaustauschbereich und Ausgleichsraum wirksam, insbesondere für die Entstehung von ausgleichend wirkender Kaltluft und deren Transport in südliche Richtung. Hinsichtlich der lokal-/bioklimatischen Aspekte wurde die vorliegende Planung im vorangegangenen Planungsprozess durch ein Fachbüro

im Hinblick auf die zu erwartenden klimaökologischen Auswirkungen überprüft. Die damaligen fachgutachterlichen Einschätzungen sind laut Fachbüro grundsätzlich auf den seitdem daraus entwickelten B-Planentwurf übertragbar.

Gewässer

Das Planungsgebiet wird von den Gewässern III. Ordnung, Wetzendorfer Landgraben und Seegraben durchflossen. Dies äußert sich u.a. in überwiegend relativ feuchten Bodenverhältnissen und sehr niedrigen Grundwasserflurabständen vor allem im Bereich der Bachaue des Wetzendorfer Landgrabens. Das Überschwemmungsgebiet (Ü-Gebiet) der Gewässer für ein hundertjährliches Hochwasserereignis (HQ_{100}) wurde inzwischen ermittelt und gem. § 76 Abs. 3 WHG vorläufig gesichert. Die Hauptentwässerung des Plangebietes verläuft nach aktuellen Erkenntnissen über den Seegraben.

Geologische Verhältnisse und Grundwasser

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

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

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

Artenschutz

Das Planungsgebiet ist Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten. Es liegen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 19.03.2018 (ifanos Landschaftsökologie) für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4641 sowie eine separate saP für den A-Teil (GfN, 28.07.2022) vor. Die Grundlage der Gesamt-saP bildet eine faunistische Kartierung im Jahr 2017. Ferner liegen für das Plangebiet verschiedene Artnachweise in der Artenschutzkartierung vor. Zur Eingrenzung der Bedeutung des vorhandenen Baumbestandes als Habitat für geschützte Arten wurde zudem eine faunistische Habitatbaum- und Gebäudekontrolle im April 2020 durchgeführt. Diese Daten, eine ergänzende Ortseinsicht am 24.02.2021 mit, räumlich geringfügig ergänzter, Baumkontrolle sowie eine im Frühjahr 2022 durchgeführte Amphibienkartierung zum Nachweis eventueller Knoblauchkrötenlebensräume, bilden die Grundlage für die folgende Erkenntnis. Aktuell wurde die Knoblauchkröte auf dem angrenzenden Gebiet des Berufsförderungswerkes nachgewiesen, wodurch das (gesamte) Plangebiet als geeigneter Landlebensraum dieser Art in Frage kommt und daher im Weiteren noch zu untersuchen ist.

Im Gebiet wurden verschiedene Vogelarten (Bodenbrüter, Gebüsch- und Gehölzbrüter, Höhlenbrüter) sowie drei Fledermausarten nachgewiesen. Eine weitere Fledermausart (Rauhautfledermaus) kann als potenzieller Überwinterer in Baumhöhlen angenommen werden. Im

Einzelnen sind dies bei den Bodenbrütern Kiebitz, Rebhuhn und Feldlerche sowie Goldammer, Gartenrotschwanz, Feldsperling, Grünspecht und Klappergrasmücke. Die Schafstelze wurde im Umfeld des Plangebietes kartiert und ist daher von der Planung nicht betroffen. Bei den Fledermausarten wurden Abendsegler, Mückenfledermaus und Zwergfledermaus nachgewiesen. Das Gebiet hat zudem auch eine Bedeutung als Durchzugs- und Rastgebiet und Nahrungshabitat für verschiedene Vogelarten.

Reptilien wurden im Rahmen der Kartierungen nicht nachgewiesen. Kartierungen für wirbellose Tiere wurden aufgrund der fehlenden Eignung des Geltungsbereichs als Lebensraum nicht durchgeführt. Eine Untersuchung der Wanderbewegungen der Knoblauchkröte im Frühjahr 2022 ergab keine Hinweise auf anwandernde Individuen.

Zur Abgrenzung der artenschutzrechtlich relevanten Heckenstruktur im Bebauungsplanbereich wurde dieser Lebensraum durch die „Ergänzende Unterlage zum Artenschutz, Überprüfen und Abgrenzen von Heckenlebensräumen für Vögel“ vom 17.12.2019 präzisiert. Diese Struktur wird zum Erhalt festgesetzt und in die Parkplanung integriert.

Durch die Überplanung des Geltungsbereichs und der vorgesehenen Nutzungen entfallen Strukturen und Lebensräume für die vorhandenen Tierarten. Für ausführliche Informationen wird auf den Umweltbericht sowie die relevanten Fachgutachten verwiesen.

Zur Bewältigung artenschutzrechtlicher Konflikte wurden im Rahmen der saP sowie der zugehörigen Maßnahmenkonzeption konkrete Maßnahmen erarbeitet. Auf Kapitel I.5.72 wird verwiesen.

I.3.1.6. Vorbelastungen

I.3.1.6.a. Kampfmittelbelastungen

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

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

I.3.1.6.b. Lärm (Emissionen, die auf das Plangebiet einwirken):

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

<u>Gewerbegeräusche</u>

Auf das Planungsgebiet wirken Immissionen aus gewerblichen und landwirtschaftlichen Betrieben ein. Die Immissionssituation ist in der Planung zugrundeliegenden schalltechnischen Untersuchung des ifB Sorge (Bericht Nr. 14078 vom 20.10.2022) dargestellt. Zu nennen sind hier das Bauindustriezentrum, die zulässigen gewerblichen Immissionen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 4506 „Dorfäcker-Ost“ (inklusive Änderung vom September 2022), die gewerblichen Nutzungen entlang der Alten Parlerstraße (Bauunternehmen) sowie landwirtschaftliche Betriebe in der Schleswiger Straße, Alten Parlerstraße und Wachtelstraße sowie

das Berufsförderungswerk. Der Autoverwertungsbetrieb auf dem Grundstück Fl.-Nr. 409 Gmkg. Wetzendorf wird seinen Betrieb einstellen und wurde nicht mehr berücksichtigt.

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

Bauindustriezentrum (BIZ)

Das Bauindustriezentrum (BIZ) liegt in direkter Nachbarschaft südlich des Planungsgebiets und ist eine überregionale Aus- und Fortbildungseinrichtung getragen vom Bayerischen Bauindustrieverband. Es erfolgt sowohl eine praktische Ausbildung in den Bauberufen, als auch Fort- und Weiterbildungen. Zum Betriebskonzept gehört weiterhin die Vermietung der eigenen Räumlichkeiten und Gästezimmer. Die Gästehäuser dienen sowohl der Unterkunft der Auszubildenden während der überbetrieblichen Ausbildung, als auch den Lehrgangsteilnehmern und –teilnehmerinnen während ihres Aufenthaltes anlässlich Fort- und Weiterbildungsveranstaltungen. Da auf dem Gelände des BIZ selbst schutzbedürftige Wohnnutzungen untergebracht sind, wurde in der ursprünglichen Baugenehmigung von 1979 für den Betrieb des BIZ festgelegt, dass auf dem Gelände die Werte für ein allgemeines Wohngebiet einzuhalten sind (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts; Bezug Wohnheim). Im Rahmen der aktuellen Neuplanungen des BIZ wurde in den Baugenehmigungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 4641 „Wetzendorf“ berücksichtigt und festgelegt, dass die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebiets dort eingehalten werden.

Bauunternehmen

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

Gartenbaubetrieb Wachtelstraße

An der Wachtelstraße befindet sich der Standort eines landwirtschaftlichen Gemüse- und Gartenbaubetriebs. Dessen Immissionen wurden auf Grundlage der Betriebsbeschreibung in Form eines flächenbezogenen Schalleistungspegels ermittelt. Dabei wurde vorausgesetzt, dass im Beurteilungszeitraum nachts bereits an der in östlicher Richtung angrenzenden Wohnbebauung der Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet einzuhalten ist. Planungsgebiet

und Betriebsgrundstück sind ca. 130 m Luftlinie voneinander entfernt, dazwischen befindet sich die Wohnbebauung der Prälat-Nicol-Straße überwiegend aus den 1990er Jahren.

Fazit:

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

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

Es sind Maßnahmen zur Konfliktbewältigung erforderlich, die in Kapitel I.5.8. beschreiben werden.

<u>Sport- und Freizeitgeräusche</u>

Im Einwirkungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4641 A befinden sich Sportanlagen des SV Johannis 07 e.V. sowie des TSV Johannis 1883 Nürnberg e.V., wobei das Gelände des SV-Johannis nicht über die Parlerstraße, sondern über die Claire-Goll-Straße erschlossen ist. Der Trainings- und Spielbetrieb wurde über eine Befragung der Vereine ermittelt und wird in der schalltechnischen Untersuchung des ifB Sorge (Bericht Nr. 14078 vom 20.10.2022) ausführlich dargestellt. Je nach Trainings-/Spielbetrieb sind andere Bereiche im Plangebiet betroffen. In der Zusammenschau stellt sich die Situation wie folgt dar:

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

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

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

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

Außerhalb der Ruhezeiten tags gibt es Überschreitungen in den Gebieten WA 3.1 und WA 3.2 um 1 dB. Innerhalb der Ruhezeiten gibt es Überschreitungen im WA 2.2 um 1 dB sowie in den Gebieten WA 3.1 und WA 3.2 um 6 dB. Zur Konfliktbewältigung sind Maßnahmen erforderlich, diese werden in Kapitel I.5.8 beschrieben.

<u>Verkehrsgeräusche</u>

Die hinsichtlich einer Vorbelastung relevante Wetzendorfer Straße tangiert das Planungsgebiet nicht wesentlich. Auch die Wachtelstraße und die Schleswiger Straße haben keinen nachweislichen signifikanten Einfluss auf das Plangebiet. Durch die Planung ist eine Zunahme des Verkehrs auch auf der Wetzendorfer Straße zu erwarten. Die Auswirkungen der Planung in verkehrslärmtechnischer Hinsicht auf den Bestand, wurden im Rahmen einer schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung für das „Westliche Knoblauchsland“ geprüft. Dieses Gutachten umfasst die geplante Gesamtentwicklung des Bebauungsplans Nr. 4641 „Wetzendorf“, die eingeleitete Entwicklung des Plangebiets „Schnepfenreuth-Südwest“ sowie den Entwicklungsbereich „Kriegsopfersiedlung“ (18. Flächennutzungsplanänderung) und den Bebauungsplan Nr. 4520 „Bielefelder Straße“. Das Gutachten wurde für notwendig erachtet, da im Verkehrssystem großräumig bereits hohe Vorbelastungen im Bestand bestehen. Einer auch nur geringfügigen Erhöhung der Lärmbelastung an der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung muss in der Abwägung ein sehr hohes Gewicht beigemessen werden. Geprüft wird, inwieweit die Vorbelastungen bereits an der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegen (sog. Lärmsanierungswerte), und welchen Einfluss die Verkehrszunahme aus den Plangebieten im Vergleich zu einem Prognose-Nullfall 2035 ohne jegliche Gebietsentwicklung haben wird. Da die o.g. Gebiete derzeit noch keinen hinreichend verbindlichen Planungsstand aufweisen, wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des ifB Sorge (Bericht Nr. 14078 vom 20.10.2022) nur die Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ auf die Bestandsbebauung untersucht. Im Prognose-Nullfall 2035 werden, für die durch den Bebauungsplan Nr. 4641 A beeinflussten Immissionsorte, Pegel ermittelt, die unterhalb der Gesundheitsgefährdung liegen. Die Auswirkungen der Planung auf den Bestand werden in Kapitel I.5.8.1.c beschrieben.

Die Parlerstraße, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4641 A ausgebaut und zur Erschließung der Baugebiete genutzt werden wird, wird eine Zunahme des Verkehrs erfahren und ist somit ebenfalls gutachterlich zu berücksichtigen. Es wird auf das Kapitel I.5.8.1.c verwiesen.

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

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

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

Die Fortschreibung des LEP ist seit dem 10.01.2020 gültig. Nachfolgende Ziele und Grundsätze sind insbesondere zu beachten:

- Zur Siedlungsstruktur wird das Flächensparen als Grundsatz formuliert. Ausweisungen von Bauflächen sollen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Unter den jeweiligen ortsspezifischen Gegebenheiten sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Dies ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert.
- Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung, durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen entgegengewirkt werden. Diese bedürfen dabei einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild und der Topographie.
- Potenziale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Dies ist

z.B. auch dann der Fall, wenn wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann.

- Zur Vermeidung einer Zersiedelung sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung insbesondere im Bereich der gemeinsamen Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen hingewirkt werden.

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

I.3.1.8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

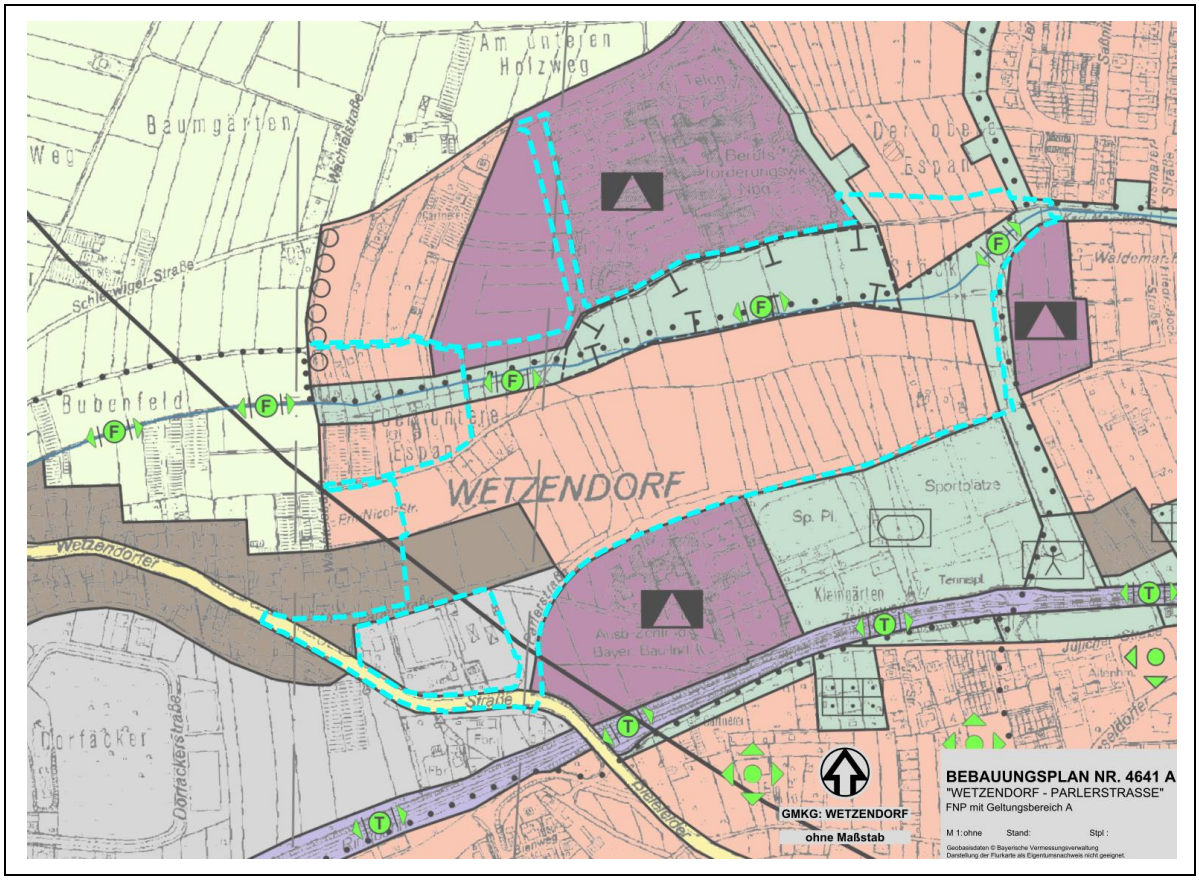


Abb.: Ausschnitt FNP (Stand 2006)
Stadtplanungsamt Nürnberg

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

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

Die künftige Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten, urbanen Gebieten, Flächen für Gemeinbedarf sowie Grünflächen entspricht unter Berücksichtigung einer gewissen Parzellenunschärfe sowie im Rahmen der Generalisierung den Darstellungen des FNP. Eine Entwicklung gem. § 8 Abs. 2 BauGB des vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ aus dem FNP ist somit gegeben.

I.3.1.8.a. Bebauungspläne und Veränderungssperren

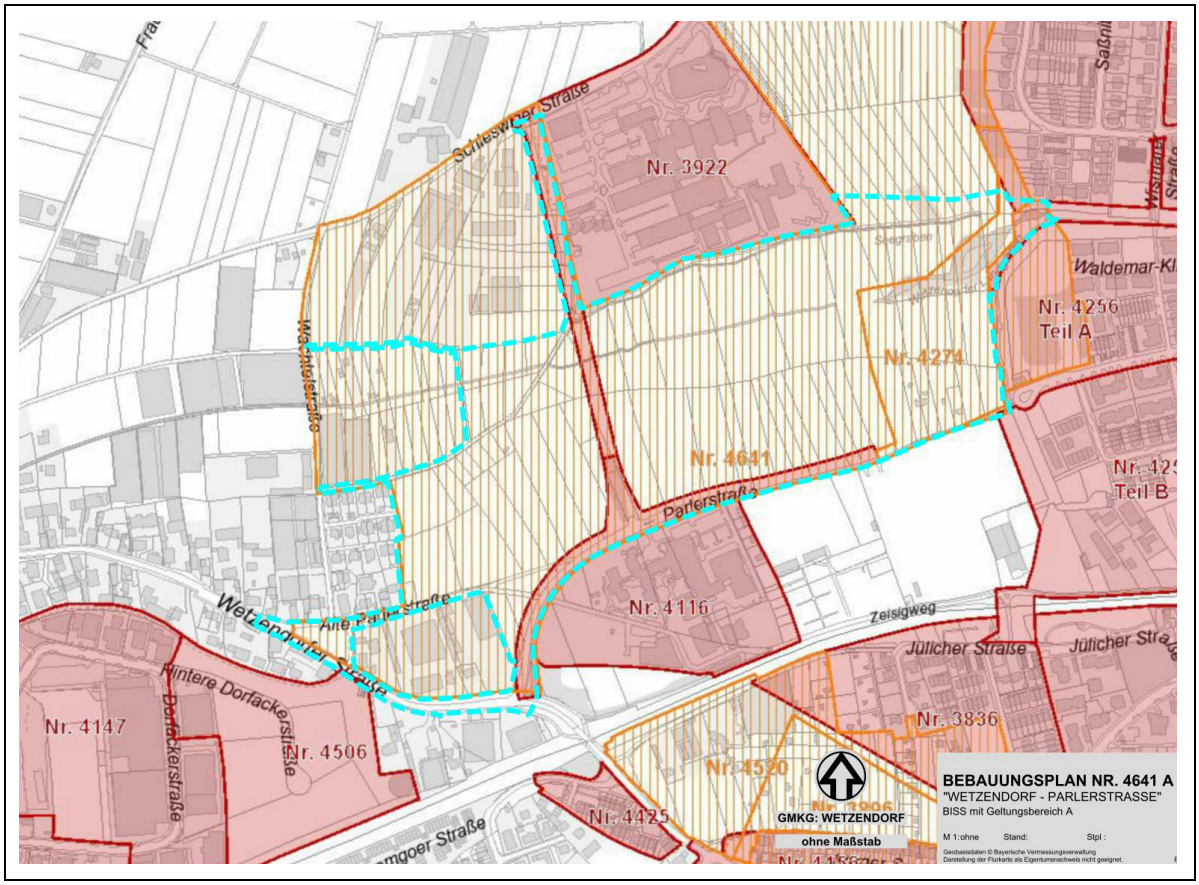


Abb.: Planungsgebiet mit angrenzenden Bebauungsplänen
Stadtplanungsamt Nürnberg; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

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

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

I.3.1.8.b. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des Planungsgebiets beurteilt sich im Bereich der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen fast ausschließlich nach § 35 BauGB - Bauen

im Außenbereich. Lediglich der Kirchweihplatz ist dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

I.3.2. FACHPLANUNGSRECHT

I.3.2.1.a. Wasserrechtliche Planfeststellung Wetzendorfer Landgraben

Der östliche Abschnitt des Wetzendorfer Landgrabens ist wasserrechtlich planfestgestellt.

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

I.3.2.1.b. Naturschutz

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

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

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

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

I.3.2.1.c. Denkmalschutz/Bodendenkmäler

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

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

I.3.2.1.d. Hochwasserschutz/wasserrechtliche Bindungen

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

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

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

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

Das Plangebiet liegt vollständig im Verbandsgebiet des Wasserverbandes Knoblauchsland.

I.3.2.1.e. Luftschutzbereich des Nürnberger Flughafens

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

I.3.2.1.f. Leitungen

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

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Planungsgebiet sind im Eigentum von ca. 54 unterschiedlichen Eigentümern und Eigentümerinnen, davon entfallen ca. 44 % der Flächen auf die Stadt Nürnberg und ein relevanter Anteil auf zwei Projektentwickler und Projektentwicklerinnen.

I.3.3.2. Bodenordnung/Umlegungsverfahren

Zur Realisierung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45ff BauGB wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 10.12.2015 angeordnet. Das Umlegungsverfahren wurde am 11.11.2020 eingeleitet und am 25.11.2020 bekannt gemacht. Der Beschluss über die Änderung des Umlegungsgebietes erfolgte am 29.04.2021 und wurde am 12.05.2021 bekannt gemacht.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe/sonst. Stadtratsbeschlüsse

- „Masterplan Freiraum“ – Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg (GFK)/Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“

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

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

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

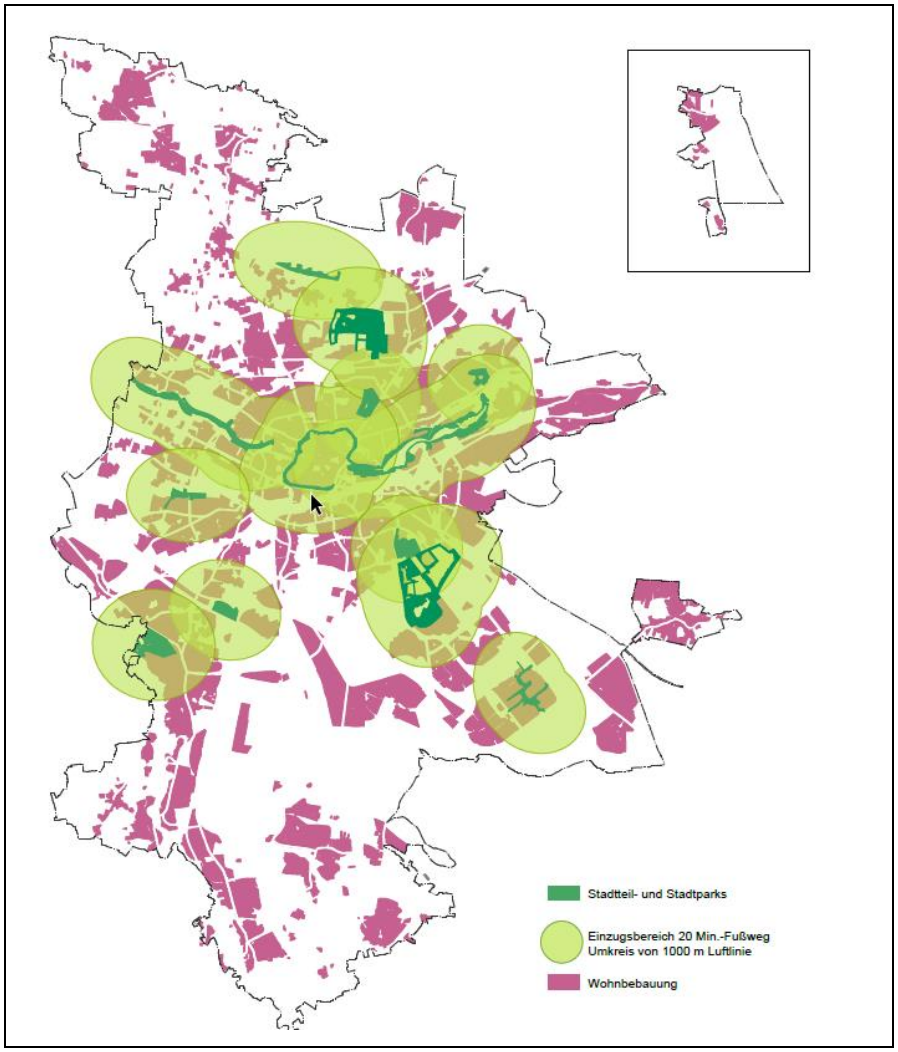


Abb.: Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg: Erreichbarkeit der Stadtteil- und Stadtparks, 2013, bgmr

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

- Stadtklimagutachten 2014

Im Rahmen des Stadtklimagutachtens wurde der Bereich Wetzendorf dargestellt. Dabei ist Grundlage für die Beurteilung der stadtklimatischen Situation der Ist-Zustand während einer austauscharmen sommerlichen Hochdrucklage, die häufig mit einer hohen Wärmebelastung verbunden ist. Die Untersuchung zeigt, dass sich das Planungsgebiet vorwiegend im Bereich mäßiger zum Teil auch hoher Kaltluftvolumenströme (Strömungsrichtung hauptsächlich von Nord nach Süd in Richtung Stadtzentrum Nürnberg) befindet und eine klimatische Ausgleichsfunktion für angrenzende bebaute Siedlungsbereiche erfüllt. Anzustreben ist eine klimaoptimierte Planung der neuen Baugebiete (Beachtung u.a. der Erhalt von Kaltluftleitbahnen in Nord-Süd-Ausrichtung, der Baukörperstellung, Bauhöhen, etc.). Welche klimatischen Auswirkungen die vorliegende Rahmenplanung hat, wurde in einem vertiefenden Gutachten durch ein Fachbüro überprüft (siehe Umweltbericht).

- Strukturkonzept

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

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

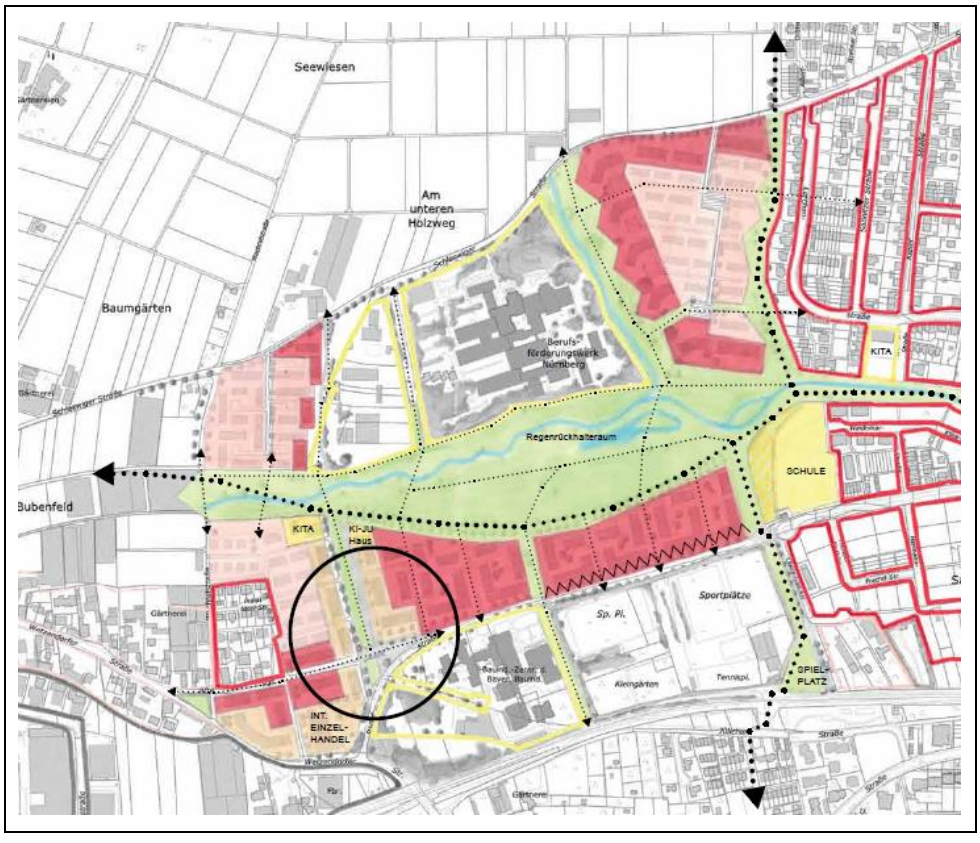


Abb.: Strukturkonzept 10/ 2015, Plan Nr. 13-03/2015, Stadtplanungsamt Nürnberg
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

- Knoblauchsland, Leitlinien der räumlichen Entwicklung

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

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

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

- Handlungskonzept Wohnen 2025

Das vom Stab Wohnen entwickelte Handlungskonzept Wohnen 2025 wurde am 28.04.2016 als Grundlage für die strategische Ausrichtung der Wohnungspolitik beschlossen. Darin sind als grundlegende Handlungsleitlinien die Realisierung flächeneffizienter Gebäudetypologien, die Unterstützung von Modellprojekten/Konzeptauswahlverfahren und die Unterstützung von Baugemeinschaften formuliert. Der Stadt Nürnberg gehören im Planungsgebiet ca. 44 % der Grundstücksflächen. Gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 21.02.2021 wird die Umsetzung von modellhaften Wohnprojekten im Planungsbereich als Ziel der Entwicklung formuliert.

I.4. PLANUNGSKONZEPT WETZENDORF GESAMT - RAHMENPLANUNG

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

Städtebauliches Gesamtkonzept

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

Das Quartier an der Parlerstraße folgt dem Ziel, mit einer höheren Dichte eine städtische Struktur zu erreichen, die ein angemessenes Verhältnis bietet, zwischen Inanspruchnahme wertvoller Ackerflächen und der Schaffung einer relevanten Anzahl von dringend benötigten Wohnungen. An der Schnittstelle zwischen dem Altort Wetzendorf und dem neuen Stadtquartier soll das neue Quartierszentrum mit seinen gemischten und versorgenden Strukturen und gestaltenden angrenzenden Platzflächen einen wichtigen räumlichen und funktionalen Anknüpfungspunkt für den gesamten Stadtteil übernehmen. Die sich öffnende Grünanlage

führt zu den zentralen Parkflächen. Eine Promenade dient zugleich der fußläufigen Erschließung und ist gestalteter Teil der Parkanlage. Hier entsteht ein Angebot zur Aneignung, Aufenthalt und zum städtischen Miteinander.

Das östliche Quartier an der Schleswiger Straße besteht aus vier Baufeldern, die durch Grünbereiche voneinander getrennt sind. In jedem Baufeld gruppieren sich verdichtete Einfamilienhausbereiche und Geschosswohnungsbauten entlang eines zentralen Grün- und Erschließungsbereichs, der dem typologischen Vorbild eines Angers folgt. Die Grünbereiche zwischen den Baufeldern dienen der Retention und ermöglichen eine Durchlässigkeit des Freiraums in Ost-West Richtung. Das Quartier hat eine geringere Dichte und vermittelt zwischen Einfamilienhausbebauung und Großstruktur des Berufsförderungswerkes im Westen. Die im Osten und im Westen verlaufenden Grünzüge verbinden den Park mit dem übergeordneten Wegenetz und sind zwei der drei Zugangsbereiche von Norden. Der dritte Parkzugang von Norden erfolgt westlich des Berufsförderungswerks.

Das im Rahmenplan dargestellte ursprünglich dritte Quartier westlich des Berufsförderungswerks an der Schleswiger Straße wird bis auf Weiteres nicht mehr verfolgt.

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



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

I.5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT BEBAUUNGSPLAN NR. 4641 A „WETZENDORF - PARLERSTRAßE“

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



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

Das städtebauliche Konzept reagiert im Westen auf die Anforderungen, einen adäquaten Quartierseingang im Umgang mit dem bestehenden Gewerbebetrieb zu schaffen und den Übergang zwischen der vorhandenen Struktur in Wetzendorf zum neuen Geschosswohnungsbau entlang der Parlerstraße zu vermitteln. Die Gebäudestruktur schließt direkt mit Doppelhäusern an die Doppelhäuser der Prälat-Nicol-Straße an. Es folgen Stadthäuser mit in das Gebäude zu integrierenden Stellplätzen. Erst zur Grünanlage und zum Gewerbebetrieb nach Süden bilden 4-geschossige Mehrfamilienhäuser die räumliche Kante. In diesem Bereich, der über den Bestand erschlossen wird, wird damit auch nur eine begrenzte Zahl an Wohneinheiten entstehen. Des Weiteren werden hier auch kleinteilige, separat erschließbare Einheiten ermöglicht, die den Anforderungen aus der Umlegung und der großen Anzahl an beteiligten Eigentümern und Eigentümerinnen und deren Zuteilungsansprüchen Rechnung tragen.

Die größte keilförmige Grünanlage bildet den Übergang zur neu interpretierten Blockrandbebauung an der Parlerstraße, welche den Schwerpunkt der baulichen Entwicklung hinsichtlich Nutzung, Dichte und Geschossigkeit bildet: Durch die vier zueinander verdrehten Baufelder werden einzelne Quartiere geschaffen, die in sich, durch begrünte Höfe und durch die räumlichen Aufweitungen der die innere Durchwegung flankierenden Grünflächen, eigene private Freiräume besitzen. Zwischen den Baufeldern liegen jeweils Grünflächen, die die Quartiere gliedern, der Grünflächenversorgung der Gebiete dienen und im Sinne der Multicodierung

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

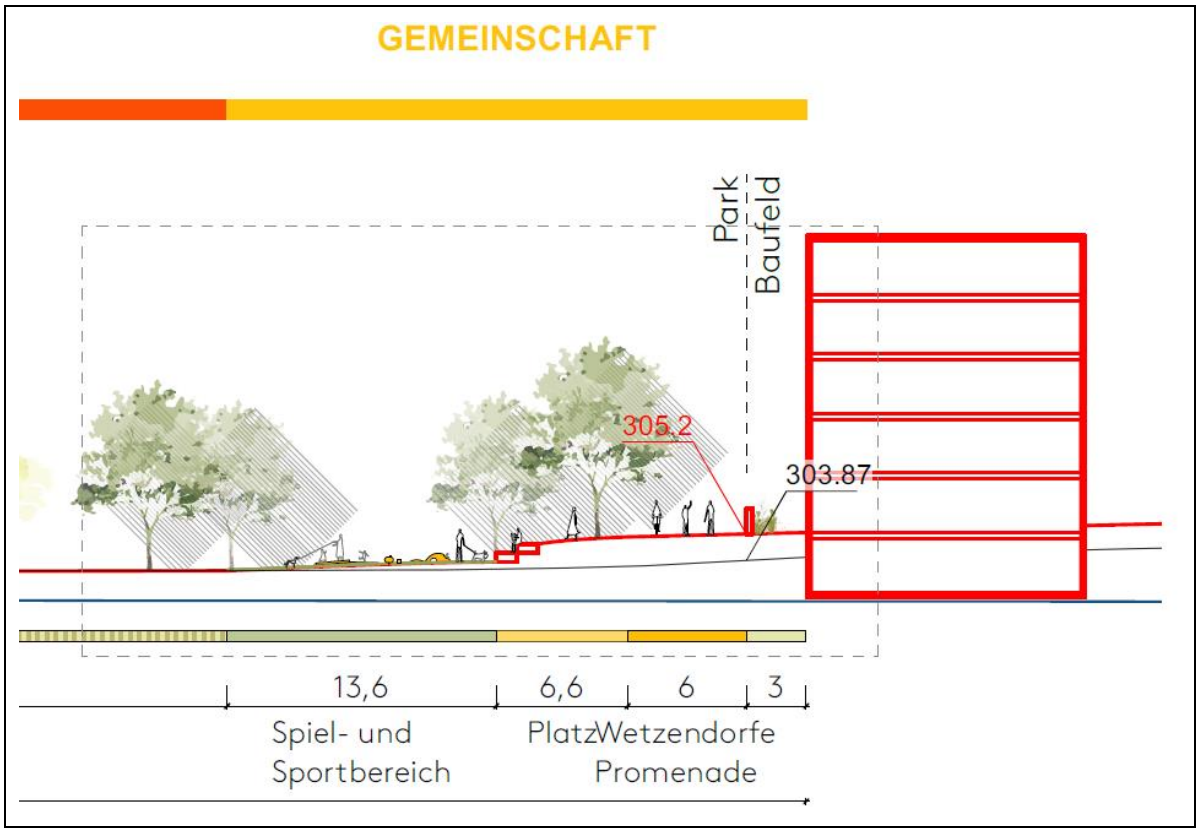


Abb.: Konzeptschnitt Übergang Baufeld - Promenade - Park, Keller Damm Kollegen GmbH, München

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

I.5.1. NUTZUNGSKONZEPT

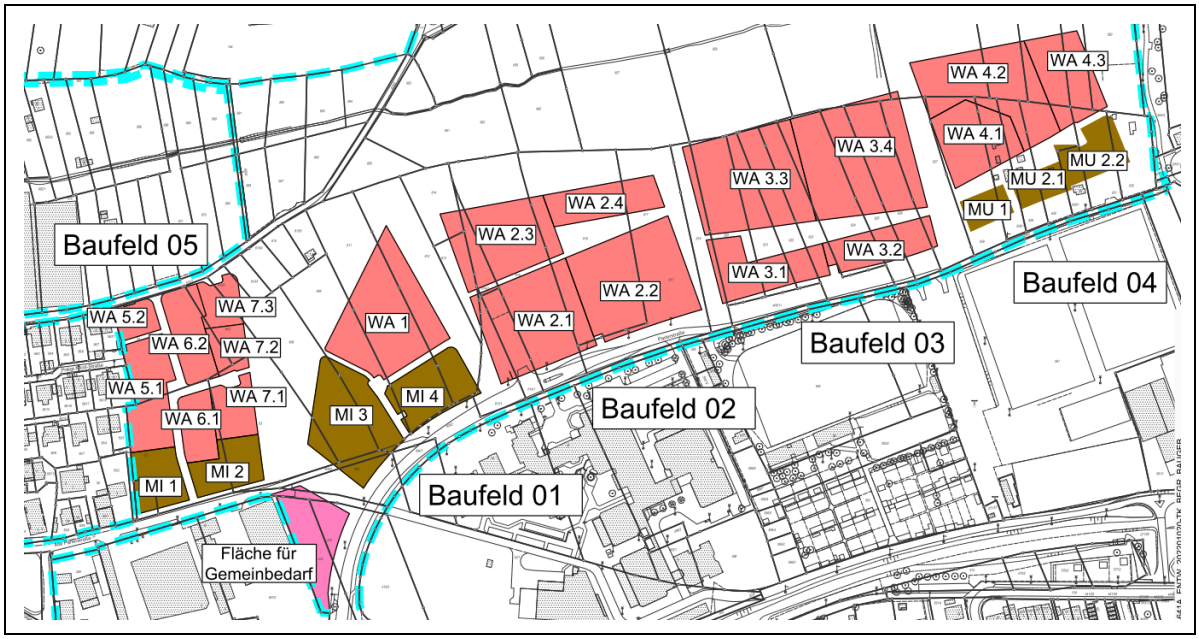


Abb.: Baugebiete im Geltungsbereich 4641 A, Stadtplanungsamt Nürnberg, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Quartiersauftakt, gemischt genutzte Bereiche, soziale Infrastruktur

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

Im MI 4 des Baufeldes 1 wird als weitere soziale Einrichtung die Kindertagesstätte mit 3 Kindergarten- und zwei Krippengruppen und den erforderlichen Freiflächen integriert und damit flächensparend untergebracht. Hier wird der aus der Baugebietsentwicklung entstehende Bedarf an Kita-Plätzen abgedeckt. Der Standort an der Parlerstraße ist für Hol- und Bringverkehr mit dem Pkw aber auch insbesondere fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Der Park ist für die Kinder ebenfalls auf kurzem Weg zu erreichen.

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

Östlicher Planungsbereich, urbanes Gebiet

Das Baufeld 04 (siehe Abb. Baugebiete im Geltungsbereich 4641A S. 34) bildet den Übergang zwischen dem Planungsgebiet „Wetzendorf - Parlerstraße“ und den Wohngebieten an der Forchheimer Straße. Auch hier soll ein gegenüber dem Quartierzentrum deutlich untergeordneter Bereich mit gewissem öffentlichen Leben entstehen. Dies folgt der Logik, dass durch die Lage gegenüber neuer Schule, Kindertagesstätte, Sportverein und Grünzug zahlreiche Wegebeziehungen bestehen. Der öffentliche Raum wird durchlässig für den Umweltverbund, aber abgehängt vom MIV und mit Aufenthaltsmöglichkeiten gestaltet. Die Ausweisung eines urbanen Gebiets an dieser Stelle dient der Umsetzung einer die städtebauliche Idee stützenden Anreicherung der Erdgeschosszonen z.B. durch Gastronomie, Bäckereicafé, Eisdiele, etc., ohne dabei den Schwerpunkt Wohnen aufzugeben. Größere Verkaufseinheiten sind auf Grund der Erschließungssituation an dieser Stelle aber nicht gewünscht und werden daher ausgeschlossen.

Wohnen, besondere Wohnformen, geförderter Wohnungsbau

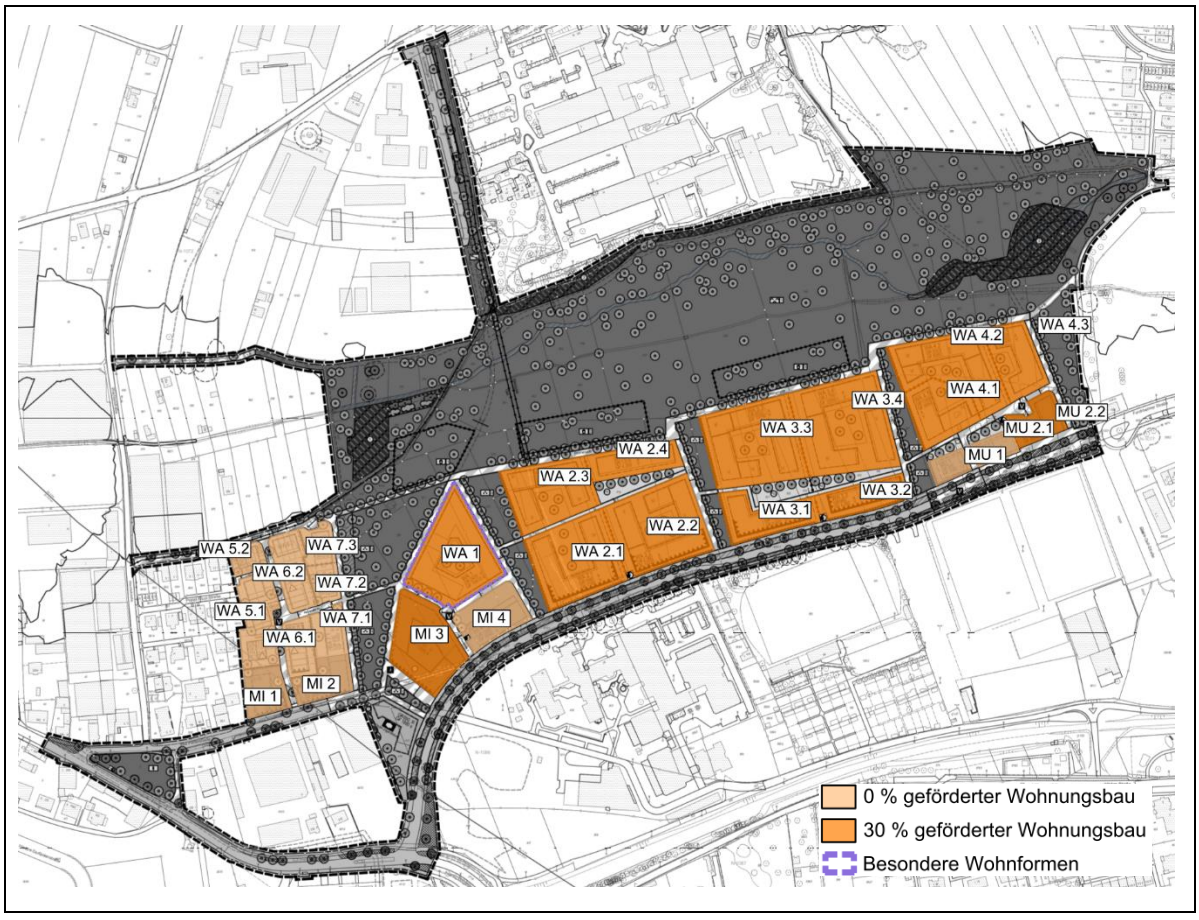


Abb.: Verteilung geförderter Wohnungsbau / Besondere Wohnformen, Stadtplanungsamt Nürnberg, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

In der Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen liegt der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung und eines der wesentlichen Planungsziele. Die Zahl der Wohneinheiten liegt im vorliegenden Entwurf bei ca. 1.110 (Rechengröße:100 m² Bruttogeschossfläche (BGF) je Wohneinheit (WE)), davon der überwiegende Teil im Mehrfamilienwohnungsbau.

Die Baufelder 01 bis 04 dienen daher vornehmlich dem Wohnen mit unterschiedlichen Wohnungstypologien im Geschosswohnungsbau. Bei Baufeld 02 und 03 wird auf Grund der Eigentumssituation durch eine Entwicklung über Entwickler und Entwicklerinnen ausgegangen, so dass diese als städtebauliche Einheit konzipierten Quartiere voraussichtlich als Einheit entwickelt werden können. In Baufeld 05 wird dagegen durch Doppel- und Stadthäuser in untergeordnetem Umfang auch ein gewisses Maß an Einzelgrundstücken im Planungsgebiet bereitgestellt. Diese können den zu erwartenden Bedarf an Einzelparzellen aus der Umlegung decken und vermitteln gleichzeitig den Übergang der Zunahme von Dichte und Körnigkeit. Daher wurde im WA 6.1 und WA 6.2 als Gebäudetypologie auch von sogenannten Stadthäusern mit in das Gebäude zu integrierenden Stellplätzen ausgegangen. Diese Typologie ermöglicht Hausgruppen mit großer Individualität auch hinsichtlich Grundstücksbreite und -parzellierung mit gleichzeitiger Lösung der Stellplatzthematik durch das Parken im Gebäude selbst. Um den sich aus der Umlegung ergebenden Grundstücksgrößen gerecht zu werden, wurde auch das Baufeld 04 in 5 separat erschließbare Grundstücke aufgeteilt. Dementsprechend ist zwischen der Bebauung an der Parlerstraße eine Erschließungsstraße vorgesehen,

Besondere Wohnformen

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

Gefördertes Wohnen

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

Durch die Festsetzung ergeben sich rechnerisch ca. 290 Wohneinheiten, die förderfähig zu errichten sind. Bei 1.110 Wohneinheiten im Gesamtgebiet entspricht dies einer Quote von 26 %. Um die angestrebten 30 % gerechnet auf die Gesamtentwicklung zu erreichen, muss die Stadt Nürnberg in den ihr nach der Umlegung zugeteilten Baufeldern bei der Entwicklung eine höhere Quote anstreben. Da erst durch das Umlegungsverfahren eine endgültige Festlegung von Grundstücken und Eigentümern und Eigentümerinnen erfolgen kann, wurde auf die Festsetzung von höheren Förderanteilen auf bestimmten Baufeldern bereits im Bebauungsplan verzichtet.

Städtebauliche Kennzahlen

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

Nettobauland gesamt	65.853	m²	6,6	ha
Nettobauland Allgemeine Wohngebiete	52.331	m²	5,2	ha
Nettobauland Mischgebiete	8.547	m²	0,9	ha

Nettobauland Urbane Gebiete	2.803	m²	0,3	ha
Nettobauland Gemeinbedarfsflächen	2.161	m²	0,2	ha
Verkehrsflächen	40.263	m²	4,0	ha
davon Bestand	*19.967*	*m²*	*2,0*	*ha*
Straßenverkehrsfläche	22.024	m²	2,2	ha
Verkehrsberuhigte Bereiche	4.347	m²	0,4	ha
Geh- und Radwege	12.607	m²	1,3	ha
Fußgängerbereich	1.285	m²	0,1	ha
Öffentliche Grünfläche gesamt	112.838	m²	11,3	ha
Öffentliche Grünflächen, Parkanlagen	86.972	m²	8,7	ha
Öffentliche Grünflächen, Spielplätze	8.103	m²	0,8	ha
Öffentliche Grünflächen, Grünanlagen	13.496	m²	1,3	ha
Öffentliche Grünflächen, Sonstige	1.650	m²	0,2	ha
Private Grünfläche gesamt	2.857	m²	0,3	ha
Wohneinheiten (WE) gesamt	1.112	WE		
Geschoßwohnungsbau	1.085	WE		
davon förderfähig zu errichten[1]	*290*	*WE*		
Einfamilienhäuser	27	WE		
Einwohner und Einwohnerinnen (EW) gesamt	2.254	EW		
Geschoßwohnungsbau	2.171	EW		
Einfamilienhäuser	84	EW		
Bedarf an Öffentlichen Grünflächen[1]	44.240	m²	4,4	ha
Bedarf an Öffentlichen Spielflächen[1]	7.664	m²	0,76	ha

1 gemäß Baulandbeschluss Stadt Nürnberg in der Fassung vom 05.02.2020

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

Baufeld 01	
MI 3, MI 4, WA 1	
Nettobauland (m²)	10.393
BGF Gesamt (m²)	25.610

BGF Wohnen (m²)	18.010
davon gefördert zu errichten	4.811
BGF Gewerbe (m²)	6.600
davon Einzelhandel (m²)	2.000
BGF Kita (m²)	1.000
Wohneinheiten	180
Einwohner	360
Bedarfe	
Stellplätze	172
Tiefgarage (m²)	5.170
öffentliche Grünfläche (m²)	7.200
davon Spielfläche (m²)	1.225
Baufeld 02	
WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4	
Nettobauland (m²)	15.103
BGF Wohnen (m²)	29.260
davon gefördert zu errichten	8.778
Wohneinheiten	293
Einwohner	585
Bedarfe	
Stellplätze	176
Tiefgarage (m²)	5.267
öffentliche Grünfläche (m²)	11.704
davon Spielfläche (m²)	1.990
Baufeld 03	
WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 3.4	
Nettobauland (m²)	15.304
BGF Wohnen (m²)	31.570
davon gefördert zu errichten	9.471
Wohneinheiten	316
Einwohner	631

Bedarfe	
Stellplätze	189
Tiefgarage (m²)	5.683
öffentliche Grünfläche (m²)	12.628
davon Spielfläche (m²)	2.147
Baufeld 04	
MU 1, MU 2.1, MU 2.2, WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3	
Nettobauland (m²)	11.625
BGF Gesamt (m²)	25.330
BGF Wohnen (m²)	23.758
davon gefördert zu errichten	6212
BGF Gewerbe (m²)	1.551
Wohneinheiten	238
Einwohner	475
Bedarfe	
Stellplätze	160
Tiefgarage (m²)	4.812
öffentliche Grünfläche (m²)	9.500
davon Spielfläche (m²)	1.616
Baufeld 05	
MI 1, MI 2, WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1, WA 6.2, WA 7.1, WA 7.2, WA 7.3	
Nettobauland (m²)	11.256
BGF Gesamt (m²)	12.856
BGF Wohnen (m²)	10.731
BGF Einfamilienhaus	4.746
BGF Geschosswohnen	5.985
BGF Gewerbe (m²)	2.125
Wohneinheiten Geschosswohnen	59
Wohneinheiten Einfamilienhaus	27

Einwohner Geschosswohnen	118
Einwohner Einfamilienhaus	84
Bedarfe	
Stellplätze WA 5.2, WA 6.1, WA 6.2,	27
Stellplätze MI 1, MI 2, WA 7.1, WA 7.2, WA 7.3	68
Tiefgarage MI 1, MI 2, WA 7.1, WA 7.2, WA 7.3 (m²)	2.043
öffentliche Grünfläche (m²)	3231

Ansätze

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

I.5.2. ERSCHLIEßUNGSKONZEPT

Verkehrliche Erschließung

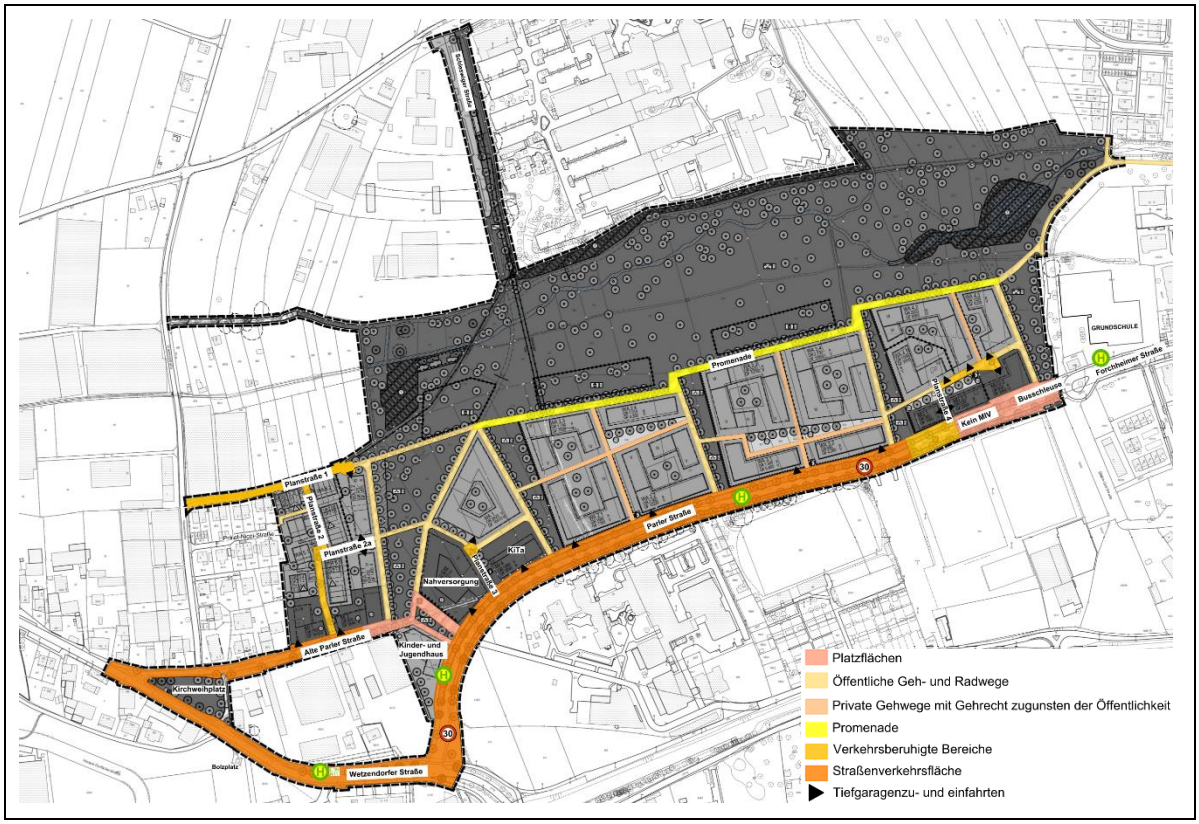


Abb.: Verkehrliche Erschließung, Stadtplanungsamt Nürnberg, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

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

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

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

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

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

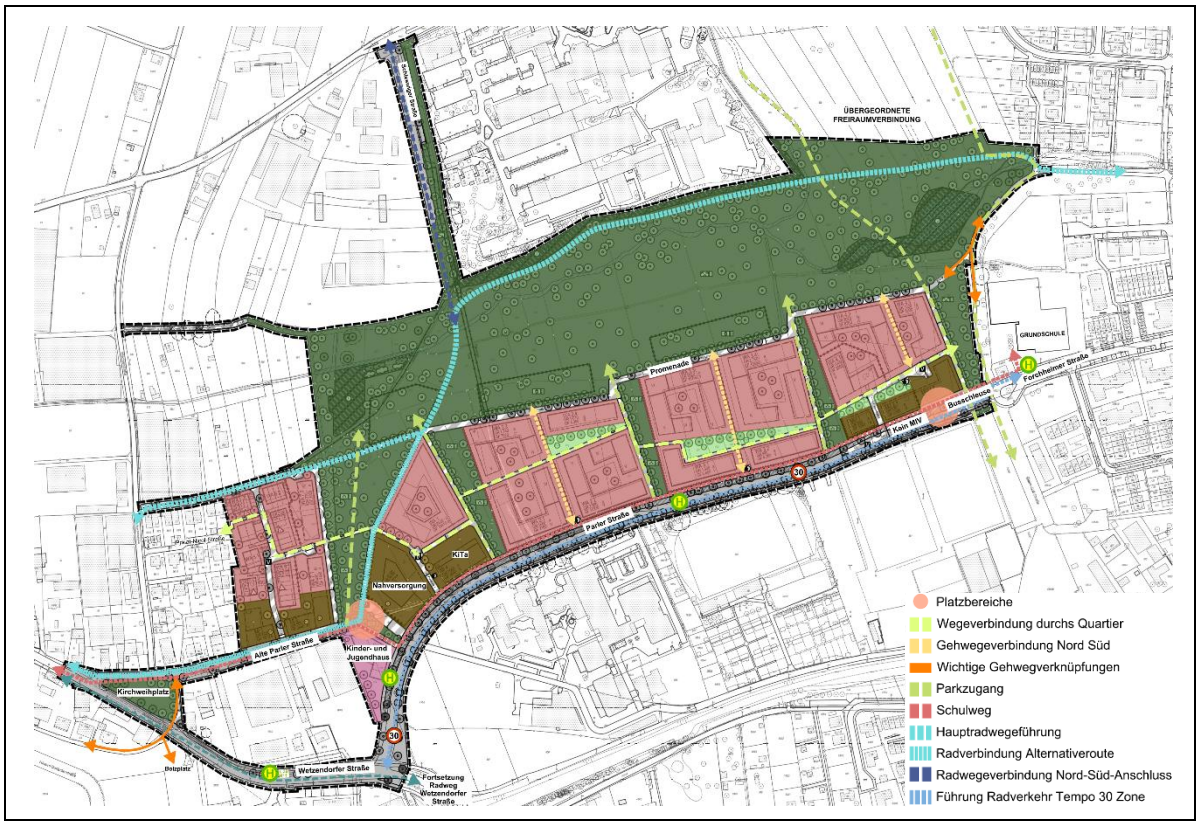


Abb.: Erschließungskonzept, Stadtplanungsamt Nürnberg,
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Die als Geh- und Radweg festgesetzte Verkehrsfläche wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, da sie wichtig für das Ziel einer guten Gesamtanbindung und Erreichbarkeit des Parks und für die Erschließung der angrenzenden Außenbereichsgrundstücke mit zum Teil Wohnbebauung ist. Der Geh- und Radweg sichert die im FNP dargestellte übergeordnete Freiraumverbindung und wird im Park fortgeführt. Die vor Ort bereits von der Landwirtschaft und zur Erschließung der anliegenden Außenbereichsgrundstücke als Weg genutzte Fläche verläuft momentan noch über private Grundstücke ohne rechtliche Grundlage. Die angrenzenden Grundstücke sind somit aktuell nicht erschlossen. Eine Ausnahme bildet das Grundstück Fl.-Nr. 102 Gmgk. Wetzendorf. Die Erschließung dieses Wohngebäudes im Außenbereich ist aktuell über die Flurstücke Nr. 103/3 und 690/2 gesichert wobei letzteres Grundstück in städtischem Eigentum ist und als Weg genutzt wird. Dieser Weg bleibt im Park erhalten

soll aber zukünftig nicht einer privaten Wohngebäudeerschließung dienen. Die offizielle Erschließung soll nun ebenfalls über die Ost-West-Verbindung bis zur Wachtelstraße erfolgen. Dies wird in der Praxis tatsächlich auch so gehandhabt.

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

Die Alte Parlerstraße wurde bisher nur zum Teil erstmalig hergestellt, der Straßenraum ist ungeordnet und wird als Parkfläche für private Pkw teils auf privaten, teils auf städtischen Grundstücksflächen genutzt. Die Verkehrsflächen sind zum Teil überdimensioniert. Der Bereich soll daher neu sortiert und gestaltet werden. Ziel ist eine sichere Führung des hier zukünftig entlanglaufenden Schulweges zur neuen Grundschule in der Forchheimer Straße, eine Ordnung des Parkens und eine Begrünung des Straßenraums. Der Bereich Alte Parlerstraße/Kirchweihplatz wurde daher in den Geltungsbereich aufgenommen. Der für die Dorfgemeinschaft wichtige Kirchweihplatz bleibt in seiner Dimension erhalten und der Flächenbedarf für die Aufstellung des Festzeltes wurde berücksichtigt. Die östlich angrenzende Verkehrsfläche ist zukünftig dem Geh- und Radverkehr vorbehalten. Daher kann diese zukünftig als Ausweitung der Kirchweihfläche mit genutzt werden. Sie setzt außerdem die wichtige Geh- und Radwegeverbindung aus Richtung Süden/Dorfäckerstraße fort. Die Erschließungserfordernisse des südlich angrenzenden Gewerbebetriebs werden ebenfalls berücksichtigt.

Die Wetzendorfer Straße bildet den Anschluss an das übergeordnete Verkehrssystem. Die Umwidmung zur Zone 30 des Abschnitts von der Brücke über die Bahngleise bis zur Einmündung Schleswiger Straße/ Frauenthaler Weg soll im Zuge der Quartiersentwicklung erfolgen. In der Bielefelder Straße wurde Tempo 30 bereits im Zuge der neuen Wohnbebauung eingeführt. Dies soll nun in der Wetzendorfer Straße im Zuge der Quartiersentwicklung, die zusätzlichen Verkehr auf der Wetzendorfer Straße bedeutet, als Entlastungsmaßnahme fortgesetzt werden. Der baulich zu verändernde Bereich wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Hier sind unter anderem die Fortführung des Radweges, eine Verbesserung der Bushaltestellen, Baumpflanzungen sowie zwei neue Querungshilfen mit entsprechender Fahrbahnverengung vorgesehen.

Zur Vermeidung negativer verkehrlicher Auswirkungen soll mittelfristig eine Unterbrechung der Wachtelstraße für den MIV nördlich der Wohnbebauung erfolgen.

<u>Feuerwehr</u>

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

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

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



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

Damit der zweite Rettungsweg über die vorgesehenen Feuerwehrumfahrten gesichert ist, dürfen die Wohnungen in den Teilbaugebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.1, WA 4.2 sowie WA 4.3 nicht ausschließlich zu den Blockinnenhöfen orientiert sein (siehe Abb. Feuerwehrumfahrungen). Um die Anleiterbarkeit von den Feuerwehrumfahrten sicher stellen zu können, muss ein Teilbereich der Wohnungen in den aufgezählten Teilbaugebieten zu den Feuerwehrumfahrten orientiert sein. Dies ist beispielsweise mit durchgesteckten Wohnungen umsetzbar.

Alternativ kann der 2. Rettungsweg über ein 2. Treppenhaus oder ein Sicherheitstreppenhaus sichergestellt werden.

Die geplante durchschnittliche Bautiefe der Wohnblöcke beträgt 14 m und entspricht der durchschnittlichen Gebäudetiefe in der diese Art der Grundrissgestaltung gängig möglich ist. Zu den Feuerwehrumfahrten orientierte Grundrisse sind auch nicht durchgesteckt möglich.

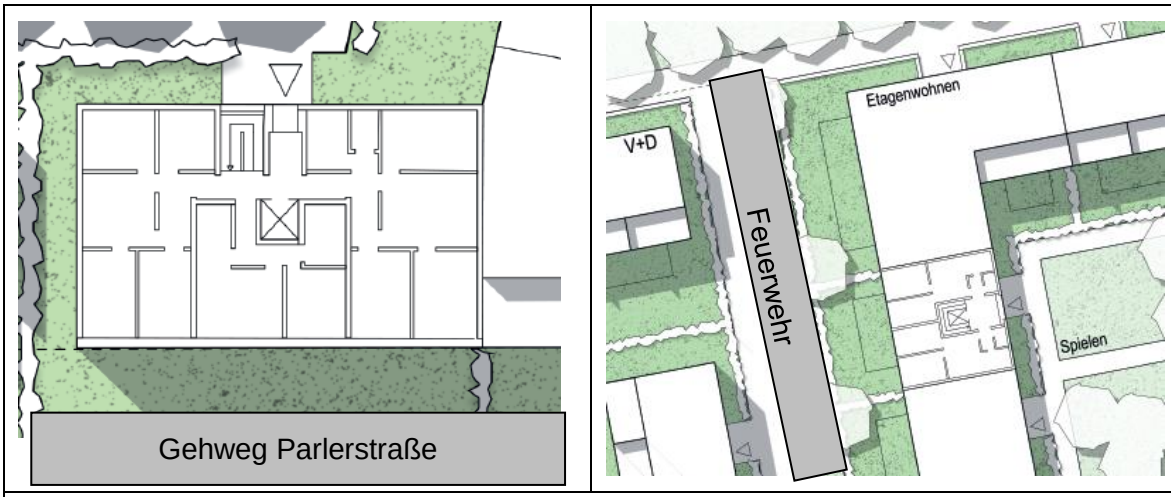


Abb.:Grundrissgestaltung und Feuerwehrumfahrungen, Schellenberg+Bäumler Architekten GmbH, Dresden
Stadtplanungsamt Nürnberg, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Müllentsorgung

Um die Müllabholung in den Gebieten WA1, WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3, WA 7.1, WA 7.2 und WA 7.3, sowie MU 2.1 und MU 2.2 sicherzustellen, werden die Müllfahrzeuge, die an die jeweiligen Wendeanlagen der Planstraßen 1, 3 und 4 anschließenden Geh- und Radwege nutzen, um auf die Parlerstraße bzw. Alte Parlerstraße zu gelangen. Da auf den beschriebenen Geh- und Radwegen mit Ausnahme der Müllfahrzeuge MIV ausgeschlossen ist, werden an den Übergangsbereichen zwischen Verkehrsberuhigten Bereichen und den Geh- und Radwegen klappbare Poller vorgesehen.

I.5.3. MOBILITÄT UND FÖRDERUNG DES UMWELTVERBUNDES

Im Planungskonzept werden vielfältige Aspekte zur Förderung einer umweltfreundlichen Mobilität umgesetzt.

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

Für eine direkte Anbindung des Busverkehrs sorgt eine Busschleuse, die eine Durchfahrt für Busse und Rettungsfahrzeuge mittels Induktionsschleife von der Forchheimer Straße zur Parlerstraße ermöglicht. In der Parlerstraße entstehen zwei neue Bushaltestellen der Linie 47, die an die Straßenbahnlinie Nr. 4 und die U-Bahnhaltestelle Nordwestring U3 anbindet. Eine Haltestelle ist in direkter Nachbarschaft zum neuen Quartierszentrum geplant, die zweite auf Höhe des Baufeldes 03. Damit sind nur kurze Wege zum Bus zurückzulegen.

Die im Bau befindliche Grundschule „Forchheimer Straße“ ist durch ein dichtes Geh- und Radwegenetz aus allen Richtungen sicher und umweltfreundlich zu erreichen. Ein zukünftiger Schulweg des neuen Sprengels der Grundschule wird über die Alte Parlerstraße und Parlerstraße verlaufen und wurde bei der Planung der Verkehrsanlagen berücksichtigt.

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

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

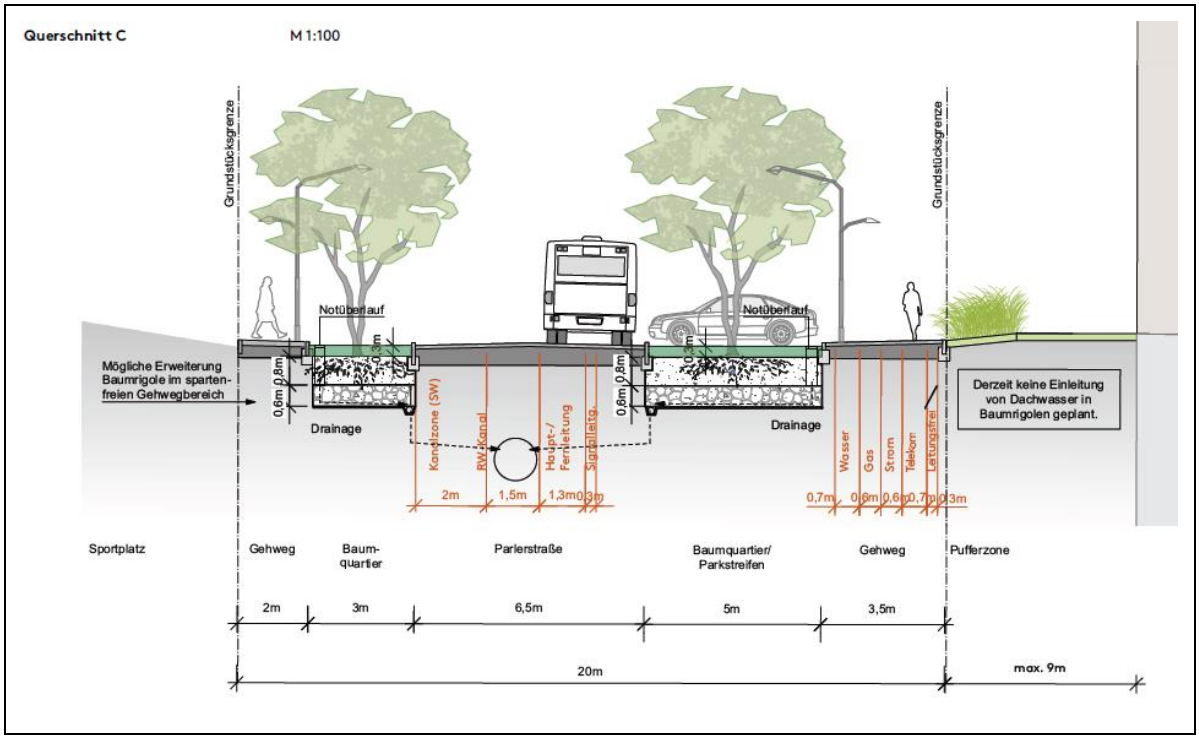


Abb.: Straßenquerschnitt Parlerstraße mit Baumrigolen,
Keller Damm Kollegen GmbH, München

Eine reduzierte Zahl von Besucherstellplätzen sind als Senkrechtparker abschnittsweise zu den Baufeldern organisiert. Im Straßenentwurf, sind ca. 50 Besucherstellplätze vorgesehen, davon 4 barrierefreie Stellplätze und 3 Hol- und Bringstellplätze vor dem geplanten Kindergartenstandort im MI 4. Das entspricht ungefähr einem Stellplatzschlüssel bezogen auf die Wohneinheiten der Baufelder 01-04 von 8 %. Die Unterbrechungen zwischen den Baufeldern mit begleitenden Fahrbahnverengungen rhythmisieren den Straßenverlauf. Sie tragen damit zu einer Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit bei und ermöglichen es, die Parkzugänge leicht aufzufinden. Im Straßenraum sollen ein Mobilpunkt mit zwei Car-Sharing Stellplätzen mit E-Ladesäulen und Fahrradabstellmöglichkeiten sowie weitere Fahrradabstellanlagen inklusive Ladestandorten für E-Bikes angeboten werden. Durch die vorgesehene Tempo 30 Regelung kann die Radwegeverbindung von der Forchheimer Straße durch die Parlerstraße zur Wetzendorfer Straße weitergeführt werden. Die ursprünglich vorhandene Verbindung zwischen Parlerstraße und Alter Parlerstraße wird für Radfahrerinnen und Radfahrer sowie Fußgängerinnen und Fußgänger ebenfalls erhalten.

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

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

I.5.4. VERSORGUNG UND WASSERMANAGEMENT

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

I.5.4.1. Energieversorgung

Für die Energieversorgung des Entwicklungsgebiets ist der Anschluss an eine Nahwärmeversorgung geplant. Der Standort für das benötigte Blockheizkraftwerk (BHKW) kann aus Gründen des Immissionsschutzes und dem Fehlen adäquater Flächen nicht im Planungsgebiet untergebracht werden. Mögliche Standorte in räumlicher Nähe werden derzeit geprüft. Zusätzlich wird geprüft, inwieweit ein Anschluss über ein Fernwärmenetz möglich ist.

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, wie z.B. die Verwendung regenerativer Energien, die Möglichkeiten der Kraft-Wärme-Kopplung sowie der Anschluss an die Nah-/Fernwärmeversorgung. In den Überlegungen zur energetischen Versorgung des Plangebietes sind die gesteigerten Anforderungen durch die Novellierung der EnEV zu berücksichtigen.

I.5.4.2. Abwasserentsorgung

Mischwassersammler sind sowohl in der Parlerstraße (DN 1600) als auch in der Forchheimer Straße (DN 1800) vorhanden. Der Mischwassersammler in der Parlerstraße wurde im Jahr 1982 errichtet und liegt etwa 6 m tief in der Erde. Dieser Mischwassersammler wird stillgelegt und kann mit Bäumen (Baumrigolen) überbaut werden.

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

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

Das Plangebiet ist im aktuellen Generalentwässerungsplan (GEP) aus dem Jahr 2018 nicht enthalten, eine Fortschreibung der Schmutzfrachtberechnung ist beauftragt. Dabei sollen alle Flächenzuwächse gemäß der kleinräumigen Bevölkerungsprognose des Stadtplanungsamtes Eingang finden. Beauftragt werden soll neben einer Prognoseberechnung mit diesen Zusatzflächen auch die Entwicklung von Sanierungsmaßnahmen für die Entlastungsbauwerke einschließlich entsprechender Nachweisrechnung (sog. Sollberechnung).

I.5.4.3. Entwässerungskonzept

Die Themen Entwässerung, Überflutungsschutz, Gestaltung und Renaturierung des Wetzendorfer Landgrabens sowie Nutzung und Gestaltung von Park- und Grünflächen als zusätzlicher Retentionsraum sind im Planungsgebiet sowohl funktional als auch gestalterisch eng miteinander verknüpft. Sie wurden in einem integrierten Ansatz durch das Ingenieurbüro Björnsen Beratende Ingenieure GmbH in Arbeitsgemeinschaft mit dem Landschaftsarchitekturbüro Keller Damm Kollegen erarbeitet.

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

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

funktionale Mehrfachbelegung von Flächen und die Schaffung von Synergieeffekten hingearbeitet.

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

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

Für die Planung der Baufelder und der Parkflächen sowie der erforderlichen Entwässerungseinrichtungen wurde ein weiterführendes Grundwassergutachten erstellt.

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

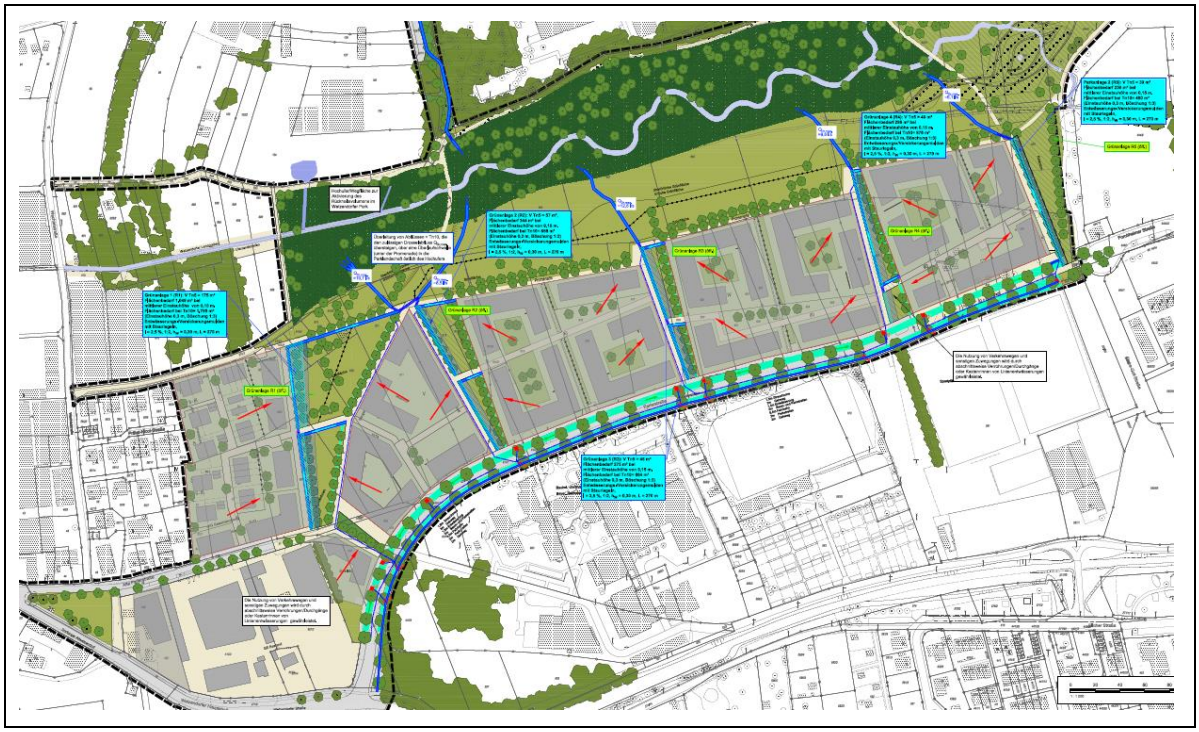


Abb.: Entwässerungskonzept des Teilbereichs A, Quelle: Entwässerungskonzept, Björsen Beratende Ingenieure GmbH, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

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

Die Entwässerungseinrichtungen innerhalb der privaten Flächen müssen so ausgelegt sein, dass das Niederschlagswasser, welches nachweislich nicht auf dem Grundstück versickert werden kann, bis zu einem 5-jährlichen Bemessungsregenereignis auf dem Grundstück zurückgehalten wird, und nur die anteilige Drosselwassermenge weitergeleitet wird. Der Drosselabfluss, sowie der entstehende Überlauf aus seltener als 5-jährlichen Starkniederschlagsereignissen aus den privaten Flächen ist den jeweils zugeordneten öffentlichen Entwässerungsanlagen zuzuleiten. Die Sicherstellung der Ableitung in die jeweils zugeordneten

Entwässerungsanlagen folgt dabei in enger Abstimmung mit den Anforderungen aus der Umlegung hinsichtlich der notwendigen separat erschließbaren Grundstückseinheiten. Um sicherzustellen, dass die Entwässerung aus dem nördlichen WA 4.2 in die zugeordnete öffentliche Entwässerungsanlage abgeleitet werden kann, wurde im WA 4.3 ein Leitungsrecht eingetragen, da hier von zwei separaten Grundstückseigentümern ausgegangen wird. Beim nördlichen WA 2.4, das über WA 2.3 in die zugehörige Entwässerungsanlage entwässert, wurde auf die Eintragung eines Leitungsrechtes dagegen verzichtet, da hier davon ausgegangen wird, dass beide Baugebiete einer Partei zugeteilt werden. Über die Grünanlagen bzw. Straßen wird das abfließende Wasser dann gedrosselt in den durch die Parkfläche verlaufenden Wetzendorfer Landgraben geleitet. Die in den an die Baugebiete angrenzenden öffentlichen Grünflächen vorzusehenden Entwässerungseinrichtungen werden so dimensioniert, dass darin das 10-jährliche Bemessungsregenereignis zzgl. der von den Privatflächen zulaufenden Wässer bewirtschaftet wird.

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

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

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

Die Ableitung des Niederschlagswassers wird durch die Höhenplanung der öffentlichen Erschließungs- und Grünanlagen sichergestellt. Innerhalb der Baugebiete liegt der Hochpunkt jeweils im Baufeldinneren, sodass eine seitliche Neigung in Richtung der Baufeldkanten und damit der Übergang in die öffentlichen Grünflächen auch für die Freispiegelentwässerung der privaten Bauflächen gewährleistet werden kann. Die auf den Privatflächen anfallenden Abflüsse können so in etwa zu gleichen Teilen zu den Entwässerungs- bzw. Rückhalteeinrichtungen der umliegenden öffentlichen Grünflächen bzw. in die Entwässerungsanlagen der Verkehrsflächen geleitet werden. Die Bestandshöhen der im Süden angrenzenden Parlerstraße werden vornehmlich als fix angesehen. Ausgehend von dort erfolgt die Geländeprofilierung mit einem einheitlichen Gefälle in Richtung der Promenade bzw. der Parklandschaft. Die Drosselung zur Einhaltung der zulässigen Abflussmengen erfolgt im Übergang zwischen Grünkeilen und Parkanlage auf Höhe der Promenade.

I.5.4.4. Entwässerung durch Baumrigolen

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

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

• Gestaltung und Aufenthaltsqualität,

• Reduzierung des Pflege- und Bewässerungsaufwandes für Baumpflanzungen,

• Bindung von Luftschadstoffen und Treibhausgasen.

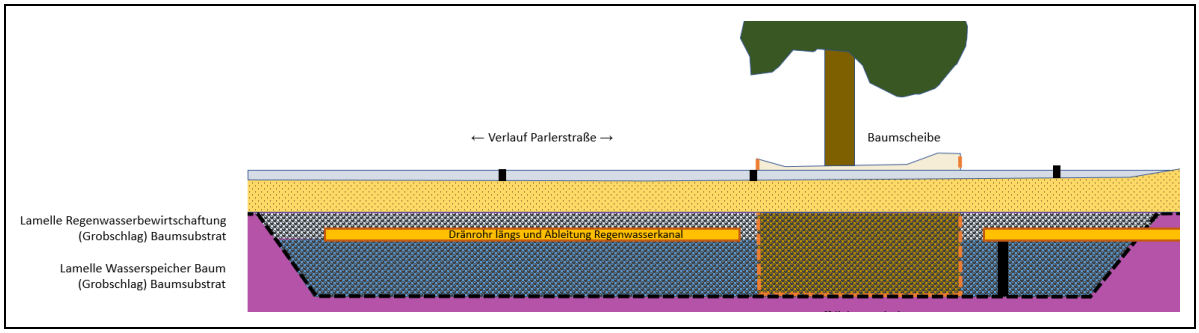


Abb.: Schematischer Längsschnitt einer Baumrigole entlang der Parlerstraße
Quelle: Entwässerungskonzept, Björsen Beratende Ingenieure GmbH

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

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

I.5.4.5. Überflutungsschutz und Retentionsraumvorsorge

Das vorliegende Entwässerungskonzept gewährleistet für die An- und Unterlieger nicht nur eine hochwasserneutrale Baugebietsentwicklung. Vielmehr wird im Rahmen der Umgestaltung des Gewässersystems Wetzendorfer Landgraben und Seegraben und der Parkplanung zusätzlicher Retentionsraum geschaffen. Dieser Retentionsraum entlastet zukünftig auch die Unterlieger jenseits des Planungsgebietes. Für den Gewässerumbau ist ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren notwendig, das bereits angestoßen wurde.

Die Baugebiete liegen vollständig außerhalb der Linie des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes des Wetzendorfer Landgrabens (HQ_{100}) und tragen damit den Bestimmungen des § 78 Abs. 1 WHG Rechnung.

Nach Herstellung des „Wetzendorfer Parks“ und der Renaturierung des Wetzendorfer Landgrabens und Seegrabens wird sich allerdings das tatsächliche Überschwemmungsgebiet HQ_{100} gegenüber dem amtlich gesicherten neu abformen, da die Schaffung von zusätzlichem, in die Parklandschaft integrierten Retentionsraum Planungsziel ist.

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

vermieden und ein Puffer für zukünftig zu schaffendes Retentionsvolumen im Rahmen eines Hochwasserschutzkonzeptes bereits jetzt vorgesehen.

Um dem heute direkt angrenzenden Überschwemmungsgebiet des Wetzendorfer Landgrabens sowie dem zugehörigen Risikogebiet des HQ_{extrem} Rechnung zu tragen, wurde das gesamte Höhenkonzept auf eine Vorsorgehöhe von Baugebietshöhen mit 1 m über HQ_{extrem} ausgelegt. Von diesem Vorsorgekonzept wird nur in Einzelfällen auf Grund von zwingenden Anschlüssen an Bestandshöhen abgewichen, jedoch liegen auch hier die zukünftigen Baugebietshöhen über den Höhen des HQ_{extrem}. Auf die Darstellung des HQ_{extrem} wurde in der Planzeichnung verzichtet, da mit Umsetzung der Erschließung auf Grund des Höhenkonzepts kein Baugebiet mehr in diesem Risikogebiet zu liegen kommt. Das Gefährdungspotential des HQ_{extrem} des Wetzendorfer Landgrabens ist hier mit sehr geringen Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten ohnehin als gering einzustufen.

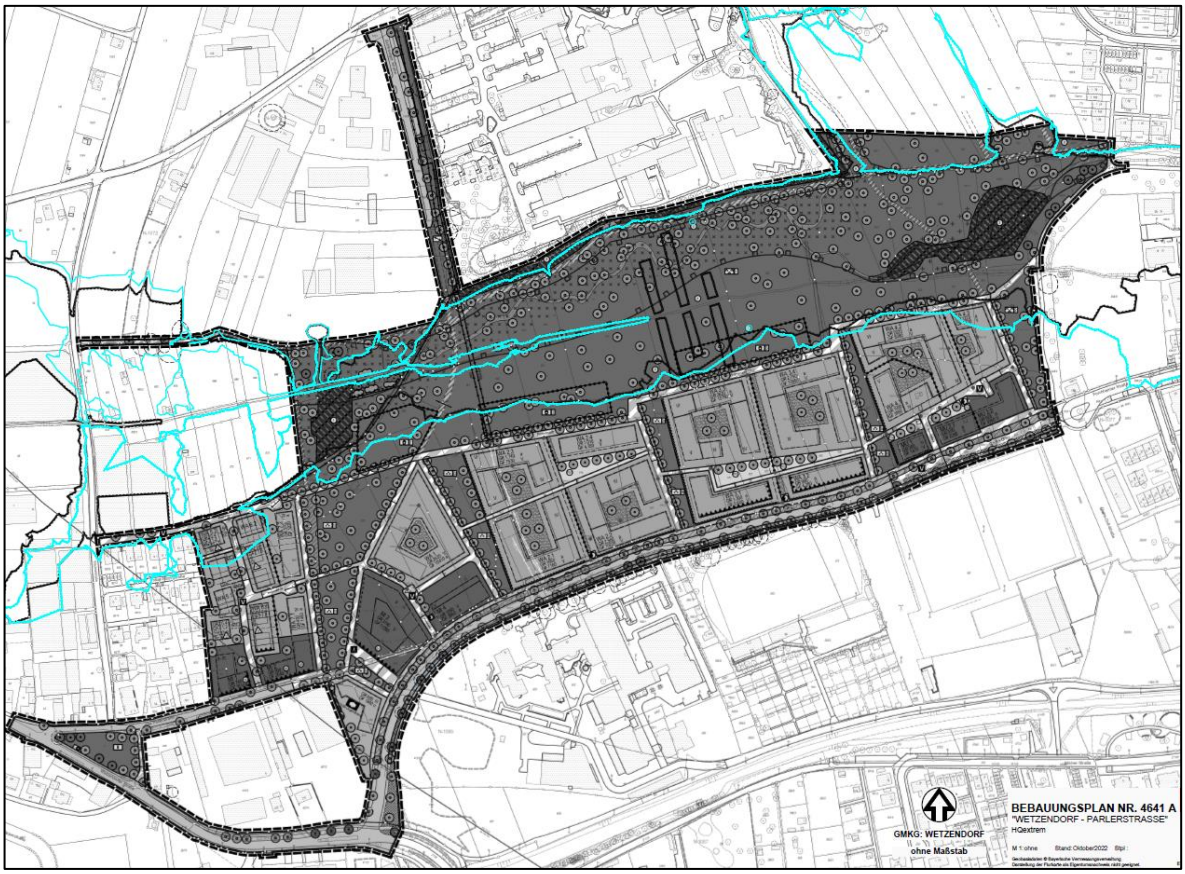


Abb.: Risikogebiet HQextrem Ist-Zustand, Stadtplanungsamt Nürnberg
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

I.5.4.6. Starkregenereignisse

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

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

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

Ereignissen dann temporär stärker eingestaut und eine Belastung der Unterlieger wird vermieden.

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

I.5.4.7. Grundwasser

Da sich das Planungsgebiet in einem grundwassersensiblen Bereich befindet wurde ein umfassendes Grundwassergutachten erstellt. Die Grundwassersituation und damit sowohl die Auswirkungen der Planung, als auch die bei der Planung zu beachtenden Gesichtspunkte sind dem Gutachten zur „Erkundung der Grundwassersituation“ der R+H Umwelt GmbH zu entnehmen.

Durch den Bau von Tiefgaragen, die Teile des Grundwasserleiters absperren, kann es zu einem Aufstau kommen. Um nachteilige Auswirkungen ausschließen zu können, sind technische Maßnahmen erforderlich. Da der Grundwasserumsatz in den vergleichsweise gering wasserdurchlässigen Böden und Gesteinen nur gering ist, sind sowohl objektbezogene (Grundwasserumläufigkeitssysteme um einzelne Objekte) als auch übergeordnete Lösungen (Gräben mit freiem Auslauf in das Gewässersystem) im Rahmen der Objektplanung denkbar.

I.5.5. GENDER UND DIVERSITY

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

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

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

Im Planungsgebiet Wetzendorf werden folgende Gender und Diversity Aspekte berücksichtigt:

- Die Neubebauung wird mit dem Stadtteilpark verknüpft und schafft so kurze Wege zu den Freiflächennutzungen.
- Durch das neue Zentrum von Wetzendorf mit Nahversorgungsflächen und der entsprechenden öffentlichen und sozialen Infrastruktur ist die Grundlage für ein belebtes und sicheres Quartier gegeben.
- Unterschiedliche Gebäude- und Wohnungstypologien bestimmen das neue Stadtquartier. Die Wohnnutzungen werden als geförderter und frei finanzierbarer Wohnungsbau geplant. Damit werden verschiedene Bevölkerungsgruppen berücksichtigt.

- Die Gestaltung des Stadtteilparks mit multifunktionalen, differenzierten Nutzungen soll gleichzeitig weiten Teilen der Bevölkerung als Erholungs- und Aktivitätsraum dienen, aber auch extensiv genutzte Flächen für die Ökologie vorhalten.
- Die vorhandenen Wegeverbindungen werden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzergruppen gestärkt und ausgebaut.

I.5.6. GRÜNORDNUNG

I.5.6.1. Grünordnerisches Konzept

Übergeordnetes Grünordnerisches Konzept

Das übergeordnete grünordnerische Konzept besteht aus drei Komponenten: Als ersten Bereich den neuentstehenden „Wetzendorfer Park“, als zweiten Bereich die Durchgrünung der Baugebiete und als dritten Bereich die Begrünung der Straßenräume mit Straßenbäumen und Grünflächen.

Das grünordnerische Konzept baut dabei auf der Entscheidung auf, die im Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan (LP) dargestellte Baugebietsentwicklung so umzusetzen, dass im Süden entlang der Parlerstraße eine kompakte, dichte Bebauungsstruktur entsteht. Die in den Baugebietsdarstellungen enthaltenen örtlichen Grünflächen wurden als gliedernde Grünanlagen zwischen die geplanten Baufelder situiert. Durch dieses Vorgehen kann insgesamt eine größere zusammenhängende Grünfläche in Form eines Stadtteilparks gewonnen werden als im FNP dargestellt. Es entsteht ein freiraumplanerischer Mehrwert und das Grün- und Freiraumsystem kann eine breite Palette an Ökosystemleistungen erfüllen Eine Bauflächenentwicklung bis an die Südseite des Wetzendorfer Landgrabens ist ohnehin durch das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Wetzendorfer Landgrabens nicht umsetzbar (Planungsverbot nach § 78 Abs. 1 S. 1 WHG).



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

Grünordnerisches Konzept „Wetzendorfer Park“

Insgesamt entsteht mit dem „Wetzendorfer Park“ eine ca. 9,5 ha große, multifunktional nutzbare Parkanlage als zentrales Element des neuen Stadtteils. Der Park beinhaltet die als Parkanlage 1 und 2 sowie die nördlich der Promenade als Spielplätze 1 bis 3 festgesetzten öffentlichen Grünflächen.

Dabei muss diese Parkanlage eine Vielzahl von Funktionen und Ansprüchen erfüllen, die teilweise miteinander in Konkurrenz stehen: Naherholung, Ökologie, Retention, Klimaanpassung, Biodiversität, und Erschließung. Grundidee bei der Parkgestaltung ist eine Nutzungsaufteilung zwischen einem extensiv gestalteten Nordteil und einem intensiv gestalteten Südteil mit Spielplätzen. Der Nordteil des Stadtteilparks zeichnet sich durch Bestandsgehölze und wertgebenden ökologische Strukturen aus. Aufgrund der niedrigeren Höhenlagen herrscht im Norden des Parks teils ein sehr geringer Grundwasserflurabstand vor.

In diesem nördlichen Bereich sollen die beiden naturfern ausgebauten Fließgewässer Wetzendorfer Landgraben und Seegraben zu einem dauerhaft wasserführenden, naturnahen Gewässersystem zusammenlegt werden. Dazu begleitend werden ca. 2,5 ha naturnahe Flächen entstehen, die neben gehölzbestandenen Bereichen auch offene, von hohem naturschutzfachlichen Wert gekennzeichnete Lebensräume beinhalten und in funktionalen Zusammenhang mit den bestehenden Feuchtbiotopen (Röhrichtzonen, Weidengehölz) stehen werden.

Der Park liegt fast komplett im vorläufig gesichertem Überschwemmungsgebiet des Wetzendorfer Landgrabens. Er dient auch dem Regenwasserrückhalt und der Vorsorge vor Überschwemmungen.

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

Ein attraktives Wegenetz soll zum Spazierengehen und Radfahren einladen; dabei sind zwei Hauptverbindungen, eine in Ost-West-Richtung und eine in Nord-Süd-Richtung vorgesehen. Durch die keilförmigen Grünanlagen 1 bis 4 ist der Park an die neuentstehende Bebauung und den Altort Wetzendorf angeschlossen. Nach Osten erfolgt der direkte Anschluss an den Grünzug entlang des Karl-May-Wegs. Die Hauptverbindung zu den Wohngebieten südlich der Ringbahn erfolgt über den Grünzug entlang der Claire-Goll-Straße und der Ringbahnquerung zwischen Zeisigweg und Jülicher Straße. Eine weitere Verbindung liegt mit der Ringbahnquerung der Bielefelder Straße vor.

Stadtteilparks haben einen Einzugsbereich von 1.000 m Luftlinie, das entspricht einem ca. 20-minütigem Fußweg.

<u>Grünordnerisches Konzept in den Baugebieten und den dazwischenliegenden Grünanlagen</u>

Ziel des grünordnerischen Konzepts in diesem Bereich des Bebauungsplanes ist es, eine Abfolge unterschiedlicher Freiraumqualitäten zu schaffen:

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

Eine fußläufige Vernetzung und Durchlässigkeit der Baufelder selbst in Ost-West-Richtung ist ein zweiter wichtiger Teil des grünordnerischen Konzepts. Die Wege werden innerhalb der Baufelder durch kleine, private Grünflächen begleitet. Baumpflanzungen sollen wiederum den Hitzeeintrag in die umgebende Bebauung verringern und für Spiel- und Aufenthaltsflächen notwendigen Schatten spenden sowie zur Kühlung durch Verdunstung beitragen.

Drittes Element sind die durch die Baukörperstellung gebildeten, intensiv begrünten Innenhöfe der Teilbaugebiete. Hier können den Erdgeschoßzonen zugeordnete Privatgärten und gemeinschaftlich genutzte Freiräume entstehen, unter anderem zur Retention oder für private Spielflächen gemäß BayBO. Es wurde ganz bewusst so geplant, dass keine Feuerwehrzufahrten in diesen privaten Innenhöfen notwendig sind.

Ermittlung des Grünflächenbedarfs gemäß Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg

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

	WE	x	EW
Geschosswohnungsbau	1.085	2,0	**2.170**
Familieneigenheimgebiet	27	3,1	**84**
Einwohneranzahl gesamt			**2.254**

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

Für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen werden folgende Orientierungswerte zugrunde gelegt:

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

	EW	x	Grünflächenbedarf
Geschosswohnungsbau	2.170	20 m²	43.400 m²
Familieneigenheimgebiet	84	10 m²	840 m²
Grünflächenbedarf gesamt			**44.240 m²**

Aus den Baugebietsentwicklungen entsteht ein rechnerischer Gesamtbedarf von ca. 44.240 m² an öffentlichen Grünflächen.

Die öffentlichen Grünflächen zwischen den Baugebieten (Grünanlagen 1a, 1b, 1c, 2a, 2b, 3a, 3b, 4a und 4b) dienen ursächlich der Deckung dieses örtlichen Grünflächenbedarfs. Hier entstehen insgesamt ca. 13.496 m² neues öffentliches Grün.

Rechnerisch verbleibt damit ein Bedarf an 30.744 m² weiteren öffentlichen Grünflächen. Davon werden weitere 6.600 m² durch die Spielflächen 2 und 3 abgedeckt. Der Stadtteilpark „Wetzendorfer Park“ kann mit seiner Größe von ca. 9,5 ha den restlichen Bedarf mitabdecken.

Ermittlung des Spielflächenbedarfs gemäß Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg

	EW	x	Spielflächenbedarf
Spielflächenbedarf gesamt	2.254	3,4 m²	**7.664 m²**

Aus den Baugebietsentwicklungen entsteht ein rechnerischer Gesamtbedarf von 7.664 m² an öffentlichen Spielflächen. Folgende Spielflächen werden zur Deckung dieses Spielflächenbedarfs festgesetzt:

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

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

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

I.5.6.2. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

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

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

I.5.6.2.a. Gebot der Vermeidung

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

- Ausweisung umfangreicher Grünflächen, insbesondere im nördlichen, wassersensiblen und für den feuchten Biotopverbund bedeutsamen Bereich.
- Zusammenlegung der beiden derzeit naturfern ausgebildeten Fließgewässer Wetzendorfer Landgraben und Seegraben zu einem naturnah gestalteten und zu entwickelnden Fließgewässer.
- Erhaltung wertgebender Einzelbäume und flächiger Gehölzbestände in den Grünflächen und von Straßenbäumen entlang der Parlerstraße.
- Ausbildung von mindestens 30 % der Parkanlagenfläche im nördlichen Bereich als naturnahe Bereiche unter Berücksichtigung bestehender Feuchtbiotope.
- Eingrünung zum Gelände des nördlich anschließenden Berufsförderwerks, u.a. durch Ergänzung der bestehenden Säulenpappel-Reihe.

- Pflanzung einer Mindestzahl an standortgerechten Laubbäume (mit Mindestpflanzqualitäten) in den öffentlichen und privaten Grünflächen, den Verkehrsflächen sowie den Freiflächen der Baugebiete.
- Begrünung der Tiefgaragen, die nicht von Hauptgebäuden überbaut sind.
- Begrünung der Flach- und flach geneigten Pultdächer von Haupt- und Nebengebäuden.
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

I.5.6.2.b. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung 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) über ein Punktwertverfahren.

Dabei werden zunächst die betroffenen Biotoptypen flächenmäßig erfasst, in einer Karte dargestellt und den nach der Anlage 2 der KostenErstS vorgegebenen „ökologischen Wertfaktoren (Bestand)“ zugeordnet (vgl. Karte „Bestand - Biotop- und Nutzungstypen“ von Team4 vom Oktober 2022). Aus der Multiplikation der Fläche (in m²) und dem Wertfaktor ergibt sich der Bestandswert der jeweiligen Fläche und in der Summe aller Einzelflächen der Gesamtwert des Bestands im Geltungsbereich.

Dem wird der zukünftige Wert des Planungsbereichs gegenübergestellt, indem analog zu oben die Planung flächenmäßig getrennt nach Biotop-/Nutzungstypen ermittelt und den einzelnen Teilflächen der „ökologische Wertfaktor (Entwicklung)“ aus der o.g. Satzung zugeordnet wird (vgl. Karte „Planung - Biotop- und Nutzungstypen“ von Team4 vom Oktober 2022).

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

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

- In Bereichen, in denen bereits Eingriffe bzw. Eingriffszulässigkeiten auf Grundlage von § 34 BauGB bestehen, wie im vorliegenden Fall konkret im südwestlichen Geltungsbereich (Kirchweihplatz, Straßen(flurstücke) Wetzendorfer Straße und Alte Parlerstraße), wurde geprüft, ob sich durch Umsetzung der Planung die Eingriffszulässigkeit erhöht. Dies ist bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung nicht der Fall, daher wurde dieser Bereich in der Bilanzierung neutral gewertet bzw. ausgeklammert.
- In Teilbereichen überlagern rechtsverbindliche Bebauungspläne den Planungsbereich; hier wurde bei der Bestandsbilanzierung den jeweils geltenden Festsetzungen entsprechende Biotoptypen zugewiesen (versiegelte Flächen bei festgesetzten Straßenverkehrsflächen und Gehwegen, strukturarme bzw. -reiche Parks/Grünanlagen bei festgesetzten Grünflächen). Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen in den Bebauungsplänen Nrn. 3922 und 4116 sind als versiegelte Flächen gewertet, obgleich sie auch überlagernd Verkehrsbegleitgrünflächen und Baumpflanzungen vorsehen (vgl. hierzu 6. Spiegelstrich zu den zu pflanzenden Bäumen).
- Die öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage 1 ist als Biotoptyp 5.1 „Öffentliche Parks (große strukturreiche öffentliche Grünanlagen)“ gewertet. Dies begründet sich durch die weitgehende Erhaltung wertgebender Strukturen in diesem Bereich (Einzelbäume, flächige Gehölzbestände), die Neugestaltung eines naturnahen Gewässerlaufs, die zahlreichen Baumneupflanzungen (die nicht ergänzend/gesondert bilanziert werden) und den gewichtigen Anteil an naturnahen Bereichen (mind. 30%) mit ökologischer Ausgleichsfunktion.
- Alle sonstigen öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage 2, Spielplatz, Grünanlage, Grünzug und Naturnaher Bereich sowie die privaten Grünflä-

chen werden als Biotoptyp 5.3 „Hausgärten, kleine, öffentliche, strukturarme Grünanlagen, Abstandsgrünflächen bzw. Tiefgaragenoberflächen, Grabeland, Kleingärten“ gewertet.

- Die Dächer der Hauptgebäude sind als begrünte Flach- bzw. flach geneigte Pultdächer auszubilden. Es wird davon ausgegangen, dass die Grundfläche hinsichtlich der Gebäude voll ausgeschöpft wird und mind. 70% hiervon (d.h. abzüglich Dachdurchdringungen und technischen Einrichtungen, Terrassen, Balkonen, Außentreppen etc.) dachbegrünt ist.
- Bezüglich des Gesamtanteils überbauter Flächen mit Gebäuden, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Carports und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten wird von der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der maximal zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 %, max. jedoch 80 % der jeweiligen Grundstücksfläche ausgegangen.
- Als verbleibende Freiflächen in den Baugebieten werden nur die nicht überbaubaren Flächen herangezogen und als Biotoptyp 5.3 „Hausgärten, kleine, öffentliche, strukturarme Grünanlagen, Abstandsgrünflächen bzw. Tiefgaragenoberflächen, Grabeland, Kleingärten“ gewertet. Potenzielle Freiflächen, wie z.B. begrünte Tiefgaragenoberflächen, oder Dachbegrünungen von Garagen, Carports und Nebenanlagen ab 10 qm und Fassadenbegrünungen wurden nicht mit bilanziert, da zum derzeitigen Planungsstand keine genauen Angaben zu entsprechenden Flächengrößen gemacht werden können.
- Zu pflanzende Bäume wurden im vorliegenden Fall nicht gesondert in der Bilanz mit eingestellt:
  Bei den Grünflächen gelten sie als im Flächenwert der jeweiligen Grünfläche impliziert. Innerhalb der Verkehrsflächen sind sie nicht gesondert bilanziert, da bereits die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 3922 und Nr. 4116 Baumpflanzungen in ähnlicher Stückzahl im Straßenraum vorsehen (teils nicht eindeutig als Hinweis oder Festsetzung bestimmbar und die bis heute, ebenso wie die Straßenverkehrsflächen in dieser Form nicht umgesetzt wurden); d.h. die Bäume werden hier in Gegenüberstellung des planungsrechtlichen Bestands und der Planung neutral gewertet.

Bilanzierung Bestand

Nr.	Biotop- und Nutzungstypen Bestand	Wert Bestand	Fläche Bestand [m²]	Punkte Bestand
1.1.	Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,8	138	110.40
2.3.	Großflächige Feldgehölze, Baumhecken	0,7	6.968	4877,60
2.4.	Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	0,6	780	468,00
2.5.	Nichtheimische, standortfremde Hecken-/Gebüschpflanzungen	0,4	55	21,87
5.1.	Öffentliche strukturreiche Parks (Festgesetzte Grünfläche als Parkanlage aus rvBP)	0,5	1.795	897,50
5.2.	Arten- und strukturreiche Hausgärten, alte, strukturreiche Kleingartenanlagen mit Großbäumen, kleine, öffentliche, strukturreiche Grünanlagen, arten- und strukturreiche Abstandsgrünflächen bzw. Tiefgaragenoberflächen	0,5	12.777	6388,50
5.3.	Öffentliche strukturarme Parks (Festgesetzte Grünfläche als Parkanlage aus rvBP)	0,3	214	64,20
5.6.	Extensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen	0,3	1.342	402,59
6.3.	Röhrichte, Riede, Hochstauden – gesetzlich geschützt nach § 30 BNatschG	0,7	228	159,92
6.4.	Gräben, die zumindest an den Böschungen verkrautet sind	0,5	1.100	550,21
6.6.	Ausgebaute Gräben	0,2	413	82,66
6.7.	Verrohrte Gräben	0	9	0,00
7.4.	Unbefestigte Wege, Plätze, Stellplatzflächen, Schotterrasen	0,2	1.466	293,23
7.5.	Durchlässige Beläge - Rasengittersteine, Schotter-Kies und Sandflächen/-wege, -plätze	0,1	2.977	297,70
7.6.	Versiegelte Flächen (Realbestand)	0	2.434	0,00

7.6.	Versiegelte Flächen (Festgesetzte Verkehrsflächen aus rvBP)	0	20.921	0,00
9.5.	Wiesenbrachen, ruderale Wiesen	0,6	3.780	2268,00
9.8.	Intensive Wiesen	0,4	302	120,68
9.10.	Intensive Weiden	0,3	12.582	3774,46
9.13.	Intensive Äcker	0,3	58.969	17690,66
9.14.	Intensiver Erwerbsgartenbau , Sonderkulturen, Baumschulen	0,2	64.457	12891,37
9.16.	Unbewirtschaftete Feldraine mit nährstoffreicher Vegetation	0,4	3.597	1438,80
9.18.	Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation	0,3	9.108	2732,35
10.2.	Ausdauernde Ruderalfluren	0,5	7.043	3521,50
§34 BauGB	Innenbereichsflächen (wertneutral)	0	9.667	0,00
			223.122	**59.052,22**

Die Gesamtsumme für den **Bestand** beträgt **59.052 Wertpunkte**.

Bilanzierung Planung

Nr.	**Biotop- und Nutzungstypen Planung**	**Wert Planung**	**Fläche Planung [m²]**	**Punkte Planung**
5.1	Öffentliche Parks (Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage 1)	0,5	8.1407	40703,5
5.1	Öffentliche Parks (Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Naturnaher Bereich)	0,5	61	30,63
5.3.	Öffentliche strukturarme Grünanlagen (Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage 2)	0,3	2.610	782,98
5.3.	Öffentliche strukturarme Grünanlagen (Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage)	0,3	13.524	4057,19
5.3.	Öffentliche strukturarme Grünanlagen (Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Grünzug)	0,3	2.337	701,10

5.3.	Öffentliche strukturarme Grünanlagen (Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz)	0,3	8.103	2431,04
5.3	Strukturarme Grünflächen/Tiefgaragenoberflächen (Private Grünfläche)	0,3	2.858	857,28
5.3	Strukturarme Grünflächen (Freiflächen in Baugebieten)	0,3	17.869	5360,57
7.1	Extensiv begrünte Dachflächen in Baugebieten (Festsetzung Dachbegrünung 0,7)	0,4	21.537	8614,76
7.6	Maximal versiegelbare Flächen (Baugebiete)	0	26.426	0,00
7.6	Versiegelte Flächen (Verkehrsflächen)	0	33.408	0,00
7.6	Versiegelte Flächen (Parkwege)	0	3.175	0,00
7.6	Versiegelte Flächen (Flächen für Versorgungsanlagen)	0	140	0
§34 BauGB	Innenbereichsflächen (wertneutral)	0	9.667	0,00
			223.122	**63539,06**

Die Gesamtsumme für die **Planung** beträgt **63.539 Wertpunkte**.

Gegenüberstellung von Bestands- und Planungswert: Die Gesamtsumme für den Bestand beträgt 59.052 Wertpunkte. Für die Planung ergibt sich ein Wert von 63.539 Wertpunkten. Die Maßnahme ist damit überkompensiert (rechnerischer Überschuss von 4.487 Wertpunkten). Durch die Maßnahmen im Plangebiet ergibt sich insgesamt ein rechnerischer Ausgleich von ca. 107,6 %.

Die Kompensation im Plangebiet ist im Wesentlichen dadurch begründet, dass es sich bei den Flächen im Bestand zu großen Teilen um intensiv genutzte Äcker und Sonderkulturen handelt und gleichzeitig in der Planung eine ca. 9,5 ha große Parkanlage mit einem gewichtigen Anteil an strukturreichen und naturnahen Bereichen festgesetzt ist.

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

I.5.6.3. Begrünungssatzung

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

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

I.5.7. ARTENSCHUTZ

Die Belange des Artenschutzes sind im Bauleitplanverfahren zu beachten. Vor diesem Hintergrund wurden die in Kapitel I.3.1.5 entsprechenden artenschutzrechtlichen Prüfungen und Untersuchungen durchgeführt und eine Maßnahmenkonzeption erarbeitet.

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

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

Vermeidungsmaßnahmen:

- V1: Baumfällung und Baufeldberäumung im Zeitraum Anf. Oktober bis Ende Februar
- V2: Durchführung der Abrissarbeiten von Gebäuden von Mitte Sept. bis Ende Okt.
- V3: Archäologische Grabungen im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar
- V4: Aktive Vergrämung pot. Brutvögel im Bereich der archäol. Grabungsabschnitte
- V5: Beseitigung von Gebüschen und Hecken im Bereich der Grabungsabschnitte zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (außerhalb der Brutzeit)
- V6: Durchführung einer visuellen Baum- und Gebäudekontrolle
- V7: Untersuchung der Baumhöhlen und Gebäude auf Fledermausquartiere
- V8: Baumhöhlen- und Gebäudekontrolle mit dem Endoskop
- V9: Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Begrenzung der Beleuchtung auf das unbedingt notwendige Maß
- V10: Minimierung von Vogelschlag an Gebäuden bzw. großflächigen Glasflächen
- V11: Durchführung einer Umweltbaubegleitung (UBB)
- V12: Erhalt der Heckenstrukturen im Westen des B-Plangebiets
- V13: Aufwertung der artenschutzrechtlich relevanten Hecke (V12) durch zusätzliche vorgelagerte Gehölzpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen

Die Vermeidungsmaßnahmen V1, V3, V4, V5 sowie V6 sind bereits (teilweise) im Zusammenhang mit den archäologischen Grabungen umgesetzt oder befinden sich in der Umsetzung. Aufgrund des erforderlichen Bodenbezugs von zu treffenden Festsetzungen sind nicht alle der erforderlichen Maßnahmen auch planungsrechtlich festsetzbar. Festgesetzt werden daher nur die Vermeidungsmaßnahmen V9, V10, V12 sowie V13.

Weiterhin ist eine Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten durchzuführen, um eine Gefährdung lokaler Populationen zu vermeiden. Bei der Maßnahme „CEF-1“ handelt es sich um die Anlage einer Ackerbrache als Kiebitzinsel als Ersatz für den Verlust eines Brutplatzes sowie die Beeinträchtigung eines weiteren Brutreviers im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Maßnahme wurde bereits im Herbst 2020 bzw. Frühjahr 2021 in der Gemarkung Neunhof umgesetzt.

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

Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung sind der saP (Kap. 5 und 6) zu entnehmen.

FCS1: Aufhängen von Fledermaus- und Vogelnistkästen an Bäumen. als Ausgleich für den Verlust potentieller Fledermausquartiere durch Rodung, Störung benachbarter Quartiere und zur weiteren Stützung des Bestandes für Fledermäuse

FCS2: Ausschneiden von Baumhöhlen aus zu fällenden Bäumen und Aufhängen an anderen Bäumen in der Gemarkung Reichelsdorf

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

FCS4: Anlage von Dauerbrachflächen für Rebhühner als potenzielle Brut- und Nahrungsbiotope für das vom Vorhaben betroffene Rebhuhnbrutpaar

FCS5: Anlage von Lerchenfenstern (Saatlücken) für ein Feldlerchenrevier in der Gemarkung Wolkersdorf, Schwabach. Da die FCS-Maßnahme 5 außerhalb des Stadtgebiets und damit nicht mehr der Planungshoheit der Stadt Nürnberg unterliegt, kann diese Maßnahme nicht auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt werden. Sie ist jedoch anderweitig gesichert.

Die FCS-Maßnahmen 4 und 5 wurden bereits im Herbst 2020 sowie im Frühjahr 2021 umgesetzt.

Monitoring

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

I.5.8. IMMISSIONSSCHUTZ

I.5.8.1. Lärmimmissionsschutz

Ziele und Umgang mit Schallimmissionen

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

Das Planungsgebiet liegt im Umfeld einer zum Teil gewachsenen heterogenen Bebauung zu der auch die unter I.3.1.6.b. beschriebenen Einrichtungen und Betriebe gehören. Entlang der Wetzendorfer Straße, der Alten Parlerstraße und der Wachtelstraße liegen Wohnen, Landwirtschaft und gewerbliche Nutzungen mit unterschiedlichem, zum Teil erheblichem, Belästigungsgrad nebeneinander. Ziel ist es, die städtebauliche Situation so zu ordnen, dass einerseits bestehende Betriebe nicht in ihrer bestandsgeschützten Nutzung gefährdet werden und andererseits die bereits im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellte geplante Baugebietsentwicklung in städtebaulich sinnvoller und damit nachhaltiger Weise umgesetzt werden kann. Weiteres Ziel ist eine in die Zukunft gerichtete Verbesserung der Situation für die klein- und großräumige Gemengelage sowie Planungssicherheit für die gewerbliche Nutzung.

I.5.8.1.a. Gewerbegeräusche

Wie eingangs beschrieben werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete in Teilen des Planungsgebiets überschritten. Neben der DIN 18005 sind hier die TA Lärm sowie die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einschlägig. Es ist die Einhaltung der Grenzwerte der TA Lärm für Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 0,5 m vor dem geöffneten Fenster nachzuweisen.

Zur Konfliktbewältigung sind Maßnahmen anhand einer Prüfkaskade zu prüfen. In Betracht kommen dabei an erster Stelle Maßnahmen an der Schallquelle. Maßnahmen an den Betrieben selbst kommen aufgrund des Bestandsschutzes der Betriebe nicht in Betracht. Im weiteren Schritt sind Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg zwischen Emissionsquelle und Immissionsort zu prüfen. Im Detail wurde hier die Errichtung einer 4 m hohen Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze der Fläche für Gemeinbedarf (Kinder- und Jugendhaus) zum westlich angrenzenden Baubetrieb gutachterlich überprüft. Die Wand führt zu einer Reduzierung der Beurteilungspegel von 3 dB(A) bis 4 dB(A) an den Immissionsorten im Wirkungsbereich der Lärmschutzwand – im konkreten Fall im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf „Kinder- und Jugendhauses“ sowie in den Gebieten MI 3, MI 4, WA 1 sowie WA 2.1. Auf der Fläche für Gemeinbedarf „Kinder- und Jugendhaus“ kann durch die Errichtung der Wand die Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 verhindert werden. Die Lärmschutzwand ist über zeichnerische und textliche Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

Weitere Lärmschutzwände sind im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen. Derartige Maßnahmen können zudem nur effektiv sein, wenn diese nah an der Schallquelle errichtet werden. Zum Schutz aller Geschosse müssten diese zudem sehr hoch sein, um mindestens die Sichtlinie zwischen Lärmquelle und Immissionsort zu unterbrechen.

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

Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bei vollständiger Bebauung ist noch an den Immissionsorten IO 5.4 und IO 5.5 (beide im MI 2) nachweisbar. Auch das Kinder- und Jugendhaus entfaltet eine abschirmende Wirkung gegenüber dem dahinterliegenden Gebiet MI 3 sowie auch mit Bebauung des Gebiets MI 3 gegenüber den Gebieten MI 4 und WA 2.1.

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

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

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

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

Die beschriebenen Maßnahmen sind planungsrechtlich über zeichnerische und textliche Festsetzungen gesichert. Weiterhin wird auf Kapitel I.9 zur Planrechtfertigung verwiesen.

I.5.8.1.b. Sport und Freizeitgeräusche

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

Maßnahmen an der Quelle selber, also den Sportstätten des TSV Johannis 1883 Nürnberg e.V. und des SV Johannis 07 e.V. sind derzeit nicht vorgesehen. Möglicherweise wird auf dem Gelände eine Halle zur gemeinsamen Nutzung mit dem Schulstandort in der Forchheimer Straße errichtet. Pläne dazu liegen nicht vor, so dass die Halle mit einer möglichen Abschirmwirkung auch nicht im Schallgutachten berücksichtigt werden konnte.

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

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

Dies gilt für die Fassaden der Teilbaugebiete WA 3.1 und WA 3.2, da hier Überschreitungen von bis zu 6 dB gutachterlich nachgewiesen werden. Im Teilgebiet WA 2.2 wird der Zielwert (55 dB(A)) um 1 dB überschritten. In Anbetracht dessen, dass sich hier die Überschreitung nur auf die Situation „Tagzeit innerhalb der Ruhezeiten“ beschränkt, nur im östlichen Abschnitt des Teilbaugebiets und nur bei Punktspielbetrieb auf Platz A am Sonntagmittag in Kombination mit anderen Punktspielen auf Platz A am selben Tag auftritt, wird von der Festsetzung der in den Gebieten WA 3.1 und WA 3.2 erforderlichen Maßnahmen im Teilbaugebiet WA 2.2 abgesehen. Es wird auf Kapitel I.9 zur Planrechtfertigung verwiesen.

I.5.8.1.c. Verkehrsgeräusche

<u>Auswirkungen auf Bestand</u>

Gegenüber des in Kapitel I.3.1.6.b dargestellten Prognose-Nullfalls 2035 kann durch die Verwirklichung des Bebauungsplans im Prognose-Planfall „1“ eine generelle Zunahme der Verkehrsimmissionen um 0,6 dB(A) bis 1,1 dB(A) tags bzw. 0,7 bis 1,7 dB(A) nachts nachgewiesen werden. An einem exemplarischen Immissionsort (IO 14, Wetzendorfer Str. 277) wird dabei nachts erstmals die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten. Die übrigen Pegelerhöhungen sind als nicht wesentlich einzustufen.

Die Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h im Bereich der Wetzendorfer Straße hat Auswirkungen auf die dort verorteten IO 14 und 16. Dort führt die Reduzierung der Geschwindigkeit zu einer Reduzierung der Beurteilungspegel im Prognose-Planfall „2“ 2035 um 1,5 dB(A) bis 1,6 dB(A) tags bzw. 1,4 dB(A) nachts gegenüber dem Prognose-Nullfall. Die Immissionssituation wird dort also trotz des zusätzlichen Verkehrs aus dem neuen Baugebiet durch die Anordnung von 30 km/h verbessert; die Gesundheitsgefährdung kann abgewendet werden.

Die Umsetzung der Geschwindigkeitsreduzierung wurde durch Anpassungen im Straßenraum planerisch vorbereitet. Die Umgestaltung des Teilstücks der Wetzendorfer Straße ist hinweislich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans enthalten.

Es wird auf das Kapitel 1.9 Planrechtfertigung verwiesen.

Auswirkungen im Plangebiet

Durch den Ausbau der Parlerstraße als Erschließungsstraße erhöht sich das Verkehrsaufkommen. Im der Planung zugrundeliegenden Gutachten des ifB Sorge (Bericht Nr. 14078 vom 20.10.2022) wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (dtV) für den Prognoseplanfall 2035 von 3.500 Kfz/24h mit 7 % Nachtanteil gegenüber dem Bestand von ca. 500 Kfz/24h angesetzt.

Dabei unberücksichtigt blieben verschiedene Maßnahmen, die gemäß Mobilitätskonzept im Planungsgebiet umgesetzt werden sollen. (Siehe Kapitel 1.5.3.)

Darüber hinaus wurde die Verkehrsstärke auf allen Abschnitten der Parlerstraße im Gutachten gleich angesetzt. Da die Parlerstraße jedoch keine Durchgangsstraße ist, findet ausschließlich Quell- und Zielverkehr der Wohnnutzungen sowie Nutzungen südlich der Parlerstraße statt, der im östlichen Verlauf der Straße abnimmt.

Für die zugrundeliegende dtV ergibt sich folgende Immissionssituation:

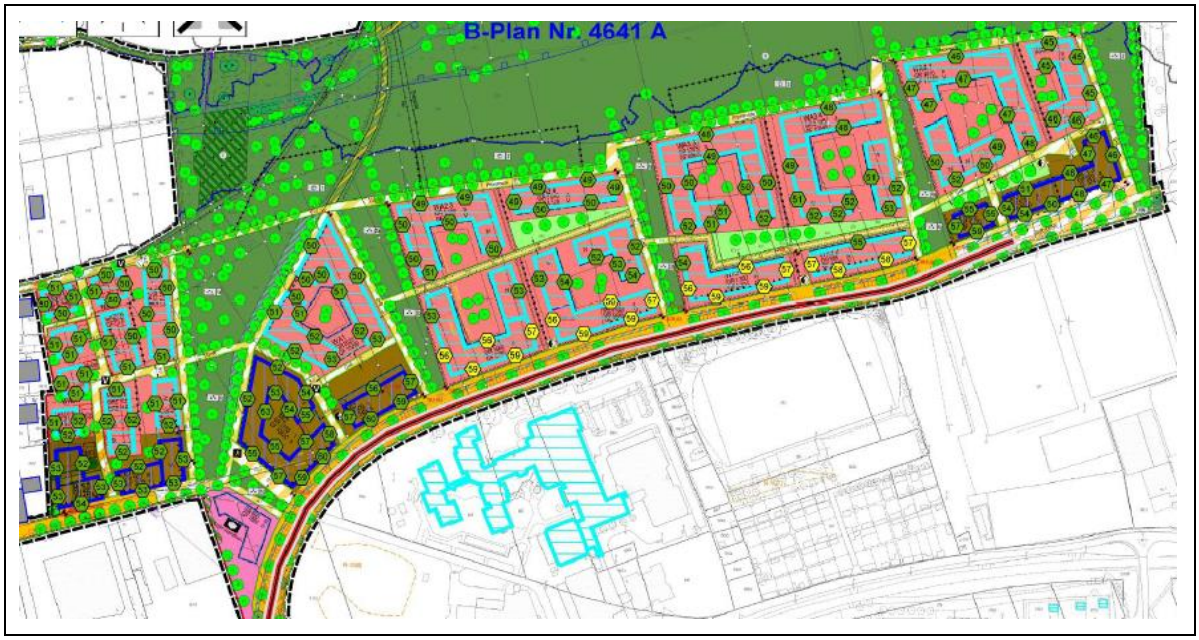


Abb.: Verkehrslärm, freie Schallausbreitung tags
IfB Sorge, Bericht Nr. 14078

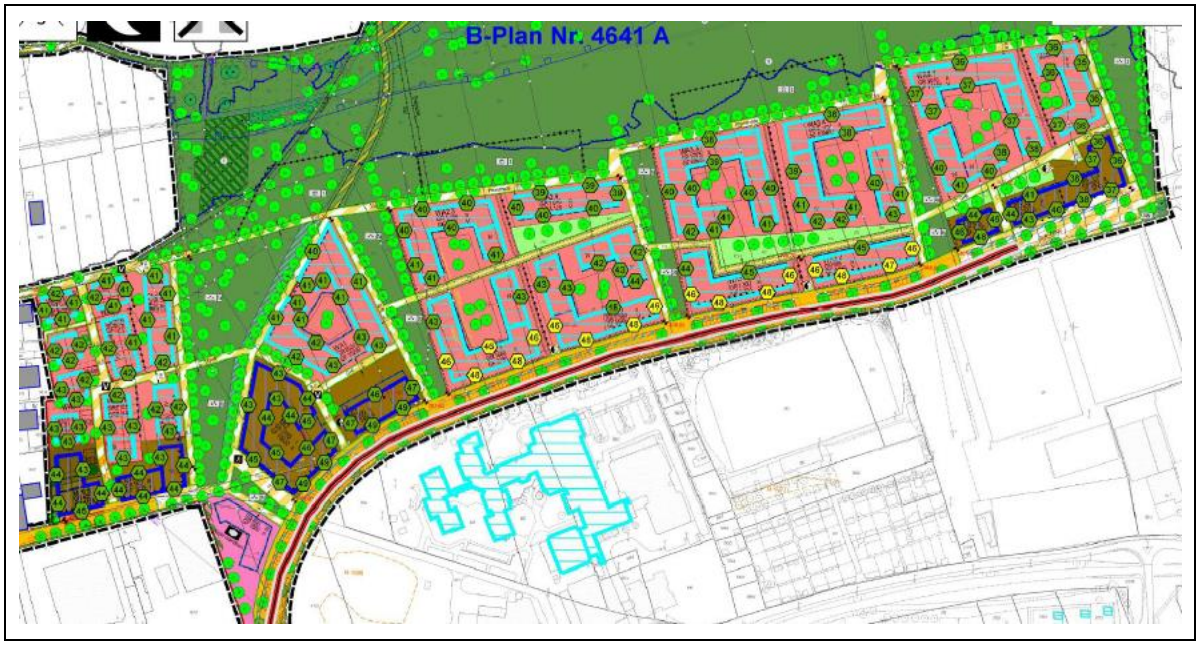


Abb.: Verkehrslärm, freie Schallausbreitung nachts
IfB Sorge, Bericht Nr. 14078

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete und urbane Gebiete sind tags und nachts überall eingehalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sind in allen Gebieten, bis auf WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.3 – also die direkt an die Parlerstraße angrenzenden Gebiete – tags und nachts eingehalten.

In den Gebieten WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.3 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts um 3 dB(A) bis 4 dB(A) überschritten, die hilfsweise heranzuziehenden Grenzwerte der 16. BImschV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts werden unterschritten bzw. gerade so eingehalten. Auch unter Berücksichtigung der o.g., im Gutachten nicht eingepreisten Rahmenbedingungen können die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden, da eine Reduzierung um 3 dB eine Halbierung des Verkehrs bedeuten würde. Dies ist nicht anzunehmen. In der Folge sind Lärmschutzmaßnahmen gemäß Prüfkaskade zu betrachten.

Maßnahmen an der Schallquelle sind bereits durch die Geschwindigkeitsreduzierung im Plangebiet gutachterlich berücksichtigt. So wird die zulässige Höchstgeschwindigkeit tags/nachts in einem Teilstück der Wetzendorfer Straße auf 30 km/h reduziert. Dies erfolgt durch verkehrsrechtliche Anordnung auf Grundlage der im Bebauungsplan hinweislich dargestellten Umbaumaßnahme der Wetzendorfer Straße. Der Aus- bzw. Umbau der Parlerstraße wird ebenfalls mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h geplant.

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

Weiterhin kommen Maßnahmen am Immissionsort in Betracht. Es ist hier die Festsetzung von baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei sind an den lärmzugewandten Fassaden der Teilbaugebiete WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 bauliche Maßnahmen auf Grundlage der DIN 4109, Ausgabe 2018-01, Teil 1 Ziffer 7 und Teil 2 Ziffer 4.4 auszuführen. Der Festsetzung zu Grunde gelegt wurden hierbei die bei freier Schallausbreitung betroffenen Fassaden. Wenn alle Gebäude errichtet sind, sind gemäß Schallgutachten nur noch die direkt zur Parlerstraße weisenden Fassaden betroffen und Maßnahmen an den Ost und West Fassaden nicht mehr zwingend notwendig. Ein schallschutztechnischer Nachweis

ist im Einzelfall zu führen, da die konkrete bauliche Situation für das einzelne Bauvorhaben nicht vorweggenommen werden kann.

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

I.6. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.6.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Allgemeines Wohngebiet

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

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

Mischgebiet

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

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

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

Im Teilbaugebiet MI 4 wird gem. § 1 Abs. 7 und 9 BauNVO darüber hinaus bestimmt, dass in den ersten beiden Vollgeschossen nur die Errichtung einer Kindertagesstätte zulässig sind. Für die Kindergartennutzung ist eine ausreichend große Freifläche vorzusehen. Damit sollen die Bedarfe an Betreuungsmöglichkeiten für Kinder im Gebiet an städtebaulich zentraler Lage gedeckt werden.

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

Urbanes Gebiet

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

Einschränkend wird festgesetzt, dass im Teilbaugebiet MU 2.2 Wohnnutzungen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig sind. Hier sollen aufgrund der Lage des Baugebiets am Kreuzungsbereich von Forchheimer Straße, Parlerstraße, Claire-Goll-Straße und Karl-May-Weg (Zugang zum „Wetzendorfer Park“) sowie der angrenzenden öffentlichen Nutzungen, wie Kindertagesstätte, des Zugangs zum Sportverein SV Johannis 07 und der Schule in unmittelbarer Nähe zur Haltestelle Nichtwohnnutzungen, wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften oder kleinere Läden und Dienstleistungsangebote, wie beispielsweise Bäcker oder Friseursalon untergebracht werden. Im urbanen Gebiet ist die maximale Verkaufsfläche (VK) auf je 400 m² beschränkt, um zu vermeiden, dass zu viele bzw. große Lieferfahrzeuge in die Parlerstraße einfahren. Um die Belebung des öffentlichen Raums südlich des MU zu fördern, sind Einzelhandelsbetriebe nur in den Erdgeschossen zulässig.

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

Fläche für Gemeinbedarf

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

I.6.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von maximal zulässigen Grundflächen bzw. von maximalen Grundflächenzahlen und Geschossflächen bzw. Geschossflächenzahlen im Zusammenspiel mit der Festsetzung von maximal zulässigen bzw. zwingend zu errichtenden Geschossen geregelt. Die Festsetzung erfolgt für jedes Teilbaugebiet gesondert und ergibt sich aus dem der Planung zugrundeliegenden Rahmenplan in Verbindung mit den Zielen zur Einwohnerentwicklung. Durch die Festsetzungen werden Freiheiten bei der baulichen Umsetzung eingeräumt, ohne die städtebaulichen Zielsetzungen des Rahmenplans aufzuweichen.

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

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

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

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

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

Tiefgaragenrampen sind aus städtebaulichen Gründen in die Gebäude zu integrieren, können die festgesetzte Geschossfläche aber überschreiten.

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

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

Baugebiet	**Größe Baugebiet**	**GR**	**GF**	**GRZ**	**GFZ**	**GRZ II**
Gemeinbedarf	2.161	690	1.860	0,32	0,86	0,48
MI 1	1.378	740	1.610	0,54	1,17	0,80
MI 2	1.468	900	2.640	0,61	1,80	0,80
MI 3	3.595	3.140	11.260	0,87	3,13	
MI 4	2.107	1.060	3.940	0,50	1,87	0,75
MI gesamt				*0,63*	*1,99*	*0,78*
MU 1	679	360	1.560	0,53	2,30	0,80
MU 2.1	768	530	2.260	0,69	2,94	0,80
MU 2.2	1.357	920	3.950	0,68	2,91	0,80
MU gesamt				*0,63*	*2,72*	*0,95*
WA 1	4.692	2.420	10.410	0,52	2,22	0,77
WA 2.1	4.608	1.660	7.160	0,36	1,55	0,54
WA 2.2	5.078	2.560	10.220	0,50	2,01	0,76
WA 2.3	3.620	1.740	7.530	0,48	2,08	0,72
WA 2.4	1.797	1.010	4.350	0,56	2,42	0,80
WA 3.1	2.234	1.300	5.600	0,58	2,51	0,80
WA 3.2	1.760	990	4.260	0,56	2,42	0,80
WA 3.3	5.282	2.620	10.760	0,50	2,04	0,74
WA 3.4	6.028	2.750	10.950	0,46	1,82	0,68
WA 4.1	2.418	1.000	3.950	0,41	1,63	0,62
WA 4.2	4.120	2020	8.380	0,49	2,03	0,74
WA 4.3	2.284	1.220	5.230	0,53	2,29	0,80
WA 7.1	1.098	430	1.450	0,39	1,32	0,59
WA 7.2	781	350	1.200	0,45	1,54	0,67
WA 7.3	878	360	1.210	0,41	1,38	0,62
WA gesamt				*0,48*	*1,95*	*0,71*
Baugebiet gesamt				**0,58**	**2,22**	**0,76**

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

Aufgrund der unterschiedlich großen Teilbaugebiete, je nach Art der Nutzung und je nach deren Lage ergeben sich unterschiedliche Grundflächenzahlen – von 0,36 (WA 2.1) bis 0,87 (MI 3). Da dem Bebauungsplan ein gesamtheitliches städtebauliches Konzept in Form eines Rahmenplans zu Grunde liegt, ist die Einzelbetrachtung der Teilbaugebiete hinsichtlich einer Beurteilung anhand der Orientierungswerte des § 17 BauNVO auch wenig aussagekräftig. Vielmehr ist die Gesamtbetrachtung des Plangebiets von Bedeutung. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt mit 0,58 zwischen den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete (0,4) und Mischgebiete (0,6). Es wird deutlich, dass hier gemäß Rahmenplan eine gewisse Dichte

verfolgt wird, diese jedoch unter den Orientierungswerten für Mischgebiete liegt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt in der Gesamtbetrachtung 2,22 und liegt damit über den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete (jeweils 1,2). Die GRZ im WA 6.1 und WA 6.2 begründet sich durch die Zulässigkeit von Hausgruppen und damit einhergehenden beschränkten Grundstücksgrößen, insbesondere bei den Mittelhäusern.

Die Überschreitung der Orientierungswerte für Grund- und Geschossflächenzahlen ist in dem hohen Anteil an Grünflächen begründet, die im Planungskonzept vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt sind, und dient der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts mit einer tragfähigen Dichte entlang der Parlerstraße zu Gunsten der Freihaltung großer Grünflächen. Auch hat das nunmehr vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Wetzendorfer Landgraben zu einer Verkleinerung der Bauflächen geführt. Die im Rahmenplan zur Umsetzung vorgesehene Bruttogeschossfläche musste somit auf die verbleibenden Bauflächen verteilt werden.

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

Höhenentwicklung

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

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

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

Das städtebauliche Konzept sieht eine Zunahme der Dichte Richtung Osten vor. Im Plangebiet östlich der sich zum Park öffnenden Hauptgrünanlage sind grundsätzlich bis zu fünf Geschosse, in Teilbereichen als städtebaulicher Akzent bis zu sechs Geschosse zulässig. Zu den Innenbereichen der Blockstrukturen hin sind teilweise nur vier Geschosse zulässig. Dabei wurden die fünf Geschosse zu den Baufeldaußenseiten und öffentlichen Räumen angeordnet, während in den engeren Situationen im Baufeldinneren nur vier Geschosse zulässig sind. An den Nordwestecken der Gebiete WA 2.3, WA 3.3 und WA 4.2 sind sechsgeschossige Hochpunkte vorgesehen, um die Gebäudesilhouette entlang des „Wetzendorfer Parks“ städtebaulich zu prägen. Im südlichen Bereich des MI 2 ist aus Lärmschutzgründen eine Geschossigkeit von fünf Vollgeschossen zwingend erforderlich.

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

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

Grundsätzlich wurde die Geschossfläche so festgesetzt, dass eine volle Ausnutzung der maximal zulässigen Geschossigkeiten je Baufeld durchgehend nicht möglich ist. Es ist somit erforderlich, eine gestaffelte Bebauung zur Ausnutzung der möglichen Geschossfläche vorzusehen, bzw. von den Nichtanrechnungsregeln Gebrauch zu machen. Diese planungsrechtliche Festsetzung ist von zentraler Bedeutung für die Sicherung der städtebaulichen Qualität.

Mit einer vollen Ausnutzung der festgesetzten Geschosszahlen würde auch eine unverhältnismäßige und städtebaulich nicht gewünschte Dichte erreicht werden. Dies geht einher mit dem Verlust städtebaulicher Qualitäten und würde weiterhin die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Frage stellen.

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

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

I.6.3. BAUWEISE

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

Nach Osten hin geht die städtebauliche Struktur über in eine weiterentwickelte Blockrandstruktur, wobei die Blöcke teils aufgebrochen und teils unvollständig sind. In den Gebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3, WA 7.1, WA 7.2, WA 7.3 sowie im MI 2, MI 3 und MI 4 gilt eine abweichende Bauweise, in der Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen („Baufelder“) sind Gebäude nahezu ohne Zwischenräume zu errichten. Ausnahmen bilden hier die zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzten Baufeldlücken. An die Fassaden, an die nicht angebaut wird, sind seitliche Grenzabstände nachzuweisen. Die Grenzabstände richten sich nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung in Verbindung mit der Nürnberger Abstandsflächensatzung (AFS). Grundsätzlich wird also der Charakter einer geschlossenen Bebauung angestrebt, der jedoch in Hinblick auf die Vernetzung der vorhandenen Freiraumstrukturen über Wege aufgebrochen wird und über Lücken für eine angepasste Dichte und klimatische Durchlüftung sorgt.

Die Baufelder der Teilbaugebiete MI 2, WA 7.1 sowie W 7.2 und WA 7.3 weisen im Einzelnen weniger als 50 m Länge auf. Die überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht jedoch ein aneinander bauen der Gebäude, sodass hier ebenfalls Gebäude mit über 50 m Länge entstehen können. Daher gilt auch hier die abweichende Bauweise.

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

I.6.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

Die Baulinien werden zum einem am östlichen Quartiereingang im Teilbaugebiet MU 2.2 und zum anderen am westlichen Quartierseingang im Bereich des Teilbaugebiets MI 3 (ab dem 1. Oberschoss) festgesetzt, um hier ablesbare Raumkanten der wichtigen öffentlichen Räume zu definieren. Hier sind Unterbrechungen der Baukörper nicht zulässig. Dennoch werden auch hier geringfügig Spielräume zu Über- und Unterschreitungen eingeräumt.

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

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

Im übrigen Planungsgebiet sind Baugrenzen festgesetzt.

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

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

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

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

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

Rechnung tragen. Auf Grund der städtebaulichen Situation wurde dies aber nur im Erdgeschoss vorgesehen ab dem 1. OG sind wieder nur geringfügige Überschreitungen (max. 1,5 m) der Baugrenze zugelassen.

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

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

I.6.5. ABSTANDSFLÄCHEN

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

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

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

I.6.6. NEBENANLAGEN

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

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

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

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

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

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

I.6.7. GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS, UND TIEFGARAGEN MIT IHREN ZUFAHRTEN

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

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

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

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

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

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

Ebenerdige Stellplätze und Carports sind nur im Bereich der Doppelhäuser und Hausgruppen (WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1, WA 6.2) sowie in der Fläche für Gemeinbedarf zulässig, da diese Teilbaugebiete im Plangebiet nur untergeordnete Bereiche ausmachen und sich zudem städtebaulich im Übergangsbereich zur Bestandsbebauung befinden. In den Gebieten WA 6.1 und WA 6.2 sollen die Stellplätze in den Erdgeschossen der Stadthäuser vorgesehen werden, daher sind hier auch Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anbindung der Gebiete WA 6.1 und WA 6.2 erfolgt von der Planstraßen 1 und 2. In der Fläche für Gemeinbedarf sind ebenerdige Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um eine größtmögliche Flexibilität bei der Umsetzung des künftigen Plankonzepts zu ermöglichen.

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Fassung der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StS) vom 14.12.2007 (zuletzt geändert durch Satzung vom 15.12.2016), wobei festgesetzt wird, dass im Plangebiet – mit Ausnahme der Gebiete WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1 und WA 6.2 nur 60 % der notwendigen Stellplätze notwendig sind und auch nur errichtet werden dürfen. Die Reduzierung der notwendigen und zulässigen Anzahl der Stellplätze ist Teil des Mobilitätskonzeptes und soll einerseits den Umstieg vom Auto auf den Umweltverbund fördern, andererseits wurden im Rahmen des Mobilitätskonzepts ausreichend Maßnahmen festgelegt und berücksichtigt, die eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels rechtfertigen. Aufgrund der Anbindung des Quartiers an den ÖPNV und die Einbindung in das übergeordnete Radwegenetz sowie der Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes wird eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels um 40 % als vertretbar angesehen. Im Bereich der Doppelhäuser und Stadthäuser ist je Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen. Dies gilt auch für Wohneinheiten größer 130 m². Insofern wurde auch hier der Stellplatzschlüssel gegenüber der Stellplatzsatzung reduziert.

Bei geförderten Mietwohnungen sind lediglich 50 % der nach der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg in der Fassung vom 14.12.2007 (zuletzt geändert durch Satzung vom 15.12.2016) notwendigen Kfz-Stellplätze zulässig und zu errichten.

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

I.6.8. HÖCHSTZULÄSSIGHE ZAHL VON WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN

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

I.6.9. SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG

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

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

I.6.10. VERKEHRSFLÄCHEN

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

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

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

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

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

Darüber hinaus ist im Gebiet kein MIV vorgesehen.

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche westlich des Berufsförderungswerks ist notwendig, um die Erschließung der westlich gelegenen Grundstücke der Erpeka sicherzustellen.

Geh- und Radwege, ÖPNV

Die Verbindung der Parlerstraße im Osten hin zur Forchheimer Straße erfolgt über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg + Öffentlicher Personennahverkehr (G+R+ÖPNV)“. Hier ist lediglich eine Durchfahrt für den Bus und Rettungsfahrzeuge vorgesehen, eine Durchbindung für den MIV jedoch nicht möglich. Die Funktion der Busschleuse wird über Induktionsschleifen in der Fahrbahn ermöglicht.

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

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

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

Promenade

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

Eigentümerwege

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

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

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

Plätze / Aufenthalt

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

Wege in Grünflächen

Wege in den öffentlichen Grünflächen sind als solche ohne explizite Festsetzung zulässig. Textlich festgesetzt werden die beiden Hauptverbindungen des übergeordneten Radwegesystems in Nord- Südrichtung vom Berufsförderungswerk bis zum Anschluss an die Erschließung der Prälat-Nicol-Straße sowie die Ost-West-Verbindung die den Karl-May-Weg bis zur Nord-Süd-Verbindung am Berufsförderungswerk weiter auf die Wachtelstraße fortsetzt. Dies geschieht wegen ihrer verkehrlichen Bedeutung und zur Sicherung von Breite und Ausbaustandard. In die Planzeichnung werden zudem die Haupterschließungen („Hauptwegeführung“) hinweislich aufgenommen, um den nötigen Spielraum in der Objektplanung zu wahren. Da hier mit einer hohen Frequenz an Geh- und Radverkehr zu rechnen ist und die Sicherheit der Zufußgehenden und Radfahrenden im Begegnungsverkehr zu gewährleisten ist, werden die Hauptverbindungen des übergeordneten Radwegesystems mit einer Wegbreite von 4 m festgesetzt.

In der Planzeichnung ebenfalls nur hinweislich dargestellt, sind die in der öffentlichen Grünfläche vorgesehenen Nebenerschließungen („Nebenwegeführung“).

I.6.11. VERSORGUNGSFLÄCHEN

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

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

I.6.12. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

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

I.6.13. RETENTION UND ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

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

1. Vermeidung von Niederschlagsabflüssen

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

2. Rückhaltung und Retention

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

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

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

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

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

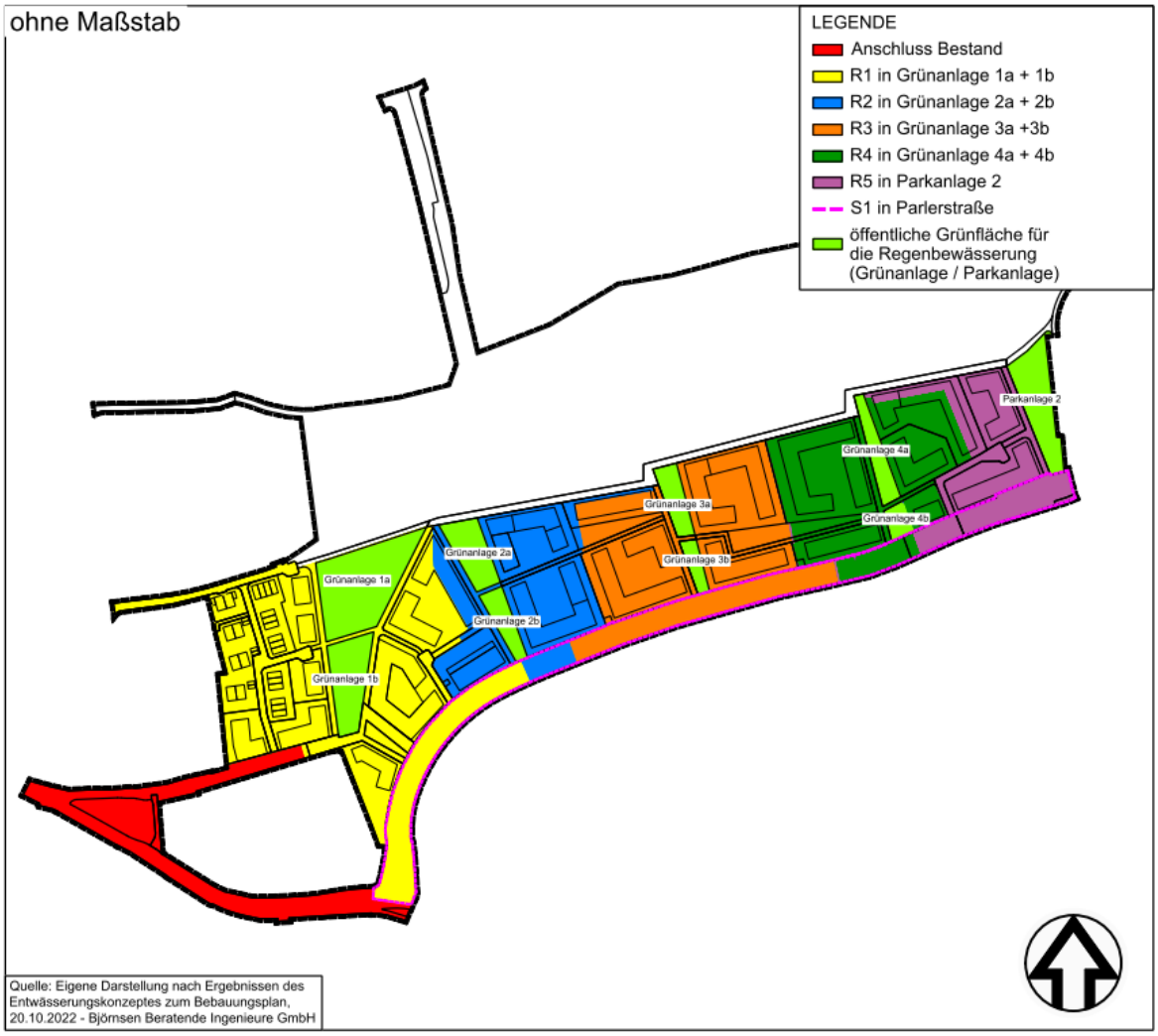


Abb.: Beiplan 2 Übersicht Teileinzugsgebiete für Entwässerungsanlagen
Eigene Darstellung nach Ergebnissen des Entwässerungskonzeptes, Björnsen Beratende Ingenieure GmbH

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

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

3. Kontrollierte Ableitung

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

<u>Höhenplanung</u>

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

Für die Gewährleistung der konzipierten Geländemodellierung im westlichen Parkbereich werden ebenfalls Höhenkoten angeben, die es ermöglichen die Flächen östlich davon für die Gewinnung von zusätzlichem Retentionsraum entsprechend des Entwässerungskonzepts zu nutzen.

I.6.14. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Zur bauplanungsrechtlichen Sicherstellung des im Kapitel I.5.6 erläuterten und veranschaulichten grünordnerischen Konzepts sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese sind entsprechend des anvisierten Zwecks mit den Bestimmungen

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

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

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage

Die öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage wird zur Konkretisierung der textlichen Festsetzungen in die Teilflächen 1 und 2 unterteilt. Die Teilfläche 1 umfasst mit 84.362 m² den größten Teil der „Wetzendorfer Parks", es handelt sich um die Flächen nördlich der geplanten Bebauung. In diesem Bereich ist die Umsetzung der Hauptverbundachse Biotopverbundsystem Feuchtgebiete durch die Zusammenlegung und Renaturierung der Fließgewässer und die Anlage von wechselfeuchten Mulden vorgesehen.

Die Parkanlage 1 übernimmt auch wichtige ökologische Ausgleichsfunktionen, die in die Eingriff- Ausgleichbilanzierung einfließen und bilanzierungswirksam sind. Die für die öffentliche Grünanlage Zweckbestimmung „Parkanlage 1" getroffenen Festsetzungen dienen der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß §1a BauGB. Sie sind jedoch nicht als eigenständige Ausgleichsflächen festgesetzt, um den Hauptaspekt einer Parkanlage, nämlich der Erholungsnutzung genügend Raum zu geben.

<u>Naturnahe Bereiche innerhalb der Öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage 1"</u>

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

Die Bereiche sind im Planteil hinweislich dargestellt, womit der Entwurfs- und Ausführungsplanung ausreichend Spielraum für die konkrete Gestaltung gegeben wird. Die hinweislich

dargestellten Flächen sind etwas größer als 30 %, da es sich um eine grob schematische Darstellung handelt. Innerhalb der dargestellten Flächen können so in Teilbereichen auch Bereiche einer intensiveren Parknutzung wie z.B. Verweilbereiche am Bach in untergeordnetem Umfang ermöglicht werden.

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Grünanlage

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

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplätze

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

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Kirchweihplatz

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

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Naturnaher Bereich

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

I.6.15. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Die Lage und Ausformung der privaten Grünflächen ist wichtiger Teil des städtebaulichen Konzepts, das eine interne, die Baufelder zwei bis vier verbindende Durchwegung mit grünen Aufweitungen vorsieht. Die Flächen wurden als private Grünflächen festgesetzt. Sie dienen der Gliederung und Durchgrünung der Baufelder Eine erforderliche Unterbauung, beispielsweise durch Tiefgaragen, ist zulässig.

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

I.6.16. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR ENTWICKLUNG UND ZUR PFLEGE VON BODEN, NATUR UND LANDSSCHAFT

Korridor zur Neugestaltung eines naturnahen Gewässerlaufs

Der Wetzendorfer Landgraben und der Seegraben sind momentan überwiegend naturfern und teils mit befestigten Böschungen ausgebildet. Während der Seegraben permanent wasserführend ist und einen teils hohen Nährstoffgehalt vorweist, ist der Wetzendorfer Landgraben als Hauptverbundachse im Biotopverbundsystem für Feuchtgebiete vorgesehen. Er

kann diese Funktion aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der naturfernen Ausbildung und Begradigung sowie der Wasserarmut derzeit aber nur sehr eingeschränkt erfüllen. Um diesem Belang gerecht zu werden und als gestalterisch hochwertige Struktur in der geplanten Parkanlage zu dienen, ist geplant, beide Fließgewässer zusammenzulegen und in Anlehnung an den potenziell natürlichen Gewässerzustand zu gestalten bzw. zu renaturieren.

Um der Parkplanung im Rahmen der Objektplanung unter Beachtung dieser Zielsetzung möglichst viel Gestaltungsspielraum zu belassen, wurde ein zwischen 35 und 100 m Breite variierender Korridor festgesetzt, innerhalb dessen sich die naturnahe Umgestaltung realisieren lässt. Die entscheidenden Parameter für eine naturnahe Entwicklung mit vielfältigen Strukturen für Flora und Fauna sind hierbei textlich festgesetzt (potenziell natürlicher Gewässerverlauf, unterschiedliche Böschungsneigungen, Vertiefungen und Aufweitungen, Niedrigwassergerinne, begleitende wechselfeuchte Mulden, naturnahe (extensive) Pflege).

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

Versickerungsfähige Beläge

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

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

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

I.6.17. BAUMERHALT

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

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

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

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

I.6.18. FLÄCHE ZUR ERHALTUNG, ZUM ANPFLANZEN UND ZUR ENTWICKLUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

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

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

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

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

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

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

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

I.6.19. ZU PFLANZENDE BÄUME

Zu pflanzende Bäume in den öffentlichen Grünflächen

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchgrünung und Strukturvielfalt sowie zur Gestaltung und Führung in den Parkzugängen und an der Promenade ist eine Mindestzahl an zu pflanzenden Bäumen festgesetzt, die dauerhaft zu unterhalten sind. Die Baumanzahl in

der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage 1“ beruht auf der planerischen Idee, den nördlichen Bereich der Grünfläche gehölzreicher zu gestalten (u.a. zur Förderung der Naturnähe und zur Beschattung des zur Renaturierung vorgesehenen Gewässers für eine bessere Wasserqualität) und den südlichen, intensiver genutzten Bereich offener zu gestalten und hier Baumpflanzungen als Gestaltungsmittel zur Raumbildung und Führung zu verwenden.

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

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

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

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

Zu pflanzende Bäume in Verkehrsflächen

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

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

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

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

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

Zu pflanzende Bäume in den privaten Grünflächen und den Freiflächen der Baugebiete

Für die Begrünung der privaten Grünflächen und der privaten Freiflächen der Baugebiete ist je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche (zu begrünende Tiefgaragen-Oberflächen dabei inbegriffen) mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen Bäumen festgesetzt. Dieses Pflanzgebot habt gestalterische, ökologische und klimatische Bedeutung und wirkt zudem eingriffsvermindernd und -ausgleichend.

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

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

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Bäume als Baumreihen durch Planzeichen festgesetzt, um eine baufeldgliedernde und wegebegleitende Wirkung zu erreichen. Der Baumstandort darf bis zu 5,0 m innerhalb der jeweiligen Grünfläche vom planzeichnerisch festgelegten Standort abweichen, um auf objektplanerische Zwänge wie Feuerwehrumfahrten oder -aufstellflächen reagieren zu können, der Charakter einer Baumreihe muss jedoch erhalten bleiben. Damit die Bäume bereits unmittelbar nach Pflanzung ihre vielfältigen Funktionen, insbesondere für die Freiraumqualität, die Baufeldgliederung und die Wegeraumgestaltung entfalten und sich langlebig entwickeln können, sind für diese Pflanzgebote innerhalb der privaten Grünflächen großkronige oder alternativ säulenförmige Laubbäume der Wuchsklasse I oder II als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm (gemessen in 1 m über dem Erdboden) und 3-4x verpflanzt zu verwenden.

Die weiteren durch Pflanzeichen festgesetzten Bäume sind als großkronige Laubbäume (Hochstamm) mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm (gemessen in 1 m über dem Erdboden) und 3-4x verpflanzt festgesetzt. Die erhöhte Pflanzqualität soll wiederum eine schnelle Raumwirksamkeit und eine rasche Schattenbildung gewährleisten. Die Verwendung von großkronigen Arten oder Sorten wurde festgesetzt, um damit die vollen Wohlfahrtswirkungen der Bäume auszuschöpfen, wie höhere Verdunstung, höhere Wasserspeicherkapazität, stärkere Temperaturreduzierung, mehr Schatten für Aufenthaltsbereiche, größerer Lebensraum für Kleinlebewesen, Insekten und Vögel und eine erhöhte klimatische Ausgleichfunktion. Der Standort dieser Bäume kann bis zu 5,0 m innerhalb der jeweiligen Baugebiets-Teilfläche vom hinweislich dargestellten Standort abweichen, um einerseits den zukünftigen Bauherren und Bauherrinnen bei der Gestaltung eine ausreichende Flexibilität zu lassen, gleichzeitig aber sicherzustellen, dass die Bäume in den begrünten Innenhöfen gepflanzt werden und dort wesentlich zur Aufenthaltsqualität und zur Gestaltung und Beschattung des Freiraumes beitragen und gleichzeitig die freie Blickbeziehung über die Höfe hinweg auflockern können.

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

Folgende standortgerechte und stadtklimaverträgliche Baumarten werden zur Verwendung in den privaten Flächen (Private Grünflächen, private Freiflächen in den Baugebieten auf Tiefgaragen) beispielhaft vorgeschlagen:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn Elsrijk
Acer platanoides 'Fairview'	Rotgrüner Feld-Ahorn Fairview
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn Cleveland
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus „Fastigiata“	Pyramiden-Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Gingko biloba	Gingko
Gingko biloba 'Fastigiata'	Gingko Fastigiata
Parrotia persica	Eisenholzbaum
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Gleditschie Skyline
Magnolia kobus	Kobushi-Magnolie
Ostrya carpinifolia	Hopfen-Buche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Sophora japonica ‘Regent‘	Perlschnurbaum
Tilia tomentosa ‘Brabant‘	Silberlinde
Ulmus hollandica 'Lobel'	Ulme Lobel

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

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

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

Flächige Begrünung von Verkehrsflächen

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

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

Wurzelraum

Die Vitalität und die Lebensdauer eines Baumes in befestigten Flächen stehen in direktem Zusammenhang mit der Größe seiner bodenoffenen Baumscheibe und dem ihm zur Verfügung stehenden Wurzelraum. Da die Neupflanzung eines Baumes beträchtliche Kosten verursacht und eine größere Baumscheibe darüber hinaus die Selbstversorgung mit Wasser

und Nährstoffen fördert und auf diese Weise die Pflegekosten reduziert werden, sind Mindestanforderungen für Baumscheiben festgesetzt. Diese ermöglichen eine Lebensdauer der Bäume in befestigten Flächen von zumindest 30 - 60 Jahren. Die festgesetzten Mindestmaße stellen einen Kompromiss dar, die Herstellung größerer Baumscheiben als festgesetzt ist fachlich wünschenswert. Vollständig unbefestigte Baumscheiben sind gegenüber teilbefestigten Baumscheiben immer zu bevorzugen.

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

I.6.20. BAUWERKS- UND FREIFLÄCHENBEGRÜNUNG

Begrünung von Tiefgaragen

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

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

Dachbegrünung

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

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

Energiegewinnung ist bei aufgeständerter Bauweise von Photovoltaikmodulen problemlos möglich; hier entstehen sogar wünschenswerte Synergieeffekte, z.B. durch die Auflast der Vegetationstragschicht.

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

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

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

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

Fassadenbegrünung

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

Auch Außenwände von Nebenanlagen und Mauern über 2,0 m Höhe sind aus den o.g. positiven Aspekten mit ausdauernden Kletter- bzw. Rankgehölzen wirksam zu begrünen.

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

Folgende Arten werden beispielhaft zur Verwendung vorgeschlagen:

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

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

Freiflächenbegrünung

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

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

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

I.6.21. ZU PFLANZENDE HECKE

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

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

I.6.22. MAßNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ

Gemäß Kapitel I.5.7. sind zur Sicherung der Anforderungen an den Artenschutz CEF-Maßnahmen, FCS-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Ein Maßnahmenkonzept soll im Zuge des weiteren Verfahrens erstellt werden. Eine Übersicht aller Maßnahmen sind im Umweltbericht sowie in den entsprechenden Gutachten zu finden. Folgende Festsetzungen zum Artenschutz werden getroffen:

CEF-Maßnahmen

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

CEF 1: Anlage von Ackerbrachen als „Kiebitzinsel“

Als Ersatz für den Wegfall der Lebensstätten von 2 Kiebitz-Brutpaaren sind auf den Flurstücken Nrn. 1037/3, 1038, 1039, 1041 (Brache 1), 1061 (Brache 2) und 988 (Brache 3), jeweils Gemarkung Neuhof, Rotationsbrachen zu etablieren. Die Flächen, die jeweils zu 50 % umzubrechen sind, sind zu rotieren, sodass sich ab dem 3. Jahr dauerhaft ein Nebeneinander aus frischen, ein- und zweijährigen Ackerbrachen einstellen kann. Die CEF Maßnahme 1 wurde bereits umgesetzt.

FCS-Maßnahmen

Zur Sicherung der ökologischen Funktion von vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten sind folgende FCS (favorable conservation status) –

Maßnahmen nach Vorgaben in der saP durchzuführen um eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen wildlebender Arten zu vermeiden.

FCS 1: Aufhängen von Fledermaus- und Vogelnistkästen an Bäumen

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

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

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

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

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

FCS 4: Anlage von Dauerbrachflächen für Rebhühner

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

Vermeidungsmaßnahmen

Von der Vielzahl an erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen lassen sich aufgrund des erforderlichen Bodenbezugs für Festsetzungen nur die Maßnahmen V9, V10, V12 und V13 festsetzen.

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

Nach Möglichkeit ist auf Bauarbeiten in der Nacht gänzlich zu verzichten. Die nächtliche Beleuchtung der Baustelle (bauzeitlich) stellt eine Störquelle für Tiere dar. Die Beleuchtung sollte insgesamt soweit wie möglich verringert werden, um die Lichtverschmutzung zu reduzieren. Ergänzend wird in der Satzung zum B-Plan Nr. 4641 A festgesetzt, dass die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren ist. Zulässig sind daher nur voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und Leuchtmittel mit

für Insekten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 2200-2700 Kelvin (K), nicht höher als 3000 K verwenden. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig.

V10: Vermeidung von Vogelschlag an Gebäuden und großflächigen Glasflächen

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

V12: Erhalt der Heckenstrukturen im Westen des B-Plangebiets

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

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

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

I.6.23. GEH- UND LEITUNGSRECHTE

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

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

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

I.6.24. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Schutz vor Gewerbelärm

Gemäß Immissionsschutzkonzept in Kapitel I.5.8. sind Maßnahmen an heranrückenden schutzwürdigen Nutzungen für Immissionen aus Anlagengeräuschen (Gewerbelärm) erforderlich.

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

Darüber hinaus sind folgende Maßnahmen an den Immissionsorten erforderlich:

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

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

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



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

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

Schutz vor Sport- und Freizeitlärm

Gemäß Immissionsschutzkonzept in Kapitel I.5.8 sind aufgrund von Emissionen aus Sport- und Freizeitlärm Schutzmaßnahmen an den exponierten Fassaden der Gebiete WA 3.1 und WA 3.2 erforderlich. Auch hier sind entlang der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Gebäudefassade mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu öffnende Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinn der DIN 4109-1:2018 nicht zulässig. Ausnahmen von der Festsetzung sind möglich, wenn durch vorgesetzte, bewegliche Schallschutzkonstruktionen, bewegliche Vor-

hangfassaden, Wintergärten, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel für die Freizeitgeräusche in Höhe von 55 dB(A) tags eingehalten wird. Da die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags nur in zeitlich sehr begrenzten Fällen auftreten (wenige Stunden an einem Tag der Woche), wird die Möglichkeit der beweglichen vorgehängten Schallschutzmaßnahmen als vertretbar erachtet.

Schutz vor Verkehrslärm

Gemäß Immissionsschutzkonzept in Kapitel I.5.8 sind aufgrund von Emissionen aus Verkehrslärm bauliche Schutzmaßnahmen an den exponierten Fassaden der Gebiete WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 sowie WA 3.2 erforderlich. Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume sind gemäß Nachweis der DIN 4109 Ausgabe 2018.01, Teil 1 Ziffer 7 und Teil 2 Ziffer 4.4 oder einer neueren Ausgabe auszuführen. Für Schlafräume an schallexponierten Fassaden ist eine ausreichende Luftqualität durch eine entsprechende Ausbildung der Fassade, den Einbau einer mechanischen Lüftungseinrichtung oder einer gleichwertigen Lösung sicherzustellen.

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

I.6.25. EINFRIEDUNGEN

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

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

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

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

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

I.6.26. WERBEANLAGEN

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

I.6.27. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

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

Aus gestalterischen Gründen sind technische Einrichtungen auf Dächern wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Funkantennen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzen. Zudem dürfen diese die Attika um maximal 2,50 m überschreiten und 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.

I.6.28. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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

Planfeststellung Wetzendorfer Landgraben

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

Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet Wetzendorfer Landgraben

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

Bauschutzbereich des Flughafens Nürnberg

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

Denkmalschutz - Bodendenkmal

Im Geltungsbereich befinden sich gemäß der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Abgrenzung Verdachtsflächen für Bodendenkmale. Bodeneingriffe bedürfen der Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde. Es gelten die Vorschriften des § 7 BayDSchG. Die „Fehlstellen“ in der in der Planzeichnung über den gesamten Geltungsbereich dargestellten Verdachtsfläche ergeben sich dadurch, dass im Rahmen der Sondierungen zur Verifizierung des Anfangsverdachtes auf das Vorhandensein eines Bodendenkmals diese Flächen bereits archäologisch gegraben und dokumentiert wurden. Die ausgesparten Bereiche sind damit denkmalschutzrechtlich bereits freigegeben.

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

Biotope

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

Leitungen

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

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

I.6.29. HINWEISE

Baumerhalt

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

Grundwasser

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

Vorschriften und Normen

Die ZTV-Lsw 06 kann über den FGSV Verlag GmbH, Wesselinger Str. 15, 50999 Köln bezogen werden. Die DIN 4109-1:2018 beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen oder über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden. Darüber hinaus können die Vorschriften und Normen beim Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, Planauflage Zimmer 106, 90402 Nürnberg eingesehen werden.

I.7. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

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

Insgesamt sollen durch die Umsetzung des B-Plans Nr. 4641 A ca. 1.100 Wohneinheiten (größtenteils im Geschosswohnungsbau) sowie gemischt genutzte Flächen für Nahversorgung/Einzelhandel, Flächen für Gemein-/Sozialbedarf und Infrastruktur als auch private wie öffentliche Grün- und Freiflächen entstehen. Zentraler Bestandteil der Konzeption ist der insgesamt ca. 9,5 ha große, multifunktional nutzbare öffentliche Stadtteilpark („Wetzendorfer Park“) entlang des Wetzendorfer Landgrabens, welcher in diesem Abschnitt ökologisch ausgebaut und damit aufgewertet werden soll. Diese wichtige Grünfläche soll über mehrere Grünzüge in die bestehende und geplante Bebauung hineinreichen und die umliegenden Landschafts- und Erholungsräume miteinander vernetzen. Die Parkanlage wird dabei insb. Funktionen der Erholungsnutzung, der Niederschlagsentwässerung, des Hochwasserrückhalts sowie des ökologischen Ausgleichs miteinander verbinden und gleichzeitig als Impulsgeber für die Entwicklung des neuen Wohnstandortes fungieren. Als Stadtteilpark wirkt sich die künftige Grünfläche dabei bezüglich der Freiflächenversorgung angrenzender Siedlungsbereiche positiv für einen weitaus größeren Einzugsbereich aus.

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

Tabelle 4: Zusammenfassende Bewertung

(noch nicht möglich / nicht betroffen / nicht erheblich / erheblich nachteilig)

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

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

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

zur Erforderlichkeit plangebietsexterner Ausgleichsmaßnahmen führen. Die entsprechende Deckung dieser Bedarfe auf geeigneten Flächen ist jedoch gesichert.

Gleichzeitig ist festzustellen, dass die vorgesehene Entwicklung der Bauflächen und einer großen öffentlichen Grünfläche nebst Grünzügen im Anschluss an die verdichtete Innenstadt sowie im Rahmen der geltenden FNP-Darstellungen erfolgt und somit einer grundsätzlichen planerischen Abwägung im gesamtstädtischen Maßstab entspricht. In der Gesamtschau des Planungsprozesses kann ferner konstatiert werden, dass Erkenntnisse aus umweltplanerischen Überlegungen und umweltfachlichen Gutachten bei der Planung umfassend Berücksichtigung gefunden haben.

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

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

<u>Die angestrebte Planung ist demnach aus umweltplanerischer Sicht zusammenfassend positiv zu sehen.</u>

Hierfür spricht auch der Umstand, dass die durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) gemäß der gutachterlich erstellten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum B-Plan Nr. 4641 A durch die grünordnerischen und sonstigen Maßnahmen im B-Plan vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können und somit diesbezüglich keine externen Ausgleichsflächen notwendig sind.

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

Die vorliegende Fortschreibung des Umweltberichts stellt die Ergebnisse der gem. § 2 Abs. 4 BauGB im B-Planverfahren Nr. 4641 A erforderlichen Umweltprüfung hinsichtlich des zugrundeliegenden B-Planentwurfs mit integriertem Grünordnungsplan sowie auf Basis des Entwurfs von Satzung und Begründung zum B-Plan dar (Stand November 2022). Der Umweltbericht wird bei Bedarf im weiteren Verfahren fortgeschrieben bzw. noch redaktionell für den abschließenden AfS-Beschluss zum Erlass der Satzung angepasst.

I.8. BETEILIGUNGEN

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

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

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“ erfolgte auf Grundlage des Rahmenplans in der Fassung vom 9.02.2018 in der Zeit vom 13.04.2018 - 14.05.2018. Insgesamt wurden in diesem Rahmen 22 schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Einzelne Bürgerinnen und Bürger informierten sich im Rahmen eines Termins im Stadtplanungsamt. In erster Linie thematisiert wurden die Verkehrsproblematik und der Verlust von wertvollen landwirtschaftlichen Flächen sowie der Eingriff in privates Eigentum und die damit einhergehende Haltung zur Gesamtplanung. Am 23.07.2018 und 24.07.2018 wurden zudem zwei Informationsveranstaltungen für die Grundstückseigentümer und -eigentümerinnen und zusätzlich die Pächter und Pächterinnen landwirtschaftlicher Flächen im Planungsgebiet durchgeführt. Alle Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer im Planungsgebiet wurden hierzu schriftlich eingeladen. Die Veranstaltungen fanden in der Aula des Baumeisterhauses statt. An beiden Abenden nahmen zusammen insgesamt ca. 50 Personen teil. Die Teilnehmenden wurden zu Beginn der Veranstaltungen informiert, dass ihre hier geäußerten Bedenken und Anregungen in den Bericht zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung einfließen. Im Anschluss erfolgten Einzelgespräche mit verschiedenen Eigentümern und Eigentümerinnen. Über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde dem Stadtplanungsausschuss in seiner Sitzung am 21.02.2019 berichtet. Eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf -

Parlerstraße“ ist auf Grund der 2018 durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Gesamtrahmenplan nicht erforderlich.

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

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

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

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

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

(insbesondere private Belange, Abwägung noch nicht berücksichtigter Aspekte, Grundkonflikte) Im weiteren Verfahren zu ergänzen

I.9.1. BEDARF DER BAUGEBIETSAUSWEISUNG

Der Planungszeitraum der Entwicklung in Wetzendorf zeigt, dass die Vorbereitung von Wohnbauinvestitionen durch die Bereitstellung von baureifen Flächen ein langfristiges Projekt ist. Es muss daher sichergestellt sein, dass für die Entwicklung der Flächen weiterhin Bedarf besteht.

Der Bedarf an baureifen Wohnbaugrundstücken zur Befriedigung des Grundbedürfnisses nach adäquatem Wohnraum wird einerseits ausgelöst durch eine seit Jahren wachsende Bevölkerung und anderseits durch den steigenden Wohnflächenverbrauch pro Kopf und die Tendenz zu kleineren Haushalten. Durch Abriss, Umnutzung und Wohnungszusammenlegung fallen zudem Wohnungen weg, die ersetzt werden müssen. Für Nürnberg wurde hieraus ein Neubaubedarf von 2.000 Wohnungen pro Jahr ermittelt, der in der Vergangenheit nicht erreicht werden konnte. Die angespannte Situation auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt ist gekennzeichnet durch starke Preisanstiege, Abwanderung ins Umland und einer sehr niedrigen Leerstandsquote und hat sich über viele Jahre entwickelt bzw. verschärft. Im Jahr 2020 ist erstmalig seit Jahren ein statistischer Bevölkerungsrückgang in Nürnberg festzustellen. Bei der Beurteilung sind aber die spezifischen Rahmenbedingungen, wie die Sondersituation der Corona-Pandemie und auch die Bereinigung des Melderegisters der Stadt Nürnberg im Jahr 2019 zu beachten. Eine Trendumkehr kann daher daraus nicht abgeleitet werden. Vielmehr orientiert sich die Entwicklung weiterhin daran, dass sich die Situation auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren derart zugespitzt hat, dass die Ausweitung des Wohnungsangebots auch ohne zusätzliche Nachfrage geboten ist. An der Planung wird daher festgehalten. (siehe ausführlich auch I.2)

I.9.2. ZAHL DER WOHNEINHEITEN UND STÄDTEBAULICHE DICHTE

Der Bebauungsplans Nr. 4641 „Wetzendorf“ wurde mit der Zielsetzung eingeleitet, im Rahmen der gesamten städtebaulichen Entwicklung ca. 1.200 Wohneinheiten zu schaffen. Die Konkretisierung des städtebaulichen Entwurfs erfolgte 2019. Das Konzept sah eine städtebauliche Verdichtung mit Landmark und vier bis fünf Geschossen für ein Quartierszentrum an der Wetzendorfer Straße vor. Die Wohnbebauung an der Parlerstraße war fünf, in kleineren Bereichen auch sieben geschossig geplant. Insgesamt bot der Entwurf nach überschlägiger Ermittlung der Wohneinheiten auf Basis der Bruttogeschossfläche ein Entwicklungspotential für ca. 2.300 Wohneinheiten, davon ca. 1.750 im südlichen Teilgebiet an der Parlerstraße. Die Erhöhung der städtebaulichen Dichte war zum einen bedingt durch die sich in

den Jahren seit Einleitung zunehmend verschärfende Situation auf dem Wohnungsmarkt, folgt dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden durch flächensparende, kompakte, zeitgemäße Bauformen und stellt in Rechnung, dass durch den „Wetzendorfer Park“ eine attraktive und große Grünfläche in unmittelbarer Nachbarschaft gegeben ist. Zum anderen wurde zu diesem Zeitpunkt auch geprüft, ob die U-Bahn Linie U3 vom Nordwestring Richtung Wetzendorf weitergeführt werden soll, und damit eine sehr hochwertige ÖPNV - Anbindung des Entwicklungsbereichs gegeben wäre. Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf–Parlerstraße“ sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von ca. 1.112 Wohneinheiten für ca. 2.254 Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen werden. Dies ist das Ergebnis der im weiteren Planungsprozess erfolgten Abwägung. Die Reduzierung von Baugebietsflächen berücksichtigt Umweltbelange (Überschwemmungsgebiet, ökologisch wertvolle Gartenbereiche, ausreichend große Freiraumkorridore) und Eigentumsbelange (Berücksichtigung von bestehenden Wohn- und Gewerbenutzungen und den Flächenbedarf für einen klimasensiblen Ausbau der Parlerstraße (Verwendung von Baumrigolen, doppelte Baumreihe, Busbegegnungsverkehr, attraktive Gehwegbreiten)). Berücksichtigt wurden ebenfalls die privaten Belange des Bestandes an der Wachtelstraße und Prälat-Nicol-Straße durch Reduzierung von Dichte und Anpassung der Baustruktur. Die Dichte wurde auch reduziert im Bereich des Geschosswohnungsbaus an der Parlerstraße. Hier wurde neben der städtebaulichen Angemessenheit insbesondere berücksichtigt, dass es mittelfristig keine Verlängerung der U-Bahn Linie U3 Richtung Wetzendorf geben wird. Auf eine besonders wirksame Möglichkeit zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) kann daher nicht mehr abgestellt werden und die jetzt planerisch vorbereitete Zahl an Wohneinheiten ist auch der Abwägung hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung im Bestand geschuldet. Hierzu siehe Kapitel I.9.5.

I.9.3. ENTZUG 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. 4641 A „Wetzendorf–Parlerstraße“ werden circa 15,9 ha derzeit landwirtschaftlicher Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Flächen gehören zum Anbaugebiet des Nürnberger Knoblauchslands. Die Bedeutung des Knoblauchslands ist für die Stadt Nürnberg und die Region aufgrund seiner vielschichtigen Prägung und kulturlandschaftlichen Besonderheiten unumstritten schützenswert. Deshalb sind unter Berücksichtigung des agrarstrukturellen Gutachtens Knoblauchsland (2017) die „Leitlinien zur räumlichen Entwicklung“ gefasst und am 18.05.2017 vom Stadtplanungsausschuss beschlossen worden. In den „Leitlinien der räumlichen Entwicklung“ werden die landwirtschaftlichen Flächen des Knoblauchslands planerisch unter dem Oberziel „Sicherung des Knoblauchslands als stadtnahes landwirtschaftliches Anbaugebiet, mit überlagernder Funktion als Naherholungsgebiet, historisch gewachsene Kulturlandschaft sowie Potenzialraum für ökologische Ausgleichsmaßnahmen“ gesichert. Neben den landwirtschaftlichen Flächen wurden auch die Entwicklungsbereiche für Siedlungsflächen betrachtet, denn die Stadt Nürnberg verfügt nur über geringe Entwicklungsräume um den bekanntermaßen hohen Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarf zu decken. Die Flächen, die nun entwickelt werden und der Landwirtschaft verloren gehen, sind damit nicht nur im Flächennutzungsplan seit 2006 als Entwicklungsflächen vorgesehen, sondern auch im Rahmen eines übergeordneten Konzepts zur Sicherung der Landwirtschaft im Knoblauchsland bereits berücksichtigt. Mit den „Leitlinien zur räumlichen Entwicklung“ wurde eine Perspektive aufgezeigt, die alle Nutzungsansprüche gleichermaßen erfasst und in ein geordnetes Strukturkonzept überleitet.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Rahmenplan haben Landwirte und Landwirtinnen Existenzgefährdung angemeldet. Um die genauen Auswirkungen auf die Landwirte und Landwirtinnen hinsichtlich der Existenzgefährdung zu untersuchen, wurde ein externes Gutachten beauftragt. Das Gutachten berücksichtigte ebenfalls den Entwicklungsbereich „Schnepfenreuth-Südwest“, um möglichst vorausschauend die Auswirkungen der gesamten städtischen Planungen im Nürnberger Nord-Westen auf den konkreten Einzelfall in

ihrer Summenwirkung zu betrachten. In der ersten Stufe des Gutachtens wurden alle landwirtschaftlichen Betriebe mit Eigentums- oder Pachtflächen in den Bereichen der Bebauungsplanverfahren Nr. 4641 „Wetzendorf“ und Nr. 4649 „Schnepfenreuth-Südwest“ betrachtet. Die erste Stufe des Gutachtens, in der alle Betriebe hinsichtlich ihrer potentiellen Betroffenheit untersucht wurden, kommt zur Erkenntnis, dass drei Betriebe durch die Umsetzung der Planungen existenzgefährdet sind. Bei zwei weiteren Betrieben sind ebenfalls Auswirkungen zu erwarten, die in einem Fall aus der Wechselwirkung mit dem existenzgefährdeten Betrieb resultieren. Die Betriebe, bei denen eine Existenzgefährdung aus gutachterlicher Sicht gegeben sein könnte, wurden in einer zweiten Stufe vertieft betrachtet. In dieser zweiten Stufe wurde festgestellt, dass bei zwei Betrieben auf Grundlage der von den Betrieben zur Verfügung gestellten Unterlagen eine Existenzgefährdung gegeben ist. Ein Betrieb ist dabei vom Untersuchungsfall Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“ geringfügiger aber auf Grund der Betriebsgröße bereits relevant betroffen. Für den zweiten Betrieb kam das Gutachten zum Ergebnis, dass die Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 4641 „Wetzendorf“ bereits eine Existenzgefährdung bedeutet.

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

Um die Abwägungsentscheidung für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf–Parlerstraße“ auf belastbarer Grundlage treffen zu können wurde das Gutachten zur Existenzgefährdung Mitte 2022 fortgeschrieben. Dabei wurde die Datengrundlage für den von Existenzgefährdung bedrohten Betrieb aktualisiert und die Auswirkungen des Flächenentzugs nur für den Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf–Parlerstraße“ bewertet. Der Flächenverlust, bezogen auf die Gesamtflächenausstattung, liegt in einem Bereich, der gemäß gutachterlicher Einschätzung, in der Regel von den Betrieben zu verkraften ist. Daher geht die Stadt Nürnberg davon aus, dass die Entwicklung des Planungsbereichs 4641 A „Wetzendorf–Parlerstraße“ möglich ist, ohne für den Betrieb eine Existenzgefährdung auszulösen. Damit besteht kein Anspruch auf Ersatzflächen. Auch von einem Anspruch auf Entschädigung der Pachtverhältnisse wird nicht ausgegangen, da diese nicht vorzeitig, sondern fristgerecht gekündigt werden. Um Transparenz hinsichtlich der Entwicklungsabsichten der Stadt Nürnberg im Rahmen einer Baulandstrategie herzustellen, wurden befristete Pachtverträge ab dem Jahr 2022 mit einem entsprechenden Passus versehen. Ungeachtet dessen

führt die Stadt Nürnberg weiterhin Verhandlungen, um einen angemessenen Ausgleich mit dem Betrieb zu schaffen.

Der in Stufe 2 des Gesamtgutachtens als existenzgefährdet eingestufte Betrieb wirtschaftet auf Eigentumsflächen. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4641 A „Wetzendorf–Parlerstraße“ nur eine kleinere Fläche betroffen ist, werden die Auswirkungen hier als untergeordnet eingestuft und im Rahmen der Entwicklung des Teilbereichs 4641 B mit betrachtet.

I.9.4. WOHNNUTZUNG TROTZ IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHER KONFLIKTE

Es bestehen immissionsschutzrechtliche Konflikte im Bereich Gewerbelärm, Sportlärm und Verkehrslärm. Die Maßnahmen an der Immissionsquelle (Reduzierung der Geschwindigkeit auf Tempo 30 entlang der Parlerstraße und Teilen der Wetzendorfer Straße) sowie auf dem Ausbreitungsweg (Lärmschutzwand) reichen nicht aus, die Konflikte zu lösen, sodass in der Konsequenz Maßnahmen an den Immissionsorten erforderlich sind.

Gewerbelärm

Insbesondere die Überschreitungen der Orientierungs- und Grenzwerte gem. DIN 18005 bzw. TA Lärm nachts beeinflussen weite Teile des westlichen Geltungsbereichs. Zurückzuführen sind die Emissionen zum großen Teil auf den direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Standort eines Bauunternehmens.

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

Die Einbeziehung der hinsichtlich Lage und Bedeutung im Stadtgefüge für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung wichtigen Flächen in die Strukturplanung geschah auch, weil der Betrieb, in bereits 2015 geführten Gesprächen, grundsätzliches Interesse an der Entwicklung des gewerblichen Standorts zu einer Mischgebietsnutzung geäußert hatte.

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

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

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

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

Damit die Teilbaugebiete WA 1, WA 2.1, WA 5.1, WA 6.1, WA 7.1, WA 7.2, WA 7.3, MI 3 sowie MI 4 dennoch nicht durch Gewerbegeräusche über die Orientierungs- und Grenzwerte hinaus belastet werden, wird eine bedingte Baureihenfolge festgesetzt. Das Mischgebiet, insbesondere die Teilbaugebiete MI 1, MI 2 sowie MI 3 sowie die Fläche für Gemeinbedarf mit Lärmschutzwand dienen hier als Abschirmung gegenüber der dahinterliegenden neugeplanten Bebauung. Die Orientierungs- und Grenzwerte können in den o.g. Teilbaugebieten vollständig eingehalten werden. Zudem verbessert sich die Situation auch für die Teilbaugebiete WA 5.2 und WA 6.2. Die vorrangige Entwicklung der abschirmenden Bebauung soll gewährleistet werden, in dem diese Grundstücke im Rahmen der Umlegung nach Möglichkeit in städtisches Eigentum übergehen.

Auch ist im Teilbaugebiet MI 2 nur die dem Lärm zugewandte Fassade betroffen. An dieser Fassade sind die in Kapitel I.6.24 beschriebenen erforderlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Durch die Ausweisung des Baugebiets auf bisher unbeplanten Flächen rücken schützenswerte Nutzungen an bestehende Gewerbebetriebe, insbesondere das Bauunternehmen, heran. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Betrieb bereits in fast alle Richtungen (Süden, Westen, Nordwesten, Osten) auf bestehende Bebauung Rücksicht zu nehmen hat. Zusätzlich wurde eine Lärmschutzwand direkt an der Grundstücksgrenze des Gewerbebetriebs festgesetzt, die nicht nur für die Sicherung des Bestands des Betriebs erforderlich ist, sondern Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Bereich berücksichtigt. Darüber hinaus bestehen auch auf dem Betriebsgelände selber Möglichkeiten der Entwicklung, ggfs. unter Berücksichtigung schallschutztechnischer Aspekte (Einhausungen, neuerer Stand der Technik etc.). Für Entwicklungen in größerem Maßstab ist der Standort ohnehin aufgrund der bestehenden Immissionsorte nicht geeignet. Eine Betriebsverlagerung in das benachbarte Gewerbegebiet, bei der auch Erweiterungen möglich gewesen wären konnte nicht umgesetzt werden. Die Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen wird weiterverfolgt. Durch die Festsetzung eines Mischgebiets wird dem Trennungsgrundsatz Rechnung getragen.

In der Zusammenschau aller Faktoren wird an der Planung festgehalten.

<u>Sport- und Freizeitlärm</u>

Die Teilbaugebiete WA 2.2 (teilweise), WA 3.1 und WA 3.2 sind Immissionen aus Sport der gegenüberliegenden Sportstätten ausgesetzt, die einschlägigen Orientierungs- und Grenzwerte aus DIN 18005 bzw. 18. BImschV können tags nicht eingehalten werden.

Gemäß freier Schallausbreitung tritt die Überschreitung der Orientierungs- und Grenzwerte im Gebiet WA 2.2 nur in der östlichen Baugebietsfläche (Ostfassade, östliche Südfassade) auf. Zudem tritt sie nur während der Ruhezeiten tags (Sonntagmittag), nur bei Bespielung des Platzes A in Kombination weiterer Spiele auf Platz A an diesem Tag (Nutzungsdauer > 4h) auf. Die Überschreitung dabei beträgt 1 dB. Gemäß den in Kapitel 1.5.8 genannten Gründen wird im Zuge der Abwägung von der Festsetzung von Maßnahmen abgesehen. 18. BImschV-konforme bzw. DIN 4109-konforme Maßnahmen (Festverglasung, nicht öffenbare Fenster etc.) werden als unverhältnismäßig gegenüber Häufigkeit, Dauer und Höhe des Beurteilungspegels der Immissionen erachtet. Die Orientierungs- und Grenzwerte der DIN 18005 bzw. 18. BImSchV für Mischgebiete, in denen Wohnen ebenfalls zulässig ist, werden deutlich unterschritten.

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

Durch die Ausweisung des Baugebiets auf bisher unbeplanten Flächen rücken schützenswerte Nutzungen an die bestehenden Sportnutzungen heran. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Verein bereits jetzt in östliche und südliche Richtung auf bestehende Bebauung Rücksicht zu nehmen hat. Es bestehen auf den Sportflächen selber Möglichkeiten der Entwicklung, ggfs. unter Berücksichtigung schallschutztechnischer Aspekte (neuerer Stand der Technik etc.). Weiterhin ist die Errichtung der Schulsporthalle (Grundschule Forchheimer Straße) auf den Sportflächen so vorgesehen, dass sie zwischen einem der Spielfelder und Bebauung abschirmend zu liegen kommt. Eine Nutzungsintensivierung auf dem Spielfeld wäre damit möglich. Für Entwicklungen in größerem Maßstab ist der Standort ohnehin aufgrund der bestehenden Immissionsorte und der Erschließungssituation nicht uneingeschränkt geeignet. Die Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen wird weiterverfolgt. In der Zusammenschau aller Faktoren wird an der Planung festgehalten.

I.9.5. VERKEHRSLÄRMBELASTUNG AUßERHALB DES PLANUNGSGEBIETS

Gemäß Erschließungskonzept fließt der durch das Baugebiet induzierte motorisierte Individualverkehr (MIV) über die Wetzendorfer Straße ab. An der Wetzendorfer Straße sind Wohngebäude von Verkehrslärm bereits erheblich betroffen. Wie in den Kapiteln I.3.1.6.b und I.5.8 zum Immissionsschutz ausführlich dargestellt, wurden die verkehrslärmtechnischen Auswirkungen der Planung auf den Bestand ermittelt und Maßnahmen formuliert. Insbesondere ist hier die Herabstufung der Wetzendorfer Straße zur Tempo 30 Zone relevant, die die Situation der Anlieger auch mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet gegenüber dem Prognose-Nullfall 2035 (Verkehrsentwicklung ohne Plangebiet) verbessert. Die Werte von 70/60 dB(A) tags/nachts, die als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung gelten, werden mit einer Tempo 30 Regelung an allen exemplarisch betrachteten Immissionsorten unterschritten. Ohne die Umsetzung der Tempo 30 Regelung wird am Immissionsort in der Wetzendorfer Straße durch die Entwicklung des Plangebiets 4641 A der Schwellwert nachts erstmalig um 0,2 dB(A) überschritten. Der ausgewählte Immissionsort ist exemplarisch ausgewählt und betrifft ein besonders nah an der Wetzendorfer Straße stehendes Wohngebäude. Eine erstmalige Überschreitung der 70/60 dB(A) Schwelle kann auch an anderen Gebäuden möglich sein. Dies wurde mit erheblichem Gewicht in die Abwägung eingestellt. An der Planung wird dennoch festgehalten, weil auch der Bereitstellung von Wohnbauflächen aus den bereits oben genannten Gründen ein erhebliches Gewicht beigemessen wird. Die Stadt Nürnberg geht aber davon aus, dass dieser „Worst Case“ nicht eintreten wird, weil zusätzliche Maßnahmen ergriffen wurden und spätestens mit Entwicklung des Plangebiets umgesetzt sein werden. Im Bebauungsplan wurden Maßnahmen getroffen, die zu einer Reduzierung des MIV aus dem Plangebiet beitragen und die im Kapitel I.5.2 beschrieben sind. Diese Maßnahmen wurden bei den, der lärmtechnischen Untersuchung, zu Grunde liegenden Verkehrsprognosedaten noch nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass dies die hier betrachteten Auswirkungen reduziert. Auf eine Bezifferung in dB(A) wurde verzichtet, da in jedem Fall die Umwidmung der Wetzendorfer Straße zu Tempo 30 als Maßnahme umgesetzt werden soll, um die Situation vor Ort zu verbessern. Dies wurde stadtintern als Maßnahme priorisiert. Die notwendige Herabstufung der Wetzendorfer Straße von Hauptver-

kehrsstraße zur Ortsstraße ist bereits erfolgt und die Planungen zu den notwendigen baulichen Veränderungen werden parallel zum Bebauungsplan betrieben. Die notwendigen Grundstücke sind bereits in städtischem Eigentum und der Umbau ist Teil der Erschließungsmaßnahmen für das Bebauungsplangebiet. Durch die Einführung von Tempo 30 auf der Wetzendorfer Straße wird der Schallimmissionswert am Immissionsort Wetzendorfer Straße im Planfall der Gebietsentwicklung von 60,2 dB(A) auf 57,2 dB(A) nachts gesenkt und liegt damit noch unter dem Wert des Prognose–Nullfalls ohne Tempo 30 von 58,6 dB (A). Auch wenn durch die flankierenden Maßnahmen eine Verbesserung der Belastung durch Verkehrslärm für den Bestand erreicht wird, muss berücksichtigt werden, dass die Belastung der Bestandsbebauung durch Verkehrslärm immer noch erheblich ist. Die Immissionswerte am exemplarisch betrachteten Immissionsort an der Wetzendorfer Straße liegen immer noch tags um 2 dB und nachts um 3,2 dB über den Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImschV), die hier hilfsweise für die Beurteilung der Belastung herangezogen werden kann.

I.9.6. BERÜCKSICHTIGUNG VON UMWELTBELANGEN, BAUGEBIETSAUSWEISUNG, GRÜNFLÄCHENAUSWEISUNG UND EIGENTUMSBELANGE

Der vorliegende Bebauungsplan stellt das Ergebnis eines über mehrere Jahre verlaufenden Planungsprozesses dar, in welchem eine Reihe von räumlichen und inhaltlichen Planungsanpassungen erfolgt sind. Das zu Beginn erarbeitete Strukturkonzept wurde in der darauffolgenden Konkretisierung der Planung weiter verfeinert. Dabei wurden im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs Erkenntnisse aus umweltplanerischen Überlegungen sowie umweltfachlichen Gutachten umfassend berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang erfolgte unter anderem eine Rücknahme von Bauflächen aus dem Überschwemmungsgebiet.

Die im westlichen Bereich gelegenen überwiegend als Gärten genutzten und mit wertvollem Baum- und Gehölzbestand ausgestatteten Flächen entlang des Wetzendorfer Landgrabens wurden aus dem Entwicklungsbereich Park und Geltungsbereich vollständig herausgenommen. Bei der konzeptionellen Ausgestaltung der Parkflächen wird explizit auf bestehende wertgebende Strukturen Rücksicht genommen. Es sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen, die die langfristige Sicherung und Erhaltung dieser auch artenschutzrechtlich relevanten Strukturen zum Ziel haben. Dies wird insbesondere durch das Entwicklungsziel für die Renaturierung des Wetzendorfer Landgrabens deutlich. Die geplanten Gewässerstrukturen mit natürlicher Ufer-, Sohl- und Saumgestaltung bedeuten eine Aufwertung für Ökologie- und Sozialfunktion und bestimmte Artengruppen und gewährleisten eine Weiterführung des Biotopverbundsystems.

Die Grünflächendimensionierung des „Wetzendorfer Parks“ richtet sich nach der Anforderung, den unterschiedlichen Aufgaben, die hier zu bewältigen sind Rechnung zu tragen. Insbesondere sind die Deckung des übergeordneten Grünflächendefizits durch Naherholungsangebote, die Fortsetzung wichtiger Grünraumverbindungen, die Niederschlagsentwässerung, die Retentionsraumvorsorge, die Berücksichtigung wertgebender Strukturen, die Grünflächenversorgung der Baugebiete und der ökologische Ausgleich zu nennen. Im 526 ha großen Einzugsbereich des künftigen „Wetzendorfer Parks“ leben derzeit ca. 15.000 Menschen.

Der Park als Teil des Bebauungsplangebiets Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ ist für die Vielzahl der integrierten Aufgaben in seiner Größe von 9,5 ha nicht überdimensioniert. Im Gegenteil ist es nur durch den Anspruch der Multicodierung von Flächen möglich, die vielfältigen Aufgaben zu erfüllen. Die Ziele, die mit der Herstellung des „Wetzendorfer Parks“ verbunden sind, sind zum großen Teil ortsspezifisch und können daher nicht an anderer Stelle umgesetzt werden.

Die privaten Belange der Eigentümer und Eigentümerinnen im Umlegungsverfahren können angemessen berücksichtigt werden, da der Park wie dargestellt überwiegend auch übergeordneten Zielen dient und nicht als Teil der vorweg ausgeschiedenen Flächen nach § 55

Abs. 2 BauGB die Eigentümer und Eigentümerinnen belastet. Bei der Würdigung der Eigentumsbelange hinsichtlich der Grünflächenausstattung wird vielmehr darauf abgestellt, dass die Voraussetzungen zur Vorwegausscheidung nur auf die Grünflächen zwischen den Baugebieten sowie die Spielflächen 2 und 3 zutreffen, da diese überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner und Bewohnerinnen des Umlegungsgebietes dienen und zur Umsetzung von städtebaulichen und klimatischen baugebietsspezifischen Zielen notwendig sind. Dies sind eine Auflockerung und Gliederung der Bauflächen und Umsetzung des Konzepts der fünf Baufelder, kurze Wege, Verteilung der Bewohner und Bewohnerinnen auf mehrere wohnungsnahe Grünflächen und damit Vermeidung einer Übernutzung, Durchlässigkeit zum Park insbesondere auch zur Gewährleistung des Kaltluftaustausches, Verbesserung des Kleinklimas innerhalb der Baugebiete, Gewährleistung der Grundstücks- und Wegeentwässerung zum Wetzendorfer Landgraben und von Starkregenabflusskorridoren.

Bei der Dimensionierung der örtlichen, dem Baugebiet dienenden Grünflächen wurde die angrenzende Grünfläche „Wetzendorfer Park“ angemessen berücksichtigt. Wenn man den Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg als abgewogene grundsätzliche Grundlage heranzieht, sind für die Grünflächenversorgung der 2.230 Einwohner und Einwohnerinnen rechnerisch 43.760 m² Grünfläche davon 7.582 m² Spielplatzfläche notwendig. Durch die örtlichen Grünflächen zwischen den Baugebieten (Grünanlagen 1a, 1b, 1c, 2a, 2b, 3a, 3b, 4a und 4b) entstehen insgesamt ca. 13.496 m² Grün. Für die örtliche Spielflächenversorgung sind die Spielflächen 2 und 3, die den Baufeldern vorgelagert wurden zugedacht. Diese umfassen 6.600 m². Die Spielfläche 1 hat dagegen als Entwicklungsziel den ermittelten Bedarf für die Altersgruppe 6 bis 12 Jahre auch übergeordnet abzudecken. Die Lage wurde unter Berücksichtigung der Gesamtparkgestaltung insbesondere auch der Umweltbelange abgestimmt.

Von den 43.760 m² werden den Baugebieten zugehörig damit noch zusätzlich zur Grünfläche „Wetzendorfer Park“ 20.000 m² Grünfläche/Spielplatzfläche als intensiv genutzte öffentliche Grünfläche realisiert und 2.857 m² private Grünfläche. Das entspricht ca. 52 % des nach Baulandbeschluss anzustrebenden Maßes und ist angemessen angesichts der Vielzahl der Aufgaben, die die Grünflächen aufnehmen. Eine Unterbringung von Spielplatzflächen in den Grünkeilen erfolgte deshalb nicht, weil diese zu eng sind, um ausreichenden Gestaltungsraum in Kombination mit Baumpflanzungen zur Verdunstung und Beschattung und Feuerwehrumfahrten sowie Entwässerung lassen. Die tendenziell stärker versiegelten intensiv genutzten Spielplatzflächen würden außerdem die beabsichtigte Klimawirksamkeit der Grünflächen zwischen den Baufeldern beeinträchtigen. Die Grünanlage 1 (a und b) wurde, als Zäsur zwischen der höheren Geschossigkeit und dem Bestand und als dem Quartierszentrum zugeordnet, bewusst größer dimensioniert. Es wurde geprüft, die Baufelder bis an das Überschwemmungsgebiet heranzuziehen, dies kollidiert aber mit oben dargestellten gewichtigen Zielen. Zur Beurteilung der Angemessenheit der planerischen Entscheidung, zusätzlich zum „Wetzendorfer Park“ Grünflächen im Baugebiet einzuplanen, gilt es auch, die örtliche Grünfläche ins Verhältnis zur angestrebten und zulässigen Dichte zu setzen. Gegenüber den Orientierungswerten der BauNVO sind zum Teil deutlich höhere Dichten zulässig, die dementsprechend auch eine höhere Wertigkeit der Grundstücke bedeuten. Die Dichten liegen in den allgemeinen Wohngebieten durchschnittlich bei 0,5 GRZ und 2,0 GFZ und in den gemischt genutzten Gebieten durchschnittlich 0,6 GRZ und 2,3 GFZ. Dennoch wurden auf 48 % der nach Baulandbeschluss zu errichtenden Grünfläche verzichtete, da der „Wetzendorfer Park“ zu berücksichtigen ist und dieses Defizit ausgleicht.

I.10. KOSTEN

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

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

Nürnberg, den 15.11.2022
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt



Zur optimalen Anzeige dieses PDF-Portfolios sollte es in Acrobat oder Adobe Reader ab Version X geöffnet werden.

Adobe Reader jetzt herunterladen

Umweltprüfung

in der Bauleitplanung

B-Plan Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße"

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

Fortschreibung Umweltbericht

Stand: 14.11.2022

Geltungsbereich – Luftbildausschnitt



Plangebiet Bebauungsplan Nr. 4641 A

Inhalt

1. Einleitung ... 3
1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen ... 3
1.2 Plangrundlagen ... 4
2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung ... 6
2.1 Fläche ... 6
2.2 Boden ... 7
2.3 Wasser ... 8
2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt ... 11
2.4.1 Pflanzen ... 11
2.4.2 Tiere ... 12
2.4.3 Biologische Vielfalt ... 16
2.5 Landschaft ... 16
2.6 Menschliche Gesundheit ... 17
2.6.1 Erholung ... 18
2.6.2 Lärm ... 18
2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen ... 20
2.7 Luft ... 21
2.8 Klima ... 21
2.9 Abfall ... 22
2.10 Kultur- und Sachgüter ... 24
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante ... 26
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen ... 26
4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) ... 29
4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz ... 31
5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... 36
6. Geprüfte Alternativen ... 36
7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ... 37
8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ... 38
9. Zusammenfassung ... 39

Anhang: Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Anlagen:

Anl. 1: Ökologische Bodenfunktionen
Anl. 2a/2b/2c: Geländehöhen / Grundwasserflurabstand / Grundwassergleichen
Anl. 3: Ökologisch bedeutsame Strukturen und Flächen

1. Einleitung

Am 27.09.2012 wurde im Stadtplanungsausschuss (AfS) die vom Stadtplanungsamt (Stpl) erarbeitete Strukturplanung „Thon-Wetzendorf“ als Grundlage der städtebaulichen Weiterentwicklung in diesem Bereich beschlossen. Zur Konkretisierung der Planung in Verbindung mit den Zielvorstellungen des gesamtstädtischen Freiraumkonzeptes (GFK) fand für das Gesamtplanungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 4641 im Jahr 2015 unter Moderation eines externen Landschaftsarchitekten ein interdisziplinärer Planungsworkshop der Verwaltung statt. Das Ergebnis sowie der hieraus entwickelte Strukturplan wurden für die Einleitung des B-Planverfahrens Nr. 4641 am 10.12.2015 im AfS beschlossen.

Nach den zwischenzeitlich erfolgten frühzeitigen Beteiligungen der Behörden (2017) und der Öffentlichkeit (2018) gem. § 4 Abs. 1 bzw. § 3 Abs. 1 BauGB auf Grundlage eines weiterentwickelten Strukturkonzeptes (Büro Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH, Dresden) wurde am 21.02.2019 im AfS das weitere Vorgehen beschlossen. Im weiteren Verlauf des Planungsprozesses wurde zuletzt am 09.07.2020 im AfS über den Sachstand und die bis dahin durchgeführten inhaltlichen und räumlichen Planungsanpassungen wie auch die geplante Aufteilung in Teil-B-Pläne berichtet. Auf dieser Basis wurden seitdem für den Teilbereich A, für welchen prioritär Baurecht geschaffen werden soll, die Planungen weiter konkretisiert und liegen nun zur Billigung im AfS als B-Planentwurf mit integrierter Grünordnung vor.

Die vorliegende Fortschreibung des Umweltberichts (UB) stellt die Ergebnisse der gem. § 2 Abs. 4 BauGB im B-Planverfahren Nr. 4641 A erforderlichen Umweltprüfung hinsichtlich des zugrundeliegenden B-Planentwurfs mit integriertem Grünordnungsplan sowie auf Basis von Satzung und Begründung zum B-Plan dar (Stand November 2022). Der Umweltbericht wird bei Bedarf im weiteren Verfahren fortgeschrieben bzw. noch redaktionell für den abschließenden AfS-Beschluss zum Erlass der Satzung angepasst.

1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen

Übergeordnetes Ziel der vorliegenden Planung ist die Entwicklung des südlichen Teilbereichs eines neuen Stadtquartiers zwischen Thon und Alt-Wetzendorf sowie einer neuen, multifunktional nutzbaren, ca. 9,5 ha großen Parkanlage. Hierfür werden neben der Festsetzung der Parkanlage als öffentliche Grünfläche sowie deren Erschließung und weiterer Grünanlagen als Zugänge hauptsächlich ein allgemeines Wohngebiet (im Südosten durch ein urbanes Gebiet abgeschlossen) sowie im Südwesten, in der Nähe eines bestehenden Gewerbebetriebs, ein Mischgebiet und eine Gemeinbedarfsfläche, wie auch die zur Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die zeichnerischen Festsetzungen werden im B-Plan durch ergänzende hinweisliche Darstellungen sowie durch die textlichen Festsetzungen in der Satzung zum B-Plan konkretisiert. Neben der Art wird über die Festsetzung von Baugrenzen/-linien, Grund-/Geschossflächen(zahlen), Geschossigkeiten je Teilbaugebiet, etc. auch das Maß der geplanten Bebauung geregelt. Die Einbeziehung umweltplanerischer wie auch naturschutzfachlicher/-rechtlicher Belange im B-Plan erfolgt neben der formellen Umweltprüfung insb. in Form des integrierten Grünordnungsplans mitsamt textlicher Festsetzungen sowie durch weitere umweltbezogene Regelungen, ergänzt durch nachrichtliche Vermerke bzw. Übernahmen.

Insgesamt sollen durch die Umsetzung der Planung ca. 1.100 Wohneinheiten (größtenteils im Geschosswohnungsbau) sowie gemischt genutzte Flächen für Nahversorgung / Einzelhandel, Flächen für Gemein-/Sozialbedarf und Infrastruktur als auch private und öffentliche Grün- und Freiflächen entstehen. Zentraler Bestandteil der Konzeption aus umweltplanerischer Sicht ist der insgesamt ca. 9,5 ha große öffentliche Stadtteilpark („Wetzendorfer

Park“) entlang des Wetzendorfer Landgrabens, welcher in diesem Abschnitt ökologisch ausgebaut und damit aufgewertet werden soll. Diese wichtige Grünfläche soll über mehrere Grünzüge in die bestehende und geplante Bebauung hineinreichen und die umliegenden Landschafts- und Erholungsräume miteinander vernetzen. Die Parkanlage wird dabei insb. Funktionen der Erholungsnutzung, der Niederschlagsentwässerung, des Hochwasserrückhalts sowie des ökologischen Ausgleichs miteinander verbinden und gleichzeitig als Impulsgeber für die Entwicklung des neuen Wohnstandortes fungieren.

Eine detaillierte Beschreibung der Planungsziele und der zeichnerischen/textlichen Festsetzungen findet sich im Entwurf zu Begründung und Satzung zum B-Plan Nr. 4641 A.

1.2 Plangrundlagen

- Wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP):
  Die zur Bebauung bzw. für die öffentliche Parkanlage vorgesehenen Flächen orientieren sich überwiegend an den geltenden FNP-Darstellungen („Parzellenunschärfe“). Der südliche Teilbereich (südlich des derzeitigen Verlaufs des Wetzendorfer Landgrabens) wird als Wohnbaufläche dargestellt, nach Südwesten in Richtung Wetzendorfer Straße (Altort) schließen sich gemischte und gewerbliche Bauflächen an.

  Am Nordrand des Plangebiets wird im Bereich einer bestehenden Rehabilitationseinrichtung westlich des Berufsförderungswerks (BFW) an der Schleswiger Straße kleinflächig eine Fläche für Gemeinbedarf, der westlich anschließende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt (inkl. Symbol für Ortsrandgestaltung entlang der Wachtelstraße). Der geplante Schulstandort direkt östlich des Plangebiets an der Forchheimer Straße wird ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche (Schule oder andere Bildungseinrichtung) dargestellt. Während die im Plangebiet befindlichen Abschnitte der Wetzendorfer Straße als über-/örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt sind, sind die bestehenden Verkehrsflächen des südlich von der Schleswiger Straße abzweigenden Stichs (westlich des BFW) sowie der Alten Parlerstraße und der Parlerstraße jeweils Teil der sie umgebenden Bauflächendarstellung; dies gilt auch für die im Zwickel von Wetzendorfer Straße und Alter Parlerstraße gelegene kleine Grünfläche. Südlich der Parlerstraße, außerhalb des B-Planumgriffs, schließen wiederum die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche (Bauindustriezentrum/BIZ) sowie Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportanlage (Sportplätze TSV Johannis 1883 Nürnberg e.V., SV St. Johannis 07 Nürnberg e.V.) an.

  Der Streifen entlang des Wetzendorfer Landgrabens wird im FNP als Grünfläche inkl. übergeordneter Freiraumverbindung von Osten (Thon) nach Westen dargestellt, der zentrale Teil südlich des BFW auch als sog. „T-Fläche“ (Schwerpunktgebiet Landschaftsentwicklung / Biotopverbundsystem entlang des Grabens; Typ Feuchtgebiet). Am nördlichen Rand dieser „T-Fläche“ ist zudem mittig eine gem. § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützte Fläche (< 3.000 m²) verzeichnet (ehem. „13d-Fläche“). Eine weitere übergeordnete Freiraumverbindung im Osten führt von Süden (auf Höhe der geplanten Grundschule) nach Norden. Dieser Bereich sowie ein Streifen entlang des Seegrabens sind als Grünflächen dargestellt, welche die im Nordosten angrenzend geplanten Wohnbauflächen (künftiger Teil-B-Plan Nr. 4641 B) einfassen.

  Das Plangebiet wird zudem von einer Richtfunkstrecke des Nürnberger Fernsehturms von Süden nach Norden durchschnitten und befindet sich zum größten Teil im Bauschutzbereich des Nürnberger Verkehrsflughafens gem. § 12 Abs. 3 Nr. 1a des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG), ein kleinerer Teil südwestlich davon im Bauschutzbereich gem. § 12 Abs. 3 Nr. 1b LuftVG. In diesem Bereich bedarf das Errichten von Bauwerken ab einer bestimmten Höhe der Zustimmung der Luftfahrtbehörde.

- Vorhandene Bauleitpläne im Bereich des Plangebiets:

B-Plan Nr. (* an Plangebiet angrenzend)	**Beschreibung**	**B-Plan Nr.** (* an Plangebiet angrenzend)	**Beschreibung**
Nr. 4256 A / B*	in Kraft (jeweils)	**Nr. 4274**	im Verfahren mit Aufstellungsbeschluss
Nr. 3922 / Nr. 4043 / Nr. 4116 / Nr. 4195 / Nr. 4506	jeweils: in Kraft, (in Teilbereichen aufgehoben, z.T. mit Änderung)	**Nr. 4234 / Nr. 3725 / Nr. 3687***	unwirksam / eingestellt / eingestellt

Ergänzung: Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4641 A überlagert teilweise den Geltungsbereich der Satzung Nr. 29 und grenzt randlich an den Geltungsbereich der Satzung Nr. 21 (jeweils Aufhebungssatzung; in Kraft).

- Stadtbiotopkartierung der Stadt Nürnberg (s. Anlage 3 und Kap. 2.4.1):

Nr. (* an Plangebiet angrenzend)	**Beschreibung**
N-1072* (Teilfläche 001)	Naturnahe Hecke nördlich Wetzendorf
N-1073* (Teilfl. 001/003)	Teile des Gehölzbestandes um das Gelände des Berufsförderungswerks (BFW)
N-1086* (Teilfläche 009)	Verschiedene Gehölze auf dem Gelände eines Ausbildungszentrums (Bauindustriezentrum/BIZ)

- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Stadt Nürnberg (s. Anlage 3 und Kap. 2.4.1):

ABSP-Fläche Nr.	**Beschreibung**	**Bewertung**
338	Hecke an der Parlerstraße	lokal bedeutsam
339 (direkt angrenzend)	Ruderalflur am Wetzendorfer Landgraben	lokal bedeutsam
340	Hochstaudenfluren entlang des Wetzendorfer Landgrabens	lokal bedeutsam
341 (angeschnitten)	kleine Anteile des Gehölz-bestandes um das BFW-Gelände	regional bedeutsam
343 (angeschnitten)	heute verbuschte Brachen	lokal bedeutsam
365 (angeschnitten)	Ruderalflur westlich BIZ (hier der Randbereich mit Gehölzen östlich der Parlerstraße)	regional bedeutsam
379 (direkt angrenzend)	ehemalige Gartenbrache und heutige Heckenstruktur nördlich Wetzendorf (Biotop N-1072-001)	lokal bedeutsam
380	Ruderalflur mit Gebüschen	lokal bedeutsam
381 (direkt angrenzend)	heute teils verbuschte Ruderalflur	lokal bedeutsam

- Faunistische Angaben nach der Artenschutzkartierung (ASK): s. Kap. 2.4.2

- Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG:

  Eine Teilfläche des außerhalb des B-Planumgriffs befindlichen Biotops Nr. N-1074-001 (Lückiges Weidengebüsch und Landschilf östlich des BFW) steht unter dem Schutz des

§ 30 BNatSchG; dieser Umstand konnte auch im Rahmen der Erstellung einer Biotop- und Flächennutzungstypenkartierung für das Gesamtgebiet Wetzendorf im Jahr 2017 bestätigt werden. Im Rahmen der Kartierung wurden weitere kleinflächige Areale des Typs 6.3 (Röhrichte, Riede, Hochstauden) ermittelt (s. Kap. 2.4), welche innerhalb des Plangebiets liegen (vgl. auch Planteil zum B-Plan Nr. 4641 A).

- Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Wasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern:

  Für den Wetzendorfer Landgraben von der „Quelle“ südwestlich der Grünanlage „Volkspark Marienberg“ bis zur späteren Mündung in die Pegnitz wurde das Überschwemmungsgebiet (Ü-Gebiet) für das hundertjährliche Hochwasser (HQ_{100}) ermittelt und gem. § 76 Abs. 3 WHG vorläufig gesichert (Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 5 vom 03.03.2021). Das B-Plangebiet umfasst einen Teilausschnitt dieses Überschwemmungsgebiets (s. Planteil zum B-Plan Nr. 4641 A sowie Kap. 2.3).

- FFH- oder SPA-Gebiete[1]:
  im B-Planumgriff oder in relevanter Nähe zum B-Plangebiet nicht vorhanden

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

Inwieweit bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 4641 A 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

Ausgangssituation
Das ca. 22,3 ha große Plangebiet liegt im Nordwesten des Nürnberger Stadtgebietes im südlichen Randbereich des Knoblauchslandes. Es reicht von der Parlerstraße und der Wetzendorfer Straße im Süden bis auf Höhe des Südrands des BFW-Areals (bzw. westlich davon bis zur Schleswiger Straße) nach Norden sowie vom Thoner Ortsrand im Bereich Lerchenstraße / Forchheimer Straße im Osten bis zur Prälat-Nicol-Straße und Wachtelstraße im Westen. Ein Teil der umfassten Flurstücke befindet sich in städtischem Eigentum. Aktuell zeichnet sich das Plangebiet, das auf einer Länge von mehr als 700 m vom Wetzendorfer Landgraben (inkl. Zufluss des Seegrabens) von Osten nach Westen durchzogen wird, durch eine Mischung unterschiedlicher Nutzungen auf größtenteils un- bzw. geringversiegelten, z.T. auch naturbelassenen, Flächen aus:

- Acker- und Gartenbauflächen (meist intensiv)
- Wiesen(-brachen) / (ehem.) Hausgärten
- (z.T. verkrautete) Grabenstrukturen
- (Baum-)Hecken und Feld-/Gehölze
- Brach-/Ruderalflächen
- Parkplatz-/Lagerflächen
- vereinzelt Wohnnutzung
- Kirchweihplatz / Anger

[1] die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH = Fauna-Flora-Habitat / SPA = Special Protected Areas)

An das Plangebiet grenzen Flächen unterschiedlicher Nutzungsarten an; der optisch dominierende Gebäudekomplex des Berufsförderungswerks südlich der Schleswiger Straße befindet sich außerhalb des B-Planumgriffs. Während (süd)östlich die bestehende bzw. die an der Forchheimer Straße in Realisierung befindliche Wohnbebauung des Stadtteils Thon anschließt (bisheriger Ortsrand), grenzen südlich der Parlerstraße ausgedehnte Sportflächen sowie das Gelände des Bauindustriezentrums (BIZ) der Bayerischen Bauindustrie an. Nach Südwesten bzw. Westen schließt mit gemischt genutzten Flächen (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft/Gewächshäuser, etc.) der Altort von Wetzendorf an, welcher nach Norden hin in überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen überleitet.

Insgesamt ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage im Bereich der historisch gewachsenen Kulturlandschaft des Knoblauchslandes, seiner überwiegenden Funktion als (intensive) landwirtschaftliche Nutzfläche sowie infolge des weitgehend sehr geringen Versiegelungsgrads und der ökologischen Bedeutsamkeit für eine Reihe von Schutzgütern (s. Kap. 2.2ff.) in Bezug auf das Schutzgut Fläche von sehr hoher Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose
Mit Ausnahme weniger, im Bestand vorhandener, Gebäude und Wegeflächen sowie bereits heute versiegelter Straßenverkehrsflächen erfolgt mit der Realisierung der Planung im nahezu gesamten Plangebiet eine umfangreiche Inanspruchnahme von großteils intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen für Verkehrs-, Siedlungs- und Grünflächen. Ferner werden damit auch natürliche Lebensräume (v.a. für boden- und hecken-/gebüschbrütende Vogelarten wie auch für Fledermäuse) und z.T. naturbelassene Areale in Anspruch genommen. Die Grundlage für die bestehende acker- und gartenbauliche Nutzung geht dadurch in erheblichem Umfang verloren; gem. § 1a Abs. 2 BauGB bedarf es einer hinreichenden Begründung, weshalb landwirtschaftliche Flächen in diesem Maße in Anspruch genommen werden (siehe hierzu Begründung zum B-Plan Nr. 4641 A).

Es lässt sich zusammenfassend feststellen, dass es sich bei dem Vorhaben in einem Umfang von ca. 22,3 ha Fläche, davon ca. 7 ha (Neu-)Baufläche, in der Gesamtbetrachtung weder um eine Maßnahme der Innenentwicklung, noch der Nachverdichtung handelt. Abgesehen von einer kleinen Brachfläche im Südwesten (Zwickel zwischen Parlerstraße und Alter Parlerstraße) sowie bestehenden Straßenverkehrsflächen handelt es sich bei vorliegender Planung auch nicht um die Wiedernutzung von Brachflächen oder die Inanspruchnahme bestehender Siedlungs- und/oder Verkehrsflächen. Daher sind mit der Planung insgesamt erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche verbunden.

2.2 Boden

Ausgangssituation
Der geologische Untergrund im Plangebiet wird aus Schichten des Sandsteinkeupers gebildet. Dabei steht im südlichen und östlichen Teilbereich der Coburger Sandstein mit tonig-lehmigen Basisletten an und streicht in Richtung Wetzendorfer Landgraben aus. Im zentralen und im westlichen Teilbereich steht der Blasensandstein an der Geländeoberkante (GOK) an. Weiter finden sich sandige bis lehmige quartäre Talfüllungen im Bereich des Wetzendorfer Landgrabens. Im gesamten Gebiet können im Untergrund tonig-lehmige Zwischenlettenlagen in unterschiedlicher Mächtigkeit vorkommen und auch bereichsweise an der Oberfläche ausstreichen. Zudem können geringmächtige sandige, teils schluffige Lockersedimente den Festgesteinsuntergrund überdecken. Nördlich der Parlerstraße können diese, zusammen mit dem Verwitterungshorizont der Sandsteine, auch eine Mächtigkeit von mehr als 2 Metern erreichen. Im zentralen Bereich der geplanten Parkanlage ist der anstehende Sandstein bis in eine Tiefe von ca. 4 - 5 m unter GOK stark verwittert.

Die Böden im Plangebiet sind großteils nicht bebaut bzw. unversiegelt und werden ackerbaulich oder gärtnerisch genutzt. Im Nordosten, im Bereich östlich des Seegrabens, und in einem ca. 150 m breiten Korridor entlang des Wetzendorfer Landgrabens stellen die Böden wechsel- bis mäßig-feuchte Standorte dar und weisen daher Arten- und Biotopschutzfunktion auf. Im Süden des Plangebiets weisen die dort vorkommenden Böden laut ABSP eine mittlere bis hohe Ertragsfunktion auf. Die direkt anschließenden Flächen zwischen den beiden West-Ost-Verbindungen an die Wachtelstraße weisen verbreitet weitgehend intakte Bodenfunktionen auf. Lediglich die versiegelten Flächen im Südwesten verfügen nur noch über eingeschränkte Bodenfunktionen. Vorkommen und Verteilung der vorrangigen Bodenfunktionen können der Anlage 1 entnommen werden. Die weit verbreiteten gewässer- und grundwassernahen Standorte sind als verdichtungsempfindlich zu bewerten. Damit ist der Großteil des Plangebiets von hoher Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Im Rahmen von orientierenden Altlastenerkundungen konnten im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen südlich der Schleswiger Straße (künftiger Teil-B-Plan Nr. 4641 B) z.T. erhöhte Schadstoffkonzentrationen im Boden festgestellt werden (Schwermetalle / PFC), welche vermutlich aus der Aufbringung von Klärschlamm herrühren. Diese Erkenntnisse, welche prinzipiell auch auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet übertragbar sind, sind dementsprechend auf Objektplanungsebene bei der Planung, Genehmigung und Herstellung der künftigen Grünfläche („Wetzendorfer Park“) zu berücksichtigen.

Da im Plangebiet (und im engeren Umfeld) auf Grundlage von Luftbild- und Quellenauswertungen zahlreiche kampfmittelrelevante Strukturen nachgewiesen werden konnten, wird für das gesamte Gebiet empfohlen, Untergrundeingriffe durch vorgezogene bzw. baubegleitende kampfmitteltechnische Erkundungsmaßnahmen abzusichern (s. Kap. 2.6.3).

Insgesamt ist das Plangebiet für das Schutzgut Boden von hoher Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose

Die vorgesehene Ausweisung großflächiger Baugebiete stellt eine weitreichende Flächeninanspruchnahme dar und bedeutet einen im Vergleich zum aktuellen Bestand deutlichen Anstieg der Überbauung und damit der Bodenversiegelung. Durch die Versiegelung und die weitreichenden Bodenverdichtungen werden die ökologischen Bodenfunktionen, v.a. die Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen und die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt, insb. die Wasserspeicherkapazität, umfangreich eingeschränkt. Überdies geht die Grundlage für die bestehende landwirtschaftliche Nutzung verloren (s. Kap. 2.1).

Der B-Planentwurf sieht eine weitgehend kompakte und verdichtete Bebauung mit sehr hohem Anteil an Geschosswohnungsbau vor, wodurch der grundsätzlichen Forderung zum flächensparenden Bauen als Verringerungsmaßnahme in hohem Maße Rechnung getragen wird. Auch können im Bereich der zusammenhängenden Grünfläche und der Retentionsräume entlang des Wetzendorfer Landgrabens, d.h. im Bereich ökologisch hochwertiger Böden, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend erhalten bzw. nach Herstellung der Parkanlage wiederhergestellt werden, wodurch das künftig renaturierte bzw. ökologisch ausgebaute Gewässer über Flächen verfügt, die bei Hochwasser überschwemmt werden können.

Durch die Realisierung der Planung ist insgesamt mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Die nachteiligen Auswirkungen werden durch die Beachtung und Umsetzung von konfliktmindernden Maßnahmen jedoch teilweise gemindert (s. Kap. 4).

2.3 Wasser

Ausgangssituation

Das Plangebiet wird vom Wetzendorfer Landgraben (Gewässer III. Ordnung) in Ost-West-Richtung durchflossen. Mit dem Seegraben am Nordrand liegt ein weiteres Fließgewässer III. Ordnung vor, welches derzeit nach Verlauf am Ost- und Südrand des BFW-Areals im westlichen Teilbereich des Plangebiets in den Wetzendorfer Landgraben mündet. Das Überschwemmungsgebiet (Ü-Gebiet) der Gewässer für ein hundertjährliches Hochwasser (HQ_{100}) wurde inzwischen ermittelt und gem. § 76 Abs. 3 WHG vorläufig gesichert (s. Anlage 3 bzw. Planteil zum B-Plan Nr. 4641 A). Die Hauptentwässerung des Plangebietes verläuft nach aktuellen Erkenntnissen über den Seegraben.

Das Grundwasser (GW) steht entlang eines breiten Korridors parallel zum Wetzendorfer Landgraben mit einem Flurabstand von weniger als 1 m sehr hoch an (s. Anlage 2b). Nach Süden steigen die GW-Flurabstände auf bis zu 8 - 9 m an (entsprechend der Topographie des Plangebiets, s. Anlage 2a). Dort können zusätzlich höher anstehende Schichtwasserhorizonte auf Lettenlagen vorkommen und Staunässe oder temporäre GW-Vorkommen verursachen. Auch in anderen Teilbereichen des Plangebiets wurden Teilgrundwasserstockwerke beobachtet, die sich auf im Sandstein eingeschalteten stauenden Horizonten ausbilden. Im Rahmen der Erkundung durch ein Fachbüro wurde der GW-Flurabstand mittels einer Stichtagsmessung ermittelt, welche im jahreszeitlichen Verlauf tendenziell niedrige GW-Stände abbildet. Zudem ist auch aufgrund der geringen Niederschläge in den vorangegangenen Jahren 2018/2019 von einem generellen Niedrigstand des Grundwassers auszugehen. Die GW-Fließrichtung ist von Nordost nach Südwest gerichtet, erfährt allerdings lokal im westlichen Bereich des Plangebiets infolge der hydraulischen Entwässerung durch den Wetzendorfer Landgraben eine Ablenkung nach Süden (s. Anlage 2c).

Die weit verbreiteten gewässer- und grundwassernahen Standorte sind als verdichtungsempfindlich zu bewerten und haben eine hohe Bedeutung für den Wasser- und auch Hochwasserschutz und sind damit als hochwertig für das Schutzgut Wasser einzustufen.

Die Versickerungseignung im Plangebiet ist wegen der Grundwassernähe und der nur geringmächtigen Lockersedimentvorkommen für große Teilbereiche insgesamt als mäßig bis schlecht einzustufen. Im Süden des Plangebiets kommen dagegen zur Niederschlagswasserbeseitigung im Bereich der neu ausgewiesenen Bau-, Grün- und Verkehrsflächen Mulden- oder Rigolenversickerungsanlagen in Betracht. Die tatsächliche Eignung und Ausgestaltung ist durch konkrete Erkundungsmaßnahmen am (jeweiligen) Ort der geplanten Versickerungsanlage im Vorfeld zu prüfen.

Das Plangebiet liegt vollständig im Verbandsgebiet des Wasserverbandes Knoblauchsland; drei wasserrechtlich genehmigte Beregnungsbrunnen liegen im Geltungsbereich. In den zwischenzeitlich errichteten GW-Messstellen konnten an mehreren Aufschlüssen erhöhte Schwermetallkonzentrationen im Grundwasser gemessen werden (insb. Kupfer). Daneben waren z.T. auch die Parameter KW-Index, PAK, LHKW, BTEX, Phosphat und Nitrat auffällig.

Insgesamt ist das Plangebiet für das Schutzgut Wasser von hoher Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose

Durch die vorgesehene großflächige Bodenversiegelung im südlichen Teilbereich erfolgt ein schwerwiegender Eingriff in den Wasserhaushalt, indem insb. die Wasseraufnahme- und -speicherkapazität umfangreich eingeschränkt wird. Innerhalb der zusammenhängenden Grünfläche und der Retentionsräume entlang des Wetzendorfer Landgrabens wird ein

Bereich verbleiben bzw. wiederhergestellt, welcher in seiner Wirkung die natürlichen ökologischen Bodenfunktionen erfüllen kann und damit auch für das Oberflächengewässer Flächen bietet, die bei Hochwasser überschwemmt werden können.

Durch die im Planungsprozess erfolgten Anpassungen der Planung wird das Überschwemmungsgebiet (HQ_{100}) des Wetzendorfer Landgrabens von Bebauung freigehalten. Die Höhenplanung sieht zudem vor, dass die Bau- und Verkehrsflächen nahezu flächendeckend 1 m über den berechneten Wasserspiegellagen eines Extremhochwassers zum Liegen kommen; insofern wurden die Belange des Hochwasserschutzes insgesamt in sehr hohem Maße berücksichtigt. Bei den geplanten Baumaßnahmen ist zudem eine Verdichtung der ökologisch wertvollen Böden möglichst zu vermeiden.

Die Konzeption der Entwässerungsanlagen sieht vor, dass die anfallenden Niederschlagsabflüsse in den zwischen den Baugebieten angeordneten Grünanlagen („Grünfingern“) zwischengespeichert und verzögert in den Wetzendorfer Landgraben eingeleitet werden (unter Berücksichtigung der zulässigen Drosselwasserabflüsse). Innerhalb der privaten Bauflächen müssen über die Entwässerungseinrichtungen Niederschlagsvolumina bis zu einem 5-jährigen Regenereignis zurückgehalten werden können. Straßenparallel verlaufende Entwässerungsmulden entlang der ausgebauten Parlerstraße und z.T. entlang der öffentlichen „Grünfinger“ in Kombination mit mehreren Zisternen zur Bewässerung von Straßenbäumen („Baumrigolen“) dienen der Entwässerung der zugehörigen Verkehrsflächen bis hin zum 5-jährigen Regenereignis. Größere Abflussmengen bis hin zum 10-jährigen Regenereignis werden in den „Grünfingern“ zurückgehalten. Darüberhinausgehende Niederschlagsereignisse werden, nach Überleitung aus den „Grünfingern“, durch die vorgesehene Geländemodellierung im Westteil der Parkanlage schadlos zurückgehalten und in den, in diesem Gewässerabschnitt künftig voraussichtlich leicht nach Norden verlegten, bachaufwärts mit dem von Norden zufließenden Seegraben zusammengeführten und ökologisch ausgebauten bzw. renaturierten, Wetzendorfer Landgraben abgeleitet.

Für die Einleitung(en) in den Wetzendorfer Landgraben bzw. für die Versickerung in den Retentionsflächen ist eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig. Der ökologische Ausbau des Wetzendorfer Landgrabens und der angrenzenden Flächen ermöglicht grundsätzlich eine Verbesserung der Gewässerqualität. Jede wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer oder die Schaffung eines Gewässers stellt dabei einen Gewässerausbau i.S.d. § 67 Abs. 2 WHG dar, so dass es zur Genehmigung für die detaillierte Objektplanung zum „Wetzendorfer Park“ einer wasserrechtlichen Planfeststellung bedarf (§ 68 WHG). Das diesbzgl. Verfahren befindet sich derzeit in Vorbereitung durch die Verwaltung und konzentriert neben wasserrechtlichen Fragestellungen insb. auch natur- und artenschutzrechtliche Aspekte. Das Ergebnis einer bereits seitens der Unteren Wasserrechtsbehörde durchgeführten standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG ergab, dass für das beantragte Vorhaben keine UVP-Pflicht besteht. Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass mit der Umsetzung des Vorhabens eine ökologische Aufwertung des Vorhabenbereichs verbunden ist (Entscheidung: 05.09.2022).

Im westlichen Teil des Plangebiets kann es aufgrund lokaler Grundwasser (GW)-Aufstauungen durch die in den GW-Bereich eingreifende Bebauung zu einer Verringerung des GW-Flurabstandes im zentralen Parkbereich und somit zu einer erhöhten Vernässung der Bodenzone kommen. Hinsichtlich der Planung von Tiefbaumaßnahmen sind im Falle der Durchteufung von stauenden Horizonten (insb. der Basisletten im südlichen Teilbereich) tieferliegende gespannte GW-Verhältnisse zu beachten (auf die entsprechenden Hinweise im Entwässerungskonzept und in der Satzung zum B-Plan Nr. 4641 A wird verwiesen).

Die im Plangebiet vorhandenen GW-Messstellen sind, soweit bautechnisch möglich, zu erhalten, auch, um auf Objektplanungsebene das weitere Vorgehen bzgl. der o.g. Befunde bzw. Auffälligkeiten abklären zu können. Sollte es im Zuge der Umsetzung der Planung zu Betroffenheiten hinsichtlich der GW-Messstellen oder der Beregnungsbrunnen kommen, wird eine enge Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, dem Servicebetrieb Öffentlicher Raum (SÖR) und dem Umweltamt vorgesehen.

Durch die Realisierung der Planung ist insgesamt mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen. Die nachteiligen Auswirkungen werden durch die Beachtung und Umsetzung von konfliktmindernden Maßnahmen jedoch teilweise gemindert (s. Kap. 4).

2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

Wechselwirkungen: Naturbelassene, unversiegelte Bereiche mit schattenspendenden Gehölzen verbessern als Kaltluftentstehungsgebiete das Lokalklima und können die negativen Auswirkungen des Klimawandels (Zunahme Hitzetage / Starkregenereignisse) auf die menschliche Gesundheit in bebauten Gebieten mildern. Ebenso bleiben dort die Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildung erhalten.

2.4.1 Pflanzen

Ausgangssituation / Bestand

In der Stadtbiotopkartierung (2008) wurden im Bereich des Plangebiets drei direkt an den B-Plan angrenzende bzw. diesen geringfügig anschneidende Biotop(teil)flächen erfasst (vgl. Kap. 1.2 / Anlage 3). Im Nordwesten, nördlich des geplanten Geh-/Radwegs in Richtung Wachtelstraße, handelt es sich dabei um eine Heckenstruktur, im Norden um Teile des Gehölzbestandes rund um das BFW-Gelände sowie im Südwesten um Gehölzstrukturen auf dem BIZ-Gelände an der Parlerstraße. Im Rahmen der Erstellung einer Biotop- und Nutzungstypenkartierung konnten zudem kleinflächige Areale des Typs 6.3 (Röhrichte, Riede, Hochstauden) ermittelt werden, die gem. § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG als Biotope geschützt sind. Neben einer Fläche im äußersten Osten, im Bereich des aufgeweiteten Wetzendorfer Landgrabens, handelt es sich um Areale im westlichsten Teil der geplanten öffentlichen Grünfläche (Fl.Nrn. 691-694, Gmkg. Wetzendorf), ebenfalls im Nahbereich des Wetzendorfer Landgrabens (s. auch Darstellung im Planteil zum B-Plan Nr. 4641 A).

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, 1996) wurden innerhalb des Plangebiets bzw. direkt daran angrenzend mehrere Biotop(teil)flächen erfasst (vgl. Kap. 1.2 / Anlage 3). Von Westen nach Osten handelt es sich dabei um eine ehemalige Gartenbrache und heutige Heckenstruktur (entspricht Biotop N-1072-001), um Ruderal- sowie Hochstaudenfluren entlang des Wetzendorfer Landgrabens, eine Hecke nördlich der Parlerstraße, kleinere Anteile des Gehölzbestandes rund um das BFW-Gelände, südöstlich davon zwei weitere Brachen/Ruderalfluren (die westliche Fläche ist heute überwiegend eine Gemüseanbaufläche) und -an die südöstliche Ecke des Plangebietes anschließend- eine teils verbuschte Ruderalflur. Randlich angeschnitten ist zudem eine Ruderalflur westlich des BIZ (Randbereich mit Gehölzen östlich der Parlerstraße).

Wertgebend für das Plangebiet sind aus vegetationskundlicher Sicht die vorhandenen Gehölzstrukturen, Teilbereiche des Wetzendorfer Landgrabens und des Seegrabens sowie ältere Brachflächen und Ruderalfluren. Durch die Stadtbiotopkartierung und das ABSP wurden die genannten Strukturen größtenteils erfasst. Ausnahmen bilden einige Flächen am östlichen Rand des Plangebiets („Stöck“ im Bereich des aufgeweiteten Wetzendorfer Landgrabens), die ca. 2005 aus der Nutzung genommen wurden und nun von Gehölzen,

Ruderalfluren und z.T. auch Hochstaudenbereichen eingenommen werden, sowie v.a. die Bäume und Gehölz-/Heckenstrukturen in der Südostecke des Plangebiets, nördlich der Parlerstraße und an der Westgrenze in Bereichen südlich des Wetzendorfer Landgrabens.

Alle genannten wertgebenden Strukturen haben eine hohe Eingriffsempfindlichkeit. In den landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzten Bereichen ist die Eingriffsempfindlichkeit hingegen als gering bis mittel zu bewerten.

Auswirkungen / Prognose
Der künftige Verlauf des Gewässersystems Wetzendorfer Landgraben und Seegraben wird im Planteil nicht flächenscharf dargestellt. Ein breiter festgesetzter Korridor zur naturnahen Gewässerentwicklung vermittelt allerdings, in Ergänzung durch diesbzgl. textliche Festsetzungen, einen grundlegenden optischen Eindruck des potenziellen neuen Gewässerverlaufs, welcher in der Objektplanung zum „Wetzendorfer Park“ auf Genehmigungsebene abschließend definiert wird.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sowie die landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen nördlich der Parlerstraße werden durch die Darstellung von Bau-, Grün- und Verkehrsflächen in einem breiten Band von Westen nach Osten überplant; dabei geht u.a. auch das ABSP-Biotop Nr. 338 sowie der größte Teil der Brachfläche östlich des Bestands-Gewerbebetriebs verloren. Ein Teil der wertgebenden Vegetationsstrukturen außerhalb, insb. nördlich, der Bauflächen kommt jedoch künftig innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche entlang des Wetzendorfer Landgrabens zum Liegen. Die dortigen, im Rahmen der Baum-/Gehölzbestandsaufnahme ermittelten und bewerteten Bestandsstrukturen, werden erhalten bzw. standortgerecht weiterentwickelt und durch Neupflanzung von Bäumen, Gehölzen und weiterer Strukturen ergänzt, was im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen planerisch gesichert und danach in der konkreten Objektplanung zum „Wetzendorfer Park“ detailliert festgelegt wird. Eine planungsrechtliche Sicherung erfolgt ferner für die geplanten Neupflanzungen von Bäumen und weiteren Grünstrukturen in den (privaten) Bauflächen und auch innerhalb der Verkehrsflächen, insb. entlang der Parlerstraße.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass durch die Planung einige wertvolle Biotopflächen und Gehölz-/Heckenstrukturen teilweise oder vollständig verloren gehen, an anderer Stelle derzeit gartenbaulich oder landwirtschaftlich genutzte Bereiche überbaut oder aber in Grünflächen umgewandelt und damit aus vegetationskundlicher Sicht aufgewertet werden. In der Gesamtbilanz ist der Eingriff bei Umsetzung der Planung daher als erheblich nachteilig einzustufen. Die nachteiligen Auswirkungen werden jedoch durch umfassende grünordnerischen Festsetzungen innerhalb der Bau-, Verkehrs- und Grünflächen deutlich gemindert, insb. durch ein hohes Maß an Neupflanzungen von Bäumen, Gehölzen und weiteren Grünstrukturen sowie den Erhalt und die Weiterentwicklung von wertvollen Bestandsstrukturen.

2.4.2 Tiere

Ausgangssituation / Bestand
Im Rahmen der Erstellung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für den Geltungsbereich des Gesamt-B-Plans Plan Nr. 4641 „Wetzendorf“ (auf Basis des damaligen Strukturplans) wurden bereits 2017 verschiedene Erhebungen zu planungsrelevanten Artengruppen (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Wirbellose, Nachtfalter) durchgeführt. Für den Teil-B-Plan Nr. 4641 A wurde auf Basis der vorliegenden Planung zwischenzeitlich eine separate saP erarbeitet (Stand: 28.07.2022). Ferner liegen für das Plangebiet verschiedene Artnachweise in der Artenschutzkartierung vor. Diese Daten sowie eine im April 2020 durchgeführte Habitatbaum- und Gebäudekontrolle, eine ergänzende Ortseinsicht am 24.02.2021 mit, räumlich geringfügig ergänzter, Baumkontrolle sowie eine

im Frühjahr 2022 durchgeführte Amphibienkartierung zum Nachweis eventueller Knoblauchkrötenlebensräume, bilden die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen:

Säugetiere

Im Geltungsbereich wurden drei Fledermausarten konkret nachgewiesen: Abendsegler, Mücken- und Zwergfledermaus; letztere wurde hauptsächlich im direkten Umfeld des Plangebiets, z.B. an der Baumreihe am Süd- und Westrand des BFW-Areals sowie im Bereich des dortigen Teiches nachgewiesen. Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Leitstrukturen wie Hecken und Baumreihen haben als Jagdlebensraum eine Bedeutung für die nachgewiesenen Fledermausarten. Die Rauhautfledermaus kann für das Gebiet als potenzieller Überwinterer in Baumhöhlen angenommen werden, geeignete Strukturen in Bäumen sind im Gebiet vorhanden. Somit sind insgesamt vier, z.T. auf einer Vorwarnliste bzw. Roten Liste (RL) verzeichneten, Fledermausarten von der Planung betroffen.

Vögel

Vögel nutzen die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sowohl zur Nahrungssuche als auch als Bruthabitat. Es liegen insgesamt für 34 Vogelarten aktuellere Nachweise vor, bei denen es sich überwiegend um die typische Vogelfauna der offenen Feldflur handelt sowie um Vogelarten aus Siedlungen und Gärten sowie Gehölzbrüter. Dabei ist zwischen gesicherten Brutnachweisen, Brutverdacht oder nur einer Feststellung als Durchzügler oder Nahrungsgast zu unterscheiden. 10 der kartierten Arten stehen auf einer Vorwarnliste bzw. Roten Liste (vgl. Tab. 1), davon wurden sechs Arten als Brutvögel nachgewiesen.

Tab. 1: Gefährdung und Bestandsgröße der 2017 im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Brutvogelarten, für die eine detaillierte Prüfung erforderlich ist

Deutscher Name	RL D	RL BY	Status	Bestand
Feldsperling	V	V	Bv	2 Bp
Feldlerche	3	3	Bv	1 Bp
Gartenrotschwanz	-	3	Bv	1 Bp
Goldammer	-	-	Bv	1 Bp
Haussperling	-	V	n.b.	n.b.
Kiebitz	2	2	mBv	1-2 Bp
Klappergrasmücke	-	3	Bv	1 Bp
Rebhuhn	2	2	Bv	1 Bp
Star	3	-	n.b.	n.b.
Stieglitz	-	V	n.b.	n.b.

RL B: Rote Liste Bayerns (Bay. Landesamt für Umwelt, 2016)
RL D: Rote Liste Deutschlands (RYSLAVY et al., 2020)
Kategorien: 3 = gefährdet, 2 = stark gefährdet, V = Vorwarnliste, - = ungefährdet
Status: Bv = sicherer Brutvogel, mBv = möglicher Brutvogel (Brutzeitfeststellung), n.b.= nicht bekannt, da hierzu keine Daten vom Büro ifanos Landschaftsökologie vorliegen
Bestandsgröße: Bp = Brutpaar, n.b. = nicht bekannt, da hierzu keine Daten vom Büro ifanos Landschaftsökologie vorliegen

Der Geltungsbereich ist im zentralen Bereich durch eine offene Feldflur geprägt, die ein wichtiger (Teil-)Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten ist. Von hoher Bedeutung sind hier insbesondere die bodenbrütenden Vogelarten Kiebitz (RL D 2), Feldlerche (RL D 3) und Rebhuhn (RL D 2), die alle mit Brutnachweisen im Gebiet festgestellt wurden.

Gehölzbestände rahmen das Gebiet randlich ein und stellen wichtige Rückzugs- und Nistplätze für Gebüsch- und Gehölzbrüter dar. Ältere Baumbestände finden sich v.a. im Südosten des Gebietes innerhalb und entlang der Gärten sowie am südlichen Rand zum BFW-Areal, was sich auf die Artzusammensetzung auswirkt. Wiesenbrachen und Ruderalfluren sowie vielfältig strukturierte und artenreiche, z.T. aufgelassene Gärten im Gebiet stellen als Ergänzung der intensiv bewirtschafteten Ackerflächen wichtige Nahrungshabitate (v.a. auch im Winterhalbjahr) dar. Der Siedlungsbereich von Wetzendorf und Thon ist zudem Lebensraum verschiedener Gebäudebrüter. Weitere vorkommende Vogelarten gehören zur ökologischen Gilde der Hecken- und Baumbrüter, die in den Randbereichen und den Gärten geeignete Brutmöglichkeiten vorfinden. An Heckenbrütern wurden die Goldammer und die Klappergrasmücke (RL BY 3) nachgewiesen. Die Kartierung relevanter Habitatbäume ergab 32 als wertvoll und 6 als sehr wertvoll eingestufte Bäume im Bereich des Plangebiets. Diese bieten Höhlenbrütern Nistmöglichkeiten. Hierzu zählen Feldsperling (RL D V), Gartenrotschwanz (RL BY 3) und Grünspecht, welcher streng geschützt ist.

Bei der Ortseinsicht am 24.02.2021 wurden außerdem jagende Turmfalken und Mäusebussarde sowie Wacholderdrosseln festgestellt. Das Gebiet hat damit auch eine Bedeutung als Durchzugs- und Rastgebiet und Nahrungshabitat für verschiedene Arten.

Reptilien
Die ASK enthält keine Nachweise von Zauneidechsen oder anderen Reptilien innerhalb des Untersuchungsgebiets. Die Kartierungen aus dem Jahr 2017 für die saP für das Gesamtgebiet Wetzendorf erbrachten ebenfalls keine Nachweise.

Amphibien
Ein mögliches Amphibienlaichgewässer befindet sich auf dem BFW-Gelände in Form eines Teiches; dieser liegt allerdings außerhalb des Geltungsbereichs. Im Umkreis von 2,5 km östlich und 3,5 km nordöstlich des Untersuchungsgebiets liegen Fundpunkte der Knoblauchkröte vor (1987-2013). Zwar wiesen die Untersuchungen für das Gesamtgebiet Wetzendorf die damalige Struktur des Teiches als ungeeignet für ein Laichgewässer der Art aus, doch ergaben Kartierungen im Jahr 2021 für den künftigen Teil-B-Plan Nr. 4641 B einen Nachweis adulter Knoblauchkröten im Gewässer. Eine darauffolgende Untersuchung der Wanderbewegungen der Art im Frühjahr 2022 ergab jedoch keinen Nachweis anwandernder Individuen, wobei allerdings Einzeltiere im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können, da die Tiere nicht zwingend jedes Jahr wandern.

Wirbellose
Für die Vorkommen von FFH-Arten der Wirbellosen (Libellen, Käfer, Tagfalter, Schnecken und Muscheln) bietet der Geltungsbereich keine geeigneten Habitatstrukturen. Weidenröschen und Nachtkerzen, die Futterpflanzen des Nachtkerzenschwärmers, wurden im Gebiet nicht nachgewiesen, weshalb eine Kartierung der Art nicht erforderlich war.

Auswirkungen / Prognose
Die ökologische Gilde der Hecken- und Baumbrüter ist durch Überplanung von Hecken- und Gehölzstrukturen hauptsächlich am Süd- und Südostrand des Plangebiets, aber auch im Bereich des Wohngebiets im Westen und der nordöstlich anschließenden Verkehrs- und Grünflächen infolge des Komplettentfalls der jeweiligen Strukturen betroffen. Die im Westteil zum Erhalt festgesetzten Heckenstrukturen am Wetzendorfer Landgraben, welche in einem zukünftig als naturnah gestalteten Bereich der öffentlichen Grünfläche verbleiben, werden durch vorgelagerte Pflanzung überwiegend heimischer, standortgerechter Gehölze vor Störungen für Brutvögel geschützt und können neben der Vermeidung von Eingriffen durch eine naturnahe Gestaltung des Wetzendorfer Landgrabens sowie Ansaat von artenreichem Grünland eine zusätzliche Aufwertung als Lebensraum erfahren. Die Neuanlage

von Hecken im Gebiet gleicht dabei den Wegfall von Lebensraum für Hecken- und Gebüschbrüter nur zu einem gewissen Teil aus, da störungsempfindliche Arten im intensiv genutzten Park- und Gebäudebereich kaum genügend ruhige Bereiche vorfinden werden und die Hecken vermutlich intensiv gepflegt werden dürften und daher i.d.R. nicht den Ansprüchen an ökologisch wertvolle Hecken entsprechen. Darüber hinaus befinden sich nördlich von Wetzendorf hauptsächlich offene Ackerfluren, welche kaum geeignete Strukturen für Gehölzbrüter bieten; ein Ausweichen in unbesetzte Reviere ist daher schwer möglich. Hier kann eine, auf Objektplanungsebene zu prüfende, artenreiche Anlage und möglichst extensive Bewirtschaftung des Parkbereiches Abhilfe schaffen, welche das Nahrungsangebot für Vögel – gerade in Hinblick auf die Verfügbarkeit von Insekten und leichten Sämereien – erhöht und somit die benötigte Reviergröße verringert. Die zusätzliche Pflanzung von Gehölzen, vorgelagert zur artenschutzrechtlich relevanten Hecke im Westteil, mit ökologisch wertvoller Ausführung verringert den Entfall von Revieren ebenfalls weiter.

Durch die bei Umsetzung der Planung erfolgenden Rodungen von Gehölzen und Habitatbäumen gehen ferner wichtige Lebensräume für höhlenbewohnende Vogel- und Fledermausarten sowie Hecken- und Gebüschbrüter verloren. Der artenschutzrechtlich erforderliche Ausgleich für die höhlenbewohnenden Arten erfolgt durch die Anbringung von Nist- und Fledermauskästen sowie durch die Sicherung und Entwicklung zukünftiger Habitatbäume auf einer externen städtischen Fläche (Rednitzinsel im Bereich Reichelsdorf, s. Kap. 4.2).

Durch die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in offene Ackerflächen gehen zudem Lebensräume von bodenbrütenden Vogelarten verloren, darunter sowohl Brut- als auch Nahrungshabitate. Durch Umsetzung von geeigneten Maßnahmen auf externen Flächen in Neunhof (im Stadteigentum), Katzwang (Sicherung über Pachtverträge) und Wolkersdorf/Schwabach (im Stadteigentum) kann der artenschutzrechtlich erforderliche Ausgleich erbracht werden bzw. wurde dieser bereits erbracht (s. Kap. 4.2).

Die Sicherung der o.g. Maßnahmen erfolgt durch textliche Festsetzungen in der Satzung zum B-Plan Nr. 4641 A bzw. durch vertragliche Regelungen. Ein Teil der Maßnahmen wurde bereits umgesetzt, da diese als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die im Plangebiet bereits erfolgten archäologischen Grabungen bereits berücksichtigt werden bzw. wirksam sein mussten (s. Kap. 4.2).

Durch die Planung des „Wetzendorfer Parks“ im zentralen Teil des Plangebiets könnten sich prinzipiell, bei naturnaher Gestaltung der Gewässerstrukturen (insb. auch im Zuge des ökologischen Ausbaus der Gräben), für bestimmte Artengruppen (z.B. Amphibien, Libellen) deutliche Verbesserungen im Vergleich zum aktuellen Zustand ergeben. Gleichzeitig erhöht sich aber durch die neue Wohnbevölkerung und die geplante Radwegeverbindung im Norden auch der Nutzungsdruck im Gebiet erheblich, weshalb störungsempfindliche Arten zum Ausweichen gezwungen sind. In der näheren Umgebung finden sich jedoch kaum geeignete Strukturen für empfindliche Gebüsch- und Heckenbrüter. Zudem ist künftig anzunehmen, dass sich der Prädationsdruck durch streunende Katzen erhöhen wird, wodurch neben Vögeln auch Amphibien, Reptilien und Insekten negativ betroffen wären.

In der Gesamtschau sind bei Realisierung der Planung daher erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen festzuhalten, da die Eingriffe in Bezug auf die bodenbrütenden Vogelarten der Feldflur sowie die höhlenbewohnenden Vogel- und Fledermausarten durch die in der saP dargestellten Vermeidungs- und (CEF-/FCS-) Ausgleichsmaßnahmen nicht im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang ausgeglichen werden können und auch der Druck auf Hecken- und Gebüschbrüter im Gebiet weiter ansteigt.

2.4.3 Biologische Vielfalt

Da der Erhalt der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen / Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume (s. Kap. 2.4.1/2.4.2) gegeben. Es sind demnach mit der Planung erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt verbunden.

2.5 Landschaft

Ausgangssituation
Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der erweiterten Innenstadt zwischen den Ortsteilen Wetzendorf und Thon am Übergang zur landwirtschaftlichen Flur. Es ist geprägt durch große Heterogenität: alte Ortskerne, moderner Geschosswohnungsbau, Reihenhaussiedlungen, Gewerbenutzungen und große Sportflächen befinden sich in z.T. direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Nutzungen, Gemüseanbauflächen (teils mit großen Unterglasanbauflächen), kleinteiligen Sonderkulturen und Weidehaltung. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 22,3 ha, wovon der größte Teil derzeit unbebaut ist. Hier finden sich offene Äcker, Wiesen und Sonderkulturen, eingezäunte Koppeln und Erholungsgärten sowie einige Brach- und Ruderalflächen.

Im Norden schließen landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzte Flächen an, sowie die Flächen des BFW-Areals mit Hauptgebäude, Stellplatzanlagen, Sportflächen und einer großen Ausbildungsgärtnerei mit Freiflächen. Im Osten schließen die Wohnbebauung von Thon mit dem Grünzug entlang des Karl-May-Wegs, im Süden zwei große Sportplätze, das BIZ und Gewerbebetriebe und im Südwesten der alte Ortskern von Wetzendorf an. Das BFW prägt mit seinen hohen, weithin sichtbaren monolithischen Baukörpern dabei stark das Landschaftsbild. In Ost-West-Richtung durchzieht der Wetzendorfer Landgraben, welcher teils periodisch trockenfällt, mittig das Gebiet. Das Gelände fällt von beiden Seiten zum Wetzendorfer Landgraben hin ab. Der stets wasserführende Seegraben verläuft zunächst von Norden nach Süden am Ostrand des BFW-Areals, knickt dann nach Westen ab und wird südlich des BFW bis zur Mündung in den Wetzendorfer Landgraben geführt. Beide Gräben sind begradigt und technisch geführt, die Uferböschungen weisen einen technoiden Neigungswinkel auf und sind größtenteils befestigt und verbaut.

Die orts- und landschaftsbildprägenden Einzelbäume und flächigen Gehölzbestände wurden vollständig in einer qualifizierten Baum- und Gehölzbestandsaufnahme dargestellt und bewertet (vgl. separate Anlage zur Begründung zum B-Plan Nr. 4641 A). Als besonders bedeutsam für das Landschaftsbild sind folgende Strukturen einzustufen:

- Die beiden gemischten Baumhecken mit den Hauptarten Spitz-Ahorn, Feld-Ahorn, Sal-Weide, und Sand-Birke entlang der Parlerstraße und abknickend nach Norden (Gehölz-Nrn. 5 und 6) mit einer Höhe von ca. 10-13 m.
- Das Weiden-/Erlengehölz (Gehölz-Nr. 9) im Bereich der flächigen Aufweitung des Wetzendorfer Landgrabens hat sich inzwischen bis zu einer Höhe von 15 m entwickelt und schließt den Raum nach Osten hin ab.
- Der gehölzreiche, aufgelassene Garten (Gehölz-Nr. 26) im Westen mit Gehölzhöhen bis zu 15 m bildet in diesem Bereich nach Westen einen optischen Raumabschluss.
- Sehr bedeutsam für das Landschaftsbild ist die Eingrünung des BFW-Areals auf dem eigenen Grundstück durch die Baum- und Baum-Strauch-Hecken Nr. 11 bis 22, die jedoch zum Teil durch die trockenen letzten Jahre lückiger werden.

- Eine alte, hohe Säulen-Pappel-Reihe mit Höhen um die 20 m an der Südwestecke des BFW-Grundstücks (Baum Nr. 5-12, ohne Nr. 8) ist sehr ortsbildprägend.
- Die Winter-Linde am Wetzendorfer Kirchweihplatz ist ein ortsbildprägender Baum (Höhe: 12 m, Kronendurchmesser: 12 m, Stammumfang: 1,60 m; Baum-Nr. 101).
- Sehr wichtig für das Orts- und Landschaftsbild ist eine sehr vitale Stiel-Eiche (Baum-Nr. 52) östlich des Karl-May-Wegs im direkten Umfeld des B-Planumgriffs, die mit ihrem schönen Wuchs weithin wirkt (Höhe: 14 m, Kronendurchmesser: 13 m, Stammumfang: 1,85 m).

Auswirkungen / Prognose

Die Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild werden im Folgenden auf Grundlage der für das Schutzgut relevanten planungsrechtlichen Festsetzungen bewertet. Nachteilige Auswirkungen erfolgen durch die Festsetzung von Bauflächen und der Verkehrsfläche der ausgebauten bzw. verbreiterten Parlerstraße, da hierdurch die erhaltenswerten, für das Orts- und Landschaftsbild besonders bedeutsamen Baumhecken entlang der bestehenden Parlerstraße überplant und damit wegfallen werden.

Vermeidende, verringernde oder ausgleichende Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild weisen folgende Festsetzungen auf:

- Das Weiden-/Erlengehölz im Osten (Gehölz-Nr. 9) und der gehölzreiche, aufgelassene Garten (Gehölz-Nr. 26) im Westen werden jeweils als Fläche zur Erhaltung, zum Anpflanzen und zur Entwicklung festgesetzt und damit in ihrer Wirkung für das Landschaftsbild gesichert.
- Ein 5m-Streifen entlang der Südgrenze des BFW-Areals als Fläche zur Erhaltung, zum Anpflanzen und zur Entwicklung, um die langfristige Entwicklung einer ortsbildwirksamen Eingrünung auf öffentlichen Flächen zu gewährleisten und den prägenden Bestand erhalten zu können.
- Festsetzung der Erhaltung der mächtigen Winter-Linde (Baum-Nr. 101) und der weiteren Bäume am Kirchweihplatz sowie von zusätzlichen Baumpflanzungen.
- Baugebietsbezogene Baumpflanzungen und die Sicherung ihrer Entwicklung durch Vorgabe einer Vegetationstragschicht von mindestens 1,20 m über Tiefgaragen.
- Wegebegleitende Baumpflanzungen in Reihen in den Grünanlagen zwischen den Baufeldern und entlang der Promenade.
- Entlang der Parlerstraße werden eine beidseitige Begrünung in Form einer Allee sowie 9 bestehende Bäume zur Erhaltung festgesetzt.
- Gliederung und Begrünung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung durch Baumpflanzungen.
- Aufwertung des Ortsbilds der Wetzendorfer Straße und der Alten Parlerstraße durch eine Neugliederung der Verkehrsflächen und durch ergänzende Baumpflanzungen.
- Sicherung der Qualität des „Wetzendorfer Parks“ als strukturreiche Parkanlage durch Festsetzung einer Anzahl von zu pflanzenden Bäumen, eines 30%-Anteils an naturnahen Flächen sowie eines Korridors für naturnahe Gewässerentwicklung entlang des Wetzendorfer Landgrabens und des Seegrabens.

Insgesamt werden deshalb die Auswirkungen durch die Realisierung der Planung bei Beachtung der o.g. konfliktmindernden Maßnahmen als nicht erheblich nachteilig eingestuft.

2.6 Menschliche Gesundheit

2.6.1 Erholung

Ausgangssituation
Einzelne wassergebundene Wege durchziehen das derzeit größtenteils unbebaute, kleinteilig gartenbaulich und landwirtschaftlich genutzte Gebiet und werden für die wohnungsnahe Erholung genutzt. Die möglichen Tätigkeiten sind jedoch relativ eingeschränkt und umfassen v.a. das Spazierengehen. Im Plangebiet befinden sich zwei Bereiche mit Erholungsgärten, von denen ein Teil ungenutzt wirkt oder schon länger aufgelassen ist.

Das Plangebiet liegt im Planungsbereich 14 „Schniegling/Wetzendorf“, einem sehr großen Planungsbereich mit relativ geringer Bevölkerungsdichte, welcher laut Gesamtstädtischem Freiraumkonzept (GFK, 2014) rechnerisch daher eine gute Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen aufweist. Erholungsdruck auf die Fläche besteht eher aus den östlich anschließenden Wohngebieten (z.B. Waldemar-Klink-Straße, Lerchenstraße, Oskar-Maria-Graf-Straße), welche räumlich dem Planungsbereich 15 „Thon/ Schnepfenreuth-Süd“ zugeordnet sind. Dieser weist allerdings laut GFK (2014) mit einem Defizit von 9,1 ha rechnerisch eine starke Unterversorgung an öffentlichen Grünflächen auf.

Durch im näheren oder weiteren Umfeld geplante Wohnraumentwicklungen (bspw. an der Bielefelder Straße, südlich der Kriegsopfersiedlung sowie an der Schleswiger Straße) wird voraussichtlich zusätzlich ein Bedarf an öffentlichen Spiel- und Grünflächen für die stadtteilbezogene Erholung entstehen (Kumulierungswirkung).

Auswirkungen / Prognose
Durch die Planung von ca. 1.100 Wohneinheiten wird ein öffentlicher Grünflächenbedarf von ca. 4,4 ha ausgelöst (vgl. Übersicht der städtebaulichen Kennzahlen in der Begründung zum B-Plan Nr. 4641 A). Der geplante „Wetzendorfer Park“ hat als öffentliche Grünfläche mit einer Größenordnung von ca. 9,5 ha eine Erholungsfunktion, welche über die Versorgung des neuen Wohnquartiers nördlich der Parlerstraße hinausgeht; es wird somit ein Stadtteilpark entstehen.

Durch vielfältige Strukturen, die Einbeziehung und Erlebbarkeit des Elementes Wasser, durch Aufenthalts- und Spielbereiche sowie ausgewiesene öffentliche Spielplätze wird die Erholungseignung des Raumes deutlich erhöht. Grünzüge mit Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr verzahnen den Park gut nach außen und erhöhen die Erreichbarkeit.

In der Gesamtschau werden daher die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch (Erholung) durch die Realisierung der Planung als nicht erheblich nachteilig eingestuft. Die Planung eines Stadteilparks geht dabei über die direkte Wirkung für die neu hinzukommende Wohnbevölkerung hinaus und wirkt sich positiv für einen weitaus größeren Einzugsbereich aus.

2.6.2 Lärm

Ausgangssituation

<u>Verkehrslärm</u>
Das aktuell nahezu unbewohnte Plangebiet ist an der Wetzendorfer Straße durch Straßenverkehrslärm vorbelastet; die Ringbahnlinie im Süden verursacht durch die geringe Verkehrsbelastung keine schädliche Lärmbelastung. Der durch den Flughafenbetrieb verursachte Fluglärm ist hier ebenfalls nicht schädlich. Der Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg sieht im Plangebiet keine Maßnahmen vor.

Gewerbe-, Sport-/Freizeitlärm
Im südwestlichen Bereich zwischen (Alter) Parlerstraße und Wetzendorfer Straße befinden sich direkt an das Plangebiet angrenzend gewerbliche Nutzungen des Baugewerbes, die aufgrund fehlender Regelungen in den Baugenehmigungen in ihrem Lärmemissionsverhalten bislang lediglich durch schützenswerte Bestandsnutzung in der Umgebung eingeschränkt sind, sowie ein immissionsschutzrechtlich genehmigter Autoverwertungsbetrieb mit für eine Autowerkstatt typischem Geräuschaufkommen zur Tagzeit, der jedoch demnächst seinen Betrieb einstellen wird. Südwestlich davon befindet sich das Gewerbegebiet „Dorfäckerstraße-Ost“ (B-Plan Nr. 4506 mit Änderung). Des Weiteren bestehen der (künftig als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzte) Wetzendorfer Kirchweihplatz, von welchem temporär Veranstaltungslärm ausgeht, sowie direkt an den Geltungsbereich angrenzend ein Getränkehandel.

Im westlichen Anschluss an das Plangebiet besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb mit, laut eigenen Angaben, nicht unerheblichen Emissionen zur Tag- und Nachtzeit. Im Norden grenzt das BFW-Areal mit erhöhtem Fahr-/Ladebetrieb sowie potenziell schallemissionsrelevanten größeren Heizungs-, Klima- und Lüftungsanlagen an; im Süden angrenzend besteht das Bauindustriezentrum des Bay. Bauindustrieverbands mit teilweise baustellentypischen Lärmemissionen (Ausbildung an Baumaschinen). Südlich benachbart befinden sich relevante, ausgedehnte Sportflächen (TSV Johannis 1883 Nürnberg e.V. / SV St. Johannis 07 Nürnberg e.V.), deren Emissionsverhalten stark von den sportlichen Ergebnissen der einzelnen Sparten sowie dem Mitgliederstand abhängt.

Für die Annahmen bzw. Ansätze hinsichtlich der schalltechnischen Berechnungsgrundlagen, insb. für die gewerblichen Nutzungen im Bereich zwischen (Alter) Parlerstraße und Wetzendorfer Straße, wird auf die schallimmissionsschutztechnische Untersuchung („Schallgutachten“) bzw. auf die Begründung zum B-Plan Nr. 4641 A verwiesen.

Auswirkungen / Prognose

Verkehrslärm
Bei Realisierung der Planung werden künftige Bewohner einer erheblichen Lärmbelastung durch den Straßenverkehr bestehender und neu- bzw. ausgebauter Straßen ausgesetzt sein. Zur Beurteilung von Art und Maß der Auswirkungen der Planung wurde daher o.g. Schallgutachten erstellt. Das Vorhaben erzeugt zudem zusätzlichen Verkehr, der die Bewohner bereits bestehender Gebäude im Umfeld des Plangebiets einer erhöhten Lärmbelastung aussetzt. Das Maß der Erhöhung hängt hierbei laut Schallgutachten davon ab, ob auf der Wetzendorfer Straße eine Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 auf 30 km/h angeordnet wird oder nicht.

Da laut Schallgutachten aktive Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg (Lärmschutzwall /-wand) aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen sind und zudem infolge der großen Höhe der geplanten Gebäude ebenfalls sehr hoch als auch sehr nahe an der Schallquelle errichtet werden müssten, ist im Plangebiet passiver Schallschutz (bauliche Maßnahmen am Immissionsort) notwendig. Bis zum Abschluss des B-Planverfahrens ist zudem die als Prämisse für die schalltechnischen Berechnungen angenommene Geschwindigkeitsregelung von 30 km/h (als Maßnahme an der Emissionsquelle) für die bestehenden und die neu- bzw. ausgebauten Straßen(abschnitte), hinsichtlich der Wetzendorfer Straße auch außerhalb des Plangebiets, verbindlich zu sichern (verkehrsrechtliche Anordnung).

Gewerbe-, Sport-/Freizeitlärm)
Wie in der Begründung zum B-Plan Nr. 4641 A ausführlich beschrieben, zeigen die gutachterlichen Ermittlungen, dass in den beiden lärmfachlich kritischen Bereichen im Westen

(Gewerbe und Landwirtschaft) sowie im Osten (Sport) die Orientierungswerte der DIN 18005, unter den gewählten Emissionsansätzen, an der heranrückenden Wohnbebauung in weiten Bereichen nicht eingehalten werden können. Auch die Einstufung des südwestlichen Plangebiets als Mischgebiet und die Annahme, dass die maßgebliche Baufirma bisher an ihren momentanen maßgeblichen Immissionsorten die geltenden Immissionsrichtwerte (minus 6 dB(A)) einhält, führt nicht zur Einhaltung der Orientierungswerte im Plangebiet. Ähnlich verhält es sich im südöstlichen Plangebiet an der Grenze zu den Sportflächen, auch hier können die Orientierungswerte nicht vollständig eingehalten werden. In beiden Bereichen werden deshalb (TA Lärm- bzw. 18. BImSchV-konforme) bauliche Schallschutzmaßnahmen an der heranrückenden Wohnbebauung erforderlich. Am südwestlichen Rand der Gemeinbedarfsfläche wird ferner zum Schutz vor Emissionen des angrenzenden Bestands-Gewerbebetriebs die Errichtung einer mindestens 4 m hohen Lärmschutzwand festgesetzt.

Infolge der Überschreitung der relevanten Orientierungswerte und der zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen an mehreren Fassaden der betroffenen Baugebiete sind die Auswirkungen der Planung insgesamt als erheblich nachteilig einzustufen. Die zum ausreichenden Schutz vor Immissionen aus Verkehrs- und Gewerbe-/Sportlärm notwendigen Maßnahmen werden planungsrechtlich durch zeichnerische und textliche Festsetzungen gesichert (siehe hierzu auch die Begründung zum B-Plan Nr. 4641 A); deren Beachtung ist entsprechend auf Baugenehmigungsebene zu gewährleisten.

2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Störfallvorsorge:
Das Plangebiet befindet sich nicht im Einwirkbereich von bestehenden Betriebsbereichen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen:
Bei vorliegender Planung sind hinsichtlich der angestrebten Vorhaben, deren Zulässigkeit mit dem B-Plan begründet werden soll, keine Anhaltspunkte für eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erkennen. Durch die rechtlich gebotene Herausnahme der geplanten Bauflächen aus dem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet HQ_{100} des Wetzendorfer Landgrabens besteht insofern keine Anfälligkeit für die angestrebte Bebauung (vgl. Kap. 2.3). Der „Wetzendorfer Park“ als multifunktionale Grünfläche fungiert nach seiner Herstellung künftig selbst als Retentionsraum, um die Abflussmengen eines HQ_{100} sowie auch eines Extremhochwassers (HQ_{extrem}) in Zukunft puffern und für Unterlieger bzw. Dritte schadlos abzuführen zu können. Zudem sieht die Höhenplanung der Bau- und Verkehrsflächen vor, dass diese nahezu flächendeckend 1m (stellenweise auch < 1m) über den berechneten Wasserspiegellagen eines HQ_{extrem} zum Liegen kommen (siehe hierzu auch Begründung zum B-Plan Nr. 4641 A). Die Hochwassergefahr wurde bei der Planung insgesamt so berücksichtigt, dass bei Realisierung des Vorhabens keine Gefahren für Leben und Gesundheit oder erhebliche Sachschäden durch Hochwasser zu befürchten sind.

Große Teile des Nürnberger Stadtgebiets wurden im 2. Weltkrieg bombardiert. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf zahlreichen Grundstücken, durchaus auch innerhalb des Plangebiets, noch Kampfmittel befinden. Es wurden daher mittels Luftbildauswertungen konkrete Überprüfungen durchgeführt. Laut Begründung zum B-Plan Nr. 4641 A wurden dabei zahlreiche kampfmittelrelevante Strukturen kartiert. Im Zuge der Realisierung der Planung, insb. bei Eingriffen in den Untergrund, sollte für alle Bodeneingriffe

daher grundsätzlich eine baubegleitende Kampfmittelräumung gem. BGI 833 (Handlungsanleitung zur Gefährdungsbeurteilung und Festlegung von Schutzmaßnahmen bei der Kampfmittelräumung der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft) angewendet werden.

2.7 Luft

Wechselwirkungen: Die Belastung der Luft mit Schadstoffen hat Auswirkungen auf das Schutzgut Menschliche Gesundheit, ggf. auch auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

Ausgangssituation
Im Zuge der flächendeckenden Messungen zur Luftqualität im Stadtgebiet wurden für das Plangebiet in den Jahren 2006 und 2007 bei mobilen, diskontinuierlichen Luftmessungen unkritische Konzentrationen von Stickstoffdioxid (NO_2) ermittelt, die unter dem städtischen Durchschnitt lagen (Fläche Nr. 118; NO_2-Konzentration 25 µg/m³). Auch für weitere Luftschadstoffe, wie Kohlenmonoxid oder Benzol, wurden bei den flächendeckenden Messungen auf der Basis von 1-km²-Flächenmittelwerten unauffällige Konzentrationen gemessen. Die in ca. 1,5 km Entfernung liegende Luftmessstation „Muggenhof“ des Bay. Landesamtes für Umwelt weist für das Jahr 2021 mit 23 µg/m³ eine deutliche Unterschreitung des Luftgrenzwertes für Stickstoffdioxid (von 40 µg/m³ als Jahresmittelwert) aus. Auch die hier ermittelte durchschnittliche Feinstaubkonzentration für $PM_{2,5}$ liegt mit 12 µg/m³ deutlich unter dem Immissionsgrenzwert von 25 µg/m³.

Im Plangebiet ist zusammenfassend eine Vorbelastungssituation gegeben, die weitestgehend der üblichen städtischen Hintergrundbelastung mit Luftschadstoffen entspricht.

Auswirkungen / Prognose
Aus dem vorliegenden Planungskonzept ergibt sich ein neues Stadtquartier mit insgesamt ca. 1.100 Wohneinheiten, davon 27 als Familieneigenheimgebiet, für gut 2.200 Einwohner*innen. Das geplante Quartier beinhaltet Nahversorger, eine Kindertagesstätte sowie Spiel- und Grünflächen. Die Parlerstraße wird als Quartiersstraße das neue Baugebiet und auch die im angrenzenden „Wetzendorfer Park“ situierten Erholungsnutzungen als Tempo-30-Zone erschließen. Insgesamt ist Ziel, gebietsfremden Durchgangsverkehr zu verhindern. Neben der Erschließung für den motorisierten Individualverkehr/MIV sind eine gute Anbindung an den ÖPNV, ein gutes Rad- und Fußwegenetz sowie reduzierte Stellplatzschlüssel planerische Inhalte für eine größtmögliche Reduzierung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens.

Durch die geplanten Wohnquartiere wird dennoch das Verkehrsaufkommen in diesem Stadtteil im Vergleich zum Istzustand relevant zunehmen, was zu einer Erhöhung der Emissionen von Luftschadstoffen (insb. Stickstoffdioxid und Feinstaub) führen wird. Im Kontext mit Beeinträchtigungen durch den Kfz-Verkehr sind die Schadstoffe Benzol, Blei, Schwefeldioxid (SO_2) und Kohlenmonoxid (CO) heute von sekundärem Gewicht; sie werden daher im Folgenden nicht explizit betrachtet. Weitere Emissionen entstehen im Plangebiet zukünftig aus dem Betrieb von Gebäudeheizungen, insb. während der Wintermonate. Aus der Abwägung der Vorbelastung mit Luftschadstoffen, dem Zuwachs an Emissionen im Plangebiet (v.a. aus dem MIV), der relativ guten ÖPNV-Anbindung, dem zu erwartenden sinkenden PKW-Schadstoffausstoß bis zur Realisierung des Vorhabens, den niedrigen Emissionen moderner Gebäude und den Festsetzungen zur Grünordnung (insb. große zentrale Parkanlage), der Berücksichtigung von Kalt-/Frischluftkorridoren in Nord-Süd- und in Ost-West-Richtung ist nach fachlicher Einschätzung im Plangebiet auch zukünftig nicht mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV zu rechnen. Aufgrund der Stadtrandlage des Plangebiets ist allerdings nicht auszuschließen, dass periodisch die Zielwerte der 39. BImSchV für den Parameter Ozon überschritten werden können. Dabei

handelt es sich allerdings um ein großräumiges Phänomen, welches keinen direkten Bezug zum vorliegenden Planungsvorhaben aufweist.

Zusammenfassend ist daher die mit der geänderten Nutzung einhergehende Veränderung der Luftqualität im Plangebiet und dessen Umfeld als nicht erheblich einzustufen.

2.8 Klima

Wechselwirkungen: Kalt-/Frischluftentstehungsgebiete und -schneisen in der Stadt tragen zum Wohlbefinden des Menschen bei, gerade auch im Zusammenhang mit dem Klimawandel (Hitzetage/-wellen). Durch den verbesserten Luftaustausch können sich Luftschadstoffe weniger leicht anreichern. Das Lokalklima hat daher auch Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit. Von Bebauung freigehaltene Kalt-/Frischluftschneisen können auch als Biotopverbund-Korridore fungieren und so der Biodiversität zugutekommen.

Ausgangssituation
Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine weitgehend baulich ungenutzte Fläche, für das Schutzgut Klima besteht insofern keine nennenswerte Vorbelastung. Hinsichtlich der lokal-/bioklimatischen Aspekte wurde das Vorhaben bereits im Jahr 2018 auf Grundlage der damaligen Rahmenplanung (Strukturkonzept) durch ein Fachbüro im Hinblick auf die zu erwartenden klimaökologischen Auswirkungen überprüft. Die Untersuchung baute dabei auf den Ergebnissen der gesamtstädtischen Klimaanalyse (Stadtklimagutachten 2014) auf. Ausgangspunkt für die Analyse ist hierbei eine austauscharme, sommerliche Hochdruckwetterlage um 4.00 Uhr morgens, bei der Belastungen besonders deutlich sichtbar werden („worst case"-Szenario). Der Untersuchungsraum wurde so gewählt, dass sowohl die kaltluftproduzierenden Areale als auch die angrenzenden Stadträume mit Bedarf an nächtlicher Ausgleichsströmung mit einbezogen wurden. Die Ergebnisse der Analyse zur Ist-Situation sind – infolge der im Wesentlichen unveränderten Ausgangslage – auf die derzeitige Sachlage übertragbar:

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Größe und Lage als Luftaustauschbereich und Ausgleichsraum wirksam und leistet insofern einen Beitrag zur Reduzierung der sommerlichen Wärmebelastung sowohl in der angrenzenden Bebauung als auch darüber hinaus. Die höchsten Temperaturen von über 21°C treten im Modell südlich des Plangebiets im Verlauf des Nordwestrings auf, im Umfeld der größeren, gewerblich genutzten Gebäudekomplexe aufgrund des Bauvolumens und starker Oberflächenversiegelung. Hier erfolgt durch wärmespeichernde Materialien wie Beton und Stein nur eine geringe nächtliche Abkühlung. Aufgrund der vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzung weisen weite Teile des Plangebiets selbst mit 15-16°C im Modell ein eher niedriges Temperaturniveau auf. Ein Wertebereich von 18,5 – 20°C wird in den angrenzenden, baulich locker strukturierten Gebieten erreicht. Gründe dafür sind der geringe Überbauungsgrad, der hohe Grünflächenanteil und die Nähe zu den in den Nachtstunden stark abkühlenden Arealen.

Auswirkungen / Prognose

Globalklima
Der künftige Energiebedarf (Strom, Wärme, Klimatisierung) wird durch Realisierung von Wohnbebauung hoch sein. Wie in der Begründung zum B-Plan Nr. 4641 A beschrieben, soll das Gebiet perspektivisch an die Fernwärmeversorgung angeschlossen werden; derzeit wird noch geprüft, wie und wann eine Realisierung erfolgen kann. Für die Zwischenzeit ist eine Nahwärmeversorgung für das Gebiet vorgesehen. Hierbei ist auf Realisierungsebene darauf zu achten, dass möglichst nachhaltige bzw. regenerative Energieträger Verwendung finden. Mögliche Standorte für ein Blockheizkraftwerk – ggf. auch außerhalb

des Plangebiets – werden derzeit noch geprüft. Für die künftige Stromversorgung werden entsprechende Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostationen) im B-Plan festgesetzt.

Die hohe Einwohnerzahl wird zudem zusätzlichen motorisierten Individualverkehr (MIV) erzeugen; daher ist auch von einer Erhöhung der verkehrsbedingten CO_2-Belastung auszugehen. Unter der Prämisse des Anschlusses an ein Nahwärmenetz (unter Verwendung möglichst nachhaltiger bzw. regenerativer Energieträger) bzw. an das Fernwärmenetz, der Schaffung guter ÖPNV-Anbindungen (Vorsehen zusätzlicher Bushaltestellen in der Parlerstraße sowie Durchbindung des Buslinienverkehrs mittels Busschleuse zur Forchheimer Straße) sowie eines dichten Geh- und Radwegenetzes (Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) sind die Auswirkungen bzgl. der zu erwartenden CO_2-Belastung als nicht erheblich einzustufen.

Lokalklima / Bioklima
Die Ergebnisse des o.g. kleinräumigen Gutachtens zur künftigen Situation im Plangebiet sind, nach Rücksprache mit dem Fachbüro, im Grundsatz auf den vorliegenden Planungsstand übertragbar und können wie folgt zusammengefasst werden:

Die einzelnen Bauflächen weisen im Modell einen hohen bis sehr hohen Kaltluftvolumenstrom auf. Sowohl innerhalb der geplanten Baufelder als auch darüber hinaus, ist durch die Planung mit einer Abnahme des Kaltluftvolumenstroms zu rechnen. Durch die angestrebte Bebauung wird das Strömungsfeld sowohl behindert als auch kanalisiert. Insofern liegen Zu- und Abnahme in direkter räumlicher Nähe. Eine Abnahme der Durchlüftung ist insb. im West- sowie im Ostteil des Plangebiets, aber auch darüber hinaus in süd(öst)liche Richtung deutlich erkennbar. Eine Bilanzierung der mittleren Abnahme des Kaltluftvolumens ergibt für die südlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsflächen ein Minus zwischen 11-24 % gegenüber dem Istzustand. Die VDI-Richtlinie 3787 Blatt 5 (2003) schlägt diesbzgl. ein quantitatives „Maß der Beeinflussung“ vor, wonach eine Verringerung um mehr als 10 % im Umfeld von bioklimatisch belasteten Siedlungsgebieten als „hohe vorhabenbedingte Auswirkung“ eingestuft wird. Die Abnahme des Kaltluftvolumens mit weniger als 10 % in Richtung Nordwestring ist als unerheblich einzustufen. Die nächtliche Durchlüftung der Kernstadt wird durch die Planung daher nicht nennenswert beeinträchtigt.

Vor allem im Nahbereich der geplanten Bebauung kommt es auch zu einer Reduzierung der Strömungsgeschwindigkeiten. Im Gegensatz zur Lufttemperatur, für die eine positive Differenz von bis zu 2°C, z.T. auch höher, abgeleitet werden kann, hat dies auch über das Plangebiet hinaus Effekte.

Die Feststellung, dass die geplanten baulichen Veränderungen den lokalen Luftaustausch beeinflussen, bleibt hinsichtlich des vorliegenden Planungsstands grundsätzlich bestehen. Dennoch sind die mit der Planung einhergehenden Veränderungen nicht groß genug, um eine nennenswerte Verschlechterung der klimaökologischen Situation sowohl in der angrenzenden Wohnbebauung als auch in der Kernstadt auszulösen. Das räumliche Ausmaß der Wirkungen, insb. auf die vorhandene Wohnnutzung, ist als mäßig anzusehen. Begründet wird dies durch die Stadtrandlage des Plangebiets, die moderate nächtliche Wärmebelastung und die Tatsache, dass auch nach Realisierung der Planung ein immer noch mäßiger Kaltluftvolumenstrom erhalten bleibt. Dieser erreicht insb. durch die in Nord-Süd-Ausrichtung angelegten Grünzüge/-flächen das Plangebiet selbst, aber auch die südlich anschließende Bebauung und trägt so zur Durchlüftung bei. Die Grünflächen („Grünfinger“) weisen daher in ihrer geplanten Dimension und Lage eine sehr wichtige Funktion als Luftaustauschbereiche auf. Auch dem Korridor in Richtung der gewerblichen Flächen im Südwesten kommt dabei, trotz zunehmender Verengung in südliche Richtung, Bedeutung zu.

Klimaanpassung
Die Bewertung der Auswirkungen der Planung muss grundsätzlich auch unter Beachtung der zu erwartenden klimatischen Veränderungen für den Raum Nürnberg erfolgen. Dies betrifft insb. die prognostizierte Zunahme von Extremwetterlagen (Hitzetage/-wellen, Trockenperioden, Starkregenereignisse). Hitzeperioden führen bspw. zur Ausbildung sog. Wärmeinseln und Tropennächten, v.a. innerhalb von geschlossenen Baukörpern, was gesundheitliche Auswirkungen insb. für vulnerable Bevölkerungsgruppen wie alte und kranke Menschen sowie Kleinkinder haben kann. Die Gefahr von Trockenperioden und Starkregenereignissen ist bei der Grün- und Freiflächengestaltung zu beachten und daher insb. bei der konkreten Objektplanung des „Wetzendorfer Parks“ (angepasste Pflanzenauswahl, Schaffung von Retentionsflächen, etc.), aber auch der privaten Freiflächen in den Baugebieten zu berücksichtigen. Starkregenereignisse können in bebauten Bereichen zu lokalen Überschwemmungen führen, da große Wassermengen in kurzer Zeit abtransportiert werden müssen. Insgesamt hat die vorgesehene Planung Auswirkungen auf das Lokalklima und erfordert daher, auch auf nachfolgenden Planungsebenen sowie bei der konkreten Umsetzung, Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima können insgesamt, bei entsprechender Beachtung der in Kap. 4 aufgeführten Maßnahmen, als nicht erheblich nachteilig eingestuft werden. Maßnahmen zur Klimaanpassung (z.B. standortgerechte, trockenheitsresistente, schattenspendende Baum-/Strauchpflanzungen, Dach-, Fassaden- und Innenhofbegrünung, helle Farben der Materialien und Oberflächen, Retention), die Sicherung der geplanten Grünzüge in Nord-Süd-Ausrichtung sowie der Anschluss der Baugebiete an ein Nahwärmenetz (unter Verwendung möglichst nachhaltiger bzw. regenerativer Energieträger) bzw. perspektivisch an das Fernwärmenetz sind dabei von entscheidender Bedeutung. Ein Teil dieser Maßnahmen wird über Festsetzungen planungsrechtlich gesichert, diejenigen Maßnahmen, für die keine verbindliche Regelung im B-Plan möglich ist, sind entsprechend auf Objektplanungs- bzw. Genehmigungsebene zu berücksichtigen.

2.9 Abfall

Nähere Angaben zu Art und Menge der durch die Realisierung der Planung erzeugten Abfälle (im vorliegenden Fall im Wesentlichen Hausmüll sowie gewerblicher Müll der in den Baugebieten zulässigen Nutzungen) und ihrer Beseitigung sowie Verwertung (z.B. in Bezug auf baubedingten Bodenaushub) liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Die relevanten rechtlichen und sonstigen Vorgaben sind bei der Umsetzung der Planung, auch bei erforderlichen Abrissarbeiten bestehender Bausubstanz, entsprechend einzuhalten. Insgesamt sind daher keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

2.10 Kultur- und Sachgüter

Ausgangssituation / Bestand
Innerhalb des Plangebiets befindet sich nördlich der Parlerstraße ein bekanntes Bodendenkmal. Die bisher als „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“ vom Bay. Landesamt für Denkmalpflege unter Nr. D-5-6532-0283 gelistete und kursorisch kartierte Fläche wurde inzwischen hinsichtlich ihrer horizontalen Ausdehnung und vertikalen Erhaltung untersucht. Durch Flächengrabungen in einem Umfang von ca. 2 ha und Sondagen zur Klärung des Umgriffs der Bodendenkmäler können mittlerweile konkrete Aussagen zu den im Untergrund befindlichen archäologischen Schutzgütern getroffen werden:

Das gesamte B-Plangebiet ist Bestandteil eines sich über die Grenzen des Geltungsbereichs erstreckenden Bodendenkmals. Die Besiedlung der Fläche erfolgte spätestens

im Verlauf der frühen Bronzezeit (ca. 1.800 v. Chr.), weitete sich im Verlauf der mittleren und späten Bronzezeit aus und erreichte in der Urnenfelderzeit (ab ca. 1.200 v. Chr.) einen flächenmäßigen ersten Höhepunkt. In der Spätbronzezeit (ca. 1.350 – 1.200 v. Chr.) wurden in der Nähe der jeweiligen dicht beieinanderstehenden Höfe auch Bestattungen in den Boden eingebracht. Der Siedlungsschwerpunkt lag südlich des Wetzendorfer Landgrabens im Zentrum und im Westen des B-Plangebiets. Nach Auflösung der Dorfgemeinschaft am Beginn der Hallstattzeit (um 800 v. Chr.) entstanden in einer parklandschaftsähnlichen Siedlungsweise einzelne Hofeinheiten. Zu Beginn der Frühlatènezeit (~ 450 v.Chr.) weiteten sich diese wieder zu kleineren Weilern aus, der Siedlungsschwerpunkt lag nun südlich des Wetzendorfer Landgrabens im Ostteil des B-Plangebiets. Nach Abzug der Bewohner im Zuge der historisch überlieferten keltischen Wanderungen in der Mitte des 4. Jh. v. Chr. kam es zunächst zu einem Hiatus (Besiedlungsunterbrechung). Im Verlauf des 2. Jh. v. Chr. erfolgte im Osten der Fläche eine Neubesiedlung durch aus dem Mittelgebirgsraum zugewanderte Kelten. Mit deren historisch überliefertem Zug nach Gallien in der Mitte des 1. Jh. v. Chr. endete die Besiedlung des Areals. Im Mittelalter und der Frühneuzeit war das Gebiet landwirtschaftlich genutzte Fläche. Erhalten sind aus der vorgeschichtlichen Besiedlung Pfostenlöcher als Bauspuren von Gebäuden, Brunnen, Eintiefungen von Grubenhäusern, Webstuhlreste, Brunnen, sowie die in die Grabgruben eingetieften Grabbeigaben.

In Bezug auf Sachgüter sind neben vorhandenen Versorgungsleitungen (vgl. Begründung zum B-Plan Nr. 4641 A) und den in Kap. 2.3 erwähnten Beregnungsbrunnen und Grundwassermessstellen v.a. Bestandsgebäude, darunter auch (ehem.) Wohngebäude im östlichen Abschnitt der Parlerstraße, zu nennen. Ferner befinden sich außerhalb des Umgriffs Bestandsgebäude im Südwesten (Gewerbebetriebe und Wohnhäuser im Areal zwischen Wetzendorfer Straße und (Alte) Parlerstraße). Außerhalb des Geltungsbereichs bzw. an das Plangebiet angrenzend bestehen ferner mit einem Wohnstallhaus aus dem 19. Jahrhundert an der Wetzendorfer Straße 239 sowie einem Bauernhaus nebst Scheune aus dem 18. Jahrhundert (Alte Parlerstraße 7/9) denkmalgeschützte Gebäude(teile).

Auswirkungen / Prognose
Durch die Überplanung des Gebiets sind die Bodendenkmäler von einer Totalzerstörung bedroht. Dies gilt auch für die geplanten Grünflächen, da durch landschaftsgestaltende Maßnahmen und Überfahrungen mit Baugeräten die Bodendenkmäler ebenso negativ betroffen sind. Die von Zerstörung bedrohten Flächen sind zur Dokumentation der Bodendenkmäler vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen entsprechend archäologisch auszugraben, was für Teilbereiche bereits erfolgt ist. Für diese bereits durchgeführten Grabungen waren aufgrund der Lage in der offenen Feldflur nördlich der Parlerstraße und infolge des Grabungszeitraums auch während der geschützten Vogelbrutzeit dementsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich (s. Kap. 4.2).

Mit Ausnahme der Gebäude im gewerblich genutzten Bereich im Südwesten des Plangebiets (außerhalb des Umgriffs) ist für die übrigen Bestandsgebäuden-/anlagen im Zuge der Realisierung der Planung von einem Abriss auszugehen (bzgl. der Artenschutzrelevanz von Gebäuden s. Kap. 4.2). Die o.g. denkmalgeschützten Gebäude außerhalb des Plangebiets sind von der Planung nicht direkt betroffen. Hinsichtlich der bestehenden Versorgungsleitungen im Plangebiet ist entweder ein Erhalt oder ein Aus-/Neubau bzw. eine Verlegung zu erwarten (siehe hierzu Begründung zum B-Plan Nr. 4641 A).

Die Auswirkungen der Realisierung der Planung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden infolge des zu erwartenden Totalverlusts der Bodendenkmäler als erheblich nachteilig bewertet (wobei nachteilige Auswirkungen auf Sachgüter nicht gesehen werden).

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.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbereiche im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hier also auch eine zeitliche Komponente berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die überwiegende Nutzung als Landwirtschafts-/Gemüseanbauflächen fortgeführt würde und damit unverändert bliebe. Die ungenutzten Brachen bzw. Ruderalfluren würden sukzessive weiter verbuschen und schließlich geschlossene Gehölzbestände bilden. Aus artenschutzfachlich-faunistischer Sicht ist das weitere Entwicklungspotenzial des Gebiets als mittel einzustufen. Bei Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzungen bestünde ein Aufwertungspotenzial nur bei Reduzierung der Nutzungsintensität. Die Brutflächen wären nach Wiederherstellung des Ausgangszustandes (nach Beendigung der archäologischen Grabungen, wodurch verbliebene Bodendenkmäler dann in ungestörter Form erhalten bleiben würden) für bodenbrütende Vogelarten wieder verfügbar, es gäbe keine Verdrängungseffekte. Ebenso blieben die derzeit vorhandenen Gehölze, Hecken und Gebüsche erhalten, wodurch kein Lebensraumverlust für baumhöhlen- und gebäudebewohnende Arten sowie Gebüsch- und Heckenbrüter entstünde. Ebenso bliebe der aktuell vorhandene Nutzungsdruck durch Spaziergänger, Hunde und Katzen auf dem vorhandenen Niveau anstatt unvermeidbar anzusteigen. Lediglich für die ökologische Wertigkeit des Wetzendorfer Landgrabens ergäbe sich keine Verbesserung, aber vermutlich auch keine Verschlechterung gegenüber dem Status-Quo. Gleichzeitig würde die Nullvariante aber durch den Entfall (der Stadtteilfunktion) der Parkanlage möglicherweise auch zu einer Unterversorgung mit öffentlichen Grünflächen im größeren Zusammenhang der Wohnraumentwicklung im nordwestlichen Stadtgebiet führen.

In Bezug auf die übrigen Umweltbelange ist bei Nichtdurchführung der Planung mit keiner signifikanten Änderung des Ist-Zustandes zu rechnen, d.h. die Nullvariante würde in etwa der Ausgangssituation (s. Kap. 2) entsprechen, da schon längere Zeit ein gleichbleibender Zustand besteht.

4. 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/Umweltbelange sind dabei nicht deckungsgleich. Die Umweltprüfung ermittelt als Trägerverfahren die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen für alle Belange des Umweltschutzes und stellt das Ergebnis im Umweltbericht dar. Durch Anwendung verschiedener Instrumente können sich jedoch unterschiedliche Rechtsfolgen ergeben.

Tab. 2: Instrumente des Umweltrechts

Rechtsinstrument	Umweltbelange	Rechtsfolgen
BauGB[2] 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[3]		
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[4]	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[5]-/FCS[6]-Maßnahmen; wenn diese nicht möglich oder nicht funktionierend, dann Beurteilung durch die Regierung 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 Regierung von Mittelfranken, ob ausnahmsweise Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Planung gegeben ist.

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) der nachteiligen Umweltauswirkungen (Tab. 3, S. 27-29) mindern die Eingriffsschwere. Die Auflistung zeigt ferner auf, inwieweit die aus umweltfachlicher Sicht vorgeschlagenen (wichtigsten) Maßnahmen im Planungsprozess berücksichtigt wurden bzw. im B-Plan festgesetzt sind, listet aber auch Maßnahmen auf, die erst auf Vorhaben- bzw. Genehmigungsebene realisierbar sind bzw. berücksichtigt werden können.

Tabelle 3: Konfliktmindernde Maßnahmen (* Art der Maßnahme: Vermeidung Vm, Verringerung Vr, Ausgleich A)

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**Maßnahme(n)**	Nr. (Art)	positiv für Schutzgüter/ Umweltbelange	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. zeichn. / textl. Festsetzung)
Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen und teilw. naturbelassener Areale für die Umwandlung in Verkehrs-/ Siedlungs-/ Grünflächen	Flächensparendes Bauen, Nutzung vorhandener Infrastrukturen, Reduzierung von geplanten bzw. Erweiterung bestehender Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß	1 (Vr)	Fläche, Boden, Wasser, (Klima)	Zeichnerische und textliche Festsetzung
Versiegelung von Böden durch Überbauung, Verlust bzw. Einschränkung der ökologischen Bodenfunktionen	Herstellung von Grün-und Freiflächen in / zwischen den Baufeldern bzw. Vorsehen einer Mindestüberdeckung bei Anlage von Tiefgaragen	2 (Vr/ Vm/A)	Fläche, Boden, Wasser Pflanzen, Tiere (Biol. Vielfalt), Klima	Zeichnerische und textliche Festsetzung *Berücksichtigung im Rahmen der Objektplanung zum „Wetzendorfer Park“*
Überplanung von Böden mit Arten- und Biotopschutzfunktion sowie grundwassernaher Böden	Freihaltung größerer Areale vor Überbauung, Erhalt bzw. Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen nach Errichtung der Parkanlage			

[2] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
[3] Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
[4] saP = spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Bauleitplanung
[5] CEF = Continuous Ecological Functionality, d.h. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion
[6] FCS = Favourable Conservation Status, d.h. Maßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

Überplanung von Überschwemmungs- bzw. Retentionsflächen entlang des Wetzendorfer Landgrabens	Freihaltung des ermittelten bzw. vorläufig gesicherten Ü-Gebiets HQ_{100} von Bebauung sowie Berücksichtigung der Funktionen im Rahmen der wasserrechtl. Genehmigung der Parkanlage	3 (Vm)	Boden, Wasser, (Klima)	Anpassung im Planungs-Prozess *Berücksichtigung im Rahmen der Objektplanung zum „Wetzendorfer Park“*
Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt (Reduzierung der Grundwasserneubildung und des Regenrückhaltevermögens durch Versiegelung, evtl. Grundwasseraufstau bei Tiefgaragen oder Kellergeschossen)	Berücksichtigung der Erkenntnisse des erstellten Entwässerungskonzeptes, insb. Retentionsflächen und -volumina in den Bau-, Verkehrs- und Grünflächen	4 (Vr/Vm)	Boden, Wasser, Klima	Textliche Festsetzung, Hinweise
	Dachbegrünung geplanter Gebäude zur Abflussreduzierung und -rückhalt			Textliche Festsetzung
	Festsetzung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen (z.B. Stellplätze)			Textliche Festsetzung
	Berücksichtigung der Erkenntnisse des erstellten Grundwassergutachtens			Hinweis in der Satzung (für den Vollzug auf Baugenehmigungsebene)
Entfall des Seegrabenabschnittes nördlich des Wetzendorfer Landgrabens (Zusammenlegung der bestehenden zwei Grabenarme zu einem neuen Graben)	Darstellung eines Korridors zur naturnahen Gewässerentwicklung des künftigen Grabensystems	5 (Vm/Vr)	Wasser, Pflanzen, Tiere, Biol. Vielfalt	Zeichnerische und textliche Festsetzung
	Naturnahe Planung der Neuanlage des Wetzendorfer Land- und Seegrabens sowie Initialisierung typischer Begleitvegetation entlang der Gräben (Ergebnis UVP-Vorprüfung: Vorhaben = ökologische Aufwertung)			*Berücksichtigung im Rahmen der Objektplanung zum „Wetzendorfer Park“* *Wasserrechtl. Planfeststellung*
Ursprünglich Überplanung ökologisch wertvoller Bereiche im Westen des Gesamtgebiets (zwischen den zwei W-O-Verbindungen an die Wachtelstraße)	Erhalt der Strukturen durch Herausnahme aus der Planung	6 (Vm)	Pflanzen, Tiere, Biol. Vielfalt	Anpassung des B-Plan-umgriffs
Überplanung ökologisch wertvoller Bestandsstrukturen im Bereich der öffentl. Parkanlage („Wetzendorfer Park“)	Grünordnerische Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Bestandsstrukturen sowie zur Ergänzung durch Neupflanzungen	7 (Vm/Vr)	Pflanzen, Tiere, Biol. Vielfalt, Landschaft	Zeichnerische und textliche Festsetzung, Hinweise *Berücksichtigung im Rahmen der Objektplanung zum „Wetzendorfer Park“*
Teilweiser bzw. vollständiger Verlust von ökologisch wertvollen Gehölz- und Heckenstrukturen im Südteil	Grünordnerische Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen sowie zur Neupflanzungen von Bäumen, Gehölzen und weiterer Grünstrukturen in den Bau-, Verkehrs- und (öff./priv.) Grünflächen	8 (Vm/Vr)	Pflanzen, Tiere, Biol. Vielfalt, Landschaft	Zeichnerische und textliche Festsetzung, Hinweise
Gefährdung und/oder Störung bzw. Verlust von Nahrungs- und Rückzugsräumen, insb. auch von Lebensräumen (Fortpflanzungs- und Ruhestätten), geschützter Tierarten, v.a. boden-, hecken-, höhlenbrütender Vogelarten und Fledermausarten	Planung und Berücksichtigung bzw. Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen 1-13, der CEF-Maßnahme 1 und der FCS-Maßnahmen 1-5 gem. saP	9 (Vm/A/Vr)	Tiere, Biologische Vielfalt	Zeichnerische und textliche Festsetzung (teilweise) + vertragliche Regelungen
	Naturnahe, artenreiche Anlage und möglichst extensive Bewirtschaftung der geplanten Parkanlage			*Berücksichtigung im Rahmen der Objektplanung zum „Wetzendorfer Park“*

(Erhöhung der) Verkehrslärm-immissionen im Plangebiet, ggf. auch in der Umgebung	lärmangepasste Bebauung, passiver Lärmschutz, Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit der Straßen im Plangebiet auf 30 km/h (z.T. auch außerhalb des B-Plans)	10 (Vr/Vm)	Menschliche Gesundheit	Textliche (und zeichnerische) Festsetzung *Verkehrsrechtl. Anordnung*
Teilweise Überschreitung der relevanten Orientierungswerte an bestimmten Fassadenabschnitten der heranrückenden Bebauung durch einwirkenden Gewerbe- bzw. Sportlärm	Planungsrechtliche Sicherung TA Lärm- bzw. 18. BImSchV-konformer baulicher Schallschutzmaßnahmen sowie Vorsehen einer Lärmschutzwand in der Gemeinbedarfsfläche			Textliche (und zeichnerische) Festsetzung
Verschlechterung der Luftqualität durch Erhöhung der Schadstoff-Emissionen aus Heizungsanlagen und dem MIV sowie negative Auswirkungen auf das Globalklima durch Anstieg der CO_2-Emissionen	Umweltfreundliche Heizkonzepte[7]	11 (Vr)	Menschliche Gesundheit, Luft, Klima	Zeichn. Festsetzung (Geh- u. Radwege)
	Anschluss an ein Nahwärmenetz bzw. perspektivisch an das Fernwärmenetz, Schaffung guter ÖPNV-Anbindungen sowie eines dichten Geh- und Radwegenetzes			*ÖPNV-Planung bzgl. zusätzlicher Bushaltestellen in der Parlerstraße sowie bzgl. Durchbindung (Busschleuse)*
	Bereitstellung von Ladeeinrichtungen für E-Mobilität			*Genehmigungsebene*
Teilweise starke Verringerung des nächtlichen Kaltluftvolumenstromes und hierdurch mangelnde Durchlüftung der zur Innenstadt hin dichter werdenden Bebauung sowie Erhöhung der nächtlichen Lufttemperatur durch die Neubebauung und hierdurch Wärmebelastung im künftigen Siedlungsraum sowie allgemein zunehmende Gefahr von Überwärmung und Überschwemmung (durch Starkregen) im Zuge zukünftig zu erwartender Klimaveränderungen (Klimawandelfolgen)	Erhalt der Abstände zwischen den Baufeldern sowie westlich und östlich des BFW-Areals durch Sicherung der Grünzüge/-flächen in N-S-Richtung (wichtige Funktion als Luftaustauschbereiche und damit zur Durchlüftung)	12 (Vr)	Menschliche Gesundheit, Luft, Klima	Teilweise textliche und zeichnerische Festsetzung *Berücksichtigung im Rahmen der Objektplanung zum „Wetzendorfer Park“* *teilweise Genehmigungsebene*
	Hohe Grünausstattung der Baufelder u. intensive, vielgestaltige Begrünung des Straßenraums und der Quartiere			
	Schattenspendende Baumgruppen, Baumpflanzungen (klimaangepasste Pflanzenauswahl)			
	Dachbegrünung (inkl. Kombinationsmöglichkeit mit solarenergetischer Nutzung) sowie Fassadenbegrünung (v.a. an West- und Südfassaden)			
	Verwendung von hellen Oberflächenmaterialien an Gebäuden und Flächen (Albedoeffekt)			
Verlust von Bodendenkmälern	Archäologische Dokumentation der Bodendenkmäler vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen (für Teilbereiche bereits erfolgt)	13 (Vr)	Kultur- und Sachgüter	Nachrichtliche Übernahme im B-Plan

Eine Vielzahl der aufgeführten Maßnahmen ist für mehrere Schutzgüter gleichzeitig wirksam (= Wechselwirkungen). Sofern keine verbindliche Festsetzung im B-Plan möglich ist (vgl. Angaben/Hinweise in kursiver Schrift), sind die Maßnahmen als möglichst zu realisierende Vorschläge auf Vorhaben- bzw. Genehmigungsebene im Rahmen der jeweiligen Objekt-/Ausführungsplanung aufzugreifen. Als weitere Klimaanpassungsmaßnahmen sind außenliegende Verschattungselemente an den geplanten Gebäuden, Schatten-/Wasserplätze in der zentralen öffentlichen Grünfläche (v.a. bei Spiel-, Sitz-, Gehwegbereichen), die Beschattung von ÖPNV-Haltestellen sowie Trinkwasserstellen sowohl im Außen- als auch im Innenbereich von Gebäuden zu nennen.

[7] *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.*

4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Die Realisierung der Planung ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbunden. Laut Begründung zum B-Plan Nr. 4641 A erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben im Plangebiet bisher größtenteils gem. § 35 BauGB. Baurecht für das vorliegende Planvorhaben ist nicht vorhanden, somit besteht ein Ausgleichserfordernis der Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB. Zur Ermittlung des Ausgleichumfangs wird ein Punktwertverfahren benutzt. Grundlage dafür ist die Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a – 135 c BauGB (KostenerstattungsbetragsS[8]). Dieses Verfahren dient dazu, eine möglichst gleichartige Behandlung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsthematik in allen Bebauungsplänen sicherzustellen. Die sich ergebenden Punktwerte lassen allerdings nur eine quantitativ vergleichende Betrachtung über die Bewältigung der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB zu.

Als Beurteilungsgrundlage wurden durch ein Fachbüro sowohl eine qualifizierte Baum- und Gehölzbestandsaufnahme als auch eine detaillierte Biotop- und Nutzungstypenkartierung erstellt (siehe separate Anlagen zur Begründung zum B-Plan Nr. 4641 A); die Einordnung und die Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen erfolgte auf Grundlage der Anlage 2 der KostenerstattungsbetragsS. Für die zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse in Tabellenform sowie als Pläne für (jeweils) die Bestands- und die Planungssituation wird auf die Begründung zum B-Plan Nr. 4641 A bzw. die separaten Anlagen dazu verwiesen. In der Begründung wird ausführlich aufgelistet, wie der durch die Realisierung der vorliegenden Planung resultierende Eingriff in Natur und Landschaft durch das Vorsehen umfangreicher grünordnerischer Maßnahmen im B-Plan effektiv verringert wird (Gebot der Vermeidung und Verminderung); ferner werden dort die der Bilanzierung zugrunde gelegten Rahmenbedingungen gemäß den im B-Plan getroffenen Festsetzungen sowie weitere Grundannahmen für die Bewertungen (Bereiche mit bestehendem Baurecht gem. § 34 BauGB, überlagerte rechtverbindliche B-Pläne, etc.) detailliert dargelegt und begründet.

Aus der Gegenüberstellung zwischen Planungs- und Bestandswert lässt sich abschließend ermitteln, ob ein externer Ausgleichsbedarf besteht oder ob sich die Eingriffe im Plangebiet kompensieren lassen. Die Gesamtsumme für den Bestand beträgt 59.052 Wertpunkte (WP). Für die Planung ergibt sich ein Wert von 63.539 WP. Die Maßnahme ist damit überkompensiert (rechnerischer Überschuss: 4.487 WP). Durch die Maßnahmen im Plangebiet ergibt sich damit insgesamt ein rechnerischer Ausgleich von ca. 107,6 %. Quantitativ können die Beeinträchtigungen somit durch die grünordnerischen und sonstigen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden; Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen sind infolgedessen nicht erforderlich (s. auch Begründung zum B-Plan Nr. 4641 A).

<u>Gesetzlich geschützte Biotopflächen</u>
Bezüglich der ermittelten, gem. § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotopflächen (kleinflächige Areale des Typs 6.3 Röhrichte, Riede, Hochstauden; Gesamtfläche: 228 m²) ist auf Ebene der konkreten Objektplanung zum „Wetzendorfer Park“ deren weitest gehender Erhalt anzustreben. Die abschließende Würdigung dieses Belangs erfolgt dem B-Planverfahren nachgelagert im Rahmen des für die geplante öffentliche Parkanlage erforderlichen wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens (§ 68 WHG), welches sich bereits in Vorbereitung befindet (s. Kap. 2.3). Dabei ggf. verbleibende, unvermeidbare Eingriffe in gesetzliche geschützte Flächen wären auf dieser Ebene, mittels Abarbeitung im zugehörigen landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP), im Detail darzustellen, im Plangebiet (Grünfläche entlang des Wetzendorfer Landgrabens) auszugleichen und entsprechend zu sichern.

[8] i.d.F. der Bekanntmachung vom 07. Juli 1998, zuletzt geändert durch die Satzung vom 21. Juli 2006

4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz

Aufgrund der Anforderungen des § 44 BNatSchG (und den diesbezüglichen Empfehlungen 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, insb. das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG, treffen könnte. Die Verbote treten zwar erst mit Realisierung des Vorhabens direkt ein, allerdings muss im Rahmen der Bauleitplanung bereits geprüft werden, ob die Umsetzung eines B-Plans aus artenschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Ein B-Plan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen. Eine Abwägung artenschutzrechtlicher Belange im Bauleitplanverfahren ist nicht möglich.

Um die Auswirkungen auf geschützte Tierarten und eine mögliche Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG genauer zu prüfen, wurden Erhebungen zu verschiedenen Artengruppen durchgeführt (s. Kap. 2.4.2) und für den B-Plan Nr. 4641 A eine vollständige und umfassende saP erstellt. Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf diesen Grundlagen:

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (V) werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern:

V1: Baumfällung und Baufeldberäumung im Zeitraum Anf. Oktober bis Ende Februar
(in Teilen bereits erfolgt für die archäologischen Grabungen)

Gehölzbeseitigungen und Baufeldräumung müssen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) erfolgen. Zu Baumhöhlen, die möglicherweise als Winterquartier dienen könnten, siehe Maßnahmen V6 „Durchführung einer visuellen Baum- und Gebäudekontrolle“, V7 „Untersuchung der Baumhöhlen und Gebäude auf Fledermausquartiere“ und V8 „Baumhöhlen- und Gebäudekontrolle mit dem Endoskop“.

V2: Durchführung der Abrissarbeiten von Gebäuden von Mitte Sept. bis Ende Okt.

Um Tötung und Verletzung von brütenden Vögeln, Jungvögeln, Schädigung von Eiern sowie die Tötung von Fledermäusen der Gilde 1 (ganzjährig gebäudebewohnend) zu vermeiden, dürfen die potenziell vom Eingriff betroffenen Gebäude nur von Mitte September (mit Kontrolle auf gebäudebrütende Vogelarten) bis Ende Oktober im Beisein der ökologischen Baubegleitung abgerissen werden.

V3: Archäologische Grabungen im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar
(bereits in Umsetzung)

Die Zerstörung von Gelegen und Nestern von Feldvögeln wird durch die Umsetzung der archäologischen Grabungsarbeiten im Winterhalbjahr vermieden. Durch die Grabungsarbeiten kann es zur Entstehung von Sekundärhabitaten (z.B. Bodenaushub, Gräben) kommen. Bei länger andauerndem Bestand dieser Habitate oder bei Verzögerung der Grabungsarbeiten in die Brutperiode der Feldvögel und die Paarungs- und Laichzeit von Amphibien hinein kann es zu artenschutzrechtlichen Konflikten kommen. Sobald geeignete Nassflächen (Pfützen, temporäre Kleingewässer) in den Gruben bzw. Vegetation auf den Erdhaufen aufkommt, ist hier eine erneute artenschutzrechtliche Begutachtung nötig, um eine Verletzung oder Tötung geschützter Tierarten zu verhindern. Bezüglich der Knoblauchkröte ist der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Mittelfranken ein kurzes Maßnahmenkonzept vorzulegen, in welchem dargestellt wird, welche Maßnahmen ergriffen werden, falls Tiere der Art im Bereich der archäologischen Grabungen aufgefunden

werden sollten. So soll z.B. konkretisiert werden, wer die verantwortliche, eingewiesene Person vor Ort ist (Bauleitung), in welchen Gefäßen die Tiere transportiert werden und wer die Tiere in den Tiergarten Nürnberg verbringt. Sollte sich bei der Begutachtung ein artenschutzrechtlicher Konflikt herausstellen, sind ggf. zusätzliche Maßnahmen (z.B. ein Amphibienzaun) und eine Fortschreibung der saP erforderlich.

V4: Aktive Vergrämung pot. Brutvögel im Bereich der archäol. Grabungsabschnitte
(bereits 2019 und 2020 umgesetzt)

Zur Vermeidung der Verletzung, Störung oder Tötung von Brutvögeln (insb. Feldvögeln wie Feldlerche, Rebhuhn, Kiebitz) werden im Bereich der geplanten Grabungsbereiche (von Ende Februar bis Ende Juli) ca. 2 m hoch reichende Stangen errichtet. Daran werden im Wind flatternde reflektierende Vogelabwehrbänder (ca. 1,5 m lang) befestigt. Die Stangen werden in regelmäßigen Abständen von ca. 25 m in dem unmittelbaren Grabungsbereich inklusive eines 50 m-Pufferbereichs installiert. Durch eine ökologische Baubegleitung muss die Wirkung der Vergrämung laufend überprüft und dokumentiert sowie ggf. die Erforderlichkeit weiterer Maßnahmen festgestellt werden. Die Kontrollbegehungen finden im Zeitraum von Ende Februar bis Ende Juli mindestens alle zwei Wochen, b. B. häufiger, statt.

V5: Beseitigung von Gebüschen und Hecken im Bereich der Grabungsabschnitte zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (außerhalb der Brutzeit)
(bereits 2019 und 2020 umgesetzt)

Im Bereich der archäologischen Grabungsabschnitte befindliche Gebüsche und Hecken sind zur Vermeidung der Verletzung, Störung oder Tötung von Heckenbrütern im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit (zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar) im Beisein der ökologischen Baubegleitung zu roden.

V6: Durchführung einer visuellen Baum- und Gebäudekontrolle
(bereits erfolgt, s. auch Kap. 2.4.2)

Die zu rodenden Bäume im Plangebiet müssen auf Baumhöhlen und relevante Strukturen für Vögel und Fledermäuse hin kontrolliert werden. Die Bäume werden vom Boden aus mit Hilfe eines Fernglases auf potenzielle Quartiere oder Tagesverstecke für Fledermäuse sowie Nester/Horste oder Nistkästen kontrolliert. Jeder Baum wird anschließend einer Wertstufe zugeordnet. Die abzureißenden Gebäude sind hinsichtlich ihrer potenziellen Eignung als Teillebensraum von Fledermäusen und Vögeln zu kontrollieren.

V7: Untersuchung der Baumhöhlen und Gebäude auf Fledermausquartiere

Die nach erfolgter Höhlenkontrolle noch als potenzielle Quartierbäume anzusehenden Bäume (Maßnahme V6), deren Fällung im Rahmen des Vorhabens nicht vermeidbar ist, müssen endoskopisch kontrolliert werden. Selbiges gilt für schwer einsehbare Spalten oder Höhlen an Gebäuden, die potenzielle Quartiere darstellen können. Da eine Kontrolle der Höhlen an Bäumen bzw. Spalten und Höhlen an Gebäuden mit Endoskopen während der Wochenstubenzeit zum Schutz der Tiere nicht zulässig ist, werden die Verdachtsbäume bzw. Verdachtsbereiche an Gebäuden in der Zeit zwischen Anfang Mai und Mitte September mindestens ein Jahr vor dem geplanten Eingriff 5 x während der Abend- und Morgendämmerung auf ein- und ausfliegende bzw. schwärmende Fledermäuse hin kontrolliert. Sofern ein Anfangsverdacht besteht, dass der Baum oder ein Gebäude ein Quartier enthalten könnte, wird zusätzlich eine Horchbox aufgestellt, die mindestens 2 Nächte hindurch Rufe aufzeichnet. Die Ergebnisse sind qualifiziert auszuwerten. Sofern Fledermausquartiere sicher nachgewiesen werden, muss das saP-Gutachten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend fortgeschrieben werden (ggf. sind weitere V- und FCS-Maßnahmen festzulegen).

V8: Baumhöhlen- und Gebäudekontrolle mit dem Endoskop

Zwischen Mitte September und dem 10. Oktober des Jahres, in dem die erforderlichen Baumfällungen vorgesehen sind, müssen die ggf. vorhandenen Baumhöhlen mittels eines Endoskops auf Vorkommen von Fledermäusen hin kontrolliert werden. Selbiges gilt für Schadstellen, Höhlen und Spalten an Gebäuden. Dabei sind die Ergebnisse der vorangegangenen Fledermausuntersuchung (V7) zu beachten. Die potenziellen Quartiere sind zunächst visuell von außen auf Kotspuren und andere Hinweise auf Besiedlung zu untersuchen. Danach ist eine Kontrolle mittels Videoendoskop durchzuführen. Sollten Höhlen sicher unbewohnt sein, können sie bis zur Fällung fest verschlossen werden. Höhlen, in denen sicher Fledermäuse nachgewiesen wurden (bei der Endoskopkontrolle oder der vorangehenden Untersuchung im Jahresverlauf), aber auch Höhlen, bei denen eine Fledermausquartiernutzung nicht ausgeschlossen werden kann (z.B. aufgrund der Größe, schlechter Einsehbarkeit), sind mit einer Folie so abzuhängen, dass die Fledermäuse zwar ausfliegen, jedoch nicht wieder in die Höhle zurückkehren können. Die Folie (durchsichtig, ca. 1 mm dick) sollte dazu etwa bis zur Mitte des Einschlupfs befestigt, aber nicht zu straff gespannt sein und dann locker herabhängen, sodass sie Fledermäusen das Verlassen des Quartiers gestattet, aber gleichzeitig eine erneute Besiedlung der Höhle verhindert. Die Durchführung muss von einem Fledermausexperten bzw. der Umweltbaubegleitung begleitet werden.

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

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

V10: Minimierung von Vogelschlag an Gebäuden bzw. 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), welche gem. ONR[9] 191040 „Vogelschutzglas“ als hochwirksam eingestuft wurden, und der Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %). Eine entsprechende Festsetzung ist in der Satzung zum B-Plan Nr. 4641 A verankert.

V11: Durchführung einer Umweltbaubegleitung (UBB)

Bei Durchführung der FCS-Maßnahmen und (insb.) von V8 ist eine ökologische Umweltbaubegleitung hinzuzuziehen. Sie soll sicherstellen, dass die im Folgenden gemachten Maßnahmenvorschläge eingehalten werden. So ist rechtzeitig vor den Baumaßnahmen sicherzustellen, dass die Vermeidungs- und FCS-Maßnahmen Eingang in Leistungsverzeichnisse und Bauablaufpläne finden und rechtzeitig vorher realisiert werden.

[9] Österreichische Norm, die im gesamten deutschsprachigen Raum als einheitliche Regelung verwendet wird; Informationen diesbezüglich stellt auch die Schweizer Vogelschutzwarte zur Verfügung.

V12: Erhalt der Heckenstrukturen im Westen des B-Plangebiets

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

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

Um künftige Störungen von Brutvögeln im Bereich der in V12 genannte Heckenstruktur zu vermeiden, ist eine Aufwertung der Hecke durch die vorgelagerte Pflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze erforderlich, was mittels zeichnerischer und textlicher Festsetzung im B-Plan Nr. 4641 A planungsrechtlich gesichert wird. Auch kann dadurch die Betroffenheit heckenbrütender Vogelarten, z.B. des Stieglitzes, effektiv verringert werden.

Folgende Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten ist durchzuführen, um eine Gefährdung lokaler Populationen zu vermeiden:

CEF1: Anlage von Ackerbrachen als „Kiebitzinsel“
(bereits im Herbst 2020 bzw. im Frühjahr 2021 umgesetzt)

Als Ersatz für den Verlust eines Brutplatzes sowie der Beeinträchtigung eines weiteren Brutrevieres des Kiebitzes werden auf den Fl.Nrn. 1037/2, 1037/3 (TF), 1038 (TF), 1039 (TF), 1041 (TF) (Brache 1), sowie auf Fl.Nr. 1061 (Brache 2) und auf Fl.Nr. 988 (Brache 3) (jeweils Gmkg. Neunhof) Rotationsbrachen etabliert. Insgesamt entstehen drei Brachen mit einer Gesamtfläche von rund 2 ha, die jeweils jährlich zu 50 % neu umgebrochen werden. Die Flächen, die umgebrochen werden, rotieren, sodass sich ab dem 3. Jahr dauerhaft ein Nebeneinander aus frischen, ein- und zweijährigen Ackerbrachen einstellt.

Folgende FCS-Maßnahmen (favorable conservation status) müssen durchgeführt werden, um die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu sichern und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen der Arten zu vermeiden. Ursprünglich waren sie ebenfalls als CEF-Maßnahmen vorgesehen, können jedoch nicht im räumlichen Zusammenhang hergestellt werden. Für die Durchführung der FCS-Maßnahmen muss durch den Vorhabenträger eine Inaussichtstellung der Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Regierung von Mittelfranken beantragt werden. Die zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung sind der saP (Kap. 5 und 6) zu entnehmen.

FCS1: Aufhängen von Fledermaus- und Vogelnistkästen an Bäumen

Um wegfallende, ökologisch wertvolle Bäume der Wertstufe 2 oder 3 mit geeigneten Höhlen auszugleichen, sind als Ausgleich für den Verlust potentieller Fledermausquartiere durch Rodung, Störung benachbarter Quartiere (Lärm, Erschütterungen) und zur weiteren

Stützung des Bestandes für Fledermäuse 10 Spalten-, 12 Höhlen- und 1 Winterquartierskasten für Fledermäuse im umliegenden Gebiet aufzuhängen. Für höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten besteht ein Ausgleichsbedarf von insg. 11 Nistkästen (9 Höhlen- und 2 Halbhöhlen-Nistkästen). Da eine Anbringung an Bäumen im oder im näheren Umfeld des Plangebiets nicht gewährleistet werden kann, erfolgt die Anbringung auf dem Flurstück Nr. 251 (Gmkg. Reichelsdorf). Die zur Anbringung der insg. 34 Kästen in Frage kommenden Bäume oder baumbestandenen Bereiche werden von der Flächenagentur der Stadt Nürnberg auf dem o.g. städtischen Flurstück im Rahmen eines noch zu erstellenden Maßnahmenkonzeptes konkret festgehalten. Die Kästen sind dauerhaft jährlich zu kontrollieren, zu reinigen und instand zu halten. Zusätzlich werden insgesamt 17 Bäume als Zukunftsbäume gesichert und entwickelt.

FCS2: Ausschneiden von Baumhöhlen aus zu fällenden Bäumen und Aufhängen an anderen Bäumen

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

FCS3: Aufhängen von Vogel- und Fledermausnistkästen an öffentlichen Gebäuden

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

FCS4: Anlage von Dauerbrachflächen für Rebhühner
(bereits im Herbst 2020 bzw. im Frühjahr 2021 umgesetzt)

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

[10] Da innerhalb des B-Plangebiets und im näheren Umfeld keine Gebäude der öffentlichen Hand vorhanden sind, an welchen der Ausgleich vorgezogen erfolgen könnte, kann dieser erst nach erfolgtem Eingriff in zukünftigen städtischen Gebäuden durchgeführt werden.

FCS5: Anlage von Lerchenfenstern (Saatlücken)
(bereits im Herbst 2020 bzw. im Frühjahr 2021 umgesetzt)

Für ein Feldlerchenrevier ist auf Fl.Nr. 145 (Gmkg. Wolkersdorf, Schwabach) die Anlage von 8 Lerchenfenstern (Saatlücken) in Winter-Getreideflächen notwendig. Die Anlage von Feldlerchenfenstern ist erst ab einer gehölzfreien Fläche von 5 ha sinnvoll, da die Art die Nähe von Gehölzen und anderen Vertikalstrukturen meidet. Das o.g. Flurstück weist eine Größe von ca. 6,52 ha auf und ist somit hierfür geeignet.

5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der o.g. Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

6. Geprüfte Alternativen

Der vorliegende B-Planentwurf stellt das Ergebnis eines über mehrere Jahre verlaufenden Planungsprozesses innerhalb des Gesamtgebiets des B-Plans Nr. 4641 dar (s. Kap. 1), in welchem eine Reihe von räumlichen und inhaltlichen Planungsanpassungen erfolgt sind. Das zu Beginn der konkreten Planung erarbeitete Strukturkonzept war das Ergebnis eines mehrstufigen Workshops und Überarbeitungsprozesses innerhalb der Verwaltung; dabei wurde aus mehreren Varianten eine gemeinsame Vorzugsvariante herausgearbeitet, die gem. AfS-Behandlung im Jahr 2015 als Grundlage für die weitere Planung beschlossen wurde. In der darauffolgenden weiteren Konkretisierung der Planung und der Ausarbeitung des B-Planentwurfs für den Teil A wurden Erkenntnisse aus umweltplanerischen Überlegungen und umweltfachlichen Gutachten umfassend berücksichtigt.

Hervorzuheben ist dabei insb. die im Vergleich zu vormaligen Planungsständen erfolgte Rücknahme von Bauflächen südlich des Wetzendorfer Landgrabens, so dass diese nun ausschließlich außerhalb des seit 03.03.2021 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets HQ_{100} zum Liegen kommen. Der durch die Verlagerung der Raumkanten nach Süden in der Breite dadurch kompaktere „Wetzendorfer Park“ erhält so in gewissem Maße die verbesserte Möglichkeit, den multifunktionalen Ansprüchen an diese wichtige öffentliche Grünfläche (insb. Erholungsnutzung, Niederschlagsentwässerung, Hochwasserrückhalt sowie ökologischer Ausgleich) gerecht zu werden. Auch innerhalb der künftigen Parkanlage wurden hinsichtlich der konzeptionellen Ausgestaltung alternative Planungsüberlegungen angestellt.

Beispielhaft sei hierzu neben der aus natur- und artenschutzfachlichen Erwägungen zum Erhalt der dortigen, ökologisch wertvollen Strukturen erfolgten Herausnahme von Flächen im Westen des o.g. Gesamtgebiets (zwischen den beiden West-Ost-Verbindungen an die Wachtelstraße; nördlich und südlich des Wetzendorfer Landgrabens) auf die Frage der Notwendigkeit und Verortung eines Radwegs mit übergeordneter Funktion hingewiesen. Dieser wird nun im B-Planentwurf am Nordrand der Parkanlage mit Verschwenk über die im Rahmen des Entwässerungskonzeptes zum B-Plan Nr. 4641 A konzipierte Geländemodellierung nach Südwesten hinweislich dargestellt („Hauptwegeführung in öffentlicher Grünfläche“). Aufgrund seiner festgesetzten Breite und Materialität wird dieser allerdings in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als versiegelte Fläche und damit als Eingriff gewertet (im Gegensatz zu den übrigen Grünanlagenwegen, die infolge ihrer funktionalen Zugehörigkeit nicht gesondert ausgewiesen und bilanziert werden).

7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht gem. Anlage 1 des BauGB n.F. soll den aktuellen Zustand des Plangebiets (Basisszenario) und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschreiben und bewerten. Auch die Entwicklung der einzelnen Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, Kap. 3) soll ermittelt und bewertet werden. Bis zur öffentlichen Auslegung des Bauleitplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist ein Konzept zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sowie zur Überwachung der Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) zu entwickeln und im Umweltbericht (Monitoring, Kap. 8) darzustellen. Im Regelverfahren wird der Umweltbericht im Planungsprozess ergänzt, detailliert und fortgeschrieben.

Die vorliegende Fortschreibung des Umweltberichts stellt die Ergebnisse der gem. § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Umweltprüfung dar. Es werden dabei auch Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht (Kap. 2) und Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt (Kap. 4).

Folgende Informationsquellen lagen für die Erstellung des Umweltberichtes vor:

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
- Klimafahrplan Nürnberg 2010–2050 (2014) / Handbuch Klimaanpassung (2012)
- Masterplan Freiraum:
  - Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK) Nürnberg (2014)
  - Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“ (2013)
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (2008)
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996)
- Artenschutzkartierung (ASK, fortlaufende Aktualisierung)
- Strategische Lärmkarte LfU 2017 (Straßenlärm), EBA 2017 (Schienenlärm)
- Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg (2016, Fortschreibung 2019)
- Jugendhilfeplanung „Spielen in der Stadt“ (2008)
- Bay. Geologisches Landesamt: Geologische Karte 1:50.000, Nürnberg – Fürth – Erlangen und Umgebung (1977)
- Grundwasserberichte der Stadt Nürnberg (2011, 2017)
- Geodaten-Service der Stadt Nürnberg (Luftbilder, etc.)
- Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg: Die Luftqualität in Nürnberg (Juli 2012)
- http://umweltdaten.nuernberg.de/aussenluft.html
- http://www.lfu.bayern.de/luft/lufthygienische_berichte/index.htm
- diverse Geländebegehungen
- PD Bohr- und Sondiergesellschaft mbH: Luftbildauswertung zur Einschätzung von Kampfmittelbelastungen, Kampfmitteldetailauswertung, Wetzendorf/Nürnberg (05.07.2018)
- R & H Umwelt GmbH: Historische Erkundung / Orientierende Erkundung der Projektfläche Nürnberg-Wetzendorf B-Plan Nr. 4641 (09.10.2018 / 15.09.2019)
- R & H Umwelt GmbH, Erkundung der Grundwassersituation (…), Gutachten (21.06.2021)
- R & H Umwelt GmbH, Erkundung der Grundwassersituation (…), Auswertung zur Grundwasseruntersuchung, Kurzgutachten (21.06.2021)
- BCE Björnsen Beratende Ingenieure GmbH: Planung Stadtteilpark „Wetzendorf“ Bebauungsplan Nr. 4641, Entwässerungskonzept (20.10.2022)
- Team 4 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB: Qualifizierte Baum- und Gehölzbestandsaufnahme (Stand: Oktober 2022)

- Team 4 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB: Biotop- und Nutzungstypenkartierung (Stand: Oktober 2022)
- ifanos landschaftsökologie/lanoek: Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Bebauungsplan Nr. 4641 Wetzendorf in Nürnberg (19.03.2018)
- GFN-Umweltplanung: Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Teilbebauungsplan Nr. 4641-A Wetzendorf in Nürnberg (28.07.2022)
- GFN-Umweltplanung: Maßnahmenkonzept zum B-Plan 4641-A Wetzendorf, Nürnberg nebst Kartenanhang (22.12.2021)
- Biologisches Büro Dr. Brunner: Erfassung der Amphibien-Wanderungsbewegung (Schwerpunkt: Knoblauchkröte) in Wetzendorf/Schnepfenreuth im Vorfeld der Umsetzung des BP 4641 (12.06.2022)
- ANUVA Stadt- und Umweltplanung GmbH: Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf", Stadt Nürnberg, Ergänzende Unterlage zum Artenschutz, Überprüfen und Abgrenzen von Heckenlebensräumen für Vögel (17.12.2019)
- GFN-Umweltplanung: Habitatbaum- und Gebäudekontrolle (20.04.2020) sowie eine ergänzende Ortseinsicht am 24.02.2021 durch Mitarbeiter der Stadtverwaltung
- Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG: Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf" Planteil A. Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung Planungsstand: Oktober 2022 (20.10.2022)
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten: Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg (Mai 2014)
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Klimaökologische Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 4641 „Wetzendorf" in Nürnberg. Gutachterliche Stellungnahme zu den klima-ökologischen Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderung (Januar 2018)
- VDI-Richtlinie: VDI 3787 Blatt 5 Umweltmeteorologie - Lokale Kaltluft (2003)
- Fa. Archäologistik: Abschlussbericht Archäologische Ausgrabungen 2018/2019, Nürnberg Wetzendorf, Parlerstraße
- exTerra Archäologie Happe & Glaß GbR: Grabungsbericht, Nürnberg-Wetzendorf, archäologische Sondagen 2020/2021 (06.12.2021)

Kenntnislücken:

- *Die letzten flächendeckenden Messungen zur Außenluftqualität im Umfeld des Plangebiets wurden 2006/2007 durchgeführt; die Daten sind aus verschiedenen Gründen (z.B. Änderung der Verkehrszahlen, Flottenwechsel, geänderte Umfeldnutzungen) heute nur noch eingeschränkt belastbar. Die nächstgelegene Luftgüte-Messstation (LÜB-Station Muggenhof) liegt in ca. 1,5 km Entfernung und kann daher nur anhaltsweise für die Beurteilung herangezogen werden.*

- *Die Abschätzung zur Entwicklung der Luftqualität im Plangebiet erfolgt rein verbalargumentativ; es wurden durch SUN/U keine Modellrechnungen oder andere Berechnungen z.B. gem. RLuS (Richtlinien zur Ermittlung der Luftqualität an Straßen) durchgeführt oder beauftragt.*

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gem. § 4c BauGB n.F. sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel dieser Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insb. unvorhergesehener Auswirkungen und ggf. das Ergreifen von Abhilfemaßnahmen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB n.F. und von Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB n.F. (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung). Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht (UB) darzustellen. Die gemeindliche Überwachung ist jedoch nicht auf die im UB 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

gem. § 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 eines 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.

Für die in der saP bzw. in Kap. 4.2 dargestellten, artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- (V-) und Ausgleichsmaßnahmen (CEF/FCS) ist ein Monitoring notwendig:

• Die Umsetzung bzw. Beachtung der V-Maßnahmen erfolgt über die Umweltbaubegleitung (= V11), welche auch für die Sicherstellung der Ausgleichsmaßnahmen zuständig ist. Für diese sind die folgenden konkreten Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

• Für FCS1 (Fledermaus- und Vogelnistkästen an Bäumen) und ggf. FCS3 (Fledermaus- und Vogelnistkästen an Gebäuden; abhängig von jeweils verwendeten Modellen) ist für die gesamte Laufzeit der jeweiligen Maßnahme von 25 Jahren jedes Jahr eine Kontrolle auf Besatz sowie eine Reinigung und ggf. ein Ersatz der Kästen mit Protokollierung des Ergebnisses durchzuführen.

• Für die Maßnahmen CEF1 (Kiebitz), FCS4 (Rebhuhn) und FCS5 (Feldlerche) erfolgt für die gesamte Laufzeit der jew. Maßnahme von 25 Jahren eine jährliche Dokumentation der Umsetzung sowie eine zweijährliche Kartierung der Bodenbrüter auf und im direkten Umfeld der Maßnahmenflächen. Bei den Rotationsbrachen für den Kiebitz und das Rebhuhn können Lage und Größe der jährlich umzubrechenden Teilflächen angepasst und optimiert werden, bei den Kiebitzmaßnahmen besteht zusätzlich die Möglichkeit, eine Beregnung der Flächen aufzunehmen. Der Erfolg dieser schon umgesetzten und in einem bereits vorliegenden Maßnahmenkonzept übersichtlich dargestellten Maßnahmen ist über ein Risikomanagement zu überwachen. Da für jede Bodenbrüterart Einzelmaßnahmen durchgeführt werden, sind die Mitnahmeeffekte der Einzelmaßnahmen für andere Arten auch Gegenstand des Risikomanagements (bspw. fällt bereits auf, dass die Kiebitzmaßnahmen auch positive Auswirkungen auf die Feldlerche haben).

9. Zusammenfassung

Am 27.09.2012 wurde im Stadtplanungsausschuss (AfS) die vom Stadtplanungsamt (Stpl) erarbeitete Strukturplanung „Thon-Wetzendorf“ als Grundlage der städtebaulichen Weiterentwicklung in diesem Bereich beschlossen. Zur Konkretisierung der Planung in Verbindung mit den Zielvorstellungen des gesamtstädtischen Freiraumkonzeptes (GFK) fand für das Gesamtplanungsgebiet des B-Plans Nr. 4641 im Jahr 2015 unter Moderation eines externen Landschaftsarchitekten ein interdisziplinärer Planungsworkshop der Verwaltung statt. Das Ergebnis sowie der hieraus entwickelte Strukturplan wurden für die Einleitung des B-Planverfahrens Nr. 4641 am 10.12.2015 im AfS beschlossen. Nach den zwischenzeitlich erfolgten frühzeitigen Beteiligungen der Behörden (2017) und der Öffentlichkeit (2018) gem. § 4 Abs. 1 bzw. § 3 Abs. 1 BauGB auf Grundlage eines weiterentwickelten Strukturkonzeptes (Büro Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH, Dresden) wurde am 21.02.2019 im AfS das weitere Vorgehen beschlossen. Im weiteren Verlauf des Planungsprozesses wurde zuletzt am 09.07.2020 im AfS über den Sachstand und die bis dahin

durchgeführten inhaltlichen und räumlichen Planungsanpassungen wie auch die geplante Aufteilung in Teil-B-Pläne berichtet. Auf dieser Basis wurden seitdem für den Teilbereich A, für welchen prioritär Baurecht geschaffen werden soll, die Planungen weiter konkretisiert und liegen nun zur Billigung im AfS als B-Planentwurf mit integrierter Grünordnung vor.

Insgesamt sollen durch die Umsetzung des B-Plans Nr. 4641 A ca. 1.100 Wohneinheiten (größtenteils im Geschosswohnungsbau) sowie gemischt genutzte Flächen für Nahversorgung/Einzelhandel, Flächen für Gemein-/Sozialbedarf und Infrastruktur als auch private wie öffentliche Grün- und Freiflächen entstehen. Zentraler Bestandteil der Konzeption ist der insgesamt ca. 9,5 ha große, multifunktional nutzbare öffentliche Stadtteilpark („Wetzendorfer Park“) entlang des Wetzendorfer Landgrabens, welcher in diesem Abschnitt ökologisch ausgebaut und damit aufgewertet werden soll. Diese wichtige Grünfläche soll über mehrere Grünzüge in die bestehende und geplante Bebauung hineinreichen und die umliegenden Landschafts- und Erholungsräume miteinander vernetzen. Die Parkanlage wird dabei insb. Funktionen der Erholungsnutzung, der Niederschlagsentwässerung, des Hochwasserrückhalts sowie des ökologischen Ausgleichs miteinander verbinden und gleichzeitig als Impulsgeber für die Entwicklung des neuen Wohnstandortes fungieren. Als Stadtteilpark wirkt sich die künftige Grünfläche dabei bezüglich der Freiflächenversorgung angrenzender Siedlungsbereiche positiv für einen weitaus größeren Einzugsbereich aus.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	erheblich nachteilig
Boden	erheblich nachteilig
Wasser	erheblich nachteilig
Pflanzen	erheblich nachteilig
Tiere	erheblich nachteilig
Biologische Vielfalt	erheblich nachteilig
Landschaft	nicht erheblich
Menschliche Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich
• Lärm	erheblich nachteilig
• Störfallvorsorge	nicht erheblich
Luft	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich[11]
Abfall	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	erheblich nachteilig[12]

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

Die vorliegende Planung führt aus umweltfachlicher Sicht in der Gesamtschau für eine Reihe von Umweltbelangen/Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen (s. Tab. 4). Mit der Realisierung der umfangreichen Planung auf bislang größtenteils unversiegelten Flächen, insb. durch die Schaffung von ca. 7 ha (Neu-)Baufläche, gehen neben – z.T. auch für das Landschaftsbild relevanten – ökologisch

[11] bei Beachtung bzw. Umsetzung der für das Schutzgut Klima vorgeschlagenen konfliktmindernden Maßnahmen
[12] (erhebliche) nachteilige Auswirkungen auf Sachgüter sind allerdings nicht zu erwarten

bedeutsamen Arealen/Strukturen insb. vorhandene landwirtschaftliche Nutzflächen innerhalb der bedeutsamen Kulturlandschaft des Knoblauchslandes, welche v.a. in grundwassernahen Bereichen große Bedeutung für den Boden-, Natur- und Artenschutz aufweisen, in erheblichem Umfang verloren. Ferner entstehen durch die Realisierung der Planung umfangreiche artenschutzrechtliche Ausgleichsbedarfe für verschiedene geschützte Fledermaus- und Vogelarten, welche infolge der nahezu vollständigen Überprägung des Plangebiets mit Bau-, Verkehrs-, und Grünflächen nicht innerhalb des Umgriffs abgedeckt werden können, und somit zur Erforderlichkeit plangebietsexterner Ausgleichsmaßnahmen führen. Die entsprechende Deckung dieser Bedarfe auf geeigneten Flächen ist jedoch gesichert.

Gleichzeitig ist festzustellen, dass die vorgesehene Entwicklung der Bauflächen und einer großen öffentlichen Grünfläche nebst Grünzügen im Anschluss an die verdichtete Innenstadt sowie im Rahmen der geltenden FNP-Darstellungen erfolgt und somit einer grundsätzlichen planerischen Abwägung im gesamtstädtischen Maßstab entspricht. In der Gesamtschau des Planungsprozesses kann ferner konstatiert werden, dass Erkenntnisse aus umweltplanerischen Überlegungen und umweltfachlichen Gutachten bei der Planung umfassend Berücksichtigung gefunden haben.

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

- flächensparende, verdichtete Mehrfamilienhausbebauung (sehr geringer Anteil an Einfamilienhäusern)
- Reduzierung von geplanten bzw. Erweiterung bestehender Verkehrsflächen auf unbedingt notwendiges Maß
- Freihaltung des vorläufig gesicherten Ü-Gebiets HQ_{100} von Bebauung (durch Rücknahme der Bauflächen)
- Integriertes Entwässerungskonzept inkl. Rückhalt des Niederschlagswassers im Gebiet, auch bei stärkeren Regenereignissen
- Herstellung von klimawirksamen Grün- und Freiflächen in bzw. zwischen den Baufeldern
- Vorsehen einer multifunktionalen öffentlichen Grünfläche als Stadtteilpark sowie vernetzender Grünzüge mit begleitendem Rad- und Fußwegnetz → dadurch Freihaltung von zentralen Flächen sowie von Nord-Süd-ausgerichteten Korridoren zum Erhalt der Kalt- und Frischluftzufuhr für das Gebiet und angrenzende Bereiche
- Im Zuge der Herstellung des „Wetzendorfer Parks“ die ökologische Aufwertung des Wetzendorfer Landgrabens und die Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen, auch für den Wasserhaushalt
- umfassende grünordnerische Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Bestandsstrukturen sowie zur Ergänzung durch Neupflanzungen von Bäumen, Gehölzen und weiterer Grünstrukturen
- Planung und Berücksichtigung bzw. Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen, der CEF-Maßnahme und der FCS-Maßnahmen gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
- planungsrechtliche Sicherung der zum ausreichenden Schutz vor Immissionen aus Verkehrslärm sowie aus Gewerbe- und Sportlärm notwendigen Maßnahmen durch zeichnerische und textliche Festsetzungen
- geplanter Anschluss an ein Nahwärmenetz bzw. perspektivisch an das Fernwärmenetz
- Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen, z.B. Dachbegrünung (inkl. Kombinationsmöglichkeit mit solarenergetischer Nutzung) und Fassadenbegrünung, sowie Vorschläge für die Objektplanungsebene

<u>Die angestrebte Planung ist demnach aus umweltplanerischer Sicht zusammenfassend positiv zu sehen.</u>

Hierfür spricht auch der Umstand, dass die durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) gemäß der gutachterlich erstellten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum B-Plan Nr. 4641 A durch die grünordnerischen und sonstigen Maßnahmen im B-Plan vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können und somit diesbzgl. keine externen Ausgleichsflächen notwendig sind.

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

Die vorliegende Fortschreibung des Umweltberichts stellt die Ergebnisse der gem. § 2 Abs. 4 BauGB im B-Planverfahren Nr. 4641 A erforderlichen Umweltprüfung hinsichtlich des zugrundeliegenden B-Planentwurfs mit integriertem Grünordnungsplan sowie auf Basis des Entwurfs von Satzung und Begründung zum B-Plan dar (Stand November 2022). Der Umweltbericht wird bei Bedarf im weiteren Verfahren fortgeschrieben bzw. noch redaktionell für den abschließenden AfS-Beschluss zum Erlass der Satzung angepasst.

Nürnberg, den 14.11.2022

Umweltamt

gez. Dr. Köppel

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 Hochwasserschutzniveau 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 berücksichtigen (Abwägungsdirektiven in § 78 Abs. 3 und 8, § 78b Abs. 1).

Stadtratsbeschluss vom 27.06.2012:
Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (InSEK) „Nürnberg am Wasser“ beinhaltet Leitlinien 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 4).

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 im Jahr 2019 fortgeschrieben wurde. Der LAP soll die Lärmprobleme und Lärmauswirkungen regeln und ruhige Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms schützen. Für die Haupteisenbahnstrecken wurde im Jahr 2018, für die Nebeneisenbahnstrecken im Jahr 2019 jeweils ein eigenständiger Lärmaktionsplan erstellt; für den Verkehrsflughafen Nürnberg ist dies im Jahr 2020 erfolgt.

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 Maßnahmen-Übersicht 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.

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 Stadtplanungsausschusses 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 vom 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 30.06.2011 wurde die Novellierung des BauGB durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ beschlossen. 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) vom 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):
Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden ist am 01.11.2020 in Kraft getreten und führt das bisherige Energieeinspargesetz, die bisherige Energieeinsparverordnung und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz zu einer gesetzlichen Grundlage zusammen. Die seit 2016 geltenden energetischen Anforderungen an Neubauten bleiben aber bestehen.

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 vom 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 vom 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.

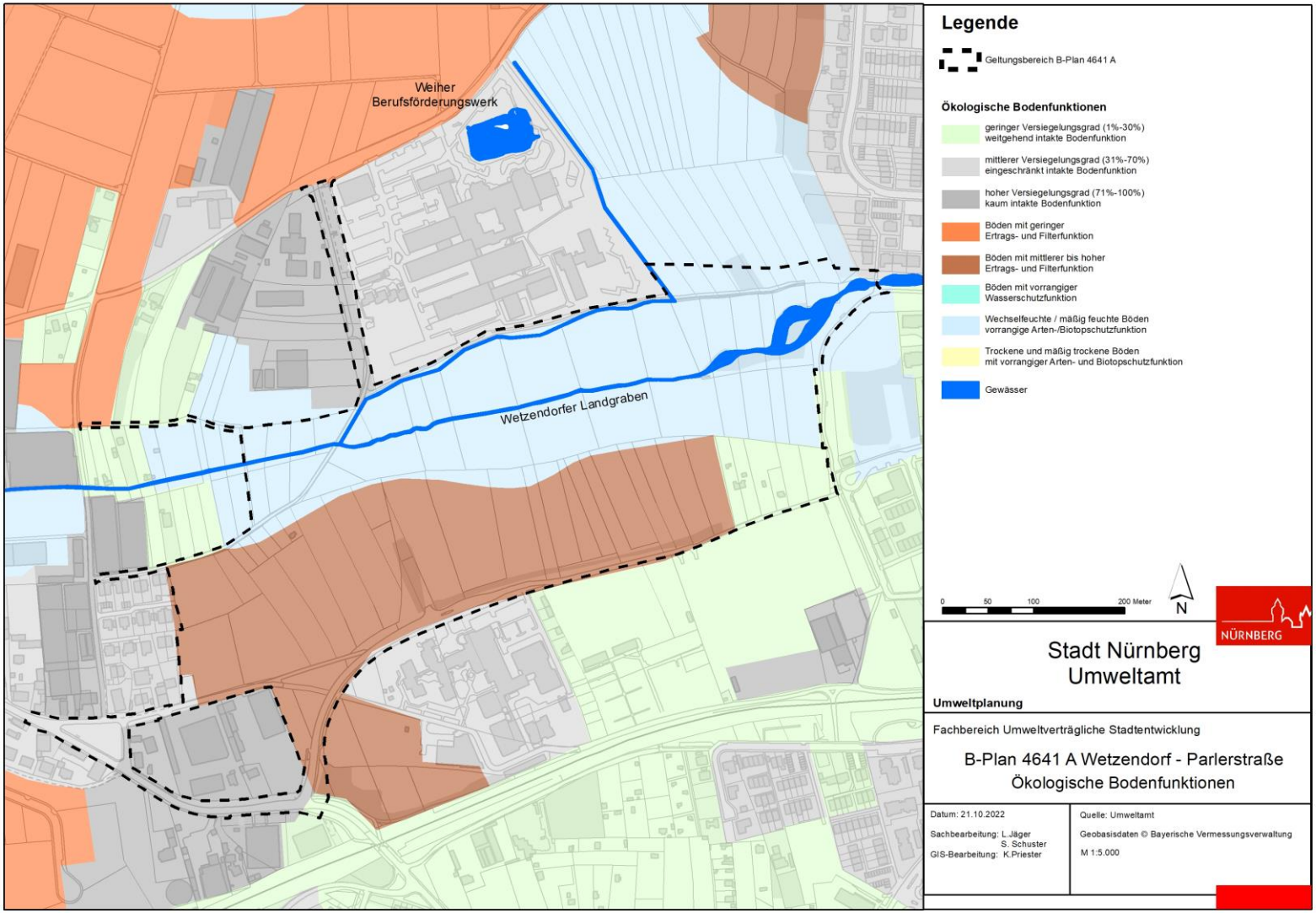
Stadtratsbeschluss vom 24.07.2019:
Die Verwaltung wird u.a. beauftragt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Ausbau der Fernwärme in Nürnberg aktiv zu unterstützen (Punkt i), sowie alle Möglichkeiten für CO_2-neutrale Wärmeversorgungen bei Neubauten und Neubaugebieten auszuschöpfen und beim Verkauf von Grundstücken der Stadt Nürnberg im Vorfeld Studien hinsichtlich möglicher CO_2-Neutralität erstellen zu lassen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen (Punkt j).

Stadtratsbeschluss vom 17.06.2020:
Als Treibhausgasminderungsziel bis 2030 wurde ein Wert von -60% festgelegt (Punkt b) sowie die Erhöhung des im Klimafahrplan 2010 – 2050 festgelegten Treibhausgasminderungsziels von -80% auf -95% (Punkt c).

Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 22.07.2021: Der sog. „Klima-Baukasten“ für die Nürnberger Bauleitplanung soll zur Anwendung kommen; konkrete Zielsetzungen für Klimaschutz und Klimaanpassung sollen als verbindliche Vorgabe einzelfallbezogen zu Beginn eines Bauleitplanverfahrens beschlossen werden („Eckdatenbeschluss“).

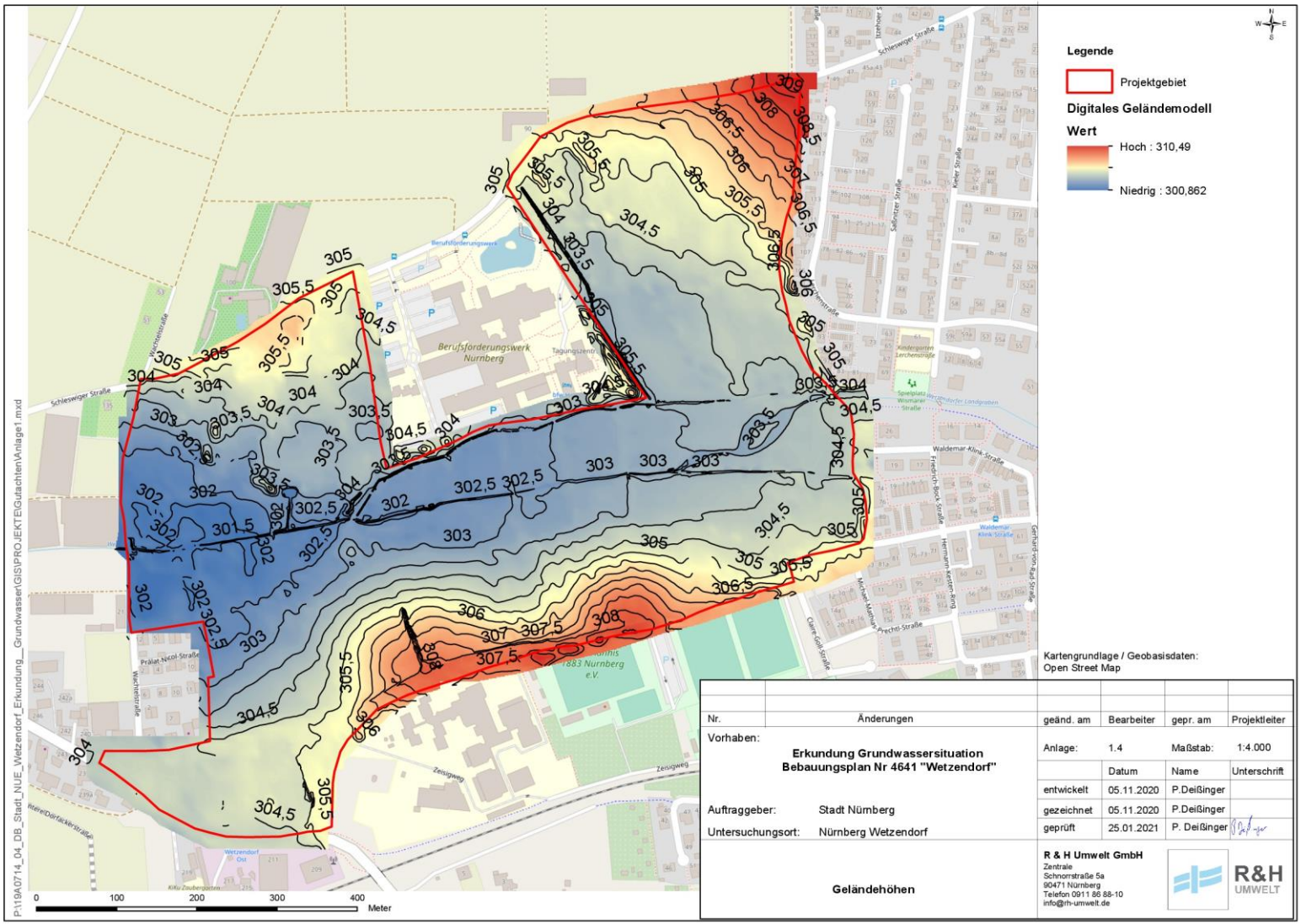
Anlagen *(Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)*

Anlage 1: Ökologische Bodenfunktionen



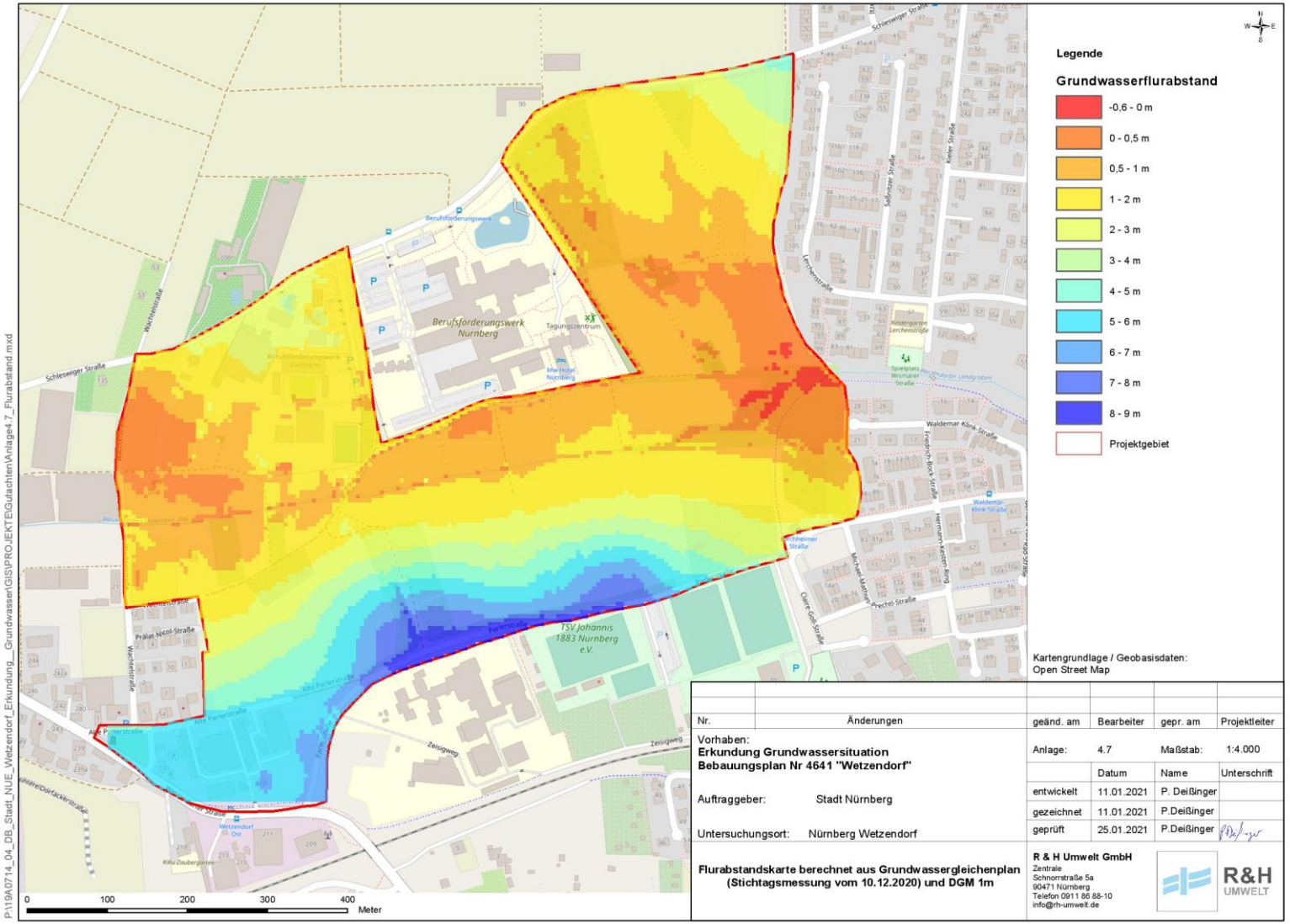
Anlagen *(Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)*

Anlage 2a: Geländehöhen (Quelle: R & H Umwelt GmbH, 2021) / *Hinweis: Umgriff „Projektgebiet" entspricht Geltungsbereich des Gesamt-B-Plans Nr. 4641*



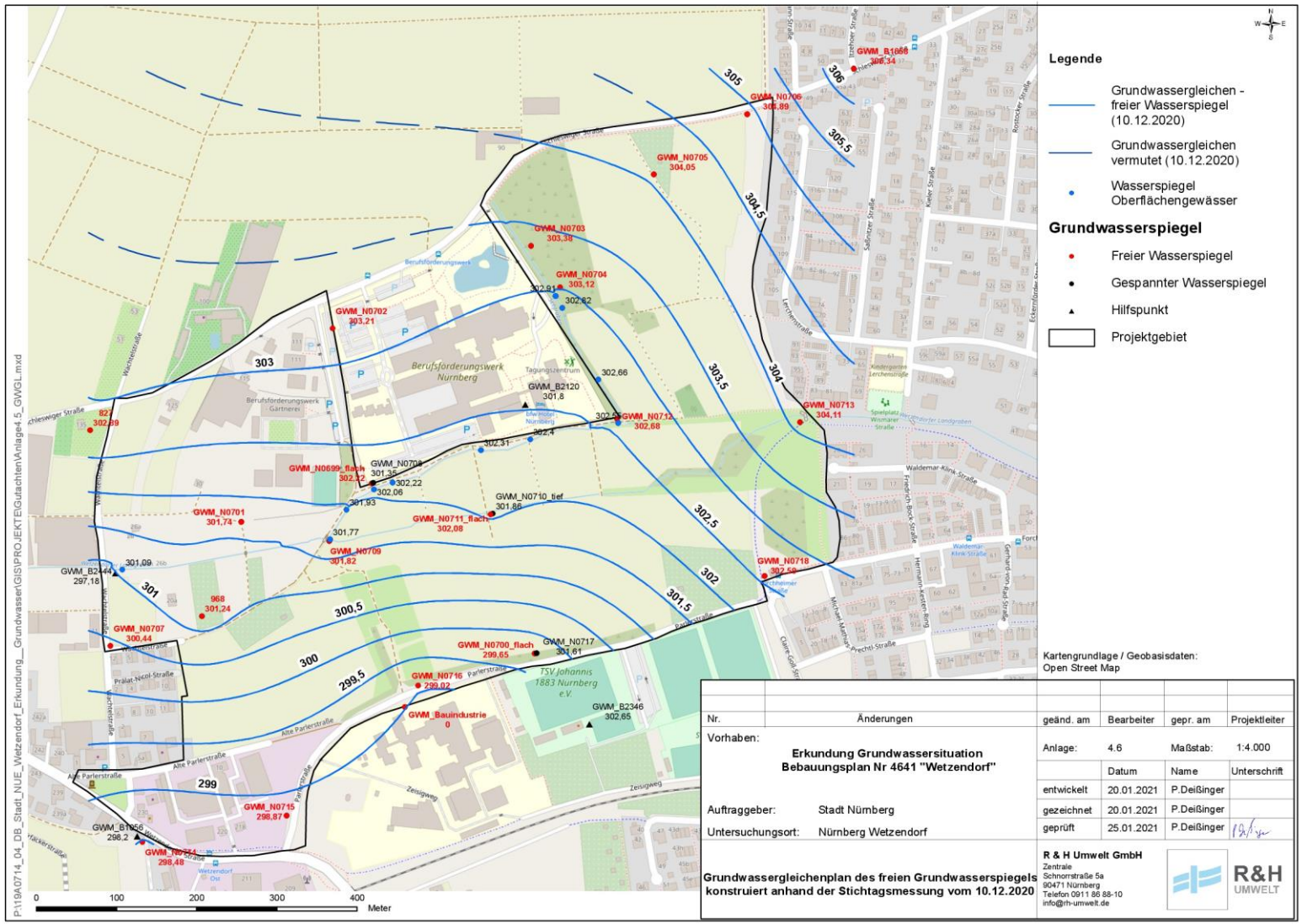
Anlagen *(Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)*

Anlage 2b: Grundwasserflurabstand (Quelle: R & H Umwelt GmbH, 2021) / *Hinweis: Umgriff „Projektgebiet“ entspricht Geltungsbereich des Gesamt-B-Plans Nr. 4641*



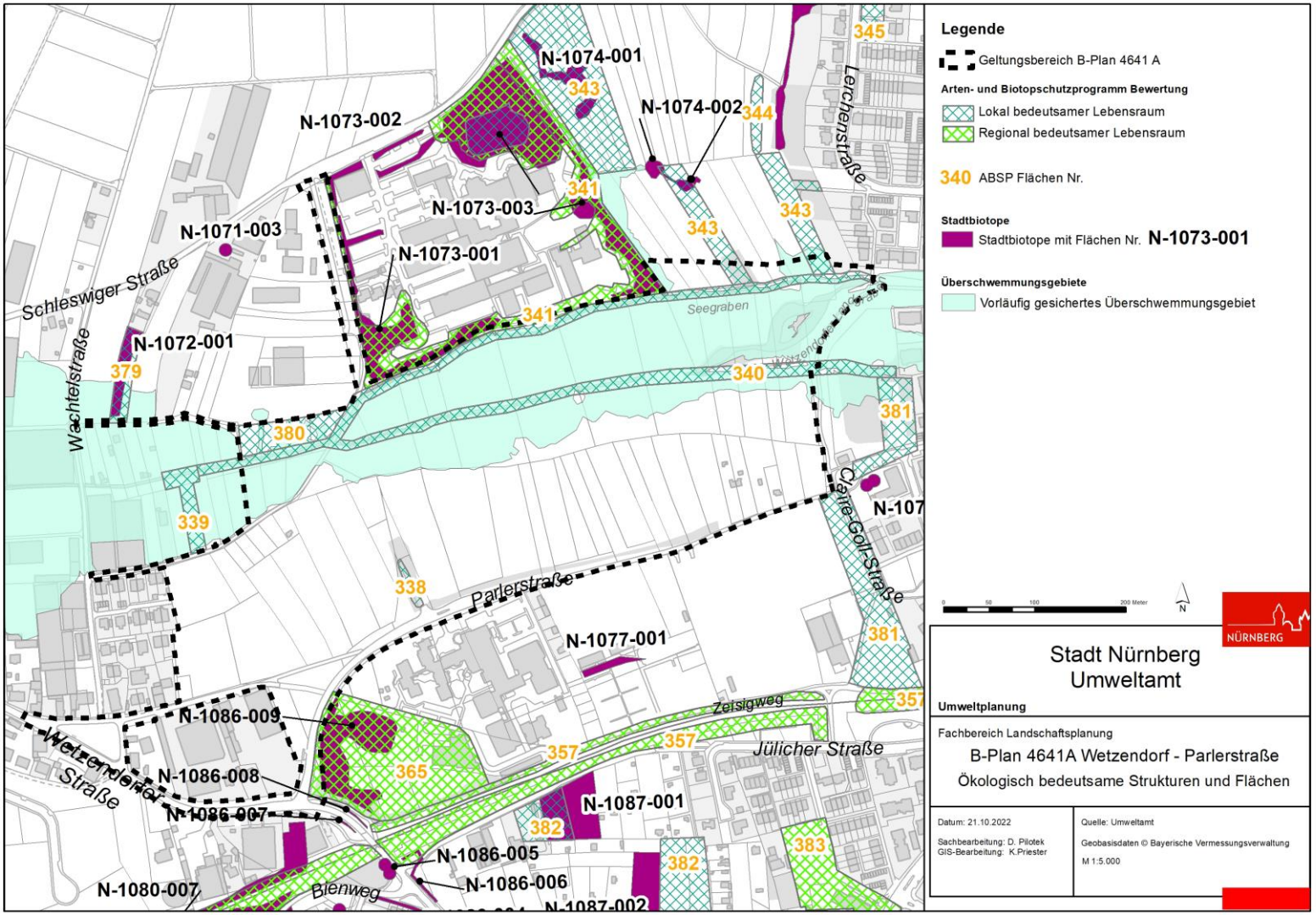
Anlagen *(Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)*

Anlage 2c: Grundwassergleichen (Quelle: R & H Umwelt GmbH, 2021) / *Hinweis: Umgriff „Projektgebiet“ entspricht Geltungsbereich des Gesamt-B-Plans Nr. 4641*



Anlagen *(Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)*

Anlage 3: Ökologisch bedeutsame Strukturen und Flächen



Beschlussvorlage
Stpl/070/2022

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	22.12.2022	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4651 "Volkacher Straße"
für ein Gebiet südlich der Volkacher Straße
Billigung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Umsetzungstabelle Baulandbeschluss
Übersichtsplan
Entwurf der Satzung
Entwurf der Begründung
Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):

Am 12.12.2019 wurde der Investoren-Bebauungsplan Nr. 4651 "Volkacher Straße", der im nördlichen Stadtgebiet - Gemarkung Großgründlach - liegt, eingeleitet und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Vom 13.01.2020 bis 07.02.2020 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.
§ 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse sind in die weiteren Planungen eingeflossen.

Mit dem Bebauungsplan sollen auf ca. 3,8 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 150 Wohneinheiten im Geschoss- und verdichteten Einfamilienhausbau, für eine 4-gruppige Kindertagesstätte, für öffentliche bzw. öffentlich nutzbare Grün- und Spielflächen sowie eine nach Süden abschließende Ortsrandeingrünung geschaffen werden. Die innere Erschließung erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich". Der ökologische Ausgleich erfolgt nach Maßgabe des Umweltberichts auf Flächen innerhalb des Stadtgebiets, der artenschutzrechtliche Ausgleich auf Flächen außerhalb des Stadtgebiets. Zur weiteren Sicherung wird mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Mit dem B-Plan 4651 wird die frühere Planung einer Straße zur Würzburger Straße aufgegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans soll gebilligt und dessen öffentliche Auslegung gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB beschlossen 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:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

siehe Kapitel I.4.4 der Begründung

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4651 „Volkacher Straße“ so erweitert und eingeschränkt wird, wie es sich aus dem Bebauungsplan-Entwurf vom 15.11.2022 ergibt.

2. Der Stadtplanungsausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4651 „Volkacher Straße“ für ein Gebiet südlich der Volkacher Straße vom 15.11.2022 unter Hinweis auf den beigefügten Entwurf der Begründung vom 15.11.2022 und den Umweltbericht vom 14.11.2022.

3. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, den gebilligten Entwurf des Bebauungsplans 4651 „Volkacher Straße“ gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.

Die Beschlüsse sind ortsüblich bekanntzumachen.

Beilage

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4651 "Volkacher Straße" für ein Gebiet südlich der Volkacher Straße Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Die Flächen am südlichen Ortsrand von Großgründlach derzeit im Außenbereich und landwirtschaftlich genutzt - sind im seit 08.03.2006 wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Grünordnungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt. Die dargestellten Flächen sollen jetzt einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Ein Investor beabsichtigt eine Bebauung mit ca. 150 Wohneinheiten im Geschosswohnungs- und verdichteten Einfamilienhausbau, die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie die Herstellung von öffentlichen bzw. öffentlich nutzbaren Grün- und Spielflächen. Ein Großteil der Flächen des Plangebiets befindet sich entweder bereits im Eigentum des Investors oder deren Verfügbarkeit ist mittels Optionsvertrag vorläufig gesichert. Im zentralen Bereich befinden sich zwei Fremdgrundstücke, welche in absehbarer Zeit für eine Bebauung noch nicht zur Verfügung stehen. Sie werden planungsrechtlich vollständig abgebildet und erhalten im Zuge des B-Planes Baurecht ohne die Lasten des städtebaulichen Vertrages tragen zu müssen, die für alle Teilflächen dem Investor obliegen.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen und Berücksichtigung im Entwurf des Bebauungsplans

Vom 13.01.2020 bis 07.02.2020 wurde auf Grundlage des Rahmenplans die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt, parallel dazu die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Aus der Öffentlichkeit gingen ca. 45 Stellungnahmen zu den Themen Verkehr, bezahlbarer Wohnraum, bauzeitliche Störung, städtebaulicher Entwurf, Grünordnung, soziale Infrastruktur, Artenschutz sowie eigentumsrechtlichen bzw. nachbarschaftlichen Belange ein.
Von Seiten der Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen zu den Themen Niederschlagsbeseitigung, Klimaschutz, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen sowie Versorgung des Gebiets ein.
Die Stellungnahmen wurden geprüft und im weiteren Verfahren soweit möglich und erforderlich berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zur Verkehrssituation wurde im Entwurf die planungsrechtlich bisher zulässige Durchbindung der Volkacher Straße zur Würzburger Straße aufgehoben und ein Ringschluss über die verlängerte Veitshöchheimer Straße hergestellt. Der Stellplatzschlüssel orientiert sich an der aktuell gültigen Stellplatzsatzung. Alle Verkehrsflächen im Plangebiet sind verkehrsberuhigt mit entsprechender Gestaltung geplant.

Das städtebauliche Konzept wurde hinsichtlich der Ausrichtung der Baukörper sowie der Geschossigkeiten (zwei bis vier Vollgeschosse) und Dachformen (Satteldächer) mit Rücksicht auf die Bestandsbebauung angepasst. Der westliche Planteil ist geprägt von Geschosswohnungsbau, der östliche von kleinteiliger Reihenhausbebauung. Bezahlbarer, geförderter Wohnraum wird sowohl im Geschosswohnungsbau, als auch im Reihenhausbau vorgesehen. Ergänzt wird die Wohnnutzung durch eine Kindertagesstätte, die über den ursächlichen Bedarf aus dem Plangebiet hinaus das Planungsgebiet versorgt. Vorgesehen sind

eine Krippengruppe, eine Kindergartengruppe und zwei Hortgruppen mit entsprechenden Freiflächen.

Das Planungsgebiet ist mit öffentlichen wie auch privaten Grünflächen ausgestattet. Im Weiteren befinden sich auch private Grünflächen, welche öffentlich genutzt werden können, im Planungsbereich.
Öffentliche Grünflächen sind als Grünanlage sowie als Spielfläche festgesetzt. Öffentlich nutzbare Grünflächen werden als Parkanlage sowie im westlichen Teilbereich als begehbare Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die Ortsrandeingrünung im östlichen Bereich wird als private Grünfläche festgesetzt. Ferner erfolgt eine Begrünung der Baugrundstücke nach den Maßgaben der Begrünungssatzung bzw. in Teilen darüber hinaus.

Der artenschutzrechtliche Ausgleich wird als FCS-Maßnahme außerhalb des Stadtgebiets nachgewiesen. Der naturschutzfachliche Ausgleich wird, sofern nicht im Geltungsbereich erfolgt, im Süden des Stadtgebiets nachgewiesen.

Im Geltungsbereich befinden sich zwei Fremdgrundstücke, für die keine Regelungen im städtebaulichen Vertrag erfolgen. Diese werden als Baugebiet sowie öffentliche Grünfläche festgesetzt. Aufgrund der zentralen Lage der Grundstücke wird die Einbeziehung in den Geltungsbereich im Hinblick auf die städtebaulich geordnete Entwicklung des Planungsbereichs sowie den dringenden Bedarf an Wohnraum als erforderlich erachtet. Die bisher ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung ist bestandsgeschützt weiterhin möglich.

Kosten

Mit dem Investor wird für Grundstücke in seinem Eigentum bzw. seiner sonstigen Verfügungsmöglichkeiten ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen, in dem Regelungen zur Übernahme von Kosten getroffen werden. Der städtebauliche Vertrag wird in gleicher Sitzung im nicht öffentlichen Teil behandelt.

Zeitliche Umsetzung

Nach Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 4651 wird die öffentliche Auslegung im Amtsblatt bekannt gemacht und anschließend durchgeführt.

Fazit

Auf Grundlage des Rahmenplans und der anschließenden Beteiligungen wurde der vorliegende Entwurf erarbeitet. Dieser reagiert auf verkehrliche, grünordnerische, städtebauliche und infrastrukturelle Belange unter Berücksichtigung der Anforderungen und Spielräume aus dem Baulandbeschluss. Der Bebauungsplan Nr. 4651 soll gebilligt und anschließend öffentlich ausgelegt werden.

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4651 "Volkacher Straße" für ein Gebiet südlich der Volkacher Straße Billigung

Umsetzungstabelle Baulandbeschluss – bezogen auf Vertragsflächen gem. stbV

1. Städtebauliche Kennzahlen:

Nutzung	Bruttogeschossfläche (BGF)	Wohneinheiten (WE)	Einwohner (EW)
Wohnen im Geschosswohnungsbau	11.170 m²	98	196
Wohnen im Familienhausbau	4.943 m²	39	121
Kindertagesstätte	981 m²		
Insgesamt:	17.098 m²	137	317

2. Umsetzung Vorgaben Baulandbeschluss

☐ Gebietsumwandlung nach B 4.6 BLB ☒ „reine Lehre“

Bedarfe nach BLB		Soll	Ist	+/-	Begründung (kurz)
sozialer Wohnungsbau	WE	42	35	**- 7**	• Erfüllung EOF im Bereich Familienhausbau • Minderung des EOF im Bereich der Mehrfamilienhäuser durch Kindertagesstätte
	BGF	4.834 m²	3.974 m²	**- 860 m²**	
öffentliche und öffentlich nutzbare Grünflächen	gesamt	5.129 m²	5.030 m²	**- 99 m²**	• im Geltungsbereich, aber außerhalb des Vertragsgebiets, weitere öffentliche Grünfläche mit 1.189 m²
	davon Spielflächen	1.077 m²	1.212 m²	**+ 135 m²**	
soziale Folgebedarfe Plätze gesamt		28	87	**+ 59**	• zur Deckung Kita-Bedarf in Großgründlach bzw. Planungsregion ist Kindertagesstätte über ursächlichen Bedarf hinaus erforderlich
davon Krippe		5	12	**+ 7**	
davon Kindergarten		11	25	**+ 14**	
davon Hort		12	50	**+38**	
Kunst am Bau		17.500m² x 2 Euro	17.500 m² x 2 Euro	**+/- 0**	

3. Fazit:

Für die Grundstücke im Eigentum bzw. der Verfügung des Investors werden die Maßgaben des Baulandbeschlusses hinsichtlich der Grünraumversorgung nahezu vollständig erfüllt. Die Maßgaben hinsichtlich geförderten Wohnraums wurden für den Bereich des Familienhausbaus voll erfüllt. Für den Bereich des Geschosswohnungsbaus wurden die Maßgaben zugunsten einer über den ursächlichen Bedarf hinausgehenden, für den Bedarf des Planungsbereichs erforderlichen Kindertagesstätte unterschritten.

Aufwertungspotential	nicht erfüllt	teils erfüllt	erfüllt	übererfüllt
soziale Infrastruktur				x
öffentliches Grün		x		
neuer Wohnraum			x	
Durchlässigkeit			x	
geförderter Wohnungsbau		x		

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4651 "VOLKACHER STRASSE"

für ein Gebiet südlich der Volkacher Straße

NÜRNBERG

Ö 2



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4651„VOLKACHER STRASSE“

für ein Gebiet südlich der Volkacher Straße

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 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), 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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436), 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), 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 die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 8. November 2022 (GVBl. S. 650) folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4651

§ 1

für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet südlich der Volkacher Straße wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - WA 4)

1.1. Im allgemeinen Wohngebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) WA 1 bis WA 4 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 sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.3. Nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

2.2. In den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3. Bauweise

3.1. Es gilt die offene Bauweise.

3.2. Abweichend davon darf die Länge der Gebäude im Gebiet WA 2.1 maximal 51 m und im Gebiet WA 3.2 maximal 35 m betragen.

3.3. In den Gebieten WA 3.1 und WA 3.2 sind nur Hausgruppen zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhäuser errichtet werden, wenn diese städtebaulich als Hausgruppen in Erscheinung treten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

In den Gebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 sind Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von 3,5 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Summe der Balkonlängen ist auf ein Drittel der Außenwandlänge des jeweiligen Gebäudes zu beschränken. Auf den privaten Terrassen sind Terrassentrennungen (Sichtschutzwände) ggfs. in Verbindung mit Schränken bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig.

5. Abstandsflächen

5.1. Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg einzuhalten.

5.2. In den hinweislich dargestellten Flächen für Carports und Garagen ohne eigene Abstandsflächen, sind abweichend von Punkt 5.1 diese Anlagen mit einer maximalen Wandhöhe von 2,8 m ohne Abstandsflächen und in Abstandsflächen von Gebäuden zulässig.

6. Nebenanlagen

6.1. In den Gebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2 WA 3.1 und WA 3.2 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur Nebenanlagen für Spiel, Freizeit und Erholung, für Müll- und Wertstoffversorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, einschließlich Fahrradboxen, und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser zulässig. Fahrradboxen sind bis zu einer Größe von 4 m² je Wohngebäude zulässig. Die Boxen sind so anzuordnen, dass die Türen beim Öffnen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen.

6.2. In den Gebieten WA 3.1 und WA 3.2 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen je Wohngebäude eine Laube bzw. ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von maximal 6,0 m² zulässig, jedoch nicht in den Vorgärten (Bereich zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche bzw. öffentlicher Grünfläche und Hauseingangsseite).

6.3. Nebenanlagen zur Wärme- und Energieversorgung sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6.4. Nebenanlagen sind mit einer maximalen Gebäudehöhe von 2,7 m zulässig. Bei Nebenanlagen zur Wärme- und Energieversorgung darf die Höhe von technischen Aufbauten sowie notwendige Umwehrungen diese Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

7. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten

7.1. Es gilt die Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugabstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StS) der Stadt Nürnberg in der Fassung vom 14.12.2007

(Amtsblatt S. 457, ber. 2008 S. 15), zuletzt geändert durch Satzung vom 15.12.2016 (Amtsblatt S. 436).

7.2. Stellplätze, Carports und Garagen sowie deren Zufahren sind in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den eigens für diese Zwecke vorgesehenen Flächen zulässig.

7.3. Carports und Garagen sind mit einer maximalen Gebäudeoberkante von 2,8 m zulässig. Bezugspunkt ist jeweils die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der jeweiligen Zufahrt.

7.4. Aneinandergrenzende überdachte Stellplätze sind entweder als Garagen oder als Carports auszuführen.

7.5. In den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 sind Tiefgaragen und deren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu öffentlichen Grünflächen ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

7.6. Der Zu- und Abfahrtsbereich von Tiefgaragenrampen ist einzuhausen und schallabsorbierend auszuführen.

7.7. In den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 sind die nachzuweisenden Fahrradabstellplätze zu mindestens 50 % ebenerdig herzustellen. 50 % der ebenerdig herzustellenden Fahrradabstellplätze sind zu überdachen.

8. Geförderter Wohnraum

8.1. Im Gebiet WA 1 ab dem 2. Vollgeschoss sowie im Gebiet WA 3.1 sind gemäß mit Planzeichen „Flächen für soziale Wohnraumförderung“ festgesetzten Flächen Wohnungen bzw. Wohngebäude so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

9. Versorgungsleitungen

9.1. Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

10. Zu pflanzende Gehölze

10.1. Öffentliche Grünflächen

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage sind 6 Bäume als standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind 3 Bäume gemäß der im Planteil festgesetzten Standorte zu pflanzen. Es sind standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Für die zu pflanzenden Bäume in den öffentlichen Grünflächen sind Bäume der Wuchsklasse I und II mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 3x verpflanzt, zu verwenden. Die Bäume können als Gruppen, Einzelbäume oder Baumreihen gepflanzt werden. Für mindestens 50 % der zu pflanzenden Bäume sind heimische Arten zu verwenden.

10.2. Private Grünfläche

In der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Grünanlage sind 6 Bäume gemäß der im Planteil festgesetzten Standorte als standortgerechte, großkronige Laubbäume der Wuchsklasse I und II mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 3x verpflanzt, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Für mindestens 50 % der zu pflanzenden Bäume sind heimische Arten zu verwenden.

10.3. Ortsrandeingrünung

Zur Schaffung einer strukturreichen Ortsrandeingrünung sind in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Planteil heimische Bäume der Wuchsklasse I und II und

Sträucher mit einer (Mindest-)Wuchshöhe von 80 - 100 cm, 2x verpflanzt zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Die im Planteil zur Pflanzung festgesetzten Bäume im Ortsrand sind mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Zwischen den Bäumen sind mindestens zweireihige Hecken aus Sträuchern (Pflanzabstand 1 m, Pflanzreihenabstand 1,5 m) mit beidseitigem artenreichen, standortgerechten Krautsaum zu pflanzen.

10.4. Private Freiflächen

In den Gebieten WA 2.1 und WA 4 sind je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist pro Grundstück mindestens ein Baum zu pflanzen.

In den Gebieten WA 1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 sind Bäume gemäß der im Planteil festgesetzten Standorte zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, bei bautechnischen Erfordernissen kann der Standort dabei standortnah bis zu 5 m abweichen.

Für die Pflanzungen sind standortgerechte, großkronige Laubbäume der Wuchsklasse I und II mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 3x verpflanzt zu verwenden. Für die in den Hausgärten festgesetzten Bäume im WA 2.2 und im WA 3.2, die dem Ortsrand zugeordnet werden, sind heimische Laubbäume zu verwenden.

10.5. Öffentliche Verkehrsflächen

Innerhalb des öffentlichen Verkehrsflächen sind 17 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Pflanzungen sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II als Hochstämme (Alleebäume) mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, mindestens 4x verpflanzt zu verwenden.

10.6. Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen sind mit Sträuchern oder Hecken in einer Wuchshöhe von 100/150 cm, 2-3 x verpflanzt einzugrünen. Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg ist für je 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Einheiten sind zu durchgrünen, die notwendigen Bäume sind zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Die Anzahl der im Bereich von privaten Stellplatzanlagen gepflanzten Bäume kann auf die nach Festsetzung 10.4 zu pflanzende Anzahl an Bäumen angerechnet werden.

10.7. Wurzelraum

Der durchwurzelbare Bodenraum der Bäume darf ein Volumen von 19 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationstragschicht muss mindestens 1,20 m stark sein. Der durchwurzelbare Bodenraum von Baumstandorten ist spartenfrei herzustellen.

Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb von befestigten Flächen sind mindestens 16 m² große, spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumscheiben herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Dabei darf der durchwurzelbare Bodenraum weiterhin ein Volumen von 19 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationstragschicht muss mindestens 1,20 m stark sein. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,50 m betragen.

An Standorten, an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, muss die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss weiterhin eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 1,20 m haben.

10.8. Ersatzpflanzungen

Bei Abgängigkeit eines Baumes, Strauches oder eines Heckengehölzes sind diese jeweils durch einen standortgerechten Baum, Strauch oder ein Heckengehölz mindestens gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, maximal 5 m vom abgängigen Baum entfernt, vorzunehmen.

11. Begrünung baulicher Anlagen und privater Freiflächen

11.1. Freiflächen

Es sind 40% der Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, vollständig zu begrünen und bei Gehölzen nur standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Vorgärten sind zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Zwischen befestigten Flächen und der öffentlichen Verkehrsfläche muss ein bepflanzter Streifen mit einer Breite von 50 cm angelegt werden.

Versiegelungen dürfen nur in dem für die Erschließung erforderlichen Maß (Wege/Zufahrten/Terrassen) erfolgen. Die Verwendung von Stein-, Kies-, Schotter- oder sonstigen Materialschüttungen in Verbindung mit dem Einbau wasserundurchlässiger Folien, bzw. sonstiger Materialien, welche die Versickerung von Niederschlagswasser behindern oder verhindern und / oder die Bodenfunktionen beeinträchtigen oder schädigen sind grundsätzlich nicht zulässig. Nicht zulässig sind nicht oder nur geringfügig bepflanzte Schottergärten.

11.2. Tiefgaragenüberdeckung

Tiefgaragendecken sind, soweit sie nicht überbaut werden, als Grünfläche anzulegen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationsschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mindestens 80 cm betragen. Bei Pflanzung von Laubbäumen der Wuchsklassen I und II auf Tiefgaragen, muss für jeden Baum auf einer Fläche von mindestens 100 m² eine durchwurzelbare Vegetationstragschicht von mindestens 1,20 m Dicke zur Verfügung stehen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der Tiefgaragen zu berücksichtigen. Überschneidungen bei benachbarten Baumpflanzungen sind dabei möglich.

11.3. Dachbegrünungen

Flachdächer und Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung bis zu 20° sind ab einer Gesamtfläche von 50 m² mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen und technischen Einrichtungen mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Sedum-/Gräser-/Kräutermischung anzusäen und/oder mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig.

Flachdächer von Nebengebäuden oder Nebenanlagen (z.B. Carports, Garagen, Müllgebäude, Gartenhäuser), sowie Tiefgaragenzufahrten sind ab einer Gesamtfläche von 10 m² ganzflächig mit einer Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein.

Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung).

11.4. Fassadenbegrünungen

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

Nebengebäude und Nebenanlagen (z.B. Carports, Garagen, Müllgebäude, Gartenhäuser) sowie Tiefgaragenzufahrten sind auf mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche mit

Kletterpflanzen zu begrünen. Alle 1,5 m ist eine Kletterpflanze zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Freistehende Nebenanlagen zur Energieversorgung (Trafoanlagen) sind an mindestens zwei Seiten mit einer Hecke aus standortgerechten Sträuchern mit einer Wuchshöhe von 100/150 cm, 2-3 x verpflanzt, mit mindestens 3 Trieben, in einem spartenfreien und offen durchwurzelbarem Raum mit einer Mindestbreite von 1,0 m in einem Abstand von 1,0 m zur Nebenanlage zu begrünen.

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

12.1. Der erforderliche ökologische Ausgleich erfolgt auf Flächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs. Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes bei der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden gemäß § 9 Abs 1a Satz 2 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB allen Grundstücken innerhalb der im Planteil festgesetzten Baugebiete folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ganz zugeordnet.

Die im Planteil enthaltenen Festsetzungen für den internen Ausgleich sind:

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrand/Grünzug)

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsflächen sowie die konkrete Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen richten sich im Weiteren nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a- 135 c BauGB (KostenErstS) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. Juli 1998 (Amtsblatt S. 392), geändert durch Satzung vom 21. Juli 2006 (Amtsblatt S. 280).

Neben dem internen Ausgleich sind folgende externe Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen und entsprechend der konkretisierenden arten- und biotoptypbezogenen Maßnahmen herzustellen:

- Ausgleich auf Teilflächen von 3.970 m² des Flurstücks Nr. 536 Gmkg. Reichelsdorf. Entwicklungsziel ist ein typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum.

12.2. Versickerungsfähige Beläge

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

13. Artenschutz

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

V5: 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 %).

V4: Außenanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten und auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist unzulässig. Lampen dürfen maximal 45° Grad zur Vertikalen (nach unten) abstrahlen, die Einstrahlung in Grünflächen, insbesondere Hecken und Bäume, ist durch eine entsprechende Ausrichtung und Abschirmung zu verhindern. Es sind Leuchtmittel mit möglichst geringer Leuchtdichte

sowie ohne Anteile von UV- und Infra-rotlicht zu verwenden. Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.

14. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen / Örtliche Bauvorschriften

14.1. Dächer, die als Flachdächer ausgeführt sind, sind bis maximal 5° Neigung zulässig.

14.2. Dächer, die als Satteldächer ausgeführt sind, sind von 15° bis maximal 40° Neigung zulässig.

14.3. Im Plangebiet sind Carports und Garagen sowie Nebenanlagen bzw. Einrichtungen i. S. v. Punkt 6.1 bis 6.3 der textlichen Festsetzungen mit einem Flachdach mit einer Neigung von max. 5° zulässig.

14.4. In den Gebieten WA 2 – WA 4 sind Dachgauben zulässig. Ihre Breite darf in der Summe maximal die halbe Dachlänge betragen. Die Gauben sind mit gerader oberer Abdeckung auszuführen. Der obere Abschluss der Gaube muss mindestens einen Meter unter dem First des Gebäudes liegen, bei senkrechter Ermittlung.

14.5. In den Gebieten WA 2 – WA 4 sind Zwerchgiebel zulässig, sofern diese flächenbündig zur Außenwand der darunterliegenden Geschosse positioniert sind. Zwerchgiebel sind nur auf der Eingangsseite mit bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.

14.6. Technische Aufbauten auf Flachdächern, wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Funkantennen sowie Dachaufgänge müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden. Hiervon ausgenommen sind notwendige Schornsteine von technischen Anlagen.

Sie dürfen die Attikahöhe um maximal 1,50 m überschreiten. Die Grundfläche darf maximal 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung.

Technische Dachaufbauten, die höher als 1 m bezogen auf die Oberkante des Daches sind, sind einzuhausen und zu begrünen.

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

Je Gebäude sind Dachaufbauten zur Erschließung begehbarer Dachflächen mit einer Grundfläche bis zu 35 m² zulässig. Ihre Höhe darf maximal 2,50 m über Attikahöhe liegen. Pergolen in maximal 2,50 m Höhe und Umwehrungen von begehbaren, gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen sind zulässig, soweit sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden.

15. Einfriedungen

15.1. Einfriedungen sind in den Baugebieten nur in Form von Hecken oder von mit Hecken hinterpflanzten, sichtdurchlässigen Zäunen (z.B. Stablatten- Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) zulässig. Sichtdurchlässige Zäune sind ausschließlich bis zu einer Höhe von 1,2 m und ohne durchgehende Sockelleisten mit einer Bodenfreiheit von mindestens 12 cm zulässig. Einfriedungen von Stellplätzen sind an den, der öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seite unzulässig.

15.2. Die privaten Freiflächen sind gegenüber den mit Geh- und Nutzungsrechten belegten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hin gem. Punkt 15.1 der Satzung einzufrieden. Die Einfriedungen sind dauerhaft zu unterhalten.

§ 3

Hinweise

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Die Mindestabstände von Pflanzungen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gem. Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) sind zu beachten.

§ 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig tritt für diesen Bereich der Bebauungsplan 4174 genehmigt mit R.E. Nr. 220/4622N-15/83 vom 20.01.1984 (Amtsblatt Nr. 4 vom 29.02.1984, S. 38), außer Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

NÜRNBERG

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4651

„VOLKACHER STRASSE“

für ein Gebiet südlich der Volkacher Straße

Stand: November 2022



Luftbild@ Stadt Nürnberg 2020

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4651
„VOLKACHER STRASSE“
für ein Gebiet südlich der Volkacher Straße

INHALTSVERZEICHNIS

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 6

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 6

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 8

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 8

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie 8
I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur 8
I.3.1.3. Verkehr 8
I.3.1.4. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft 9
I.3.1.5. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.) 9

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 10

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 10
I.3.2.2. Fachplanungsrecht 11

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 12

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation 12
I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse 13
I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe/ sonst. Stadtratsbeschlüsse 13

I.4. PLANUNGSKONZEPT 14

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 14

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR 14

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 15

I.4.4. Gender und diversity 15

I.4.5. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG 15

I.4.6. GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN 16

I.4.6.1. Grünordnerisches Konzept 16
I.4.6.2. Naturschutzfachlicher Ausgleich **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

I.4.7. Artenschutz 18

I.4.8. IMMISSIONSSCHUTZ 18

I.4.8.1. Lärmimmissionsschutz 18

I.5. Erforderliche Festsetzungen und Kennzeichnungen 19

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 19

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 20

I.5.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 21

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN 21

I.5.5. NEBENANLAGEN 21

I.5.6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, Carports, Garagen und TIEFGARAGEN mit ihren einfahrten 22
I.5.7. Geförderter Wohnungsbau 22
I.5.8. VERKEHRSFLÄCHEN 23
I.5.9. VERSORGUNGSANLAGEN 23
I.5.10. Führung unterirdischer Versorgungsleitungen 23
I.5.11. zu pflanzende GEhölze 23
I.5.12. Begrünung baulicher ANlagen und privater Freiflächen 27
I.5.13. Flächen für die Landwirtschaft 29
I.5.14. Geh- und Nutzungsrechte 29
I.5.15. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 29
I.5.16. Artenschutz 30
I.5.17. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN 30
I.5.18. Einfriedungen 31

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 31

I.7. BETEILIGUNGEN 33

I.7.1. Frühzeitige beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäss § 4 Abs. 1 BauGB 33
I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäss § 3 Abs. 1 BauGB 34
I.7.3. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäss § 4 Abs. 2 34
I.7.4. Öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB 34

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN: 34

I.9. KOSTEN 35

II. UMWELTBERICHT, Stand 14.11.2022 als gesonderter Textteil

III. QUELLEN / FACHGUTACHTEN

- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abruf der Homepage am 24.06.2021
- Beschluss des Stadtplanungsausschusses (AfS) vom 09.07.2009 über die „Standards für die Festsetzung öffentlicher Grünflächen in Wohnbereichen“
- Bodenbrüterkartierung im Knoblauchsland 2020, IVL (Institut für Vegetationskunde und Landschaftsökologie), 16.10.2020
- Bodengutachten (Schulze & Lang, 18.05.2018)
- Entwicklungskonzept „Multifunktionale Auenlandschaft Gründlachtal“, wgf Landschaft, 17.05.2019
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg, 08.03.2006, mit der letzten Änderung vom 17.03.2021

- Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg, Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat; erstellt durch GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg, September 2015
- Gutachterbericht Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK), Becker Giseke Mohren Richard Landschaftsarchitekten, Februar 2014
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Bayerische Staatsregierung, 01.09.2013, zuletzt geändert am 03.12.2019
- Mobilisierung von Wohnbauflächen. Bericht an die Fraktionen, Baureferat Stadtplanungsamt, Nürnberg, November 2011
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Grosser-Seeger & Partner, Nürnberg, 26.10.2021
- Revierkartierung besonders wertgebender Vogelarten mit Fokus auf Bodenbrüter (IVL, 09/2018)
- Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung. ifB Sorge, Nürnberg, 24.08.2021
- Stellungnahme zu Grundwasseraufstau/-absenkung. Schulze und Lang, Spardorf, 15.06.2022
- Umweltatlas. Lärmbelastungskataster, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2017
- Entwässerungskonzept, IB Siegle & Grosser-Seeger & Partner, 27.07.2022

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4651
„VOLKACHER STRASSE“
für ein Gebiet südlich der Volkacher Straße

PLANBERICHT

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

Für das Gebiet südlich der Volkacher Straße soll der Bebauungsplan Nr. 4651 „Volkacher Straße" aufgestellt werden. Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Nürnberg im Stadtteil Großgründlach und ist ca. 3,8 ha groß.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zu schaffen. Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. Wiedernutzung von Brachflächen, Gebäudeleerstand, Nachverdichtungen etc.) durchgeführt werden. Eine Innenentwicklung wird in der Stadt Nürnberg bereits vollzogen (z.B. Konversion ehemaliger Bahn- und Gewerbeflächen). Der allgemein hohen Nachfrage nach Wohnflächen in der Stadt Nürnberg kann aber allein durch diese Maßnahmen nicht begegnet werden, so dass auch die Entwicklungspotenziale für Wohnbauflächen im Außenbereich, die im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg als solche dargestellt sind, herangezogen werden müssen.[1]

Im „Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“ (Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat; erstellt durch GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg, September 2015) wird aufgezeigt, dass die wachsende Nachfrage nach Wohnraum in Nürnberg in den vergangenen Jahren nicht befriedigt werden konnte. Die verhaltene Neubautätigkeit ist dabei nicht auf das fehlende Investitionsinteresse der Bau- und Immobilienwirtschaft zurückzuführen. Ursächlich sind in erster Linie fehlende Wohnbauflächen. In der Konsequenz hat sich in den letzten Jahren ein hoher Nachfrageüberhang aufgebaut. Da auch in den nächsten Jahren mit einem deutlichen Nachfrageanstieg zu rechnen ist und kurzfristig kaum größere Potenzialflächen zur Verfügung stehen, wird sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt tendenziell weiter anspannen.

Anhaltende Preissteigerungen bei den Miet- und Immobilienpreisen, aber auch die große Zahl an Vormerkungen von berechtigten Haushalten für geförderten Wohnraum sind Indizien für einen seit Jahren angespannten Wohnungsmarkt in Nürnberg. Ein Grund dafür ist der anhaltende Bevölkerungszuwachs infolge des wirtschaftlichen Wachstums und der damit einhergehenden Attraktivität Nürnbergs. Seit 2010 ist die Bevölkerung um mehr als 34.000 Personen gewachsen, dies entspricht der Größe einer Stadt wie Forchheim. Auch für den zukünftigen Wohnungsneubaubedarf ist die Bevölkerungsentwicklung ein Faktor, den es zu berücksichtigen gilt. Zur genauen Betrachtung wird vom Amt für Stadtforschung und Statistik (StA) der Stadt Nürnberg eine eigene gesamtstädtische und kleinräumige Prognose erstellt und veröffentlicht, die der kommunalen Infrastrukturplanung zugrunde liegt.

[1] vgl. hierzu das Resümee (S. 11) im Bericht des Stadtplanungsamtes „Mobilisierung von Wohnbauflächen“ (Stand November 2011).

Neben dem Bedarf aufgrund von Entwicklungen der Bevölkerungszahl gibt es weitere Faktoren, die den aktuellen Wohnungsneubaubedarf in Nürnberg bestimmen. Gemäß der letzten Bedarfsermittlung besteht bis 2035 ein Wohnungsneubaubedarf von rund 27.100 Wohnungen, d.h. im Durchschnitt jährlich knapp 2.000 Wohneinheiten. Nicht einmal die Hälfte hiervon beläuft sich auf den Zusatzbedarf infolge einer weiter steigenden Einwohnerzahl. Allein bis 2025 besteht ein Nachholbedarf von rund 530 Wohnungen pro Jahr, der aus einer zu geringen Bautätigkeit in den letzten Jahren resultiert. Hinzukommen bis 2035 nochmals rund 600 Wohneinheiten pro Jahr als Substitutionsbedarf, der aufgrund der Verringerung des Wohnungsbestandes durch Abriss und Zusammenlegung von Wohnungen entsteht. Auch gesellschaftliche Veränderungen, wie der Anstieg der Wohnfläche pro Kopf durch eine Zunahme an Einpersonenhaushalten, ein gestiegener Bedarf an zeitgemäßen, barrierearmen und familienfreundlichen Wohnungen tragen zur Anspannung des Nürnberger Wohnungsmarktes bei. Da sich viele Haushalte bei der Wohnungssuche nicht ausschließlich auf Nürnberg fokussieren, besteht die Gefahr einer verstärkten Abwanderung.

Die Stadt Nürnberg steht damit vor der Herausforderung, möglichst kurzfristig weitere Wohnbauflächen zu entwickeln. Sollte dies nicht gelingen, wird sich der Nachfrageüberhang weiter erhöhen. Die Folgen sind eine anhaltende dynamische Preisentwicklung, eine verstärkte Abwanderung ins Umland und Marktzugangsprobleme für Haushalte mit geringem und zunehmend auch mittlerem Einkommen. Dementsprechend hoch ist der Handlungsdruck, neue Wohnbauflächen zu mobilisieren und damit den Druck auf dem Wohnungsmarkt zu dämpfen.

Das Ziel „Mehr Wohnungen für Nürnberg“ ist darüber hinaus wesentlich, um einer dynamischen Mietpreisentwicklung entgegenzuwirken. Daher verfolgt der Bebauungsplan in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag auch das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Mietpreissteigerungen in Nürnberg sind Ausdruck eines deutlichen Nachfragezuwachses in den letzten Jahren. Diesem Nachfragezuwachs sollte durch eine entsprechende Angebotsausweitung Rechnung getragen werden. Der Wohnungsneubau – auch wenn dieser nicht auf den geförderten Bereich beschränkt ist – ist der entscheidende Schlüssel zur Behebung von Wohnungsengpässen und zur Dämpfung von Mietensteigerungen. Ziel der Stadt Nürnberg ist es, der sich weiter ausdifferenzierenden Nachfrage ein breit gefächertes Wohnungsangebot gegenüberzustellen.

Die Stadt Nürnberg reagiert mit dem Bebauungsplan Nr. 4651 auf den hohen Wohnbedarf im Stadtgebiet. Es wird eine städtebauliche und architektonisch qualitätvolle Bebauung angestrebt, die auch eine höhere Bebauungsdichte ermöglicht. Durch verschiedene Strukturen sollen unterschiedliche Bevölkerungsschichten angesprochen werden, so dass ein stabiles Quartier entstehen kann.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg ist der Geltungsbereich größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Die im B-Plan Nr. 4174 vorgesehene Durchbindung der Volkacher Straße zur Würzburger Straße ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Durchbindung der Straße wird nicht mehr als erforderlich gesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4174 werden in diesem Teilbereich aufgehoben. Eine Entwicklung des gesamten Bereiches ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Bei der Erstellung des Planungskonzeptes wurde auch darauf geachtet, dass unter Beachtung der Eigentumsverhältnisse eine abschnittsweise Umsetzung des Bebauungsplanes möglich ist.

Die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke im Geltungsbereich sollen einer Bebauung zugeführt werden. Der Nachfrage nach Wohnbauflächen soll in diesem Bereich mit dem Bau von ca. 150 neuen Wohneinheiten begegnet werden. Am Süd- und Westrand des Geltungsbereichs soll – der FNP-Darstellung entsprechend – eine adäquate Ortsrandeingrünung geschaffen werden. Es entsteht ein multifunktionaler Ortsrand, mit integrierter Wegeführung, welcher für die Bevölkerung eine Erholungsfunktion beinhaltet.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Plangebiet befindet sich großräumig betrachtet im Nordwesten der Stadt Nürnberg, zwischen den Ausfallstraßen B 4 (Erlanger Straße) und der Autobahn BAB 73.

Das Plangebiet liegt im Südosten des Siedlungsbereichs von Großgründlach. Die Ortschaft wurde 1972 in die Stadt Nürnberg eingemeindet und ist ein Ortsteil im Knoblauchsland. Großgründlach bildet mit Reutles im Nordosten eine geschlossene Siedlung. Im Süden grenzt unmittelbar die Schmalau an.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die Volkacher Straße und die bestehende Wohnbebauung an der Volkacher Straße
- Im Osten durch die bestehende Wohnbebauung an der Volkacher Straße sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Anschlussstelle an die Würzburger Straße
- Im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Großgründlach die Flurstücke mit den Nummern 104/2 (tlw.), 145/30 (tlw.), 145/31 (tlw.), 145/36, 168, 168/3, 169, 170/1, 171/1, 173/1, 174/1, 175/2, 175/3, und in der Gemarkung Boxdorf die Flurstücke mit den Nummern 302/1 (tlw.), 303, 304/1, 305/1, 306/1, 307 (tlw.), 307/1, 315 (tlw.), 319 (tlw.), 322 (tlw.), 323/3 (tlw.) und 323/4.

Die Topographie steigt im Plangebiet von ca. 295 m ü. NHN im äußersten Westen auf ca. 299 m ü. NHN südwestlich des mittig verlaufenden Feldwegs und bildet dort eine leichte Kuppe aus. Östlich des Feldweges fällt die Topographie von ca. 299 m ü. NHN nach Süden ab, nach Osten steigt sie leicht an. Der Höhenunterschied beträgt hier max. 2 m. Die höchsten Punkte liegen im Zentrum des Plangebiets sowie im östlichen Bereich mit jeweils ca. 299 m ü. NHN. Der tiefste Punkt liegt im Nordwesten bei ca. 294,6 m ü. NHN. Zur Würzburger Straße hin fällt das Plangebiet auf ca. 295 m ü. NHN.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut. Im Nordosten verläuft ein Feldweg von Ost nach West, der im Bebauungsplan Nr. 4174 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist.

Die im Norden angrenzende Wohnbebauung besteht aus ein- bis zweigeschossigen Reihen- und Einzelhäusern. Die Dächer sind als Satteldächer, teilweise mit Gauben, ausgeführt. Garagendächer sind überwiegend als Flachdächer ausgeführt und teils auch in Garagenhöfen zusammengefasst.

I.3.1.3. Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Norden über die Volkacher Straße. Diese ist im Westen über die Großgründlacher Hauptstraße oder die Schweinfurter Straße an das übergeordnete Verkehrsnetz (B 4, Kreisstraße N 3) angeschlossen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Norden des Plangebiets liegt die Bushaltestelle „Hansengarten“. Von hier verkehren im Einrichtungsbetrieb Richtung Osten die Linien 31 (Herrnhütte-Großgründlach), 179 (Fürth

Süd-Großgründlach), 290 (Nürnberg Am Wegfeld-Waldkrankenhaus) und N10 (Nürnberg Hauptbahnhof-Erlangen Hugenottenplatz). Die Linien 31 und 290 fahren die Straßenbahnhaltestelle „Am Wegfeld“ an. Von dort verkehrt die Straßenbahnlinie 4 in Richtung Nürnberger Zentrum.

Radverkehr

Die Volkacher Straße liegt in einer Tempo 30-Zone, in der keine gesonderten Radverkehrsanlagen benötigt werden. Durch den zentralen Bereich des Plangebietes verläuft in Nord/Süd-Richtung ein als „öffentlicher Feld- und Waldweg" gewidmeter Weg, der von Zufußgehenden und Radfahrenden genutzt werden kann und eine wichtige Geh-/Radwegverbindung zwischen Großgründlach und der Würzburger Straße herstellt.

I.3.1.4. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft

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

I.3.1.5. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)

Altlasten

Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen, Altlasten und Altablagerungen liegen nicht vor (ABuDis, Abfrage 13.11.2018).

Lärm

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets befinden sich keine klassifizierten Straßen. Lärmimmissionen im Gebiet von stärker befahrenen Straßen im weiteren Umfeld des Plangebiets (Würzburger Straße in ca. 400 m Entfernung zur geplanten Baufläche im Süden und Erlanger Straße (B 4) in ca. 750 m Entfernung im Osten) bleiben gemäß Lärmkartierung Bayern (LFU 2012) mit ihren gemittelten Immissionspegeln für L_{DEN} unter 55 dB(A) und für L_{night} unter 50 dB(A). Daher sind zunächst keine Beeinträchtigungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm zu erwarten.

Auswirkungen von Fluglärm im relevanten Umfang auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten. Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Lärmschutzbereiche der Fluglärmschutzverordnung Nürnberg (FluLärmV N) vom 09. September 2014.

Südwestlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Aussiedlerhof. Es handelt sich dabei um einen Nebenerwerbsbetrieb. Die dortige Tierhaltung beschränkt sich aktuell auf die Haltung von nur wenigen Hühnern.

Darüber hinaus kommt es durch die Bewirtschaftung der umliegenden Felder zu temporären Geräuscheinwirkungen aus der Landwirtschaft. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung auf den Grundstücken im Geltungsbereich, die nicht dem Investor gehören, (Flst. Nrn. 168 und 168/3, Gmkg. Großgründlach) kommt es bis zur Umsetzung des Vorhabens hier auch zu temporären Geräuscheinwirkungen.

Da im Umfeld keine relevanten Emissionsquellen gewerblicher Betriebe bestehen, sind auch Gewerbelärmeinwirkungen nicht zu erwarten.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a. Raumordnung (LEP – Ziele der Raumordnung, Regionalplanung Region Nürnberg)

Im LEP 2020 ist die Stadt Nürnberg hinsichtlich ihrer zentralörtlichen Funktion gemeinsam mit ihren Nachbarstädten Fürth, Erlangen und Schwabach als (europäische) Metropole im Regierungsbezirk Mittelfranken bestimmt. Gemäß LEP 2020 ist eine Entwicklung der europäischen Metropolregionen in wirtschaftlicher, verkehrlicher, wissenschaftlicher, kultureller und touristischer Hinsicht anzustreben. Eine Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden, daher sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der Regionalplan der Region Nürnberg sieht für die Entwicklung von Siedlungen eine Orientierung an den Prinzipien der Nachhaltigkeit vor. Der große Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll als regionaler und überregionaler Siedlungsschwerpunkt gestärkt werden. In der Metropole Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach soll durch die Neuerrichtung von Wohnungen eine Verbesserung der Wohnungsversorgung erzielt werden. Im Regionalplan ist südlich an das Plangebiet angrenzend ein regionaler Grünzug dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 4651 wird unter Berücksichtigung dieser Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt (§ 1 Abs. 4 BauGB).

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg ist das Plangebiet, mit Ausnahme eines knapp zehn Meter breiten Streifens im Südosten des Plangebiets sowie der Verbindung zur Würzburger Straße, als Wohnbaufläche dargestellt. Da die Aufstellung eines Bebauungsplans eine stärker verdeutlichende Planstufe darstellt, wird von den räumlichen Abgrenzungen des parzellenunscharfen FNP abgewichen und die dargestellte Wohnbaufläche geringfügig weiter ausgelegt. Dieser Streifen ist derzeit als Fläche für Landwirtschaft dargestellt und hat sonst keine besondere Bestimmung. Die Verbindung zur Würzburger Straße ist bereits nur noch als Fläche für Landwirtschaft dargestellt, obwohl sie im Bebauungsplan Nr. 4174 als Verkehrsfläche festgesetzt ist.

Im Süden und Westen des Plangebiets ist im FNP eine Ortsrandeingrünung dargestellt, die im Bebauungsplan Berücksichtigung findet. Um diese Ortsrandeingrünung in ausreichender Breite zu errichten, ist es im Südosten des Plangebiets notwendig von der räumlichen Abgrenzung der Wohnbaufläche des Flächennutzungsplans abzuweichen. Die durch den FNP vorgesehene städtebauliche Entwicklung von Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung auf der einen und landwirtschaftlicher Fläche auf der anderen Seite wird durch die Abweichung der räumlichen Abgrenzung nicht beeinträchtigt. Damit erfüllt die beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets das Entwicklungsgebot der verbindlichen Bauleitplanung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird auf ein hohes Konfliktpotential mit Ökologie und Landschaft im Plangebiet hingewiesen. Weitere Hinweise beziehen sich auf die Belange des Immissionsschutzes bzgl. des Aussiedlerhofes westlich des Plangebiets, auf die kurz- bis mittelfristige Realisierbarkeit, die gegebene Nähe zu Naherholungsbereichen, die Möglichkeit der Schaffung von Ladenstrukturen und die besondere Eignung für Einfamilienhausbebauung. Das im FNP angesprochene landschaftliche Vorbehaltsgebiet ist im aktuellen Regionalplan nicht mehr enthalten, da hier nur noch das Landschaftsschutzgebiet weiter im Süden übernommen ist.

Die im FNP angesprochene kleinteilige Eigentümerstruktur konnte durch den Erwerb des Großteils der Flächen durch einen Investor bereits behoben werden. Die im FNP benannte Verbindung zur Würzburger Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4174 „für das Gebiet östlich der Veitshöchheimer Straße und beiderseits der verlängerten Volkacher Straße“ und wird durch den Bebauungsplan Nr. 4651 „Volkacher Straße“ überplant. Der

Anschluss der Volkacher Straße an die Würzburger Straße ist für die Planung keine Voraussetzung, da die Erschließung auch ohne Durchbindung gewährleistet ist und das entstehende Verkehrsaufkommen über bestehende Straßen abgewickelt werden kann. Darüber hinaus ist die Verbindung aus verkehrsplanerischer Sicht entbehrlich und kann entfallen.

In Bezug auf Landwirtschaft und Freiraum finden sich folgende Hinweise im FNP: Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. Ackerbau in der historischen Kulturlandschaft Knoblauchsland mit geringem Naherholungspotential. Die Ausstattung mit naturnahen Biotopstrukturen ist gering, es finden sich aber teilweise Böden mit Arten- und Biotopschutzfunktion.

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Bauschutzbereich gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG), der nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen wurde.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Für einen Teilbereich des Plangebiets liegen planungsrechtliche Festsetzungen im Sinne des § 30 BauGB vor. Im Nordosten und im zentralen Bereich des Plangebiets liegen Feldwege und Teile der Volkacher Straße sowie die Durchbindung der Volkacher Straße zur Würzburger Straße im Geltungsbereich des am 29.02.1984 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans Nr. 4174 „für das Gebiet östlich der Veitshöchheimer Straße und beiderseits der verlängerten Volkacher Straße“, der hier eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzt. Diese Festsetzungen werden im Zuge der Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 4651 „Volkacher Straße“ aufgehoben. Die vom Bebauungsplan Nr. 4174 vorgesehene Verbindung zur Würzburger Straße wird damit hinfällig.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Der Planbereich zählt, mit Ausnahme der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4174 liegenden Flächen, zum planungsrechtlichen Außenbereich. Die überlagernden Flächen sind als Verkehrsflächen festgesetzt, Bauflächen sind in den betreffenden Bereichen keine vorhanden. Somit richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Planaufstellung nach § 35 BauGB.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz/ Wasserschutz

Schutzgebiete oder -objekte nach Naturschutzrecht sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Im Süden in ca. 10 m bzw. von den geplanten Bauflächen in ca. 150 m und im Norden in ca. 250 m Entfernung liegen Teilgebiete des Landschaftsschutzgebiets (LSG) Gründlachtal-Ost (LSG-00536.13). Innerhalb des LSG an Mühlbach und Schlottareuthgraben liegen mehrere Teilflächen kartierter Biotope der Stadtbiotopkartierung. Die dem Plangebiet am nächsten liegenden Teilflächen sind den Biotopen N-1507, N-1561, N-1562, N1564 und N1565 zugeordnet. Im Geltungsbereich befinden sich keine kartierten Biotope oder auch geschützte Lebensräume nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. Art. 23 Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG).

Im Hinblick auf Wasserschutzgebiete liegen keine förmlichen Ausweisungen für das Planungsgebiet vor.

I.3.2.2.b. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Im Planbereich sind keine Bau- oder Kulturdenkmäler bekannt. Es liegen auch keine Kenntnisse über Bodendenkmäler im Plangebiet vor (Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas, Abfrage vom 02.11.2021). Es gilt allgemein die Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG), wonach derjenige, der Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet ist, dies unverzüglich

der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 DSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

I.3.2.2.c. Lärmschutzzonen

Im Planbereich sind keine Lärmschutzzonen ausgewiesen. Laut Flächennutzungsplan Nürnberg vom 08.03.2006 reicht der Lärmschutzbereich des Flughafens Nürnberg lediglich bis an die Südgrenze des angrenzenden Ortsteils Boxdorf heran. Der Ortsteil Großgründlach und insbesondere das Plangebiet sind nicht betroffen. Durch die Fluglärmschutzverordnung Nürnberg (FluLärmV N) vom 09. September 2014 wurde diese Zone neu abgegrenzt, doch auch hier liegt der Geltungsbereich außerhalb der Zonen.

I.3.2.2.d. Hochwasserschutz / wasserrechtliche Bindungen

Im Geltungsbereich bestehen keine Grundwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete oder andere wasserrechtliche Bindungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Auch der südliche Teil des Geltungsbereichs ist nicht Bestandteil des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Gründlach mit ihren Nebengewässern, er liegt aber in einer Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}. Diese beschreibt das Ausmaß der betroffenen Fläche eines Extremhochwassers (i.d.R. 1000-jährliches Hochwasser). Da hier jedoch entsprechend der tatsächlichen Nutzung landwirtschaftliche Flächen festgesetzt werden, sind keine Konflikte zu erwarten. Es sind auch keine Hochwasserentstehungsgebiete i.S.d. § 78d Abs. 1 WHG vorhanden.

Oberirdische Gewässer sind nicht betroffen.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Das Plangebiet ist entsprechend der Bevölkerungsdichte im Knoblauchsland in die soziale Infrastruktur eingebunden.

Ein Kindergarten und -hort mit insgesamt 60 Plätzen befindet sich im Ortsteil in der Georg-Horner-Straße 13 in ca. 550 m Entfernung zum Plangebiet. Ein weiterer Kindergarten befindet sich in ca. 1 km Entfernung (Am Pfarrbaum 10) zum Plangebiet.

In Großgründlach besteht derzeit kein weiterer Ausbaubedarf im Krippenbereich, da das Versorgungsziel von 48% in der Planungsregion (Großgründlach, Boxdorf, Neunhof, Buch, Almoshof) gedeckt werden kann. Durch die Inbetriebnahme einer weiteren Einrichtung direkt in Großgründlach kann ab Herbst 2021 der Bedarf im Kindergartenbereich nahezu vollständig gedeckt werden. Im Hortbereich besteht derzeit ein Ausbaubedarf von 75 Plätzen um eine Versorgungsquote von 60% zu decken.

Die vorliegende Planung sieht die Errichtung von insgesamt 150 Wohneinheiten teilweise im Geschosswohnungsbau, teilweise im Einfamilienhausbau vor. Hierdurch wird ein Bedarf von 28 Kinderbetreuungsplätzen ausgelöst. Außerdem sind durch die Neuausweisung der Wohnbauflächen im Plangebiet 16 Schüler/-innen im Grundschulalter sowie 14 Schüler/-innen im Mittelschulalter zu erwarten.

In ca. 800 m Entfernung befindet sich die Grundschule Großgründlach in der Reutleser Straße 6. Die Grundschule ist zweizügig, was auch unter Berücksichtigung des Plangebiets ausreichend ist.

Die weiterführenden Schulen sind mit Bussen, U-Bahn oder Straßenbahn in 15 bis 50 min. Fahrzeit erreichbar. Die nächst gelegenen, weiterführenden Schulen sind die Friedrich-

Staedtler-Mittelschule, die Geschwister-Scholl-Realschule, die Peter-Vischer-Realschule sowie das Peter-Vischer-Gymnasium. Hinsichtlich der Mittelschule ist das Raumangebot der Friedrich-Staedtler-Mittelschule, in deren Sprengel das Plangebiet liegt, angespannt und es kann durch den Anstieg der Bevölkerung aus dem Plangebiet zu Klassenmehrungen kommen und damit einhergehend Baumaßnahmen notwendig werden.

Laut Pflegebedarfsplanung gemäß Art. 69 des Gesetzes zur Ausführung der Sozialgesetze (AGSG) besteht für die Stadt Nürnberg ein Bedarf an stationären Pflegeeinrichtungen (Pflegeheimen). Insbesondere im Nürnberger Norden (Planungszone Statistischer Stadtteil 7), zu dem auch Großgründlach gehört, mangelt es an stationären Pflegeplätzen für pflegebedürftige Seniorinnen und Senioren. Eine entsprechende Einrichtung mit etwa 80 bis 120 Plätzen im Umgriff des Bebauungsplans ist daher als bedarfsgerecht anzusehen. Eine Pflegeeinrichtung ist zum aktuellen Zeitpunkt im Plangebiet nicht vorgesehen, die Errichtung wäre jedoch in allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich zulässig.

Einkaufsmöglichkeiten des Grundbedarfs befinden sich in Großgründlach selbst in ca. 1 km Entfernung.

Öffentliche Spielplätze befinden sich westlich und nordwestlich des Plangebietes in 700 m bis 850 m Entfernung. Im Planungsbereich Großgründlach/Reutles (Nr. 46) besteht laut Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ (Teilfortschreibung von 2019) derzeit ein Spielflächendefizit von 1.237 m². Durch die ca. 150 geplanten Wohneinheiten würde ein zusätzlicher Bedarf von ca. 1.214 m² Spielflächen entstehen (52 WE im Einfamilienhausgebiet x 3,1 EW + 98 WE im Mehrfamilienhausgebiet x 2,0 EW x 3,4 m² Spielfläche).

Gemäß Gesamtstädtischen Freiraumkonzept (GFK) besteht im Planungsbereich Großgründlach (Nr. 46) ein ungedeckter Bedarf an 2,9 ha öffentlicher Grünflächen. Der Planungsbereich gilt damit als stark unterversorgt. Durch die Planung entsteht ein neuer Bedarf an öffentlichen Grünflächen von ca. 5.500 m². Nördlich des Plangebiets in ca. 150 m Entfernung befinden sich der Schlottareuthgraben und südlich des Plangebiets in ca. 40 m Entfernung die Gründlach sowie in ca. 60 m Entfernung der Mühlbach. Der Schlottareuthgraben ist im Siedlungsbereich verrohrt.

Sport- und Bewegungsmöglichkeiten im Umfeld des Plangebiets (ca. 1,6 km Entfernung) sind u.a. in Form von Tennis-, Fußball- und Hockeyplätzen vorhanden.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Der Investor hat die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4651 „Volkacher Straße“ gelegenen Grundstücke mit Ausnahme von drei Flurnummern sowie der öffentlichen Verkehrsflächen, die im Eigentum der Stadt Nürnberg stehen und der Flurstücke im Bereich der bisher vorgesehenen Durchbindung der Volkacher Straße zur Würzburger Straße, grundsätzlich angekauft und wird deren Eigentümer. Auf Grundstücken, bei denen dies nicht der Fall ist, erfolgt die Umsetzung des Bebauungsplanes, insbesondere der Infrastrukturmaßnahmen, abschnittsweise und auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen. Dabei wurde in der Planung berücksichtigt, dass in beiden Umsetzungsabschnitten jeweils ein Bedarf an öffentlichen bzw. öffentlich nutzbaren Grünflächen entsteht und vorgesehen, dass in beiden Abschnitten jeweils ein Teil davon umgesetzt wird..

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe/ sonst. Stadtratsbeschlüsse

Für die Planung sind folgende Stadtratsbeschlüsse zu beachten:

- Beschluss des Stadtplanungsausschusses (AfS) vom 09.07.2009 über die „Standards für die Festsetzung öffentlicher Grünflächen in Wohnbereichen“, wonach für Einwohner in einem Einfamilienhausgebiet 10 m² öffentliche Grünfläche und für Einwohner im Geschosswohnungsbau 20 m² vorgehalten werden müssen. Die Belegungsdichte der Woh-

nungen wird im Geschosswohnungsbau mit 2,0 Einwohnern je Wohneinheit und im Einfamilienhausbau mit 3,1 Einwohnern je Wohneinheit angesetzt. Dieser Beschluss wurde 2017 im Baulandbeschluss berücksichtigt und ist auch in dessen aktueller Fassung enthalten.

- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradstellplätzen (Stellplatzsatzung - StS)
- Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg: Der Baulandbeschluss vom 07.06.2017 wurde am 14.06.2017 erstmalig im Amtsblatt bekannt gemacht und dient der Baulandmobilisierung. Es gilt derzeit die geänderte Fassung vom Februar 2020. Planerische Entscheidungen der Stadt, die zu einer Neubegründung, Erweiterung oder Änderung von Baurecht führen, sollen davon abhängig gemacht werden, dass der Planungsbegünstigte die vom Bauvorhaben ausgelösten Kosten und Lasten übernimmt, sich am geförderten Wohnraum beteiligt und sich zur zügigen Umsetzung der Planung verpflichtet.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Das Plankonzept sieht die Errichtung von Wohngebäuden mit insgesamt 150 WE sowie einer Kindertagesstätte im Nordwesten vor. Die Kindertagesstätte wird, abweichend vom ursächlichen Bedarf des Plangebiets selbst, mit insgesamt 87 Betreuungsplätzen errichtet, wovon 12 Kinderkrippen-, 25 Kindergarten- und 50 Hortplätze sind. Die Nutzungsfläche der Einrichtung beträgt 527 m², bestehend aus Haupt- und Nebenräumen, Werk-/Therapieraum, Kinderwagenraum und Ruheraum. Außerdem sind Lager-, Leitungs-, Personal-, Elternwarte-, Mehrzweck- und Speiseräume sowie eine Küche enthalten. Für die Außenspielfläche der Kindertagesstätte wird eine Mindestgröße von 805 m² angesetzt.

Von den Wohneinheiten sind 98 WE im Geschosswohnungsbau und 52 WE im Einfamilienhausbau vorgesehen. Im Plangebiet sind auch mehrere öffentliche bzw. private Grünflächen mit Nutzungssicherheit für die Allgemeinheit durch Dienstbarkeiten vorgesehen. Im Westen ist eine Grünfläche mit Spielplatz in Form einer Aufweitung der Ortsrandeingrünung und im Zentrum eine Grünfläche beidseitig der das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchlaufenden Erschließungsstraße vorgesehen. Die Ortsrandeingrünung fasst das Plangebiet im Süden und Westen. Aufgrund der Eigentümerstruktur ist die Umsetzung der Planung abschnittsweise vorgesehen, sodass auf den Flst. Nrn. 168 und 168/3 Gmkg. Großgründlach die landwirtschaftliche Nutzung bis auf weiteres fortgeführt werden kann.

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Die geplanten Gebäude im westlichen Teil des Plangebiets nehmen die Zeilenstruktur nördlich der Volkacher Straße teilweise auf und variieren diese in ihrer Ausrichtung und Länge. Außerdem brechen diagonal angeordnete Baukörper diese Struktur auf. Im östlichen Teil sind ebenfalls Zeilen vorgesehen. Dabei unterscheidet sich die Ausrichtung im nördlichen und im südlichen Teil. Im Geschosswohnungsbau sind drei bzw. vier Vollgeschosse vorgesehen. Die Reihenhäuser haben zwei bis drei Vollgeschosse. Für das KiTa-Gebäude im Nordwesten sind ein bzw. vier Vollgeschosse vorgesehen, wobei dort neben der Unterbringung der KiTa hier ebenfalls Wohnungen vorgesehen sind.

Der ruhende Verkehr für den Geschosswohnungsbau wird größtenteils in Tiefgaragen untergebracht. Die Einfahrten befinden sich an der Volkacher Straße sowie am Wendehammer im Westteil. Die Tiefgarageneinfahrt zum Geschosswohnungsbau im Ostteil befindet sich in der Verlängerung der Volkacher Straße Richtung Süden. Im Einfamilienhausbau sind Garagen, Carports bzw. Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen. Die Garagen sind jeweils auf der der Ortsrandeingrünung abgewandten Seite der Gebäude vorgesehen.

Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht alle Grundstücke verfügbar sind, ist eine abschnittsweise Entwicklung des Gebietes geplant.

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Nordwesten und Osten über die Volkacher Straße. Die innere Erschließung ist so konzipiert, dass sie auch bei abschnittsweiser Umsetzung des Bebauungsplanes funktioniert.

Die Erschließung im östlichen Teil ist für beide Entwicklungsstufen gleich. Die Erschließung erfolgt zentral von Osten und schließt im zentralen Bereich einen Ring zur Volkacher Straße. Die dort bereits vorhandene Feld- bzw. Radwegeverbindung durch das Plangebiet nach Süden bleibt erhalten und wird ausgebaut. Zur Geschwindigkeitsreduktion weist die Straße mehrere leichte Verschwenkungen sowie Einengungen auf.

Der westliche Teil des Plangebiets wird von Norden über eine Erschließungsstraße erschlossen, die im Osten in einem Wendehammer endet. Dieser ist für ein Bemessungsfahrzeug (3-achsiges Müllfahrzeug) ausgelegt. Ein weiterer Teilbereich ist direkt über die Volkacher Straße erschlossen. Sowohl von der Volkacher Straße, als auch von der neu zu errichtenden Stichstraße aus soll die Anfahrbarkeit einer Tiefgarage ermöglicht werden.

Die im Bebauungsplan Nr. 4174 „für das Gebiet östlich der Veitshöchheimer Straße und beiderseits der verlängerten Volkacher Straße“ vorgesehene Verlängerung der Volkacher Straße nach Süden bis zur Würzburger Straße wird in diesem Verfahren überplant und damit aufgehoben.

Die notwendigen Stellplätze für die Einfamilienhausbebauung werden über Garagen, Carports und Stellplätze auf den Grundstücken nachgewiesen. Die Stellplätze für den Geschosswohnungsbau werden entweder in Tiefgaragen und/oder mit oberirdischen Stellplätzen nachgewiesen. Öffentliche Stellplätze sind entlang der Volkacher Straße vorgesehen.

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY

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

Das Nutzungskonzept sieht unter anderem geförderten Wohnungsbau mit verschiedenen Wohnformen sowie öffentliche Grünflächen inklusive Spielplatz vor. Auch eine Kindertagesstätte ist vorgesehen. So sind unterschiedliche Generationen in der Planung berücksichtigt. Im Hinblick auf die demographischen Entwicklung, insbesondere die Alterung der Stadtgesellschaft, können Einrichtungen für pflegebedürftige Seniorinnen und Senioren im Plangebiet durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets umgesetzt werden. Die Freiflächen sind an gut einsehbaren Orten angesiedelt, um Angsträume zu vermeiden.

Für ältere Kinder und Jugendliche sind Angebote, wie die Sportanlage der Sport-Freunde Großgründlach e.V. mit dem Fahrrad zu erreichen.

I.4.5. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG

Eine Versickerung von Niederschlagswässern ist aufgrund der teilweise hohen Grundwasserstände und der geringen Versickerungseignung des Bodens (k_f-Wert < 2,9 x 10^{-7}) nicht möglich (Schulze und Lang, Geotechnischer Vorbericht, 18.05.2018). Auch der FNP der

Stadt Nürnberg (Karte Wasserhaushalt) bewertet die Versickerungseignung der Böden im Geltungsbereich als mittel bis schlecht. Es ist daher vorgesehen, dass Niederschlagswasser zu sammeln, über Regenwasserkanäle in ein Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebiets zu leiten und gedrosselt in den Schlottareuthgraben einzuleiten. Ein geringer Teil der Niederschlagswässer kann durch begrünte Flachdächer im Gebiet zurückgehalten werden. Es wird auf das Entwässerungskonzept (IB Siegle & Grosser-Seeger & Partner, 27.07.2022) verwiesen.

Schmutzwasser kann in den bestehenden Mischwasserkanal in der Volkacher Straße abgeleitet und der Kläranlage zugeführt werden.

I.4.6. GRÜNORDNUNG

I.4.6.1. Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept setzt sich aus den folgenden Teilen zusammen:

1. Grünfläche im Südwesten mit Übergang zur Ortsrandbegrünung (Spielplatz)
2. Grünflächen beidseitig der Nord-Süd-Verbindung
3. Ausbildung des Ortsrands
4. Maßnahmen entlang der Erschließungsstraßen (Durchgrünung)

Im gesamten Geltungsbereich gibt es derzeit keinen Baumbestand. Im Osten des Plangebiets befinden sich Bäume auf den privaten Nachbargrundstücken im Norden. Diese werden durch die Planung aber nicht beeinträchtigt. Lediglich ein Baum an der Volkacher Straße, der sich außerhalb des Geltungsbereiches befindet, muss aufgrund der Herstellung der neuen Erschließung gefällt werden.

Die privaten Grundstücksflächen im Geltungsbereich sind für das Regenwasser durchlässig zu gestalten und gärtnerisch zu begrünen.

Der im Flächennutzungsplan dargestellte südliche und westliche Ortsrand soll über einen mindestens 15 m breiten, neu anzulegenden strukturreichen Grünzug umgesetzt werden. Dort sind locker bis geschlossen einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, die die Bauflächen zur freien Landschaft hin eingrünen.

Eine adäquate Eingrünung der Ortsränder dient insbesondere vor dem Hintergrund der vorgesehenen Geschosshöhen am Rand des Plangebiets der Minimierung negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Das Knoblauchsland weist in der näheren Umgebung Großgründlachs nur eine schwach bewegte Topographie auf, weshalb insbesondere von Süden und Osten her weitreichende Sichtachsen mit Blickbeziehungen zu markanten Punkten, wie dem Kirchturm von St. Lorenz im Ortskern, bestehen. Jegliche Bauvorhaben entfalten daher eine hohe Fernwirksamkeit. Die entsprechenden Baumpflanzungen innerhalb der Ortsränder werden daher im Planteil standörtlich festgesetzt.

Der sich beidseitig an die öffentliche Grünfläche (Spielplatz) anschließende Ortsrand soll mit der Ausgestaltung als strukturreicher Grünzug vielfältige Funktionen, wie Eingrünung, Spielen, Aufenthalts-/Erholungsfläche, Klimaanpassung und Förderung der Biodiversität erfüllen.

Die Eingrünung soll mit gestaffelten Baum- und Strauchpflanzungen ausgebildet werden. Zwischen den Pflanzungen sollen Bänke als Ruheelemente vorgesehen werden. Zur dauerhaften Sicherung der Ortsrandeingrünung bzw. -gestaltung in der gewünschten Form ist die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Nutzungssicherung für die Allgemeinheit durch Dienstbarkeit geeignet.

Zur Pflege der Ortsrandeingrünung ist ein ca. 1,5 m breiter Pflegeweg im Bereich der Ortsrandeingrünung erforderlich. Um die funktionale Trennung zwischen privaten Hausgärten und dem multifunktionalen öffentlich nutzbaren Grünzug zu betonen, soll der Pflegeweg entlang der Grenze am Übergang von Hausgärten und Grünzug verlaufen.

Entlang der Volkacher Straße und den Erschließungsstraßen werden Großbäume gepflanzt. Die Gestaltung kann sich an der schon bestehenden Bepflanzung im östlichen Teil der Volkacher Straße orientieren. Die städtischen Standards für Straßenbaumpflanzungen sind zu beachten (u.a. zu Substrat, Pflanzqualität).

Gemäß Baulandbeschluss sollen in Bebauungsplänen ausreichend öffentliche Grünflächen bereitgestellt werden. Der Bedarf für das Planungsgebiet wurde folgendermaßen ermittelt:

Bedarf an öffentlichen Grünflächen:

52 Wohneinheiten im Einfamilienhausgebiet	x 3,1 Einwohner x 10 m² :	ca. 1.612 m²
98 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausgebiet	x 2,0 Einwohner x 20 m² :	ca. 3.920 m²
	Summe:	ca. 5.532 m²
– davon Bedarf Spielflächen (3,4 m² x 357 Einwohner)		ca. 1.214 m²

Das gesamtstädtische Freiraumkonzept (GFK) weist in Großgründlach ein Defizit von 2,9 ha öffentlicher Grünflächen nach. Der Planungsbereich Nr. 46 Großgründlach/Reutles gilt damit als stark unterversorgt. Das grünordnerische Konzept sieht für das gesamte Plangebiet Grünflächen - einschließlich der Ortsrandeingrünung mit einer integrierten, öffentlich nutzbaren Wegeführung - mit einer Fläche von insgesamt ca. 6.219 m² vor. Damit wird der ausgelöste Grünflächenbedarf von ca. 5.532 m² nach Herstellung um knapp 687 m² überschritten.

In der geplanten öffentlichen Grünfläche im Südwesten des Plangebiets ist auch ein Spielplatz vorgesehen. Die Grünfläche hat insgesamt eine Größe von ca. 1.210 m², so dass dort der nach den Maßgaben des Baulandbeschlusses erforderliche Spielflächenbedarf von mind. 1.214 m² für das Plangebiet hergestellt werden kann.

Ziel für die geplante private Grünfläche (Grünanlage) mit Dienstbarkeit zur öffentlichen Nutzung für die Allgemeinheit im östlichen Teil des Plangebiets ist die Herstellung einer Erholungsfläche als sozialer Treffpunkt, sowie als Rast- und Ruhepunkt für Spaziergänger und Radfahrer. Eine Gestaltung mit Bänken und standortheimischen Bäumen soll zur Funktionserfüllung beitragen. Daneben ist die Fläche geeignet für die Errichtung von Infotafeln o.ä. zu aktuellen landschaftsplanerischen und naturschutzfachlichen Themen der näheren Umgebung z.B. Auenlandschaft Gründlachtal oder zu dort vorkommenden Bodenbrütern.

Aufgrund der Eigentümerstruktur und der damit einhergehenden späteren Umsetzung der Planung auf den Flst. Nrn. 168 und 168/3 Gmkg. Großgründlach kann es temporär zu einer abweichenden Grünflächenversorgung kommen. Das grünordnerische Konzept sieht für das Plangebiet, ausgenommen der o.g. Grundstücke Grünflächen mit insgesamt ca. 5.030 m² vor. Damit wird der für die Flächen des Investors ausgelöste Bedarf von ca. 5.100 m² nahezu eingehalten.

I.4.6.2. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Eingriffsregelung gem. § 1a III BauGB ist für den Bebauungsplan anzuwenden. Der Eingriff in die bestehende Ausgangssituation mit intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen kann durch die Anlage von Grünflächen und einer Ortsrandeingrünung ,einer Dachbegrünung sowie Baumpflanzungen teilweise gemindert und ausgeglichen werden. Zudem werden Teile des B-Plans Nr. 4174 überplant und dort Baurecht für die Durchbindung der Würzburger Straße teilweise zurückgenommen. Diese Maßnahmen reichen aber zur Deckung des Kompensationsdefizits nicht aus, so dass externe Ausgleichsmaßnahmen als Ergebnis der Eingriffsbilanzierung erforderlich werden.

Das Kompensationsdefizit wird durch die Anlage eines voll ausgebildeten Waldrandes mit gestuftem Waldmantel (incl. Strauchschicht) und vorgelagertem Krautsaum auf 3.970 m² südlich der Wiener Straße auf dem Flst. Nr. 536, Gmkg. Reichelsdorf, ausgeglichen.

Für weitere Ausführungen wird auf den Umweltbericht bzw. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** verwiesen.

I.4.6.3. Begrünungssatzung

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

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

I.4.7. ARTENSCHUTZ

Für die Realisierung des Bebauungsplans sind Eingriffe in Lebensräume bodenbrütender Vogelarten notwendig. Daher wurden zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Aspekte Unterlagen für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet (Grosser-Seeger & Partner; Fassung vom 26.10.2021). Eine Betroffenheit der Feldlerche (*Alauda arvensis*) und des Rebhuhns (*Perdix perdix*) wurde erkannt und hierfür Maßnahmen vorgeschlagen. Detaillierte Beschreibungen der Maßnahmen sind dem Gutachten zur saP bzw. dem Umweltbericht zu entnehmen. Eine Betroffenheit von Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ist dagegen nicht gegeben, dennoch wurden auch hier vorsorglich Vermeidungsmaßnahmen definiert.

Folgende Vorkehrungsmaßnahmen sind erforderlich, um Gefährdungen (Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG) zu vermeiden:

- V 1 Durchführung einer Umweltbaubegleitung
- V 2 Durchführung der Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (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 Vermeidung der Attraktion von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen
- V 5 Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden
- CEF 1 Anlage von Blühstreifen/Ackerbrache

Da der räumliche Zusammenhang (hier: Knoblauchsland) für die CEF-Maßnahme aufgrund der Entfernung der Ausgleichsfläche zum Eingriffsbereich nicht gewahrt werden kann, kann diese nicht als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) erfolgen, sondern ist als sog. FCS-Maßnahme umzusetzen. Dazu ist die Herstellung einer Ackerbrache/Blühstreifen auf mind. 10.000 m² vorgesehen, die auf Teilflächen des Flst Nr. 681, in der Gemarkung Haundorf (Stadt Herzogenaurach), umgesetzt wird. Daher wird auch eine artenschutzrechtliche Ausnahme bei Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Mittelfranken notwendig.

Alle Maßnahmen sind im Rahmen einer fachkundigen Umweltbaubegleitung (V 1) im Sinne einer Funktionskontrolle zu überwachen (erforderliches Monitoring, siehe Umweltbericht).

Für weitere Ausführungen wird auf den Umweltbericht bzw. Kap. I.5.16 verwiesen.

I.4.8. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.8.1. Lärmimmissionsschutz

Beim Immissionsschutz sind mehrere Lärmarten zu unterscheiden: der Verkehrslärm der Volkacher Straße und der umgebenden Hauptverkehrsstraßen, Gewerbelärm sowie evtl. auftretender Betriebslärm des Aussiedlerhofes.

Zur Beurteilung des Verkehrslärms wurde eine schalltechnische Untersuchung (ifB Sorge, Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 4651, 15087.3,

24.08.2021) durchgeführt, die die Lärmimmissionen von der Volkacher Straße ermittelte. Verkehrslärmimmissionen weiterer Straßen waren aufgrund der eingehaltenen Entfernungen nicht relevant. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) für den Tagzeitraum im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten wird. Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum von 45 dB(A) wird mit einer Ausnahme fast im gesamten Plangebiet eingehalten. Lediglich an einem Gebäude an der Volkacher Straße ist eine Überschreitung des Orientierungswerts von 1 bzw. 2 dB(A) zur Nachtzeit zu erwarten. Der hilfsweise heranzuziehende Immissionsgrenzwert der 16. Bundesimmissionsschutz-Verordnung (BImSchV) (von tags/nachts 59/49 dB(A)) wird sowohl im Tageszeitraum als auch im Nachtzeitraum im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten. Aufgrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie der nur geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 an einer Fassade werden Schallschutzmaßnahmen als nicht erforderlich angesehen. Gerade aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) wären hier unverhältnismäßig und städtebaulich nicht erwünscht. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sichergestellt. (ifB Sorge, Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 4651, 15087.3, 24.08.2021).

Der Bebauungsplan orientiert sich an Prognosen. Für den Prognosenullfall ist eine Durchfahrt durch die Volkacher Straße zur Würzburger Straße vorgesehen. Im Prognoseplanfall kommt zwar die geplante Bebauung dazu, dafür wird die Durchfahrt aber nicht mehr realisiert. Beim Vergleich von Prognoseplanfall zu Prognosenullfall ist also mit einer geringeren Verkehrsbelastung zur rechnen. Damit wird durch das Planvorhaben die prognostizierte Verkehrslärm-Belastung der bestehenden Wohngebäude im Umfeld des Plangebiets reduziert.

Zum Aussiedlerhof südwestlich des Plangebiets hält die geplante Wohnbebauung einen größeren Abstand (ca. 75 m) ein, als bereits bestehende schutzwürdige Wohnnutzungen. Die Tierhaltung des Betriebes beschränkt sich aktuell auf die Haltung von wenigen Hühnern. Immissionskonflikte sind daher nicht zu erwarten.

Auf den im Plangebiet liegenden Flst. Nrn. 168 und 168/3 Gmkg. Großgründlach soll die landwirtschaftliche Nutzung bis auf weiteres fortgeführt werden. Einzelne landwirtschaftliche Flächen stellen keine Anlagen im Sinne des Immissionsschutzrechts dar. Unwesentliche Beeinträchtigungen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind daher hinzunehmen. Daher steht die Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung als Betriebsfläche eines Gartenbaubetriebs einer Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets aus Sicht des Immissionsschutzes nicht entgegen. Im Übrigen ist im Bestand sowie auch künftig außerhalb des Plangebiets landwirtschaftliche Nutzung direkt benachbart.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet mit vier Teilbaugebieten (Gebieten) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um die durch das Plankonzept vorgesehen Nutzungen zu ermöglichen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Um die zulässigen Nutzungen auch auf die vorgesehenen Nutzungen zu beschränken werden abweichend von § 4 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Weiter wird festgesetzt, dass Anlagen für kirchliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind. Aufgrund der regelmäßig damit einhergehenden Versammlungsräume und des sich hieraus ergebenden größeren Ziel-/Quellverkehrs soll die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche Zwecke eingeschränkt, aber nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Durch den Investor ist eine Mischung von verschiedenen Wohnformen vorgesehen. Darüber hinaus ist die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen. Deren Zulässigkeit ist nach § 4 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet als „Anlagen für soziale Zwecke“ geregelt.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet über die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. In den Gebieten WA 1, WA 2.2, WA 3.1 sowie WA 3.2 wird diese mit einem Höchstmaß von 0,5 und in den Gebieten WA 2.1 und WA 4 mit einem Höchstmaß von 0,4 festgesetzt. Damit werden die Orientierungswerte für die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für die Gebiete WA 2.1 und WA 4 eingehalten, jedoch für die Gebiete WA 1, WA 2.2, WA 3.1 sowie WA 3.2 überschritten.

Die Überschreitung ist im Gebiet WA 1 erforderlich, um sowohl z.T. geförderten Geschosswohnungsbau, als auch eine Kindertagesstätte in ausreichendem Umfang errichten zu können. Die Überschreitung in den Gebieten WA 2.2, WA 3.1 sowie WA 3.2 ist erforderlich, um in diesen Bereichen eine angemessene Dichte im Sinne der planerischen Zielsetzungen der dringenden Wohnraumschaffung zu erreichen. Die Überschreitung der Orientierungswerte der Obergrenzen des § 17 BauNVO wird durch die Festsetzung von öffentlichen sowie privaten Grünflächen im Plangebiet teilweise ausgeglichen. Insbesondere die Ortsrandeingrünung im Westen und Süden auf den privaten Grünflächen hätte die Einhaltung der Orientierungswerte der Obergrenzen ermöglicht, wenn diese Flächen in die Bauflächen einbezogen worden wären. Die Abstandsflächen (0,4 H) zur Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im gesamten Plangebiet, mit Ausnahme von Carports bzw. Garagen im WA 3.1 (vgl. Kapitel I.5.4), eingehalten.

Darüber hinaus wird die maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Diese variiert im Gebiet WA 1 zwischen ein und vier Vollgeschossen. Dabei ist das zeichnerisch festgesetzte „+D“ ebenfalls ein Vollgeschoss, dass jedoch als Dachgeschoss auszuführen ist.

Im Gebiet WA 2 variiert die Zahl der zulässigen Vollgeschosse zwischen drei (II+D) und vier Vollgeschossen (III+D), wobei zur Bestandsbebauung nördlich der Volkacher Straße hin drei Vollgeschosse zulässig sind. Damit wird sowohl ein ausreichender Abstand als auch eine ausreichende Besonnung der Bestandsbebauung gewährleistet. Im Gebiet WA 3.1 sind im Ostteil des Plangebiets aus demselben Grund zur Bestandsbebauung hin zwei Vollgeschosse (II) zulässig. Es sind hier nur zwei Vollgeschosse zulässig, da die geplanten Gebäude hier näher an die Bestandsbebauung heranrücken als im Westteil. Nach Süden hin sind im Gebiet WA 3.2 drei Vollgeschosse (II+D) zulässig. Im Gebiet WA 4 sind ebenfalls drei Vollgeschosse (II+D) zulässig. In den Gebieten WA 2.1, WA 2.2, WA 3.2 ist in den mit „II+D“ bzw. „III+D“ festgesetzten Baufenstern jeweils das mit „D“ bezeichnete dritte bzw. vierte Vollgeschoss als Dachgeschoss auszuführen.

Hinsichtlich der „erweiterten GRZ“ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass diese im Gebiet WA 2 (also WA 2.1 und WA 2.2) gemäß Nr. 3 für bauliche Anlagen, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, 0,9 betragen darf. Hier soll zur Unterbringung eines Teils der nachzuweisenden privaten Stellplätze die Errichtung einer ausreichend großen Tiefgarage ermöglicht werden. Durch grünordnerische Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbauten Teile der Tiefgaragenoberfläche erfolgt auch hier eine Kompensation.

Hinsichtlich der Nutzungskennziffern ist immer auch die Geschossflächenzahl (GFZ) zu betrachten, auch wenn diese, wie im vorliegenden Fall, nicht festgesetzt wird, da die Höhe der Gebäude durch die Geschossigkeit geregelt ist. Der Orientierungswert für die Obergrenze der GFZ für allgemeine Wohngebiete beträgt gem. § 17 BauNVO 1,2. In den Gebieten WA 3.1 und WA 4 wird diese durch die Festsetzung der GRZ in Kombination mit der Festsetzung der maximalen Zahl der zulässigen Vollgeschosse eingehalten bzw. unterschritten. In den Gebieten WA 1, WA 2 sowie WA 3.2 wird der Orientierungswert für die Obergrenze für die GFZ überschritten. Bei der Betrachtung der GFZ über das gesamte Plangebiet wird der Orientierungswert ebenfalls überschritten, jedoch bei der Betrachtung der GFZ über das gesamte Plangebiet mit Einbezug der Grünflächen sowie des Ortsrands unterschritten. Die

Überschreitung des Orientierungswertes ist durch die umfangreiche Festsetzung der Grünflächen daher vertretbar.

I.5.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung, dass im Gebiet WA 2.1 Gebäude mit einer Länge von maximal 51 m und im Gebiet WA 3.2 Gebäude mit einer Länge von maximal 35 m zulässig sind. Die Variation in der Gebäudelänge soll ein abwechslungsreiches Ortsbild schaffen.

Im Gebiet WA 3 (also WA 3.1 und WA 3.2) wird festgesetzt, dass entsprechend des Bebauungskonzepts Hausgruppen zulässig sind. Ausnahmsweise können dabei Einzelhäuser errichtet werden, wenn diese städtebaulich als Hausgruppen im Sinne der BauNVO in Erscheinung treten. Diese Regelung wird getroffen, wenn eine Realteilung der Grundstücke der einzelnen Häuser der Hausgruppe nicht möglich ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese sind in den Gebieten WA 1 bis WA 3 relativ knapp bemessen und bieten nur geringfügige Spielräume für die Gebäudepositionierung. Daher wird festgesetzt, dass Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von 3,5 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Dabei ist jedoch die Summe der Balkonlängen auf ein Drittel der Außenwandlänge des jeweiligen Gebäudes zu beschränken. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Sichtschutzes sind auf privaten Terrassen Terrassenabtrennungen bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Diese können mit Schränken kombiniert werden.

Im Gebiet WA 4 sind die Baugrenzen zur Erhaltung einer größtmöglichen Flexibilität, großzügiger gefasst, da hier noch kein konkretes Bebauungskonzept besteht.

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung sind bei der Errichtung von Gebäuden, ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen die Abstandsflächen gem. Art. 6 Bayerischer Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg einzuhalten.

Im Gebiet WA 3.1 wird davon abweichend zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Garagen und Carports festgesetzt, dass in den gekennzeichneten Bereichen Carports und Garagen mit einer maximalen Wandhöhe von 2,8 m ohne eigene Abstandsflächen und in den Abstandsflächen von Gebäuden errichtet werden. Damit wird ermöglicht, dass an den südlichen Giebelseiten der dort vorgesehenen Gebäude kein direktes Anbauen der Garagen und Carports erforderlich ist.

I.5.5. NEBENANLAGEN

Zur Sicherstellung einer hohen Aufenthaltsqualität auf den privaten Freiflächen wird festgesetzt, dass in den Gebieten WA 1 bis WA 3 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Nebenanlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Spiel, Freizeit und Erholung, für Müll- und Wertstoffversorgung, für das Abstellen von Fahrrädern und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser (Oberflächenwasser, z.B. von Dächern) zulässig sind. Für die Nebenanlagen zum Abstellen von Fahrrädern – Fahrradboxen – wird darüber hinaus eine Größenbeschränkung von bis zu 4 m² je Wohngebäude und einer Höhe von bis zu 2,7 m festgesetzt. Zur Sicherstellung der Leichtigkeit des Verkehrs sind die Boxen so anzuordnen, dass die Türen beim Öffnen nicht in den Verkehrsraum hineinragen.

Aufgrund der eng gefassten Baugrenzen in den Gebieten WA 3.1 und WA 3.2 ist hier außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen je Wohngebäude eine Laube bzw. ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von maximal 6,0 m² zulässig, jedoch nicht in den Vorgärten (Bereich zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche bzw. öffentlicher Grünfläche - Hauseingangsseite).

Aufgrund der großzügigen Baugrenzen im Gebiet WA 4 sind die vorgenannten Festsetzungen hier nicht erforderlich.

Nebenanlagen zur Wärme- und Energieversorgung (z.B. Trafostationen, Wärmepumpen) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Alle Nebenanlagen sind in der Höhe auf 2.7 m beschränkt um einen untergeordneten Charakter zu wahren. Bei Nebenanlagen zur Wärme- und Energieversorgung dürfen technische Aufbauten und notwendige Umwehrungen diese Gebäudehöhe um 1,5 m überschreiten. Dies ist aufgrund von Wartungsarbeiten der geplanten Wärmepumpenanlage erforderlich.

I.5.6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, CARPORTS, GARAGEN UND TIEFGARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN

Im Plangebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig. Im Gebiet WA 1 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze an der neu zu errichtenden Stichstraße vorgesehen. Im Gebiet WA 2.1 sind zum Teil oberirdisch Stellplätze im Bereich des Wendehammers vorgesehen. In den Gebieten WA 3.1 und WA 3.2 sind Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen vorgesehen. Aus Gründen des Ortsbildes wird festgesetzt, dass aneinandergrenzende überdachte Stellplätze entweder als Garagen oder als Carports auszuführen sind. Zur Vermeidung einer gebäudegleichen Wirkung wird festgesetzt, dass Carports und Garagen nur mit einer maximalen Gebäudeoberkante von 2,8 m zulässig sind. Bezugspunkt ist jeweils die nächstgelegene Oberkante der Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der jeweiligen Zufahrt.

Da in den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 nicht alle Stellplätze oberirdisch nachgewiesen werden können, sind zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs Tiefgaragen vorgesehen, daher wird festgesetzt, dass hier Tiefgaragen sowie deren Zufahrten generell in den Bauflächen zulässig sind. Zu den öffentlichen Grünflächen ist zum Schutz der vorgesehenen Bepflanzungen ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

Die Tiefgaragenzufahrten werden im Planteil festgesetzt. Zu- und Abfahrtsbereiche der Tiefgaragenrampen sind zum Schutz der Wohnnutzung einzuhausen und schallabsorbierend auszuführen.

Zur Förderung des Radverkehrs sind von den gemäß Stellplatzsatzung herzustellenden Fahrradabstellplätzen in den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 zu mindestens 50 % ebenerdig herzustellen. Von diesen 50 % der ebenerdig herzustellenden Fahrradabstellplätze sind wiederrum 50 % zu überdachen und so vor Witterung zu schützen und die Benutzungsfreundlichkeit zu erhöhen.

I.5.7. GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

Durch die hohe Nachfrage nach Wohnraum, die steigenden Grundstückspreise und die gestiegenen Baukosten hat bezahlbarer Wohnraum für viele Bürgerinnen und Bürger einen wachsenden Stellenwert. In den kommenden Jahren wird die Zahl an geförderten Wohnungen aufgrund zahlreicher Bindungsausläufe weiter zurückgehen. Auf Grund dessen ist es wichtig, in Neubaugebieten eine gewisse Anzahl an geförderten Wohnungen auszuweisen.

Somit werden, auch entsprechend dem Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg, Festsetzungen zum geförderten Wohnraum im Plangebiet getroffen. Da sich aus diesen Festsetzungen nach § 9 BauGB allein keine Pflicht ergibt, tatsächlich geförderte Wohnungen zu errichten, wird der geförderte Wohnungsbau für Flächen im Eigentum des Investors im städtebaulichen Vertrag geregelt. In den textlichen Festsetzungen unter Punkt 8 wird bestimmt, dass in den Gebieten WA 1 sowie WA 3.1 gemäß zeichnerischer Festsetzung Wohnungen so zu errichten sind, dass diese mit Mitteln der Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Aufgrund der Situierung der Kindertagesstätte Erdgeschoss im Gebiet WA

1 erfolgt die Festsetzung da für alle Wohnungen ab dem 2. Vollgeschoss. Hier werden Wohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet. Im Gebiet WA 3.1 erfolgt die Festsetzung für drei der fünf Bauräume, hier sind geförderte Eigenheime (Hausgruppen) vorgesehen.

I.5.8. VERKEHRSFLÄCHEN

Das Plangebiet schließt im Norden an die Volkacher Straße an, die soweit im Geltungsbereich liegend, als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Zur inneren Erschließung des Plangebiets wird die Verlängerung der Veitshöchheimer Straße ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die übrigen Verkehrsflächen im Plangebiet werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - bzw. im Nordosten als - Geh- und Radweg - festgesetzt.

I.5.9. VERSORGUNGSANLAGEN

Zur Versorgung des Gebiets ist die Errichtung einer Transformatorenstation (Trafohaus) erforderlich. Diese wird im zentralen Bereich des Plangebiets angeordnet und ist mit einer eigenen Fläche (Zweckbestimmung: Elektrizität) festgesetzt. Wegen der Nachbarschaft zur öffentlichen Grünfläche wird eine Eingrünung festgesetzt.

Abhängig von der Flächenaufteilung sowie der Lastintensität der künftigen Bebauung können noch weitere Trafostationen benötigt werden. Diese sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werden diese freistehend errichtet, sind sie ebenfalls einzugrünen.

I.5.10. FÜHRUNG UNTERIRDISCHER VERSORGUNGSLEITUNGEN

Zur Sicherung der Qualität der Straßen und Freiräume sind Versorgungsleitungen zur Versorgung des Plangebiets unterirdisch zu verlegen.

I.5.11. ZU PFLANZENDE GEHÖLZE

<u>Öffentliche und öffentlich nutzbare Grünflächen</u>

Öffentlich nutzbare Grünflächen sind unverzichtbarer Bestandteil eines grünordnerischen Konzepts. Grünflächen dienen der Naherholung und haben neben vielfältigen ökologischen Funktionen eine gesundheitsfördernde Wirkung.

Bäume haben in ihrer stadtbild- bzw. landschaftsbildprägenden Funktion eine herausragende Bedeutung. Zudem erfüllen sie wichtige und vielfältige Funktionen und Wirkungen für den Naturhaushalt.

Das Landschafts- und Ortsbild wird durch Anpflanzung von Bäumen strukturiert. Die mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Grünflächen dienen je nach ihrem Standort verschiedenen Zwecken. So binden sie beispielsweise durch den Ortsrand die Wohnsiedlung in die umgebende Kulturlandschaft ein, gliedern das Wohngebiet in unterschiedliche Nutzungen und fungieren als Übergänge zur freien Landschaft.

Zur Versorgung der Bevölkerung mit Grünflächen werden daher öffentlich nutzbare Grünflächen festgesetzt. Darüber hinaus werden folgende Pflanzgebote für die öffentlichen Grünflächen festgesetzt:

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage sind sechs standortgerechte, großkronige Laubbäume gemäß hinweislicher Darstellung im Planteil zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Es sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden um den Anwuchserfolg der Bäume zu erhöhen und deren Entwicklung – gerade vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Klimawandels – sicherzustellen. Die Bäume können als Gruppen, Einzelbäume oder Baumreihen gepflanzt werden. Die Pflanzungen sind durch Sträucher zu ergänzen.

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind drei Bäume gemäß der im Planteil durch Planzeichen festgesetzten Standorte zu pflanzen. Es sind standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Auch hier sind aus den genannten Gründen standortgerechte Laubbäume zu verwenden. In der öffentlichen Spielfläche sind die Bäume am Ortsrand zu situieren, um so eine durchgängige Ortsrandeingrünung zu erreichen und gleichzeitig die Nettospielfläche möglichst wenig zu reduzieren.

Für die zu pflanzenden Bäume in den öffentlichen Grünflächen sind Bäume der Wuchsklasse I und II mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 3x verpflanzt, zu verwenden. Durch die Verwendung von Bäumen in der genannten Qualität soll ein schnelles und gutes Anwachsen gewährleistet werden. Die Bäume können als Gruppen, Einzelbäume oder Baumreihen gepflanzt werden. Für mindestens 50 % der zu pflanzenden Bäume sind heimische Arten zu verwenden, da viele der heimischen Tierarten (v.a. der Wirbellosen) nur an heimische Pflanzenarten angepasst sind und so zur Sicherstellung der Biodiversität beitragen.

In der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Grünanlage sind sechs Bäume gemäß der im Planteil festgesetzten Standorte als standortgerechte, großkronige Laubbäume der Wuchsklasse I und II mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 3x verpflanzt, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Auch hier gewährleisten diese Qualitäten ein gutes Anwachsen. Für mindestens 50 % der zu pflanzenden Bäume sind heimische Arten zu verwenden. Für die private Grünfläche werden aus den oben genannten Gründen die gleichen Anforderungen an die Pflanzungen gestellt, da diese private Grünfläche auch von der Öffentlichkeit genutzt werden soll. Die Bäume können als Gruppen, Einzelbäume oder Baumreihen gepflanzt werden. Die Pflanzungen sind durch Sträucher zu ergänzen.

<u>öffentlich nutzbare sowie private Ortsrandeingrünung</u>

Zur Versorgung der Bevölkerung mit Grünflächen sowie zur Eingrünung des Ortsrandes werden neben öffentlichen auch private (z.T. öffentlich nutzbare) Grünflächen festgesetzt. Darüber hinaus werden folgende Pflanzgebote für die privaten Grünflächen festgesetzt:

Zur Schaffung einer strukturreichen Ortsrandeingrünung sind in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die standörtlich festgesetzten heimischen Bäume zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind durch Sträucher zu ergänzen, so dass eine abwechslungsreiche Abfolge von Gehölzen entsteht, die dem Charakter einer Baumhecke entspricht. Der Zugang zum Grünzug und der darin eingebetteten Spielfläche erfolgt durch einen entlang der Grenze zu den Hausgärten verlaufenden Pflegeweg.

Da der Ortsrand sich im Übergang zur freien Landschaft befindet, wird als Anforderung die Pflanzung standortheimischer Baum- und Straucharten definiert. Aufgrund der im Bereich der Ortsrandeingrünung besseren Standortbedingungen (z.B. geringere Versiegelung als im Straßenraum) wird hier auch für diese Arten ein guter Wuchserfolg gesehen. Um ein möglichst breites Spektrum an unterschiedlichen Gehölzen zu ermöglichen, kann die Wuchsklasse der Bäume zwischen I und II variieren (Staffelung, Biodiversität, Landschaftsbild). Als Mindeststammumfang werden 18/20 cm festgesetzt, da sich diese jüngeren Bäume noch besser an die jeweils vorherrschenden Standortbedingungen (Bodenverhältnisse, Entwicklung des Wurzelwerks etc.) anpassen können.

Die festgesetzten Mindestpflanzqualitäten für Sträucher orientieren sich an der Begrünungssatzung der Stadt Nürnberg und werden folgendermaßen festgesetzt, es sind Sträucher mit einer (Mindest-)Wuchshöhe von 80-100 cm, 2x verpflanzt zu verwenden.

Als Zielzustand einer Eingrünung werden gestaffelte Baum- und Strauchpflanzungen in locker bis geschlossenen Pflanzungen als geeignet für die Eingrünung der Bauflächen zur freien Landschaft hin angesehen.

Die Mindestbreite für Ortsrandeingrünungen beträgt 5 m.

Bei der Ausgestaltung als strukturreicher Grünzug gem. Baulandbeschluss, mit Multicodierung (Spiel, Erholung, Biodiversität, Eingrünung/Landschaftsbild, Klimaanpassung) ist hingegen eine Mindestbreite von 15 m erforderlich.

Die Ortsrandflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden auch als Ausgleichsflächen (T-Flächen) gem. § 1a III BauGB festgesetzt und dienen auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Private Hausgärten

Zur Begrünung der privaten Freiflächen werden Pflanzgebote für großkronige Bäume festgesetzt.

Zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung ist in den Gebieten WA 2.1 und WA 4 ist je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Unterbaute Flächen (z.B. durch Tiefgaragen) zählen dabei als nicht überbaute Flächen. Im Gebiet WA 2.1 sind gemäß Planteil bereits zwei Bäume zeichnerisch festgesetzt und damit standörtlich fixiert. Diese können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

In den Gebieten WA 1, WA 2.2, WA 3.1 sowie WA 3.2 sind die Planungen schon konkreter und die erforderlichen Baumpflanzungen werden standörtlich fixiert und zeichnerisch festgesetzt werden. Die Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, bei bautechnischen Erfordernissen kann der Standort dabei standortnah bis zu 5 m vom Planzeichen abweichen.

Für die Pflanzungen sind standortgerechte, großkronige Laubbäume der Wuchsklasse I und II mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 3x verpflanzt zu verwenden. Ist die Pflanzung auf gewachsenem Boden nicht möglich, sind die Bäume auf der Tiefgarage zu pflanzen (vgl. hierzu die Festsetzung zu Tiefgaragenoberflächen unten).

Die Festsetzung dient dazu, die Durchgrünung des Wohngebiets sicherzustellen oder eine räumliche Gliederung der Grünstrukturen festzulegen. Zudem wird durch die festgesetzten Baumpflanzungen im Süden des WA 3.2 die Ortsrandeingrünung ergänzt und gestärkt.

Das Neubaugebiet wird durch Gehölzpflanzungen aufgewertet und in seine direkte Umgebung eingebunden. Innerhalb der einzelnen Baustrukturen sind die Pflanzungen ein wichtiger Identifikationsfaktor, der das Wohnumfeld qualitativ aufwertet.

Bäume wirken sich durch diverse Eigenschaften positiv auf das ökologische System aus. So erzielen sie vorteilhafte Wirkungen auf örtliche Klimaverhältnisse, da die Maximaltemperatur innerhalb des Kronenschattens deutlich verringert wird. Sie sind Sonnenschutz, filtern Staub und daran angelagerte Schadstoffpartikel aus der Luft und verzögern den Wasserabfluss. Gehölze sind wichtige Sauerstofflieferanten, die gleichzeitig eine große Menge Kohlendioxid binden. Zudem üben sie vielfältige Habitatfunktionen aus und sind Grundlage für den Erhalt und die Verbesserung des ökologischen Haushalts.

Die Verwendung heimischer Bäume im Bereich der Hausgärten in den Gebieten WA 2.2 und WA 3.2 fördert die Biodiversität aufgrund der Schaffung hochwertiger Nahrungs- und Lebensräume für eine große Anzahl heimischer Tier- und Pflanzenarten.

Standortgerechte Gehölze bilden die optimale Basis für einen dauerhaften Erhalt und einen geringeren Pflegeaufwand.

Bei der Verwendung von qualitativ hochwertiger, großer und kräftiger Pflanzware entsteht in neuen Bebauungsgebieten in kurzer Zeit eine ökologisch wertvolle und attraktive Durchgrünung. Ein so geschaffenes Grünvolumen erzielt bereits kurzfristig einen deutlichen klimatisch positiven Effekt.

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

öffentliche Verkehrsflächen / Straßenbegleitgrün

Im Straßenraum der Volkacher Straße sowie der neu zu errichtenden Straßen sind die mittels Hinweis eingetragenen Bäume – 17 Stück - zur Gliederung und Gestaltung der Straßenräume zu pflanzen. Sind die Pflanzungen im Einzelfall aufgrund von geplanten Hauseingängen, Zu- und Durchfahrten nicht umsetzbar, sind die Pflanzungen möglichst ortsnah durchzuführen, um die mit den Baumpflanzungen beabsichtigten Wirkungen nach wie vor erzielen zu können. Die Anzahl der im Planteil eingetragenen Bäume darf nicht unterschritten werden.

Darüber hinaus wird bestimmt, dass für die Pflanzungen im Straßenraum standortgerechte, klimaangepasste Laubbäume als Alleebäume mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in 1,0 m über dem Erdboden, 4-5x verpflanzt zu verwenden sind. Mit der Wahl von standortgerechten und gleichzeitig klimaangepassten Laubbäumen, die eine hohe Trockenheitsresistenz und Temperaturtoleranz aufweisen, wird dem Umstand der besonderen Wuchsbedingungen im Straßenraum und den Anforderungen an den Klimawandel Rechnung getragen. Durch die Verwendung von Bäumen in der genannten Größe soll ein gutes Anwachsen gewährleistet werden, sowie eine schnelle Raumwirksamkeit und eine Erfüllung der übrigen angestrebten Funktionen erzielt werden. Außerdem besitzen robuste Gehölze eine höhere Widerstandskraft gegenüber anthropogener mutwilliger oder versehentlicher Zerstörung. Bei Straßenbäumen sorgt die festgesetzte Qualität als Alleebaum bereits ab der Pflanzung für die Freihaltung des Lichtraumprofils.

Bei Abgängigkeit eines Baumes ist eine standortnahe Ersatzpflanzung vorzunehmen.

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

Stellplatzanlagen

Aus Gründen des Ortsbildes sowie der Beschattung von Stellplätzen sind Stellplatzanlagen mit Sträuchern mit einer (Mindest-)Wuchshöhe von 100/150 cm, 3x verpflanzt, einzugrünen. Für je 5 Stellplätze ist, abweichend von der Stellplatzsatzung, mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Es sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden, um den Wuchserfolg der Bäume sicherzustellen Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Einheiten sind zu durchgrünen, die notwendigen Bäume sind zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Die Anzahl der im Bereich von privaten Stellplatzanlagen gepflanzten Bäume kann auf die nach Festsetzung zur Anzahl der im jeweiligen Gebiet zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

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

Wurzelraum

Die Vitalität und die Lebensdauer eines Baumes in befestigten Flächen stehen in direktem Zusammenhang mit der Größe seiner bodenoffenen Baumscheibe und des ihm zur Verfügung stehenden Wurzelraums. Bäume benötigen ein Mindestmaß an intensiv durchwurzelbarem Boden, um unter günstigen Bedingungen wachsen zu können. Großkronige Bäume bilden ein tiefgründiges und weitreichendes Wurzelwerk aus und sind zur Versorgung mit ausreichend Wasser, Luft und Nährstoffen auf ein großes Bodenvolumen angewiesen.

Da die Neupflanzung eines Baums 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 analog zur FLL-RL Dachbegrünung (2008) sowie den FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 (2010) eine Mindestgröße von 16 m² für eine spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumscheibe mit einer Mindestbreite von 2,50 m und einer Mindesttiefe von 1,20 m pro Baum für notwendig erachtet und so festgesetzt. Dies ergibt ein Volumen von ca. 19 m³, welches nicht unterschritten werden darf.

festgesetzt. 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 bzw. durchwurzelbaren Raums wünschenswert. Dies kann durch wasserdurchlässige Pflasterung der Gehwege im Bereich der Baumscheiben erfolgen..

Für den Fall, dass die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, wird festgesetzt, dass die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen muss. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² mit einer Mindestbreite von 2,50 m und einer Mindesttiefe von 1,20 m haben um die o.g. Funktionen sicherzustellen.

Ersatzpflanzungen

Zur Sicherstellung der dauerhaften Durchgrünung des Plangebiets sind bei Abgängigkeit eines Baumes, Strauches oder eines Heckengehölzes diese jeweils durch einen standortgerechten Baum, Strauch oder ein Heckengehölz mindestens gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, maximal 5 m vom abgängigen Baum entfernt, vorzunehmen, um die mit den Baumpflanzungen beabsichtigten Wirkungen nach wie vor an Ort und Stelle zu erreichen.

I.5.12. BEGRÜNUNG BAULICHER ANLAGEN UND PRIVATER FREIFLÄCHEN

Private Freiflächen

Um eine angemessene Begrünung mit Bäumen und Sträuchern der Bauflächen zu gewährleisten sind mindestens 40% der Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, vollständig zu begrünen und bei Gehölzen nur standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Dies dient der Bereitstellung von vielfältigen Ökosystemleistungen, wie z.B. der Klimaregulierung.

Vorgärten sind zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Zwischen befestigten Flächen und der öffentlichen Verkehrsfläche muss ein bepflanzter Streifen mit einer Breite von 50 cm angelegt werden.

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

Dabei ist aus Gründen des Insektenschutzes und des Wasserhaushaltes die Verwendung von Stein-, Kies-, Schotter- oder sonstigen Materialschüttungen in Verbindung mit dem Einbau wasserundurchlässiger Folien, bzw. sonstiger Materialien, welche die Versickerung von Niederschlagswasser behindern oder verhindern und / oder die Bodenfunktionen beeinträchtigen oder schädigen, grundsätzlich nicht zulässig. Möglich ist die Einbringung natürlicher Materialien wie Rohboden, Schotter und Kies oder sandiges Material zur Schaffung von Sonderstandorten mit dem Ziel spezielle Pflanzen, bzw. Pflanzengesellschaften anzusiedeln (z.B. Alpinum, Mager- und Ruderalfluren). Unzulässig hingegen sind nicht oder nur geringfügig bepflanzte Schottergärten.

Nicht oder nur geringfügig bepflanzte Schottergärten sind unzulässig, um die Biodiversität zu fördern und die Ökosystemleistungen zu gewährleisten.Weiterhin wird festgesetzt, dass private, befestigte Flächen wie Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen sind, um in den Baugebieten die Auswirkung der Versiegelung auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt zu reduzieren. Wasserdurchlässige Oberflächen sind beispielsweise wasserdurchlässiges Pflaster, wasserdurchlässiger Asphalt, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder Fugenpflaster mit mindestens 10 mm Fugenbreite. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist. Ausnahmen sind möglich, wenn Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes dem entgegenstehen. Mit zunehmender Bautätigkeit nimmt die Versiegelung von Flächen zu und verhindert den natürlichen Anschluss des Untergrundes an Wasser und Luft. Durch

wasserdurchlässige Beläge werden die Niederschläge dem Wasserhaushalt wieder zugeführt und die oberflächige Ableitung verringert.

Tiefgaragenoberflächen

Zur Vermeidung von Wärmeinseln sowie zum Rückhalt von Niederschlagswasser sind auch Tiefgaragendecken, soweit sie nicht überbaut werden, als Grünflächen anzulegen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Es wird bestimmt, dass die Vegetationstragschicht für Grünflächen über Tiefgaragen mindestens 80 cm betragen muss, um ausreichend durchwurzelbaren Raum für eine Begrünung zu haben und die Funktion für den Wasserrückhalt zu verbessern. Bei Pflanzung von Laubbäumen auf Tiefgaragen sind diese Bereiche pro Baum auf einer Fläche von mindestens 100 m² mit einer mindestens 1,2 m starken Vegetationsschicht herzustellen. Überschneidungen bei benachbarten Baumpflanzungen sind dabei möglich. Die erhöhten Bereiche sind so anzulegen, dass Regenwasser nicht vom Baum weggeleitet wird.

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

Dachbegrünung

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. Daher sind Flachdächer und Dächer von Hauptgebäuden (Neigung bis 20°) ab einer Gesamtfläche von 50 m² mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen und technischen Einrichtungen mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein um ausreichend Nährboden für die Pflanzen vorzuhalten. Somit wird sowohl eine extensive, wie auch eine intensive Begrünung grundsätzlich ermöglicht. Eine intensive Dachbegrünung bietet den Vorteil von verbesserten Rückhaltemöglichkeiten von Niederschlagswasser, was insbesondere vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse (Klimawandel) immer bedeutender wird. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Sedum-/Gräser-/Kräutermischung anzusäen und/oder mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen um Lebensräume für Insekten und andere Wirbellose zu schaffen.. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Bei der Errichtung von PV-Anlagen im Zuge des Klimaschutzes sind diese als Kombinationslösung mit der Dachbegrünung auszuführen.

Flachdächer von Nebengebäuden (z.B. Carports, Garagen, Müllgebäude, Gartenhäuser) oder Anlagen, sowie Tiefgaragenzufahrten sind zur Verbesserung des Mikroklimas ab einer Gesamtfläche von 10 m² ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss, abweichend von den Dächern der Hauptgebäude, mindestens 6 cm stark sein, was für die Größe und Statik von Nebengebäuden angemessen ist.

Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung).

Eine Dachbegrünung – auch auf kleinen Flächen – leistet einen wichtigen Beitrag zur Wasserrückhaltung und zum klimatischen Ausgleich im Gebiet. Gerade für Insekten stellt sie auch einen zusätzlichen Lebensraum dar.

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

Fassadenbegrünung

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet wird weiter festgesetzt, dass fensterlose Fassadenabschnitte und Fassaden von

Gebäuden ab 3 m Länge mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen sind. Durch die Begrünung der baulichen Anlagen soll eine Verbesserung des jahreszeitlich wechselnden, erforderlichen Wärme- bzw. Kälteschutzes sowie ein Schutz vor Witterungseinflüssen erreicht werden. Nach Möglichkeit sind durchgehende Pflanzstreifen in einer Breite und Tiefe von mindestens 0,5 m herzustellen um ausreichend Wurzelraum zu schaffen. Falls dies nicht möglich ist, sind Pflanzbeete herzustellen, die pro Klettergehölz mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief sind. Der durchwurzelbare Bodenraum pro Pflanze muss mindestens 1,0 m³ betragen um ein rasches Anwachsen sicherzustellen. Alle 1,5 m ist eine Kletterpflanze zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Fassadenbegrünungen haben vielfältige positive Wirkungen z.B. bauphysikalische, klimatische, ökologische, ökonomische und ästhetische Wirkungen. So wirken Begrünungen schall- und wärmedämmend, filtern Luftschadstoffe, bilden Sauerstoff und sorgen für eine kleinräumige Erhöhung der Luftfeuchtigkeit. Daneben können Fassadenbegrünungen im Rahmen der Biodiversitätsförderung als Nahrungs- und Lebensräume dienen, erfüllen Trittstein- und auch gestalterische Funktionen. Die Schaffung vertikaler Grünräume („*Grünflächen der 2. Dimension*“) trägt zudem zur Gliederung und Auflockerung von Fassaden bei, wirkt sich positiv auf die Gesundheit aus und bietet durch die ästhetische Wirkungen Identifikationsmöglichkeiten mit dem Wohnquartier.

Nebengebäude und Nebenanlagen (z.B. Carports, Garagen, Müllgebäude, Gartenhäuser) sowie Tiefgaragenzufahrten sind auf mindestens 50% der Gesamtfassadenfläche mit Kletterpflanzen zu begrünen. Alle 1,5 m ist eine Kletterpflanze zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Darüber hinaus sind freistehende Nebenanlagen zur Energieversorgung (z.B. Trafoanlagen) an mindestens zwei Seiten mit einer Hecke aus standortgerechten Sträuchern oder Hecken mit einer Wuchshöhe von 100/150 cm, 2-3 x verpflanzt, mit mindestens 3 Trieben, in einem spartenfreien und offen durchwurzelbarem Raum mit einer Mindestbreite von 1,0 m in einem Abstand von 1,0 m zur Nebenanlage zu begrünen, um auch hier die positiven Effekte auf das Mikroklima zu nutzen.

I.5.13. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

Im Südosten des Geltungsbereichs wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung eine Fläche für Landwirtschaft festgesetzt. Hier wird die durch den Bebauungsplan Nr. 4174 „für das Gebiet östlich der Veitshöchheimer Straße und beiderseits der verlängerten Volkacher Straße“ vorgesehene Durchbindung der Volkacher Straße zur Würzburger Straße überplant und damit aufgeboben. Die Verbindung ist aus verkehrsplanerischer Sicht entbehrlich und kann daher entfallen.

I.5.14. GEH- UND NUTZUNGSRECHTE

Die Nutzung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlage sowie die Ortsrandeingrünung im Westteil des Plangebiets durch die Allgemeinheit wird über Geh- und Nutzungsrechte für die Allgemeinheit zu Gunsten der Stadt Nürnberg gesichert. Damit sollen die privaten Grünflächen gemäß Baulandbeschluss der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

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

Im Regelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Im Umweltbericht erfolgte eine Bilanzierung nach der Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen. Es wurde hierbei die aktuelle Bestandssituation mit der Planungssituation auf Basis der zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes verglichen.

Im vorliegenden Fall werden im Bebauungsplan Nr. 4651 „Volkacher Straße“ Festsetzungen für Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs getroffen, die zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung führen können. Dies sind v.a. die Dachbegrünung, die Anlage der Ortsrandeingrünung oder die festgesetzten Baumpflanzungen.

Da der erforderliche baurechtliche Eingriffsausgleich nicht vollständig im Plangebiet erbracht wird, erfolgt ein zusätzlicher Ausgleich auf Flächen im Süden des Nürnberger Stadtgebiets.

Vorgesehen ist als Entwicklungsziel die Anlage eines naturnahen Waldrandes auf 3.970 m² südlich der Wiener Straße auf dem Flst. Nr. 536, Gmkg. Reichelsdorf.

I.5.16. ARTENSCHUTZ

Zur Vermeidung von Gefährdungen geschützter Tierarten werden Festsetzungen nach Maßgabe der saP getroffen.

Zur Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen, wird festgesetzt, dass Glasfassaden entsprechend vogelschonend auszubilden sind. Dies kann 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 %) erreicht werden.

Aus Gründen des Insektenschutzes wird festgesetzt, dass Außenanlagen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten und auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren sind. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist nicht zulässig. Lampen dürfen maximal 45° Grad zur Vertikalen (nach unten) abstrahlen, die Einstrahlung in Grünflächen, insbesondere Hecken und Bäume, ist durch eine entsprechende Ausrichtung und Abschirmung zu verhindern. Es sind Leuchtmittel mit möglichst geringer Leuchtdichte sowie ohne Anteile von UV- und Infrarotlicht zu verwenden. Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.

I.5.17. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Zur Harmonisierung der Dachlandschaften und einer gefälligen Gestaltung des Ortsbildes werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen.

Hinsichtlich der Dachform wird festgesetzt, dass ausschließlich Flach- und Satteldächer zulässig sind. Flachdächer sind mit einer maximalen Dachneigung von 5° im Gebiet WA 1 und Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 40° in den Gebieten WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2 sowie WA 4 zulässig. Dächer von Carports und Garagen sowie von Nebenanlagen bzw. Einrichtungen sind mit einem Flachdach mit einer Neigung von max. 5° zulässig.

Bezüglich von Dachaufbauten wird festgesetzt, dass in den Gebieten WA 2 bis WA 4 Dachgauben zulässig sind. Ihre Breite darf in der Summe maximal die halbe Dachlänge betragen. Die Gauben sind mit gerader oberer Abdeckung auszuführen. Der obere Abschluss der Gaube muss mindestens einen Meter unter dem First des Gebäudes liegen, bei senkrechter Ermittlung. Weiter wird festgesetzt, dass in den Gebieten WA 2 bis WA 4 Zwerchgiebel zulässig sind, sofern diese flächenbündig zur Außenwand der darunterliegenden Geschosse positioniert sind. Zwerchgiebel sind nur auf der Eingangsseite mit bis zu 50 % der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.

Um die Wirkung eines weiteren Geschosses zu vermeiden, sind technische Aufbauten auf Flachdächern, wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Funkantennen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückzusetzen. Dies gilt nicht für notwendige Schornsteine von technischen Anlagen. Die technischen Aufbauten dürfen die Attikahöhe um maximal 1,50 m überschreiten. Die Grundfläche darf maximal 20% der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung. Darüber hinaus

sind technische Dachaufbauten, die höher als 1 m bezogen auf die Oberkante Fußboden des Daches sind, einzuhausen und zu begrünen. Weiter wird festgesetzt, dass je Gebäude Dachaufbauten zur Erschließung begehbarer Dachflächen mit einer Grundfläche bis zu 35 m² zulässig sind. Ihre Höhe darf maximal 2,50 m über Attikahöhe liegen. Pergolen in maximal 2,50 m Höhe und Umwehrungen von begehbaren, gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen sind zulässig, soweit sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden. Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind zur Vermeidung einer unruhigen Fassadengestaltung an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig. Da nur im Gebiet WA 1 Flachdächer auf Hauptgebäuden zulässig sind, sind diese Festsetzungen auch nur für das WA 1 relevant.

I.5.18. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind in den Baugebieten grundsätzlich nur in Form von Heckenpflanzungen oder mit Hecken hinterpflanzten, sichtdurchlässigen Zäunen (z.B. Stablatten-, Stabgitter oder Maschendrahtzäune) zulässig. Damit bleiben aufgrund ihrer Massivität störende Elemente wie Mauern oder sog. Gabionenzäune ausgeschlossen. Hinsichtlich der Einfriedungen wird festgesetzt, dass sichtdurchlässige Zäune nur mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig sind. Die Höhe ist ausreichend, um sowohl dem Schutzbedürfnis der Nutzer der privaten Freiräume Rechnung zu tragen, als auch ein offenes Erscheinungsbild des Gebietes zu erzielen.

Um die Durchgängigkeit des Gebiets für Kleintiere zu gewährleisten, werden durchlaufende Sockel bei Einfriedungen ausgeschlossen und eine minimale Bodenfreiheit von 12 cm vorgeben.

Um beim Einfahren auf private Stellplätze den Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu behindern, sind außerdem Einfriedungen von Stellplätzen an den, der öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seite unzulässig.

Zur Schaffung einer klaren Trennung zwischen Gärten und Ortsrandeingrünung sind die privaten Bauflächen gegenüber den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern einzufrieden. Die Einfriedungen sind, wie oben aufgeführt, zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung von Gartentüren bzw. Zauntoren in dieser Einfriedung bleibt weiterhin zulässig.

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Zur Schaffung von Wohnraum wurde für den B-Plan Nr. 4651 das Aufstellungsverfahren eingeleitet. Der Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 3,8 ha auf und umfasst überwiegend landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, zum Teil aber auch angrenzende Verkehrsflächen (insbesondere Volkacher Straße) und Feldwege, aber auch die im B-Plan Nr. 4174 festgesetzten Verkehrsflächen (geplante Durchbindung Volkacher Straße zur Würzburger Straße) für die bisher Baurecht bestand. Diese planungsrechtliche Festsetzung wird ersetzt und dafür nun im BP Nr. 4651 überwiegend landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Der vorliegende Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F. dar.

Durch die Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich überplant und können zukünftig bebaut werden. Aufgrund der Fläche des Bebauungsplanes und der möglichen Bebauung bzw. Versiegelung von Flächen, sind die Auswirkungen für die Schutzgüter Fläche und Boden erheblich nachteilig. Die Schutzgüter sind durch direkten Flächenentzug betroffen, sowie eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Die Überbauung und Versiegelung führt aber zu Einschränkungen der Grundwasserneubildung. Anfallendes Niederschlagswasser wird über eine Vorflut abgeleitet. Die geplanten Gebäudekörper binden aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände teils in den Grundwasserkörper ein, ohne dass

es zu einer relevanten Auswirkung auf diesen kommt. Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser können aufgrund der Verringerung der Grundwasserneubildung daher nicht ausgeschlossen werden.

Im Planungsgebiet befinden sich überwiegend nur intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, Gehölzbestand ist keiner vorhanden. Es befinden sich hier auch keine geschützten Lebensräume nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG. Für das Schutzgut Pflanzen sind daher keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Aufgrund von Vorkommen bodenbrütender Vogelarten im Planungsgebiet und seines Umfeldes ist eine Betroffenheit dieser Artengruppe gegeben. Innerhalb des Planungsgebietes brütete 2018 ein Feldlerchen-Brutpaar, 2020 ein Rebhuhn-Brutpaar. Weitere Brutpaare befinden sich im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes. Für die Feldlerche und das Rebhuhn wären vorlaufende Ersatzmaßnahmen zu ergreifen. Die Auswirkungen auf diese Arten werden zwar grundsätzlich ausgeglichen, aber nicht mehr im räumlichen Zusammenhang Somit sind für das Schutzgut Tiere erheblich nachteilige Auswirkungen zu besorgen. Dies betrifft unmittelbar auch die Bewertung des Schutzguts biologische Vielfalt, da Auswirkungen auf die Tierwelt gleichzeitig auch die Biodiversität betreffen.

Das Planungsgebiet ist Teil des Knoblauchslandes. Aktuell ist der Ortsrand von Großgründlach im Bereich des Planungsgebietes nur ungenügend ausgebildet. Durch die Schaffung einer neuen Ortsrandeingrünung im Rahmen der Planung kann sich diese Situation sogar verbessern. Für das Schutzgut Landschaft gibt es daher keine erheblich nachteiligen Auswirkungen, auch wenn die hohen Gebäude zunächst das Landschaftsbild verändern. Dafür entfällt die Durchbindung der Volkacher Straße zur Würzburger Straße.

Für das Schutzgut Mensch in Form der menschlichen Gesundheit sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu befürchten. Lärmeinwirkungen auf das Planungsgebiet treten durch den Verkehr auf der Volkacher Straße auf, jedoch noch in beschränktem Umfang. Lediglich nachts gibt es im Norden eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, die keine Immissionsschutzfestsetzungen nach sich ziehen. Nachteilige Auswirkungen der Planung auf die benachbarte Wohnbebauung bestehen nicht.

Die Schutzgüter Klima und Luft sind durch die Planung nicht erheblich nachteilig beeinträchtigt. Die Planung führt zwangsweise zu einer Veränderung der örtlichen Situation, aufgrund der aktuellen günstigen lokalklimatischen Ausgangsvoraussetzungen als Freifläche mit einem sehr hohen Kaltluftvolumenstrom greifen diese aber nicht in einem relevanten Umfang. Hinsichtlich des Klimaschutzes ist eine CO2-neutrale Energieversorgung vorgesehen, sowie weitere Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung oder die Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

Abfälle entstehen im künftigen Baugebiet im Rahmen des üblichen Konsums der Hausgemeinschaften als Hausmüll sowie Wertstoffe in den entsprechenden Fraktionen.

Kulturgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden, Sachgüter (Buswartehäuschen, Infrastrukturleitungen) können in die Planung integriert werden.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	**erheblich nachteilig**
Boden	**erheblich nachteilig**
Wasser	**erheblich nachteilig**
Pflanzen	nicht erheblich nachteilig
Tiere	**erheblich nachteilig**
Biologische Vielfalt	**erheblich nachteilig**
Landschaft	nicht erheblich nachteilig
Menschliche Gesundheit	nicht erheblich nachteilig

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Erholung	nicht erheblich nachteilig
Lärm	nicht erheblich nachteilig
Störfallvorsorge	nicht betroffen
Luft	nicht erheblich nachteilig
Klima	nicht erheblich nachteilig
Abfall	nicht erheblich nachteilig
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich nachteilig
Wechselwirkungen	nicht erheblich nachteilig

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind für alle Schutzgüter möglich und erforderlich. Es erfolgten im Bebauungsplan verschiedene zeichnerische und textliche Festsetzungen u.a. zur Grünordnung, um negative Auswirkungen der Planung zu begrenzen.

Die Bilanzierung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB wurde anhand eines Vergleichs der Planungssituation mit der Bestandssituation durchgeführt. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt durch die naturnahe Gestaltung eines Waldrandes mit Waldmantel und -saum auf einer Fläche von insg. 3.970 m² im Süden des Nürnberger Stadtgebietes.

Der artenschutzrechtlich erforderliche Ausgleich wurde im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ermittelt. Es sind Vermeidungsmaßnahmen für Vogelarten sowie Ersatzmaßnahmen für bodenbrütende Vogelarten erforderlich. Da im räumlichen Zusammenhang keine Ausgleichsflächen gefunden werden konnten, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich, deren Erteilung in Aussicht gestellt wurde, und die Umsetzung von sog. FCS-Maßnahmen. Hier werden für Feldlerche und Rebhuhn in der Gemarkung Haundorf der Stadt Herzogenaurach Brache-/Blühstreifen angelegt.

Aufgrund der Entfernungen des Planungsgebietes des Bebauungsplanes zum Europäischen Vogelschutzgebiet DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ und zu den FFH-Gebieten DE 6432-301 „Sandheiden im mittelfränkischen Becken“ und DE 6432-371 „Irrhain“ sind keine Auswirkungen auf diese Gebiete des Netzes NATURA 2000 zu erwarten.

Innerhalb des Planungsgebietes wurden Alternativen zur Dachform (ausschließlich Flachdächer) und zur Geschossigkeit geprüft. Vor allem aus Gründen des Ortsbildes wurde die nun gewählte Variante weiterverfolgt, um ein Einfügen der geplanten Bebauung in die Dachlandschaft von Großgründlach zu erzielen. Der Nullfall (Nichtdurchführung der Planung) würde der Ausgangssituation entsprechen, im Bereich der Durchbindung der Volkacher zur Würzburger Straße würde aber das Baurecht für die Straße verbleiben.

I.7. BETEILIGUNGEN

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

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 10.01.2020 bis 10.02.2020 auf der Grundlage von drei Planungsvarianten statt.

Seitens des Wasserwirtschaftsamtes wurde auf die schwierigen Versickerungsmöglichkeiten vor Ort sowie das Erfordernis eines abgestimmten Entwässerungskonzeptes inkl. dem Vorsehen von Zwischenspeichern / angemessener Bauausführung hingewiesen.

Für die N-ERGIE sind neben dem Vorsehen einer Transformatorenstation für das Baugebiet die Leitungstrassen sowie die Baumstandorte abzustimmen. Darüber hinaus gab es redaktionelle Anmerkungen.

Die Stellungnahmen wurden eingehend geprüft und soweit möglich und erforderlich in den Bebauungsplan-Vorentwurf eingearbeitet.

Insbesondere wurden die Entwässerungsoptionen gutachterlich untersucht und deren Machbarkeit nachgewiesen.

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

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 12.12.2019 im Stadtplanungsausschuss beschlossen und fand in der Zeit vom 13.01.2020 bis 07.02.2020 auf der Grundlage des Rahmenplans statt.

Die vorgebrachten Äußerungen aus der Öffentlichkeit bezogen sich auf die Verkehrsplanung, insbesondere auf den Wegfall der bisher geplanten Durchbindung der Volkacher Straße zur Würzburger Straße, die sowohl positiv als auch negativ bewertet wurde. Weiterhin wurde eine möglichst hohe Versorgung mit Kita-Flächen für den gesamten Ortsteil angeregt, sowie eine gute soziale Durchmischung auch mit geförderten Wohnungen. Es wurde die städtebauliche Ausrichtung der Bauformen stärker nach Süden angeregt und die Höhenstrukturierung des Rahmenplanes mit 3 Vollgeschossen in der Anbindung an bestehende Reihenhausstrukturen hinterfragt. Weiterhin wurden aus den Belangen von Grünplanung / Artenschutz verschiedene Hinweise zur Begrünung, zu Gehölzarten, Zaunausbildung, Beleuchtungstypologien etc. gegeben. Auch wurden die mittig gelegenen Flächen des Drittgrundstückes bezüglich einer Fortführung der jetzigen Nutzung als auch zur Festsetzung der künftigen Nutzung thematisiert. Ferner wurden Stellungnahmen zu benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen und möglichen Immissionskonflikten (u.a. Aussiedlerhof im Westen) vorgetragen.

Die Stellungnahmen wurden gesichtet und geprüft. Soweit möglich und erforderlich wurden diese in den Bebauungsplan-Vorentwurf eingearbeitet.

So wurde eine über den durch das Vorhaben induzierten Bedarf hinausgehender Kita-Standortmit zugehörigen Freiflächen im Teilbaugebiet WA 1 vorgesehen und die öffentlichen sowie öffentlich nutzbaren Grün- und Spielflächen neu geordnet und Festsetzungen zu Baumpflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich getroffen. Der städtebauliche Entwurf wurde überarbeitet und der Übergang zur Bestandsbebauung in Teilen harmonischer gestaltet. Die Geschossigkeiten im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung südlicher der Volkacher Straße wurde reduziert, und im überwiegenden Teil des Gebietes die Ausbildung von Dachgeschossen mit Satteldach vorgesehen.

Die Durchbindung der Volkacher Straße ist aus verkehrsplanerischer Sicht nicht erforderlich und wird verworfen; der Bebauungsplan Nr. 4714 im entsprechenden Teilbereich aufgehoben und anstelle der Straße werden Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

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

im weiteren Verfahren zu ergänzen

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

im weiteren Verfahren zu ergänzen

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

(insbesondere private Belange, Abwägung noch nicht berücksichtigter Aspekte, Grundkonflikte

Eigentumsverhältnisse:

Im Geltungsbereich befinden sich Grundstücke, die nicht im Eigentum des Investors liegen und nicht im Vertragsgebiet des städtebaulichen Vertrags liegen („Fremdgrundstücke“). Dennoch wird die Einbeziehung dieser Grundstücke für erforderlich erachtet, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung im Planungsbereich zu gewährleisten. Die Entwicklung der Flächen entspricht zudem den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die bauliche Entwicklung der Fremdgrundstücke ist zudem zur Deckung der Wohnraumnachfrage gewünscht und erforderlich. Ohne Einbeziehung in den Geltungsbereich könnte sich eine planungsrechtlich ungeklärte Situation ergeben, die ein Planerfordernis nach sich ziehen kann. Durch die getroffenen Festsetzungen als Teilbaugebiet eines allgemeinen Wohngebiets und den Festsetzungen zu Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und sonstigen Festsetzungen wird dem Grundstückseigentümer ein großzügiger Rahmen geschaffen, um verschiedene Entwicklungsvarianten zu ermöglichen. Eine Teilfläche der Fremdgrundstücke wurde dabei als öffentliche Grünfläche zur Deckung des ursächlichen Grünflächenbedarfs im Rahmen des Baulandbeschlusses festgesetzt. Die im Rahmen des Planungsprozesses angefallenen Kosten, insbesondere für Erschließung sowie artenschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Ausgleich, wurden durch den Investor getragen.

Die Fremdgrundstücke werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Durch die Einbeziehung in den Geltungsbereich kann das Grundstück durch die Eigentümer nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung nach Maßgabe des Bebauungsplans bebaut werden. Bis zum Zeitpunkt der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung bleibt diese bestandsgeschützt. Eine Unverträglichkeit mit der angrenzenden geplanten Wohnnutzung wird nicht gesehen, da sich auch jetzt schon unmittelbar angrenzend Wohnnutzungen befinden. Zudem geht von Gemüse- und Getreidebau genutzten Ackerflächen ein erhöhtes Immissionspotenzial aus, da nur an wenigen Tagen im Jahr Arbeiten auf der Fläche stattfinden und ansonsten Ruhe herrscht. Dies wird als wohngebietsverträglich gesehen. Zudem muss bei der Lage der landwirtschaftlichen Nutzung in unmittelbarer Nähe zur Siedlung damit gerechnet werden, dass durch die Neuausweisung von Baugebieten die Wohnbebauung näher rückt. Die Bewirtschaftung der Flächen bleibt auch durch die Ausweisung weiterhin möglich.

I.9. KOSTEN

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

Nürnberg, den 15.11.2022
Stadtplanungsamt

gez.

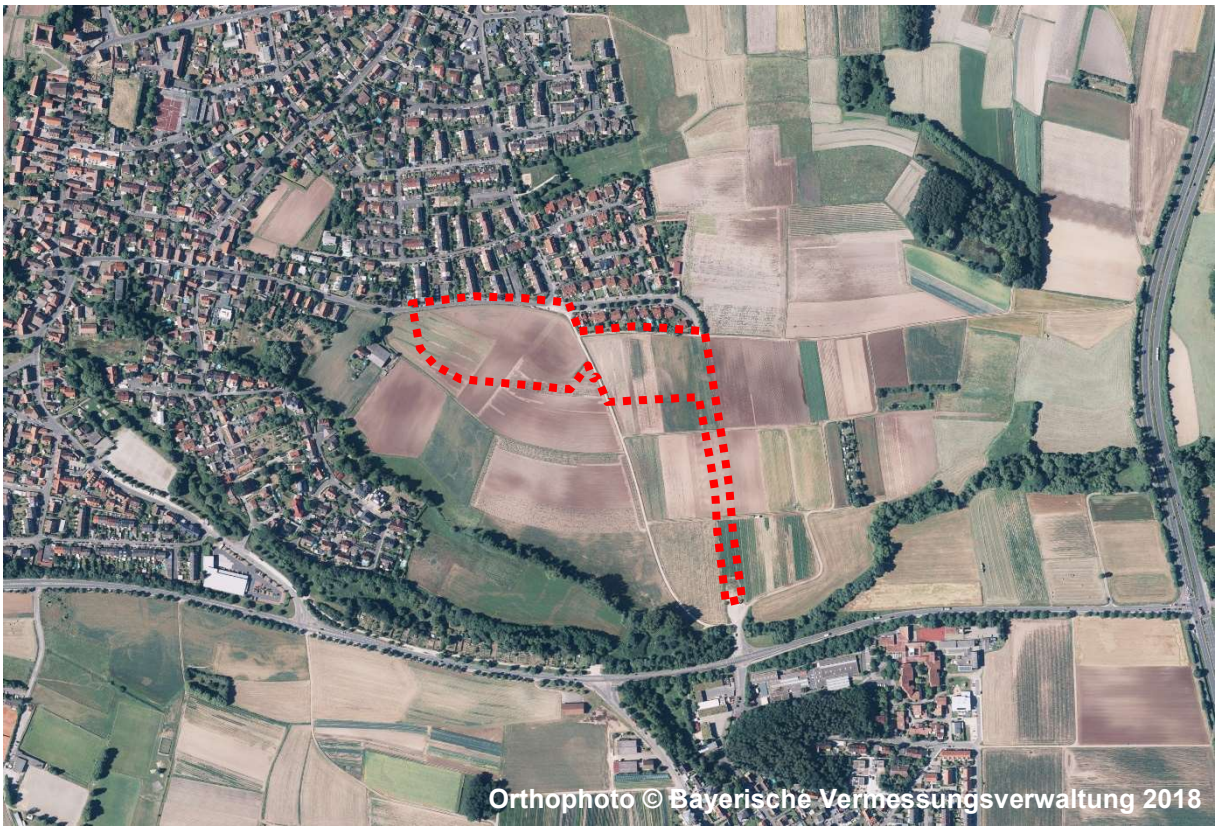
Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 4651 „Volkacher Straße“

Umweltbericht

Stand: 14.11.2022



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

Auftraggeber:

SP Projekt Volkacher Straße GmbH
Großreuther Straße 70
90425 Nürnberg

Telefon: (09 11) 9 34 25 - 60 Frank Weber
Telefon: (09 11) 81 55 45 - 0 Dr. Sebastian Greim

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:

B. Eng. Christoph Dereser
B. Sc. Verena Schneider
Dipl.-Ing. Bernhard Walk

Inhaltsverzeichnis

1 EINLEITUNG 5

1.1 ZIELE DES BAULEITPLANS 5
1.2 PLANGRUNDLAGEN 6

2 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) SOWIE BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 7

2.1 FLÄCHE 7
2.1.1 Ausgangssituation 7
2.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose 7
2.2 BODEN 8
2.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 8
2.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose 9
2.3 WASSER 9
2.3.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 9
2.3.2 Umweltauswirkungen und Prognose 10
2.4 PFLANZEN, TIERE, BIOLOGISCHE VIELFALT 11
2.4.1 Pflanzen 11
2.4.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 11
2.4.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose 11
2.4.2 Tiere 12
2.4.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 12
2.4.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose 13
2.4.3 Biologische Vielfalt 13
2.5 LANDSCHAFT 14
2.5.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 14
2.5.2 Umweltauswirkungen und Prognose 14
2.6 MENSCHLICHE GESUNDHEIT 15
2.6.1 Erholung 15
2.6.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 15
2.6.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose 15
2.6.2 Lärm 16
2.6.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 16
2.6.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose 17
2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen 18
2.7 LUFT 19
2.7.1 Bestand und Bewertung der lufthygienischen Ausgangssituation 19
2.7.2 Umweltauswirkungen und Prognose 20
2.8 KLIMA 20
2.8.1 Bestand und Bewertung der klimatischen Ausgangssituation 20
2.8.2 Umweltauswirkungen und Prognose 20
2.9 ABFALL 22
2.10 KULTUR- UND SACHGÜTER 22
2.10.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 22
2.10.2 Umweltauswirkungen und Prognose 23
2.11 WECHSELWIRKUNGEN 23

3 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE) 23

4 KUMULATIVE AUSWIRKUNGEN ZUSAMMEN MIT ANDEREN PLANUNGEN 23

5 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 24

5.1 AUSGLEICH (EINGRIFFSREGELUNG NACH BAUGB) 27
5.2 EUROPÄISCHER UND NATIONALER ARTENSCHUTZ (ARTENSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH) ... 32

6 GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG (FAUNA-FLORA-HABITAT) UND EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE IM SINNE DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES 33

7 GEPRÜFTE ALTERNATIVEN 34

8 METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN 34

9 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) 35

10 ZUSAMMENFASSUNG 37

11 ANHANG 40

Kartenanhang

Bestandssituation Biotop-/Nutzungstypen zum Bebauungsplan Nr. 4651 1 : 1.000

Planungssituation Biotop-/Nutzungstypen zum Bebauungsplan Nr. 4651 1 : 1.000

1 Einleitung

Das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4651 „Volkacher Straße“ wurde 2019 im Ausschuss für Stadtplanung (AfS) eingeleitet. Im Rahmen des B-Planverfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

Zu dem B-Plan Nr. 4651 liegt seitens des Stadtplanungsamtes (Stpl) der Stadt Nürnberg ein Entwurf vor, der ursprünglich auf einer Rahmenplanung der Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH (Stand: 10.06.2020) fußte. Dieser wurde seitdem unter Beteiligung der städtischen Fachstellen zum vorliegenden Entwurf hin modifiziert und weiterentwickelt (Stand: November 2022).

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Es erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Anschluss an Bebauung des Ortsteils Großgründlach südlich der Volkacher Straße. Der BP Nr. 4651 hat einen Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 3,8 ha. Das Planungsgebiet umfasst aktuell fast ausschließlich landwirtschaftlich als Ackerland genutzte Flächen. Teilflächen der Volkacher Straße im Norden und landwirtschaftliche Wege sind mit einbezogen.

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 erheblichen Umweltauswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf die Landschaft, die biologische Vielfalt, den Menschen und seine Gesundheit sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter beschrieben und bewertet und in Form des Umweltberichts vorgelegt. In diesem Zusammenhang ist auch die Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungsgebiete zu beschreiben und zu bewerten. Die Durchführung der Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt auf Grundlage des 2017 novellierten BauGB[1]. Der Umweltbericht wurde im Auftrag des Vorhabenträgers vom Büro Grosser-Seeger & Partner, Nürnberg, erstellt und wurde vom Umweltamt der Stadt Nürnberg (UwA) fachlich geprüft.

Die vorliegende Fassung des Umweltberichts bezieht sich auf den aktuellen Entwurf des Rechtsplans zum Bebauungsplan Nr. 4651.

1.1 Ziele des Bauleitplans

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes liegt im Norden der Stadt Nürnberg an der Grenze der Gemarkungen von Großgründlach und Boxdorf. Das Planungsgebiet befindet sich südlich des Siedlungsbereichs von Großgründlach im unmittelbaren Anschluss daran und wird begrenzt durch einen Abschnitt der Volkacher Straße im Norden sowie dortiger Wohnbebauung. Im Westen, Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an.

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung von Wohnraum im Ortsteil Großgründlach auf Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen vorgesehen sind. Nur ein kleiner Teil, der als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt ist, wird im Rahmen der Parzellenunschärfe mit einbezogen. Es sollen Etagenwohnhäuser, Reihen- und Doppelhäuser mit insgesamt ca. 150 Wohneinheiten sowie eine Kindertagesstätte entstehen. Die Planung sieht 98 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und 52 im Einfamilienhausbau vor. Vorgesehen sind drei- bis viergeschossige Gebäude im Geschosswohnungsbau und zwei- bis dreigeschossige Einfamilienhäuser, wobei in dem Teil-Baugebiet WA 2 bei einem zulässigen vierten und in den Teil-Baugebieten WA 3.1 und 3.2 bei einem zulässigen dritten Vollgeschoss das oberste jeweils als Dachgeschoss ausgeführt werden

[1] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

muss. Die Dächer im Teil-Wohnbaugebiet WA 1 werden als Flachdächer ausgeführt und mindestens extensiv begrünt.

Der westliche Bereich des Planungsgebietes wird teils über die Volkacher Straße, teils über einer in einer Wendeanlage endende Stichstraße, die ihrerseits an die Volkacher Straße angeschlossen ist, erschlossen. Der östliche Bereich kann über eine herzustellende Schleife der Volkacher Straße erschlossen werden. Der ruhende Verkehr wird auf den Grundstücken auf Stellplatzanlagen, Garagen/Carports und für den Geschosswohnungsbau teils auch in Tiefgaragen untergebracht. Im westlichen Teil sind öffentliche Grünflächen mit Funktion Spielplatz und Grünanlage vorgesehen, im östlichen Teil auch eine private Grünfläche mit einer Widmung als öffentlich nutzbare Grünanlage. Die Ortsrandgestaltung im Westen, Süden und Osten findet vorrangig auf privaten Flächen statt. Hier soll vom Charakter her eine lockere Baumhecke entstehen. Im Westen werden diese Flächen auch von einem für Pflegefahrzeuge befahrbaren Fußweg erschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigen Flächen kann aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht auf den Grundstücken versickert werden und wird abgeleitet in den Schlottareuthgraben.

Durch die Überplanung von Teilen einer im B-Plan Nr. 4174 festgesetzten Verkehrsfläche, die eine Durchbindung der Volkacher Straße zur Würzburger Straße vorgesehen hätte, ist die Realisierung derselben nicht mehr möglich, was auch nicht mehr gewünscht war. Der Teilbereich des B-Plan Nr. 4174 bis zur Würzburger Straße wird daher aber in den B-Plan Nr. 4651 einbezogen und hier nur noch Fläche für die Landwirtschaft (entsprechend der aktuellen Nutzung) festgesetzt, um die Planung der Durchbindung hier rückgängig zu machen.

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) ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt, ein kleiner Streifen im Südwesten auch als Fläche für die Landwirtschaft. Der Flächennutzungsplan stellt für den Westen und Süden des Planungsgebiets eine Ortsrandgestaltung dar.

Das Planungsgebiet des B-Plan Nr. 4651 liegt vollständig im Bauschutzbereich (6 km-Radius) gemäß § 12 LuftVG, der nachrichtlich im Flächennutzungsplan übernommen wurde.

Teile des Bebauungsplans Nr. 4651 „Volkacher Straße“ überplanen den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4174, der hier Straßenverkehrsflächen festsetzte.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Geschützte Landschaftsbestandteile sowie Wasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern sind nicht vorhanden. Im Süden ist allerdings das Landschaftsschutzgebiet „Gründlachtal-Ost“ ausgewiesen, das zu den Grenzen der geplanten Baugebiete einen Abstand von ca. 150 m aufweist, zum Geltungsbereich an sich mit der Überplanung der im B-Plan Nr. 4174 festgesetzten Verkehrsflächen aber nur wenige Meter. Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich aber eine Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} von Mühlbach und Gründlach.

Das Planungsgebiet liegt auch im Projektbereich des Entwicklungskonzepts „Multifunktionale Auenlandschaft Gründlachtal“ (wgf Landschaft 2019). Wesentliche Aspekte dieses Entwicklungskonzeptes sind die Biotopentwicklung und der Artenschutz, die Gewässerentwicklung mit Hochwasserschutz, Vielfalt in Landwirtschaft und Gemüsebau, Landschaftserleben und Naherholung sowie die Kulturlandschaft entlang der Gründlach und der

dortigen Ortschaften. Das Planungsgebiet ist im Entwicklungskonzept schon als geplante Baufläche berücksichtigt. Als Entwicklungsziel ist am neuen Ortsrand die Neuanlage von Baumreihen und -hecken, Einzelbäumen oder Baumgruppen vorgesehen, insbesondere als Baumtore an den Siedlungseingängen.

Geschützte Biotope gemäß Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG konnten im Planungsgebiet nicht festgestellt werden. Biotope der Stadtbiotopkartierung sind innerhalb dessen ebenfalls keine erfasst.

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

Faunistische Angaben aus der Artenschutzkartierung (Stand: 01.02.2022) liegen für das Planungsgebiet selbst keine vor, aber für das nähere und weitere Umfeld (insbesondere bodenbrütende Vogelarten in der Feldflur weiter östlich). Weitere Funde sind aus der „Bodenbrüterkartierung im Knoblauchsland 2020“ bekannt (IVL 2020).

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 1996 wurden innerhalb des Planungsgebietes keine bedeutsamen Lebensräume erfasst.

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

Inwieweit bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 4651 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. Soweit möglich und sinnvoll erfolgt eine Prognose auch für die erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase.

2.1 Fläche

2.1.1 Ausgangssituation

Zum Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 4651 mit einer Gesamtgröße von ca. 3,8 ha zählen mit etwa 3,4 ha bisher nahezu vollständig landwirtschaftlich genutzte Flächen. In kleinerem Umfang wurden schon bestehende, angrenzende Verkehrsflächen der Volkacher Straße und landwirtschaftliche Feldwege im Norden mit einbezogen. Einbezogen wurden auch Teilbereiche des B-Plans Nr. 4174 im Osten und Südosten, der dort öffentliche Verkehrsflächen festsetzte, um eine Durchbindung der Volkacher Straße zur Würzburger Straße im Süden zu ermöglichen. Dieser Bereich umfasst ca. 5.400 m².

Aufgrund der bisher weitgehend fehlenden baulichen Nutzungen weist das Schutzgut Fläche aktuell eine hohe Wertigkeit auf.

2.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Durch die Planung erfolgt eine Inanspruchnahme der bisher nur landwirtschaftlich genutzten Flächen und damit eine Umwandlung in Siedlungs- und Verkehrsfläche im Umfang von ca. 3 ha. Umgekehrt werden im Südosten Flächen zukünftig nicht mehr für Verkehrsflächen in Anspruch genommen, für die bereits Baurecht bestand, dies im Umfang von knapp 4.400 m².

Die Inanspruchnahme hat daher in der Summe noch erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

2.2 Boden

2.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Nach der geologischen Karte von Bayern wird der natürliche Untergrund des Planungsgebiets im Osten durch Schichten des mittleren Keupers gebildet: Im Osten steht Coburger Sandstein (kmc) an, der nach Westen und Süden von Blasensandstein (kmbl) abgelöst wird. Beide Deckschichten sind durch die Basisletten des Coburger Sandsteins getrennt. Im Westen und ganz im Südosten stehen kiesige Flussschotter (qpm) des Talsystems der Gründlach und ihrer Nebenbäche an.

Dies konnte im Rahmen einer Baugrunduntersuchung (SCHULZE UND LANG, Geotechnischer Vorbericht, 18.05.2018) bestätigt werden. Unter dem Pflughorizont konnten teilweise aber auch geringmächtige Auffüllungen aus mineralischen Erdstoffen angetroffen werden. Darunter folgt der Keupersand mit wechselnden Letteneinlagerungen und schwach kiesigen Anteilen bis zum Übergang zum Sandstein/Sandsteinfaulfels bei einer Tiefe von 2,5 m bis 4,0 m (in einem Fall bereits bei 2,0 m). In einer Bohrung überwogen auch die Schluffstein/Tonsteineinlagerungen.

Die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet sind relativ einheitlich, wobei die schluffigen und tonigen Bereiche in unterschiedlichen Horizonthöhen gelagert sind. Allerdings erfolgten nur im östlichen Teil des Planungsgebietes und im Westen Bohrungen, jedoch nicht im zentralen Teil.

Aus dem anstehenden Gestein haben sich im Osten aus den stark lehmigen Sanden entsprechend Pseudogley und Braunerde-Pseudogley und aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung) im Westen und ganz im Südosten vorherrschend podsolige Braunerden gebildet.

Die Versickerungseigenschaften der Böden im Untersuchungsgebiet wurden über Absenkversuche ermittelt. Schon bei angrenzenden Untersuchungen wurde eine sehr schlechte Versickerungsfähigkeit festgestellt, die auf den hohen Ton-/Lehmanteil der Böden zurückzuführen ist. Daher wurden für die Versuche Standorte mit einem höheren Sandanteil im östlichen Bereich ausgewählt, aber auch dort k_f-Werten von 2,94 x 10^{-7} und 1,1 x 10^{-8} m/s ermittelt, was sehr schwach wasserdurchlässig ist (SCHULZE UND LANG, Geotechnischer Vorbericht, 18.05.2018). Weitere Sickerversuche im westlichen Teil ergaben k_f-Werte von 8,34 x 10^{-6} und 8,8 x 10^{-8} m/s (SCHULZE UND LANG, 3. Ergänzung zum geotechnischen Vorbericht, 06.07.2022). Aufgrund außerdem in Teilen des Plangebietes geringer Grundwasserflurabstände scheidet eine zentrale Versickerung von Oberflächenwässern daher aus (vgl. auch Kap. 2.3 Wasser).

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei den Bodenuntersuchungen wurden keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm Nürnberg (ABSP) bewertet die Böden innerhalb des Planungsgebietes überwiegend als Böden des nicht bebauten Bereiches mit mittlerer bis hoher Ertrags- und Filterfunktion.[2] So betragen im Südosten die Ackerzahlen 40 und höher, was regional schon ein besseres Ertragspotenzial darstellt. Der nördliche Teil des Planungsgebietes im Osten wird dagegen als „trockene bis mäßig trockene Böden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion“ eingestuft.[2]

Der natürliche Bodenkörper ist bis auf die Verkehrsflächen im gesamten Planungsgebiet weitgehend unbeeinträchtigt. Lediglich durch die ackerbaulichen Tätigkeiten hat sich eine Pflugsohle ausgebildet.

Insgesamt ist das Schutzgut Boden im Planungsgebiet als mittel bis hoch zu bewerten.

[2] ABSP Stadt Nürnberg, Karte R2 Ökologische Bodenfunktionen, 1996

2.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Im Planungsgebiet kommt es zu Überbauungen und Versiegelungen. Bei Zugrundelegung der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 bzw. 0,5 und möglicher Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% erhöht sich der tatsächliche Versiegelungsgrad im Gebiet von aktuell ca. 6% (Nutzungstypen 7.5 und 7.6) auf zukünftig über 20.000 m² bzw. fast 53%.

Überbaute und versiegelte 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). In den zukünftig nur noch als „Fläche für Landwirtschaft“ festgesetzten Flächen entfallen bisher zulässige Versiegelungen für die Straßendurchbindung.

Die Planung führt zu einer erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung des Schutzguts Bodens aufgrund der Erhöhung versiegelter Bereiche auf fast 53% auf einer Fläche von ca. 3,8 ha. Es sind Böden mit überdurchschnittlich hohem Ertragspotenzial betroffen.

2.3 Wasser

2.3.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Natürliche Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet keine vorhanden. Südlich verläuft in ca. 150 m Entfernung zu den Baugebieten der Mühlbach sowie in ca. 250 m etwa parallel dazu die Gründlach. Zu dem südöstlichen Ausläufer des Planungsgebietes weist die Gründlach noch einen Abstand von ca. 30 m auf. Nördlich des Planungsgebietes verläuft der Schlottareuthgraben. Dieser kommt von Osten und ist ab der Veitshöchheimer Straße im Siedlungsbereich verrohrt. Er verläuft von dort erst ein Stück Richtung Süden und biegt dann weiter nach Westen und folgt dem Verlauf der Straße „Hansengarten“. Dieser folgt er dann nach Süden, wo der verrohrte Verlauf auf die Volkacher Straße trifft, von dort nach Westen bis auf Höhe der Einmündung der Sommeracher Straße geht und dann nach Süden abknickt. Von hier verläuft er nach Südsüdwesten weiter, bis er südöstlich von Großgründlach in den Mühlbach mündet.

Festgesetzte Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Im Bereich des Ausläufers des Planungsgebietes im Südosten befindet sich aber eine Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} von Mühlbach und Gründlach, also Gebiete die bei einem Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) betroffen sein können.

Nach Angaben im Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg von 2017 beträgt der mittlere Grundwasserflurabstand im Planungsgebiet überwiegend 3 - 5 m und nur ganz im Südosten im Bereich des überplanten B-Plans Nr. 4174 (Entfall Durchbindung zur Würzburger Straße) nur 1 - 3 m. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Westen gerichtet. Bei den Aufschlussbohrungen im Marz/April 2018 wurde Grundwasser in unterschiedlichen Tiefen innerhalb der Keupersandschichten als Schichtenwasser und Staunässe angetroffen und eingemessen (SCHULZE UND LANG, Geotechnischer Vorbericht, 18.05.2018). Je nach Topographie steht das Grundwasser höher an und die Grundwasserflurabstände sind niedriger. So konnten im Bereich der leichten Geländekuppe im westlichen Planungsgebiet Grundwasserflurabstände bis 1,7 m eingemessen werden. An der südwestlichsten Ecke des Planungsgebietes betragen diese aber nur 0,9 m unter Geländeoberkante (GOK). Im östlichen Teil bewegen sich die Grundwasserflurabstände dort zwischen 0,45 m im Südwesten und 1,2 m unter GOK im Nordosten. Am südöstlichsten Bohrpunkt wurde bei 3,0 m unter GOK zwar Grundwasser angetroffen, es konnte später aber nicht mehr eingemessen werden. Teilweise wurde bis auf die Endteufe auch gar kein Grundwasser angetroffen.

Vertiefte Erkenntnisse zur Grundwasserhöhe erbrachte eine temporär abgeteufte Grundwassermessstelle im Nordwesten des Planungsgebietes mit Messungen vom 12.05. bis 06.07.2020. Die Grundwasserflurabstände schwankten hier zwischen 1,38 m und 1,87 m unter GOK und lagen somit im Bereich der schon 2018 ermittelten Grundwasserflurabstände. Im Vergleich mit anderen Grundwassermessstellen wird für einen eher hohen Grundwasserstand ein um ca. 1 m niedrigerer Grundwasserflurabstand angenommen (SCHULZE UND LANG, Stellungnahme Grundwasseraufstau/-absenkung, 15.06.2022).

Das Grundwasser zirkuliert dabei in den mehr sandigen Abschnitten innerhalb der Keupersande und ist stark niederschlagsabhängig. Wasserstauend wirken die im Keupersand eingelagerten, bindigen Sedimente sowie der anstehende Sandstein im Untergrund. Je nach Witterung sowie im Frühjahr nach der Schneeschmelze muss mit einem weiteren Anstieg der Grundwasserstände innerhalb der Keupersande gerechnet werden, die erfahrungsgemäß bis nahe an die Geländeoberkante reichen können. (SCHULZE UND LANG, Geotechnischer Vorbericht, 18.05.2018)

Das Schutzgut Wasser ist im Planungsgebiet aktuell mit mittel zu bewerten.

2.3.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu Überbauungen mit Gebäuden und zusätzlichen Versiegelungen durch Verkehrsflächen. Da anfallendes Oberflächenwasser zukünftig nicht mehr auf allen Flächen versickern kann, mindert dies die Grundwasserneubildung. Da der Boden im Planungsgebiet generell nur schwach durchlässig ist und das Grundwasser zu hoch ansteht, ist eine Versickerung von Oberflächenwässern im Gebiet nicht möglich, da die erforderlichen Grundwasserflurabstände auch bei oberflächlichen Versickerungsmulden nicht eingehalten werden könnten. Lediglich im Bereich der im B-Plan Nr. 4174 festgesetzten Verkehrsflächen (Durchbindung zur Würzburger Straße) entfallen durch die vorliegende Planung zukünftig bisher zulässige Versiegelungen und damit nachteilige Effekte auf die Grundwasserneubildung.

Die Entwässerungsplanung sieht für die Baugebiete daher die gedrosselte Ableitung der Oberflächenwässer von Dach- und Verkehrsflächen über ein Kanalnetz in die Vorflut des Schlottareuthgrabens vor, dessen verrohrter Verlauf im Westen ca. 50 m am Planungsgebiet vorbei verläuft. Der Schlottareuthgraben mündet im Südwesten in den Mühlbach.

Direkte Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind durch die Planung aufgrund der Entfernung nicht zu besorgen. Überflutungen durch das HQ_{extrem} sind lediglich auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden des Plangebietes (Geltungsbereich), nicht aber im Wohngebiet selbst oder den festgesetzten Grünflächen zu erwarten.

Aufgrund des teils geringen Grundwasserflurabstandes sind bei Errichtung der Tiefgaragen und von Unterkellerungen Einbindungen der Baukörper in das Grundwasserstockwerk zu erwarten. Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers und der -fließrichtung konnten durch die riegelartige Bebauung (insbesondere der Mehrfamilienhäuser) nicht gänzlich ausgeschlossen werden und wurden daher gutachterlich zum Planungsstand des Vorentwurfes, der hinsichtlich der Gebäudeabgrenzungen und der Tiefgaragenausdehnung aber dem aktuellen Planstand entspricht, untersucht. In einer Modellrechnung (SCHULZE UND LANG, Stellungnahme zu Grundwasseraufstau/-absenkung, 15.06.2022), wurde der maximale gebäudenahe Grundwasseraufstau bzw. die entsprechende Grundwasserabsenkung für die vorgesehene Tiefgarage und damit dem größten eingebundenen Gebäudeteil (Annahme war eine Gebäudeunterkante von 6,24 m unter GOK) im Planungsgebiet ermittelt.

Im Gutachten wurden Aufstau auf der dem Grundwasserstrom zugewandten Seite mit ca. 2 cm in der Gebäudemitte ermittelt und eine Absenkung um dasselbe Maß auf der dem Grundwasserstrom abgewandten Seite. Diese nehmen zu den Randbereichen hin ab. Bei den übrigen Gebäuden ist von geringeren Auswirkungen auszugehen, da diese über ge-

ringere Grundflächen verfügen. Insgesamt sind negative Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse oder auf die benachbarte Bebauung daher nicht zu erwarten (SCHULZE UND LANG, Stellungnahme zu Grundwasseraufstau/-absenkung, 15.06.2022).

Die negativen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut in Form der Verminderung der Grundwasserneubildung können zwar gemindert, aber nicht ganz verhindert werden. Oberflächengewässer sind dagegen nicht beeinträchtigt. Durch die erforderliche Ableitung von Niederschlagswässern wird aufgrund der Größe des Planungsgebietes die Schwelle zu erheblich nachteiligen Auswirkungen überschritten.

2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

2.4.1 Pflanzen

2.4.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet wird zu einem hohen Anteil intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Es gibt keine Wuchsorte seltener, gefährdeter oder geschützter Pflanzenarten im Planungsgebiet. Eine entsprechende Überprüfung während der Vegetationszeit hat am 21.07.2020 stattgefunden. Es konnten in den Ackerflächen nur allgemein verbreitete und häufige Ackerwildkräuter, wie z.B. Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*) oder Weißer Gänsefuß (*Chenopodium album*) angetroffen werden. In den Randbereichen entlang der Feldwege und an einer Stelle im Westen des Gebietes sind schmale Wegsäume bzw. Feldraine vorhanden. Diese werden durch die angrenzenden Nutzungen überprägt, so dass hier nährstoffliebende Vegetation vorherrscht. Ähnlich ist die Situation entlang der Volkacher Straße im Norden, wobei die dortige Straßenböschung eher extensiv gepflegt wird. Das Planungsgebiet wurde gemäß ABSP auch nicht als bedeutsamer Lebensraum für den Arten- und Biotopschutz eingestuft[3].

Keiner der im Untersuchungsgebiet festgestellten Biotoptypen stellt einen geschützten Lebensraum nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG oder einen Lebensraum nach Anhang I der FFH-Richtlinie dar.

Baumbestand innerhalb des Planungsgebietes ist nicht vorhanden. Lediglich von den Privatgärten südlich der Volkacher Straße ragen an einigen Stellen die Baumkronen über den dortigen Feldweg. Hier handelt es sich um nicht heimische Baumarten wie Schwarz-Kiefer (*Pinus nigra*) und Korkenzieher-Weide (*Salix matsudana 'Tortuosa'*). Die Verlängerung der Volkacher Straße ist mit Winter-Linden (*Tilia cordata*) bepflanzt. Zwei Ausfälle wurden hier durch Baum-Hasel (*Corylus colurna*) und eine Hänge-Birke (*Betula pendula*) ersetzt. Letztere steht an der Einmündung des Nord-Süd verlaufenden Feldweges, der später ausgebaut werden soll. Sie hat einen Stammumfang von ca. 100 cm.

Die Bedeutung des Planungsgebietes für das Schutzgut Pflanzen ist gering.

2.4.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Durch die Planung kommt es zu keiner Inanspruchnahme seltener oder gefährdeter Lebensräume und ihrer Pflanzenwelt. Gehölzbestand ist im Planungsgebiet selbst nicht betroffen, allerdings muss für die Herstellung der Erschließung eine Hänge-Birke, die knapp außerhalb des Geltungsbereiches steht, gefällt werden. Es handelt sich hier um einen grundsätzlich vitalen Baum. Durch die Neupflanzungen von Straßenbäumen und von Bäumen in Privatgärten und der öffentlichen Grünflächen können diese Auswirkungen ausreichend kompensiert werden, auch wenn es einer gewissen Zeit bedarf, bis diese dasselbe Alter erreichen.

[3] ABSP Stadt Nürnberg, Karte A2 Bewertung, 1996

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen sind nicht erheblich nachteilig, da lediglich ein Baum gefällt werden muss und ausreichend Neupflanzungen vorgesehen sind.

2.4.2 Tiere

2.4.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Es gibt für das Umfeld des Planungsgebiets bereits verschiedene Artnachweise in der Artenschutzkartierung (ASK, Kartenblatt TK 6432, Stand: 01.02.2022), die zusammen mit dem festgestellten Lebensraumpotenzial bodenbrütende Vogelarten im Offenland erwarten ließen.

Es wurde daher eine Vogelkartierung (7 Begehungen im Erfassungszeitraum März bis Juni 2018) mit dem Schwerpunkt auf bodenbrütenden Arten im Umfeld von 300 m um das Planungsgebiet veranlasst. Dabei konnte die Feldlerche (*Alauda arvensis*) bestätigt werden, die auch ein Revierzentrum innerhalb des Planungsgebietes hatte. Im Einwirkungsbereich (Puffer von 150 m) befindet sich eine weitere Brut der Feldlerche und auch des Rebhuhns (*Perdix perdix*) (IVL, Revierkartierung, September 2018). In der weiteren Umgebung konnten auch balzende Kiebitze (*Vanellus vanellus*) beobachtet werden, es kam innerhalb des Untersuchungsbereiches aber zu keinen Bruten in 2018. Dies kann im Beobachtungsjahr womöglich auf extreme Witterungsverhältnisse (starke Trockenheit) zurückgeführt werden. Nachweise anderer bodenbrütender Arten wie Wachtel, Wiesen-Schafstelze oder Flussregenpfeifer gelangen 2018 nicht (IVL 2018).

Im angrenzenden Siedlungsbereich konnten Bruten von Feld- und Haussperling (*Passer montanus et domesticus*) und dem Star (*Sturnus vulgaris*) sowie anderer Singvögel nachgewiesen werden. In Gehölzbereichen am Rand des Untersuchungsgebietes konnten auch Goldammer (*Emberiza citrinella*), verschiedene Meisen sowie Kleinspecht (*Dendrocopos minor*) und Grünspecht (*Picus viridis*) festgestellt werden. (IVL 2018)

Auch bei der Erfassung der Bodenbrüter im Knoblauchsland durch die Stadt Nürnberg im Jahr 2020 (IVL 2020) konnte ein vergleichbares Arteninventar an bodenbrütenden Vogelarten im Untersuchungsbereich festgestellt werden. Es kam allerdings zu Revierverlagerungen, so dass nun ein Brutverdacht des Rebhuhns im westlichen Planungsgebiet besteht, dafür die Revierzentren der Feldlerchenbruten alle nur noch im Umfeld des Planungsgebietes liegen.

Weitere detaillierte Erfassungen der Tierwelt waren in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Nürnberg nicht erforderlich, da kein besonderes Lebensraumpotenzial auf den Ackerflächen für andere Artengruppen bestand. So ist im Siedlungsbereich mit dem Vorkommen von Fledermausarten zu rechnen bzw. sind dort auch nachgewiesen. Im Planungsgebiet befinden sich aber keine potenziellen Quartiere. Der Ortsrand hat hier aufgrund seiner Ausprägung und fehlender Strukturen auch nur eine untergeordnete Bedeutung als Jagdlebensraum. Das Offenland ist aber Lebensraum des Feldhasen (*Lepus europaeus*).

Für Amphibien fehlen Laichgewässer im Planungsgebiet, so dass hier nur Sommerlebensräume für häufige Arten vorhanden sind. Frühere Nachweise der Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*) weiter östlich konnten zuletzt nicht mehr bestätigt werden (mdl. Mittl. UwA, Stadt Nürnberg).

Auch für Insekten und andere Wirbellose hat das Planungsgebiet keine besondere Bedeutung, da spezielle Strukturen (Totholz), essentielle (Raupen-)Futterpflanzen oder Lebensraumbedingungen (trockene, sandige Flächen) nicht vorhanden sind.

Die Bedeutung des Planungsgebietes für das Schutzgut Tiere ist mittel.

2.4.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Wesentliche Beeinträchtigungen entstehen durch anlagebedingte Umweltauswirkungen, indem Lebensräume und -stätten verändert und zerstört werden. Es kann aber auch zu baubedingten Auswirkungen durch Lärm der Erschließungs- und Baumaßnahmen kommen sowie „betriebsbedingt“ durch eine zukünftig verstärkte Nutzung des Offenlandes zur Feierabenderholung.

Durch die Bebauung der neu festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen kommt es zu einem dauerhaften Lebensraumverlust von Ackerland und Säumen und daran angepasster Arten. Die Auswirkungen auf die Tierwelt beschränken sich im Wesentlichen auf bodenbrütende Vogelarten, da bei den anderen Artengruppen, wie z.B. den Wirbellosen oder den Amphibien keine besonderen Arten betroffen sind oder spezifische Lebensräume fehlen. Mit der Planung verschiebt sich der Siedlungsrand um 70 m bis 120 m weiter nach Süden in das Offenland. Hierdurch kommt es zu Verdrängungen von Arten, die an offene Lebensräume ohne Vertikalstrukturen angewiesen sind. Davon betroffen sind zwei Feldlerchen-Brutpaare, bei denen eine Aufgabe der Brutplätze zu erwarten ist. Im Planungsgebiet brütete auch ein Brutpaar des Rebhuhns, dieses sucht Gehölzstrukturen allerdings auch gezielt auf und ist daher nur durch den Lebensraumentzug, nicht aber Verdrängungseffekte betroffen. Bei allen anderen Brutpaaren liegen deren Revierzentren zu weit vom Eingriff entfernt oder es sind noch leichte Verlagerungen der Bruten möglich (vgl. unterschiedliche Revierzentren der Kartierungen 2018 und 2020). Während die Feldlerchen durch die Planung sicher verdrängt werden, kann das Rebhuhn durch die Anlage des Ortsrandes evtl. sogar profitieren. Für beide Arten wurden Ersatzmaßnahmen vorgesehen (saP-Gutachten, Grosser-Seeger & Partner, 26.10.2021).

Die negativen Auswirkungen auf die Feldlerche und das Rebhuhn können nicht durch vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) kompensiert werden, da eine Umsetzung im räumlich funktionalen Zusammenhang nicht möglich sein wird. Daher wird auf eine FCS-Maßnahme in größerer Entfernung zurückgegriffen.

Zudem werden durch den Entfall der Durchbindung der Volkacher zur Würzburger Straße zukünftig nachteilige Auswirkungen auf die bodenbrütenden Vogelarten zwischen Boxdorf und Großgründlach vermieden, da es weder zu einem direkten Verlust von Brutlebensräumen kommt, noch zu indirekten nachteiligen Auswirkungen durch den Straßenverkehr. Diese Planung hat im Hinblick auf diese frühere Zulässigkeit, nicht den tatsächlichen Status quo, auch vorteilhafte Auswirkungen auf Bodenbrüter.

Auf andere Artengruppen sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da wie schon oben erwähnt essentielle Lebensraumstrukturen fehlen oder nur allgemein häufige Arten vorkommen. Für gehölz- und gebäudebrütende Vogelarten können durch Neupflanzungen und die Anlage von Hausgärten ggf. sogar neue Brutstätten entstehen. Die Anlage eines strukturreichen Ortsrandes mit heimischen Gehölzen kann auch anderen Arten (z.B. Fledermäusen) zugutekommen, da hierdurch die Eignung als Jagdhabitat verbessert wird.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind erheblich nachteilig, da sich die Situation des lokalen Bestandes (v.a. der Bodenbrüter) verschlechtert und kein Ausgleich vor Ort möglich ist.

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 2.4.2), ggf. auch in Bezug auf das Schutzgut Landschaft (biologische Vielfalt i.S.v. Strukturvielfalt, siehe Kap. 2.5) gegeben. Da beim Schutzgut Tiere erheblich nachteilige Auswirkungen bestehen, trifft dies auch auf das Schutzgut biologische Vielfalt zu.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt sind erheblich nachteilig.

2.5 Landschaft

2.5.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „113 Mittelfränkisches Becken“. Im ABSP wird das Untersuchungsgebiet zur Untereinheit „Knoblauchsland“ gezählt. Das Knoblauchsland ist ein von Erwerbsgartenbau und Landwirtschaft geprägter Natur- und Kulturraum. Auch das Planungsgebiet setzt sich nahezu ausschließlich aus intensiv genutzten Ackerflächen zusammen, auf denen auch Gemüse angebaut wird. Landschaftsbildprägende Strukturen sind aber nicht vorhanden. Auch der Siedlungsrand von Großgründlach ist in diesem Bereich an der Volkacher Straße bisher nicht gut entwickelt. Im westlichen Teil des Planungsgebietes bildet die Volkacher Straße direkt die Grenze zur freien Landschaft, im östlichen Teil sind es die Hausgärten der Wohnbebauung südlich der Volkacher Straße. Die Gärten sind hier aber überwiegend mit nicht heimischen Nadelgehölzen eingegrünt. Älterer Baumbestand in den Gärten fehlt nahezu völlig.

Erst östlich der Volkacher Straße besteht eine Eingrünung über eine Baumhecke, die sich aus jüngeren Bäumen von Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*) sowie verschiedenen Sträuchern wie Schlehe (*Prunus spinosa*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) oder Hunds-Rose (*Rosa canina*) zusammensetzt. Weiter nördlich findet sich auch ein naturnaher Obstgarten.

Naturnahe Bestände, die die Landschaft prägen, finden sich erst im Südwesten und Südosten mit den Gehölzgalerien entlang von Mühlbach und Gründlach.

Der bauliche Bestand an der Volkacher Straße besteht südlich davon in Form von Einfamilienhäusern mit ein bis zwei Vollgeschossen, wobei das oberste Vollgeschoss immer als Dachgeschoss ausgebildet ist. Nördlich der Volkacher Straße gibt es auch zweigeschossige Reihenhauszeilen und monotone Garagenhöfe.

Die Landschaft lässt sich im Planungsgebiet und seinem Umfeld daher am besten als offene Feldflur mit einer scharfen Grenze zum Siedlungsbereich mit ungenügender Ortseingrünung umschreiben. Im Unterschied zu anderen Teilen des Knoblauchslandes fehlt ihm etwas die typische Eigenart und/oder die Einbettung in wertgebende Umgebungsstrukturen (z.B. Reichswald) oder besondere Blickfänge (wie z.B. historische Bauten in den alten Ortskernen, die landschaftsbildprägend sind) (vgl. hierzu auch die Bewertung der Landschaftsbildeinheiten im Entwicklungskonzept „Multifunktionale Auenlandschaft Gründlachtal“.

Insgesamt kann dem Schutzgut Landschaft im Planungsgebiet daher nur eine mittlere Bedeutung zugeschrieben werden.

2.5.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Durch die Planung werden Offenlandflächen in Siedlungsflächen umgewandelt. Der bisher offene Charakter im Süden von Großgründlach verschwindet zunehmend. Durch die im Flächennutzungsplan vorgegebene und im Bebauungsplan festgesetzte Ortsrandgestaltung wird sich die Situation hinsichtlich der ungenügenden Ortsrandeingrünung im Süden aber deutlich verbessern.

Allerdings wird die im Vergleich zum Bestand im Norden höhere Bebauung (insbesondere im Bereich des Geschosswohnungsbaus) eine stärkere Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild haben. Auch eine Eingrünung mit Baumhecken erreicht erst nach vielen Jahren Entwicklungszeit eine ausreichende Höhe, um viergeschossige Gebäude angemessen einzugrünen.

Dafür entfällt aber wiederum die geplante Durchbindung zur Würzburger Straße, was die früher zulässigen Eingriffe in das Landschaftsbild (auch mittelbar über Lärmimmissionen) vermeidet.

Insgesamt gesehen kommt es durch die Planung im Vergleich zur aktuellen Situation daher noch nicht zu erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

2.6 Menschliche Gesundheit

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

2.6.1 Erholung

2.6.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Dem Planungsgebiet sowie seinem Umfeld wurde im ABSP ein mittleres Naherholungspotenzial als Landschaftsausschnitt „nördliches Knoblauchsland um Großgründlach“ (Landschaftseinheit 11) attestiert. Das Naherholungspotenzial besteht in der landschaftsgebundenen Erholung in diesem Landschaftsausschnitt, der sich noch durch kleinflächige landwirtschaftliche Nutzung auszeichnet. Allerdings sind kaum Leitstrukturen vorhanden und das größere Umfeld ist eher ausgeräumt.[4] Das Naherholungspotenzial bleibt daher in der Bewertung hinter strukturreicheren Ausschnitten des Knoblauchslandes wie um Kraftshof oder Neunhof zurück (vgl. z.B. auch Landschaftsbildbewertung im Entwicklungskonzept „Multifunktionale Auenlandschaft Gründlachtal“).

Über die bestehenden Feldwege sind die offenen Landschaften südöstlich von Großgründlach erschlossen. Eine Nutzung dieses Landschaftsausschnittes besteht in Form der Feierabenderholung, zum Spazierengehen, Joggen und zum Hundeauslauf.

Im Planungsbereich Großgründlach/Reutles (Nr. 46), zu dem das Planungsgebiet zählt, besteht laut Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ (Teilfortschreibung von 2019) derzeit ein Spielflächendefizit von 1.237 m². Nächstgelegene Spielplätze (unter 200 m Laufentfernung) befinden sich nördlich der Straße „Hansengarten“ und östlich der Veitshöchheimer Straße.

Nach dem Gesamtstädtischen Freiraumkonzept (GFK) von 2013 beläuft sich das Defizit an öffentlichen Grünflächen im Planungsbereich Nr. 46 auf 2,9 ha, womit eine entsprechend starke Unterversorgung verbunden ist.

Das Schutzgut Mensch – Erholung ist als mittel zu bewerten.

2.6.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Negative Auswirkungen der Planung auf die Erholungseignung des Gebietes und seines Umfeldes für den Menschen sind nicht zu erwarten. Durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung werden mittelfristig die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert und das Naherholungspotenzial bleibt in seiner jetzigen Bedeutung erhalten. Durch den Entfall der geplanten Verbindung von Volkacher Straße mit der Würzburger Straße wird dieser Landschaftsausschnitt zudem von weiteren Verkehrslärmimmissionen freigehalten, die sich negativ auf die landschaftsgebundene Erholung auswirken könnten.

Durch die zukünftigen Bewohner entstehen aber neue Bedarfe an öffentlichen Grün- und Spielflächen[5]. In der Planung sind im Quartier daher öffentliche Grünflächen vorgesehen.

[4] ABSP Stadt Nürnberg, Karte E3 Naherholungspotential der Landschaft i.V.m. den textlichen Erläuterungen in Kapitel 4.2.3 Naherholungsbereiche im Stadtgebiet (Tabelle 45), 1996

[5] Baulandbeschluss vom 24.05.2017 mit letzter Änderung vom 05.02.2020: Es sind Richtwerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen festgelegt: öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Geschosswohnungsbau: 20 m², öffentliche

Es ergibt sich durch die Planung folgender Bedarf an öffentlichen Grünflächen:

52 Wohneinheiten im Einfamilienhausgebiet x 3,1 Einwohner x 10 m² : ca. 1.612 m²

98 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausgebiet x 2,0 Einwohner x 20 m² : ca. 3.920 m²

Summe: ca. 5.532 m²

- davon Bedarf Spielflächen (3,4 m² x 357 Einwohner) ca. 1.214 m²

Das grünordnerische Konzept sieht für das Planungsgebiet einschließlich der Ortsrandeingrünung sowie privater und öffentlicher Grünflächen eine Fläche von insgesamt ca. 7.250 m² vor, ohne die Ortsrandeingrünung sind es ca. 3.350 m². Der ausgelöste Grünflächenbedarf von ca. 5.500 m² kann damit nicht voll gedeckt werden, da eine Hinzurechnung des Ortsrandes auf privaten Grünflächen nur in den Teilen mit 15 m Breite möglich ist; die vorhandenen, weniger tiefen Ortsrandflächen können nicht hinzugerechnet werden. Der Spielplatzbedarf von gut 1.200 m² Größe kann auf der Grünfläche im Südwesten, die eine vergleichbare Größe hat, gedeckt werden.

Aufgrund der Eigentümerstruktur und der damit einhergehenden späteren Umsetzung von Teilen der Planung auf dem Flst. Nr. 168 und 168/3 kann es temporär zu einer abweichenden Grünflächenversorgung kommen. Das grünordnerische Konzept sieht für das Plangebiet, ausgenommen des o.g. Grundstücks aber schon Grünflächen mit 2.145 m², zusammen mit der öffentlichen Ortsrandeingrünung (also ohne die Flächen im Südosten) ca. 5.000 m² vor. Damit wird der für die Flächen des Investors ausgelöste Bedarf von ca. 5.130 m² unter Anrechnung der Ortsrandeingrünung nahezu gedeckt. Der Spielflächenbedarf kann unabhängig von einer abschnittsweisen Umsetzung des Bebauungsplanes sofort gedeckt werden, da dessen Realisierung auf der westlichen Grünfläche ohne Einschränkung möglich ist.

Das im Ortsteil bestehende hohe Defizit an öffentlichen Grünflächen kann durch die Planung nicht beseitigt, die entstehenden Bedarfe können aber gedeckt werden. Es ist auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der Nähe des Planungsgebietes zur freien Landschaft (insbesondere Gründlachaue) ein anderes Nutzerverhalten der Bevölkerung besteht und auch möglich ist, als in innerstädtischer Lage, wo öffentliche Grünflächen die einzige Möglichkeit zur wohnortnahen Erholung bieten.

Daher gehen mit der Planung noch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch – Erholung“ einher.

2.6.2 Lärm

2.6.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Auf das Planungsgebiet wirken Lärmimmissionen aus verschiedenen Quellen ein. Hieraus ergeben sich unterschiedlich starke Beeinträchtigungen für den Menschen. Über Grenz- bzw. Orientierungswerte die in einschlägigen Regelwerken vorgegeben sind, gibt es Maßgaben zur maximal zulässigen oder zu unterschreitenden Höhe des einwirkenden Lärms.

In der für die Bauleitplanung relevanten DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden für Wohngebiete tags Orientierungswerte von maximal 55 dB (A) und nachts von 45 dB(A) (Verkehrslärm) bzw. 40 dB (A) (Gewerbelärm) angegeben.

Grünfläche pro Einwohner im Einfamilienhausgebiet 10 m²; davon jeweils Spielfläche pro Einwohner: 3,4 m². Grünzüge sollen eine Mindestbreite von 15 m nicht unterschreiten.

Verkehrslärm

Für das Planungsgebiet sind hinsichtlich des Verkehrslärms die angrenzenden und benachbarten Straßen von Bedeutung. So die Volkacher Straße als Erschließungsstraße, grundsätzlich aber auch die Erlanger Straße (B 4) und die Würzburger Straße, da hier entsprechende Verkehrsstärken (DTV) zu verzeichnen sind. Es werden aber Abstände von 620 m Entfernung zur B 4 im Osten und ca. 400 m zur Würzburger Straße im Süden eingehalten, so dass hiervon keine maßgeblichen Immissionen auf das Planungsgebiet zu erwarten sind.

Der Immissionsbeitrag der Volkacher Straße wurde gutachterlich untersucht. Im Ergebnis treten im Norden Immissionswerte von tags bis max. 55 dB(A) und darunter sowie im östlichen Bereich des Plangebiets Immissionswerte von max. 49 dB(A) auf. Damit sind die Orientierungswerte der DIN 18005 immer eingehalten oder unterschritten (IfB Sorge, Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung, 24.08.2021).

Nachts ist die Situation ähnlich: Hier treten im Norden an der Volkacher Straße aber Immissionswerte von bis zu 47 dB(A) sowie im östlichen Bereich des Plangebiets Immissionswerte von bis zu 40 dB(A) auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden damit um max. 2 dB überschritten. Der hilfsweise heranzuziehende Immissionsgrenzwert der 16. Bundesimmissionsschutz-Verordnung (BImSchV) von nachts 49 dB(A) wird aber im gesamten Planungsgebiet eingehalten bzw. unterschritten (IfB Sorge, Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung, 24.08.2021).

Gewerbelärm

Aufgrund nicht vorhandener Gewerbebetriebe gibt es keine Einwirkungen durch Gewerbelärm. Südwestlich des Planungsgebietes besteht an der Volkacher Straße 36 ein Aussiedlerhof. Tierhaltung wird dort aber nur noch in geringem Umfang (Hühnerhaltung) ausgeübt. Relevante Lärmimmissionen von Gewerbe oder Landwirtschaft auf das Planungsgebiet bestehen somit nicht.

2.6.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Die Immissionen sind getrennt nach ihrer Herkunft (Verkehrs- und Gewerbelärmemissionen) zu betrachten, da unterschiedliche Orientierungs- und Grenzwerte gelten.

Verkehrslärm

Die größeren emittierenden Verkehrswege haben eine ausreichende Entfernung zum Planungsgebiet und mussten nicht weiter betrachtet werden. Auch in der Lärmkartierung Bayern (LFU 2017), die hierfür ein Anhaltspunkt sein kann, bleiben die gemittelten Immissionspegel dieser Verkehrstrassen bereits weit vor dem Planungsgebiet für L_{DEN} unter 55 dB(A) und für L_{night} unter 50 dB(A).

Die Einwirkungen von Verkehrslärm der Volkacher Straße auf das Planungsgebiet wurde gutachterlich ermittelt (IfB Sorge, Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung, 24.08. 2021). Es treten lediglich Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (von tags/nachts 55/45 dB(A)) um bis zu 2 dB(A) in der Nacht durch Verkehrslärm auf. Der hilfsweise heranzuziehende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (von tags/nachts 59/49 dB(A)) wird tags und nachts an allen Immissionsorten eingehalten.

Aufgrund der Ergebnisse der Immissionsberechnungen wurden keine Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Ein aktiver Schallschutz (Schallschutzwand) wäre hier unverhältnismäßig und ein passiver Schallschutz durch bauliche Maßnahmen im Sinne der DIN 4109 wird durch üblicherweise schon verwendete Baumaterialen (z.B. Fenster) gewährleistet.

Da tagsüber zumindest die Orientierungswerte der DIN 18005 überall eingehalten werden, ist auch ein Aufenthalt im Freien (Grünflächen und Spielplatz, Außenwohnbereiche der Privatgrundstücke) ohne Einschränkung möglich.

Zudem sind mögliche Einwirkungen auf bestehende Gebäude im Umfeld durch den neuen Ziel- und Quellverkehr zu bewerten. Der Bebauungsplan orientiert sich hier an Prognosen. Für den Prognosenullfall ist die Durchfahrt durch die Volkacher Straße zur Würzburger Straße vorgesehen, wie noch im B-Plan Nr. 4174 festgesetzt. Im Prognoseplanfall kommt zwar die geplante Bebauung dazu, dafür wird die Durchfahrt aber nicht mehr realisiert und zukünftig dieser Bereich als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Beim Vergleich von Prognoseplanfall zu Prognosenullfall ist also mit einer geringeren Verkehrsbelastung zu rechnen. Damit wird durch das Planvorhaben die prognostizierte Verkehrslärm-Belastung der bestehenden Wohngebäude im Umfeld des Plangebiets reduziert. Detailliertere Berechnungen hierzu sind daher nicht angezeigt.

Gewerbelärm

Lärm aus gewerblichen Betrieben wirkt nicht auf das Planungsgebiet ein. Da auf dem Anwesen Volkacher Straße 36 keine landwirtschaftliche Nutzung im Haupterwerb mehr ausgeübt wird und dieses zur Bestandsbebauung an der Volkacher Straße (als nächstgelegene schutzwürdige Wohnnutzung) geringere Abstände als die Neubebauung (ca. 75 m) aufweist, sind hier ebenfalls keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Zur Grenze des Planungsgebiets wird immerhin noch eine Entfernung von ca. 65 m eingehalten.

Bei Realisierung der Planung sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ hinsichtlich von Lärmeinwirkungen – unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Immissionsschutz – zu erwarten.

2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Störfallvorsorge i.S.d. § 50 BImSchG

Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb des Achtungsabstandes (KAS-18) bzw. des angemessenen Sicherheitsabstandes (§ 3 Abs. 5c BImSchG) von Störfallbetrieben (Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG). Durch die Planungen sind Belange der bauplanrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4651 wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt, von dem keine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle besteht.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Auswirkungen durch Katastrophen (z.B. überschwemmungsgefährdeter Bereich, Erdbebengebiet) zu rechnen ist.

Aufgrund des teils hoch anstehenden Grundwassers sind Gebäude aber möglichst so auszubilden, dass insbesondere über Tiefgaragenzufahrten oder Zugänge unter Geländeniveau kein Oberflächenwasser eindringen kann. Hinsichtlich eines Überstaus des Kanalnetzes bei Starkregenereignisse kommt es nicht zu einer Gefahr von Überflutungen, da austretendes Oberflächenwasser über die Wege in die offene Flur abfließen kann.

2.7 Luft

2.7.1 Bestand und Bewertung der lufthygienischen Ausgangssituation

Der Bereich um Großgründlach befindet sich nicht in einer Kessellage und ist gut durchlüftet, so dass es aus klimatischen Gründen nicht zu einer erhöhten Anreicherung mit Luftschadstoffen kommen kann.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes ist in Bezug auf Luftschadstoffe auch nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Kfz-Verkehr des umgebenden Straßennetzes (NO_2- und Feinstaubkonzentrationen) zu rechnen. Der Kfz-Verkehr im Stadtgebiet von Nürnberg ist mittlerweile aber der Hauptverursacher der Stickstoffdioxidbelastung in der Umwelt. Das Planungsgebiet war nicht unmittelbar Bestandteil der flächendeckenden Luftmessungen im Nürnberger Stadtgebiet in den Jahren 2002 bis 2011.[6]

Aktuelle Informationen zur lokalen Luftqualität sind aus der nächstgelegenen städtischen Luftmessstation am Flughafen Nürnberg zu extrapolieren. Die in ca. 3,5 km Entfernung südöstlich des Planungsgebietes liegende Luftmessstation „Flughafen Nürnberg“ weist für das Jahr 2019 keine Überschreitungen der Luftgrenzwerte der 39. BImSchV für die folgenden Luftschadstoffe aus:

- Für Stickstoffdioxid wurde ein Jahresmittelwert von knapp 17 µg/m³ ermittelt (Grenzwert: 40 µg/m³ als Jahresmittelwert);
- Die durchschnittliche jährliche Feinstaubkonzentration für PM10 lag mit rund 15 µg/m³ deutlich unter dem Immissionsgrenzwert von 40 µg/m³. Der höchste zulässige Tagesmittelwert (von 50 µg/m³) wurde an nicht mehr als 35 Tagen im Kalenderjahr (Maximalvorgabe) überschritten.
- Die durchschnittliche Feinstaubkonzentration für $PM_{2,5}$ lag mit rund 11 µg/m³ deutlich unter dem ab 2020 geltenden Immissionsgrenzwert von 20 µg/m³
- Auch für die am Flughafen kontinuierlich gemessenen Luftschadstoffe Benzol und Kohlenmonoxid sind deutliche Unterschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV festzustellen.

Etwas anders stellt sich die lufthygienische Situation hinsichtlich Ozon an der Messstation Flughafen dar. Temporär treten im Frühjahr und im Sommer im Stadtrandgebiet von Nürnberg hohe Ozonkonzentrationen auf, die an einzelnen Tagen den Informationsschwellenwert der 39. BImSchV (von 180 µg/m³ als Stundenmittelwert) überschreiten können. Im Kalenderjahr 2019 wurden aufgrund der extremen Wetterverhältnisse an der Station Flughafen insgesamt 105 Ozontage gezählt (Tage mit Überschreitung des zulässigen 8-Stundenmittelwertes von 120 µg/m³). Insgesamt sind pro Kalenderjahr 25 Ozontage zulässig (als Mittelwert über 3 Kalenderjahre). In dem 3-Jahres-Intervall 2017 bis 2019 wurde dieser Wert mit im Mittel 68 Ozontagen überschritten. Zusammenfassend sind, aufgrund der zuletzt häufigeren Schwellenüberschreitungen für Ozon, auch in den kommenden Jahren erhöhte Spitzenkonzentrationen zu erwarten. Die regionale Ozon-Problematik steht allerdings in keinem kausalen Zusammenhang mit den Zielen des Bebauungsplanes.

Für das Planungsgebiet lässt sich trotz der Entfernung eine grundsätzlich mit der Situation an der Luftmessstation „Flughafen Nürnberg“ vergleichbare lufthygienische Situation ableiten. Es ist bezüglich der Luftqualität im Planungsgebiet nach gutachterlicher Einschätzung zusammenfassend eine Vorbelastungssituation gegeben, die der üblichen regionalen Hintergrundbelastung mit Luftschadstoffen entspricht.

[6] vgl. Stadtentwässerung und Umweltanalytik in Nürnberg (SUN): Die Luftqualität in Nürnberg - Fünf Jahrzehnte Luftuntersuchungen in Nürnberg, Juli 2012

Gewerbebetriebe mit hinsichtlich der Lufthygiene relevanten Emissionsquellen bestehen im näheren Umfeld nicht. Da aktuell im ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen Volkacher Straße 36 keine nennenswerte Tierhaltung mehr betrieben wird, sind von dort auch keine Geruchsemissionen zu erwarten.

2.7.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Bereich mit besonderen Luftbelastungen, noch ist durch den zukünftigen Betrieb (insbesondere Hausbrand, aber auch Ziel- und Quellverkehr als motorisierter Individualverkehr) mit relevanten Auswirkungen auf die Lufthygiene zu rechnen.

Bezüglich des Schutzgutes Luft ist nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen durch die Planung zu rechnen.

2.8 Klima

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 630 mm Niederschlag pro Jahr zählt Nürnberg zu den trockensten Gebieten Bayerns.

2.8.1 Bestand und Bewertung der klimatischen Ausgangssituation

Das Untersuchungsgebiet wird in der Klimafunktionskarte des Stadtklimagutachtens Nürnberg (GEO-NET UMWELTCONSULTING GmbH, Mai 2014) aufgrund des offenen Charakters als Ausgleichsraum mit einem sehr hohen mittleren Kaltluftstrom in westliche Richtung bewertet. Deswegen konnte auch der unmittelbar angrenzende Siedlungsbereich von Großgründlach als Wirkungsraum mit sehr günstiger bioklimatischer Situation bewertet werden. Im Kaltluftströmungsfeld ist erkennbar, dass die Kalt- und Frischluft über die Talzüge bis vom Nürnberger Reichswald her zuströmt.

Besondere Maßnahmen (außer der Freihaltung der Talzüge) zum Klimaschutz und zur Klimaanapassung waren daher bisher im Ortsrandbereich von Großgründlach nicht angezeigt und wurden auch nicht durchgeführt.

2.8.2 Umweltauswirkungen und Prognose

<u>Lokalklima</u>

Dem Plangebiet kommt gemäß Klimafunktionskarte als Freifläche mit einem sehr hohen Kaltluftvolumenstrom eine klimatische Bedeutung zu. Die bioklimatische Situation im Siedlungsbereich Großgründlach ist sehr günstig bzw. günstig. Diese Rahmenbedingungen beeinflussen die planerische Bewertung des Plangebiets. Gemäß Planungshinweiskarte wird sie deshalb als „Freiflächen mit geringem Einfluss auf Siedlungsgebiete, geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung“ [7] bewertet.

Das klimaökologische Konfliktpotenzial dieser Baufläche wurde im Stadtklimagutachten daher als „nicht vorhanden/gering“ eingestuft. Es wird zwar durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung örtlich zu geringfügigen Änderungen kommen, die sich aber nicht merklich auf die lokalklimatische Situation des Ortsteils Großgründlach auswirken werden.

[7] GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten Nürnberg, Mai 2014

Der Talzug der Gründlach im Süden bleibt nach wie vor als wichtige Luftleitbahn in diesem Bereich frei.

Gehölzpflanzungen am Ortsrand und in den Hausgärten erhöhen in einigen Jahren den Anteil an Frischluft sogar.

In Bezug auf das Lokalklima wird es zu keinen erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen kommen.

Klimaschutz

Die Stadt Nürnberg hat sich mit Beschluss des Stadtrates vom 18.05.2022 die Ziele des aktuellen Klimaschutzfahrplans 2020 – 2030 z.T. nochmals verschärft und sich das Ziel gesetzt, die CO_2-Emissionen Nürnbergs bis 2030 gegenüber den Werten von 1990 bis 2030 um 65% zu reduzieren. Die Klimaneutralität der Gesamtstadt soll bis spätestens zum Jahr 2040 erreicht werden. Bis 2050 sollen die CO_2-Emissionen um 95% gesenkt werden. Nach dem Beschluss des Umweltausschusses vom 23.01.2013 sollen in Bebauungsplanverfahren grundsätzlich Energiekonzepte mit dem Ziel, eine CO_2-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen, erstellt werden.

Eine Erhöhung von Verbrauchsquellen durch den Neubau belastet die CO_2-Bilanz Nürnbergs nur dann nicht, wenn effektive Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Emissionen und des Energiebedarfes getätigt werden. So kann beispielsweise durch eine sinnvolle Gebäudestellung die Solarenergie aktiv und passiv optimal genutzt werden. Aktuell ist die Versorgung des Planungsgebietes mit Nahwärme aus einem kleinen BHKW im Teilbaugebiet WA 3 vorgesehen. Zu Maßnahmen der CO_2-Minderung verpflichtet sich der Investor im städtebaulichen Vertrag.

Eine kompakte Bauweise der Neubauten und eine in Teilen vorgesehene Ausführung mit Flachdächern führen zu einem guten Oberflächen/Volumenverhältnis und würden damit dem Gedanken des Klimaschutzes Rechnung tragen. Das Aufheizen der Oberflächen sowie die Wärmeabgabe aus den Gebäuden könnte durch angepasste Planung minimiert werden. Die Dachbegrünung auf Flachdächern wird allerdings nur im Teilbaugebiet WA 1 realisiert und wirkt sich daher nur in geringem Maße klimatisch positiv aus.

Durch die Schaffung der Wohnflächen wird außerdem mit einem höheren Verkehrsaufkommen (Ziel- und Quellverkehr) zu rechnen sein. Das Planungsgebiet verfügt zwar über die Bushaltestelle „Hansengarten“, die von drei Buslinien angefahren wird, diese verkehren aber nur in eine Richtung und bedingen somit ein häufigeres Umsteigen. Es ist daher auf alle Fälle mit einer zusätzlichen Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zu rechnen, der wiederum CO_2-Emissionen mit sich bringt. Inwieweit die derzeit betriebenen Anstrengungen zur Reduzierung der Fahrzeugemissionen messbare Ergebnisse bringen, bleibt abzuwarten. Ein attraktives ÖPNV-Angebot für Großgründlach könnte zu einer Reduzierung von CO_2-Emmissionen beitragen.

Die Energie- und Wärmeversorgung ist aktuell über ein kleines Blockheizkraftwerk (BHKW) vorgesehen, das im Plangebiet errichtet werden kann und sowohl den westlichen, als auch den östlichen Teil versorgt. Energieträger wären Holz-Pellets als nachwachsender Rohstoff und somit eine CO_2-neutrale Energiequelle. Alternativ hierzu sind aber auch dezentrale Luft-Wasser-Wärmepumpen denkbar. Die finale Entscheidung fällt hier auf Vorhabenebene.

Für den Klimaschutz können gerade bei der Energie- und Wärmeversorgung des Gebietes sinnvolle Maßnahme zur Reduzierung von CO_2-Emissionen ergriffen werden. Derzeit ist nicht mit erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen für den Klimaschutz zu rechnen.

Klimaanpassung

Aufgrund der allgemein zu erwartenden klimatischen Veränderungen[8] sind bereits ohne Planung Auswirkungen auf das Gebiet zu erwarten. Die Klimaänderungen betreffen vor allem eine Zunahme von heißen und trockenen Sommern und Extremwetterlagen, wie auch die zunehmende Gefahr von Starkregenereignissen.

Durch die Planung werden neue Bauflächen geschaffen, aber auch Grünflächen im Baugebiet und dessen Rand. So kann bspw. die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern aufgrund der Schattenwirkung und der Temperatursenkung durch Verdunstung über die Blattmasse, negative Auswirkungen des Klimawandels mindern. Extreme Starkregenereignisse wurden im Rahmen des Entwässerungskonzeptes berücksichtigt. Auch die Dachbegrünung auf den Flachdächern im Teilbaugebiet WA 1 wirkt sich klimatisch ausgleichend aus und kann den Abfluss von Niederschlagswasser zurückhalten, genauso wie die festgesetzten versickerungsfähigen Beläge auf privaten Flächen.

Weitere Maßnahmen, die auf Vorhabenebene Berücksichtigung finden sollten, ist die Verwendung heller Baumaterialien und Fassadenfarben zur Ausnutzung des sog. Albedo-Effektes (Reflexion einfallender Sonnenstrahlung) oder die größtmögliche Realisierung eines Wasserrückhaltes über Retentionsmulden oder dergleichen, auch wenn die Versickerungseigenschaften im Plangebiet keine zentrale Versickerung zulassen.

Die mit der Planung verbundenen Maßnahmen zur Schaffung von Grünflächen und Gehölzpflanzungen sowie die Dachbegrünung stellen sinnvolle Maßnahmen als Reaktion auf den Klimawandel dar, so dass es nicht zu erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima kommt.

2.9 Abfall

Abfälle entstehen im Planungsgebiet betriebsbedingt durch den Konsum der künftigen Einwohner im Gebiet als Hausmüll. Nähere Angaben zu Art und Menge der durch die Realisierung der Planung erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sind, soweit möglich, im nachfolgenden Verfahren zu berücksichtigen sowie im weiteren Planungsprozess zu beachten. Gefährliche Abfälle entstehen beim künftigen „Betrieb“ keine.

Aktuell ist nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen der Planung in Bezug auf Abfälle zu rechnen.

2.10 Kultur- und Sachgüter

2.10.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Im Planungsgebiet sind keine Bau- und Kulturdenkmäler bekannt, auch keine Bodendenkmäler (Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas, Abruf am 22.10.2021). Aufgrund verschiedener Funde um Großgründlach sind aber grundsätzlich frühgeschichtliche Funde nicht auszuschließen.

Als Sachgüter befindet sich im Planungsgebiet das Buswartehäuschen an der Volkacher Straße, sowie verlegte Infrastrukturleitungen.

[8] 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).

2.10.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Auswirkungen auf Kulturgüter können ausgeschlossen werden.

Das Buswartehäuschen an der Volkacher Straße soll ortsnah verlegt werden. Eine Versetzung wäre problemlos möglich. Gleiches gilt für die verlegten Sparten.

Die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter werden als nicht erheblich nachteilig eingestuft.

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.

Es werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen durch die Planung auf Wechselwirkungen gesehen.

3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbelange im Planungsgebiet 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).

Bei der Nullvariante würde die derzeitige Nutzung als Ackerflächen aufgrund der günstigen Standortbedingungen und der Knappheit an landwirtschaftlich nutzbaren Flächen weiterhin aufrechterhalten. Da dies in ähnlicher Intensität (Dünger- und Pestizidgaben) wie bisher geschieht, gibt es kein besonderes Entwicklungspotenzial für diese Flächen. Die Nullvariante entspricht diesbezüglich der Ausgangssituation soweit es um das eigentliche Baugebiet mit Grünflächen und Ortsrandeingrünung geht. Gleichzeitig würden aber auch die Festsetzungen des B-Plan Nr. 4174 weitergelten, der die Durchbindung der Volkacher Straße zur Würzburger Straße vorsieht. Hier würde nach wie vor Baurecht für diese Straße bestehen bleiben.

4 Kumulative Auswirkungen zusammen mit anderen Planungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4651 ist nicht isoliert, sondern in Zusammenhang mit weiteren Planungen im Umfeld, die zu kumulativen Auswirkungen[9] führen können, zu betrachten. Zu erwarten ist, dass sich die Auswirkungen der einzelnen Planvorhaben gegenseitig beeinflussen. Die Wirkungen können sich dabei auch steigern bzw. verstärken.

Im Umfeld von Großgründlach wurde zuletzt der Bebauungsplan Nr. 4612 „Östlich der Brucker Straße“ rechtsverbindlich (02.11.2016). Folgende befinden sich noch in der Aufstellung:

- Bebauungsplanverfahren Nr. 4575 „Schmalau Ost“
- Bebauungsplanverfahren Nr. 4627 „Boxdorf Nordost“ und hieraus entwickelt
  - Bebauungsplanverfahren Nr. 4631 „Boxdorf Nordost I“

[9] gemäß Anlage 1 Nr. 2 b) ff) BauGB n.F. ist die Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete zu beschreiben

In allen Fällen wird es hier zu weiteren Inanspruchnahmen von Fläche und Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere kommen. Insbesondere der Lebensraum bodenbrütenden Vogelarten wird in allen Fällen weiter eingeengt. Während bei der alleinigen Umsetzung des B-Plans Nr. 4651 die Bewältigung der Folgen auf das Schutzgut Tiere noch als bewältigbar verkraftbar angesehen wird, so betreffen die anderen Verfahren eine höhere Anzahl an Brutpaaren bodenbrütender Arten. Insofern sind kumulative Effekte zu erwarten, zu denen der B-Plan Nr. 4651 aber nur in geringem Umfang beiträgt. Es treten aber keine sich gegenseitig verstärkenden Effekte auf.

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/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.

Die Umsetzung der Maßnahmen hängt davon ab, in welchen Umfang diese in die Planung einfließen können. Die nachfolgende Aufstellung stellt daher nur eine mögliche Auswahl denkbarer Maßnahmen dar.

Tabelle 1: Instrumente des Umweltrechtes

Rechtsinstrument	**Umweltbelange**	**Rechtsfolgen**
BauGB[10] 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[11]		
(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[12]	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[13]-/FCS[14]-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.

[10] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

[11] Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

[12] saP = spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Bauleitplanung

[13] CEF = Continuous Ecological Functionality, d.h. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion

[14] FCS = Favourable Conservation Status, d.h. Maßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

Rechtsinstrument	Umweltbelange	Rechtsfolgen
FFH-/SPA – Verträglichkeits-abschätzung / ggf. -prüfung	Beeinträchtigung der Erhaltungs-ziele 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 können die Eingriffsschwere mindern und sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Tabelle 2: Konfliktmindernde Maßnahmen (* Art der Maßnahme: Vm Vermeidung, Vr Verringerung, A Ausgleich)

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**vorgeschlagene Maßnahme**	Art*	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umwelt-belang(e)	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textliche/ zeichnerische Fest-setzung im B-Plan / Regelung im StbV)
Verlust von Ackerflächen	• Rücknahme der Durchbindung zur Würzburger Straße	Vm, Vr	Fläche, Boden, Wasser, Tiere, biologische Vielfalt	Zeichnerische Festsetzung
	• Umsetzung artenschutzrechtlich erforderlicher FCS-Maßnahmen (Schaffung von Ersatzlebensräumen)	Vm, A	Tiere, biologische Vielfalt	Regelung im StbV, textliche Festsetzung
	• Wasserdurchlässige Befestigung von Wegen und Plätzen	Vr	Boden, Wasser, Klima	Textliche Festsetzung
	• Beschränkung der Versiegelung bzw. Festlegung des Anteils der gärtnerisch zu begründenden Freiflächen	Vr	Boden, Wasser, Klima	Textliche Festsetzung
	• Begrünung und gärtnerische Anlage der Tiefgaragendecken und unterbauten Bereiche	Vr	Boden, Wasser, Klima	Textliche Festsetzung
	• Dachbegrünung im WA 1	Vr	Wasser, Klima, Luft	Textliche Festsetzung
Abflussverschärfung und Verringerung der Grundwasserneubildung	• Wasserdurchlässige Befestigung von Wegen und Plätzen	Vr	Boden, Wasser, Klima	Textliche Festsetzung
	• Gedrosselte Ableitung von Oberflächenwässern in die Vorflut über Trennsystem	Vr	Boden, Wasser, Klima (Starkregen)	Textliche Festsetzung, Regelung im stbV
	• Begrünung und gärtnerische Anlage der Tiefgaragendecken, unterbauter Bereiche und nicht überbaubarer Flächen	Vr	Boden, Wasser, Klima	Textliche Festsetzung
	• Dachbegrünung im WA 1	Vr	Wasser, Klima, Luft	Textliche Festsetzung

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**vorgeschlagene Maßnahme**	Art*	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang(e)	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textliche/ zeichnerische Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)
Negative Einflüsse auf die Tierwelt	• Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit	Vm	Tiere, biologische Vielfalt	Regelung im StbV
	• Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung	Vr	Tiere, biologische Vielfalt	Textliche Festsetzung
Neubebauung und -versiegelung führt zu einer Veränderung des Lokalklimas	• Durchgrünung des Baugebietes, Begrünung und gärtnerische Anlage der Tiefgaragendecken und (halb-)öffentlicher Freiflächen	Vr	Klima, Pflanzen, Tiere	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• Schaffung von Schattenplätzen/-zonen in den (halb-) öffentlichen Freiräumen	Vr	Menschliche Gesundheit, Luftqualität, Klima	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• Extensive oder intensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung oder Retentionsdach (Kombination von Dachbegrünung mit Solaranlage – Photovoltaik oder Solarthermie)	Vr	Wasser, Klima, Luft	Textliche Festsetzung
	• Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen zur Schaffung von Versickerungsflächen	Vr	Boden, Wasser, Klima	Textliche Festsetzung
	• Ausschluss dunkler Fassadenfarben und Verwendung heller Baumaterialien auf Straßen und Plätzen (Albedo-Effekt)	Vr	Klima	
Erhöhter CO_2-Ausstoß durch Verkehr und Hausbrand	• Durchgrünung der Freiflächen mit Bäumen	Vr	Klima, Luft, Pflanzen, Tiere	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• CO_2-neutrale Energieversorgung	Vm	Klima	Regelung im StbV
	• Verkehrsreduzierung durch attraktives ÖPNV-Angebot	Vr	Luft, Klima	
Zunahme von Luftschadstoffen durch Verkehr	• Durchgrünung der Freiflächen mit Bäumen	Vr	Klima, Luft, Pflanzen, Tiere	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• Gute Anbindung an den ÖPNV zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV)	Vm, Vr	Klima, Luft	-
	• Bereitstellung von Ladeeinrichtungen für E-Bikes und Elektroautos	Vr	Klima, Luft	Regelung im StbV
Überprägung des Ortsrandes	• Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern am Ortsrand	Vr	Pflanzen, Tiere, Landschaft	Textliche und zeichnerische Festsetzung

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**vorgeschlagene Maßnahme**	Art*	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang(e)	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textliche/ zeichnerische Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)
Erhöhung der Bedarfe an Freiflächen im Planungsbereich 46 (Großgründlach/ Reutles)	• Schaffung neuer, öffentlicher Grünflächen	A	Mensch (Erholung), Klima	zeichnerische Festsetzung, Regelung im StbV

Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses sind verschiedene dieser konfliktmindernden Maßnahmen realisierbar. Durch eine geschickte Lenkung lassen sich erhebliche Konflikte vermeiden und die Eingriffe mindern. Eine Vielzahl der in Tabelle 2 aufgeführten Maßnahmen sind für mehrere Schutzgüter gleichzeitig wirksam (= Wechselwirkungen).

5.1 Ausgleich (Eingriffsregelung nach BauGB)

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

Im Gebiet sind auch weder gemäß Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützte Biotope, im ABSP als bedeutsam ausgewiesene Lebensräume noch Biotope der Stadtbiotopkartierung vorhanden.

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

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt in Anwendung der Anlage 2 der Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (KostenErstS, Stand: 21.07.2006) zur Anwendung. Zunächst werden die betroffenen Biotoptypen flächenmäßig erfasst, in einer Karte dargestellt (siehe Anhang) 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 Planungsgebiets 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:

- Es werden im WA 1 Flachdächer festgesetzt, die zu begrünen sind. Es wird davon ausgegangen, dass die GRZ hinsichtlich der Gebäude voll ausgeschöpft wird und von den Dachflächen ein Anteil von 70% begrünt werden kann.
- 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. Festgesetzte Flächen für Stellplätze wurden daher nicht mehr eigens bilanziert, da sie auf diese sog. GRZ II angerechnet werden. Die Restflächen auf diesen Baugrundstücken wurden als strukturarme Hausgärten (Nutzungstyp 5.3) bilanziert.
- Zu pflanzende Bäume wurden entsprechend der Festsetzungen des Vorentwurfs des Rechtsplans in die Bilanz eingestellt, soweit sie sich in Verkehrsflächen (17 Stück), Bauflächen (29 Stück) oder strukturarmen Grünflächen (15 Stück) befanden. Zum Ansatz kamen je Baum 20 m² durch die Krone übertraufter Fläche.

- Bei den öffentlichen Grünflächen im Quartier wurde von der Herstellung strukturarmer Grünflächen (Nutzungstyp 5.3) ausgegangen. Baumpflanzungen, werden hier separat bilanziert.
- Die Ortsrandeingrünung soll mit heimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen und damit den Charakter einer Baumhecke erhalten. Da hier teils nur eine lückige Bepflanzung erfolgt, werden diese Flächen als Nutzungstyp 2.4 „Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume“ eingestellt. Die nach Satzungstext zu pflanzenden Bäume je 12 m Ortsrand (Ansatz: 19 Stück) werden eigens mit der zu erwartenden Kronentraufe (20 m²) bilanziert und deren Fläche vom Biotoptyp 2.4 abgezogen. Im westlichen Bereich wird in der Bilanzierung zusätzlich eine Errichtung eines Weges in entsprechender Breite berücksichtigt und dieser als Schotterweg (Biotoptyp 7.5) bewertet.
- Im Bereich des überplanten Teils des B-Plans Nr. 4174 wurden – sofern die Flächen dem Baugebiet zuordenbar waren – die planungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans, also Verkehrsfläche (Nutzungstyp 7.6) bzw. Straßenbegleitgrün (Nutzungstyp 5.6) – als Bestand angesetzt. Straßenbegleitgrün und Baumpflanzungen wurden berücksichtigt. Im weiteren Verlauf nach Süden wurde die Planungssituation (Festsetzung als Fläche für Landwirtschaft) wie die Biotop-/Nutzungstypen im Bestand angenommen.

Die genaue Ermittlung der Biotopwerte für den Bestand und Planungssituation ist in den beiden nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Tabelle 3: Ermittlung des Bestandswertes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4651 in Anwendung der Anlage 2 zur KostenErstS der Stadt Nürnberg

Biotop-/Nutzungstyp	Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
1.1 Heimische, standortgerechte Einzelbäume (Bestandsbaum außerhalb Geltungsbereich)	0,8	20 m²	16
5.6 extensiv gepflegte Straßenränder	0,3	395 m²	119
7.4 unbefestigte Wege, Plätze und Stellplatzflächen, Schotterrasen	0,2	748 m²	150
7.5 Durchlässige Beläge, z.B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze	0,1	784 m²	78
7.6 Versiegelte Fläche (Verkehrsflächen Bestand Volkacher Straße im Norden)	0,0	1.545 m²	0
9.13 Intensive Äcker	0,3	33.721 m²	10.116
9.16 Unbewirtschaftete Feldraine mit nährstoffliebender Vegetation	0,4	62 m²	25
Festgesetzte Verkehrsfläche im B-Plan Nr. 4174			
5.6 extensiv gepflegte Straßenränder	0,3	368 m²	110
7.6 Versiegelte Fläche (Verkehrsflächen B-Plan Nr. 4174 Volkacher Straße im Norden)	0,0	673 m²	0
Gesamt:		**38.316 m²**	**10.614**

Tabelle 4: Ermittlung des Planungswertes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4651 in Anwendung der Anlage 2 zur KostenErstS der Stadt Nürnberg

Biotop-/Nutzungstyp	Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
1.1 Heimische, standortgerechte Einzelbäume (neu 32 Stück) (Kronentraufe à 20 m²)	0,8	640 m²	512
5.3 kleine, strukturarme Grünanlagen, Spielplatz (abzgl. Fläche für Baumpflanzungen)	0,3	3.036 m²	911
7.6 Versiegelte Fläche (Verkehrsflächen Volkacher Straße Bestand, abzgl. umgestalteter Flächen)	0,0	1.486 m²	0,0
8.3 Versiegelte Fläche, die über den Regenwasserkanal abgeleitet wird (Verkehrsflächen, geplant)	0,1	4.501 m²	450
WA 1 (GRZ 0,5)			
1.1 Heimische, standortgerechte Einzelbäume (lt. Festsetzung 5 Stück) (Kronentraufe à 20 m²)	0,8	100 m²	80
5.3 Hausgärten (abzgl. 5 Bäume)	0,3	463 m²	139
7.1 Extensiv begrünte Dachfläche (70% der Gebäudefläche)	0,4	788 m²	315
8.3 Versiegelte Fläche, die über den Regenwasserkanal abgeleitet wird (Rest der Gebäude sowie Nebenanlagen und Stellplätze)	0,1	900 m²	90
WA 2.1 + WA 4 (GRZ 0,4)			
1.1 Heimische, standortgerechte Einzelbäume (lt. Festsetzung 20 Stück) (Kronentraufe à 20 m²)	0,8	400 m²	320
5.3 Hausgärten, Tiefgaragenoberflächen (abzgl. 20 Bäume)	0,3	3.508 m²	1.053
8.3 Versiegelte Fläche, die über den Regenwasserkanal abgeleitet wird (Gebäude sowie Nebenanlagen und Stellplätze)	0,1	5.863 m²	586
WA 2.2 + WA 3 (GRZ 0,5)			
1.1 Heimische, standortgerechte Einzelbäume (lt. Festsetzung 22 Stück) (Kronentraufe à 20 m²)	0,8	440 m²	352
5.3 Hausgärten, Tiefgaragenoberflächen (abzgl. 22 Bäume)	0,3	1.628 m²	488

Biotop-/Nutzungstyp	Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
8.3 Versiegelte Fläche, die über den Regenwasserkanal abgeleitet wird (Gebäude sowie Nebenanlagen und Stellplätze)	0,1	6.203 m²	620
Fläche für Versorgungsanlagen			
8.3 Versiegelte Fläche, die über den Regenwasserkanal abgeleitet wird	0,1	70 m²	7
Ortsränder			
1.1 Heimische, standortgerechte Einzelbäume (neu 20 Stück) (Kronentraufe à 20 m²)	0,8	400 m²	320
2.4 Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	0,6	3.263 m²	2.284
7.5 Durchlässige Beläge, z.B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze (Weg auf etwa 175 m Länge in westl. Flächen in einer Breite von 1,5 m)	0,1	257 m²	26
Fläche für die Landwirtschaft			
7.4 unbefestigte Wege, Plätze und Stellplatzflächen, Schotterrasen	0,2	118 m²	24
7.5 Durchlässige Beläge, z.B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze	0,1	205 m²	21
9.13 Intensive Äcker	0,3	4.048 m²	1.214
Gesamt:		**38.316 m²**	**9.812**

Folgende Bilanzierung ergibt sich bei der Ermittlung der Differenz zwischen Bestandswert abzüglich des Planungswertes:

10.614 – 9.812 = 802 Biotopwertpunkte

Das Kompensationsdefizit von 802 Biotopwertpunkten wird auf dem Flst. Nr. 536 (Gmkg. Reichelsdorf, Stadt Nürnberg) gedeckt. Bei der geplanten Ausgleichsfläche handelt es sich um einen nordexponierten Waldrand südlich der Wiener Straße und südlich des Entengrabens. Der Waldrand soll auf kompletter Länge aufgewertet werden, wobei nur ein Teil der Maßnahme im Umfang von 3.970 m² dem B-Plan Nr. 4651 zugeordnet wird. Die Maßnahme wird durch die Bayerischen Staatsforsten AöR (BaySF) umgesetzt, die den Wald dort bewirtschaften. Es liegt ein bislang ungestufter, nordexponierter Waldrand vor, dem Freiflächen unter einer früheren Freileitungstrasse vorgelagert sind, die nicht mehr gemäht werden und daher als Wiesenbrache bzw. ruderale Wiese (Biotoptyp 9.6) anzusprechen sind. Im Waldbestand selbst stocken vorwiegend v.a. Wald-Kiefern, beigemengt ist auch Laubholz aus Zitter-Pappel und Hänge-Birke, in Teilen auch Schwarz-Erlen. Strauchvegetation ist bisher nur untergeordnet vorhanden. Der Bestand kann nach KostenerstattungsbetragsS daher als „Forstwirtschaftlich geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil“ (Biotoptyp 3.4) eingestuft werden.

Entwicklungsziel ist ein voll ausgebildeter Waldrand mit gestuftem Waldmantel (incl. Strauchschicht) und vorgelagertem Krautsaum wofür u.a. folgende Maßnahmen vorgesehen sind:

- Bestehender Baumbestand wird in einer Tiefe von 10 m entnommen, insbesondere Bäume I. Ordnung. Einzelne evtl. bereits vorhandene biotoptypische Baumarten oder Bäume II. und III. Ordnung sollen zur Erhöhung der Strukturvielfalt erhalten bleiben.
- Aus- bzw. Unterpflanzung des Bereiches mit autochthonen Gehölzarten aus gesicherter, gebietsheimischer Herkunft, wie z.B. Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Ein- und zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna et laevigata*), Hasel (*Corylus avellana*) oder Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Die Gehölzentnahmen finden nur vom 01.11 – 28.02 eines Jahres (Einhaltung der Vogelbrutzeiten) und zu geeigneten Witterungsbedingungen statt.
- Vorhandene Vogel-Nistkästen werden erhalten bzw. verhängt.
- Zur Erhaltung eines strukturreichen Waldmantels erfolgt alle 10 bis maximal 25 Jahre im Winterhalbjahr ein abschnittsweises auf-den-Stock-setzen über mehrere Pflegejahre. Landschaftsprägende Überhälter wie z.B. Eichen werden dabei gefördert und erhalten, stehendes Totholz wird belassen, sofern keine Verkehrsgefährdung besteht.
- Der dem Waldmantel vorgelagerte Krautsaum wird abschnittweise alle 2-3 Jahre frühestens ab dem 15.10. eines Jahres, besser erst im November zum Schutz von dort lebenden Reptilien gemäht. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen oder zu verwerten.
- Sofern sich eine unerwünschte Begleitflora einstellt, besonders Neophyten, ist diese fachgerecht nach Rücksprache mit dem Umweltamt der Stadt Nürnberg zu bekämpfen.
- Auf der Fläche erfolgt keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

Beide Ausgangsbiotoptypen (3.6 und 9.4) haben einen Bestandswert von 0,6 nach der KostenerstattungsbetragsS. Das Entwicklungsziel entspricht dem Biotoptyp 2.2 „Typischer vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum“. Dieser hat im Entwicklungszustand eine Wertigkeit von 0,7. Dennoch wird für diese Maßnahme eine Aufwertung auf 0,8 in Ansatz gebracht, was folgendermaßen begründet wird:

- Aufgrund der standörtlichen Unterschiede auf kleiner Fläche (frisch, betont frisch, teilweise feucht) kann ein Waldrand mit höherer Struktur- und Artendiversität als üblich entstehen.
- Durch die Abstufung des Waldmantels wird auch die Beschattung der nördlich davon gelegenen Flächen, also über die Ausgleichsfläche hinaus, reduziert. Dies hat Vorteile für die dortige Vegetation, v.a. die schattunverträglichen Pflanzenarten, die davon profitieren.
- Aus demselben Grund erhöhen sich auch das Artenspektrum und die Abundanz von Insekten und anderen Wirbellosen, die dort wichtig für die Nahrungskette sind. Gerade als Beutetiere der dort vorkommenden Arten Zauneidechse und Kreuzotter hat die Umsetzung der Maßnahme positive Auswirkungen auf diese und unterstützt die im Norden schon durchgeführten Artenschutzmaßnahmen.

Die Ausgleichsmaßnahme wirkt dadurch über ihre eigene Fläche hinaus, was die höhere Einstufung gerechtfertigt. Somit kann eine Aufwertung von 0,2 Biotopwertpunkten je m² erreicht werden, wodurch auf den **3.970 m² Ausgleichsfläche** 794 Biotopwertpunkte generiert und damit der Kompensationsbedarf von 802 Biotopwertpunkten nahezu vollständig gedeckt werden kann.

Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

5.2 Europäischer und nationaler Artenschutz (artenschutzrechtlicher Ausgleich)

Aufgrund der Anforderungen des § 44 BNatSchG (und den diesbezüglichen Empfehlungen der Höheren Naturschutzbehörde an 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 Bebauungsplanes aus artenschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Ein Bebauungsplan 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 Bebauungsplanverfahren ist nicht möglich.

Um die Auswirkungen auf geschützte Tierarten und eine mögliche Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG genauer zu prüfen, wurden Erhebungen zu Brutvögeln durchgeführt (IVL 2018) und hierzu eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (GROSSER-SEEGER & PARTNER, 26.10.2021). Auswirkungen auf geschützte Tierarten konnten allein für bodenbrütende Vogelarten und ganz speziell die Feldlerche (*Alauda arvensis*) und das Rebhuhn (*Perdix perdix*) ermittelt werden. Aufgrund des Lebensraumpotentials können Vorkommen anderer planungsrelevanter Tierarten (insbesondere deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten) im Planungsgebiet ausgeschlossen werden (siehe Kapitel 2.4.2). Für Pflanzenarten, für die der spezielle Artenschutz relevant ist, gibt es keine geeigneten Stand- bzw. Wuchsorte.

Um keine Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszulösen, werden folgende Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) für notwendig erachtet:

- **V1:** Durchführung einer Umweltbaubegleitung
  Die Umsetzung aller Vermeidungs- und auch der CEF-Maßnahmen ist durch eine Umweltbaubegleitung zu sichern. Diese soll die Effizienz der Maßnahmen sicherstellen und die Erreichung der Funktionalität gewährleisten.
- **V2:** Durchführung der Rodungs- und Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (also nicht vom 01. März bis zum 30. September)
  Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von baum- und heckenbrütenden Vogelarten sind notwendige Baumfällungen oder Gehölzrückschnitt nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Aktuell ist davon aber nur eine Birke an der Volkacher Straße betroffen.
- **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)
  Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von bodenbrütenden Vogelarten und ihrer Gelege sind bestimmte Bauarbeiten in Acker- und Brachflächen nur im Zeitraum von Mitte September bis Ende Februar durchzuführen.
- **V4:** Vermeidung der Attraktion von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen
  Um die Attraktion von Insekten während der Nachtstunden an künstlichen Lichtquellen zu minimieren, sind als Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit LEDs (Ausschluss von Lampen mit einem Spektrum < 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT > 2.700 K) zu

verwenden. Es ist darauf zu achten, dass Streulicht (v.a. nach oben) weitgehend vermieden wird (z.B. Einsatz von Blenden).

- **V5** Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden
  Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Vogelschlag an neu entstehende Glasfassaden an den geplanten Gebäuden sind auf Vorhabenebene geeignete Maßnahmen zu ergreifen.
  Geeignete Maßnahmen zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden wären z.B.
  - Einsatz von Vogelschutzglas (z.B. nach der österreichischen Testnorm ONR 191040),
  - Einsatz gerippten, geriffelten, mattierten, sandgestrahlten, geätzten, eingefärbten, mit Laser bearbeiteten oder bedruckten Glases
  - Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas)
  - flächige, außenseitige Markierungen (mind. 25% Deckungsgrad)
  - Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15%)
  - Montieren von Insektenschutzgittern
- **CEF1:** Anlage von Blühstreifen/Ackerbrache
  Für die Feldlerchen und Rebhühner sind die Herstellung von Blühstreifen oder Ackerbrachen im Norden von Nürnberg erforderlich, die ihnen als Brut- und Nahrungshabitat dienen können und eine Aufwertung ihres Lebensraumes darstellen. Es werden für die betroffenen 2 Brutpaare Feldlerchen insgesamt eine Fläche von 1,0 ha (0,5 ha/Brutpaar) für erforderlich erachtet. Von dieser Maßnahme profitieren auch andere Arten bzw. sie sind ausreichend für das eine Brutpaar Rebhuhn im Einwirkungsbereich.

Da die CEF-Maßnahmen nicht im räumlichen Zusammenhang (hier: Knoblauchsland) realisierbar sind, sind FCS-Maßnahmen (Maßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen) erforderlich, die auch in einem weiteren räumlichen Umgriff möglich sind. Diese Maßnahmen unterscheiden sich in ihrer Ausgestaltung nicht von den beschriebenen CEF-Maßnahmen, allerding können diese auch andernorts, also ohne den räumlichen Zusammenhang zum lokalen Bestand durchgeführt werden. Hierfür ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich, die bei der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Mittelfranken beantragt und deren Erteilung in Aussicht gestellt wurde.

Im saP-Gutachten wurde ausgeführt, dass die Gewährung einer Ausnahme für die Umsetzung des Bebauungsplanes zu keiner nachhaltigen Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes führt bzw. dass sich der jetzige ungünstige Erhaltungszustand auf Ebene der biogeographischen Region für die betroffenen Vogelarten nicht weiter verschlechtern wird. Vorgesehen ist für den artenschutzrechtlichen Ausgleich das Flst. Nr. 681, Gmkg. Haundorf, Stadt Herzogenaurach (Lkr. Erlangen-Höchstadt), auf dem in zwei Teilbereichen die erforderlichen 1,0 ha an Blühstreifen/Ackerbrache geschaffen werden.

Da diese Maßnahmen außerhalb des Stadtgebietes erfolgen, ist eine Festsetzung im Bebauungsplan aus planungsrechtlicher Sicht nicht möglich. Es erfolgt hier eine Sicherung über den städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Investor.

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“, das ca. 2,2 km entfernt in nordöstlicher Richtung liegt, sowie das Gebiet

DE 6432-371 „Irrhain“ in ca. 2,8 km Entfernung in südöstlicher Richtung. Der „Irrhain“ ist einer der besterhaltenen Eichenhaine am Westrand des Sebalder Reichswaldes und wichtiger Lebensraum für den Eremit (*Osmoderma eremita*). Die Lebensraumtypen des „Irrhains“ und der „Sandheiden im mittelfränkischen Becken“ stehen in keinem funktionalen Zusammenhang zu den im Planungsgebiet vorkommenden Nutzungstypen des intensiv genutzten Ackerlandes.

Das europäische Vogelschutzgebiet DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ liegt knapp 1,0 km entfernt in nordöstlicher Richtung. Auch hier können Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele wegen fehlender funktionaler Beziehungen ausgeschlossen werden.

Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten durch die Planung sind somit nicht zu erwarten. Damit ist auch die Aufstellung im beschleunigten Verfahren möglich.

7 Geprüfte Alternativen

Die Prüfung einer Standortalternative ist nicht erfolgt.

Es fanden innerhalb des Planungsgebietes Prüfungen verschiedener Varianten statt, die sich hinsichtlich baulicher Dichte, Haustypen, Erschließung und Bereitstellung öffentlicher Grünflächen sowie des Umfangs der Ortsrandeingrünung unterschieden. Auch die Beibehaltung der Option zur Durchbindung der Volkacher Straße zur Würzburger Straße wurde diskutiert. Im Ergebnis wurde eine Variante mit wenig aufwändiger Erschließung und ausreichender Eingrünung des Ortsrandes gewählt, die auch aus städtebaulicher Sicht mit der vorhandenen Siedlungsstruktur von Großgründlach kommuniziert.

Eine Variante mit einer Festsetzung von ausschließlich Flachdächern, die im gesamten Planungsgebiet eine Dachbegrünung mit den damit verbundenen positiven Effekten (Wasserrückhalt, klimatischer Ausgleich) ermöglicht hätte, wurde aus Gründen des Ortsbildes verworfen, um ein Einfügen in die Dachlandschaft von Großgründlach zu haben, wo derzeit Satteldächer dominieren.

Eine niedrigere Geschossigkeit in den Teil-Baugebieten wurde aus Gründen des flächensparenden Bauens nicht favorisiert, obwohl damit eine Verminderung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch niedrigere Bauten verbunden gewesen wäre.

8 Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht gemäß Anlage 1 des BauGB n.F. soll den aktuellen Zustand des Planungsgebietes (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 und vom Umweltamt der Stadt Nürnberg fachlich geprüft. 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 wurden für die Erstellung des Umweltberichtes herangezogen (die genannten Datengrundlagen liegen dem Verfasser vor bzw. wurden von der Stadt Nürnberg zur Verfügung gestellt):

- Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
- Stadtklimagutachten (GEO-NET Umweltconsulting GmbH 2014)
- Klimafahrplan Nürnberg 2010-2050 (2014)
- Handbuch Klimaanpassung (2012)

- Masterplan Freiraum
- Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg (bgmr Landschaftsarchitekten 2013)
- Entwicklungskonzept „Multifunktionale Auenlandschaft Gründlachtal“ (wgf Landschaft, Nürnberg, 17.05.2019)
- Stadtbiotopkartierung (2008)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg (1996)
- Artenschutzkartierung Bayern (ASK-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, LfU), Kartenblätter TK 6431 und TK 6432, Abfrage am 01.02.2022)
- Erfassung planungsrelevanter bodenbrütender Vogelarten im Knoblauchsland 2020 (IVL 2020)
- IVL, Revierkartierung besonders wertgebender Vogelarten mit Fokus auf Bodenbrüter im Bereich Großgründlach, BP Volkacher Straße, September 2018
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Grosser-Seeger & Partner, 26.10.2021
- Bay. Geologisches Landesamt: Geologische Karte 1 : 50.000 Nürnberg-Fürth-Erlangen und Umgebung (1977) bzw. UmweltAtlas Bayern (Zugriff 27.04.2020)
- Schulze und Lang, Geotechnischer Vorbericht, G070318C, 18.05.2018
- Schulze und Lang, 3. Ergänzung zum geotechnischen Vorbericht vom 18.05.2018 - ergänzende Bohrungen und Sickerversuche vom 23.06.2022, G070318C, 06.07.2022
- Schulze und Lang, Stellungnahme zu einem möglichen Grundwasseraufstau/-absenkung, G070318C, 15.06.2022
- Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg (2017)
- Strategische Lärmkarte LfU 2017 (Straßenlärm) bzw. UmweltAtlas Bayern (Zugriff 12.05.2020)
- Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz (erstellt von ACCON GmbH, vom Stadtrat beschlossen am 28.10.2015)
- IfB Sorge, Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 4651, Bericht 15087.3, 24.08.2021
- 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet der Stadt Nürnberg (2017)
- Bayerischer Denkmal-Atlas (Abruf am 22.10.2021)
- Ortsbegehung (Erfassung Biotop-/Nutzungstypen) am 17.03.2018 und am 21.07.2020

Alle erforderlichen Fachgutachten lagen zum Zeitpunkt der Erstellung des Umweltberichtes vor. Sollten sich Änderungen am Bebauungsplan ergeben, so sind diese Gutachten anzupassen. Aufgrund der vertraglichen Verpflichtungen des Investors über den städtebaulichen Vertrag zur CO_2-Minimierung kann auf die Erstellung eines Energiekonzeptes verzichtet werden.

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 n.F. sind die erheblichen Umweltauswirkungen, 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 n.F. und von Maßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB n.F. (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.

Monitoringmaßnahmen sind nur im Sinne einer Umsetzungskontrolle (Vorhandensein der Maßnahme inkl. durchgeführter Pflege) für den artenschutzrechtlichen Ausgleich erforderlich. Die Umsetzung der Pflege der FCS-Maßnahme ist jährlich zu dokumentieren und damit die funktionale Wirksamkeit zu belegen. Für die Dauer von 25 Jahren ist jährlich in Form einer Fotodokumentation mit Bericht der Nachweis der Pflege der Ausgleichsmaßnahme zu führen. Die Nachweisfrist beginnt mit der erstmaligen Herstellung der Maßnahme. Ein Risikomanagement ist nicht notwendig.

10 Zusammenfassung

Zur Schaffung von Wohnraum wurde für den B-Plan Nr. 4651 das Aufstellungsverfahren eingeleitet. Der Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 3,8 ha auf und umfasst überwiegend landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, zum Teil aber auch angrenzende Verkehrsflächen (insbesondere Volkacher Straße) und Feldwege, aber auch die im B-Plan Nr. 4174 festgesetzten Verkehrsflächen (geplante Durchbindung Volkacher Straße zur Würzburger Straße) für die bisher Baurecht bestand. Diese planungsrechtliche Festsetzung wird ersetzt und dafür nun im BP Nr. 4651 überwiegend landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Der vorliegende Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F. dar.

Durch die Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich überplant und können zukünftig bebaut werden. Aufgrund der Fläche des Bebauungsplanes und der möglichen Bebauung bzw. Versiegelung von Flächen, sind die Auswirkungen für die Schutzgüter Fläche und Boden erheblich nachteilig. Die Schutzgüter sind durch direkten Flächenentzug betroffen, sowie eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Die Überbauung und Versiegelung führt aber zu Einschränkungen der Grundwasserneubildung. Anfallendes Niederschlagswasser wird über eine Vorflut abgeleitet. Die geplanten Gebäudekörper binden aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände teils in den Grundwasserkörper ein, ohne dass es zu einer relevanten Auswirkung auf diesen kommt. Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser können aufgrund der Verringerung der Grundwasserneubildung daher nicht ausgeschlossen werden.

Im Planungsgebiet befinden sich überwiegend nur intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, Gehölzbestand ist keiner vorhanden. Es befinden sich hier auch keine geschützten Lebensräume nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG. Für das Schutzgut Pflanzen sind daher keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Aufgrund von Vorkommen bodenbrütender Vogelarten im Planungsgebiet und seines Umfeldes ist eine Betroffenheit dieser Artengruppe gegeben. Innerhalb des Planungsgebietes brütete 2018 ein Feldlerchen-Brutpaar, 2020 ein Rebhuhn-Brutpaar. Weitere Brutpaare befinden sich im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes. Für die Feldlerche und das Rebhuhn wären vorlaufende Ersatzmaßnahmen zu ergreifen. Die Auswirkungen auf diese Arten werden zwar grundsätzlich ausgeglichen, aber nicht mehr im räumlichen Zusammenhang Somit sind für das Schutzgut Tiere erheblich nachteilige Auswirkungen zu besorgen. Dies betrifft unmittelbar auch die Bewertung des Schutzguts biologische Vielfalt, da Auswirkungen auf die Tierwelt gleichzeitig auch die Biodiversität betreffen.

Das Planungsgebiet ist Teil des Knoblauchslandes. Aktuell ist der Ortsrand von Großgründlach im Bereich des Planungsgebietes nur ungenügend ausgebildet. Durch die Schaffung einer neuen Ortsrandeingrünung im Rahmen der Planung kann sich diese Situation sogar verbessern. Für das Schutzgut Landschaft gibt es daher keine erheblich nachteiligen Auswirkungen, auch wenn die hohen Gebäude zunächst das Landschaftsbild verändern. Dafür entfällt die Durchbindung der Volkacher Straße zur Würzburger Straße.

Für das Schutzgut Mensch in Form der menschlichen Gesundheit sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu befürchten. Lärmeinwirkungen auf das Planungsgebiet treten durch den Verkehr auf der Volkacher Straße auf, jedoch noch in beschränktem Umfang. Lediglich nachts gibt es im Norden eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, die keine Immissionsschutzfestsetzungen nach sich ziehen. Nachteilige Auswirkungen der Planung auf die benachbarte Wohnbebauung bestehen nicht.

Die Schutzgüter Klima und Luft sind durch die Planung nicht erheblich nachteilig beeinträchtigt. Die Planung führt zwangsweise zu einer Veränderung der örtlichen Situation, aufgrund der aktuellen günstigen lokalklimatischen Ausgangsvoraussetzungen als Frei-

fläche mit einem sehr hohen Kaltluftvolumenstrom greifen diese aber nicht in einem relevanten Umfang. Hinsichtlich des Klimaschutzes ist eine CO_2-neutrale Energieversorgung vorgesehen, sowie weitere Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung oder die Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

Abfälle entstehen im künftigen Baugebiet im Rahmen des üblichen Konsums der Hausgemeinschaften als Hausmüll sowie Wertstoffe in den entsprechenden Fraktionen.

Kulturgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden, Sachgüter (Buswartehäuschen, Infrastrukturleitungen) können in die Planung integriert werden.

Tabelle 5: 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 nachteilig
Tiere	**erheblich nachteilig**
Biologische Vielfalt	**erheblich nachteilig**
Landschaft	nicht erheblich nachteilig
Menschliche Gesundheit	nicht erheblich nachteilig
Erholung	nicht erheblich nachteilig
Lärm	nicht erheblich nachteilig
Störfallvorsorge	nicht betroffen
Luft	nicht erheblich nachteilig
Klima	nicht erheblich nachteilig
Abfall	nicht erheblich nachteilig
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich nachteilig
Wechselwirkungen	nicht erheblich nachteilig

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind für alle Schutzgüter möglich und erforderlich. Es erfolgten im Bebauungsplan verschiedene zeichnerische und textliche Festsetzungen u.a. zur Grünordnung, um negative Auswirkungen der Planung zu begrenzen.

Die Bilanzierung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB wurde anhand eines Vergleichs der Planungssituation mit der Bestandssituation durchgeführt. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt durch die naturnahe Gestaltung eines Waldrandes mit Waldmantel und -saum auf einer Fläche von insg. 3.970 m² im Süden des Nürnberger Stadtgebietes.

Der artenschutzrechtlich erforderliche Ausgleich wurde im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ermittelt. Es sind Vermeidungsmaßnahmen für Vogelarten sowie Ersatzmaßnahmen für bodenbrütende Vogelarten erforderlich. Da im räumlichen Zusammenhang keine Ausgleichsflächen gefunden werden konnten, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich, deren Erteilung in Aussicht gestellt wurde, und die Umsetzung von sog. FCS-Maßnahmen. Hier werden für Feldlerche und Rebhuhn in der Gemarkung Haundorf der Stadt Herzogenaurach Brache-/Blühstreifen angelegt.

Aufgrund der Entfernungen des Planungsgebietes des Bebauungsplanes zum Europäischen Vogelschutzgebiet DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ und zu den FFH-

Gebieten DE 6432-301 „Sandheiden im mittelfränkischen Becken“ und DE 6432-371 „Irrhain“ sind keine Auswirkungen auf diese Gebiete des Netzes NATURA 2000 zu erwarten.

Innerhalb des Planungsgebietes wurden Alternativen zur Dachform (ausschließlich Flachdächer) und zur Geschossigkeit geprüft. Vor allem aus Gründen des Ortsbildes wurde die nun gewählte Variante weiterverfolgt, um ein Einfügen der geplanten Bebauung in die Dachlandschaft von Großgründlach zu erzielen. Der Nullfall (Nichtdurchführung der Planung) würde der Ausgangssituation entsprechen, im Bereich der Durchbindung der Volkacher zur Würzburger Straße würde aber das Baurecht für die Straße verbleiben.

Für die Richtigkeit
Nürnberg, 14.11.2022



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 öffentlichrechtliche 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.

Stadtratsbeschluss vom 27.06.2012:
Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (InSEK) „Nürnberg am Wasser“ beinhaltet Leitlinien 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, der 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 5.2).

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 -auswirkungen regeln und die ruhige Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms schützen.

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 Regierung von Mittelfranken 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.

Baulandbeschluss (2017ff):
Der Baulandbeschluss wurde am 24.05.2017 durch den Stadtrat beschlossen und zuletzt mit Beschluss vom 05.02.2020 geändert. Diese Fassung trat mit seiner Veröffentlichung zum 04.03.2020 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.

BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7j (Anfälligkeit für schwere Unfällen oder Katastrophen):
Die BauGB-Novellierung vom 13.05.2017 führt durch Aufnahme der Störfallvorsorge i.S. des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes gemäß § 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

BauGB § 1 Abs. 5 und 6:
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.

BauGB § 1a Abs. 5:
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:
Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden ist am 01.11.2020 in Kraft getreten und führt das

bisherige Energieeinspargesetz, die bisherige Energieeinsparverordnung und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz zu einer gesetzlichen Grundlage zusammen. Die seit 2016 geltenden energetischen Anforderungen an Neubauten bleiben aber bestehen.
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 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).

Beschluss des Stadtplanungsausschusses v. 22.07.2021:
Der sog. „Klima-Baukasten“ für die Nürnberger Bauleitplanung soll zur Anwendung kommen; konkrete Zielsetzungen für Klimaschutz und Klimaanpassung sollen als verbindliche Vorgabe einzelfallbezogen zu Beginn eines Bauleitplanverfahrens beschlossen werden („Eckdatenbeschluss“).

Stadtratsbeschlüsse v. 17.06.2020 und erneuernd v. 18.05. 2022:
Der Stadtrat legt als Treibhausgasminderungsziel bis zum Jahr 2030 einen Wert von -65% fest und erhöht das im Klimafahrplan 2010 – 2050 festgelegte Treibhausgasminderungsziel von - 80% auf - 95% (Punkt c). Die Klimaneutralität der Gesamtstadt soll bis spätestens zum Jahr 2040 erreicht werden.

Volkacher Straße

Gmkg: Großgründlach

Gmkg: Boxdorf

Bestand gemäß Festsetzung BP 4174 wie in Bilanzierung eingestellt



Biotop-/Nutzungstypen nach Anlage 2 zur KostenerstattungsbetragsS der Stadt Nürnberg

- 1.1 Heimische, standortgerechte Einzelbäume
- 5.6 Extensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen
- 7.4 Unbefestigte Wege, Plätze und Stellplatzflächen, Schotterrasen
- 7.5 Durchlässige Beläge (z. B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege)
- 7.6 Versiegelte Flächen (z.B. Asphalt)
- 9.13 Intensive Äcker
- 9.16 Unbewirtschaftete Feldraine mit nährstoffliebender Vegetation
- Durch BP 4174 als Verkehrsfläche festgesetzt
- Geltungsbereich

DSGK: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

0 50 m

Umweltbericht

Auftraggeber: SP Projekt Volkacher Straße GmbH, Großreuther Str. 70, 90425 Nürnberg		GROSSER-SEEGER & PARTNER, Großweidenmühlstr. 28a-b, 90419 Nürnberg, Tel.: 0911/310427-10	
Projekt: BP 4651 "Volkacher Straße"		SCHP-54	
		Bestandssituation Biotop- und Nutzungstypen	
Nürnberg, den 10.11.2022	BW, CD	M 1:1000	590/446

Volkacher Straße

Gmkg: Großgründlach

Gmkg: Boxdorf

7.6
8.3
5.3./7.1/8.3
5.3/8.3
1.1/2.4/7.5
5.3
V8.3
9.13
7.4
7.5

0 50 m

Biotop-/Nutzungstypen nach Anlage 2 zur KostenerstattungsbetragsS der Stadt Nürnberg

- 1.1 Heimische, standortgerechte Einzelbäume
- Ortsrand (1.1/2.4/7.5)
- 5.3 Hausgärten, kleine, öffentliche, strukturarme Grünanlagen, Abstandsgrünflächen bzw. Tiefgaragenoberflächen, Grabeland, Kleingärten
- 7.1 Extensiv begrünte Dachfläche
- 7.4 Unbefestigte Wege, Plätze und Stellplatzflächen, Schotterrasen
- 7.5 Durchlässige Beläge (z. B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege)
- 7.6 Versiegelte Flächen (Bestandsstraße Nord)
- 8.3 Versiegelte Fläche, mit Ableitung im Trennsystem - Straßen
- 9.13 Intensive Äcker
- WA Wohnbaufläche (5.3 / 7.1 / 8.3)
- V Flächen für Versorgungsanlagen (8.3)
- Geltungsbereich

DSGK: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Umweltbericht

Auftraggeber: SP Projekt Volkacher Straße GmbH, Großreuther Str. 70, 90425 Nürnberg		GROSSER-SEEGER & PARTNER, Großweidenmühlstr. 28a-b, 90419 Nürnberg, Tel.: 0911/310427-10	
Projekt: BP 4651 "Volkacher Straße"		SCHP-54	
		Planungssituation Biotop- und Nutzungstypen	
Nürnberg, den 10.11.2022	BW, SK	M 1:1000	590/446

Beschlussvorlage
BoB/001/2022

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	22.12.2022	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Abbruch des Baudenkmals Radrennbahn Kellerstraße 4 in Reichelsdorf

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Plan Abrissantrag

Sachverhalt (kurz):

Eine der ältesten und wohl die einzige noch weitgehend erhaltene kombinierte Rad- und Motorradrennbahn Deutschlands, ein überregionales Zeugnis der Industrie- und Sportgeschichte aus dem Jahr 1904, soll abgerissen werden. Der Abbruch von Baudenkmalen ist nach der StrGO dem Rat vorzulegen.

Das Areal der Radrennbahn wird seit Jahren mit dem Ziel „Wohnungsbau“ überplant (Bebauungsplanverfahren Nr. 4654), siehe dazu auch Sachbehandlung in gleicher Sitzung. Eine erste angeforderte Aussage des fachlich zuständigen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) in einem frühen Stadium der Planung kam nicht zustande. Erst nach Abschluss der öffentlichen Beteiligungen wurde aus einer Gruppierung vor Ort heraus der Petitionsausschuss des Landtags eingeschaltet, der das BLfD zur fachlichen Stellungnahme aufforderte. 2022 wurde nunmehr durch das BLfD die Denkmaleigenschaft der Radrennbahn erkannt.

Zur Umsetzung der Wohnungsbauten wird vom Investor der Abbruch der Anlage begehrt. Die Anlage ist in einem baulich schlechten Zustand und kann selbst nach einer kostenträchtigen Sanierung nicht mehr wirtschaftlich genutzt werden. Auch wurde die Anschaulichkeit der Radrennbahn als Gesamtanlage mit der Beseitigung historischer Nebenanlagen erheblich reduziert. Eine Versagung der Erlaubnis wäre unverhältnismäßig.
In Abwägung der Eigentümerinteressen mit dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Denkmals soll deshalb dem Abbruchantrag stattgegeben werden.

Als Reminiszenz an dieses Baudenkmal soll ein Teilstück von ca. 30 m der insgesamt 400 m langen Bahn als "Kunst- und Erinnerungsobjekt" erhalten bleiben.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☒ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **Stpl**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass

1. die Genehmigung für den Abriss der Radrennbahn auf der Grundlage der Entscheidungsvorlage durch die Untere Denkmalbehörde erteilt werden soll,

2. aus stadthistorischen Gründen rund 30 m der Bahn erhalten und in das Freiraumkonzept des neuen Viertels integriert werden sollen.

Beilage

Betreff:
Abbruch des Baudenkmals Radrennbahn Kellerstraße 4 in Reichelsdorf

Entscheidungsvorlage

Antrag:
Die denkmalgeschützte Radrennbahn in Reichelsdorf, Kellerstraße 4, soll zugunsten einer Neubebauung des Grundstücks mit überwiegend Wohnen (Bebauungsplan 4645) abgerissen werden. Zur Erinnerung an den geschichtsträchtigen Ort soll ein kleines Reststück einer Kurve von ca. 30 m erhalten bleiben. Ein Antrag auf Abbruch (Az. D1-2022-194) liegt vor. Der beantragte Abbruch betrifft die bauliche Anlage, d.h. die eigentliche Betonfahrbahn. Sowohl der Wall als auch der Baumbestand sind von diesem Antrag nicht umfasst und können erst mit einer genehmigungsfähigen Neubauplanung zur Beseitigung freigegeben werden.

Geschichte:
Die Radrennbahn wurde nach Gründung des „Verein Sportplatz Nürnberg 1903 e.V." durch Radsportidealisten im Jahr 1903, als 400 Meter langes Radrennbahn-Oval nach den Plänen des auf den Bau von derartigen Bahnen spezialisierten Leipziger Architekten Richard Ludwig errichtet. Es war die erste nordbayerische Piste. Die Ausführung lag in den Händen des Nürnberger Maurermeisters Mayer.

Im Jahr 1905 wurde mit einem Kostenaufwand von 15.000 Mark eine Holztribüne am Ziel der Rennbahn erbaut. 1921 kaufte der Verein das gesamte Gelände für 50.000 Mark und erweiterte die Stehplätze rund um die Piste. Auch im Innenraum der Radrennbahn konnten nun an großen Renntagen rund 3.000 Zuschauerinnen und Zuschauer Platz finden.

1927 wurde ein Tunnel zum Innenraum erbaut, und 1929 - zum 25. Jubiläum - wurden Baderäume, Toiletten und Duschen unterhalb des Tribüneneingangs eingerichtet.

In den Folgejahren wurde bei Umbauarbeiten nicht nur die Deckschicht der Bahn erneuert. Durch bautechnische Untersuchungen (Bohrkernuntersuchungen) wurde nachgewiesen, dass die Deckschicht vollständig erneuert, aber auch die Betontragplatte teilweise vollständig durch eine neue Betonkonstruktion ersetzt wurde.

Die Tragschicht wurde im Zuge der Sanierungsmaßnahmen deutlich verstärkt und war zuletzt wesentlich dicker als die ursprüngliche Tragschicht. Aus den zur Verfügung stehenden Quellen geht nicht eindeutig hervor, ob diese Sanierungs- und Umbaumaßnahmen in den 1960er Jahren die einzigen Erneuerungsarbeiten an der Fahrbahn und dem Unterbau waren oder ob zu weiteren Zeitpunkten Teile der Fahrbahn saniert bzw. erneuert oder ersetzt wurden.

1967 begann eine grundlegende Renovierung der Bahn mit Hilfe des Bayerischen Landessport-Verbandes. In diesem Zuge wurden die historischen Holztribünen abgebrochen und durch ein 1970/71 errichtetes neues Sport-Leistungszentrum mit Gaststätte ersetzt.

Diese Modernisierung in den 1960er Jahren, die aus heutiger Sicht als teils zerstörerischer Eingriff in die historische Bausubstanz bezeichnet werden muss, führte zum Verlust der Zusatzbauten wie Haupttribüne, Umkleideräume, Anzeigetafeln, Zeitmessanlagen etc. und damit zu einer erheblichen Reduzierung der Anschaulichkeit der Bahn. Die historischen Holztribünen aus den Anfangsjahren wurden vollständig entfernt.

Das abnehmende Interesse am Radrennsport führte ab den 1960er Jahren fortgesetzt zu verringerten Zuschauerzahlen. Bereits Mitte der 2010er Jahre war öffentlich bekannt, dass aufgrund des schlechten Zustands der Bahn Renovierungen nötig sind.

In einem im Jahr 2016 erschienen Buch mit dem Titel „Steherrennen - die Schrittmacher-szene im Portrait“ heißt es über die Bahn in Nürnberg beispielsweise: „Der Beton ist ganz schlecht. Es sind so große Löcher drin, dass die Platten klappern." Eine Reparatur der Bahn wurde damals als durch den Verein nicht finanzierbar bezeichnet. Die Einnahmen des Vereins würden gerade einmal zur Aufrechterhaltung des Rennbetriebs reichen. Schon damals wurde deshalb über einen kompletten Abriss der Bahn in Verbindung mit dem Neubau einer kürzeren Bahn diskutiert. Im Jahr 2017 fand das letzte Rennen auf der Radrennbahn statt.
Spätere Maßnahmen, wie der Einbau der Tennisplätze in der Mitte des Ovals haben den Charakter der Anlage weiter stark verändert, so dass die Gesamtanmutung sich immer mehr von der ursprünglichen Radrennbahn entfernt hat.

Der Verein „Sportplatz Nürnberg 1903 e.V." beabsichtigt im Nürnberger Südosten ein neues Velodrom zu bauen, das einzigartig in Deutschland sein wird. Ausgestattet mit einer 250 Meter langen Holzbahn nach olympischer Vorschrift soll dieses Velodrom wieder große nationale und internationale Radsport-Events nach Nürnberg holen. Das Velodrom sichert als moderne Wettkampfstätte die Zukunft des Vereins, da Rennen und Training dann witterungsunabhängig stattfinden können - auf der offenen Radrennbahn waren Fahrten nur bei Trockenheit möglich.

Aus diesem Grund hat der Verein das Grundstück mit der Radrennbahn im November 2016 verkauft und der neue Eigentümer hat daraufhin einen städtebaulichen Wettbewerb durchführen lassen, auf dessen Basis ein Bebauungsplanverfahren (B-Plan Nr. 4654) in Gang gesetzt wurde. Die Radrennbahn war zu diesem Zeitpunkt noch nicht als Denkmal erkannt, da sie dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bis dahin nicht bekannt war. Das Bebauungsplanverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Im Oktober 2021 wurde von einer Bürgerinitiative eine Petition an den Bayerischen Landtag gerichtet, mit dem Ziel, die Anlage zu erhalten.

Denkmalschutz:
Aufgrund der Petition wurde die Radrennbahn im Frühjahr 2022 auf ihre Denkmaleigenschaft überprüft. Die Denkmaleigenschaft wurde nach Überprüfung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erkannt, das Ergebnis am 14. Juni 2022 dem Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst mit folgender Begründung mitgeteilt:

Der im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts einsetzende Siegeszug des sog. Niederrads gegenüber dem Hochrad - als erstes Fahrradwerk für Fahrräder dieser Art in Deutschland gelten die 1884 in Neumarkt in der Oberpfalz gegründeten Express-Werke - führte auch zu einer rasanten Zunahme der Radsportbegeisterung in ganz Europa. Die deutlich höheren Geschwindigkeiten, die mit den neuen Fahrrädern erzielt werden konnten, bedingten auch den Bau eines neuen Bahntyps: Die Rennbahn mit überhöhten Kurven. Einem 1869 in Paris eröffneten Velodrom - die vermutlich erste Rennbahn dieser Art weltweit - folgte eine erste derartige Bahn in Deutschland im Jahr 1880 in München. Kurz vor 1900 besaß „fast jede größere deutsche Stadt eine Radrennbahn“. Zunächst als Erd- und später als Holzbahnen errichtet, wurde ab den 1890er Jahren der Bau von Zementbahnen bevorzugt. Im Jahr 1904, als die Zementbahn am Reichelsdorfer Keller eröffnet wurde, gab es bereits mehr als 30 dieser Betonbahnen im Deutschen Reich.

Die von dem Leipziger Architekten Richard Ludwig entworfene Radrennbahn Reichelsdorfer Keller entspricht sowohl in ihren Abmessungen mit 400 Metern Länge und acht Metern Breite

als auch in ihrer Materialität Zement den damaligen Vorgaben für eine für große Rennen geeignete sog. Bundesbahn. In der idealtypischen Beschreibung einer solchen Bahn heißt es im zeitgenössischen Handbuch der Architektur unter dem Kapitel Fahrradbahnen und Velodrome: „Eine Länge der Fahrbahn von 400 m ist erfahrungsgemäß ein zweckmäßiges Mittelmaß" und bzgl. der Fahrbahnbefestigung: „Am vorteilhaftesten, allerdings auch am teuersten dürften sich Zementfahrbahnen bewähren".
Mit einer Kurvenüberhöhung von 47° wies die Nürnberger Rennbahn eine fahrbahntechnische Besonderheit auf, die der gleichzeitigen Nutzung als Motorradrennbahn geschuldet war. Diese - Ingenieurs- und bautechnisch höchst anspruchsvolle - Überhöhung mit über sechs Metern in beiden Kurven war eine der steilsten Überhöhungen ihrer Zeit und ermöglichte Geschwindigkeiten bis zu 120 km/h und damit auch Motorradrennen. Auf dem Reichelsdorfer Keller wurden bereits am Eröffnungstag Motorradrennen gefahren. Damit gehört die Bahn zu den frühesten ausgeführten Motorradrennbahnen in Deutschland; neben der Nürnberger Bahn gab es solche Bahnen lediglich in Berlin, Magdeburg, Leipzig und Ludwigshafen.

Die 1904 errichtete Rad- und Motorradrennbahn Reichelsdorfer Keller in Nürnberg ist die letzte erhaltene Zementbahn ihrer Zeit in Europa. Ähnliche, jedoch durchwegs jüngere Bahnen haben sich nur in Zürich (Radrennbahn Oerlikon, Stahlbeton, 1912), Rüsselsheim (Opel-Rennbahn, Beton, ruinös, 1919), Prag (Beton, 1941) und Bielefeld (Beton, 1953) erhalten. Die in ihrer bauzeitlichen Ausführung und Materialität - lediglich die oberste Asphaltschicht wurde, vermutlich in den 1960er Jahren, erneuert - nahezu unverändert überkommene Nürnberger Rad- und Motorradrennbahn besitzt demnach neben ihrer sportgeschichtlichen vor allem eine architektur- und technikgeschichtliche Bedeutung.

Mit Zuschauerzahlen von bis zu 18.000 Menschen bedeuteten die Rennen, darunter zahlreiche deutsche Meisterschaften in Rad- und Motorradrennwettbewerben, eine willkommene und gerne genutzte Bühne für die zahlreichen Fabrikate der international bedeutenden Fahrrad- und Motorradstadt Nürnberg. Gerade in den 1920er Jahren galt die Stadt als Hochburg der deutschen Motorradproduktion, hier „war das Interesse am Motorsport besonders groß und alle „Größen des Bahnsports" gaben sich wie vordem I. Weltkrieg in Nürnberg-Reichelsdorf ein „Stelldichein", um bei den Rennen [...] dabei zu sein.". Wie wichtig die Veranstaltungen auf dem Reichelsdorfer Keller genommen wurden, zeigt u.a. die Tatsache, dass die Anlage auch während der beiden Weltkriege nahezu lückenlos genutzt wurde; noch am 28. Juni 1944 trug man hier die deutschen Kriegsradmeisterschaften aus. Erst im Jahr 2017 fand das letzte Rennen auf der Radrennbahn statt. Die Radrennbahn Reichelsdorfer Keller weist somit auch eine stadtgeschichtliche Bedeutung auf.

Die o.g. Modernisierung in den 1960er Jahren führte zum Verlust der Zusatzbauten wie Haupttribüne, Umkleideräume, Anzeigetafeln, Zeitmessanlagen etc. und damit zu einer erheblichen Reduzierung der Anschaulichkeit der ehemaligen Radrennbahn als Gesamtanlage und großstädtische Wettkampfstätte der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg.

Die Radrennbahn ist somit ein Baudenkmal.

Eine Konkretisierung durch das Landesamt erfolgte am 26. September 2022:

„Als Austragungsort zahlreicher deutscher und auch internationaler Meisterschaften in Rad- und Motorradrennwettbewerben bot die Fahrbahn die ideale Bühne für sämtliche Fabrikate der zu dieser Zeit weit über Deutschland hinaus bedeutenden Fahrrad- und Motorradmetropole Nürnberg. Die im Jahr 1904 errichtete Betonpiste entspricht in ihren Abmessungen (400 Meter Länge / acht Meter Breite) exakt den seinerzeitigen Vorgaben für eine auch für große nationale sowie internationale Rennen geeignete sog. Bundesbahn. Auch in ihrer Ausführung als Zementbahn – die am besten geeignete, aber auch teuerste Version einer solchen Piste – erfüllt sie die idealtypische und im zeitgenössischen Handbuch der Architektur als am vorteilhaftesten gepriesene Bauart für eine solche Fahrbahn. Darüber hinaus weist die Fahrbahn des Reichels-

dorfer Kellers mit 47° eine außergewöhnlich steile, weil dadurch auch für Motorradrennen geeignete Kurvenerhöhung auf. Die Denkmaleigenschaft der erhaltenen Fahrbahn der Rennbahn Reichelsdorfer Keller liegt neben der stadtgeschichtlichen, vor allem auch in der sportarchitektur- und technikgeschichtlichen Bedeutung nach Art. 1 BayDSchG begründet. Besonders hinzuweisen ist, dass der Reichelsdorfer Keller bereits im Jahr seiner Eröffnung 1904 nicht nur als Radrennbahn, sondern – im Gegensatz zu vielen anderen Bahnen in Deutschland – ausdrücklich auch als Motorradrennbahn genutzt wurde.

Weitere fachliche Hinweise:
Die von der Stadt Nürnberg in Betracht gezogene Variante, nur ein im Verhältnis zur Gesamtgröße äußerst kleines Teilstück der historischen Rennpiste zu erhalten (40-60 m*), ist aus Sicht des BLfD bedauerlich, würde sie doch eine erhebliche Reduzierung der historischen Bausubstanz und damit auch eine Reduzierung der Ablesbarkeit der historischen Funktion als Piste für Bahnrundenrennen bedeuten. Angesichts der sehr hohen geschichtlichen Bedeutung der Zementpiste wäre – in enger Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden – der Erhalt eines aussagekräftigen Teilstücks jedoch auch für das BLfD ohne Verlust der Denkmaleigenschaft grundsätzlich denkbar* (¼ der Länge = 100 m**).** *Freilich wäre hierbei der Erhalt einer größtmöglichen Fläche der Piste anzustreben; da die kühne Steilheit der Zementkurven wesentlich für die Denkmaleigenschaft ist, wäre auf deren Erhalt und weitere Ablesbarkeit ein besonderes Augenmerk zu legen.*

Wie sich weiterhin herausgestellt hat, diente die Radrennbahn nicht nur dem Rennsport, sondern auch wegen der möglichen hohen Geschwindigkeiten bis 120 km/h, als Teststrecke für Motorradneuentwicklungen der zahlreichen Nürnberger Motorradhersteller bis in die 1960er Jahre.

Dieser Sachverhalt, sowie die kombinierte Fahrrad-Motorradnutzung, begründen die Einzigartigkeit der Anlage in Deutschland als stadtgeschichtliches, technisches und sportgeschichtliches Denkmal.

Die Radrennbahn ist als Baudenkmal erkannt, aber wegen des laufenden Petitionsverfahrens noch nicht in die Liste eingetragen. Das Benehmen mit der Gemeinde nach Art. 2 BayDSchG wurde noch nicht hergestellt.

Zustand:
Zur Bewertung des Zustands und der historischen Substanz hat der Eigentümer ein Gutachten der LGA Bautechnik GmbH, Nürnberg, in Auftrag gegeben. Zur Durchführung der Untersuchungen hat dieses Institut eine Reihe von Suchöffnungen in den schadhaften Oberflächen mit Freilegung der Tragschichten darunter und zusätzlich vier Kernbohrungen vorgenommen. Unter dem Datum vom 18.03.2022 hat die LGA Bautechnik GmbH einen Bericht zur Einstufung des Betonalters und des Zustandes der Radrennbahn Nürnberg erstellt.

Dem Bericht der LGA Bautechnik GmbH ist zu entnehmen, dass die Radrennbahn neben dem Unterbau (Sand) und der darüber befindlichen sog. Sauberkeitsschicht (Schotter) aus zwei Betonschichten besteht, nämlich aus einer relativ dicken Betontragplatte und der darüber befindlichen, nur wenige Zentimeter starken Deckschicht (auch Verschleißschicht, d.h. die eigentliche Betonfahrbahn). Wie die Bohrkernuntersuchungen ergeben haben, wurde die Deckschicht komplett erneuert, eine bauzeitliche Deckschicht ist nirgends mehr vorhanden. Die Tragschicht (= Betontragplatte) wurde weitgehend durch eine neue Betonkonstruktion mit Bewehrungseisen ersetzt. Von der bauzeitlichen Tragschicht sind nur noch einzelne wenige Relikte erhalten. Weiterhin wurde festgestellt, dass die bauzeitliche Tragschicht wesentlich dünner war und im Zuge der in den vergangenen Jahrzehnten erfolgten Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen deutlich verstärkt worden ist. Demnach ist bis auf wenige Reste keine bauzeitliche Fahrbahnbelagskonstruktion vorhanden.

Der sachverständige Untersuchungsbericht enthält deutliche Hinweise auf den schwer schadhaften, kaum reparablen Zustand der Anlage. Die Oberfläche weist sehr starke Rissbildung bzw. ganze Risssysteme auf. Die mineralische Verbindung aller betonierten Schichten untereinander ist überwiegend schlecht bis nicht vorhanden, worauf das Eindringen von Sickerwasser und in Folge die Entstehung ausgedehnter Frostschäden zurückzuführen ist. Zum Zeitpunkt der Besichtigung durch den Gutachter im März 2022 stand der Zugangstunnel in den Innenraum des Ovals unter der südlichen Fahrbahn unter Wasser.

Nutzung:
Die defekte 400 Meter lange Radrennbahn konnte wegen übermäßig hoher Unfallgefahr nicht mehr genutzt werden, weswegen auch 2017 das letzte Radrennbahn-Rennen stattfand. Nach jedem Rennen mussten ca. 20 bis 30 Löcher im Fahrbahnbelag geflickt werden, da sich der Belag herausgefahren bzw. abgelöst hatte. Dies geschah teilweise auch bei Rennen selbst, so dass diese aus Sicherheitsgründen vorzeitig beendet werden mussten. Da bei Steherrennen zum Teil Geschwindigkeiten von über 90 km/h gefahren wurden, bedeutete jede Fahrbahnunebenheit ein hohes Unfallrisiko. Zahlreiche Bahnelemente (Platten von 8 m x 5 m) liegen hohl und können jederzeit brechen. Die Unterführung zum Innenraum der Radrennbahn ist einsturzgefährdet. Die Ziegel des Gewölbes haben sich mit Wasser vollgesaugt und zerbröseln kontinuierlich. Für die Besucher besteht akute Stolper- und Sturzgefahr. Das Wirtschaftsgebäude (1970/71 errichtet) bedarf einer kompletten Kernsanierung und ist im vorhandenen Zustand nicht mehr nutzbar. Um die Radrennbahn nutzen zu können, müsste sie fast vollständig erneuert werden. Neben einer Neuverdichtung des Untergrundes muss der Fahrbahnbelag komplett neu gebaut werden. Bauzeitliche Substanz wäre mit Ausnahme des Erdwalls nicht mehr vorhanden.

Eine Sanierung unter den oben geschilderten Voraussetzungen würde nach einer Kostenschätzung nach DIN 276, die dem Abbruchantrag beigefügt ist, einen Aufwand von 11,4 Mio. Euro Baukosten bedeuten und nahezu einem Neubau gleichkommen. Die sanierte Anlage entspräche dann aber nicht den nach den olympischen Richtlinien erforderlichen Maßen mit einer Länge von 250 m, einer Breite von sieben Metern und einer Kurvenüberhöhung von 46°. Die vorhandene Anlage könnte also für nationale oder internationale Fahrradrennen nicht verwendet werden und wäre für den Verein nutzlos. Zeitgemäße Fahrradrennbahnen sind zudem überdacht bzw. in einer entsprechenden Halle untergebracht. Angesichts des hohen Instandsetzungsaufwands und der nicht mehr zeitgemäßen Ausformung der Bahn scheiden auch Überlegungen, die Zumutbarkeit des Erhalts ausnahmsweise durch einen finanziellen Ausgleich herbeizuführen, aus.

Internationale Motorradrennen oder sog. Steherrennen in Stadien finden heute mangels Interesse kaum mehr statt, lediglich in Deutschland, der Schweiz und den Niederlanden gibt es noch einige wenige Veranstaltungen. Selbst für diese Sportarten wäre die Rennbahn für den Verein nicht mehr rentabel.

Hat ein Denkmal keine Verwendung mehr und kann nur noch museal genutzt werden, dann kann im Regelfall ein Erhalt aufgrund fehlender Zumutbarkeit von einem privaten Eigentümer nicht gefordert werden

Resümee:

- Die Anlage der Radrennbahn hat eine stadt-, technik- und sportgeschichtliche Bedeutung.
- Der beantragte Abbruch der Radrennbahn wird zum Totalverlust des Baudenkmals führen. Das zu erhaltende Teilstücks von ca. 30 m wird keine Denkmaleigenschaft mehr besitzen.
- Die Anlage ist in einem sehr schlechten Zustand. Für die Anlage wären Sanierungskosten von ca. 11,4 Mio. Euro notwendig, die der Verein nicht stemmen kann.

- Eine sanierte Anlage entspricht nicht den olympischen Richtlinien für Radrennsport und kann deshalb nicht für nationale oder internationale Wettkämpfe verwendet werden. Außerdem wäre sie mangels Witterungsschutz nur eingeschränkt nutzbar.
- Sog. Steherrennen, für die die Anlage in Reichelsdorf berühmt war, finden mangels Interesse nur noch selten statt.

Entscheidung:
Über den Abbruchantrag ist nach Maßgabe des Art. 6 Abs. 2 Satz 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetztes (BayDSchG) zu entscheiden.

Hiernach kann die Beseitigung eines Baudenkmals versagt werden, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen.

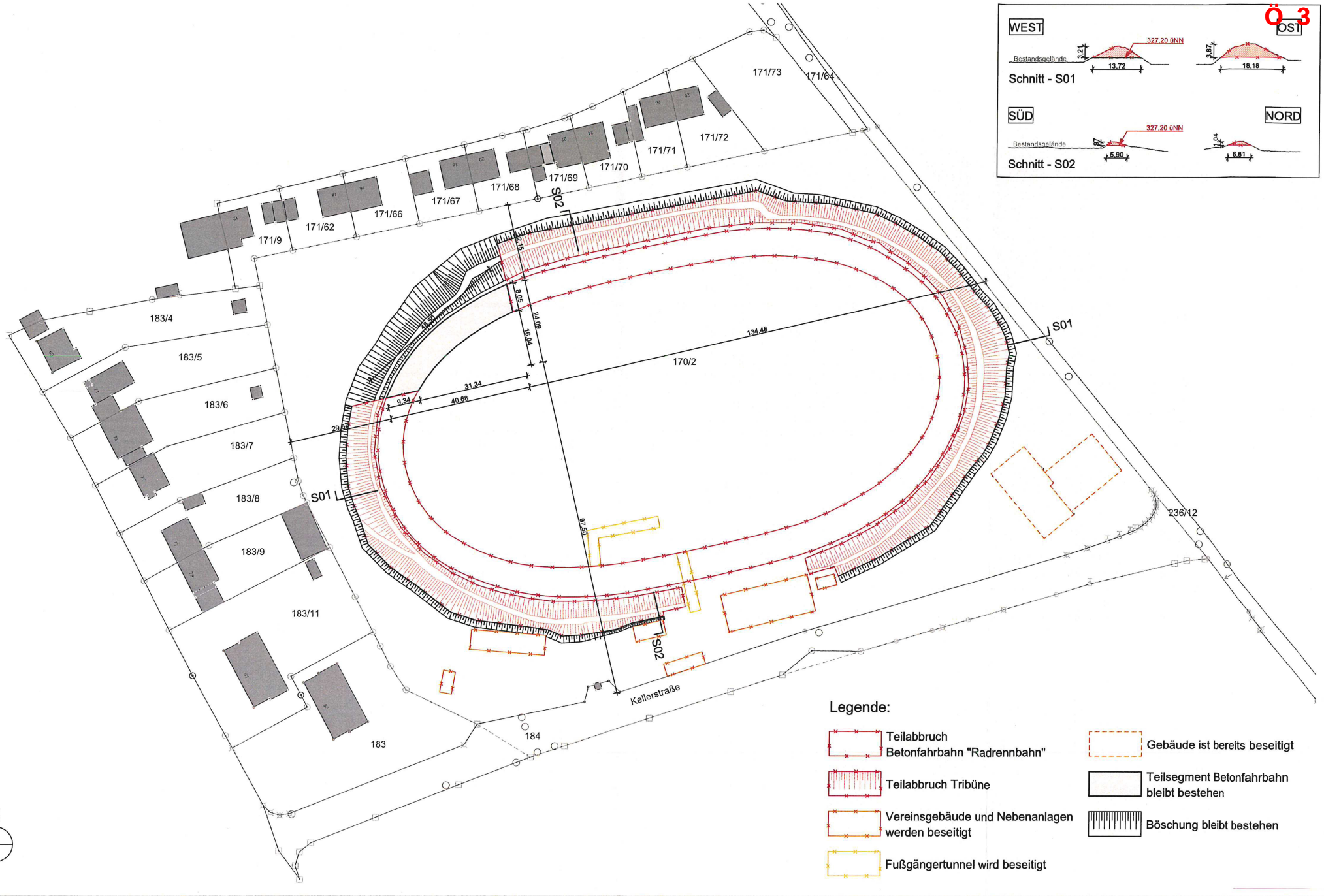
Bei einem Abbruchantrag ist eine Ermessensentscheidung auf der Grundlage einer Abwägung der Belange des Denkmalschutzes und der anderen gegenläufigen Belange, insbesondere der des Eigentümers vorzunehmen.

Der Ausschuss für Stadtplanung erkennt die besondere stadtgeschichtliche, vor allem sportarchitektur- und technikgeschichtlichen Bedeutung der Reichelsdorfer Radrennbahn. Er verkennt auch nicht das hohe Gewicht, welches dem Denkmalschutz verfassungsrechtlich zukommt.

Dem Eigentümer ist die Erhaltung der denkmalgeschützten Radrennbahn aber nicht zuzumuten. Eine Versagung der Erlaubnis wäre unverhältnismäßig. Die Anlage ist in einem baulich schlechten Zustand und kann selbst nach einer kostenträchtigen Sanierung nicht mehr wirtschaftlich vernünftig genutzt werden. Auch wurde die Anschaulichkeit der Radrennbahn als Gesamtanlage mit der Beseitigung historischer Nebenanlagen erheblich reduziert.

In Abwägung der Interessen des Eigentümers mit dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Denkmals soll deshalb dem Abbruchantrag stattgegeben werden.

Die Erlaubnis zum Abbruch soll mit der Auflage verbunden werden, eine Bestandsdokumentation, bestehend aus einem verformungsgetreuen digitalen 3-D-Aufmaß, einer umfangreichen Fotodokumentation mit hochauflösendem Fotomaterial sowie einer archivalischen Dokumentation, zu erstellen. Zudem ist der Abriss dokumentarisch zu begleiten, um auch Einblick in die Baukonstruktion zu erhalten und zu dokumentieren.



Lageplan

Bauvorhaben

Teilabbruch der Sportanlage "Radrennbahn"

Bauherr

immosens Wohnbau GmbH & Co. KG
Am Technologiepark 10
82229 Seefeld

Planung

Century 3 Europe GmbH
Rudolf-Vogt-Straße 8,
93053 Regensburg

304

Century 3
Delivering Value.

Index: ...

Planinhalt
Lageplan Abbrucharbeiten

Maßstab	Datum	P-Nr.	Plan-Nr.	Bearb.
1:1000	14.10.2022	1907	44.1	ala

Beschlussvorlage
Stpl/064/2022

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	22.12.2022	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4654 "Ehemalige Radrennbahn"
für ein Gebiet westlich der Vorjurastraße, zwischen Kellerstraße, Rennbahnstraße und Umbenhauerstraße
Bericht über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, Behandlung der Anträge, Erweiterung des Geltungsbereichs und Billigung
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 22.03.2021
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 31.03.2021
Antrag der Bündnis 90/Die Grünen Stadtratsfraktion vom 08.04.2021
Antrag der Bündnis 90/Die Grünen Stadtratsfraktion vom 02.06.2021
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 03.08.2021

Anlagen:
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 22.03.2021
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 31.03.2021
Antrag der Bündnis 90/Die Grünen Stadtratsfraktion vom 08.04.2021
Antrag der Bündnis 90/Die Grünen Stadtratsfraktion vom 02.06.2021
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 03.08.2021
Entscheidungsvorlage
Umsetzungstabelle Baulandbeschluss
Übersichtsplan
Beiplan 1 und 2
Entwurf der Satzung
Entwurf der Begründung

Sachverhalt (kurz):

Mit Beschluss vom 27.09.2018 wurde für das Gebiet westlich der Vorjurastraße, zwischen Kellerstraße, Rennbahnstraße und Umbenhauerstraße der Bebaungsplan Nr. 4654 eingeleitet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnquartiers mit öffentlichen Grünflächen auf dem Gelände der ehemaligen Radrennbahn Reichelsdorfer Keller unter weitgehendem Baumerhalt und bei angemessener Dichte geschaffen werden.

Es soll Baurecht für circa 221 Wohneinheiten, davon 23% im geförderten Wohnungsbau, eine Kindertagesstätte sowie Büro- und Dienstleistungsflächen, inklusive eines Ladenlokals, geschaffen werden. Die historische Radrennbahn wird in Form eines Teilsegments als Erinnerungsort erhalten und lässt den Radsport vor Ort weiterleben. Sie wurde während des Bebauungsplanverfahrens vom zuständigen Landesamt für Denkmalpflege als Denkmal erkannt Der Erhalt des Denkmals ist nicht in Gänze möglich, dazu auch Vorlage in gleicher Sitzung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat sich im Vergleich zu den letzten Behandlungen im AfS vergrößert. Hintergrund ist die Aufnahme des angrenzenden Kinderspielplatzes in den Geltungsbereich. Dieser wird durch den Investor ertüchtigt und mit einer Lärmschutzwand zur Straße geschützt.

Die Übernahme von Folgekosten und Maßnahmen gemäß Baulandbeschluss wird im städtebaulichen Vertrag geregelt, der im nichtöffentlichen Sitzungsteil in gleicher Sitzung vorgelegt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 4654 soll gebilligt werden, anschließend erfolgt, gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

siehe 1.4.4 der Begründung

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **Stab Wohnen**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4654 "Ehemalige Radrennbahn" für ein Gebiet westlich der Vorjurastraße, zwischen Kellerstraße,Rennbahnstraße und Umbenhauerstraße so erweitert wird, wie es sich aus dem Bebauungsplan-Entwurf vom 24.11.2022 ergibt.

2. Der Stadtplanungsausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4654 "Ehemalige Radrennbahn" für ein Gebiet westlich der Vorjurastraße, zwischen Kellerstraße, Rennbahnstraße und Umbenhauerstraße vom 24.11.2022 unter Hinweis auf den beigefügten Entwurf der Begründung vom 24.11.2022.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4654 "Ehemalige Radrennbahn" ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.

Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

AfS

OBERBÜRGERMEISTER
23. MRZ. 2021
/.....Nr. .....

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

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

22.03.2021
Bälz

Wohnbebauung „Alte Radrennbahn“

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die geplante Wohnbebauung im Gebiet Reichelsdorfer Keller auf der „Alten Radrennbahn“ erzeugt aufgrund der Größe bei der Katzwanger Bevölkerung große Bedenken. Auch bereits durchgeführte Informationsveranstaltungen konnten diese nicht ausräumen. Ein aktueller, einheitlicher Wissensstand für die Bevölkerung vor Ort und die beteiligten Interessenvertreter wäre sinnvoll.

Aufgrund der Größe von um die 200 Wohneinheiten stellen sich viele Fragen und Bedenken wegen Veränderungen der Sozial- und Infrastruktur in Katzwang/Reichelsdorfer Keller.

Wichtig sind den Anwohnern und Interessenvertretern neben weitgehendem Grünerhalt u.a. die volle Unterkellerung des neuen Wohngebietes als Tiefgarage und eine weitere Einfahrt von der Vorjurastraße aus um die Kellerstraße zu entlasten. Um ein Mehrgenerationen-Wohngebiet entstehen zu lassen, ist auch die Ansiedlung von Kita und Altenwohnung-/Pflegeheim in aller Interesse. Der Radrennbahn-Charakter soll durch den teilweisen Erhalt des Walls sowie des alten Baumbestands weiterhin ersichtlich sein.

Die CSU-Stadtratsfraktion stellt zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

Die Verwaltung berichtet über den aktuellen Stand der Planungen des Investors bzw. des eingeleiteten B-Plans 4654. Dabei wird insbes. auf folgende Punkte eingegangen:

- In welchem Umfang sind Gewerbe, Kinderbetreuung sowie Senioreneinrichtungen eingeplant?
- Wie viele Stellplätze sind als Tiefgarage bzw. auch oberirdisch geplant?
- Wie gestaltet sich die Zufahrt zum angrenzenden S-Bahnhof?

Die Stadtverwaltung führt zeitnah eine coronakonforme Bürgerinformationsveranstaltung z.B. als digitales Format via Teams durch.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Krieglstein
Fraktionsvorsitzender

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

AfS

OBERBÜRGERMEISTER
31. MRZ. 2021 Nr.
VI | 1 Zur Kts. | 3 Zur Stellungnahme
2 X z.w.V. | 4 Antwort zu Absendung vorlegen | 5 Antwort zur Unterschrift vorlegen

SPD Stadtratsfraktion | Rathaus | 90403 Nürnberg

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus
90403 Nürnberg

Nürnberg, 31. März 2021
Antragsteller: Dix

Baugebiet Reichelsdorfer Rennbahn

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Verwaltung hat im Jahr 2019 mit dem Bebauungsplan Nr. 4654 „ehemalige Radrennbahn" das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Auf diesem Areal soll ein neues Baugebiet mit Reihenhäusern, Eigentumswohnungen und zugehöriger Infrastruktur entstehen. Das Projekt ist Baustein, um der wachsenden Nachfrage nach Wohnungen und den steigenden Mietpreisen in der Stadt zu begegnen.

Die geplante Nachverdichtung durch die Errichtung eines neuen Quartiers auf dem Areal stößt bei den Anwohnern weiterhin auf Kritik. Zum einen geht es um die Geschosshöhe von sechs Geschossen bei den Mehrfamilienhauskomplexen sowie um die möglicherweise unzureichende Schaffung von Tiefgaragenstellplätzen für die geplanten Wohneinheiten. Zum anderen wenden sich zahlreiche Bürger gegen die geplante Fällung von weit über hundert Bäumen.

Die Einrichtung eines Veranstaltungsraums, der in seiner Größe dem wachsenden Stadtteil Katzwang Rechnung tragen soll, stellt aus unserer Sicht eine berechtigte Forderung der Anwohner dar. Dieser soll kulturelle Angebote für alle Generationen und Zielgruppen in der Katzwanger Bevölkerung ermöglichen. Profitieren würde auch der direkt angrenzende Stadtteil Reichelsdorf, der bisher genauso wenig über einen Veranstaltungsraum verfügt.

Aufgrund der zahlreichen Neubauprojekte der letzten Jahre in Katzwang sowie weiterhin entstehender Wohnquartiere - gerade auch für Familien - ist es erforderlich, die Zahl der Krippen- und Kindergartenplätze an die Bevölkerungszunahme anzupassen. Gleichermaßen besteht aufgrund der demografischen Zusammensetzung der Bedarf an Einrichtungen für bereits hier wohnende Senioren - sowohl in Form von besonders geeigneten Wohnungen als auch in Form von ambulanten Dienstleistungseinrichtungen für Senioren.

Jetzt ist es wichtig, die Belange für die Umwelt, Stadtentwicklung, Senioren, Familien mit Kindern, Kultur und Verkehrssituation zu berücksichtigen und eine naturverträgliche Wohnraumplanung durchzuführen. Da in diesem Jahr der Billigungsbeschluss ansteht, sind vorher diese umfangreichen Themen zu klären.

Stadtratsfraktion Nürnberg SPD

Die SPD-Stadtratsfraktion stellt deshalb zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

Die Verwaltung prüft und berichtet über

- die Erhaltung des Baumbestandes mit dem Ziel, einen Teil des Baumwalls zu erhalten. Die Begrenzung der Baumfällungen auf das absolut notwendige Maß ist vorrangig. Grundsätzlich müssen auf dem Areal mehr neue Bäume gepflanzt, als Bäume gefällt werden. Wo es technisch möglich ist, muss es auch Großbaumverpflanzungen mit passenden Bäumen geben
- einen Verzicht von Wohneinheiten mit sechs Geschossen. Die Höchstgrenze darf nur eine Bebauung mit fünf Geschossen incl. Erdgeschoss sein, am südlichen Rand des Baufeldes mit vier Geschossen
- die Anzahl der Wohneinheiten mit gefördertem Wohnungsbau als Grundlage für bezahlbaren Wohnraum
- die Möglichkeiten von ausreichend geförderten Seniorenwohnungen (rollstuhlgerecht). Zu prüfen ist ebenfalls die Unterstützung von Pflegeträgern und ambulanten Dienstleistungen für eine ggf. notwendige Betreuung von Senioren
- die Möglichkeiten der Ansiedlung von medizinischen Dienstleitungen
- die aktuellen Planungen für eine Krippe und Kita. Die Notwendigkeit einer größeren Einrichtung mit 3 Kita- und 2 Krippengruppen ist unbestritten
- Planungen für einen öffentlichen Spielplatz auf dem Baugebiet
- ein Angebot eines „Kulturcafé Rennbahn“ mit Kleinkunstangeboten. Im Eckgebäude „Landmark“ an der Kreuzung Kellerstraße/Vorjurastraße wären Räumlichkeiten zu schaffen. Das Café sollte für einen Kulturbetrieb ca. 300 qm groß und barrierefrei erreichbar sein. Für Abendveranstaltungen wäre ein Betrieb bis 22 Uhr wünschenswert. Für die Finanzierung müsste zum einen ein verbilligter Mietzins durch den Investor notwendig sein. Eine fachliche und finanzielle Unterstützung der Kulturverwaltung bei der adäquaten Ausstattung des Veranstaltungsraums im Rahmen der kulturellen Stadtteilentwicklung sowie bei der nachhaltigen Sicherung des Betriebs ist Voraussetzung für eine Kultureinrichtung im Stadtteil
- die Anzahl der vorgesehenen Stellplätze in der Tiefgarage mit den geplanten Anschlüssen für E-Fahrzeuge. Hier sind auch Stellplätze für die Kita und die gewerblichen Einrichtungen zu berücksichtigen
- die Anzahl der vorgesehenen Fahrradstellplätze in der Tiefgarage und oberirdisch geplanten Abstellplätze
- ein Angebot für Carsharing im Quartier
- das geplante Buskonzept Süd mit der Anbindung neuer Buslinien an die S-Bahnhöfe Katzwang, Reichelsdorfer Keller und Reichelsdorf Bahnhof und ggf. eine notwendige Aktualisierung bezüglich des neuen Baugebietes
- die Aufstellung eines „Denkmals“ zur Erinnerung an die traditionelle Radrennbahn als wesentlicher Mittelpunkt in der Geschichte des Quartiers

Mit freundlichen Grüßen

T. Brehm

Thorsten Brehm
Fraktionsvorsitzender

Harald Dix

Harald Dix
Stadtrat

Ö 4

BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN

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

An den Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus

90403 Nürnberg

AfS

OBERBÜRGERMEISTER
08. APR. 2021
/ ..... Nr. .....
1 Zur Kts. VI
2 z. Akt.
3 Zur Stellungnahme
4 Antwort vor Absendung vorlegen
5 Antwort zur Unterschrift vorlegen

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Stadtratsfraktion Nürnberg

Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Tel: (0911) 231-5091
Fax: (0911) 231-2930
gruene@stadt.nuernberg.de

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

Nürnberg, 08.04.2021

Bebauung der Radrennbahn am Reichelsdorfer Keller: Baumschutz und soziale Vielfalt in den Fokus rücken

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

für das entstehende Wohngebiet an der Alten Radrennbahn werden unzählige, alte Bäume gefällt. Geplant sind zwar Ausgleichspflanzungen mit Jungbäumen, diese können allerdings nicht den ökologischen Verlust – über Jahre hinaus – ausgleichen.

Dieser wiegt umso schwerer hinsichtlich der Szenarien, die der Klimabericht Bayern 2021 (vorgestellt Februar 2021) darlegt: massive Erwärmung, verändertes Bioklima, steigende Hitzebelastung in den Städten, Tropennächte. Deshalb müssen wir den **Baumbestand wahren und Neuanpflanzungen** – am besten größerer Bäume – forcieren.

Außerdem regen wir an, der sozialen Vielfalt Nürnbergs an diesem Standort auch baulich zu entsprechen: Die **vielfältigen Lebensentwürfe, Altersstrukturen und finanziellen Möglichkeiten** sowie die **Nachfrage nach kulturellen, sportlichen, sozialen und kreativen Angeboten** sollen dabei berücksichtigt werden.

Wir stellen deshalb zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden Antrag:

Zum Baumschutz:

- Die Verwaltung prüft, inwiefern der Erhalt der Bäume in größtmöglichem Umfang am Standort Radrennbahn zu sichern ist und inwiefern Vorgaben für Bauträger möglich sind, die sie zur Nachpflanzung bereits größerer Bäume verpflichten.

- Um den Baumbestand erhalten zu können, prüft die Stadt eine Reduzierung der geplanten Wohnungen und Einfamilienhäuser sowie die Möglichkeit, die Bebauung zentraler zu gestalten.
- Die Stadt legt ein verbessertes und umfangreicheres Baumgutachten vor und belässt die Wallrundung auf der Nordost- und Nordwest-Seite, damit diese als Stütze und Stabilisierung der Wurzel dienen kann. Diese Bestandsbauten integriert die Verwaltung zudem in die weiteren Planungen – auch um den geschichtlichen Fußabdruck der ehemaligen Radrennbahn zu erhalten.

Zu Angeboten, alternativen Bauformaten, Bürger*innen-Beteiligung:

- Die Verwaltung prüft die Möglichkeit eines kreativ-sportlichen Begegnungsorts in unmittelbarer Nähe des Geländes, der sowohl an die Radrennbahn als auch an das ehemalige Tanzcafé erinnert.
- Die Stadt gibt Auskunft darüber, inwieweit das Bauprojekt die Möglichkeiten vielfältiger Lebensentwürfe und Altersstrukturen berücksichtigt (Mehrgenerationenhaus, senior*innengerechtes/barrierefreies Bauen, betreutes Wohnen, geförderter Wohnungsbau etc.)
- Die Verwaltung erstattet Bericht darüber, ob die geplante Kindertageseinrichtung den Bedarf von drei Kindergarten- und zwei Kinderkrippengruppen decken kann, ob ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen ist und inwieweit Kinder in die Planungen einbezogen werden.
- Um Unsicherheiten und offene Fragen seitens der Anwohner*innen auszuräumen, führt die Stadtverwaltung zeitnah eine pandemiegerechte Bürger*innen-Beteiligung durch.

Mit freundlichen Grüßen,

Andrea Bielmeier

stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Sprecherin

Marc Schüller

stellv. Fraktionsvorsitzender

Ö 4

BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN

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

An den Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus

90403 Nürnberg

A/V

OBERBÜRGERMEISTER
04. JUNI 2021
/.....Nr. .....

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

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Stadtratsfraktion Nürnberg

Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Tel: (0911) 231-5091
Fax: (0911) 231-2930
gruene@stadt.nuernberg.de

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

Nürnberg, 2. Juni 2021

Verkehrssituation in der Rennbahnstraße und Georg-Stefan-Straße

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die aktuelle Verkehrssituation in der Rennbahnstraße und der Georg-Stefan-Straße sowie deren Seitenstraßen stellt für viele Anwohner*innen und besonders für Fußgänger*innen ein Ärgernis dar.

Dabei haben beide Straßen erhebliches Potenzial für den Radverkehr. Die Rennbahnstraße und Georg-Stefan-Straße führen parallel zur Vorjurastraße durch Neu-Reichelsdorf und sind dabei Teil einer großen Tempo-30-Zone. Vor allem Radfahrer*innen nutzen sie häufig, um den viel zu schmalen Radweg entlang der Vorjurastraße zu umgehen.

Des Weiteren sind die Rennbahnstraße und die Georg-Stefan-Straße eine logische Fortsetzung der geplanten Radschnellwegverbindung, die über die Rehlinger Straße kommend die Schalkhaußer Straße erreicht. Dort könnten Radfahrer*innen bequem auf die Rennbahnstraße wechseln und über diese Reichelsdorfer Keller und Katzwang anfahren. Durch ihren zur Vorjurastraße parallelen Verlauf werden die Rennbahnstraße und insbesondere die Schalkhaußerstraße leider gerade im Berufsverkehr von Pkw als Ausweichroute genutzt, was zahlreiche Anwohner*innen als störend und gefährlich empfinden. Zudem missachten viele Autofahrer*innen immer wieder die Rechts-vor-Links-und Einbahnstraßen-Regelungen und parken rechtswidrig auf Gehwegen – dies ist besonders im Bereich des S-Bahnhofs Reichelsdorfer Keller ein großes Problem.

Durch die erheblichen Neubaumaßnahmen in diesem Bereich sind zusätzlicher Parkdruck und Verkehr zu erwarten und auch das Gehwegparken und der Durchgangsverkehr durchs Wohngebiet werden zunehmen. Eine (wechselseitige) Anordnung von Parkverboten wie in der Schalkhaußer Straße, eine Ausweitung der Einbahnstraßenregelung für den Kfz-Verkehr, eine Diagonalsperre beispielsweise zwischen der Einmündung Schwimbacher Straße/Birkacher Straße eine Deklaration

als Fahrradstraße sowie Kontrollen des ruhenden und fließenden Verkehrs könnten hier die Situation für die Anwohner*innen erheblich verbessern. Auch die Einführung von Parkgebühren könnte dort zu einer Verbesserung der Situation führen.

Wir stellen deshalb zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden **Antrag**:

- Die Verwaltung prüft geeignete Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Rennbahnstraße und der Georg-Stefan-Straße für den Radverkehr und deren Einbindung auch im Zusammenhang mit der geplanten Radschnellwegverbindung und schlägt diese zur Umsetzung vor.
- Die Verwaltung verstärkt die Kontrolle des Verkehrs und prüft Maßnahmen zur Reduktion des Durchgangsverkehrs sowie zur konsequenten Einhaltung der geltenden Verkehrsregeln.
- Die Verwaltung erstellt ein Konzept zur Ordnung des ruhenden Verkehrs insbesondere im Bereich des S-Bahnhofes Reichelsdorfer Keller. Dabei soll auch das Thema Parkraumbewirtschaftung geprüft werden.
- Die Verwaltung legt dar, welche Auswirkungen die Bebauung im Umfeld und auf der ehemaligen Radrennbahn auf die Verkehrssituation im Quartier haben wird, insbesondere auch den ruhenden Verkehr betreffend.
- Die Verwaltung ergreift Maßnahmen, um negative Auswirkungen auf die verkehrliche Situation durch diese Baumaßnahmen zu minimieren.

Mit freundlichen Grüßen

Mike Bock
Stadtrat

Réka Lörincz
Stadträtin

Achim Mletzko
Fraktionsvorsitzender

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

SPD Stadtratsfraktion | Rathaus | 90403 Nürnberg

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus
90403 Nürnberg

Kultur7

OBERBÜRGERMEISTER
03. AUG. 2021
/.....Nr. .....

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

Nürnberg, 3. August 2021
Antragsteller: Dix

Kultureinrichtung auf der Radrennbahn im Reichelsdorfer Keller

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Verwaltung bearbeitet aktuell den Bebauungsplan Nr. 4654 „Ehemalige Radrennbahn“ und hat das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Auf diesem Areal soll ein neues Quartier mit Reihenhäusern, Eigentumswohnungen und zugehöriger Infrastruktur entstehen.

Die Einrichtung eines Veranstaltungsraums im neuen Wohngebiet, die in ihrer Größe den bevölkerungsmäßig stark wachsenden Stadtteilen im Nürnberger Süden Rechnung tragen soll, stellt aus unserer Sicht eine berechtigte Forderung der Anwohnerinnen und Anwohner dar.

Der Süden Nürnbergs hat bis auf das KaKuze kein Kulturzentrum und damit keinen Begegnungsort für die dortige Bevölkerung. Der nächstgelegene Kulturladen in Röthenbach ist aufgrund seiner Entfernung nicht in der Lage, auch das Gebiet um Katzwang abzudecken. Bis vor wenigen Jahren gab es noch das Café Rennbahn mit Kleinkunstbühne und Gastronomie.

Der Investor hat bereits eine Zusage gemacht, im Eckgebäude „Landmark“ Räumlichkeiten mit einem verbilligten Mietzins für zehn Jahre zur Verfügung zu stellen. Deshalb bietet es sich an, einen Kulturtreff mit einem Café zu errichten. Das Café sollte um eine Grünfläche erweitert werden, um bei gutem Wetter den Aufenthalt im Garten zu ermöglichen. Durch die Belebung des neu zu bauenden Wohnquartiers auf der Radrennbahn mit einem Cafébetrieb lässt sich neben den unmittelbaren Anwohnerinnen und Anwohnern auch die Bevölkerung des Nürnberger Südens ansprechen.

Stadtratsfraktion Nürnberg SPD

Die SPD-Stadtratsfraktion stellt deshalb zur Behandlung im zuständigen Ausschuss den folgenden

Antrag:

Die Verwaltung prüft und berichtet über

- ein Angebot eines „Kulturcafés Radrennbahn" mit Kleinkunstangeboten. Im Eckgebäude „Landmark" an der Kreuzung Kellerstraße/Vorjurastraße wären Räumlichkeiten zu schaffen. Das Café sollte für einen Kulturbetrieb ca. 300 qm groß, mit adäquat ausgestattetem Veranstaltungsraum und barrierefrei zugänglich sein. Für Abendveranstaltungen wäre ein Betrieb bis 22 Uhr notwendig.

- dauerhafte Ausstellungsmöglichkeiten im Kulturcafé zur Radrennbahn und den Radsport als Erinnerung an die historische Radrennbahn als ehemaliger wesentlicher Mittelpunkt und zur Geschichte des Quartiers.

- eine fachliche und finanzielle Unterstützung durch die Kulturverwaltung bei der adäquaten Ausstattung des Veranstaltungsraums im Rahmen der kulturellen Stadtteilentwicklung sowie bei der nachhaltigen Sicherung des Betriebs (Miete, Personal, Betriebskosten).

- Perspektiven, nach Fertigstellung des Kulturcafés auf der Radrennbahn Angebote gemeinsam mit dem KaKuze e.V. zu organisieren und bewährte Angebote zu übernehmen.

- eine mögliche Trägerschaft des „Kulturcafés Radrennbahn" zusammen mit dem KaKuze e.V.

- mögliche ehrenamtliche Unterstützung durch engagierte Bürgerinnen und Bürger aus dem Stadtteil.

Mit freundlichen Grüßen

T. Brehm

Thorsten Brehm
Fraktionsvorsitzender

Harald Dix

Harald Dix
Stadtrat

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4654 "Ehemalige Radrennbahn"
für ein Gebiet westlich der Vorjurastraße, zwischen Kellerstraße, Rennbahnstraße und Umbenhauerstraße

Bericht über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, Behandlung der Anträge, Erweiterung des Geltungsbereichs und Billigung

Entscheidungsvorlage

1. Ausgangssituation und Planungshistorie

Die 1904 vom „Verein Sportplatz Nürnberg 1903 e.V.“ erbaute Radrennbahn im Stadtteil Reichelsdorfer Keller ist 2017 mit dem letzten Steherrennen an ihr Nutzungsende gelangt, da die erforderlichen Sanierungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen für den Radsportverein in keinem wirtschaftlichen Verhältnis mehr zum angestrebten Nutzen stand. Aufgrund des Sanierungsrückstaus wurden sowohl der Trainingsbetrieb, als auch der sportliche Wettkampf auf der Radrennbahn immer gefährlicher. Zudem gilt die ehemalige Radrennbahn mit einer Bahnlänge von 400 m aufgrund der großen Sichtabstände als nicht mehr zeitgemäß.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4654 soll daher die Konversion hin zu einer wohnbaulichen Nutzung des Areals erfolgen. Das Grundstück mit der Fl.Nr. 170/2 Gemarkung Katzwang umfasst etwa 2,86 ha und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4025, der seit dem 19.01.1972 rechtsverbindlich ist. Dieser Bebauungsplan steht der gewünschten städtebaulichen Entwicklung entgegen, wodurch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich wird. Diese erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Der Flächennutzungsplan wird, wie es der Gesetzgeber im BauGB vorsieht, im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren berichtigt.

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität wurde auf Wunsch der Stadt Nürnberg im Vorfeld des Einleitungsbeschlusses ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Die Preisgerichtssitzung fand hierzu am 16.05.2018 statt. Das Preisgericht, in dem auch der Bürgerverein vertreten war, hat dabei einstimmig einen ersten Preis an die Architektengemeinschaft EAA Europe-Asia-Architects GmbH, Regensburg, und Architekturbüro Hanna, Schwanstetten, mit WLG Wollborn Landschaftsarchitekten GmbH, Nürnberg, vergeben. Am 19.07.2018 wurde das Wettbewerbsergebnis dem Stadtplanungsausschuss präsentiert. Die Befriedigung der Nachfrage nach Wohneinheiten wurde dort positiv gesehen, das städtebauliche Konzept sollte aber einer Überarbeitung zu Grunde gelegt werden. Im Rahmen der Überarbeitung konnte eine zentrale, öffentlich nutzbare Grünfläche, zwei öffentliche Spielplätze, eine Kita, mehr Baumerhalt bei einer moderaten Erhöhung der Wohneinheiten sichergestellt werden.



Abbildung 1: Siegerentwurf Europe-Asia-Architects GmbH, Architekturbüro Hanna mit WLG Wollborn Landschaftsarchitekten GmbH

2. Inhaltliche Schwerpunkte des Bebauungsplans Nr. 4654

Ziel ist es, das Areal zu einem städtebaulich-architektonisch attraktiven neuen Wohngebiet im Nahbereich des öffentlichen Personennahverkehrs zu entwickeln und für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbaren, attraktiven, ökologisch orientierten Wohnraum zu schaffen. Es soll ein attraktiver Wohnungs- bzw. Gebäudemix für das familiengerechte Wohnen mit attraktivem Wohnumfeld und Grün geschaffen werden.

2.1. Nutzungskonzept

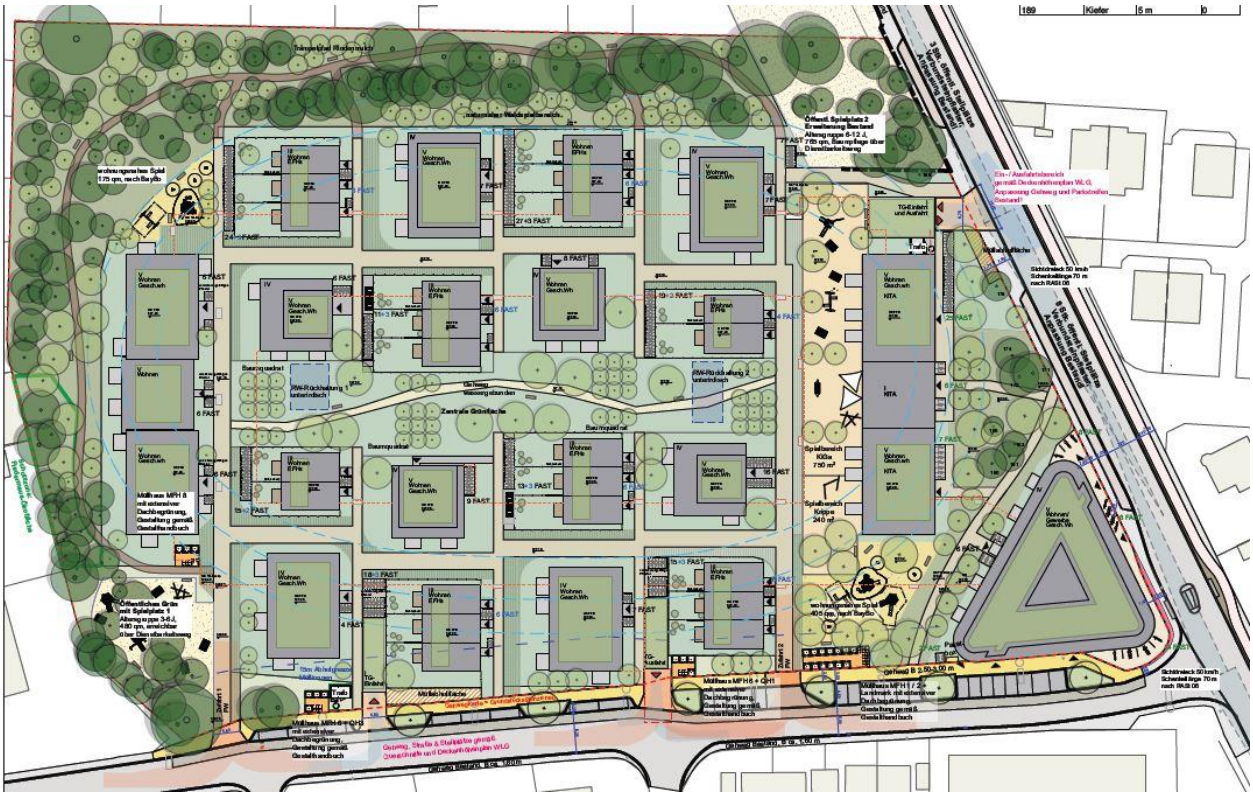


Abbildung 2: Freiflächenrahmenplan, WLG Wollborn Landschaftsarchitekten GmbH.

Das geplante Quartier umfasst **drei bis fünf geschossigen** Geschosswohnungsbau mit ca. 22.600 m^2 Geschossfläche (GF) sowie verdichtete Doppel- bzw. Reihenhausbebauung mit ca. 3.560 m^2 GF. Neben der Planung und Umsetzung frei finanzierten Wohnungsbaus verpflichtet sich der Investor im städtebaulichen Vertrag ebenfalls zur Umsetzung geförderten Wohnungsbaus. Das Vorhaben berücksichtigt mit 19 Reihenhäusern und größeren Eigentums- und Mietwohnungen nicht nur die besonderen Wohnbedarfe von Familien – die in der Vergangenheit nachweislich zu Stadt-Umland-Verlusten geführt haben – sondern auch die Bedürfnisse von Seniorinnen und Senioren. Damit werden im Quartier **ca. 221 Wohneinheiten für etwa 463 Bewohnerinnen und Bewohnern** geschaffen.

Die Wohnnutzung wird im Osten zur Vorjurastraße ergänzt durch eine **Kindertageseinrichtung** mit zwei Kinderkrippengruppen und drei Kindergartengruppen und den dazugehörigen Freiflächen (ca. 1.000 m^2). Die Kindertagesstätte (KITA) mit ca. 900 m² GF ist damit für 24 Krippenkinder und 75 Kindergartenkinder ausgelegt. Mit dem geplanten Mengengerüst der KITA an der Radrennbahn wird nicht nur der lokale Bedarf in Reichelsdorf, sondern auch der Bedarf in den umliegenden Stadtteilen bedient.

Ergänzend werden, insbesondere im Erdgeschoss des fünf-geschossigen Solitärgebäudes („Landmark-Gebäude“) im Kreuzungsbereich Keller- und Vorjurastraße, untergeordnet weitere Nichtwohnnutzungen in Form von **Büro- und Dienstleistungsflächen** sowie Ladennutzung untergebracht. Außerdem werden im Erdgeschoss des Landmark-Gebäudes in Folge von Einwänden der Öffentlichkeit etwa 150 m² für ein **Ladenloka**l zur Verfügung gestellt, dass einerseits an

den historischen Ort der Radrennbahn Reichelsdorfer Keller erinnern und andererseits den Radsport vor Ort weiterleben lassen wird (z.B. als offene Fahrradwerkstatt etc.).

Darüber hinaus wird durch das Vorhaben erstmals eine, der **Öffentlichkeit zugängliche Grünfläche im Zentrum des Plangebiets** geschaffen, sowie der **prägende Gehölzsaum** im Norden und Westen des Plangebiets erhalten. Beide Elemente bilden fortan eine Vernetzung zwischen der Rednitzaue und dem Nürnberger Reichswald.
Im Rahmen der Bebauung wird der bestehende **Kleinkinderspielplatz** im Nordosten des Gebiets erweitert, ertüchtigt und mit einer Lärmschutzwand vor dem bereits jetzt vorhanden Verkehrslärm geschützt, ergänzend entsteht im Südwesten innerhalb des Geltungsbereichs ein zusätzlicher **Spielplatz**.

Da die Radrennbahn Reichelsdorfer Keller Denkmaleigenschaft aufweist, wird durch den **Erhalt eines Teilstücks** im Nordwesten des Plangebiets der historische Ort der Radrennbahn erlebbar.

2.2. Städtebauliche Kennzahlen

Nutzung	BGF	Wohneinheiten	Einwohner
Geschosswohnungsbau	ca. 22.600 m²	ca. 202	ca. 404
Reihenhaus	ca. 3.560 m²	ca. 19	ca. 59
Büro- und Dienstleistungsflächen (EG Landmark)	ca. 800 m²		
Kindertagesstätte	ca. 900 m²		
Ladenlokal	ca. 150 m²		
INSGESAMT	**ca. 28.010 m²**	**ca. 221**	**ca. 466**

2.3. Mobilität

Auf eine **oberirdische Erschließung für motorisierten Individualverkehr (MIV)** wird innerhalb des Quartiers **verzichtet**. Die Erschließung erfolgt über einen öffentlich gewidmeten Eigentümerweg, der im Bebauungsplan als Fuß- und Radweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) festgesetzt wird. Dieser verbindet ringförmig die einzelnen Gebäude miteinander. Die innere Erschließung über den öffentlich gewidmeten Eigentümerweg sichert zugleich eine Durchgängigkeit des Gebiets von der Vorjurastraße zur Kellerstraße für die Allgemeinheit und schafft dadurch eine zusätzliche sichere Ausweichroute für **Fahrradfahrende und Fußgängerinnen und Fußgänger.**
Darüber hinaus werden in ausreichendem Umfang **Fahrradstellplätze** zur Verfügung gestellt, die sich einerseits in der Tiefgarage und andererseits in oberirdischen Sammelanlagen befinden. Durch die Neuorganisation des Straßenraums in der Kellerstraße erfährt dieser außerdem eine ansprechende Gliederung und wird darüber hinaus mit einem min. 2,5 m breiten Gehweg versehen (Bestand: ca. 1,60 m).
Die notwendige Anzahl der Kfz-Stellplätze wird in einer, die Bauräume miteinander verbindenden **Gemeinschaftstiefgarage** untergebracht, die durch ihre ringförmige Struktur eine zusammenhängende nicht unterbaute zentrale Grünfläche ermöglicht, welche auch dem Regenwassermanagement innerhalb des Gebiets dient. Die Ein- und Ausfahrten der geplanten Tiefgarage liegen in der Vorjurastraße und in der Kellerstraße.
Auf der Nordseite der Kellerstraße werden durch die Neuorganisation des Straßenraums insgesamt 28 Parkplätze (davon zwei Carsharing- und zwei Behindertenstellplätze) im öffentlichen Straßenraum geplant. Die Stadt Nürnberg beabsichtigt ferner, in dem entstehenden neuen Stadtquartier ein **zukunftsfähiges Mobilitätskonzept** umzusetzen und die **Elektromobilität** zu fördern. Der Investor verpflichtet sich daher im städtebaulichen Vertrag, beim Umbau des nördlichen Bereichs der Kellerstraße zwei öffentliche Pkw-Stellplätze für Carsharing einschließlich der notwendigen Stele für Mobilpunkte sowie zwei öffentliche Ladesäulen zu erstellen.

Mobilitätsbaukasten	Maßnahmen
Fußverkehrsmaßnahmen	• Verbreiterung des Bestandsgehweges in der Kellerstraße im Rahmen der Neuorganisation • Verbesserung der nächtlichen Beleuchtungssituation auf der Nordseite der Kellerstraße • Schaffen einer weiteren sicheren Wegeverbindung im Quartiersinneren • autofreies Quartier (oberirdisch)
Radverkehrsmaßnahmen	• sichere, attraktive Abstellmöglichkeiten in ausreichendem Umfang • Fortleben des Radsports im Ladenlokal „Radrennbahn“ (z.B. in Form einer offenen Fahrradwerkstatt/ einer Lastenradvermietung) • Schaffen einer weiteren sicheren Wegeverbindung im Quartiersinneren
ÖPNV-Maßnahmen	• hervorragende Erschließung durch den ÖPNV ist bereits gegeben: Buslinien 62 und 6 verkehren in 100 m Entfernung; Stadtbahnlinie S2 verläuft in etwa 150 m-200 m Entfernung
Motorisierter Individualverkehr	• Einrichtung von zwei E-Ladesäulen im öffentlichen Raum • Schaffung von zwei Carsharing Parkplätzen inklusive Stele für Mobilitätspunkte
Städtebauliche Maßnahmen	• Abwechslungsreiche Erdgeschossnutzung an der Vorjurastraße (Büro- und Dienstleistung, Ladenlokal „Radrennbahn“, Kita) • attraktive Freiflächengestaltung • öffentlich zugängliche Grün- und Spielflächen • ausreichend Sitzgelegenheiten und Mülleimer

2.4. Klima

Der am 22.07.2021 im Stadtplanungsausschuss beschlossene „Klima-Baukasten für die Nürnberger Bauleitplanung“ bündelt das Spektrum an Möglichkeiten, mit dem den Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bebauungsplanung Rechnung getragen werden kann. Obschon der Klima-Baukasten deutlich nach Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4654 zu einem weit fortgeschrittenen Planungsstand beschlossen wurde, berücksichtigt der Bebauungsplan gleichwohl einige wichtige Bausteine.

Maßnahmen Klimaschutz/ Klimaanpassung	Sicherung	Handlungsfeld Klimabaukasten
Da ein Anschluss an das Fernwärmenetz nicht möglich ist, prüft der Investor die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität und Wärme durch zwei ins Untergeschoss integrierte **Blockheizkraftwerke**.	/	A 1
Nutzung der Flachdächer zur Energiegewinnung mittels **Photovoltaikmodulen** ist ebenfalls auch in Kombination mit Dachbegrünung möglich.	/	A 1
Die lockere durchgrünte Bebauung wirkt einer **Überhitzung im Sommer** entgegen.	B-Plan	A 1
Förderung einer **verträglichen Mobilität**	B-Plan / StbV	A 1
Pflanzung von insgesamt 190 **standortgerechten Laubbäumen** zur Kompensation der Eingriffe in den gewachsenen Baumbestand	B-Plan / StbV	A 2, B 3, B 4, B 6, B 7

Dachbegrünung / Fassadenbegrünung	B-Plan	B 2.; B 3., B 4.
Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen wird über Einläufe, Dachabläufe, Entwässerungsrinnen und Grundleitungen **zwei Retentionsbecken** in der zentralen Grünfläche zugeführt. Von den Sammelbecken wird das Regenwasser gedrosselt in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Die Möglichkeit einer **Gartenwasserentnahme** aus den beiden Retentionsbecken besteht.	B-Plan / StbV	B 2, B 3
Verwendung **wasserdurchlässiger Beläge**	B-Plan / StbV	B 2., B 3
Schaffen einer **zentralen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage** (Ost-West-Ausrichtung)	B-Plan / StbV	B 3, B 4
Grünflächenvernetzung von Rednitzaue und Nürnberger Reichswald	B-Plan	B 1, B 3

2.5. Artenschutz

In einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden alle relevanten Tierarten abgeprüft. Aus artenschutzrechtlichen Gründen setzt der Bebauungsplan umfangreiche Maßnahmen fest, die Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten vermeiden bzw. die kontinuierliche ökologische Funktionalität der Lebensräume sichern sollen. Deren genaue Ausgestaltung ist zusätzlich im städtebaulichen Vertrag detailliert festgelegt und gesichert.

2.6. Abweichungen vom Baulandbeschluss

a) Grünflächenbilanz

Der Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg gibt für die angemessene Berücksichtigung von öffentlichen und öffentlich nutzbaren Grünflächen im Zuge der Neuplanung Orientierungswerte vor. Für das Bebauungsplanverfahren „Ehemalige Radrennbahn“ ist der B 4.6. Gebietsumwandlungen einschlägig. Für die Überplanungen im Innenbereich sind unter Berücksichtigung der vom Gesetzgeber geforderten, und im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Boden und Fläche, sinnvollen doppelten Innenentwicklung angemessene Werte im Einzelfall zu definieren.

Bereits vorhandene Grün- und Freiflächen in der Nähe der Radrennbahn sollen bei der Ermittlung der Gesamtbedarfe angemessen berücksichtigt werden. Durch das Ziel den ausgeprägten Gehölzsaum – insbesondere im Norden und Westen des Plangebiets zu erhalten – welches bereits im städtebaulichen Wettbewerb definiert wurde, ist es gelungen einen durchgängigen Gehölzgürtel von etwa 6.300 m² zu erhalten. Obschon der Gehölzsaum keine öffentliche Grünfläche im Sinne des Baulandbeschlusses ist, wird ihr Erhalt gewürdigt. Die Flächen des Gehölzsaums werden daher bei der Bedarfsermittlung einbezogen und die zu Hilfe gezogenen Orientierungswerte nach Baulandbeschluss, wie auch bereits im Wettbewerb, angepasst.
Weiterhin stehen mit dem Nürnberger Reichswald und den Rednitzauen große Naherholungsgebiete in der Nähe zur Verfügung. Aufgrund konkurrierender gewichtiger Belange – der dichte erhaltenswerte Baumbestand, der hohe Wohnflächenbedarf, der ausgelöste Spielflächenbedarf sowie der Berücksichtigung einer Kindertagesstätte – ist die Größe der Grünflächen städtebaulich gerechtfertigt. Ebenso ist das Plangebiet als Baustein in übergeordnete Grünstrukturen eingebettet und mit der zentralen öffentlich zugänglichen Grünfläche wird ebenfalls ein innerquartierlicher Aufenthaltsort geschaffen.

Die 1.900 m² öffentlich nutzbare Grünfläche sind ein angemessener Wert im Einzelfall.

b) Öffentliche Spielflächen
Auch für den durch das Vorhaben ausgelösten Spielflächenbedarf gilt der B 4.6. des Baulandbeschlusses. Ein angemessener Wert ist im Einzelfall zu definieren. Neben der Bestandssituation und den Belangen des Baumbestands werden hilfsweise auch die Orientierungswerte des Baulandbeschlusses (Flächengrößen), herangezogen.

Aufgrund des dichten Baumbestandes und des hohen Wohnflächenbedarfs, lassen sich die durch das Vorhaben ausgelösten Spielflächenbedarfe nicht vollständig auf dem Areal der ehemaligen Radrennbahn abdecken. Die Spielflächen im Bestand können diesen Nutzerzuwachs ebenfalls nicht vollständig auffangen. So besteht für den Planungsbereich Nr. 36 – Reichelsdorf, Reichelsdorfer Keller nach dem Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ bereits heute ein Spielflächenbedarf von ca. 3,0 ha. Direkt nördlich an das Areal der alten Radrennbahn angrenzend befindet sich an der Umbenhauerstraße ein öffentlicher Kleinkinderspielplatz, der in die Planung einbezogen wird. Im Planungsgebiet wird es künftig zwei öffentliche Spielplatzflächen geben, um den Nutzerdruck auf die Bestandspielplätze nicht weiter zu erhöhen.
Im Nordosten: Hier wird der Bestandsspielplatz an der Umbenhauerstraße in die Planungen des Investors einbezogen. Die bestehenden Spielflächen sollen für ältere Kinder ertüchtigt (Angebotserweiterung), durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen aufgewertet und mit dem angrenzenden neu zu schaffenden Spielplatz für Kinder im Alter von 6-12 Jahren vereinigt (vertragliche Regelung) werden.
Im Südwesten: In der Nähe der Kellerstraße und innerhalb des alten Baumbestands wird ein neuer öffentlicher Spielplatz für die Altersgruppe 3-6 Jahre angelegt.

Die Gestaltung der Spielflächen erfolgt durch die Stadt Nürnberg. Wie bei der Planung aller öffentlichen Spielflächen werden die Kinder vor Ort im weiteren Verfahren beteiligt. Die Kosten für die Aufwertung und Angebotserweiterung des Bestandsspielplatzes sowie die Herstellung der öffentlichen Spielflächen werden durch den Investor getragen und aufgrund der direkten Kausalität mit dem Vorhaben im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt.

c) Kindertagesstätte
Der durch das Vorhaben ausgelöste ursächliche Bedarf an Betreuungsplätzen in einer Kindertagesstätte liegt bei 41 Plätzen. Allerdings besteht sowohl lokal, als auch in den umliegenden Stadtteilen ein weitergehender Bedarf an Betreuungsplätzen. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat das Jugendamt daher bereits den Bau einer Kindertagesstätte mit insgesamt 99 Plätzen eingebracht. Mit dem geplanten Mengengerüst des Hauses für Kinder an der Radrennbahn wird nicht nur der lokale Bedarf in Reichelsdorf, sondern auch der Bedarf in den umliegenden Stadtteilen, insbesondere auch der Krippenbedarf in Katzwang bedient. Das Angebot an geeigneten Bauplätzen mit einer ausreichend großen Außenfläche ist in Nürnberg aufgrund der hohen Verdichtung stark eingeschränkt. Die Standortwahl an der Radrennbahn ist sehr günstig, weil sie einerseits den lokalen Bedarf abdeckt, der durch die Baumaßnahme selbst entsteht und andererseits auch die nötige Zentralität aufweist, um die Bedarfe in Reichelsdorf und in den umliegenden Stadtteilen abzudecken. Da der Investor mit der Herstellung einer Kindertagesstätte mit insgesamt 99 Plätzen ebenfalls Plätze schafft, die nachweislich nicht in kausalem Zusammenhang zum Vorhaben stehen, muss darauf geachtet werden, dass weiterhin die Angemessenheit der vereinbarten Leistungen im städtebaulichen Vertrag gewährleistet bleibt.

d) geförderter Wohnungsbau
Um die Angemessenheit im städtebaulichen Vertrag weiterhin zu wahren, wurden im Rahmen einer Bilanzierung die „Mehrkosten“ durch die nichtursächlichen Kita-Plätze berechnet und dem geförderten Wohnungsbau gegenübergestellt.
Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange wird die Auffassung vertreten, dass in Anbetracht des vorherrschenden Kitabedarfs und der stark eingeschränkten Flächenverfügbarkeit zur Wahrung der Angemessenheit der vereinbarten Leistungen innerhalb des städtebaulichen Vertrags eine Reduzierung des geförderten Wohnungsbaus auf 23% vertretbar ist.
Darüber hinaus ist hervorzuheben, dass das Vorhaben an der Radrennbahn in seinem Wohnungsmix verschiedene Wohnungsgrößen berücksichtigt: So werden nicht nur die besonderen

Wohnbedarfe von Familien berücksichtigt, sondern auch die Bedürfnisse von Seniorinnen und Senioren.
Auch wurden in Folge der Einwände von Bürgerinnen und Bürgern weitere Wünsche der Stadt Nürnberg berücksichtigt: So verpflichtet sich der Investor im städtebaulichen Vertrag ebenfalls zur vergünstigten Vermietung von Räumlichkeiten zur Erinnerung an die Identität des Ortes.

3. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

3.1. Zwischenbericht frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 23.04.2019 bis einschließlich 24.05.2019 statt. Insgesamt wurden innerhalb dieses Zeitraumes zehn schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Nach dem Beschluss zur Billigung findet dann die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB statt. Während dieser kann erneut eine Stellungnahme im Verfahren abgegeben werden.

Die Behandlung der Stellungnahmen ist im Kapitel 6 Thematisch zusammengefasst, da sich die Stellungnahmen aus den weiteren Öffentlichkeitsbeteiligungen, die Petitionen und Stadtratsanfragen inhaltlich überschneiden. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen Stellungnahmen zum Baumbestand, dem Artenschutz, verkehrlicher Art und dem daraus resultierenden Lärm, der Dichte des Baugebiets, der Entwässerung und der sozialen Infrastruktur ein. Zudem wurden die Stellungnahmen in die Begründung und Planung eingearbeitet.

3.2. Informationsveranstaltung am 21.07.2021

Im Rahmen einer freiwilligen Online-Informationsveranstaltung auf Antrag der Fraktionen hat die Stadt Nürnberg den Bürgerinnen und Bürgern den damaligen Planungsstand vorgestellt und die Möglichkeit eröffnet, Fragen zu stellen. Die Veranstaltung wurde durch ein externes Büro moderiert. Fragen, auf die im Rahmen des Termins aus zeitlichen Gründen nicht mehr eingegangen wurde, wurden durch die Stadt Nürnberg im Nachgang der Veranstaltung mit einem Fragen-Antworten-Katalog beantwortet.
Die Fragen können im Grundsatz sechs Themenkomplexen zugeordnet werden:

- Planung und Prozess (Schritte im Planungs- und Genehmigungsprozess, voraussichtlicher Baubeginn, Aufsiedlungsdauer, Beteiligung der Öffentlichkeit, Alternativvorschläge – Radrennbahn als Naherholungsgebiet/ Biotop, Wohnungsmarktentwicklung, Baumerhalt)

- Bebauung (Zahl der Wohneinheiten, Dichte, soziale und gemeinschaftliche Nutzungen)

- Verkehr (Auswirkungen auf den Verkehr, grüne Mobilität)

- Umwelt (Umweltschutz, Baumerhalt, Klimaanpassung, gefährdete Arten, Regenwasserbewirtschaftungskonzept)

- Veranstaltungsformat (Präsenzveranstaltung, weitere Beteiligungsmöglichkeiten, Fragenverarbeitung)

- Grundsatzfragen (Karlsruher Urteil zum Klimaschutzgesetz, Dichtekonzept, Insek, Wohnungsmarktbeobachtung, Bauprojekte der näheren Umgebung)

3.3. Unterschriftensammlung „Droht der Verkehrsinfarkt im Ortsteil Reichelsdorfer Keller?“

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

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

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

3.4. Onlinepetition openPetition „Alle Bäume bleiben an der Radrennbahn Nürnberg!“

Auf der Plattform für Petitionen und politischen Dialog openPetition wurde im Dezember 2020 durch einen Bürger eine Onlinepetition angestoßen. Die Unterschriftensammlung wurde unterstützt durch den Bund Naturschutz sowie Fridays for Future und Parents for Future. Bis Januar 2022 wurden insgesamt 4.721 Unterschriften gesammelt. Zentrale Forderungen der Petition sind:

- Keine Bebauung der Fläche, stattdessen: Sicherung der Fläche als öffentliche Grünfläche
- Erhalt des „Ringwalls“ zur Sicherung des Wurzelbereichs der Bäume
- Dauerhafter Schutz des Baumbestandes
- Entsiegelung der versiegelten Flächen zur Verbesserung des Wurzelraums
- Anlegen eines Rundwegs

3.5. Sonstige Konzeptvorschläge Bürger

- Berücksichtigung eines Veranstaltungsraums in Katzwang z.B. für eine Kleinkunstbühne / einen kleinen Konzertsaal für ca. 100 Personen
- Seniorenresidenz mit Pflegeheim
- Erhalt eines Segments der Rennbahn

4. Anträge der Fraktionen

In 2021 haben die Stadtratsfraktionen von CSU, SPD und Bündnis 90/die Grünen aufgrund von Bedenken der ansässigen Bevölkerung Anträge zu verschiedenen Themenbereichen gestellt – die Anträge sind als Anlage zur Vorlage angefügt. Die Themen wurden geprüft und sind in der Vorlage eingearbeitet. Grundsätzlich überschneiden sich die Themen der Anträge untereinander und mit den Stellungnahmen sowie Petitionen aus der Öffentlichkeit. Neben der Forderung nach einer zusätzlichen Bürgerinformationsveranstaltung waren vor allem die Themen Baumerhalt, Neupflanzungen von Bäumen, die Dichte der Bebauung und mögliche Nutzungen bzw. Wohnformen sowie Verkehr, insbesondere der Stellplatzschlüssel und die Verkehrszunahme, Inhalt der Anträge.

4.1. Antrag CSU Stadtratsfraktion vom 22.03.21

- Aufforderung an die Stadtverwaltung eine coronakonforme Bürgerinformationsveranstaltung (z.B. digital) durchzuführen, um einen einheitlichen Wissensstand der Bevölkerung vor Ort zu generieren
- teilweiser Erhalt des Walls sowie des alten Baumbestands, um den Charakter der Radrennbahn weiterhin sichtbar zu machen

- Umfang von Gewerbe, Kindertagesbetreuung sowie Senioreneinrichtungen prüfen und berichten
- Anzahl der Stellplätze in Tiefgarage bzw. oberirdisch
- Ausgestaltung der Zufahrt zum angrenzenden S-Bahnhof

4.2. Anträge der SPD Stadtratsfraktion vom 31.03.21 und 03.08.21

- Baumbestand:
  - teilweiser Erhalt des Baumwalls;
  - Begrenzung der Baumfällungen auf das notwendige Maß;
  - mehr Neupflanzungen als Baumfällungen
  - wo möglich Großbaumverpflanzungen
- Maß der baulichen Nutzung:
  - keine sechsgeschossige Bebauung – max. fünf Geschosse inkl. Erdgeschoss, am südlichen Rand des Plangebiets max. vier Geschosse inkl. Erdgeschoss
- Anzahl der Wohneinheiten mit gefördertem Wohnungsbau
- Möglichkeit von geförderten Seniorenwohnungen (rollstuhlgerecht)
- Ansiedlungsmöglichkeit von medizinischen Dienstleistungen
- Planungen für eine Krippe und Kita
- Planungen für einen öffentlichen Spielplatz
- Angebot eines „Kulturcafé Rennbahn“ mit Kleinkunstangeboten:
  - ca. 300 m², Betrieb bis 22:00 Uhr;
  - barrierefreie Zugänglichkeit
  - verbilligter Mietzins für zehn Jahre
  - fachliche und finanzielle Unterstützung der Kulturverwaltung z.B. bei der Ausstattung
  - Dauerausstellung zur Radrennbahn
  - Kooperationsmöglichkeiten mit KaKuZe e.V. (Katzwanger Kulturzentrum); Trägerschaft des „Kulturcafé Radrennbahn“ ggf. zusammen mit KaKuZe e.V.
  - ehrenamtliche Unterstützung durch Bürgerinnen und Bürger
  - Ergänzung um einen Außenbereich
- Anzahl der Stellplätze in Tiefgarage mit geplanten Anschlüssen für E-Fahrzeuge; Stellplätze für Kita und Gewerbe
- Angebot für Carsharing im Quartier
- geplantes Buskonzept Süd mit Anbindung neuer Buslinien an die S-Bahnhöfe Katzwang, Reichelsdorfer Keller, und Reichelsdorf Bahnhof
- Aufstellung eines „Denkmals“ zur Erinnerung an die traditionelle Radrennbahn als wesentlicher Mittelpunkt der Geschichte des Quartiers

4.3. Anträge der Bündnis 90/ Die Grünen Stadtratsfraktion vom 08.04.21 und 02.06.21

- Erhalt der Bäume in größtmöglichem Umfang am Standort Radrennbahn sowie mögliche Verpflichtung des Bauträgers zur Pflanzung größerer Bäume
- Reduzierung der geplanten Wohnungen und Einfamilienhäuser sowie zentralere Gestaltung der Bebauung zugunsten des Baumbestandes
- Verbessertes und umfangreiches Baumgutachten sowie Belassen der Wallrundung auf der Nordost- und Nordwest-Seite, damit diese als Stütze und Stabilisierung der Wurzel dienen kann – Integration der Bestandsbauten in die weiteren Planungen zum Erhalt des geschichtlichen Fußabdrucks der ehemaligen Radrennbahn
- Möglichkeit eines kreativ-sportlichen Begegnungsortes, der sowohl an die Radrennbahn als auch an das ehem. Tanzcafé erinnert
- Bericht über die Berücksichtigung vielfältiger Altersstrukturen und Lebensentwürfe
- Bericht, ob die geplante Kindertageseinrichtung den Bedarf von drei Kindergarten- und drei Hortgruppen decken kann, ob ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen ist und inwieweit Kinder in die Planungen einbezogen werden.

- Aufforderung an die Stadtverwaltung eine coronakonforme Bürgerinformationsveranstaltung (z.B. digital) durchzuführen, um einen einheitlichen Wissensstand der Bevölkerung vor Ort zu generieren
- Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Rennbahnstraße und der Georg-Stefan-Straße für den Radverkehr und deren Einbindung auch im Zusammenhang mit der geplanten Radschnellwegverbindung
- Verstärkung von Verkehrskontrollen zur konsequenten Einhaltung der Verkehrsregeln sowie Maßnahmen zur Reduktion des Durchgangsverkehrs
- Konzept zur Ordnung des ruhenden Verkehrs insbesondere im Bereich des S-Bahnhofes Reichelsdorfer Keller, dabei soll auch das Thema Parkraumbewirtschaftung geprüft werden
- Auswirkungen der Bebauung im Umfeld und auf dem Areal der ehem. Radrennbahn auf die Verkehrssituation im Quartier – insbesondere auch in Bezug auf den ruhenden Verkehr
- Maßnahmen zur Minimierung negativer Auswirkungen auf die verkehrliche Situation durch die Baumaßnahme auf dem Areal der ehem. Radrennbahn

5. LT-Petition Denkmalschutz

5.1. Inhalte und Ziele der Petition

Am 10.10.2021 wurde eine Petition beim Bayerischen Landtag eingereicht, welche sich gegen den Abriss der ehemaligen Radrennbahn richtet.

Die Radrennbahn besitze eine besondere Bedeutung hinsichtlich

- ihrer Einzigartigkeit durch die Kombination aus Alter, Länge, Kurvenhöhe der Steilkurven und des Betonbelags in Deutschland;
- der Rolle Nürnbergs als ehemalige Fahrradhochburg und damit Verbunden einer engen Verknüpfung der Radrennbahn zur Stadtgeschichte;
- ihrer identitätsstiftenden Struktur für den Reichelsdorfer Keller.

Bei einem Abriss der Radrennbahn werde befürchtet, dass dieser besondere Wert verloren geht. An Stelle der Neubebauung werde seitens der Petentin / des Petenten eine Weiternutzung als Sportstätte oder Ausstellungsfläche befürwortet, die an die Geschichte des Ortes anknüpft.

Die Petition formuliert daher die folgenden Ziele:

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

5.2. Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4654 ehemalige Radrennbahn frühzeitig einbezogen. So sollte in Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB vom 27.08.2018 eine Ortsbegehung der ehemaligen Radrennbahn stattfinden. Dieser Termin wurde durch das BLfD mit Verweis auf die an der Anlage durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, die mit erheblichen Eingriffen in die historische Bausubstanz verbunden waren, abgesagt. Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung, welche vom 11.03.2019 bis11.04.2019 stattfand, erfolgte keine Stellungnahme.

Erst im Zuge des Petitionsverfahrens fand eine genauere Inaugenscheinnahme und damit verbunden eine Prüfung der Denkmaleigenschaft der ehemaligen Radrennbahn durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege statt. Mit seiner Stellungnahme vom 14.06.2022, ergänzt am 26.09.2022, konstatiert das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege die Denkmaleigenschaft: So erfüllt die 1904 erbaute Radrennbahn Reichelsdorfer Keller trotz umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen der Anlage in den 1960 Jahren und damit verbunden einem Verlust der Zusatzbauten (Haupttribüne, Umkleideräume, Anzeigetafeln, Zeitmessanlagen usw.) aufgrund ihrer

architektur-, orts- und technikgeschichtlichen Bedeutung die Kriterien gemäß Artikel 1 BayDSchG (geschichtliche Bedeutung). Sie weist somit Denkmaleigenschaft auf.
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hebt in seiner Stellungnahme, neben der geschichtlichen Bedeutung, den idealtypischen Aufbau für eine sogenannte Bundesbahn (400 m Länge, 8 m Breite, Zementbelag) sowie die außergewöhnliche Steilheit der Fahrbahn mit einer Kurvenüberhöhung von 47 ° hervor und empfiehlt den Erhalt eines aussagekräftigen Teilstücks.

5.3. Empfehlung an den Ausschuss für Wissenschaft und Kunst

Im Zuge des Bebauungsplans sowie des Petitionsverfahrens wurde in Zusammenarbeit mit dem Investor trotz des bereits weit fortgeschrittenen Planungsstandes – ein Konzept erarbeitet, dass es einerseits ermöglicht ein Teilsegment der ehemaligen Radrennbahn als Erinnerungsort zu erhalten und andererseits den Radsport vor Ort weiterleben lässt. Das Konzept wurde dem Ausschuss für Wissenschaft und Kunst durch das Bayerische Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst für die Ausschusssitzung am 28.09.2022 zur Verfügung gestellt.

5.4. Ausschuss für Wissenschaft und Kunst

Der Ausschuss für Wissenschaft und Kunst hat am 28.09.2022 entschieden, die abschließende Entscheidung zu vertagen, bis der Satzungsbeschluss und die konkreten Planungen mit den von Herrn Oberbürgermeister in seinem Schreiben vom 30. August 2022 zugesagten Regelungen und Maßnahmen vorliegen.

6. Behandlung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, Anträge und Petitionen

6.1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fanden sowohl formelle als auch informelle Beteiligungsverfahren und Informationsveranstaltungen statt. Bereits über das Ergebnis des vorgeschalteten Wettbewerbsverfahrens, in dem der Bürgerverein beteiligt war, wurde im Stadtplanungsausschuss berichtet (19.07.2018) und es fand eine Information der Öffentlichkeit in Form einer Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten im Juli 2018 im Evangelisch-Lutherischen Pfarramt Katzwang statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 23.04.2019 bis einschließlich 24.05.2019 durchgeführt.
Zusätzlich führte der Investor eine Öffentlichkeitsveranstaltung vor Ort durch und informierte die dort Anwesenden umfassend über die Planungen. Die Bekanntmachung aller Beschlüsse und Beteiligungsverfahren erfolgte in der ortsüblichen Weise und darüber hinaus noch durch Information der Bürgervereine.
Am 27.07.2021 wurde eine weitere (Online-) Informationsveranstaltung durch die Stadtverwaltung durchgeführt und den Bürgerinnen und Bürgern die Gelegenheit geboten; auch im Nachgang Fragen zu stellen. Diese wurden durch die Verwaltung beantwortet.
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Ehemalige Radrennbahn“ geht die Beteiligung der Öffentlichkeit somit deutlich über den gesetzlichen Standard des Baugesetzbuches hinaus.

6.2. Erhalt des Baumbestands, Neupflanzung von Bäumen und Umgang mit Artenschutz

Für die Umsetzung des Bebauungsplans müssen 175 der 390 Bestandsbäume gefällt werden. Diese werden mit insgesamt 190 Neupflanzungen innerhalb des Plangebiets, nach Maßgabe der Baumschutzverordnung, ausgeglichen, welche im Rahmen des Planverfahrens hilfsweise herangezogen wurde. Die Qualität der Ersatzpflanzungen wird über die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sowie auch durch Festlegungen im städtebaulichen Vertrag mit Bürgschaften gesichert. So dürfen ausschließlich standortgerechte Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden gepflanzt werden. Darüber hinaus wurde der Bauträger darauf hingewiesen auch Großbaumverpflanzungen in Betracht zu ziehen.
Als Ausgleich für zu fällende Höhlenbäume werden entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen im rechtlich gebotenen Umfang im Bebauungsplan festgesetzt und zusätzlich über den städtebaulichen Vertrag gesichert. Darüber hinaus sehen die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz gegen Vogelschlag vor. Auch die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel wird im Bebauungsplan festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplans

wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt, die das Thema Artenschutz behandelt und die notwendigen Maßnahmen festlegt. Im Rahmen der nach der Billigung anstehenden öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist die saP für jeden einsehbar.

Im Bebauungsplan werden zudem weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen, die eine qualitative, ausreichende Durchgrünung des Gebiets sichern, darunter u.a. Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünung. Des Weiteren werden Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von 12 cm festgesetzt, um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Das Planungskonzept sieht den Erhalt von möglichst großen Teilen des nördlichen und westlichen Baumbestandes vor. So wurde im Rahmen des Verfahrens aus Gründen des Baumschutzes auch eine Reduzierung der Bebauung auf den Bereich der Betonpiste geprüft. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass das Projekt bei einer derartigen Reduzierung der Baufläche planerisch, wirtschaftlich und technisch nicht mehr darstellbar wäre. So wäre eine geringfügigere Bebauung insbesondere in Anbetracht des Wohnraummangels und der Standortgunst nicht angemessen. Ferner könnten wichtige Potenziale einer nachhaltigen Stadtentwicklung – wie die Unterbringung einer Kindertagesstätte, der dringend nötige Ausbau der Grün- und Spielflächen sowie das Herstellen neuer Wegeverbindungen - nicht nutzbar gemacht werden. Eine weitere Reduzierung der Bebauung stünde zudem im Widerspruch zum sparsamen Umgang mit der Ressource Boden. Der Rahmenplan wurde daher hinsichtlich der Lage der Baukörper weiter optimiert und die Bebauung nach Süden verschoben, um ein Eingreifen in Kronen- oder Wurzelbereiche hier weitestgehend zu vermeiden.
Durch den Erhalt eines Teilbereichs der ehemaligen Radrennbahn im Nordwesten des Plangebiets – und damit Verbunden einen Verzicht auf einen Teil der Bebauung – können ferner weitere Bäume erhalten werden. Im südlichen Bereich, entlang der Kellerstraße, sowie im Bereich der Vorjurastraße ist aufgrund der geplanten Bebauung und der damit verbundenen vollständigen Abtragung der Traverse ein Erhalt des Baumbestands nicht bzw. (an der Vorjurastraße) nur in geringem Umfang möglich.

6.3. Verkehr

Die Verkehrssituation wurde gutachterlich beurteilt, im zugrunde gelegten Prognose-Nullfall 2030 ist die Entwicklung außerhalb des Geltungsbereichs am Reichelsdorfer Keller bereits berücksichtigt. Die gutachterlichen Berechnungen kommen zum Ergebnis, dass die verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens über die bestehenden Straßen leistungsfähig abgewickelt werden können. Für Zufußgehende und Radfahrende besteht mit dem neuen Quartier nun auch die Möglichkeit einer sicheren Querverbindung durch das Plangebiet. Die Kellerstraße wird außerdem in ihrem Querschnitt optimiert und um öffentliche Parkplätze sowie einen ausreichend breit dimensionierten Gehweg ergänzt. Die Umbaumaßnahmen der Kellerstraße wurden im Verlauf des Verfahrens mehrfach überarbeitet und konkretisiert. So betrifft der Umbau nunmehr ausschließlich den nördlichen Bereich der Kellerstraße. Der südliche Teil ist vom Umbau nicht betroffen. Der geplante Straßenquerschnitt ist hinweislich in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt.
Es gilt die Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugabstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StS) der Stadt Nürnberg. Abweichend von der StS ist im freifinanzierten Wohnungsbau jeweils maximal 1,0 Kfz-Stellplatz je Wohneinheit unabhängig von der Wohnungsgröße zulässig. Das Areal ist gut durch den ÖPNV (Bus, S-Bahn) erschlossen und die Anforderungen des Mobilitätsbaukasten planerisch berücksichtigt. Die vorgesehenen privaten Stellplätze werden als für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner ausreichend erachtet. Künftige E-Ladesäulen sind vorgesehen, aber nicht Bestandteil des Bebauungsplans sondern der nachfolgenden Verfahren. Vor den Tiefgaragenzufahrten wird eine Aufstellfläche auf privatem Grund vorgesehen, so dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.
Verkehrsordnende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sowie Geschwindigkeitsbegrenzungen liegen außerhalb der Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplans. Die Zufahrt zum angrenzenden S-Bahnhof oder ein neues Buskonzept kann ebenfalls im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Durch das geplante Wegenetz im Gebiet, die Förderung des Radverkehrs

durch gut erreichbare und komfortable Fahrradstellplätze werden im Plangebiet die Voraussetzungen für eine gute und schnelle Erreichbarkeit des Bahnhofs geschaffen. Auch die Thematik verstärkte Verkehrskontrollen bzw. konsequente Einhaltung der Verkehrsregeln kann nicht über den Bebauungsplan sichergestellt werden. Hier sind im späteren die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen.

Die Maßnahmen für den Radverkehr auf der Rennbahnstraße und der Georg-Stefan-Straße sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

6.4. Immissionen (Lärm und Luft)

Lärm:
Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dass auch die Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft berücksichtigt. Im Gutachten wurde sowohl aktive als auch passive Maßnahmen geprüft. Soweit notwendig und möglich werden im Bebauungsplan die entsprechenden Festsetzungen getroffen. Hinsichtlich der Bestandsbebauung kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass lediglich an zwei Gebäuden mit einer signifikanten Verschlechterung der Lärmsituation zu rechnen ist. Diese beiden Gebäude sind bereits im Untersuchungsbereich des Lärmaktionsplans der Stadt Nürnberg aufgenommen. Die Hausbesitzer können sich im Rahmen des städtischen Lärmsanierungsprogramms beim Einbau von schalltechnisch besseren Fenstern unterstützen lassen. Für die beiden betroffenen Gebäude wird über den städtebaulichen Vertrag geregelt, dass der Investor den städtischen Eigenanteil übernimmt.

Luft:
Durch Maßnahmen wie eine gute Anbindung an den ÖPNV, optimierte Fahrradabstellmöglichkeiten und Carsharing-Angebote wird eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs angestrebt. Darüber wird sich die Situation im Allgemeinen voraussichtlich durch die generelle Modernisierung der Kfz-Flotte (E-Mobilität) und dadurch gesunkene Emissionen mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen verbessern und dadurch eine weitere Kompensation stattfinden. Zudem tragen Begrünungsmaßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung durch ihre Filterwirkung zur Reduktion der Luftschadstoffbelastung bei. Als Orientierungswert werden in der Abwägung die Ergebnisse der flächendeckenden Messung zur Luftqualität 2002 – 2011 herangezogen, dabei bleiben sowohl der Mittelwert über das gesamte Stadtgebiet als auch der Wert für das Planungsgebiet und seine Umgebung mit 34 bzw. 36 µg/m³ NO2 unter dem Ganzjahreswert der 39. BImSchV (40 µg/m³ NO2).

6.5. Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet sind eine Kindertagesstätte sowie zwei öffentliche Spielplätze vorgesehen, wobei ein Spielplatz den bereits bestehenden Spielplatz an der Umbenhauer/Vorjurastraße erweitert.
Durch die Erweiterung des Spielplatzes wird dieser aufgewertet und mit einer Lärmschutzwand geschützt. Die Aufenthaltsqualität wird dadurch deutlich gesteigert. Zudem entsteht im Gebiet eine große zusammenhängende öffentlich nutzbare Grünfläche, die für jeden nutzbar ist.

Die Kindertagesstätte wurde in Abstimmung mit der Stadt Nürnberg geplant und deckt über den ursächlichen Bedarf hinaus, auch einen Teil des bereits bestehenden Bedarfs in Reichelsdorf und den umliegenden Stadtvierteln ab. In Katzwang und Reichelsdorf (Karl-Liebknecht-Str., Reichelsdorfer Schulgasse, Im Steinlach) wurden in den Jahren 2019/2020 insgesamt ca. 177 neue Hortplätze geschaffen; damit ist auch unter Berücksichtigung des entstehenden Bedarfes eine künftige Versorgung mit Hortplätzen von über 50% der Schülerinnen und Schüler gegeben.

6.6. Nutzungsstruktur

Ein großes Thema der Fraktionsanträge war die geplante Nutzungsstruktur im Bebauungsplangebiet. Grundsätzlich wird im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die zulässigen, nichtzulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in der Satzung zum Bebauungsplan unter Art der Nutzung festgesetzt. Grundsätzlich sind hier viele der gewünschten Nutzungen wie auch medizinische Dienstleistungen möglich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konnten einige Wünsche aus der Politik und der Bevölkerung nach Verhandlungen mit dem Investor im Gebiet untergebracht werden. Diese Nutzungen sind im städtebaulichen Vertrag gesichert. Hierzu zählt insbesondere eine Art Kulturcafé im Erdgeschoss des Landmarks an der Ecke Kellerstraße / Vorjura Straße. Auf 150 m² wird hier vom Investor ein Café mit vergünstigter Miete ermöglicht. Ein Konzept nach KaKuZe (Katzwanger Kulturzentrum) ist auf Grund der Lärmbelästigung im allgemeinen Wohngebiet (Musikveranstaltungen nach 22:00 Uhr) nicht möglich. Zudem wird im Erdgeschoss ein Erinnerungsort für die Radrennbahn mit weiteren Nutzungen z.B. einer offenen Werkstatt ermöglicht.
Geförderter Wohnungsbau wird im Bebauungsplan festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag festgelegt und mit Bürgschaften gesichert. Der Anteil des geförderten Wohnungsbaus beträgt 23%, mindestens 5124 m² GF. Die Differenz zu den nach Baulandbeschluss geforderten 30% resultiert aus der geplanten KiTa, die nicht nur dem Gebiet dient, sondern auch den Bedarf aus dem Stadtteil aufnimmt. In diesem Bereich erfüllt der Investor deutlich mehr als nach Baulandbeschluss notwendig. Seniorengerechte Wohnungen können im Programm des geförderten Wohnungsbaus integriert werden, d.h. aus der Quote der Förderwohnungen kann in Abstimmung mit Stab Wohnen ein Anteil dieser Wohneinheiten für Senioren zur Verfügung gestellt werden. Für den Städtebaulichen Vertrag ist hierfür keine Sonderregelung zu treffen. Ein Seniorenheim ist im Konzept nicht vorgesehen und kann über den Baulandbeschluss nicht gefordert werden.

6.7. Maß der baulichen Nutzung – Höhe der Gebäude / Dichte

Das Wettbewerbsergebnis sah ursprünglich eine durchgehend viergeschossige Bauweise vor, mit Ausnahme des Landmarkgebäudes, für welches der Wettbewerbsentwurf ein fünfgeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss vorsah.
Aus Gründen des Baumerhalts, des Lärmschutzes und der Einbeziehung einer zentralen Grünfläche mit Zweckbestimmung Park wurde das Wettbewerbsergebnis optimiert: Die Geschossigkeit variiert nun zwischen drei bis fünf Geschossen, wobei das fünfte Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist.
Die Geschossigkeit variiert entsprechend der städtebaulichen Gegebenheiten nach angemessen: Im Osten und Westen des Plangebiets dienen die fünfgeschossigen Baukörper dem Schutz vor Lärm und sorgen so für mehr Aufenthaltsqualität im Quartiersinneren, während die Bebauung zur Kellerstraße in ihrer Geschossigkeit zurücktritt. Die Höhe der Bebauung wird daher als städtebaulich verträglich angesehen.
Im großen Teil des Bebauungsplans werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete für die Grundflächenzahl eingehalten. Einzig im WA 1.6. werden die Orientierungswerte geringfügig überschritten. Durch die neu geschaffene zentrale Grünfläche, öffentliche Spielplätze, den großen naturbelassenen Bereich sowie den Erinnerungsort Radrennbahn ist die Überschreitung gerechtfertigt und es gibt ausreichend nutzbare unbebaute Flächen. Auch die hohe Nachfrage nach Wohnraum und die Änderung des Gesetzgebers von Grenzwerte zu Orientierungswerten wurden in der Festsetzung der Dichte berücksichtigt.

Die Verträglichkeit auch hinsichtlich des neu entstehenden Verkehrsaufkommens wurde gutachterlich geprüft. Die vorhandene Infrastruktur wurde als leistungsfähig beurteilt. Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets soll der nach wie vor hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Nürnberg begegnet werden. Zudem sichert die festgesetzte Dichte eine wirtschaftliche Realisierung des Projekts. Neben Wohnungen finden auch zusätzliche soziale, kulturelle und gewerbliche Nutzungen Platz im neuen Gebiet und bereichern das gesamte Stadtviertel.

6.8. Entwässerung

Für das Plangebiet wurde eine Entwässerungskonzept, nach den gängigen Regeln und technischen Standards, erstellt. Im Rahmen dieses Konzepts wurde auch der Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen entsprechend berücksichtigt.
Das Entwässerungskonzept kann, wie alle anderen Gutachten, als Teil der Bebauungsplanunterlagen im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingesehen werden und wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrags.

6.9. Denkmalschutz

Im Nordwesten des Plangebiets bleibt ein Teilbereich der ehemaligen Radrennbahn erhalten. So kann die Neigung und die Höhe der ehemaligen Radrennbahn wahrgenommen werden, gleichzeitig kann die Fläche andere Nutzungen aufnehmen. Die durch den Erhalt des Walls entstehende Freifläche kann zum Beispiel als Spielbereich für Kinder genutzt werden. Der bestehende Wall kann in die Freiflächengestaltung miteinbezogen werden und etwa mit einer Hangrutsche und Klettermöglichkeiten ausgestattet werden. Weiterhin ist angedacht in diesem Bereich Skulpturen von Radfahrern auf der Rennbahn zu zeigen, sowie Nachbildungen der historischen Banden in die Gestaltung zu integrieren.

7. Weitere Verfahrensschritte

Nach der Billigung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4654 „Ehemalige Radrennbahn“ und der Behandlung des städtebaulichen Vertrags im nicht öffentlichen Teil des Stadtplanungsausschuss wird nach Unterzeichnung des Vertrags die öffentliche Auslegung durchgeführt. Im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB können Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans abgegeben werden.

8. Empfehlung der Verwaltung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der Siegerentwurf des Wettbewerbs optimiert. Größere zusammenhängende Spiel- und Grünflächen konnten so geschaffen werden. Ebenso konnte der Erhalt der Bäume gesteigert werden. Gleichzeitig wird zudem ein Teil der ehemaligen Radrennbahn erhalten, für die im Laufe des Verfahrens Denkmaleigenschaft attestiert wurde.

Die Billigung des Bebauungsplans Nr. 4654 „Ehemalige Radrennbahn“ soll beschlossen werden. Die Nachverdichtung auf der Fläche der ehemaligen Radrennbahn ist eine sinnvolle Ergänzung, um den angespannten Wohnungsmarkt, vor allem auch im Hinblick auf geförderte Wohnungen, im Stadtgebiet zu befriedigen. Ebenso wird Baurecht für eine KiTa, öffentlich nutzbare Grünflächen, öffentliche Spielplätze und Büro- und Dienstleistungen geschaffen.

Bebauungsplan Nr. 4654 – Ehemalige Radrennbahn
Abwägungstabelle für ein Wohngebiet nach Baulandbeschluss

1. Städtebauliche Kennzahlen:

Nutzung	Bruttogeschossfläche (BGF)	Wohneinheiten (WE) im Geschosswohnungsbau	Einwohner (EW)
Wohnen MFH	ca. 22.600 m²	ca. 202	ca. 404
Wohnen Reihen- und Doppelhaus	ca. 3.560 m²	ca. 19	ca. 59
EG-Zone	ca. 950 m²	--	--
Kindertagesstätte	ca. 900 m²	-	-
Insgesamt:	ca. 28.010 m²	ca. 221	ca. 466

2. Umsetzung Vorgaben analog Baulandbeschluss (hier: 4.6, Konversion)

Bedarfe nach BLB		Soll	Ist	+/-	Begründung (kurz)
sozialer Wohnungsbau	WE	77	5.124 m²	-1,656	Reduzierung auf 23% zur Schaffung einer KiTa mit 99 Plätzen (+58)
	BGF	6.780 m²			
öffentliche Grünflächen	gesamt	Ca. 8.670 m²	neue Flächen: 1.900 m² Gehölzsaum im Norden und Westen: 6.300 m²	- 470 m²	• Erhalt des privaten Gehölzsaums in Norden und Westen • Private Grünflächen mit Geh- und Nutzungsrechten belegt
	davon Spielflächen	1.575 m²	1.518 m²	-56 m²	• Nutzung der Grünflächen gesichert durch Geh- und Nutzungsrechte
soziale Folgebedarfe gesamt (Gruppen)		41 Plätze	99 Plätze	241%	• erhebliches Defizit im Stadtteil kann durch Planung behoben werden
davon Krippe			24		
davon Kindergarten			75		
davon Hort					

3. Fazit: Schaffung von Mehrwerten für das Quartier

Durch das Vorhaben wird eine stadtteilbedeutsame Betreuungseinrichtung ermöglicht, zusätzlicher Wohnraum und eine öffentliche Grünfläche geschaffen sowie private und öffentliche Frei- und Spielflächen hergestellt. In der Gesamtschau erzeugt das Vorhaben einen Mehrwert für das Quartier und sollte befürwortet werden.

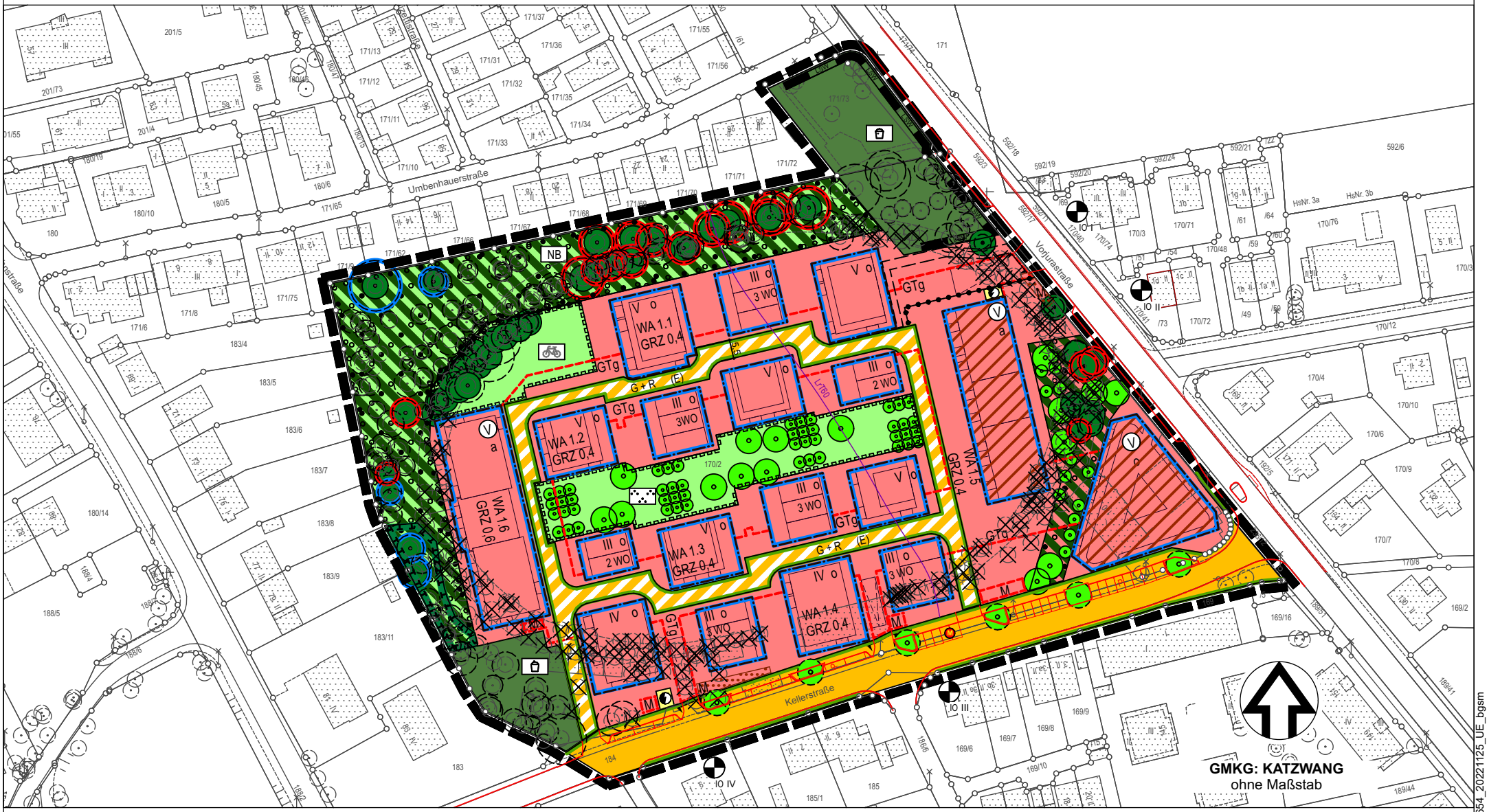
Aufwertungspotential	nicht erfüllt	teils erfüllt	erfüllt	übererfüllt
soziale Infrastruktur				XX
öffentliches Grün		X		
neuer Wohnraum			X	
Stärkung Nachbarschaft			X	
Durchlässigkeit			X	
geförderter Wohnungsbau		X		
Aufwertung Freiraum			X	
neue Eingangssituation			X	
FAZIT	Gesamtvorhaben erzeugt Mehrwert für das Quartier			

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4654 "EHEMALIGE RADRENNBAHN"

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

NÜRNBERG

Ö 4



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

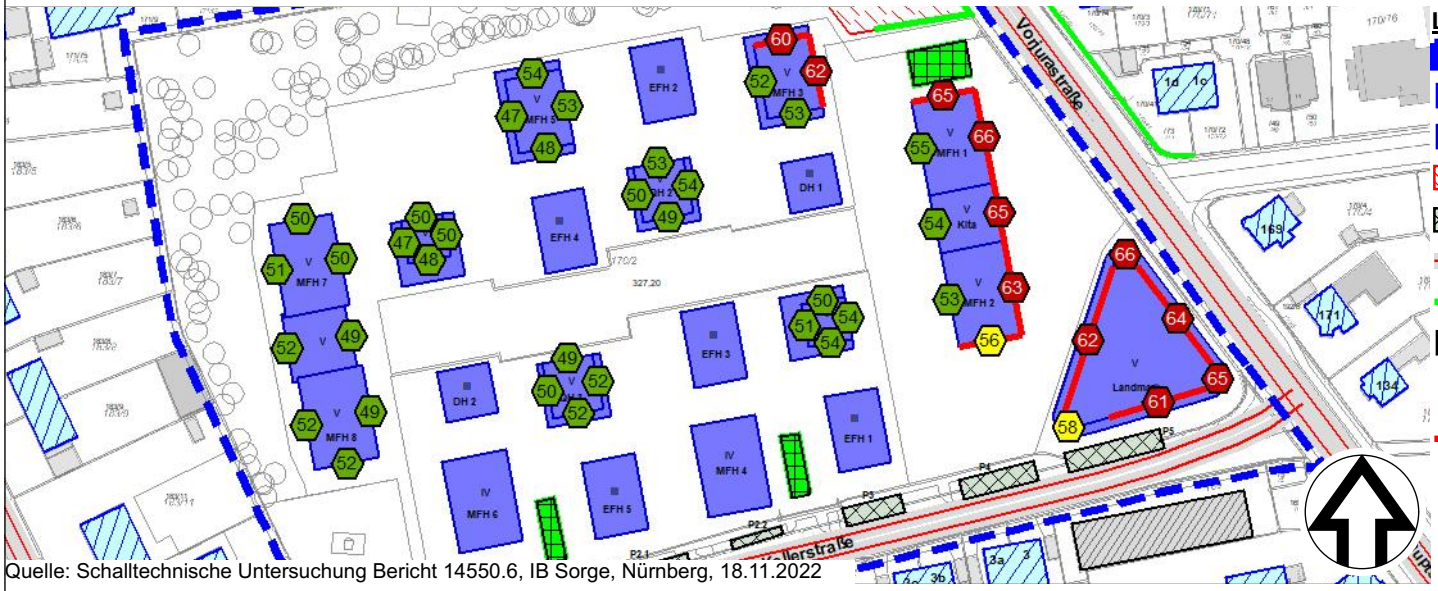
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

PLANNAME: 4654_20221125_UE_bgsm

BEIPLAN 1

M 1:1.750

Gebäudelärmkarte für das 4. OG, Beurteilungszeitraum tags (6.00 bis 22.00 Uhr)



Legende

- Geltungsbereich BPlan 4654
- Bestandsbebauung
- geplante Bebauung
- Spielplatz (geplant)
- öffentl. Stellplätze (geplant)
- Straße
- LS-Wände (Bestand/neu)
- Tiefgaragendeckel (geplant)
- Fassadenpunkt (berechnet)
- Fassade mit Überschreitung der DIN 18005

Berechnungsergebnis

Farbskala:

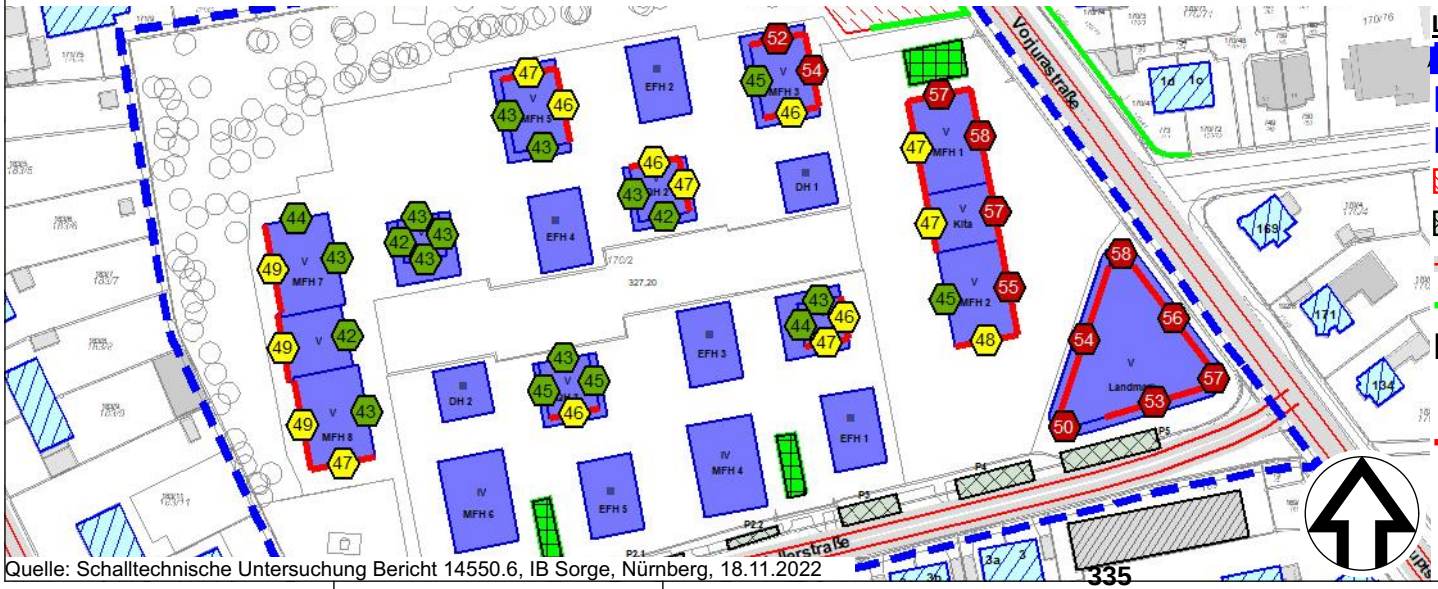
- DIN 18005 eingehalten
- Abwägungsbereich: DIN 18005 überschritten, aber 16. BImSchV eingehalten
- 16. BImSchV überschritten

Quelle: Schalltechnische Untersuchung Bericht 14550.6, IB Sorge, Nürnberg, 18.11.2022

BEIPLAN 2

M 1:1.750

Gebäudelärmkarte für das 4. OG, Beurteilungszeitraum nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)



Legende

- Geltungsbereich BPlan 4654
- Bestandsbebauung
- geplante Bebauung
- Spielplatz (geplant)
- öffentl. Stellplätze (geplant)
- Straße
- LS-Wände (Bestand/neu)
- Tiefgaragendeckel (geplant)
- Fassadenpunkt (berechnet)
- Fassade mit Überschreitung der DIN 18005

Berechnungsergebnis

Farbskala:

- DIN 18005 eingehalten
- Abwägungsbereich: DIN 18005 überschritten, aber 16. BImSchV eingehalten
- 16. BImSchV überschritten

Quelle: Schalltechnische Untersuchung Bericht 14550.6, IB Sorge, Nürnberg, 18.11.2022

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4654 „EHEMALIGE RADRENNBAHN“

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

Vom …

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

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), 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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436), 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 die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 8. November 2022 (GVBl. S. 650)

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4654

§ 1

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

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

3. Bauweise

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

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen dürfen überschritten werden durch:

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

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

5. Abstandsflächen

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

6. Nebenanlagen

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

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

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

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

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

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

7. Tiefgaragen mit ihren Zufahrten

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

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

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

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

8. Geförderter Wohnungsbau

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

9. Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser

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

10. Grünordnung

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

10.2. Erhaltenswerter Baumbestand

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

10.3. Zu Pflanzende Bäume auf Privatflächen

Die Neupflanzung von Bäumen wird wie folgt festgesetzt:

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

Auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke

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

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

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

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

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

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

10.4. Zu pflanzende Straßenbäume

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

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

10.5. Wurzelraum

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

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

10.6. Tiefgaragenüberdeckung

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

10.7. Versickerungsfähige Beläge

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

10.8. Dachbegrünungen

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

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

10.9. Fassadenbegrünung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.2. Zum Schutz des Plangebietes vor Schienenverkehrslärm sind die baulichen Anlagen im Teilgebiet WA 1.6 bis zum Jahr 2030 im Rohbau mit fünf Geschossen und Fenstern zu errichten.

12.3. Grundrissorientierung:

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind nach Möglichkeit auf die gegenüber den bestehenden Schienenverkehrswegen westlich des Plangebietes sowie den östlich den Plangebietes verlaufenden bestehenden Straßenverkehrswegen abgewandten Fassadenabschnitten zu orientieren.

In Wohnungen von Gebäuden in den Teilgebieten WA 1.5 und WA 1.6 des Plan- gebietes

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

jeweils mindestens ein Fenster auf die gegenüber den vorgenannten Verkehrswegen abgewandten Fassadenabschnitte zu orientieren bzw. zur verkehrslärmabgewandten Seite auszurichten.

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

12.4. Passive Schallschutzmaßnahmen:

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

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

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

12.5. Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen

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

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

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

12.6. Schutz von Außenwohnbereichen

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

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

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

Für Gebäude bzw. bauliche Anlagen mit Wohnnutzung mit nicht baulich verbundenen Außenwohnbereichen gelten die vorstehenden Regelungen sinngemäß.

12.7. Tiefgaragenzufahrten

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

12.8. Lärmschutzwand Spielplatz

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

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

13. Geländemodellierung, Abgrabungen, Aufschüttungen

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

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

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

14. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen/ Örtliche Bauvorschriften

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

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

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

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

15. Einfriedungen

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

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

§ 3
Hinweise

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

§ 4

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

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

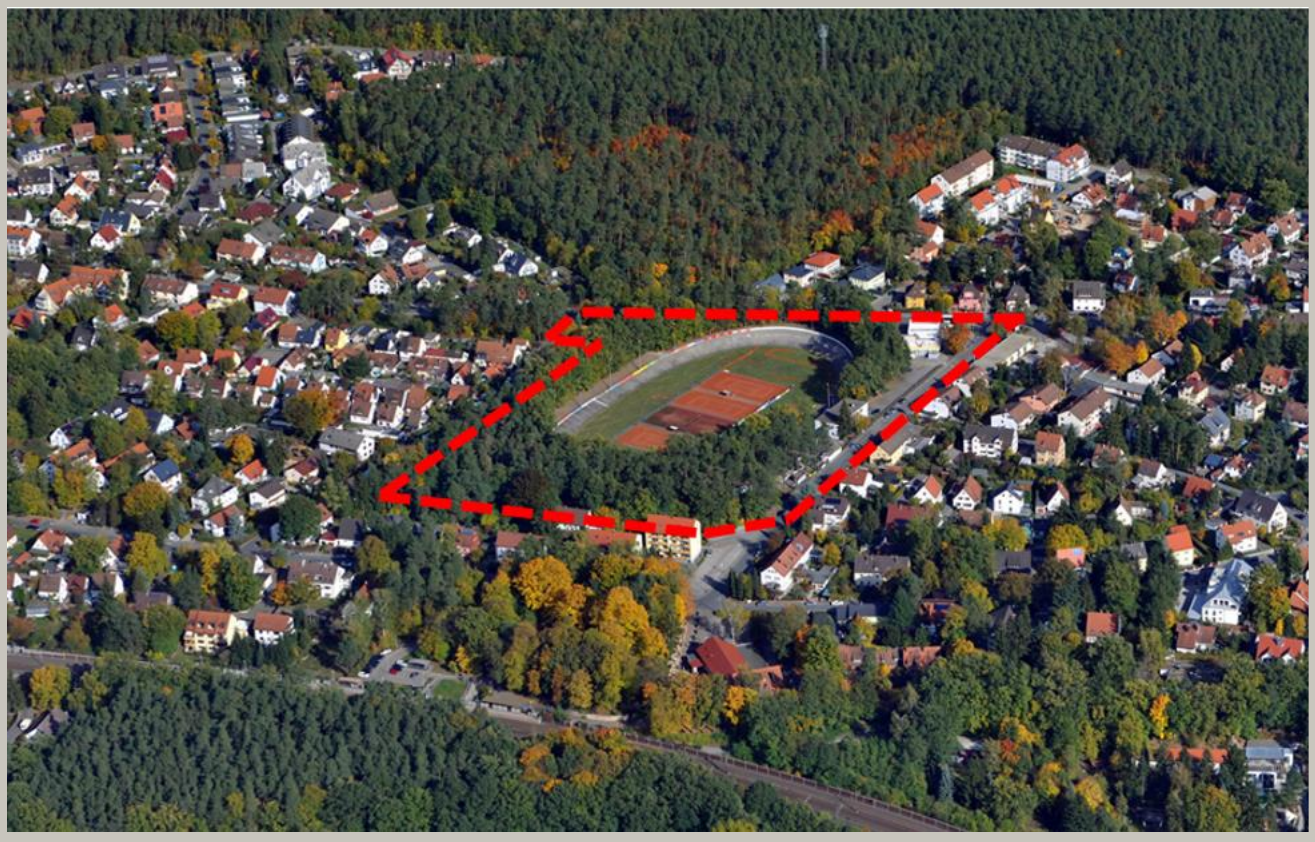
Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4654

„EHEMALIGE RADRENNBAHN“

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

Stand November 2022



© Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz

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

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 5

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

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 6

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 8

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 8

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 21

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 23

I.4. PLANUNGSKONZEPT 25

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 25

I.4.2. BAUSTRUKTUR 25

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 26

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY 27

I.4.5. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG 27

I.4.6. GRÜNORDNUNG 28

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ 37

I.4.8. DENKMALSCHUTZ 47

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 47

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 47

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 48

I.5.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 49

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN 50

I.5.5. NEBENANLAGEN 50

I.5.6. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSTIEFGARAGE MIT IHREN ZUFAHRTEN 50

I.5.7. GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU 51

I.5.8. RÜCKHALT UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER 51

I.5.9. GRÜNORDNUNG 52

I.5.10. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 56

I.5.11. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (IMMISSIONSSCHUTZ) 56
I.5.12. GELÄNDEMODELLIERUNG, ABGRABUNGEN, AUFSCHÜTTUNGEN 58
I.5.13. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN 58
I.5.14. EINFRIEDUNGEN 59
I.5.15. MIT GEH-, FAHR-, NUTZUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN 59
I.6. UMWELTBERICHT 59
I.7. BETEILIGUNGEN 60
I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 60
I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 61
I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 61
I.8. PETITIONEN/ EINWÄNDE 61
I.8.1. VERKEHR 61
I.8.2. BAUMERHALT 62
I.8.3. DENKMALSCHUTZ 62
I.9. PLANRECHTFERTIGUNG / AUSWIRKUNGEN / ABWÄGUNG / MASSNAHMEN: 62
I.10. KOSTEN 68

QUELLEN

- Statistischer Monatsbericht der Städte Nürnberg und Fürth vom Mai 2018, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
- Auszug aus den innergebietlichen Strukturdaten Nürnberg 2017, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
- Wohnungsmarktbeobachtung 2019, 31.12.2018, Herausgeber: Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat - Stab Wohnen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2013, Bayerische Staatsregierung
- FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung, ANUVA Oktober 2016/Januar 2019,
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, ANUVA, Nürnberg, 15.03.2016
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, ANUVA, Nürnberg, 25.07.2022
- Faunistische Dokumentation, ANUVA, Nürnberg, 25.10.2016
- Geotechnischer Bericht, Büro für Umweltfragen GmbH, Gauting, 12.07.2019
- Orientierende Untersuchung Boden und Bodenluft Tankstelle, Büro für Umweltfragen GmbH, Gauting, 01.12.2016
- Kurzbericht Aushubüberwachung Tankstelle, Büro für Umweltfragen GmbH, Gauting, 19.06.2020
- Tankstellenrückbau Vorjurastraße180, Stellungnahme Stadt Nürnberg, Umweltamt, 07.08.2020
- Verkehrsuntersuchung, gevas humberg und partner, München, 20.10.2022
- Schalltechnische Untersuchung Bericht 14550.6, IB Sorge, Nürnberg, 18.11.2022
- Gutachten Habitatumsiedlung, ISB Urban Forestry, Altdorf, 14.06.2021
- Plan Umsetzungskonzept CEF-Maßnahmen, WLG Wollborn LandschaftsArchitekten GmbH, Nürnberg, 15.07.2021
- Übersichtsplan Baumfällungen/ Baumpflanzungen WLG Wollborn Landschaftsarchitekten GmbH, Nürnberg 07.06.2021
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept, WLG Wollborn LandschaftsArchitekten GmbH, Nürnberg, 08.04.2021
- Freiflächenrahmenplan, WLG Wollborn LandschaftsArchitekten GmbH, Nürnberg, 08.04.2021
- Umweltbericht 1. Fassung, bgsm Architekten Stadtplaner, München, Februar 2019
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP), Stadt Nürnberg, Referat für Umwelt und Gesundheit Umweltamt, Nürnberg 1996
- Masterplan Freiraum, Stadt Nürnberg, Referat für Umwelt und Gesundheit Umweltamt, Nürnberg, November 2014
- Stadtklimagutachten, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, Mai 2014

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4654

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

I. PLANBERICHT

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

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

Das Grundstück der ehemaligen Radrennbahn mit der Fl. Nr. 170/2, Gemarkung Katzwang, das ca. 2,86 ha umfasst, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4025, der seit dem 19.01.1972 rechtsverbindlich ist. Dieser Bebauungsplan steht der gewünschten städtebaulichen Entwicklung entgegen. Daher ist eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung. Das Gebiet der Radrennbahn ist allseitig von Bebauung umgeben und durch die Radrennbahn mit ihren zugehörigen Gebäuden und der Tribünenanlage bereits baulich geprägt. Das vorliegende Vorhaben dient der Wiedernutzbarmachung und dem Flächenrecycling (dem Prozess der Wiederherrichtung einer Fläche) nach Aufgabe der bisherigen Nutzung als Radrennbahn sowie der Nachverdichtung des Areals. Es dient damit der Innenentwicklung und trägt dem sparsamen Umgang mit der begrenzten Ressource Boden/ Fläche (§§ 1 Ans. 6 Nr. 7 und 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung.
Die Überplanung einer unbebauten Fläche nach § 13a BauGB kann erfolgen, wenn die mit dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) das Maß von 20.000 m² nicht überschreitet. Bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO bleiben Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO diesbezüglich ohne Berücksichtigung. Gleiches gilt für festgesetzte Straßenverkehrsflächen.
Für das vorliegende Plangebiet ist festzustellen, dass die Entwicklung des Wohngebiets bezüglich der anrechenbaren Grundfläche unter der 20.000 m² Grenze bleiben wird. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich für die allgemeinen Wohngebiete eine Fläche von insgesamt ca. 18.125 m², bei einer zulässigen GRZ von 0,4 ergibt sich daraus eine maximale anrechenbare Grundfläche von 7.250 m².
Weiterhin wird durch die Planung keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Es bestehen ferner keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB

genannten Schutzgüter (FFH, Natura 2000). Weitergehend sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten (§ 13 a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB). Beeinträchtigungen der weiteren Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden ebenfalls im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Bebauungsplanverfahren gutachterlich geprüft. Etwaige Beeinträchtigungen können durch Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

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

Die vorliegende Begründung bezieht sich auf den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 4654 „ehemalige Radrennbahn“. Der gültige Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

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

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

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität wurde im Vorfeld des Einleitungsbeschlusses ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Die Preisgerichtssitzung fand hierzu am 16.05.2018 statt. Das Preisgericht hat dabei einstimmig einen ersten Preis an die Architektengemeinschaft EAA Europe-Asia-Architects GmbH, Regensburg, und Architekturbüro Hanna, Schwanstetten, mit WLG Wollborn Landschaftsarchitekten GmbH, Nürnberg, vergeben. Am 19.07.2018 wurde das Wettbewerbsergebnis dem Stadtplanungsausschuss präsentiert. Das Siegerkonzept wurde nach Überarbeitung dem Bebauungsplan Nr. 4654 zugrunde gelegt.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern soll sich die Entwicklung des Siedlungswesens in den Verdichtungsräumen, ausgehend von den Kernstädten, entlang den Entwicklungsachsen und leistungsfähigen Verkehrswegen, insbesondere den schienengebundenen Trassen des Personennahverkehrs, vollziehen (Regionalplan Region Nürnberg LEP B V 1.1.8). Das Planvorhaben entspricht dieser Zielsetzung.

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

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

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

- Schaffung bezahlbaren Wohnraumes mit hoher städtebaulicher Qualität
- Soziale Durchmischung durch Angebot von unterschiedlichen Wohnformen
- Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes mit hoher Aufenthaltsqualität im Grünen

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

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Ortsbild / Topographie

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

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

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

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

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

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Die Nutzung der Radrennbahn wurde 2017 mit den letzten dort ausgetragenen Radmeisterschaften eingestellt. Die Radrennbahn besteht aus einer 400 m langen Rundstrecke sowie den darum angeordneten Zuschauertribünen. Sie weist Traversen von ca. 2,0 m (Nord- und Südtribüne) bis 5,0 m (Steilkurven Ost und West) Höhe auf.

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

I.3.1.3. Verkehr

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

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

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

I.3.1.4. Sozialstruktur

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

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

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

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.
Im Osten grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet Eichenwaldgraben / Stockweiher und im Westen an die Landschaftsschutzgebiete Rednitztal Mitte und Nördlicher Ab-

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

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt (ANUVA, Nürnberg, vom 23.07.2021), um die Auswirkungen der Bebauung auf artenschutzrechtlich relevante Arten abzuschätzen (Siehe unten Pkt. Tiere. Pflanzen, biologische Vielfalt).

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

<u>Fläche</u>
Ausgangssituation
Durch die bisherige Nutzung des Areals der ehemaligen Radrennbahn als Sportstätte mit Vereinsheim an der Kellerstraße, Kassenhäuschen und Tribünenbereich für bis zu 15.000 Zuschauer, zeichnet sich das Planungsgebiet durch eine starke Überformung und Versiegelung aus. Die ehemalige Rennbahn wird gerahmt von einem teils alten Baumbestand. In der südöstlichen Ecke des Planungsgebietes im Kreuzungsbereich Kellerstraße / Vorjurastraße befand sich zu Beginn des Verfahrens eine Tankstelle.

Auswirkungen / Prognose
Es erfolgt keine Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Eingriffe in naturbelassene Flächen für die Umwandlung in Siedlungs-, Verkehrs- und Grünflächen werden auf ein Minimum reduziert. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bei gleichzeitiger Nutzung bestehender Verkehrsflächen. Das Vorhaben dient der Wiedernutzbarmachung und dem Flächenrecycling (dem Prozess der Wiederherrichtung einer Fläche) nach Aufgabe der bisherigen Nutzung.
Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden daher nicht erwartet. Eingriffe erfolgen nur unter Abstimmung und Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Kartierergebnisse.

<u>Boden</u>
Ausgangssituation
Das Planungsgebiet weist aufgrund seiner bisherigen Nutzung einen mittleren Versiegelungs-/ Verdichtungsgrad auf. Neben der Rennbahn mit ihren Nebenanlagen, dem Vereinsheim und den Tribünen, ist auch der Innenbereich, der durch ein Tunnelbauwerk erschlossen wird, viele Jahre als Tennisanlage genutzt worden. Die Tennisanlage wird umgeben von Rasenflächen. Durch die ehemalige Nutzung des Geländes als Sportstätte erfolgten außerdem in der Vergangenheit bereits einige Eingriffe in das ursprüngliche Gelände. In dem eigentlich relativ ebenen Grundstück wurde zum Zwecke der Errichtung einer geneigten Radrennbahn vorhandenes Bodenmaterial zu Traversen aufgeschüttet, befestigt und bepflanzt.

Das Plangebiet befindet sich regionalgeologisch im Nürnberger Becken und ist im Untergrund gemäß Geologischer Karte durch Sandstein-Tonstein-Wechselfolgen mit Dolomitsteinlagen des Sandsteinkeupers geprägt, welche durch quartäre Flug- und Decksande überdeckt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine geotechnische Untersuchung durch BfU (Büro für Umweltfragen GmbH, 12.07.2019) durchgeführt.

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

Auswirkungen / Prognose
Im Rahmen der Wohngebietsentwicklung werden alle baulichen Einrichtungen auf dem Plangebiet abgerissen und der Geländeverlauf entsprechend des Rahmenplanes angepasst.
Die Planung sieht eine Tiefgarage vor, die unterirdisch die einzelnen Bauräume ringartig verbindet und eine unversiegelte Binnenzone für eine Grünfläche zulässt. Damit werden bisher unversiegelte Flächen über- oder unterbaut. Gleichzeitig werden jedoch im Bereich der Vereinsgebäude, der ehemaligen Tennisanlage sowie im Bereich der Betonpiste und auch der Tribünenbereiche Flächen entsiegelt. Insbesondere im nördlichen Teil werden die Böschungen gesichert und in die Freiflächengestaltung integriert. Auch im Bereich der zentral angeordneten Grünfläche bleibt ein größerer Anteil des Planungsgebietes unversiegelt.
Im Bauvollzug ist folglich auch mit einer umfassenden und ordnungsgemäßen Entsorgung stärker belasteter Bodenpartien zu rechnen. Dies führt zu einer Verringerung der Bodenbelastungen und beseitigt potenzielle Restrisiken für eine Grundwasserverunreinigung (Wirkungspfad Boden-Grundwasser).
Im Hinblick auf baubedingte Auswirkungen ist eine Verdichtung von Boden durch Baumaschinen sowie eine Flächeninanspruchnahme innerhalb des Planungsgebietes zu erwarten. Durch Umsetzung der formulierten konfliktmindernden Maßnahmen (I.4.6.2) können Auswirkungen auf das Schutzgut Boden minimiert werden.
Insgesamt können die Auswirkungen für das Schutzgut Boden gegenüber der Bestandsituation der Sportfläche als nicht erheblich eingestuft werden.

<u>Sanierungsbericht Tankstelle (Stellungnahme Stadt Nürnberg, Umweltamt vom 30.06.2020)</u>
Im Rahmen der orientierenden Altlastenerkundung (Büro für Umweltfragen GmbH 01.12,2016) wurden im Bereich der relevanten Kontaminationsverdachtsflächen (Tankanlagen, Abscheider, Zapfsäulen, Hebebühne) insgesamt 12 Rammkernsondierungen abgeteuft und das vorhandene Bodenmaterial bzw. die Bodenluft auf tankstellenspezifische Parameter untersucht (MKW, BTEX, PAK, Schwermetalle, MTBE, PCB). Hierbei konnten lediglich im Bereich der nordwestlichen Benzinzapfsäule und des 3 m³-Heizöltanks geringfügig erhöhte MKW-Konzentrationen nachgewiesen werden. BTEX war einmalig im Bereich des Abscheiders auffällig.

Im Zuge der aktuellen Tankstellenstilllegung (Kurzbericht Aushubüberwachung, BfU, 19.06.2020) wurden alle tankstellenspezifischen Einrichtungen unter fachgutachterlicher Begleitung zurückgebaut (3x Abscheider, Zapfsäulen, Tanks: 3 m³ Heizöl unterirdisch, 30 m³

Benzin unterirdisch, 30 m³ Benzin unterirdisch, 10 m³ Benzin unterirdisch, 20 m³ Diesel unterirdisch, 1 m³ Altöl unterirdisch). An den Aushubsohlen und –wänden wurden beweissichernde Proben zur Überprüfung der Schadstofffreiheit entnommen und auf MKW, BTEX, LHKW, PAK und MTBE) untersucht. In keiner der 21 untersuchten Beweissicherungsproben konnten noch erhöhte Schadstoffgehalte gemessen werden. Alle Werte lagen unter der Nachweisgrenze. Das Aushubmaterial (rund 700 m³) wurde an acht Haufwerken beprobt und entsprechend der abfallrechtlichen Deklaration fachgerecht verwertet bzw. entsorgt. Zur Wiederverfüllung der Baugruben wurde auf Grundlage der nachgereichten Unterlagen unauffälliges LAGA Z0-Bodenmaterial verwendet.

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

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

Wasser
Ausgangssituation
Natürliche Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden, ebenso wenig vorläufig gesicherte oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete.

Etwa 250 m westlich fließt die Rednitz, deren festgesetztes Überschwemmungsgebiet sich nicht Richtung Planungsgebiet erstreckt. In ca. 900 m Entfernung im Nordosten verläuft der Main-Donau-Kanal.
Bei der orientierenden Untersuchung des Bodens und der Bodenluft (BfU, 2016) wurde im Bereich der Tankstelle in Tiefen bis 5,5 m unter GOK kein Grundwasser erbohrt. Bei den Bohrungen im Bereich der Radrennbahn wurde Wasser in einer Tiefe von 4,65 m unter GOK angetroffen. Das Planungsgebiet befindet sich in keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet, in keiner Trinkwasser- oder Heilquellschutzzone und in keinem Hochwasserrisikogebiet. Eine Beeinflussung des Grundwasserstandes durch die Unterbauung mit einer Tiefgarage ist auf Grund der Grundwasserflurabstände nicht zu erwarten.

Auswirkungen/ Prognose
Aufgrund der angetroffenen Bodenschichten wurde die Versickerung von Niederschlagswasser geprüft. Ergebnis ist, dass eine Versickerung über die belebten Bodenzonen nur eingeschränkt möglich ist. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und auch der Überflutungsschutz im Falle eines Starkregenereignisses geprüft (siehe Pkt. I.4.5).

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

Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

Pflanzen
Ausgangssituation
Die Radrennbahn ist in großen Teilen von einem älteren Baumbestand mit den Hauptbaumarten Eiche und Kiefer umgeben, wovon 32 Bäume mindestens eine Kleinhöhle aufweisen. Die Vitalität der Bäume im Plangebiet variiert stark: So ist in den nächsten Jahren, aufgrund des hohen Baumalters und der vergangenen Trockenheitsperioden, insbesondere mit der Abgängigkeit einiger Kiefern zu rechnen.

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

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung (ANUVA; Juni 2021) wurden die artenschutzrechtlich relevanten Arten hinsichtlich ihrer Betroffenheit durch das Bauvorhaben untersucht. Unter Berücksichtigung der bekannten Verbreitung und der Lebensraumausstattung im Eingriffsbereich sind keine Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs Nr. IV der FFH-Richtlinie zu erwarten.

Auswirkungen / Prognose
Die ursprünglich vorgesehenen erheblichen Eingriffe in die Böschungsbereiche und damit verbundene Eingriffe in den dort vorhandenen Baumbestand konnten im Planungsprozess durch eine Verschiebung der Baukörper Richtung Kellerstraße im nördlichen Bereich des Gehölzsaums deutlich reduziert werden. So kann ein zusammenhängender Teil des Biotops gemäß ABSP erhalten bleiben und wird über die Festsetzung als naturbelassener Bereich darüber hinaus auch rechtlich gesichert.
Gleichwohl sind Eingriffe in den Baumbestand vor allem im südlichen und östlichen Bereich erforderlich, um die Entwicklung des Plangebiets zu ermöglichen. Von den insgesamt ca. 390 Bäumen mit einem Stammumfang (StU) von über 40 cm, die auf dem Gelände erfasst wurden (ANUVA 2016), sind nach dem aktuellen Stand des Bebauungsplans 175 Bäume zur Fällung vorgesehen, davon 132 Bäume mit StU > 80 cm (siehe Übersichtsplan unter I.5.9). Die Fällung der Bäume bedingt sich aus dem Rückbau der Radrennbahn (Betonpiste) mit ihren dazugehörigen Gebäuden und der Tribüne und den damit verbundenen Eingriffen in den Wurzelraum der Bäume im Bereich der Tribünenböschung und Steilkurven der Rennbahn. Nach Entfernung der Betonpiste müssen die bestehenden Böschungen angepasst werden: Die Böschungen werden dabei stark zurückgenommen, um zum einen – insbesondere im Bereich der ehemaligen Steilkurven – die Standsicherheit der Bäume zu gewährleisten und zum anderen die geplante Bebauung in den ehemaligen Böschungsbereichen zu ermöglichen. Der Rückbau ist somit notwendig, um einerseits bebaubare Bereiche zu schaffen und andererseits, um das Grundstück grundsätzlich zu erschließen Ebenfalls wurde eine Reduzierung der Bebauung auf den Bereich innerhalb der Betonpiste geprüft. Die Prüfung kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass das Projekt bei einer derartigen Reduzierung der Baufläche planerisch, wirtschaftlich und technisch nicht mehr darstellbar ist. So wäre eine geringfügige Bebauung in Anbetracht des bestehenden Wohnraummangels und der hervorragenden Anbindung an den ÖPNV nicht angemessen. Ferner könnten wichtige Potenziale einer nachhaltigen Stadtentwicklung – wie die Unterbringung einer Kindertagesstätte, die ebenfalls die Bedarfe der umliegenden Stadtgebiete abdeckt, ein dringend nötiger Ausbau der Grün- und Spielflächen sowie das Herstellen neuer Wegeverbindungen – nicht nutzbar gemacht werden. Eine reduzierte Bebauung stünde zudem in Widerspruch zum sparsamen Umgang mit der Ressource Boden. Des Weiteren wären auch bei einer verkleinerten Baufläche Eingriffe in die Traversen und damit verbunden, Eingriffe in den Baumbestand, nicht zu vermeiden, um das Gebiet grundsätzlich zugänglich zu machen. Da aufgrund des baulichen Zustands der Traversen bereits heute Handlungsbedarf besteht, ist unklar inwieweit bei einem Erhalt der Betonpiste Verkehrssicherungspflichten bzw. eine Instandhaltung des Dammbauwerks weitere Eingriffe in den Baumbestand auslösen würden. Hinsichtlich einer reduzierten Bebauung auf den Bereich innerhalb der Betonpiste muss zuletzt auch die Frage nach der städtebaulichen Qualität gestellt werden – eine Vernetzung mit der Nachbarschaft wäre nicht gegeben, vielmehr würde ein isolierter Stadtbaustein entstehen.
Aus dem Eingriff in den Baumbestand resultierende Auswirkungen werden durch die Neupflanzung von 190 Laubbäumen 2. und 3. Wuchsordnung auf den neuen Freiflächen und im bestehenden Gehölzgürtel sowie weitere konfliktmindernde Maßnahmen (s. Tabelle I.4.6.2 Gebot der Vermeidung; Verminderung) zumindest langfristig gemindert. Das Gebiet

befindet sich nicht im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung. Aufgrund der hohen Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Pflanzen wurde die Baumschutzverordnung jedoch hilfsweise herangezogen, um die Anzahl der angestrebten Ersatzpflanzungen zu ermitteln. Die errechnete Anzahl von 190 Ersatzbäumen bildet den Orientierungswert für den Freiflächenrahmenplan. Alle Bäume werden im Konzept innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans untergebracht.

Tiere

Ausgangssituation

Im ABSP sind Teile des Gebietes als regional bedeutsame Lebensräume dargestellt. Aufgrund des umfänglichen Baumbestandes mit Höhlenvorkommen sind grundsätzlich unter den Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie Vorkommen von Baumhöhlen und Gebäude bewohnenden Fledermausarten zu erwarten sowie außerdem die Zauneidechse. Die Vorkommen folgender Tiergruppen wurden im Rahmen einer Faunistischen Dokumentation (ANUVA, Oktober 2016, Dezember 2021) untersucht:

- Vögel
- Fledermäuse
- Zauneidechsen
- Käfer (Eremit)

Vögel

„Im Rahmen der insgesamt 8 Erfassungen zwischen Februar und Juni 2019 wurden insbesondere weit verbreitete Höhlenbrüter nachgewiesen, z.B. Blau- und Kohlmeise, Kleiber, Gartenbaumläufer sowie Grün- und Kleinspecht, die von der Rodung der Baumbestände betroffen sind.

Die im Eingriffsbereich nachgewiesenen Spechte (Grünspecht, Kleinspecht) sind hier nur Nahrungsgäste. Geeignete Lebensräume mit Höhlenbäumen hat der Kleinspecht sicher im nordwestlich anschließenden Nürnberger Reichswald, der Grünspecht ebenfalls in der näheren Umgebung. Daher wurden die Spechte als eingriffsunempfindlich abgeschichtet.“ (saP, ANUVA, Stand: 23.07.2021, ergänzt 07.04.2022, S. 32)

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

Fledermäuse

Von den im Rahmen der Untersuchung festgestellten Fledermausarten sind vor allem die Baumhöhlen und Spalten bewohnenden Arten (u.a. Großer Abendsegler, Kleinabendsegler, Fransenfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und die Rauhautfledermaus) durch die Rodung von Bäumen betroffen und deshalb eingriffsempfindlich. Als Grundlage zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials wurden im Jahr 2016 verschiedene Kartierungen durchgeführt und dabei u.a. Fledermausquartiere der Art Großer Abendsegler in einer Eiche Nr. 5 und einer danebenstehenden Kiefer 386 (Bericht ANUVA, 2016) gefunden. Im Rahmen einer Kontrollbegehung 2019 wurden diese erneut festgestellt.
Ebenfalls als eingriffsempfindlich betrachtet werden gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung (ANUVA; Juni 2021) das Braune Langohr, das große Mausohr und die Nordfledermaus. Die Wasserfledermaus wurde zwar nicht auf Artniveau nachgewiesen, ist aber in der Rufgruppe „Gattung Myotis“ und aufgrund ihrer weiten Verbreitung im Stadtgebiet Nürnberg wahrscheinlich, weshalb sie ebenso als eingriffsempfindlich betrachtet wird.

Zauneidechsen

Während der Geländeerhebungen 2016 konnte keine Zauneidechse erfasst werden.

Der Bereich um die Rennbahn ist geprägt durch offene Bodenstellen, welche durch den dichten Baumbestand jedoch stark beschattet werden. Des Weiteren ist der Boden an diesen Stellen verdichtet. Somit ist die Eignung dieses Bereiches als Zauneidechsenlebensraum eher gering. Die Tribüne ist in Südexposition wärmebegünstigt, jedoch durch die hohen Stufen, die Abgrenzung zur Vegetation und den verdichteten Boden ebenfalls als Lebensraum für die Zauneidechse nur wenig geeignet.

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

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

Allerdings werden vorhabenbedingt 18 Höhlenbäume mit mindestens ebenso vielen Baumhöhlen gefällt. Daher werden die nachgewiesenen und potenziell im Eingriffsbereich vorkommenden Höhlenbrüter als eingriffsempfindlich betrachtet. Gleiches gilt für den Verlust von Nistplätzen für den Hausrotschwanz. Die im Eingriffsbereich nachgewiesenen Spechte (Grünspecht, Kleinspecht) sind hier nur Nahrungsgäste. Geeignete Lebensräume mit Höhlenbäumen hat der Kleinspecht gesichert im nordwestlich anschließenden Nürnberger Reichswald, der Grünspecht ebenfalls in der näheren Umgebung. Daher wurden die Spechte als eingriffsunempfindlich abgeschichtet (siehe Pkt. I.4.6.4 Artenschutz).
Durch den Abbruch aller Gebäude im Eingriffsbereich kommt es zu Verlusten von potenziellen Spaltenquartieren für Zwergfledermäuse an den Außenfassaden sowie von Nistplätzen der Gebäudebrüter. Bei Abriss der vorhandenen Gebäude kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Fledermaus sich hinter einer Blende oder Verschalung des Sportheims oder an den Garagen versteckt und so den Tag über ruht. Daher sind Fledermäuse ebenfalls als eingriffsempfindlich einzustufen.

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

Die Planung hat Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere. Durch geeignete Minimierungs-, Vermeidungs-, CEF- sowie FCS-Maßnahmen werden diese kompensiert. Über den städtebaulichen Vertrag wird ein Monitoring der Maßnahmen gesichert.

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 ggf. auch in Bezug auf das Schutzgut Landschaft gegeben.
Die Auswirkungen der Planung sind mit der Zielsetzung eines im Rahmen der Planung möglichst umfänglichen Baumerhalts und der geplanten Baumneupflanzungen begrenzt. Die Planung sieht ein differenziertes Freiflächenangebot mit intensiv und extensiv genutzten Bereichen vor.

Landschaftsbild
Ausgangssituation
Das Planungsgebiet liegt nach ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm) in der naturräumlichen Haupteinheit „Stadtgebiet Nürnberg Fürth“. Damit wird im ABSP auch die gemischte städtische Siedlungsstruktur beschrieben. Das Umfeld der ehemaligen Radrennbahn wird geprägt durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Des Weiteren finden sich jedoch auch Geschosswohnungsbauten. Das Planungsgebiet ist gekennzeichnet durch die Sportfläche der ehemaligen Radrennbahn. Diese wird nahezu vollständig durch einen ausgeprägten Gehölzbestand (Hauptbaumarten Eiche und Kiefer) umgeben, der somit das Landschaftsbild ganz wesentlich prägt. Nur im Süden im Bereich des ehemaligen Vereinsheims ist der „Baumrahmen“ unterbrochen und die Blickbeziehung zum Vereinsgelände geöffnet. Über die Freiflächen mit Baumbestand besteht eine naturräumliche Verbindung zwischen dem SPA-Gebiet Nürnberger Reichswald und dem Landschaftsschutzgebiet Eichenwaldgraben/Stockweiher im Osten dem Landschaftsschutzgebiet Rednitztal-Mitte und dem FFH-Gebiet Rednitztal / Waldbiotop im Westen.

Auswirkungen/ Prognose
Die für das Landschaftsbild bedeutsamen, rahmenden Gehölzbestände bleiben im Norden und Westen des Gebiets weitestgehend erhalten, im Süden und Osten kann der Baumbestand zu großen Teilen nicht erhalten werden. Der Rückbau der Radrennbahn einschließlich der dazugehörigen Gebäude und Tribüne ist notwendig, um hierauf überbaubare Grundstücksflächen und nutzbare Freiflächen zu realisieren. Die Anordnung der Gebäude auf dem Gebiet orientiert sich am Fußabdruck der ehemaligen Rennbahn, um so eine dem historischen Ort angemessene Reminiszenz an die alte Radrennbahn zu bewahren. Durch die Neupflanzung von 190 Laubbäumen wird der Baumverlust ausgeglichen. Die Ersatzbaumpflanzungen sind auch im Hinblick auf die Vernetzung zwischen den angrenzenden Naturräumen, dem östlich gelegenen Nürnberger Reichswald und dem westlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet Rednitztal, bedeutsam. Die zentrale gelegene Grünfläche bildet hier einen ergänzenden Trittstein in der Vernetzung der Grünstrukturen.
Die Wohnbebauung ist durch die angrenzenden Erschließungsstraßen und den Erhalt des Gehölzsaumes im Norden und Westen weiterhin von der Umgebungsbebauung deutlich abgesetzt, so dass es eine eigene moderne Formen- und Architektursprache entwickeln kann ohne dadurch das Orts- und Landschaftsbild zu stören.

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

Mensch / Erholung
Ausgangssituation
Im Planungsbereich Nr. 36 – Reichelsdorf, Reichelsdorfer Keller besteht nach dem Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ ein Fehlbedarf an Spielflächen von ca. 3 ha sowie nach dem „Masterplan Freiraum“ ein Defizit an öffentlichen Grünflächen von ca. 9 ha. Das Planungsgebiet war bisher zwar für die Erholung nutzbar, jedoch nicht frei zugänglich, sondern nur im Rahmen der Sportveranstaltungen. Eine öffentliche Durchwegung ist bislang nicht gegeben. Durch den angrenzenden Nürnberger Reichswald aber auch durch die Rednitzauen befinden sich in fußläufiger Entfernung ausgedehnte Freiflächen, die zur Naherholung zur Verfügung

stehen. Direkt nördlich an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich an der Umbenhauerstraße ein ca. 820 m² großer öffentlicher Kleinkinderspielplatz.

Auswirkungen/ Prognose
Das Planungskonzept sieht eine öffentliche Durchwegung des Plangebiets vor. Die zentrale, öffentlich zugängliche Grünfläche sowie der nördlich und westlich bestehend bleibende Gehölzsaum bilden eine Vernetzung zwischen der Rednitzaue und dem Nürnberger Reichswald. Im Rahmen der Bebauung wird der bestehende Kleinkinderspielplatz im Nordosten des Gebiets erweitert und ertüchtigt, ergänzend entsteht im Südwesten innerhalb des Geltungsbereichs ein zusätzlicher Spielplatz. Die Orientierungswerte für die Spiel- und Freiflächenversorgung gemäß Baulandbeschluss können zwar innerhalb des Plangebiets nicht vollständig abgedeckt werden, dennoch erfolgt durch die Entwicklung des Gebiets eine qualitative Aufwertung der vorhandenen Freiflächen, die in ein freiraumplanerisches Konzept eingebettet sind und durch neue Grün- und Freiflächen ergänzt werden.

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

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

Die Planung ist somit für die Störfallvorsorge ohne Belang.

Lokalklima
Ausgangssituation
Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine in Teilen stark verdichtete bzw. versiegelte Fläche. Gleichzeitig ist das Planungsgebiet jedoch auch in Teilen von Gebäuden freigehalten und von einem relativ dichten Gehölzsaum umgeben.
Im Masterplan Freiraum ist das Planungsgebiet bezüglich der Herausforderung Klimawandel / Klimaanpassung in Nürnberg auch als „potenzieller Kühlraum“ gekennzeichnet. Vor allem die Randbereiche des Planungsgebiets mit Baumbestand haben aufgrund ihrer Kühlwirkung im bebauten Siedlungsgebiet sowie ihrer CO_2-Speicherkapazität hohe bioklimatische Bedeutung.

Auswirkungen/ Prognose
Durch die Planung ist mit einer Zunahme der CO_2 Belastung (Heizung, Verkehr) zu rechnen. Laut Stadtklimagutachten der Stadt Nürnberg (2014) hat die Fläche bisher geringen Einfluss auf das Siedlungsgebiet und verfügt über eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung. Durch den Einsatz von Blockheizkraftwerken wird eine nachhaltige und effiziente Nutzung von Ressourcen ermöglicht. Die Nutzung der Flachdächer zur Energiegewinnung mittels Photovoltaikmodulen ist ebenfalls auch in Kombination mit Dachbegrünung möglich.
Die langfristige Perspektive zeigt gemäß gutachterlicher Ermittlung, dass durch die Neupflanzung von Laubbäumen sowie Dach- und Fassadenbegrünung und der Anlage von Vegetationsflächen die CO2-Speicherkapazität des Plangebiets langfristig höher ist, als bei einer ungesteuerten Weiterentwicklung des IST-Zustands.

Kultur- und Sachgüter
Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.
Im laufenden Bebauungsplanverfahren wurde im Rahmen einer Petition die Denkmaleigenschaft der ehemaligen Radrennbahn durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) geprüft. Grundlage der denkmalfachlichen Bewertung war eine intensive Auseinandersetzung mit der ehemaligen Radrennbahn sowohl aus architektur- als auch aus technik-

geschichtlicher Sicht sowie eine Literaturrecherche zu vergleichbaren nationalen und internationalen Anlagen. Das BLfD kommt in seiner Beurteilung zu dem Ergebnis, dass die ehemalige Radrennbahn aufgrund ihrer baulichen Besonderheiten (verhältnismäßig stark überhöhte Steilkurven und Zementfahrbahn) Denkmaleigenschaft aufweist. Eine Eintragung in die Denkmalliste ist bislang noch nicht erfolgt und wird von der Stadt Nürnberg auch nicht befürwortet.

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

Auswirkungen/Prognose

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

Eine Sportnutzung der als Baudenkmal eingestuften Radrennbahn ist zukünftig nicht mehr vorgesehen, da die Anlage nicht mehr den heute im Radrennsport vorherrschenden Standards entspricht. Um das Plangebiet bebaubar zu machen und die Zugänglichkeit sowohl für die Zeit des Baus als auch danach zu ermöglichen, muss die Anlage inklusive aller zugehörigen Einbauten abgerissen werden. Da sich die Bahn nicht mehr für eine dauerhafte

Nutzung durch den Radsport eignet, ist der hohe Sanierungsaufwand, um sie wieder nutzbar zu machen nicht gerechtfertigt. Ein bloßer Erhalt der Radrennbahn ohne eine geeignete weitere Nutzung ist dem Eigentümer wirtschaftlich nicht zumutbar. Ein Abrissantrag ist noch zu stellen. Die für den Abriss notwendige denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 6 DSchG wird von der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nürnberg unter Beteiligung des BLfD und der Heimatpflegerin erteilt. Von der Erteilung der Abrisserlaubnis wird ausgegangen.

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

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

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

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

Altlasten

Im Rahmen der geotechnischen Untersuchung BfU, 2016 wurde auch eine orientierende Untersuchung des Bodens und der Bodenluft hinsichtlich Schadstoffbelastungen im Bereich der ehemaligen Tankstelle durchgeführt. In den laboranalytisch untersuchten Bodenproben wurden keine erhöhten PAK, PCB, MTBE-, BTX- und Schwermetall-Konzentrationen festgestellt. Die im Bereich eines Heizöltanks ermittelten überschreitenden MKW Gehalte von 260 mg/kg TR konnten vertikal abgegrenzt werden. Des Weiteren wurden leicht erhöhte Arsen-Konzentrationen nachgewiesen, die aus gutachterlicher Sicht jedoch geogenen Ursprungs sind.
In den laboranalytisch untersuchten Bausubstanzproben wurden leicht erhöhte MKW-Konzentrationen festgestellt, die auf Tropfverluste bei Betankungsvorgängen zurückzuführen sind und lediglich abfallrechtliche Relevanz zeigen.
Die oberflächennah bestimmten, geringfügig erhöhten MKW- und Arsen-Konzentrationen stellen aufgrund der Versiegelung der Fahrbahn sowie des Rückhaltevermögens des Bodens keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Grundwasser, Boden und der Bodenluft dar.
Bei einem Aushub im Rahmen der Baumaßnahmen ist das Aushubmaterial in Haufwerke zu separieren, zu untersuchen und einer entsprechenden Entsorgung zuzuführen. Dies führt zu einer Verringerung der Bodenbelastungen und beseitigt potenzielle Restrisiken für eine Grundwasserverunreinigung (Wirkungspfad Boden-Grundwasser).

Lufthygiene

Im Zuge der flächendeckenden Messungen zur Luftqualität im Stadtgebiet von Nürnberg in den Jahren 2002 bis 2011 betrug der Mittelwert über das gesamte Stadtgebiet 34 µg/m³ NO_2. Das Planungsgebiet bzw. die angrenzenden Bereiche weisen hier Belastungen mit NO_2 von 36 µg/m³ als Flächenmittel der 1 km²-Rasterfläche auf.
Aufgrund der angewandten, diskontinuierlichen Messmethode und der Messzeiten (nur Messungen zu den verkehrsreicheren Tagzeiten, d.h. ohne Nachtmessungen) besitzt ein direkter

Vergleich mit dem Ganzjahresgrenzwert der 39. BImSchV (von 40 µg/m³) allerdings nur orientierenden Charakter.
Insgesamt herrscht im Gebiet eine lockere straßenbegleitende Bebauung vor, Grünstrukturen und Waldstücke im relevanten Umfeld haben eine Filterwirkung, demnach ist nach gegenwärtiger Einschätzung auch nicht mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV für Feinstaub (PM_{10}, $PM_{2,5}$) zu rechnen.
Durch die voranschreitende Umstellung der Kfz-Flotte auf reine E-Autos bzw. Hybridmodelle und dadurch gesunkene Emissionen könnte sich bei etwa gleich hohem Verkehrsaufkommen wie in den Messjahren die Belastungssituation mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen heute bereits etwas verbessert haben.
Dieser Effekt wird durch die Neubebauung und damit verbunden höheren lokalen Emissionen zwar voraussichtlich abgeschwächt bzw. eventuell auch umgekehrt, angesichts der vorherrschenden Grundbelastung ist die mit der Änderung der planerischen Nutzung einhergehende Veränderung der Luftqualität im Bereich des Bebauungsplangebietes jedoch nach gegenwärtiger Einschätzung als voraussichtlich nicht erheblich einzustufen.

Lärm

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

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

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

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

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

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

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

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 weist Nürnberg als Oberzentrum im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach aus. Auch im Regionalplan der Region Nürnberg ist Nürnberg als Oberzentrum dargestellt.
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 S. 1 ROG sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen und Grundsätze der Raumordnung im Rahmen planerischer Abwägungs- bzw. Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Die für die Planung relevanten raumordnerischen Vorgaben können dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie dem Regionalplan Region Nürnberg (RP 7) entnommen werden.
Das am 1.September 2013 in Kraft getretene LEP (einschließlich der am 01.01.2020 in Kraft getretenen Teilfortschreibung) sowie der Regionalplan der Region Nürnberg (RP 7) definieren u.a. folgende für die Bauleitplanung relevante Ziele und Grundsätze:

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

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

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

Der wirksame FNP der Stadt Nürnberg stellt das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans im Wesentlichen als Grünfläche dar. Der überwiegende Teil dieser Grünfläche (Bereich ehem. Radrennbahn) wird zudem mit der Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt. Umgeben wird das Plangebiet im Norden, Westen und Süden von der Darstellung einer Wohnbaufläche im FNP. Die östlich verlaufende Vorjurastraße wird als überörtliche bzw. örtliche

Hauptverkehrsstraße dargestellt, während der südliche Bereich des Plangebiets, die Kellerstraße, als der angrenzenden Wohnbaufläche zugehörig dargestellt wird.

Aufgrund der geplanten Festsetzungen von allgemeinen Wohngebieten im zentralen Bereich des vorliegenden Bebauungsplans, ist die Entwickelbarkeit aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB für diesen Bereich nicht gegeben.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt wird, ist der FNP gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne

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

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

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

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz/ Wasserschutz

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

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

I.3.2.2.b. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Art. 8 des BayDSchG bleibt von der Aufstellung dieses Bebauungsplans unberührt und ist im Zuge der Baumaßnahmen zu beachten.
Die ehemalige Radrennbahn weist nach Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege Denkmaleigenschaft auf. Ein Eintrag in die Liste der Baudenkmäler des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege ist bislang nicht erfolgt und wird von der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nürnberg, aufgrund der vorliegenden Planung auch nicht empfohlen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Erteilung einer Abrisserlaubnis gem. Art. 6 BayDSchG geprüft werden. Ein entsprechender Antrag wurde eingereicht.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Das Plangebiet ist in die soziale Infrastruktur eingebunden. An Infrastruktureinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe in der Straße Am Weißensee der AWO Kindergarten Kunterbunt, Richtung Süden in ca. 1300 m Entfernung der katholische Kindergarten am Stadtweg und in ca. 900 m Entfernung die Kinderkrippe Wald Kitz in der Vorjurastraße. Der Kinderhort „In der Büg“ befindet sich in ca. 2 km Entfernung in Reichelsdorf, sowie ein weiterer in der Reichelsdorfer Schulgasse. Im weiteren Umfeld finden sich darüber hinaus noch weitere Kindertageseinrichtungen.

Die zum Gebiet zugehörige Grund- und Mittelschule (GS/MS Nürnberg-Katzwang) befindet sich in knapp 2 km Entfernung in der Katzwanger Hauptstraße. Weitere weiterführende Schulen sind über die Bus- und U-Bahnlinien der VAG erreichbar. Die nächstgelegenen, weiterführenden Schulen sind die Peter-Henlein-Realschule und das Sigmund-Schuckert-Gymnasium in Röthenbach Ost. Durch die Planung von ca. 221 Wohneinheiten werden zusätzlich je ca. 21 Schüler und Schülerinnen im Grund- bzw. Mittelschulalter erwartet. Die vorhandenen Schulkapazitäten der Sprengelschulen reichen derzeit aus, um den Zuwachs aufzunehmen.

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Getränke, Lebensmittel, Bäckerei) sind in fußläufiger Nähe an der Katzwanger Hauptstraße zu finden.

In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Kinderspielplatz an der Vorjurastraße. Mit dem Waldgebiet im Osten zwischen Europakanal und Reichelsdorf, nördlich der Sauerbruchstraße sowie dem Wiesengrund entlang der Rednitz im Westen sind in unmittelbarer Nähe zum Gebiet ausgedehnte Naherholungsgebiete vorhanden.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 170/2, Gemarkung Katzwang, im Eigentum der Immosens Wohnbau GmbH & Co.KG und Teilflächen Fl.Nrn. 171/64, 171/73, 184, 186/6, Gemarkung Katzwang, im Eigentum der Stadt Nürnberg.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

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

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

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

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

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

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

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

I.4.2. BAUSTRUKTUR

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

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

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

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

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

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

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

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

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

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY

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

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

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

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

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

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

I.4.5. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG

Das Plangebiet wird an das bestehende Leitungsnetz in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen. Zur gesicherten Entsorgung von Niederschlagswasser wurde durch WLG Wollborn LandschaftsArchitekten GmbH ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept (Stand: 16.05.2022) erstellt.
Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen wird über Dachabläufe, Einläufe, Entwässerungsrinnen und Grundleitungen zwei Retentionsbecken zugeführt. Von den Rückhaltebecken wird das Regenwasser schließlich gedrosselt in den städtischen Kanal in der Kellerstraße bzw. Vorjurastraße eingeleitet. Die Möglichkeit einer Regenwasserentnahme zur Nutzung als Gartenwasser besteht.
Außerhalb von Dachterrassen, Dachaufbauten und erforderlichen Rettungswegen auf den Dächern werden die Flachdächer begrünt und mit mäandrierenden Dränelementen errichtet.

Die Begrünung weist eine durchwurzelbare Mindest-Gesamtschichtdicke von 12 cm (einschließlich Dränschicht) auf.
Durch den längeren Fließweg des Regenwassers kommt es zu einer Abflussverzögerung mit starker Minderung des Spitzenabflussbeiwerts, der Zulauf in das RW-Leitungssystem erfolgt damit gedrosselt.
Das auf den öffentlich gewidmeten Eigentümerwegen anfallende Niederschlagswasser wird über private Sickerbereiche oder private Leitungen bzw. Auffangbecken entsorgt. Der Überflutungsschutz erfolgt dabei ebenfalls über die Auffangbecken. Die dafür notwendige Dimensionierung der Retentionsbecken wurde anhand des 30-jährigen Regenereignisses rechnerisch ermittelt.
Das auf dem umgebauten nördlichen Teil der öffentlich gewidmeten Kellerstraße anfallende Regenwasser wird über die bestehende Entwässerungsanlage am südlichen Fahrbahnrand entsorgt.
Die Durchführung der Maßnahmen wird im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger verbindlich geregelt.

I.4.6. GRÜNORDNUNG

I.4.6.1. Grünordnerisches Konzept

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

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

Mit dem teilweisen Erhalt des Baumbestandes im Westen und Norden und zusätzlichen ergänzenden Baumpflanzungen wird das Wohnquartier gefasst und gleichzeitig die landschaftsbildprägende und damit auch identitätsstiftende Struktur gesichert. Durch den Erhalt des Baumbestands im Norden, Westen und Südosten des Gebiets wird der „Fußabdruck“ der ehemaligen Radrennbahn nachgezeichnet. Die Ausdehnung der ehemaligen Betonpiste bleibt damit im Gebiet ablesbar.
Zur Kellerstraße zeigt sich das Quartier offener und lädt zum Durchqueren ein.
Private Grünflächen sowie öffentlich zugängliche Grünflächen bieten den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern ausreichend Erholungsflächen. Hierbei spielen die Gestaltung der Freiräume und Wegeverbindungen, innerhalb und außerhalb des Bereichs der ehemaligen Radrennbahn eine wesentliche Rolle. Die von Gebäuden umrahmte und damit vor Außenlärm geschützte, zentrale Freifläche ist im freiraumplanerischen Konzept als durchgehende Sequenz ausgeformt. Dies gewährleistet eine große öffentlich nutzbare Grünfläche. Acht Wegeverbindungen in alle Richtungen der geplanten Wohnbebauung stellen die unmittelbare Erreichbarkeit der Erholungsfläche sicher. Der geschwungene Gehweg von Ost nach West schließt an die beiden Hauptverbindungsachsen des Planungsgebietes an. Neben durchgängigen Baum- und Strauchpflanzungen unterteilen zusätzliche Baumquadrate den Grünraum in Ruhe- und Aktivbereiche. Neben ihrer strukturgebenden Funktion bilden die Baumquadrate im Sommer schattenspendende Baumdächer innerhalb der zentralen Freifläche.
Auch im Hinblick auf Spielflächen werden im Quartier verteilt vielfältige sowohl öffentliche als auch private Angebote geschaffen.



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



Abbildung 2: Freiflächenrahmenplan (WLG Wollborn LandschaftsArchitekten PartGmbB, Stand 27.10.2022)

Hinsichtlich der unterschiedlichen Flächenbedarfe wird sich neben dem planerischen Konzept und den relevanten Satzungen auch an den Vorgaben des Baulandbeschlusses orientiert.
Das Vorhaben an der ehemaligen Radrennbahn umfasst ca. 221 Wohneinheiten – das entspricht ca. 466 neuen Einwohnerinnen und Einwohnern. Für den durch das Vorhaben ausgelösten Spielflächenbedarf definiert der Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg Orientierungswerte (Flächengrößen), die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Das Areal der ehemaligen Radrennbahn ist dicht mit Bäumen bestanden. Diese stellen eine identitätsstiftende und landschaftsbildprägende Struktur dar, deren maximaler Erhalt bereits beim Wettbewerbsverfahren beschlossen wurde. Aufgrund des dichten Baumbestandes und des hohen Wohnflächenbedarfs, lassen sich die durch das Vorhaben ausgelösten Spielflächenbedarfe nicht vollständig auf dem Areal der ehemaligen Radrennbahn abdecken. Die Spielflächen im Bestand können diesen Nutzerzuwachs ebenfalls nicht vollständig auffangen: So besteht für den Planungsbereich Nr. 36 – Reichelsdorf, Reichelsdorfer Keller nach dem Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ bereits heute ein Spielflächenbedarf von ca. 3,0 ha. Direkt nördlich an das Areal der ehemaligen Radrennbahn angrenzend befindet sich an der Umbenhauerstraße ein öffentlicher Kleinkinderspielplatz.
Im Planungsgebiet wird es künftig zwei öffentliche Spielplatzflächen geben, um den Nutzerdruck auf die Bestandspielplätze nicht weiter zu erhöhen.
Im Nordosten: Hier wird der Bestandsspielplatz an der Umbenhauerstraße in die Planungen des Investors einbezogen. Die bestehenden Spielflächen sollen für ältere Kinder ertüchtigt (Angebotserweiterung), durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen aufgewertet und mit dem angrenzenden neu zu schaffenden Spielplatz für Kinder im Alter von 6-12 Jahren vereinigt (vertragliche Regelung) werden.
Im Südwesten: In der Nähe der Kellerstraße und innerhalb des alten Baumbestands wird ein neuer öffentlicher Spielplatz für die Altersgruppe 3-6 Jahre angelegt.
Die Gestaltung der Spielflächen erfolgt durch SÖR unter Beteiligungsarbeit des Jugendamts der Stadt Nürnberg. Die Kosten für die Aufwertung und Angebotserweiterung des Bestandsspielplatzes sowie die Herstellung der öffentlichen Spielflächen werden durch den Investor getragen und aufgrund der direkten Kausalität mit dem Vorhaben im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt.
Hinsichtlich der Grünflächengestaltung wurden bereits im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs Nutzungspotenziale identifiziert: Laut Auslobung umfasst der Gehölzsaum im Norden und Westen des Gebiets eine Größe von 5.000 m^2. Durch Arrondierung dieser Fläche, sollte eine zusammenhängende Grünfläche mit Schutzstatus von 7.000 m^2 geschaffen werden. Im Planverfahren wurde diese Vorgabe berücksichtigt: So konnten Eingriffe durch eine Verschiebung der Baukörper in Richtung Kellerstraße im nördlichen Bereich des Gehölzsaums deutlich reduziert werden, wodurch ein zusammenhängender Teil des Biotops gemäß ABSP erhalten bleibt und über die Festsetzung als naturbelassener Bereich auch rechtlich gesichert wird. Insgesamt ist es gelungen eine Fläche von ca. 6.320 m^2 zu erhalten.
Neben den Wettbewerbsvorgaben ist ebenfalls der Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg (BLB) heranzuziehen – dieser gibt ebenfalls Orientierungswerte für die Grünflächenversorgung von Neubaugebieten vor. Bereits vorhandene Grün- und Freiflächen in Planungsbereichsnähe sollen bei der Ermittlung der Gesamtbedarfe angemessen berücksichtigt werden.
Obschon der Gehölzsaum keine öffentliche Grünfläche im Sinne des Baulandbeschlusses ist, wird ihr Erhalt gewürdigt. Die Flächen des Gehölzsaums werden daher bei der Bedarfsermittlung einbezogen und die Orientierungswerte nach Baulandbeschluss, wie auch bereits im Wettbewerb, um den Faktor 50 angepasst.
Unter Berücksichtigung des Gehölzsaums ergibt sich daher zunächst ein überschlägiger Grünflächenbedarf von 4.322 m^2 (Orientierungswert) Die nach Baulandbeschluss ermittelten Orientierungswerte müssen – wie bereits beschrieben – mit den anderen Belangen abgewogen werden (§ 1 Abs. 7 BauGB).
So ist das Plangebiet für eine Wohnbebauung aufgrund seiner Lage gut geeignet. Es ist von bereits bestehenden Wohngebieten umgeben und durch den Umweltverbund bereits gut erschlossen. Durch die außerordentlich gute Erschließung ist das Areal außerdem geeignet,

eine Kindertagesstätte – die auch die Bedarfe der umliegenden Stadtteile bedient – zu integrieren. Hervorzuheben ist, dass das Angebot an geeigneten Bauplätzen mit einer ausreichend großen Außenfläche in Nürnberg aufgrund der hohen Verdichtung ausgesprochen stark eingeschränkt ist. Weiterhin stehen mit dem Nürnberger Reichswald und den Rednitzauen große Naherholungsgebiete in der Nähe zur Verfügung. Aufgrund konkurrierender gewichtiger Belange – der dichte erhaltenswerte Baumbestand, der hohe Wohnflächenbedarf, der ausgelöste Spielflächenbedarf sowie der Berücksichtigung einer Kindertagesstätte, die nicht nur den ursächlichen Bedarf abdeckt – kann der angepasste Orientierungswert nicht eingehalten werden.
Da sich das Plangebiet als Baustein in übergeordnete Grünstrukturen einbettet und mit der zentralen öffentlich zugänglichen Grünfläche auch einen innerquartierlichen Aufenthaltsort schafft, kann das rechnerische Defizit hingenommen werden.

I.4.6.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung

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

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**Maßnahme**	(Art*)	positiv für Schutzgut/-güter bzw. Umweltbelang/e
Versieglung bzw. Verlust von Boden	• Beschränkung der über- und unterbauten Flächen	Vm	Fläche / Boden
	• Begrünung und Mindestaufbau der Tiefgaragendecken und unterbauten Bereiche	Vr	
	• Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung	Vr	
Mobilisierung und Umlagerung von Schadstoffen im Boden aus früheren Nutzungen	• Sanierung belasteter Bodenabschnitte im Zuge der Baufeldräumung	Vr	Boden
Eingriffe in den Wasserhaushalt (Reduzierung der Grundwasserneubildung und des Regenrückhaltevermögens durch Versiegelung)	• Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung	Vr	Wasser
	• Dachbegrünung zur Abflussreduzierung und -rückhalt	Vr	
	• Ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung (Konzepterstellung)	Vr	
Verlust wertvollen Baumbestandes / Gehölzstrukturen	• Erhalt und Neupflanzung von Bäumen	Vm/Vr	Pflanzen
	• Berücksichtigung des Baumbestandes bei der Baufeldausweisung (Bauräume, TG)	Vm	Pflanzen
Verlust von Höhlenbäumen	• Erhaltung von Altbäumen mit Entwicklungspotential für Baumhöhlen	Vm	Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt
	• Erhaltungsmaßnahmen durch Aufhängen von Nistkästen und Rundhöhlen	A	Tiere, biologische Vielfalt

	• Aufstellen von Fledermaustürmen	A	Tiere, biologische Vielfalt
	• Sicherung von Stammabschnitten mit Baumhöhlen und versetzen in Bestand bzw. Fledermaus-Ökofläche	A	Tiere, biologische Vielfalt
	• Entwickeln 18 bestehender Bäume zu Habitatbäumen	A	Tiere, biologische Vielfalt
Störung von Bruten, Gefahr der Tötung oder des Verlusts von Gelegen	• Gebäudeabrisse, Gehölzrodungen sowie Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit	Vm	Tiere
(Erhöhung) der Verkehrslärmimmissionen	• Lärmschutzmaßnahmen (aktiv / passiv) gemäß Ergebnissen Schallschutzgutachten	Vm/ Vr	Mensch – Gesundheit
Mobilisierung und Umlagerung von Schadstoffen im Boden aus früheren Nutzungen	• Sanierung / Austausch belasteter Bodenabschnitte im Zuge der Baufeldräumung	Vr	Mensch-Gesundheit
Erhöhung des Nutzungsdrucks der Freiflächen in der Umgebung	• Öffnung des Planungsgebietes für die Allgemeinheit und Schaffung differenzierter Freiräume	Vr	Mensch-Erholung
Verlust wertvollen Baumbestandes	• Erhalt weiter Teile des ortsbildprägenden rahmenden Baumbestandes und zusätzliche Neupflanzungen	Vm/Vr	Landschaft
Erhöhte Schadstoffemissionen (Verkehr, Heizungsanlagen) Verschlechterung der Luftqualität, Zunahme der CO_2 Belastung	• Durchgrünung (Dachbegrünung, ausreichend ebenerdige Grünflächen inkl. Bepflanzung)	Vr	Luft /Klima
	• Schaffung der Rahmenbedingungen zur Nutzung alternativer, ressourcenschonender Energien (z.B. Dachflächen für Solarnutzung)	Vm	
	• gute Anbindung an den ÖPNV, Angebote alternativer Mobilität, ausreichend Fahrradabstellplätze	Vr	
Erhöhung der nächtlichen Lufttemperatur durch die Neubebauung und hierdurch Wärmebelastung im künftigen Siedlungsraum	• Durchgrünung (Dachbegrünung, ausreichend ebenerdige Grünflächen)	Vr	Klima

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

I.4.6.3. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Anwendung der Eingriffsregelung verzichtet, da gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Eine Ermittlung oder Ausweisung und Zuordnung von Ausgleichsflächen wird demzufolge nicht erforderlich.

Um die Auswirkungen der Planung abzuschätzen, wurden die Eingriffe und der daraus resultierende Ausgleichsbedarf dennoch hilfsweise bilanziert und anhand der Baumschutzverordnung sowie der Anlage 2 der Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Nürnberg ermittelt. Die hilfsweise Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass die Eingriffe durch die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden.

I.4.6.4. Artenschutz

Aus artenschutzrechtlichen Gründen setzt der Bebauungsplan verschiedenen Maßnahmen fest, die Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten vermeiden (Vermeidungsmaßnahmen) bzw. die kontinuierliche ökologische Funktionalität der Lebensräume sichern sollen (CEF-Maßnahmen).
Die artenschutzrechtliche Prüfung (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, ANUVA, Nürnberg, 07.07.2021) kommt zu dem Ergebnis, dass trotz entsprechender CEF-Maßnahmen und Vermeidungsstrategien für den Großen Abendsegler als Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie Beeinträchtigungen der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Durch FCS-Maßnahmen kann die Population der betroffenen Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet erhalten werden und der Erhaltungszustand wird sich trotz der Ausnahmeregelung nicht verschlechtern. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 45 BNatSchG wurde beantragt und zur Billigung des Bebauungsplanes durch die Regierung von Mittelfranken als Höhere Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Im Bebauungsplanverfahren mit städtebaulichem Vertrag werden die diesbezüglichen FCS-Maßnahmen festgesetzt. Die Maßnahmen sind entsprechend der Angaben in der saP (ANUVA Stand: 23.07.2021, ergänzt 07.04.2022) in Verbindung mit dem Umsetzungskonzept CEF-Maßnahmen (WLG Wollborn LandschaftsArchitekten GmbH Stand: 16.05.2022) umzusetzen.

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

Im Einzelnen kommt die artenschutzrechtliche Prüfung zu folgenden Ergebnissen:

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

Anlagebedingte Wirkprozesse
Für einige Vogel- und Fledermausarten sind die waldähnlich von Bäumen bestandenen Flächen, die darunterliegende Strauchschicht sowie die offenen mageren Bereiche besonders bedeutsam als Nahrungslebensraum und Nist-/Quartierstandort.
Sämtliche Gebäude werden abgebrochen und befestigte Flächen zurückgebaut. Neue Grünflächen sollen entstehen.
Von den insgesamt ca. 390 Bäumen mit einem Stammumfang von über 40 cm, die auf dem Gelände erfasst wurden (ANUVA 2016), sind nach dem aktuellen Stand des Bebauungsplans 175 Bäume zur Fällung vorgesehen, davon 142 Bäume mit StU (Stammumfang) > 80 cm (Übersichtplan zu schützende / pflanzende Bäume“ (WLG Wollborn LandschaftsArchitekten GmbH, Stand 17.05.2022). Von den 32 erfassten Höhlenbäumen bzw. Bäumen mit Spaltenstrukturen werden demnach 18 gefällt, inklusive der Eiche Nr. 5 und der Kiefer Nr. 386 mit bekannten Abendseglerquartieren (ANUVA, 2016 und 2020). Der Stammabschnitt der Eiche Nr. 5 mit der Höhlung wird, nach der schonenden Fällung, in eine sog. „Fledermaus-Ökofläche“ im westlichen Bereich des Planungsgebietes in eine zu erhaltende Baumgruppe verbracht, um dort weiterhin den Fledermäusen und insbesondere dem Großen Abendsegler als Quartier zur Verfügung zu stehen. (siehe FCS-Maßnahmen)

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans und der neuen Freiflächen sind 190 Bäume als Ersatzpflanzungen vorgesehen. Diese Ersatzpflanzungen werden langfristig wieder einen hohen Wert als Lebensraum für die betroffenen Arten erhalten und zum anderen, durch die unmittelbare Nähe zum Reichswald, die nahegelegene Rednitz und den umliegenden Siedlungsraum, den Vögeln und den hier jagenden Fledermäusen als alternativer Nahrungslebensraum in Quartiernähe erhalten bleiben. In dem Gehölzbestand, der im Eingriffsbereich erhalten bleibt, wird die darunterliegende Strauchschicht in Teilbereichen als Nahrungsfläche für Vögel, auch als Futterfläche für den Winter, gesichert.

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

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

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

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

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

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

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

- **Maßnahme 1 CEF Anbringen künstlicher Nist- und Quartiermöglichkeiten für höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse, die bei der Quartierwahl auf Spalten oder Höhlen an Bäumen angewiesen sind:**
  Der Verlust von 18 Höhlenbäumen führt zu einem Verlust von potenziellen Lebensstätten der im Gebiet vorkommenden, baumhöhlenbewohnenden Vogelarten wie Star, Kohlmeise, Kleiber und Baumläufer. Hierfür werden pro zu fällendem Höhlenbaum jeweils drei Nisthilfen, also insgesamt 54 Nistkästen, für Höhlenbrüter im verbleibenden Baumbestand im Umfeld des Eingriffsbereichs aufgehängt, um wieder Nist- und Quartiermöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Für den Verlust von potenziellen Lebensstätten der im Gebiet vorkommenden, baumhöhlenbewohnenden Fledermausarten, werden am verbleibenden Baumbestand 27 Rundhöhlen für Fledermäuse angebracht. Die geplante Verteilung der Nistkästen und Fledermausrundhöhlen auf die Trägerbäume im verbleibenden Baumbestand und einer alternativen Fläche außerhalb des Geltungsbereiches (Forstbetrieb Nürnberg auf der Flurnummer 592 der Gemarkung Worzeldorf) wird gemäß Plan Umsetzungskonzept CEF-Maßnahmen (WLG Wollborn LandschaftsArchitekten GmbH, Stand 16.05.2022) festgesetzt. Der verbleibende Ausgleichsbedarf erfolgt durch das Aufstellen von sog. Fledermaustürmen (vgl. Maßnahme 2 CEF).

- **Maßnahme 2 CEF Aufstellen von Fledermaustürmen:**
  Ergänzend zu Maßnahme 1 CEF werden im Bereich der Fledermaus-Ökofläche im westlichen Eingriffsbereich und damit im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum vorgesehenen neuen Standort des Stammtorsos der Eiche Nr. 5, zwei Fledermaustürme aufgestellt. Ein dritter Turm wird im verbleibenden nördlichen Teil des Baumbestandes aufgestellt. Die vorgesehenen Standorte der Türme auf dem Gelände werden gemäß Umsetzungskonzept festgesetzt (WLG Wollborn Landschafts-Architekten GmbH, Stand 16.05.2022).

- **Maßnahme 3 CEF Anbinden von Höhlenabschnitten der gefällten Bäume an anderen Bäume:**
  Die Fällung von Höhlenbäumen erfolgt schonend und abschnittsweise. 7 der 18 zu fällenden Höhlenbäume eignen sich für eine Entnahme der Stammabschnitte mit Höhlungen, und somit zur Wiederverwendung, als Ergänzung zum Ausgleich der Baumhöhlenverluste. Diese Stammabschnitte mit Baumhöhlen sind zu bergen und in einer Höhe von 3 – 4 m an verbleibenden Bäumen anzubringen. Die Trägerbäume werden gemäß den Ergebnissen des Sachverständigengutachtens Nr. 2021035 (ISB Urban Forestry, Stand 14.06.2021) festgesetzt. Vorgesehener Trägerbaum für den Abschnitt der Eiche Nr. 5 (Abendsegler Quartier) ist lt. Gutachten Baum Nr. 324 im Bereich der Fledermaus-Ökofläche, Trägerbaum für den Abschnitt der Kiefer Nr. 386 (Männchenquartier) ist die nahegelegene Eiche Nr. 310

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

- **Maßnahme 5 CEF Anbringen künstlicher Quartiermöglichkeiten für gebäudebewohnende Fledermäuse:**

An den neu geplanten Gebäuden sind künstliche Quartierstrukturen für Fledermäuse zu schaffen. Entsprechend der Anzahl an Bestandsgebäuden, die abgerissen werden, ist jeweils ein geeignetes künstliches Fledermausquartier als Ersatz vorzusehen. Diese werden an den neu zu errichtenden Gebäuden im oberen Fassadenbereich für die vorgenannten Arten angebracht.

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

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

- **Maßnahme 2 FCS Schaffung einer Fledermaus-Ökofläche:**
  Im äußersten Westen des Planungsgebiets, soll der Quartierbaum Eiche Nr. 5 an einen neuen Standort verbracht werden. Dort soll auch ein Teil der Bestandsbäume im direkten Umfeld erhalten bleiben, in den der Stammtorso integriert werden kann. Dieser Bereich wird langfristig als Fledermaus-Ökofläche entwickelt. Hier werden möglichst viele der angedachten Maßnahmen umgesetzt, um in der Nähe des ursprünglichen Standorts das Quartierangebot für Fledermäuse und insbesondere für den Großen Abendsegler auch für den Zeitraum nach den erfolgten Rodungen und nach Beendigung der Baumaßnahmen auf einem vergleichbar hohen Niveau wie im Satus Quo zu halten. Ausgewählte Bäume im direkten Umfeld werden langfristig gesichert und zu Biotopbäumen entwickelt und damit das Quartierangebot über die 10 Jahre Erhaltungszeit der Ersatzquartiere hinaus zu sichern.

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

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

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

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.7.1. Lufthygiene

Im Plangebiet ist gemäß den Messungen zur Lufthygiene im Stadtgebiet Nürnberg keine Überschreitung der relevanten Grenzwerte zu erwarten. Weiterführende Untersuchungen wurden daher im Rahmen des Bebauungsplans nicht notwendig. Festsetzungen zur Pflanzung bzw. dem Erhalt von Bäumen, zu Dachbegrünung und Fassadenbegrünung sowie die Schaffung von privaten und öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Grünflächen begünstigen weiterhin die lufthygienische Situation im Plangebiet durch ihre Filterwirkung.

I.4.7.2. Lärmimmissionsschutz

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

<u>Gewerbelärm durch bestehende Gewerbebetriebe</u>
Die schalltechnischen Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Geräuschimmissionen, ausgehend vom Regelbetrieb des bestehenden Getränkemarktes an der Ecke Kellerstraße/Katzwanger Hauptstraße, haben ergeben, dass diese den schalltechnischen Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Gewerbegeräusche in allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie den entsprechenden, gebietsspezifischen Immissionsrichtwert der TA Lärm an dem am stärksten betroffenen Gebäude im Plangebiet („Landmark“-Gebäude) im Beurteilungszeitraum tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) unterschreiten.

Im Beurteilungszeitraum nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) gehen von dem bestehenden Getränkemarkt nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand keine Geräuschimmissionen aus. Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet vor Gewerbegeräuschimmissionen sind daher nicht erforderlich.

Anlagengeräusche der geplanten Tiefgarage

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

Verkehrsgeräusche

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

Betrachtet man die zu erwartende Schallimmissionssituation durch Verkehrsgeräusche bei freier Schallausbreitung im Prognose-Planfall 2035 ohne die zulässige Bebauung im Plangebiet und ohne die untersuchte, aktive Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand) im Bereich des nordöstlich des Plangebietes gelegenen bestehenden sowie neu geplanten Spielplatzes ergibt sich folgendes:

Im westlichen Teil des Plangebiets steigen die berechneten Immissionspegel mit zunehmender Berechnungshöhe vom zukünftigen Erdgeschoss bis zum geplanten 4. Obergeschoss stetig an, da gegenüber den Geräuschen der westlich gelegenen Bahnstrecken die Abschirmung durch die dort vorhandenen Lärmschutzwände, durch die bestehenden Gebäude an der Rennbahnstraße sowie durch die Bodenabsorption immer weiter abnimmt.

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

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

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

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

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

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

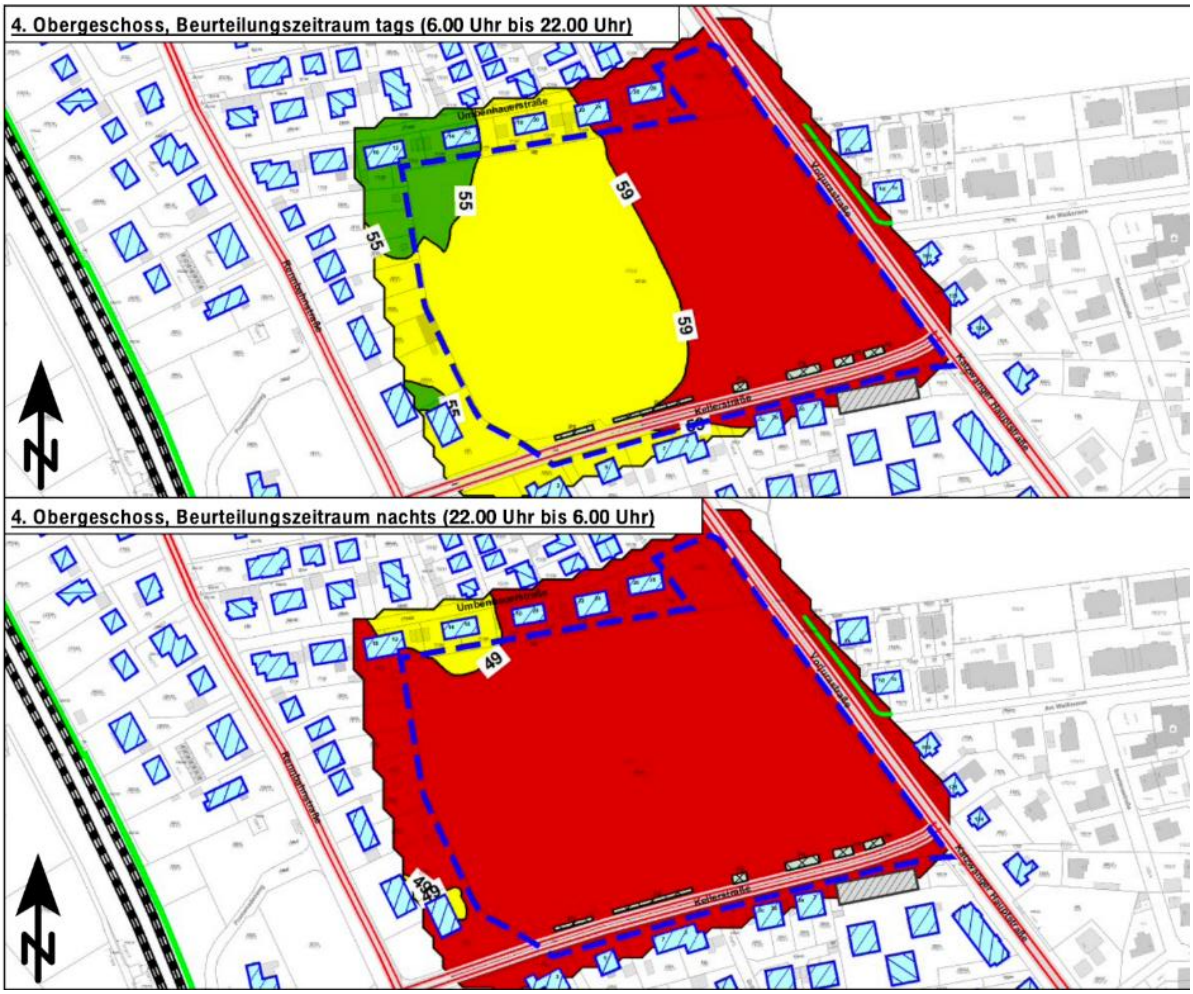


Abbildung 3: freie Schallausbreitung tags/nachts im 4. Obergeschoss (IfB Sorge, Nürnberg, Bericht 14550.6, Seite 86)

Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung und der Lärmschutzwand für die Spielplätze im Nordosten des Plangebietes ergeben sich bei den schalltechnischen Berechnungen für den Prognose-Planfall 2035 insbesondere im Zentrum des Plangebietes niedrigere

Beurteilungspegel, da sich hier die Abschirmwirkung der neuen Gebäude und der geplanten Lärmschutzwand auswirkt.

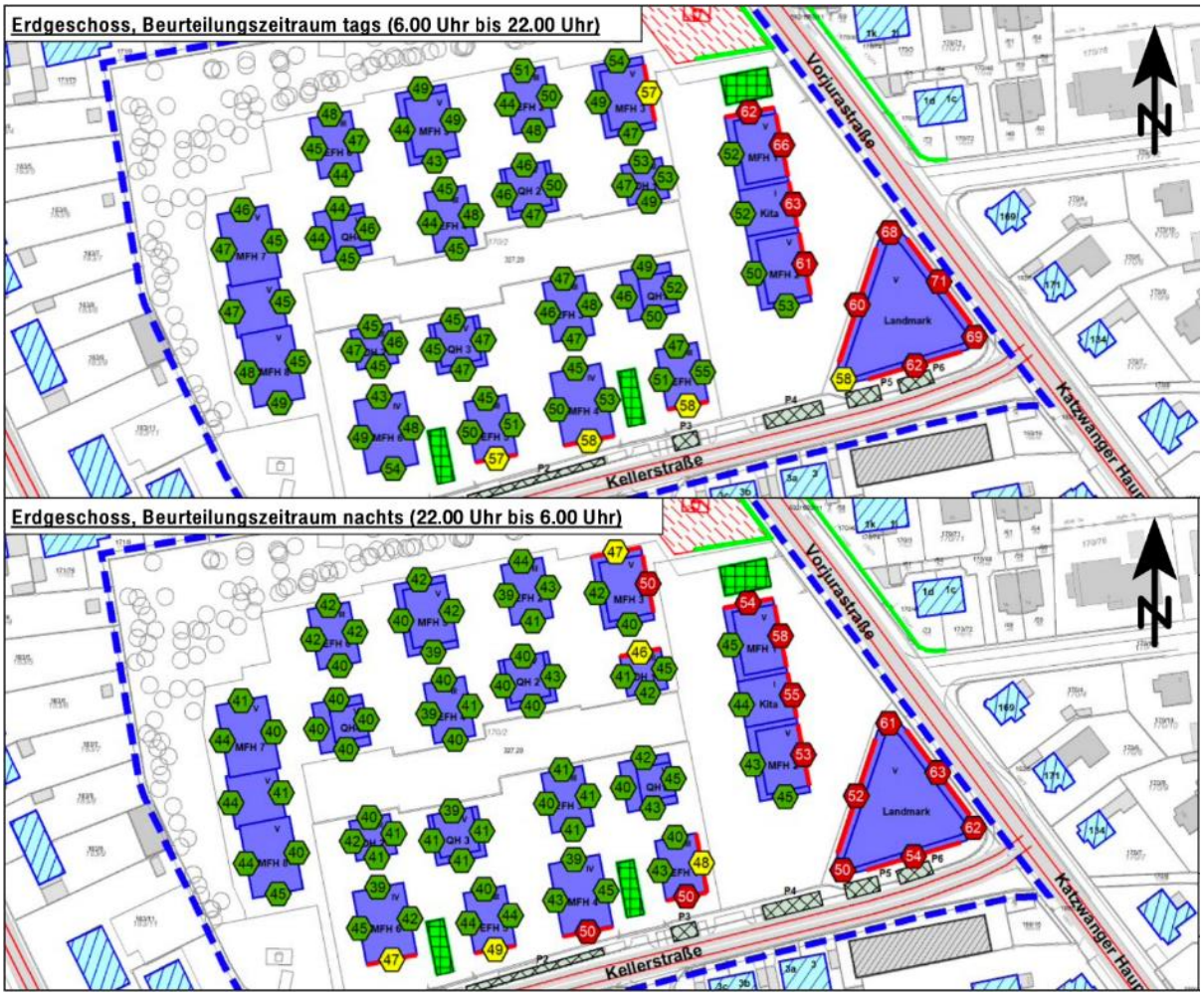


Abbildung 4: Gebäudelärmkarte bei vorgeschlagener Bebauung im Prognose-Planfall 2035, EG (IfB Sorge, Nürnberg, Bericht 14550.6)



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

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

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

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

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

Aufgrund der rechnerisch festgestellten Überschreitungen der gebietsspezifischen schalltechnischen Orientierungswerte L_{OW} gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 sowie der für die Abwägung der sonstigen Belange der Planung heranziehbaren gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte L_{IGW} der 16. BImSchV sind im vorliegenden Fall Maßnahmen zum Schutz des

Plangebietes vor Verkehrsgeräuschimmissionen erforderlich (schalltechnische Untersuchung, IfB Sorge, Bericht 14550.6 vom 19.04.2022, S. 43).

Schallimmissionssituation im Umfeld des Plangebietes

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

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

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

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

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

Die Veränderung der Schallimmissionssituation durch Verkehrsgeräusche, die im Umfeld des Plangebietes in den Beurteilungszeiträumen tags sowie nachts, zu erwarten ist, ergibt an den anderen Gebäuden im Bereich der Vorjurastraße eine mögliche Pegelerhöhung von bis zu 1,1 dB im Tag- und Nachtzeitraum. Die gebietsspezifischen Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung werden mit Ausnahme der zwei oben genannten Anwesen durch die Pegelerhöhung aber nicht bzw. nicht weiter überschritten.

Ursächlich für die veränderte Schallimmissionssituation ist die erhöhte Verkehrsbelastung (Straße und Schiene) vom Prognose-Nullfall 2035 zum Prognose-Planfall 2035 sowie mögliche Pegelerhöhungen durch Schallreflexionen und mögliche Pegelminderungen durch Abschirmung aufgrund der geplanten Bebauung und Lärmschutzwand im Plangebiet.



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

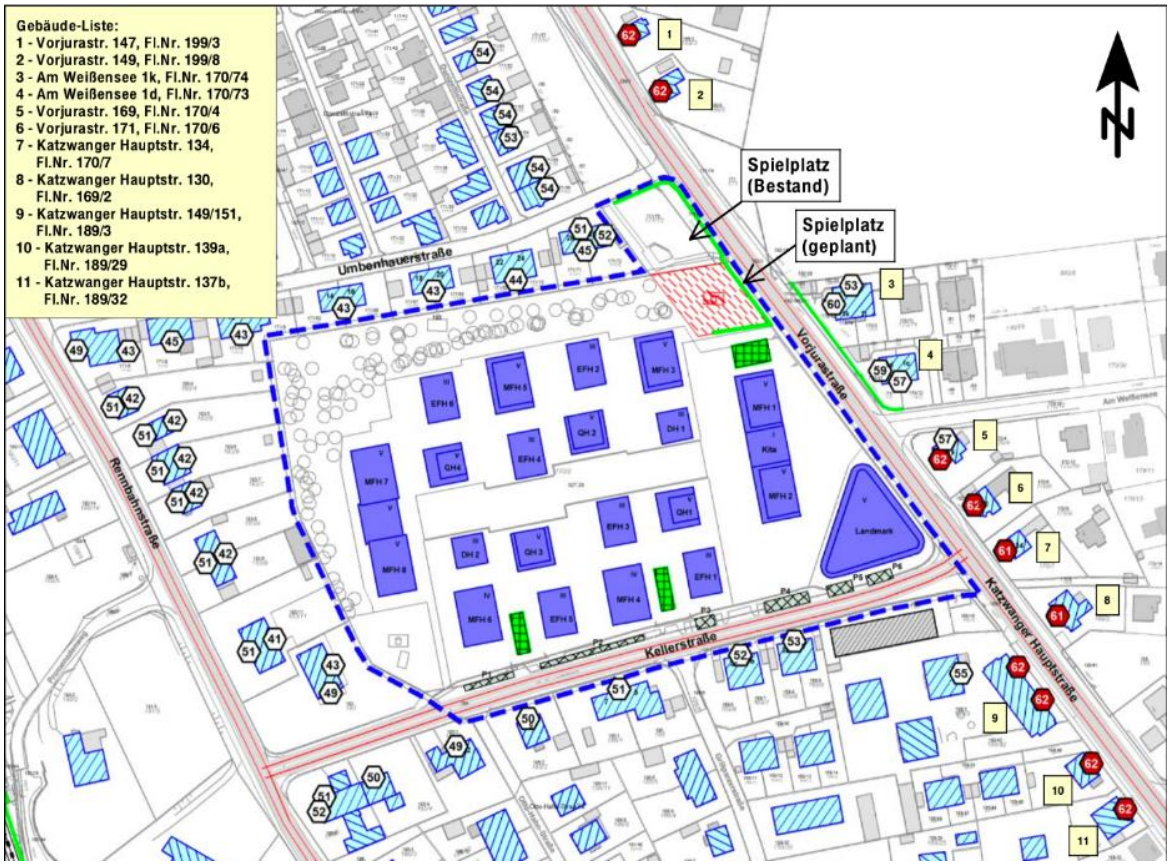


Abbildung 7: Immissionsorte in der Umgebung, Beurteilungspegel nachts für das lauteste Stockwerk, Prognose-Planfall 2035 (IfB Sorge, Nürnberg, Bericht 14550.6)

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

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

<u>Kinderspielplatz an der Vorjurastraße</u>
Der bestehende Kinderspielplatz an der Vorjurastraße wird nach Süden erweitert. Im Rahmen der Erweiterung wird der gesamte Spielplatz entlang der Vorjurastraße mit einer Lärmschutzwand ausgestattet.
Die schalltechnischen Prognoseberechnungen ergeben, dass trotz der geplanten Lärmschutzwand mit einer schalltechnisch wirksamen Abschirmhöhe von h = 2,80 m über Fahr-

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

Grundsätzliche Überlegungen zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets auf dem Areal der ehemaligen Radrennbahn und Möglichkeiten zur Bewältigung des schallimmissionsschutztechnischen Konfliktes

Das Plangebiet liegt eingebettet in besiedelte Bereiche, es wird an allen vier Seiten von Bebauung umschlossen. Zudem ist es sowohl für den öffentlichen Nahverkehr als auch den motorisierten Individualverkehr gut erschlossen, die vorhandene Infrastruktur kann genutzt werden. Mit dem nahegelegenen Nürnberger Reichswald im Nordosten, sowie den Rednitzauen im Westen befindet sich das Plangebiet zudem in direkter Nähe zu zwei großen Naherholungsgebieten. Es ist daher zur Bebauung mit Wohngebäuden gut geeignet. Durch die Entwicklung des Plangebietes soll dem Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet Nürnberg Rechnung getragen werden. Zudem finden in den neuen Gebäuden auch weitere, dem gesamten Quartier dienende Nutzungen Platz, wie zum Beispiel eine Kindertagesstätte, ein Kulturtreff, Angebote für Senioren, etc.
Um eine städtebauliche Qualität zu sichern, die auch die herausfordernde Schallimmissionssituation gut löst wurde im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4654 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Durch die im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung festgestellte Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte tags sowie nachts gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, für allgemeine Wohngebiete (WA) durch Verkehrsgeräusche werden im Plangebiet effektive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Aktive Schallschutzmaßnahmen, mit Ausnahme der Lärmschutzwand zum Schutz des Kinderspielplatzes an der Vorjurastraße, werden wie folgt abgewogen:

- Zur vollumfänglichen Abschirmung der Verkehrsgeräusche (Straße und Schiene) würden gebäudehohe, aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände oder -wälle bzw. Wand-/Wallkombinationen) im Bereich der geplanten Bebauung erforderlich – eine solche wird jedoch aus städtebaulichen Gründen sowie aus Erschießungsgründen nicht weiterverfolgt (schalltechnische Untersuchung, IfB Sorge, Bericht 14550.6 vom 18.11.2022, Seite 52ff):
  So würde selbst bei einer Beschränkung der schalltechnisch wirksamen Abschirmhöhe einer derartigen aktiven Lärmschutzmaßnahme bzw. Lärmschutzwand für die am meisten von den Straßenverkehrsgeräuschen der Vorjurastraße belasteten Geschosse der geplanten Bebauung (hier: Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein Bauwerk entstehen, welches zu städtebaulichen Spannungen und zu einer Unverträglichkeit führen würde. Zudem wäre die geplante gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss des sogenannten „Landmark“-Gebäudes massiv eingeschränkt, da kein freier bzw. direkter Zugang zum „Landmark“-Gebäude auf dessen Ostfassade mehr möglich wäre.

Ferner sind für den Prognose-Nullfall 2035 an der bestehenden Wohnbebauung auf der Ostseite der Vorjurastraße (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) im Beurteilungszeitraum nachts Beurteilungspegel zu erwarten, welche im Grenzbereich der gebietsspezifischen Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegen, oder diese bereits überschreiten. Mit Blick auf die weitergehende Überschreitung dieses Schwellenwerts nachts aufgrund einer möglichen Pegelerhöhung durch Schallreflexionen, müsste die beschriebene Lärmschutzwand entlang der östlichen Plangebietsgrenze auf allen der Vorjurastraße zugewandten Wandflächen zudem hochgradig schallabsorbierend bzw. stark reflexionsmindernd ausgeführt werden, um die Schallimmissionssituation durch Verkehrsgeräusche an der bestehenden Wohnbebauung östlich der Vorjurastraße nicht weiter zu verschlechtern.

Deshalb wird von einer derartigen aktiven Lärmschutzmaßnahme bzw. Lärmschutzwand vor den geplanten Gebäuden an der Vorjurastraße innerhalb des Plangebiets abgesehen.

- Eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Vorjurastraße und der Katzwanger Hauptstraße von 50 km/h auf 30 km/h aus Lärmschutzgründen ist über den Bebauungsplan nicht sicherzustellen. Gleichwohl wurde auf Ebene der Verwaltung geprüft, ob eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf der Vorjurastraße zur Verbesserung des Verkehrsimmissionsgeschehens möglich ist. Dies wurde jedoch seitens der zuständigen Fachdienststelle verneint.

Im Bebauungsplan werden daher passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der geplanten Bebauung vor Verkehrsgeräuschen festgesetzt.

<u>Maßnahmen zur Minderung der schalltechnischen Auswirkungen auf die Umgebung</u>
Mittels zusätzlicher schalltechnischer Prognoseberechnungen wurde nachgewiesen, dass durch eine schallabsorbierende bzw. reflexionsmindernde Gestaltung der zur Vorjurastraße ausgerichteten Fassaden des geplanten „Landmark“-Gebäudes im südöstlichen Teil des Plangebietes keine wahrnehmbare Verbesserung, der durch die Schallreflexionen an diesen Fassaden bedingte Pegelerhöhung, an den Fassaden der bestehenden Gebäude Vorjurastraße 169 und 171 zu erreichen ist.
Die an diesen Objekten im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen zur Bauleitplanung rechnerisch festgestellten, über den nächtlichen gebietsspezifischen Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung hinausgehenden, Pegelerhöhungen, sind jedoch grundsätzlich als wesentlich einzustufen und im Rahmen der Bauleitplanung gegenüber sonstigen Belangen der Planung abzuwägen.
Die vorgenannten Bestandsgebäude sind bereits als untersuchungsrelevant im Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg kartiert und wurden in das Schallschutzfensterprogramm aufgenommen. Die Hauseigentümer können sich im Rahmen eines städtischen Lärmsanierungsprogrammes (Förderung passiver Lärmschutzmaßnahmen) beim Einbau von schalltechnisch besseren Fenstern finanziell unterstützen lassen. Im städtebaulichen Vertrag wird aufgrund der Ursächlichkeit der weiteren Pegelerhöhung geregelt, dass für diese Gebäude der Investor den städtischen Eigenanteil des Schallschutzfensterprogramms übernimmt.

An den von Schallreflexionen betroffenen Fassaden der Bestandsbebauung führt das geplante Vorhaben darüber hinaus nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung der Situation der Anwohner. Ferner dürften die Räumlichkeiten der Objekte 169 und 171 aufgrund der sich darstellenden Verkehrslärmsituation bereits heute nicht ohne Einschränkungen nutzbar sein. Trotz der zu erwartenden schalltechnischen Auswirkungen der Planung des Bebauungsplanes Nr. 4654 auf die in dessen Umfeld befindliche Bestandsbebauung ist aus Sicht der Stadt Nürnberg das Plangebiet geeignet zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Die mit der Planung einhergehende Schaffung von Wohnraum sowie weiterer sozialer Infrastruktur wird dabei als gewichtiger bewertet als die schalltechnischen Auswirkungen der Planung.

I.4.7.3. Energieeinsparung

Lage und Anordnung der kompakten Baukörper sowie der Freiflächen bieten gute Voraussetzungen für eine Minimierung des Energieverbrauchs der Gebäude und die Nutzung umweltfreundlicher Energien. Die Dachflächen stehen zur Nutzung durch Solaranlagen zu Verfügung. Ergänzend sind zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität und Wärme zwei ins Untergeschoss integrierte Blockheizkraftwerke vorgesehen.

I.4.8. DENKMALSCHUTZ

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

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Bauflächen im Plangebiet werden gemäß den geplanten Nutzungszielen als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt mit den Baugebieten (Gebiete) WA 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, WA 1.5 und WA 1.6. Zur Sicherung der angestrebten Wohnqualität setzt der Bebauungsplan fest, dass in den allgemeinen Wohngebieten Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht

ausnahmsweise zulässig sind. Mit diesen Festsetzungen wird insbesondere erreicht, dass gebietsfremder Ziel- und Quellverkehr, der bei den ausgeschlossenen Nutzungen in größerem Umfang zu erwarten wäre, weitgehend vermieden wird. Zudem werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen, um eine Zweckentfremdung der neuen Wohnungen zu vermeiden. Rechtsgrundlage hierfür bildet § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO. Die Zweckbestimmung der allgemeinen Wohngebiete bleibt dabei gewahrt.

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

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

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Die zulässige GRZ von 0,4 hält die Orientierungswerte des § 17 BauNVO ein. Sie basiert auf den Grundflächen der Gebäude des optimierten Wettbewerbsentwurfs. Darin berücksichtigt sind auch mögliche Nebenräume für Fahrräder, Müllräume oder Kinderwagenräume im Erdgeschoss der Gebäude. Lediglich im WA 1.6 wird der Orientierungswert von 0,4 um 0,2 überschritten. Die zulässige GRZ von 0,6 resultiert aus der Aufteilung der Flächen in allgemeine

Wohngebiete, private sowie öffentliche Grünflächen. Insbesondere das WA 1.6 wird zu drei Seite durch Grünflächen begrenzt, im Süden wird, die für das allgemeine Wohngebiet zur Verfügung stehende Fläche durch eine öffentliche Grünfläche für einen Kinderspielplatz begrenzt, im Westen wird über die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturbelassener Bereich der Baumbestand gesichert und im Norden begrenzt die private Grünfläche zum Erhalt der Radrennbahn als Erinnerungsort das allgemeine Wohngebiet. Betrachtet man hilfsweise alle Teilbaugebiete WA 1.1 bis WA 1.6 gemeinsam, so wird der Orientierungswert von 0,4 insgesamt eingehalten.
Es wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie durch die Grundfläche zulässiger Nebenanlagen abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 überschritten werden darf. Die Zulässigkeit dieser Überschreitung ist in der dadurch gewonnenen Qualität der Wohn- und Freibereiche begründet. Durch die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in der Gemeinschaftstiefgarage und das Anfahren der Tiefgarage direkt von den öffentlichen Straßen entstehen autofreie Wohn- und Freibereiche. Damit können eine familiengerechte Umgebung und für Kinder ein gefährdungsfreies Spielen im unmittelbaren Wohnumfeld angeboten werden. Die ringförmige Gemeinschaftstiefgarage mit Zufahrten von der Vorjurastraße und der Kellerstraße verbindet die Gebäude unterirdisch und ermöglicht in der Mitte gleichzeitig großzügige, nicht unterbaute Grünflächen. Durch einen Substrataufbau von mindestens 80 cm, bzw. 120 cm im Bereich von Großbaumpflanzungen, auf den Tiefgaragen, der eine gute Begrünung ermöglicht, kann die Überschreitung ausgeglichen und darüber hinaus eine positive Wirkung auf das Mikroklima innerhalb des Planungsgebietes erzielt werden.

I.5.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

Gemäß städtebaulichem Konzept sind verschiedene Haustypologien – Geschosswohnungsbau, Reihen- und Doppelhäuser – geplant. Die Erschließung des Plangebiets über öffentliche Verkehrsflächen erfolgt von außen über die angrenzenden bestehenden Straßen (Vorjurastraße und Kellerstraße) und einen internen Ring der als Eigentümerweg gewidmet und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ im Bebauungsplan festgesetzt wird. Das Gebiet soll im gesamten entwickelt werden. Eine Realteilung in einzelne Baugrundstücke für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser ist nicht vorgesehen, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Festsetzung von Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen nicht gegeben sind, da für die einzelnen Wohngebäude keine eigenen Baugrundstücke gebildet werden. Das gesamte Plangebiet wird lediglich in zwei Baugrundstücke real geteilt. Diese zwei Baugrundstücke bilden zwei Bauabschnitte, die dementsprechend abschnittsweise realisiert werden. Um die grundsätzlichen Typologien gemäß städtebaulichem Entwurf über den Bebauungsplan zu sichern, wird in den Bauräumen in denen Doppel- und Reihenhaustypologien vorgesehen sind, die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten beschränkt.

Das Entwurfskonzept sieht für die Geschosswohnungsbauten mit mehr als vier Geschossen das jeweils oberste Geschoss als Staffelgeschoss vor, um eine abwechslungsreiche Höhenstaffelung im Gebiet zu erzeugen. Dieser Entwurfsgedanke soll über die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert werden. Daher ist das oberste Geschoss, bei fünf zulässigen Geschossen zurückgesetzt zu bauen. Dabei darf die Grundfläche dieses Geschosses maximal

70 % des darunterliegenden Geschosses betragen. Die Festsetzung der Fläche dieser Geschosse auf maximal 70 % des darunterliegenden Geschosses orientiert sich an den, im städtebaulichen Entwurf vorgeschlagenen, Gebäudekubaturen und ermöglicht gleichzeitig einen planerischen Spielraum zur wirtschaftlichen Grundrissanordnung. Darüber hinaus trägt das Zurücktreten des obersten Geschosses zu einer verträglichen Höhenentwicklung bei durch eine optische Reduzierung dieser aus Fußgängerperspektive. Ziel dieser Festsetzung ist es, einerseits die optische Höhe der Gebäude aus der Fußgängerperspektive zu mindern und andererseits die Verschattung zwischen den Gebäuden zu verringern.

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

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN

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

I.5.5. NEBENANLAGEN

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

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

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

I.5.6. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSTIEFGARAGE MIT IHREN ZUFAHRTEN

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

Im Sinne einer qualitätvollen Entwicklung der Freianlagen soll das neue Quartier von Kfz-Verkehr möglichst freigehalten werden, Stellplätze sind daher ausschließlich in einer Gemeinschaftstiefgarage zulässig. Das städtebauliche Konzept sieht diese als unterirdische Ringerschließung vor, an die alle Gebäude direkt angebunden sind. Die zulässige Breite der

Gemeinschaftstiefgarage ermöglicht eine ökonomische zweihüftige Tiefgaragenorganisation und die unterirdische Anordnung von zusätzlichen Fahrradabstellplätzen.
Die zentrale private Grünfläche wird durch den Ring überwiegend von Unterbauung freigehalten.

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

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

I.5.7. GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

Entsprechend dem Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg werden Festsetzungen zum sozialen Wohnraum im Plangebiet getroffen, neben der Berücksichtigung preisgünstigen Wohnens, soll so unter anderem Gentrifizierungsprozessen entgegengewirkt werden. So werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festgesetzt, innerhalb derer Wohnungen so errichtet werden müssen, dass sie die gebäudemäßigen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen. Die Bereiche befinden sich im WA 1.5 des Plangebiets an der Vorjurastraße/Kellerstraße und damit in unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle, zur Kindertagesstädte, der zentralen Grünfläche sowie zum öffentlichen Kinderspielplatz und den privaten Kinderspielflächen.
Sollten sich in der Umsetzung des Bebauungsplans Umstände ergeben, dass die Flächenzuweisung geändert werden müsste, wird dies als Ausnahme ermöglicht. Jedoch unter dem Vorbehalt, dass die Herstellung des förderfähigen Wohnraums bereits an anderer Stelle im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4654 „ehemalige Radrennbahn“ erfolgt bzw. dessen Herstellung innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans gesichert ist. Weitere Punkte, wie die Verpflichtung zur Herstellung der geförderten Wohnungen der Realisierungszeitraum und die Bindungsfristen sowie Ankaufsrechte der Stadt zur Sicherung der Verpflichtung, werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

I.5.8. RÜCKHALT UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist ein vollständiges Versickern des anfallenden Regenwassers auf dem Privatgrundstück nicht möglich. Abweichend von den Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. vom 04.12.2018 wird unbelastetes Niederschlagswasser in Abstimmung mit der Stadt Nürnberg daher in zwei Rückhaltebecken mit je ca. 219 m³ Speichervolumen und einer Grundfläche von jeweils ca. 77 m² im Bereich der zentralen privaten Grünfläche gesammelt und über einen Drosselkanal mit einer max. Drosselspende von 10 l/s dem städtischen Mischwasserkanal zugeführt.
Die Möglichkeit einer Gartenwasserentnahme aus den beiden Retentionsbecken besteht.

Die vorgeschriebene Dachbegrünung dient zusätzlich als Puffer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser.
Die Rückhaltebecken sind ausreichend groß dimensioniert, um auch das anfallende Niederschlagswasser des 30-jährigen Regenereignisses aufzunehmen.

I.5.9. GRÜNORDNUNG

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

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

Private Grünflächen
Die Festsetzung privater Grünflächen sichert ein ausreichendes Angebot an Erholungsflächen im neuen Wohngebiet. Zudem wird durch die neuen und vorhandenen Grünflächen die Durchlässigkeit des Gebiets gewährleistet. Die zentrale Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird, da sie nicht ins Eigentum der Stadt Nürnberg übergehen wird, mit einem Geh- und Nutzungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt und steht somit auch der Bewohnerschaft aus den benachbarten Gebieten zur Verfügung. Auch der festgesetzte Bereich zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern soll, obgleich weiter im Privateigentum, zukünftig für alle zugänglich sein, hier greift Art. 27 des BayNatSchG, der den freien Zugang zu Natur und Landschaft für jedermann gewährt. Die Teilflächen mit wertvollem Baumbestand im Norden und Westen des Planungsgebiets sind als naturbelassener Bereich (NB) festgesetzt. Dadurch wird der zu erhaltende Teil des Biotops Nr. 909 gem. ABSP rechtlich gesichert.
Im Nordwesten des Plangebiets wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erinnerungsort Radrennbahn festgesetzt. Diese dient der Umsetzung des denkmalfachlichen Konzepts zur Schaffung eines Ortes der Erinnerung mit dem Erhalt eines mindestens 30 m langen Teilsegments der ehemaligen Radrennbahn (siehe Kapitel I.4.8). Das erhaltene Teilsegment kann mit ergänzenden Nutzungen versehen werden. Innerhalb der privaten Grünfläche werden ergänzend Spielflächen nach Art. 7 Abs. 2 BayBO angeordnet. Die Fläche wird mit einem Nutzungsrecht zugunsten der Allgemeinheit versehen, um den Erinnerungsort zugänglich zu machen. Um das bestehenbleibende Teilstück der ehemaligen Radrennbahn technisch sichern zu können sind innerhalb der privaten Grünfläche Stützmauern zulässig. Diese werden voraussichtlich in Form von Bohrpfahlwänden ausgebildet.

Um eine dem Freiflächenrahmenplan entsprechende Verteilung der Baumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs zu sichern, werden die Baumpflanzungen nach den unterschied-

lichen Flächenfestsetzungen gesondert geregelt und textlich festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage sowie der Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen im WA 1.5 werden die Bäume, aufgrund ihrer wesentlichen Bedeutung für das grünordnerische Konzept (Baumquadrate, aufgelockerte Baumpflanzungen der zentralen Grünfläche, Begrenzung der ehemaligen Radrennbahn) zusätzlich zeichnerisch festgesetzt.
Die festgesetzten Flächen zum Erhalt und zur Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern werden durch Neupflanzungen im Inneren des Quartiers ergänzt. Insgesamt werden 190 Neupflanzungen als Ersatzpflanzungen aufgeteilt auf die Baugebiete sowie die privaten Grünflächen festgesetzt. Die Neupflanzungen werden wie folgt im Gebiet verteilt:

- Im Gehölzsaum (festgesetzte private Grünfläche mit Zweckbestimmung naturbelassener Bereich und Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern): 62 Bäume
- Innerhalb der zentralen privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage: 57 Bäume
- Innerhalb der Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen im WA 1.5: 20 Bäume
- auf den sonstigen nicht überbauten Flächen der Baugebiete: 51 Bäume.



Anzahl Neupflanzungen

Wohngebiet WA 1.1	16 Stk.
Wohngebiet WA 1.2	02 Stk.
Wohngebiet WA 1.3	04 Stk.
Wohngebiet WA 1.4	13 Stk.
Wohngebiet WA 1.5	38 Stk.
Wohngebiet WA 1.6	04 Stk.

Abbildung 8: Kartierung Baumpflanzungen nach Baugebieten (WLG Wollborn LandschaftsArchitekten PartGmbB , Nürnberg 27.10.2022)

Die Neubepflanzung hat mit standortgerechten Laubbäumen zu erfolgen. Zur Qualitätssicherung wird eine abschließende Artenliste festgesetzt, um die Verwendung von mittelgroßen und kleinen Bäumen zu sichern und die Pflanzung von Großsträuchern zu verhindern. Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist neben der Beseitigung der bestehenden Sportanlagen mit den Betonpisten die Fällung von 175 Bäumen (davon 49 Bäume mit Stammumfang <80 cm) erforderlich (siehe Übersichtsplan Baumfällungen WLG Wollborn, 20.09.2021), die durch die 190 Neupflanzungen ausgeglichen werden.

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

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

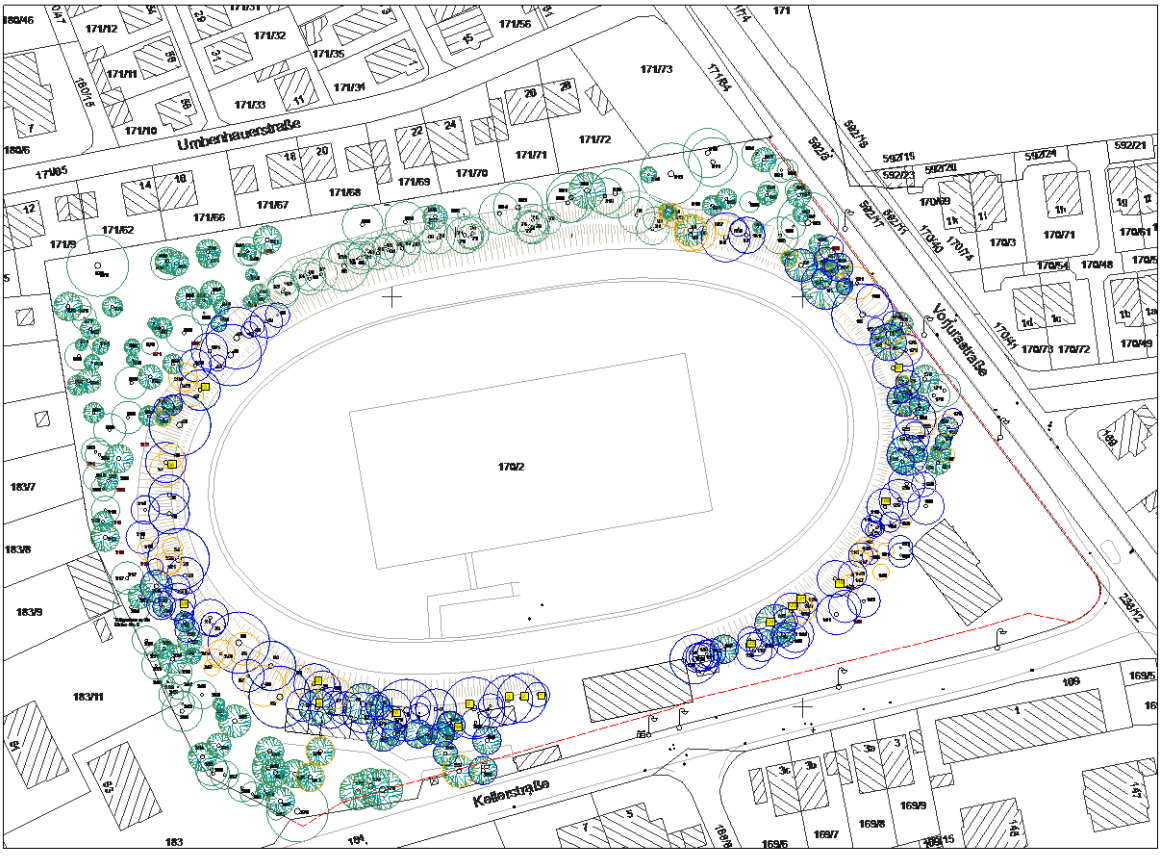




Abbildung 9: Übersichtsplan Baumfällungen, WLG Wollborn LandschaftsArchitekten PartGmbB , Stand 20.09.2021

Flächen zum Erhalt und zur Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern

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

Tiefgaragenüberdeckung

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

Fassaden- und Dachbegrünung

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

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

Wie unter Punkt I.4.6.4 beschrieben, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Vermeidung von Gefährdungen geschützter Arten (V-Maßnahmen) sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen).
Trotz CEF-Maßnahmen und Vermeidungsstrategien können für den Großen Abendsegler als Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie Beeinträchtigungen der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 45 BNatSchG wurde beantragt und zur Billigung des Bebauungsplanes durch die Regierung von Mittelfranken als Höhere Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.
Im Bebauungsplanverfahren mit städtebaulichem Vertrag werden geeignete Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) festgesetzt. Dadurch kann die betroffene Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet erhalten werden.

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

In der schalltechnischen Untersuchung des IfB Sorge mit Bericht 14550.6 vom 18.11.2022 wurden die Einwirkungen der Verkehrs- sowie Gewerbegeräusche auf das geplante Vorhaben prognostiziert und auf der Grundlage der schalltechnischen Anforderungen gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, und der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sowie der TA Lärm beurteilt sowie die Auswirkung der geplanten Bebauung auf die Umgebung untersucht und entsprechend fachtechnisch bewertet.
Die schalltechnischen Prognoseberechnungen haben ergeben, dass im Plangebiet sowohl Überschreitungen der gebietsspezifischen, schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 als auch der gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten sind.
Um im Plangebiet ein möglichst lärmarmes Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu den notwendigen Schallschutzmaßnahmen getroffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen sollen.

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

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

vorgenommen werden. Um im Bebauungsplan Spielräume für die Umsetzung zu ermöglichen wird auf weitere detaillierte Festsetzungen zur Baureihenfolge verzichtet.

Bezugnehmend auf die unter Kap. I.4.7.2 ausgeführten Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung des IfB Sorge, Nürnberg, mit Bericht 14550.6 vom 18.11.2022 ist durch aktive Lärmschutzmaßnahmen keine umfassende bzw. maßgebliche Verbesserung der zu erwartenden Schallimmissionssituation im Plangebiet durch Verkehrsgeräusche im Prognose-Planfall 2035 zu erzielen.

Daher werden in den textlichen Festsetzungen passive Schallschutzmaßnahmen (lärmorientierte Grundrissorientierung, Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen, Einbau von Schallschutzfenstern in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für Schlafräume) getroffen.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird eine Grundrissorientierung festgesetzt. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind demnach möglichst gegenüber den bestehenden Schienenverkehrswegen westlich des Plangebietes sowie den östlich den Plangebietes verlaufenden bestehenden Straßenverkehrswegen abgewandten Fassadenabschnitten zu orientieren, um in diesen ebenfalls das Kippen eines Fensters zu ermöglichen, ohne dabei unzumutbaren Störungen ausgesetzt zu sein.
Dies gilt insbesondere in den Baugebieten WA 1.5 und WA 1.6.

Sollte eine Grundrissorientierung planerisch nicht umgesetzt werden können, kann hiervon abgewichen werden, wenn die Einhaltung der, innerhalb der zitierten schalltechnischen Untersuchung des IfB Sorge, zugrunde gelegten bzw. maßgeblichen Beurteilungspegel tags sowie nachts auf andere Weise gesichert wird und gleichzeitig ein ausreichender Mindestluftwechsel in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen über eine lärmgeschützte, natürliche Belüftung der Räume möglich ist. Dies kann zum einen durch die Berücksichtigung der Abschirmwirkung bereits realisierter Gebäude erfolgen, insbesondere in den innenliegenden Fassaden des WA 1.1 bis WA 1.4 wird dies durch die verpflichtend zu errichtenden Gebäude erlangt, aber auch durch konkrete, bauliche Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden, wie hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien o.ä. oder wenn schutzbedürftige, zum Schlafen genutzte bzw. geeignete Aufenthaltsräume an lärmzugewandten Fassaden durch Fenster an lärmabgewandten Fassaden ausreichend belüftet werden können, an denen der Beurteilungspegel nachts von 45 dB(A) eingehalten wird.

Bei Überschreitung der maßgeblichen Beurteilungspegel tags bzw. nachts an Fassaden von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches ist der Nachweis einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109-01:2018-01 und DIN 4109-02:2018-01 erforderlich.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind mit einem schallgedämmten Lüftungssystem auszustatten, um einen ausreichenden Mindestluftwechsel zu gewährleisten, soweit hier ein Beurteilungspegel nachts von 45 dB(A) überschritten wird. Auf ein schallgedämmtes Lüftungssystem kann verzichtet werden, wenn der Luftaustausch über ein Fenster an einer schallabgewandten Fassade stattfindet, an der der Beurteilungspegel nachts von 45 dB(A) eingehalten wird.
Sollte durch eine bereits im Rohbau mit Fenstern realisierte, Randbebauung eine Abschirmwirkung gegenüber den maßgeblichen Verkehrsgeräuschquellen erzielt werden, die Einhaltung des Beurteilungspegels nachts von 45 dB(A) gewährleistet, kann auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungssystemen verzichtet werden.

Um qualitative und gut nutzbare Außenwohnbereiche zu schaffen, sind diese in Bereichen, in denen der Beurteilungspegel tags einen Wert von 60 dB(A) überschreitet, durch geeignete Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Loggien) zu schützen. Auch hier gilt, dass auf entsprechende Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden kann, wenn durch eine abschnittsweise Realisierung des Plangebietes mittels einer bereits im Rohbau mit Fenster errichteten,

randlichen Bebauung die Einhaltung des Beurteilungspegels tags von 60 dB(A) im Bereich von geplanten, nutzbaren Außenwohnbereichen gewährleistet ist.

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

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

I.5.12. GELÄNDEMODELLIERUNG, ABGRABUNGEN, AUFSCHÜTTUNGEN

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

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

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

Für das Gebiet wurde ein Konzept zur Niederschlagsentwässerung entwickelt, das im zentralen Bereich zwei Regenwasserrückhaltebecken vorsieht. Die zur Herstellung der Versickerungsflächen notwendigen Bodenmodellierungen sind ebenfalls zulässig.

I.5.13. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Ziel der Festsetzung zur Gestaltung baulicher Anlagen ist die Sicherung eines gleichmäßigen, harmonischen Erscheinungsbildes des neuen Quartiers. Als Dachform sind daher nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis maximal 10° Neigung zulässig.
Technische Anlagen auf den Dächern werden auf maximal 20 % der Dachfläche beschränkt. Ihre Höhe wird auf maximal 1,5 m begrenzt. So soll eine ruhige Dachlandschaft gesichert werden. Um ihre Wirkung auf die Nachbargebäude zu begrenzen sind die Anlagen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurückzusetzen. Um den Klimazielen der

Stadt Nürnberg (Klimaschutzfahrplan 2020 bis 2030) Rechnung zu tragen gilt diese Flächenbeschränkung nicht für Photovoltaikanlagen.
Fassaden sind von Antennen und Satellitenempfangsanlagen freizuhalten, um das gewünschte, einheitliche Fassadenbild nicht zu stören.

I.5.14. EINFRIEDUNGEN

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

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

Die zentrale private Grünfläche wird mit einem Geh- und Nutzungsrecht für die Allgemeinheit zugunsten der Stadt Nürnberg belegt. Dies sichert die Durchlässigkeit des Gebiets und Zugänglichkeit der gemeinschaftlichen Erholungsflächen für die Öffentlichkeit. Zudem wird im Nordosten des Plangebiets, südlich des Spielplatzes ein schmaler Weg mit einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit zugunsten der Stadt Nürnberg belegt, um die Durchlässigkeit des Gebiets nach allen Seiten zu sichern, über dieses Fahrrecht wird auch die Zufahrt durch Pflegefahrzeuge zur Pflege und Instandhaltung des öffentlichen Spielplatzes gesichert. Zuzüglich zur 3,0 m breiten Fahrspur sind 0,8-1,0 m breite Flächen zum Aufstellen eines Hubsteigers freizuhalten.

I.6. UMWELTBERICHT

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

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

I.7. BETEILIGUNGEN

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

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

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

Die Einleitung des Verfahrens sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 4654 „Ehemalige Radrennbahn“ wurde im AfS am 28.03.2018 beschlossen. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Amtsblatt Nr. 8 vom 17.04.2019. Sie fand in der Zeit vom 23.04.2019 bis einschließlich 24.05.2019 statt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

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

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

I.8. PETITIONEN/ EINWÄNDE

I.8.1. VERKEHR

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

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

Ursächlich für die Unterschriftensammlung der Quartiersinitiative ist die Befürchtung einer massiven Zusatzbelastung der Verkehrs- und Parksituation durch das geplante Vorhaben an der Radrennbahn Reichelsdorfer Keller sowie durch die benachbarte Neubebauung auf

der Fläche des ehemaligen Tanzlokals Reichelsdorfer Keller (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans). Die Unterstützerinnen und Unterstützer der Petition empfinden die Verkehrs- und Stellplatzsituation bereits als angespannt.

I.8.2. BAUMERHALT

Im Januar 2022 wurde der Stadt Nürnberg eine Unterschriftensammlung mit insgesamt ca. 4.800 Unterschriften übergeben. Die Petition wurde von Privatpersonen initiiert und vom Bund Naturschutz unterstützt. Zentrale Forderung der Petition ist der umfängliche Erhalt aller 390 Bestandsbäume auf dem Areal der ehemaligen Radrennbahn.
Angesichts des Klimawandels messen die Unterzeichner dem Baumbestand eine große Bedeutung hinsichtlich des Klimaschutzes bei, da die Bäume als CO_2-Speicher, Feinstaubfilter und Sauerstoffproduzenten fungieren. Zudem sollen die Bäume als Lebensraum geschützter Tierarten nach Bundesartenschutzverordnung und Bundesnaturschutzgesetzt erhalten bleiben. Das derzeit im Flächennutzungsplan als Grünfläche (Anm.: mit Zweckbestimmung Sportanlage) gekennzeichnete Plangebiet soll als solche weitergenutzt und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Eine Bebauung der ehemaligen Radrennbahn wird nur in sehr begrenztem Umfang innerhalb des Ringwalls befürwortet.

I.8.3. DENKMALSCHUTZ

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

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

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

Die formulierten Ziele der Petition sind daher:

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

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

(insbesondere private Belange, Abwägung noch nicht berücksichtigter Aspekte, Grundkonflikte)

<u>Lärmschutzwand zum Schutz des geplanten sowie bestehenden Spielplatzes an der Vorjurastraße:</u>
Die schalltechnische Untersuchung des Büros IfB Sorge vom 18.11.2022 zeigt, dass mit einer Lärmschutzwand mit einer schalltechnisch wirksamen Abschirmhöhe von 2,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante (OK) Vorjurastraße gegenüber den vorangegangenen schalltechnischen Untersuchungen für den Prognose Planfall 2035 und bei Anwendung der RLS-19 der schalltechnische Orientierungswert tags für allgemeine Wohngebiete gemäß Beiblatt 1

zur DIN 18005 von 55 dB auf einer Berechnungshöhe von 1,20 m über Gelände OK, die spielenden Kindern oder sitzenden Erwachsenen entspricht, überschritten wird.
Die rechnerisch ermittelte Überschreitung beträgt hier bis zu 4 dB und liegt damit noch im Abwägungsbereich mit Einhaltung der gebietsspezifischen Immissionsgrenzen tags der 16. BImSchV von 59 dB. Zum Erreichen des Schutzzieles von 55 dB wäre eine Erhöhung der Lärmschutzwand auf eine wirksame Abschirmhöhe von 3,50 m über Fahrbahn OK, sowie eine Verlängerung der nördlichen und südlichen Überstandswandelemente in Richtung Westen notwendig.
Dies wäre städtebaulich an dieser Stelle nicht vertretbar, bereits die Lärmschutzwand in einer Höhe von 2,80 m stellt eine gestalterische Herausforderung dar. Eine Verträglichkeit wird durch Gestaltung, Begrünung und– die Spielplatzseite betreffend – durch eine Doppelnutzung als z.B. Kletterwand (bespielbare Lärmschutzwand) angestrebt. Eine weitere Erhöhung um 70 cm würde einen Einmauerungseffekt verursachen, der nur noch schwer durch Gestaltung zu mindern wäre. Außerdem würde sich auf der Straßenseite der Effekt der Reflexion zur gegenüberliegenden Seite entsprechend erhöhen. Im Hinblick darauf, dass die Überschreitungen der Lärmwerte im Wesentlichen auf die Verkehrsspitzen im morgendlichen und abendlichen Berufsverkehr zurück zu führen sind, ist das Abstellen auf die Werte der 16. BImSchV gerechtfertigt. Berücksichtigt werden muss in diesem Zusammenhang außerdem, dass die Lärmschutzwand auch in einer Höhe von 2,80 m bereits eine deutliche Verbesserung gegenüber dem IST-Zustand bewirkt und sich die Aufenthaltsqualität signifikant erhöht.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft – reflektierender Schall
Veränderte Ziel- und Quellverkehre sowie entstehende Fassadenreflexionen an Gebäuden aufgrund der gegenständlichen Bebauungsplanänderung führen zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der bestehenden Nachbarschaft. Im Bereich der Vorjurastraße werden durch die Planung erhöhte Schallpegel erwartet.
An den beiden folgenden Anwesen im Prognose-Planfall 2035 wird der gebietsspezifische Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung von L_{sw} = 70dB(A), nachts durch die Planung weiter überschritten:
- Anwesen Vorjurastraße 169 (Flur-Nr. 170/4, Gemarkung Katzwang)
- Anwesen Vorjurastraße 171 (Flur-Nr. 170/6, Gemarkung Katzwang)

Diese Erhöhung wird insbesondere durch die Schallreflexionen an den Fassaden des geplanten „Landmark“-Gebäudes im Südosten des Plangebiets bestimmt. Pegelerhöhungen über den Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung nachts hinaus sind grundsätzlich als wesentlich einzustufen und im Rahmen der Bauleitplanung gegenüber sonstigen Belangen der Planung abzuwägen.
In der schalltechnischen Untersuchung vom 19.04.2022 wurden Minderungswirkungen lärmmindernder Fassaden an der Vorjurastraße unter Berücksichtigung der Berechnungsmethode RLS 19 untersucht. Im Ergebnis wurde allerdings festgestellt, dass diese Maßnahmen nur geringfügige Verbesserungen brächten und deutlich unter der Wahrnehmungsgrenze lägen.
Weiterhin wurde die Möglichkeit geprüft, in diesem Bereich der Vorjurastraße eine Tempo 30 Zone einzurichten, um so die Verkehrsgeräusche zu mindern. Die Einrichtung einer Tempo 30 Zone ist jedoch nur dann möglich, wenn Hortplätze in der Kinderbetreuungseinrichtung geplant wären, was bisher nicht der Fall ist. Selbst dann wäre dies nur temporär begrenzt möglich, also z.B. von 07:00 bis 17:00Uhr, bei Wegfall der Hortplätze wäre die Regelung dann wieder aufzuheben, so dass eine dauerhafte Reduzierung des Verkehrslärms auf diese Weise nicht zu bewerkstelligen ist. Eine Tempobeschränkung aus Lärmschutzgründen ist über den Bebauungsplan nicht zu regeln.
Gleichwohl wurde seitens des Stadtplanungsamtes auf Verwaltungsebene bei der zuständigen Fachdienststelle die Prüfung der Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Vorjurastraße von 50 km/h auf 30 km/h angestoßen. Eine Geschwindigkeitsreduzierung wurde auf Grundlage von § 45 StVO abgelehnt.
Aufgrund der angewandten Berechnungsmethodik mit einer Berücksichtigung von Mehrfachreflexionen wurde nachgewiesen, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Erhöhungen der Pegel unter 1,0 dB liegen.

Die vorgenannten Bestandsgebäude sind bereits als untersuchungsrelevant im Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg kartiert und wurden in das Schallschutzfensterprogramm aufgenommen. Mit dem Schallschutzfensterprogramm fördert die Stadt Nürnberg den Einbau von Schallschutzfenstern in bestehenden Gebäuden an Hauptverkehrsstraßen, in denen Lärmwerte in Höhe von mindestens 67 dB(A) tagsüber oder mindestens 57 dB(A) nachts gemessen werden. Eine Überprüfung der Förderfähigkeit hat ergeben, dass die betroffenen Gebäude an der Vorjurastraße, bei denen es sich um Wohngebäude handelt, förderfähig sind (Aktualisierung der Datenbank steht noch aus). Hier wurden im Prognoseplanfall Pegelerhöhungen von nachts um 0,7 dB bis 0,9 dB errechnet. Eine objektive Ermittlung, ob sich die Erhöhung der Schallwerte im prognostizierten Umfang ergeben wird, ist erst mit bzw. nach der baulichen Umsetzung der Planungsmaßnahmen möglich. Die Hauseigentümer können sich im Rahmen eines städtischen Lärmsanierungsprogrammes (Förderung passiver Lärmschutzmaßnahmen) beim Einbau von schalltechnisch besseren Fenstern finanziell unterstützen lassen. Im städtebaulichen Vertrag wird aufgrund der Ursächlichkeit der weiteren Pegelerhöhung geregelt, dass für diese Gebäude der Investor den städtischen Eigenanteil des Schallschutzfensterprogramms übernimmt.

An den von Schallreflexionen betroffenen Fassaden der Bestandsbebauung führt das geplante Vorhaben darüber hinaus nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung der Situation der Anwohner. Ferner dürften die Räumlichkeiten der Objekte 169 und 171 aufgrund der sich darstellenden Verkehrslärmsituation bereits heute nicht ohne Einschränkungen nutzbar sein.

Grünflächen

Wie in Kapitel I.4.6.1 dargestellt besteht für das Plangebiet ein Defizit hinsichtlich der Grünflächenversorgung gemäß den Vorgaben des Baulandbeschlusses. Als planerisches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB gibt der Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg Orientierungswerte für eine qualitätvolle Planung vor, die im Rahmen der Abwägung einzubeziehen sind. Neben der Einbeziehung bereits vorhandener Grün- und Freiflächen (Nürnberger Reichswald und den Rednitzauen) in der Umgebung des Geltungsbereiches, müssen auch andere gegenläufige Belange im Rahmen einer gerechten Abwägung einbezogen werden. Zu nennen sind an dieser Stelle insbesondere die stärkere Gewichtung des Belangs der Wohnraumversorgung – so besteht in Nürnberg ein angespannter Wohnungsmarkt i.S.d. § 201a BauGB. Laut einer Erhebung des Amtes für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth leben etwa 24 % aller Nürnberger Haushalte in beengten Verhältnissen. Besonders betroffen sind Familien mit Kindern sowie Haushalte mit geringem bzw. armutsgefährdetem Einkommen. (Berichte aus Stadtforschung und Statistik. Wohnverhältnisse von Familien. M512 | 05.11.2020, S. 6-7)
Das Vorhaben berücksichtigt mit 19 Reihenhäusern und größeren Eigentums- und Mietwohnungen nicht nur die besonderen Wohnbedarfe von Familien – die in der Vergangenheit nachweislich zu Stadt-Umland-Verlusten geführt haben, sondern auch die Bedürfnisse von Senior/innen, sowie über einen im städtebaulichen Vertrag gesicherten Anteil an geförderten Wohnungsbau, auch den „bezahlbaren“ Wohnungsbau.
Zusätzlich berücksichtigt das Projekt aufgrund der außerordentlich guten Erschließung des Plangebiets, eine Kindertagesstätte – die auch die Bedarfe der umliegenden Stadtteile Bedient. Hervorzuheben ist, dass das Angebot an geeigneten Bauplätzen mit einer ausreichend großen Außenfläche in Nürnberg aufgrund der hohen Verdichtung ausgesprochen stark eingeschränkt ist. Die Herstellung einer Kindertagesstätte mit insgesamt 99 Plätzen ist innerhalb des städtebaulichen Vertrags gesichert.

Trotz der Nichterfüllung der Orientierungswerte für Grünflächen wird das Plangebiet als geeignet für eine Wohnbauentwicklung betrachtet. Das Gebiet ist bereits gut erschlossen und befindet sich in unmittelbarer Nähe zu zwei großen Naherholungsgebieten. Um eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Entwicklung des Quartiers zu ermöglichen und dem bestehenden Wohnraumbedarf in der Stadt Nürnberg entgegenzuwirken, wird dem Belang der Wohnraumschaffung gegenüber der Versorgung mit Grünflächen gemäß Baulandbeschluss Vorrang gegeben.

Spielflächen

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

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

Baumerhalt

Der Baumbestand auf dem Areal der ehemaligen Radrennbahn umfasst ca. 390 Bäume, überwiegend Kiefern und Eichen. 32 Bäume weisen mindestens eine Kleinhöhle auf.
Der Baumbestand zeigt eine variierende Vitalität, in den nächsten Jahren ist aufgrund des hohen Baumalters und vergangener Trockenheitsperioden mit der Abgängigkeit einiger Bäume, insbesondere Kiefern, zu rechnen.
Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg ist das Planungsgebiet als Wald und Gehölzstandort dargestellt. Dabei werden die Randbereiche, also die baumüberstandenen Bereiche, als regional bedeutsame Lebensräume gewertet. Als Ziele sind im ABSP für das Planungsgebiet die Erhaltung von strukturreichen Freiräumen im bebauten Bereich sowie die Erhaltung von Laub- und Mischwäldern, Sicherung von Gebüschen, Feldgehölzen, Hecken und Streuobstbeständen definiert.
Im vorangegangenen Wettbewerbsverfahren wurde daraus unter anderem folgendes Grundsatzziel für das Plangebiet abgeleitet:

> „Erhalt und Erweiterung der nördlichen und westlichen Grünbereiche durch Arrondierung direkt angrenzender Bereiche zur Schaffung einer attraktiven und für den Naturhaushalt wirksamen Grünvernetzungsstruktur.“

Die ursprünglich vorgesehenen erheblichen Eingriffe in die Böschungsbereiche und damit verbundene Eingriffe in den dort vorhandenen Baumbestand konnten im Planungsprozess durch eine Verschiebung der Baukörper Richtung Kellerstraße im nördlichen Bereich des Gehölzsaums deutlich reduziert werden. So kann ein zusammenhängender Teil des Biotops

gemäß ABSP erhalten bleiben und wird über die Festsetzung als naturbelassener Bereich darüber hinaus auch rechtlich gesichert. Der zu erhaltende Baumgürtel im Norden und Westen des Plangebiets stellt eine Vernetzungsstruktur zwischen dem nordöstlich angrenzenden Reichswald und der westlich gelegenen Rednitzaue dar.
Ebenfalls wurde eine Reduzierung der Bebauung auf den Bereich innerhalb der Betonpiste geprüft, um den umgebenden Baumbestand vollständig zu erhalten. Die Prüfung kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass das Projekt bei einer derartigen Reduzierung der Baufläche planerisch, wirtschaftlich und technisch nicht mehr darstellbar ist. So wäre eine geringfügige Bebauung in Anbetracht des bestehenden Wohnraummangels und der hervorragenden Anbindung an den ÖPNV nicht angemessen. Ferner könnten wichtige Potenziale einer nachhaltigen Stadtentwicklung – wie die Unterbringung einer Kindertagesstätte, die ebenfalls die Bedarfe der umliegenden Stadtgebiete abdeckt, ein dringend nötiger Ausbau der Grün- und Spielflächen sowie das Herstellen neuer Wegeverbindungen – nicht nutzbar gemacht werden. Eine reduzierte Bebauung stünde zudem in Widerspruch zum sparsamen Umgang mit der Ressource Boden. Des Weiteren wären auch bei einer verkleinerten Baufläche Eingriffe in die Traversen und damit verbunden, Eingriffe in den Baumbestand, nicht zu vermeiden, um das Gebiet grundsätzlich zugänglich zu machen.

Für die Entwicklung des Plangebiets entsprechend dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept sind ca. 175 Baumfällungen vorgesehen. Die notwendigen Baumfällungen werden durch insgesamt 190 Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Bei der Ermittlung der Ausgleichspflanzungen wurde hilfsweise die Baumschutzverordnung Nürnberg herangezogen.
Durch die Neupflanzungen erfolgt zudem ein standortgerechter Umbau der Gehölzstruktur. Wie bereits oben genannt ist aufgrund des Baumalters insbesondere bei den Kiefern, keine lange Lebensdauer mehr zu erwarten. Durch die Neupflanzung von standortgerechten Laubbäumen wird die klimatische Wirkung zwar zunächst verschlechtert, vor allem in Bezug auf das Kleinklima, bis die neuen Bäume herangewachsen sind. Auf lange Sicht kommt es jedoch durch eine höhere Kohlenstoff-Bindung zu einer Verbesserung im Vergleich zur ungesteuerten Entwicklung der IST-Situation.
Durch den Bebauungsplan wird das bisher brachliegende Areal einer nachhaltigen städtebaulichen Nutzung zugeführt, die auch die Grünstrukturen berücksichtigt. Über grünordnerische Festsetzungen wird in diesem Rahmen auch die Grundlage für eine qualitativ hochwertige Durchgrünung gesichert. Der teilweise Verlust des alten Baumbestands wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auf lange Frist gleich- bzw. sogar höherwertig ausgeglichen.

<u>Geförderter Wohnungsbau</u>
Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes in Nürnberg sieht der Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg (konkretisiert durch den stadtinternen Bedarfsrechner nach Baulandmodell) eine Sicherung geförderten Wohnungsbaus vor: So sind standardmäßig bei mehr als 30 Reihen- und/ oder Doppelhäusern oder mehr als 30 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, 30 % der Geschossfläche im Sinne des § 20 Abs. 3 BauNVO für den geförderten Wohnungsbau bereitzustellen. Gleichzeitig ermittelt der Bedarfsrechner für das Vorhaben einen verursachten Bedarf von 41 Kitaplätzen. Dieser kann jedoch nicht durch umliegende Einrichtungen aufgefangen werden. Bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat das Jugendamt daher den Bau einer Kindertagesstätte mit insgesamt 99 Plätzen eingebracht: Mit dem geplanten Mengengerüst des Hauses für Kinder an der Radrennbahn wird nicht nur der lokale Bedarf in Reichelsdorf, sondern auch der Bedarf in den umliegenden Stadtteilen, insbesondere auch der Krippenbedarf in Katzwang bedient. Das Angebot an geeigneten Bauplätzen mit einer ausreichend großen Außenfläche ist in Nürnberg aufgrund der hohen Verdichtung ausgesprochen stark eingeschränkt. Die Standortwahl an der Radrennbahn ist sehr vorteilhaft, weil sie einerseits den lokalen Bedarf abdeckt, der durch die Baumaßnahme selbst entsteht und andererseits auch die nötige Zentralität aufweist, um die Bedarfe in Reichelsdorf und in den umliegenden Stadtteilen abzudecken. Da der Investor mit der Herstellung einer Kindertagesstätte mit insgesamt 99 Plätzen, ebenfalls Plätze schafft die nachweislich nicht in kausalem Zusammenhang zum Vorhaben stehen, muss darauf geachtet werden,

dass weiterhin die Angemessenheit der vereinbarten Leistungen im städtebaulichen Vertrag gewährleistet bleibt. Auf Grundlage einer Verlustrechnung wurde daher eine Reduzierung des geförderten Wohnungsbaus auf 23 % vorgenommen und im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Verkehr

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein verkehrstechnisches Gutachten (Gevas Humberg und Partner, 20.10.2022) erstellt, in welchem die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung in verschiedenen Varianten untersucht wurden.
Zur Ermittlung des bestehenden Verkehrs wurden 2019 an sechs Knotenpunkten 24-Stunden-Verkehrszählungen durchgeführt und mit vorhandenen Verkehrszählungen verglichen. Die Erhebungen fanden außerhalb der Ferien sowie einer Woche mit Feiertag an einem Donnerstag statt. Auch wurden die Erhebungen noch vor Beginn der Corona-Pandemie durchgeführt, Auswirkungen auf den Verkehr durch vermehrtes Homeoffice u.ä. sind also nicht zu berücksichtigen.
Für den Prognoseplanfall 2035 wurde sowohl die geplante Entwicklung an der Radrennbahn als auch die Entwicklung am Reichelsdorfer Keller berücksichtigt.
Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die hinzukommenden Verkehre über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden können und die Knotenpunkte ausreichend dimensioniert sind. In allen untersuchten Planvarianten liegt die Leistungsfähigkeit der relevanten Knotenpunkte zwischen B und D. Negative Auswirkungen durch die Neuverkehre des Bauvorhabens auf die umliegenden Wohngebiete sind nicht zu erwarten.
Bei Planungen der Stadt Nürnberg soll ferner der durch den Stadtrat gefasste „Mobilitätsbeschluss für Nürnberg“(Mobilitätsbaukasten) Anwendung finden, um ein stadtverträgliches, effizientes und ökologisch gestaltetes Mobilitätsverhalten zu ermöglichen, dass alle Verkehrsarten berücksichtigt. So soll durch Anwendung des Mobilitätsbaukastens die Verkehrsmittelwahl zugunsten der umweltfreundlichen und stadtgerechten Verkehrsarten beeinflusst werden.
Ein Baustein ist dabei die moderate Reduzierung des Stellplatzschlüssels abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg auf einen Stellplatz pro Wohneinheit, ungeachtet der Wohnungsgröße: Im vorliegenden Konzept betrifft die Reduzierung lediglich Wohnungen mit mehr als 130 qm Wohnfläche, also überwiegend den Einfamilienhausbau, für die die Anlage zu § 2 Abs. 1 Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg zwei Stellplätze pro Wohneinheit vorsieht. Für kleinere Wohnungen ist gemäß Stellplatzsatzung ohnehin lediglich ein Stellplatz vorzusehen. Mit dieser Festsetzung wird auf die in der Unterschriftensammlung der Quartiersinitiative formulierten Bedenken reagiert (vgl. Kap. I.8.1).
Die Fläche der ehemaligen Radrennbahn liegt in fußläufiger Entfernung zum S-Bahnhof Reichelsdorfer Keller. Ferner verkehren in der Vorjurastraße mehrere Buslinien, so dass die hier angestrebte Reduzierung auch unter Berücksichtigung der Bedenken der Anwohner dennoch gerechtfertigt ist. Weiterhin ist die moderate Reduktion der Stellplätze mithin ein wichtiger Baustein der Mobilitätswende und sorgt darüber hinaus für eine bessere Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.
Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels wird mit begleitenden Maßnahmen verbunden, wie z.B. ausreichend ebenerdig erreichbare und sichere Fahrradabstellplätzen und einem Angebot von Carsharingparkplätzen, so dass das Ziel einer reduzierten Kfz-Nutzung durch die neuen Bewohner realistisch ist. So ist die Herstellung zweier Carsharingparkplätze einschließlich der notwendigen Stele für Mobilitätspunkte und die Einrichtung zweier E-Ladesäulen auf der Nordseite der Kellerstraße auch im städtebaulichen Vertrag gesichert.
Es wurde außerdem ein Straßenplan erarbeitet, der ein besonderes Augenmerk auf Gehsteigüberfahrten, öffentliche Stellplätze und sichere Fuß- und Radwegeführung legt und hier die sicheren Sichtverhältnisse berücksichtigt.
Darüber hinaus wird durch die innergebietliche Erschließung eine autofreie sichere Verkehrswegeverbindung für alle Anwohnerinnen und Anwohner geschaffen.

Bezug zum Bestand

Die, dem städtebaulichen Wettbewerbsentwurf zugrundeliegende Idee, die Großform der Radrennbahn (“grüner Fußabdruck“) zu erhalten und somit die besondere Identität des Ortes

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

Denkmalschutz
Ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis des Teilabrisses wurde bei der unteren Denkmalschutzbehörde eingereicht.

I.10. KOSTEN

Mit dem Planungsbegünstigten wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen, in dem Regelungen zur Übernahme von Folgekosten getroffen werden. Bei der Stadt Nürnberg verbleibende Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Nürnberg, den 24.11.2022
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Beschlussvorlage
Stpl/063/2022

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	22.12.2022	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nrn. 3877, 3896, 3904, 3924, 3929, 3943, 3954, 3956, 3973 sowie 4083 Einstellung der Verfahren

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 3877
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 3896
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 3904
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 3924
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 3929
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 3943
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 3954
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 3956
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 3973
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 4083

Sachverhalt (kurz):

In der Vergangenheit wurden Bebauungsplan-Verfahren eingeleitet, die nicht zum Abschluss gebracht worden sind. Anlässlich einer Überprüfung alter Bebauungspläne, wurde eine Vielzahl von eingeleiteten Verfahren erkannt, die seit vielen Jahren nicht mehr weiterverfolgt werden. Diese vor 20-30 Jahren eingeleiteten Verfahren wurden weder zum Abschluss gebracht noch eingestellt.

Die Bebauungsplan-Verfahren sind auch inhaltlich als obsolet und überholt anzusehen und entsprechen nicht mehr den städtebaulichen Zielsetzungen in den einzelnen Gebieten.

Zusätzlich führen Nachfragen aus der Öffentlichkeit zu umständlichen Recherchen, welche die Verwaltung zusätzlich belasten. Auf Grund dessen sollen die oben genannten Verfahren eingestellt 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:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt die Einstellung der Bebauungsplan-Verfahren der Bebauungsplan-Nrn. 3877, 3896, 3904, 3924, 3929, 3943, 3954, 3956, 3973 sowie 4083.

Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:

Bebauungsplan Nrn. 3877, 3896, 3904, 3924, 3929, 3943, 3954, 3956, 3973 sowie 4083 Einstellung der Verfahren

Entscheidungsvorlage

Immer wieder wurden in der Vergangenheit Bebauungsplan-Verfahren eingeleitet, die nicht zum Abschluss gebracht worden sind. Die Gründe dafür sind vielfältig. Manchmal ist es ausreichend, den Planungswillen der Stadt durch einen Einleitungsbeschluss deutlich werden zu lassen, um Bauherren in die gewünschte Richtung zu lenken. In anderen Fällen ändert sich die planerische Zielsetzung der Stadt oder die gewünschte Bebauung lässt sich doch auf der Grundlage des bestehenden Baurechts umsetzen. Derart eingeleitete Verfahren werden dann in der Priorität zurückgestuft und die Entwicklung beobachtet. Häufig wurde ein formaler Abschluss des Verfahrens nie herbeigeführt.

Problematisch ist es, wenn eine große Zahl von nicht weiter geführten alten Planungen Nachfragen bei der Verwaltung oder über das Kontaktformular auslösen, die dann zu umständlichen Recherchen zu den seinerzeit aufgeführten Planungszielen führen.

Bereits in der Vergangenheit wurden Bebauungsplan-Verfahren, die absehbar nicht weiter betrieben werden sollten, formal abgeschlossen und eingestellt. Dieses Vorgehen wird für die hier benannten Bebauungsplan-Verfahren ebenfalls vorgeschlagen.

Bebauungsplan Nr. 3877 für das Gebiet westlich der Bahnlinie Nürnberg-Gräfenberg, beiderseits des Strahlenfelsweges, Ehrenbürgweg und Begrenzung der Grundstücke Fl.Nrn. 476 und 528 Gemarkung Buchenbühl

Der Bebauungsplan Nr. 3877 wurde am 16.06.1971 eingeleitet. Das Planungsgebiet ist überwiegend geprägt mit 1,5-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern, die auf Grundstücksparzellen von ca. 600 – 1000 m² stehen.
Anlass waren verschiedene Baugesuche und Anfragen der dortigen Bewohner (Erweiterung und Aufstockung eines bestehenden Wohngebäudes). Im Zuge des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans, das auch den Ortsteil Buchenbühl als Erweiterungsbereich Flughafen betrifft, wurde beschlossen, diesen Bereich einer gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung zum Zwecke des Lärmschutzes zuzuführen.
Die Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes Nord 72 „Nutzungskriterien für die Bauleitplanung im Lärmschutzbereich von vorhandenen Verkehrsflughäfen“ wurde am 18. Dezember 1974 vom Stadtrat beschlossen und machte dadurch jede weitere Wohnungsplanung obsolet. Eine Fortführung des Bebauungsplans ist damit nicht angezeigt.

Für den Planbereich gilt weiterhin § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - sogenannter Innenbereich).

Bebauungsplan Nr. 3896 für die Sonderbaufläche für Gemeinbedarf – Erziehung westlich des Sondergebietes für das Blindenheim zwischen geplanter Nordwesttangente und Wetzendorfer Straße

Der Bebauungsplan Nr. 3896 wurde am 12.04.1972 eingeleitet. Ziel und Zweck war die Sicherstellung von Bedarfsflächen für eine Schule, um im Zuge der Errichtung zweier neuer Baugebiete den aufkommenden Bedarf der neuen Bewohner in Zukunft gerecht zu werden.
In der Zwischenzeit wurden verschiedene Planungen vorangetrieben, die mittlerweile auch in Kraft getreten sind (3827, 3686, 4456) so dass der beschlossene Geltungsbereich ohnehin angepasst werden müsste. Die Fläche ist zudem im Bebauungsplan Nr. 4520 enthalten, der

derzeit in der Verwaltung bearbeitet wird. Somit ist für diesen Bereich die anfängliche Planungserfordernis nicht mehr gegeben. Für den Bereich gelten zum Teil § 34 oder § 35 BauGB (Innen – und Außenbereich) bzw. die rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Bebauungsplan Nr. 3904 für das Gebiet zwischen der Straße am Kressenstein, der Randbebauung südlich der Krafthofer Hauptstraße und westlich der Glaserstraße, Kraftshofer Hauptstraße und der nördlichen Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 301 Gemarkung Kraftshof, einschließlich von Teilgebieten westlich der Straße Am Kressenstein und östlich der Krafthofer Hauptstraße

Der Bebauungsplan Nr. 3904 wurde am 20.09.1972 eingeleitet. Hintergrund war ein Baugesuch (Erweiterung und Aufstockung eines bestehenden Wohngebäudes), das den beabsichtigten Zielvorstellungen widersprach, auch im Sinne des Umweltschutzes keine Wohnbebauung mehr zuzulassen. Im Zuge des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans, das auch den Ortsteil Kraftshof als Erweiterungsbereich Flughafen betrifft, wurde beschlossen, diesen Bereich einer gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung zum Zwecke des Lärmschutzes zuzuführen. Die Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes Nord 72 „Nutzungskriterien für die Bauleitplanung im Lärmschutzbereich von vorhandenen Verkehrsflughäfen“ wurde am 18. Dezember 1974 vom Stadtrat beschlossen und machte dadurch jede weitere Wohnungsplanung obsolet.

Nach Einstellung des Bebauungsplan-Verfahren Nr. 3904 ist das Areal für die Beurteilung von Bauvorhaben wie bisher § 34 BauGB zuzuordnen.

Bebauungsplan Nr. 3924 „Ost-Teil Nord Großgründlach“ für das Gebiet vom Wasserweg entlang der Erlanger Straße bis zur künftigen Kreisstraße und von der Erlanger Straße bis in Höhe Feldstraße

Der Bebauungsplan Nr. 3924 wurde am 10.06.1971 eingeleitet. Mit dem Einleitungsbeschluss fand die Trägerbeteiligung auf Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs statt. Bei der anschließenden Trägerbeteiligung waren allerdings so viele Diskrepanzen und widersprüchliche Angaben (Anordnung und Verlauf der Erschließungsstraßen, Umfang des Plangebietes) in dem Entwurf vorhanden, dass das zuständige Landratsamt die Genehmigung verweigerte. Eine Fortführung des Bebauungsplanverfahrens ist nicht angedacht.

Nach Einstellung des Bebauungsplan-Verfahren Nr. 3924 ist das Areal für die Beurteilung von Bauvorhaben wie bisher§ 34 BauGB zuzuordnen.

Bebauungsplan Nr. 3929 für das südliche Teilgebiet des Ortsteils Buch

Der Bebauungsplan Nr. 3929 wurde am 21.02.1973 eingeleitet. Im Zuge des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans, das auch den Ortsteil Buch als Erweiterungsbereich Flughafen betrifft, wurde beschlossen, diesen Bereich einer gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung zum Zwecke des Lärmschutzes zuzuführen. Die Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes Nord 72 „Nutzungskriterien für die Bauleitplanung im Lärmschutzbereich von vorhandenen Verkehrsflughäfen“ wurde am 18. Dezember 1974 vom Stadtrat beschlossen und machte dadurch jede weitere Wohnungsplanung obsolet.

Für den Geltungsbereich gelten weiterhin § 34 oder 35 BauGB. Zu beachten ist auch der eingeleitete Bebauungsplan Nr. 4675.

Bebauungsplan Nr. 3943 für ein Gebiet beiderseits der Almoshofer Hauptstraße

Der Bebauungsplan Nr. 3943 wurde am 27.06.1973 eingeleitet. Durch ein Baugesuch (Erweiterung eines bestehenden Wohngebäudes), welches den beabsichtigten Zielvorstellungen widersprach, im Sinne des Umweltschutzes keine Wohnbebauung mehr zuzulassen, wurde die

Einleitung zur Sicherung der Planung notwendig. Im Zuge des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans, das auch den Ortsteil Almoshof als Erweiterungsbereich Flughafen betrifft, wurde beschlossen, diesen Bereich einer gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung zum Zwecke des Lärmschutzes zuzuführen.
Die Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes Nord 72 „Nutzungskriterien für die Bauleitplanung im Lärmschutzbereich von vorhandenen Verkehrsflughäfen“ wurde am 18. Dezember 1974 vom Stadtrat beschlossen und machte dadurch jede weitere Wohnungsplanung obsolet.

Mit Einstellung des Bebauungsplans gilt weiterhin in großen Teil § 34 BauGB.

Bebauungsplan Nr. 3954 für das Gebiet zwischen Schiestlstraße, Trautstraße, der südlichen Grenze des Grundstücks Fl. Nr. 342/2 Gemarkung Kraftshof und der Stadtgrenze
Der Bebauungsplan Nr. 3954 wurde am 07.11.1973 eingeleitet. Im Zuge des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans, dass auch den Ortsteil Kraftshof als Erweiterungsbereich Flughafen betrifft, wurde beschlossen, diesen Bereich einer gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung zum Zwecke des Lärmschutzes zuzuführen. Die Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes Nord 72 „Nutzungskriterien für die Bauleitplanung im Lärmschutzbereich von vorhandenen Verkehrsflughäfen“ wurde am 18. Dezember 1974 vom Stadtrat beschlossen und machte dadurch jede weitere Wohnungsplanung obsolet.

Mit Einstellung des Bebauungsplans gilt weiterhin § 34 BauGB.

Bebauungsplan Nr. 3956 für das Gebiet zwischen Frankenstraße, Tiroler Straße, Innsbrucker Straße, Sterzinger Straße, Rieppelstraße und der Ostgrenze des Grenzstücks Fl.Nr. 432 Gemarkung Gibitzenhof
Die Baugenossenschaft für Angehörige der Verkehrsanstalten eGmbH beabsichtigte eine alte Wohnanlage abzureißen und durch eine neue zu ersetzen. Es wurde in diesem Zug eine höhere Verdichtung der Wohnbebauung, die Verbesserung des ruhenden Verkehr und die Unterbringung neuer Einrichtungen wie Postamt und Altenheim angestrebt. Um das 1970 erarbeitete Konzept planungsrechtlich zu sichern, wurde der Bebauungsplan Nr. 3956 am 19.12.1973 eingeleitet.
Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen (Neubau nur im Bereich der Sachenstraße / Modernisierung des Restbestands) wurde das Bebauungsplanverfahren nicht weitergeführt.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 3956 soll eingestellt werden. Es gelten weiterhin die alten Baulinienpläne in Verbindung mit § 34 BauGB.

Bebauungsplan Nr. 3973 für ein Gebiet beiderseits der Almoshofer Hauptstraße
Der Bebauungsplan Nr. 3973 wurde am 25.04.1974 eingeleitet. Durch ein Baugesuch, Neubau eines Einfamilienhauses, das den beabsichtigten Zielvorstellungen im Rahmen eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes widersprach, wurde die Einleitung zur Sicherung der Planung notwendig. Am 12. Dezember 1974 hat der Stadtrat die Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes Nord 72 beschlossen. Eine Fortführung des Bebauungsplanverfahrens ist nicht angedacht.

Nach Einstellung des Bebauungsplan-Verfahren Nr. 3973 ist das Areal für die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB sehen.

Bebauungsplan Nr. 4083 für das Gebiet südwestlich der Oelser Straße und beiderseits der Schreiberhauer Straße
Der Bebauungsplan Nr. 4083 wurde am 03.03.1993 eingeleitet, 1993 wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Ziel war die Schaffung der planungsrechtlichen

Voraussetzungen für die Errichtung einer bis zu 5-geschossige Bürobebauung für Verwaltung, Entwicklung, Vertrieb und Schulung sowie einem Trainingszentrum und Kasinogebäude, einschließlich der inneren Erschließung. Die Überlegungen kamen bisher über den Entwurfsstand nicht hinaus.

Nach Einstellung des Bebauungsplanverfahrens gilt weiterhin § 35 BauGB.

Kosten

Durch die Einstellungen der Bebauungsplanverfahren entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung

Nach Beschluss über die Einstellung wird dies ortsüblich bekannt gemacht.

Fazit

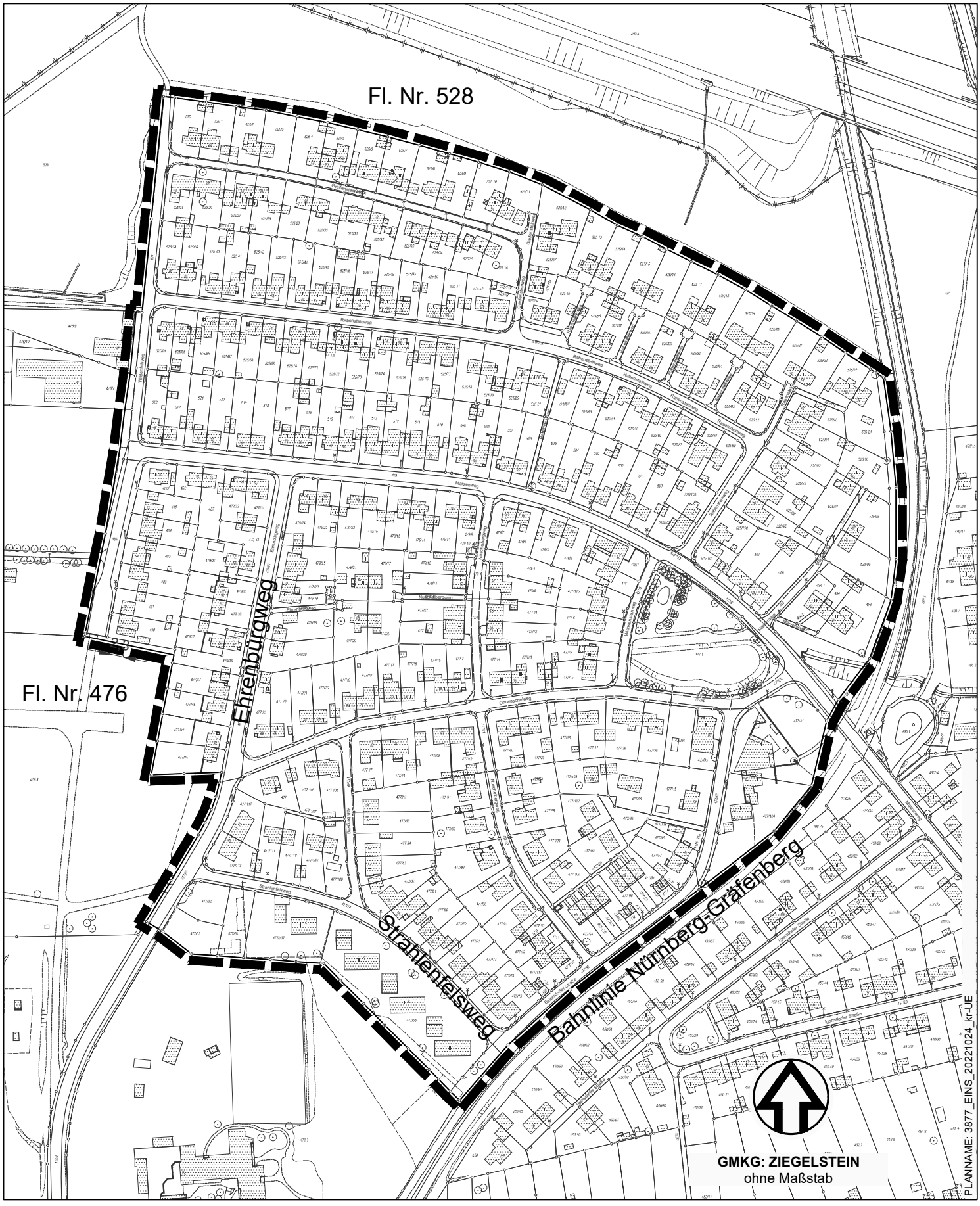
Die Bebauungsplanverfahren werden auch langfristig nicht aktiv von der Verwaltung weiterbetrieben. Die oben aufgeführten Bebauungsplanungs-Verfahren sollen eingestellt werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3877

für das Gebiet westlich der Bahnlinie Nürnberg-Gräfenberg, beiderseits des Strahlenfelsweges, Ehrenbürgweg und Begrenzung der Grundstücke Fl. Nr. 476 und 528 Gemarkung Buchenbühl

NÜRNBERG

Ö 5



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

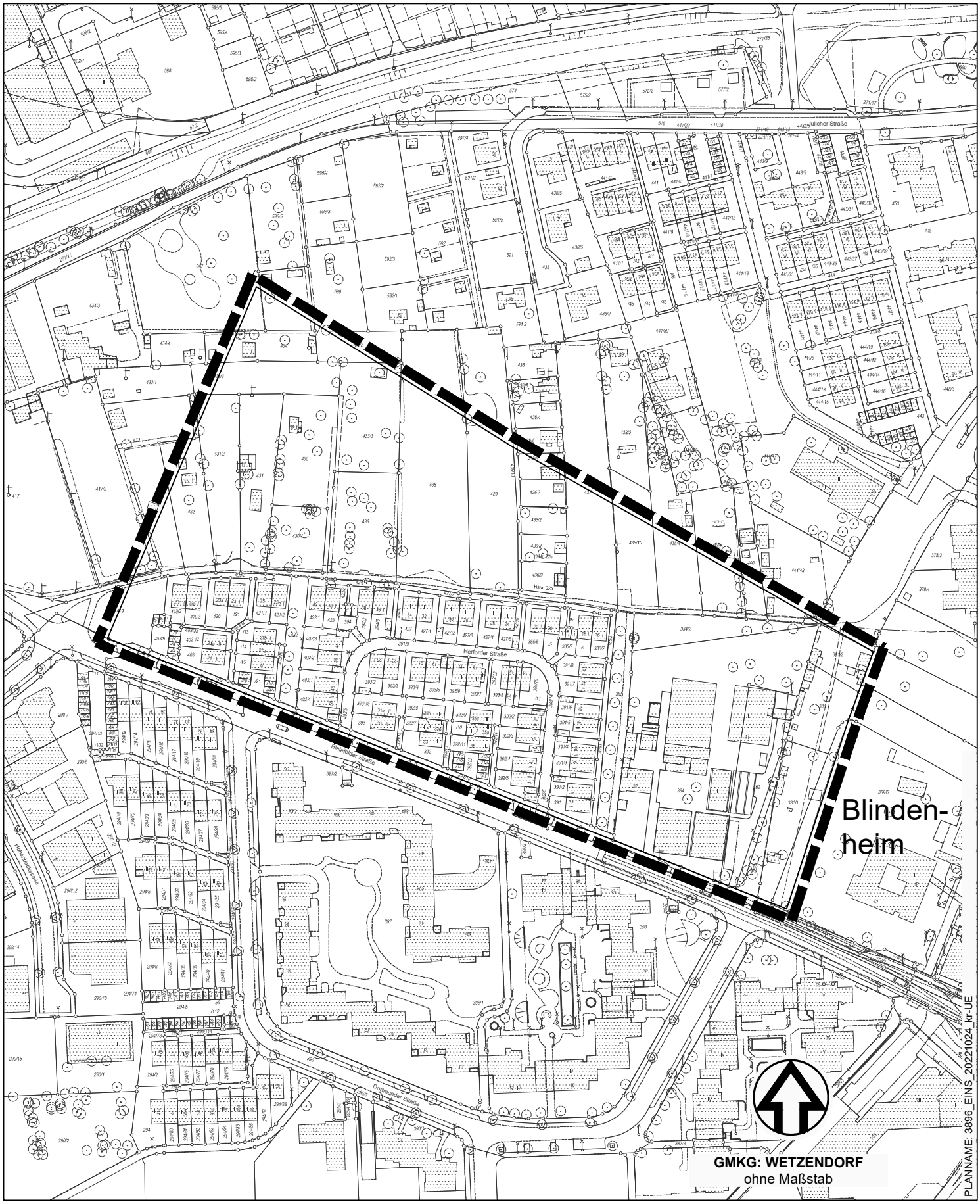
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3896

für die Sonderbaufläche für Gemeinbedarf – Erziehung westlich des Sondergebietes für das Blindenheim zwischen geplanter Nordwesttangente und Wetzendorfer Straße

NÜRNBERG

Ö 5



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

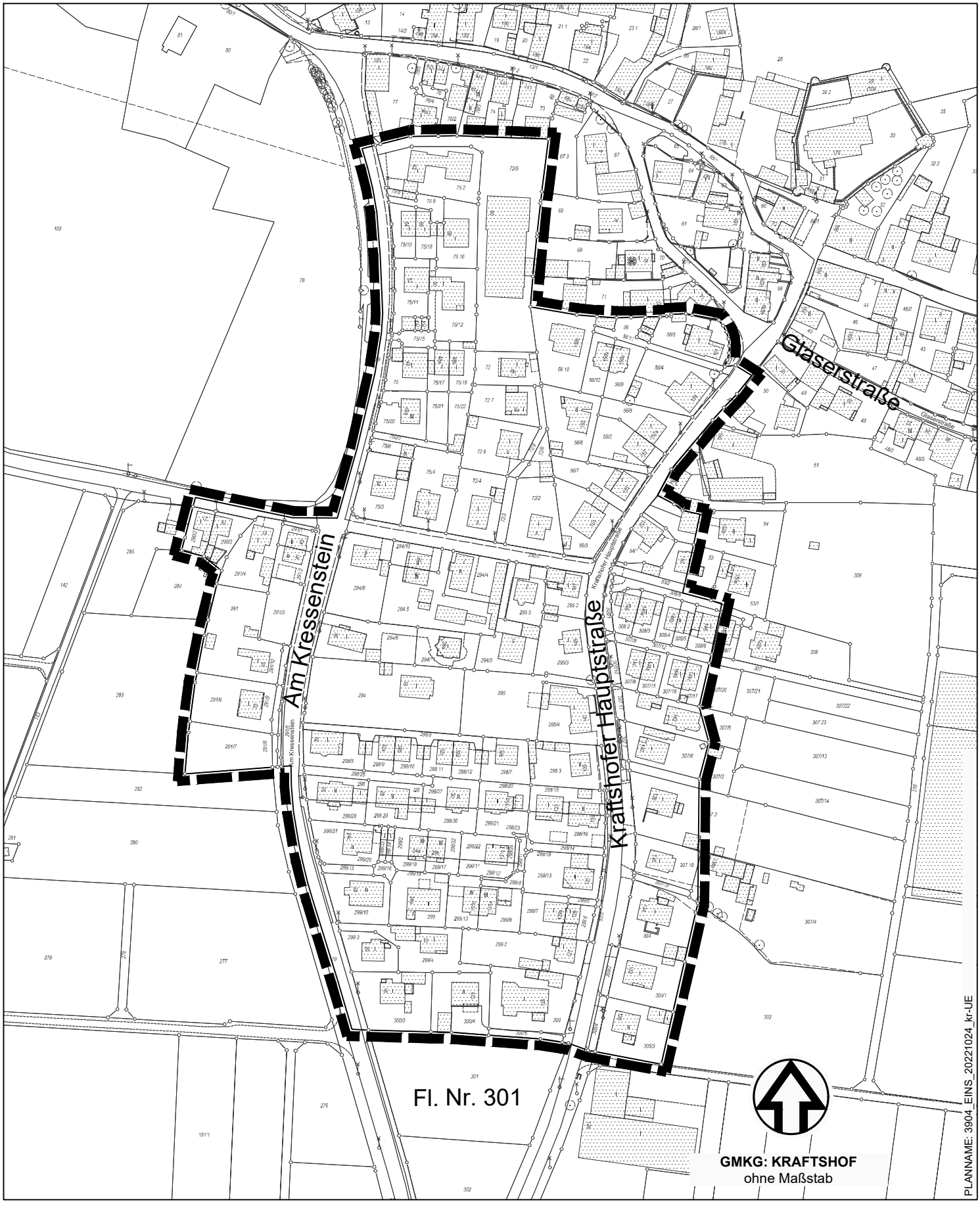
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3904

für das Gebiet zwischen der Straße am Kressenstein, der Randbebauung südlich der Krafthofer Hauptstraße und westlich der Glaserstraße, Kraftshofer Hauptstraße und der nördlichen Grenze des Grundstückes Fl-Nr. 301 Gemarkung Kraftshof, einschließlich von Teilgebieten westlich der Straße Am Kressenstein und östlich der Krafthofer Hauptstraße

NÜRNBERG

Ö 5



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

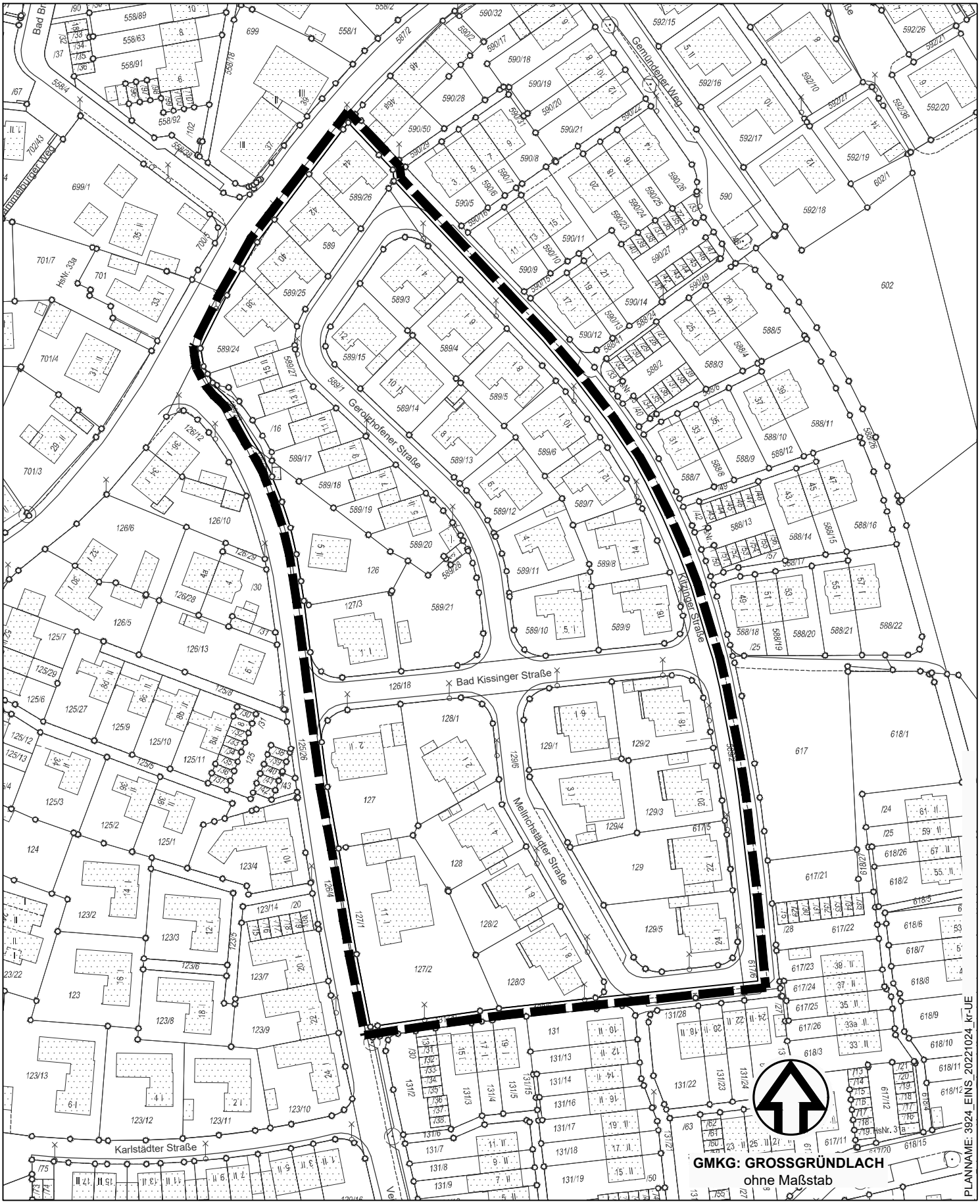
Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3924

Ö 5

für das Gebiet vom Wasserweg entlang der Erlanger Straße bis zur künftigen Kreisstraße und von der Erlanger Straße bis in Höhe Feldstraße



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

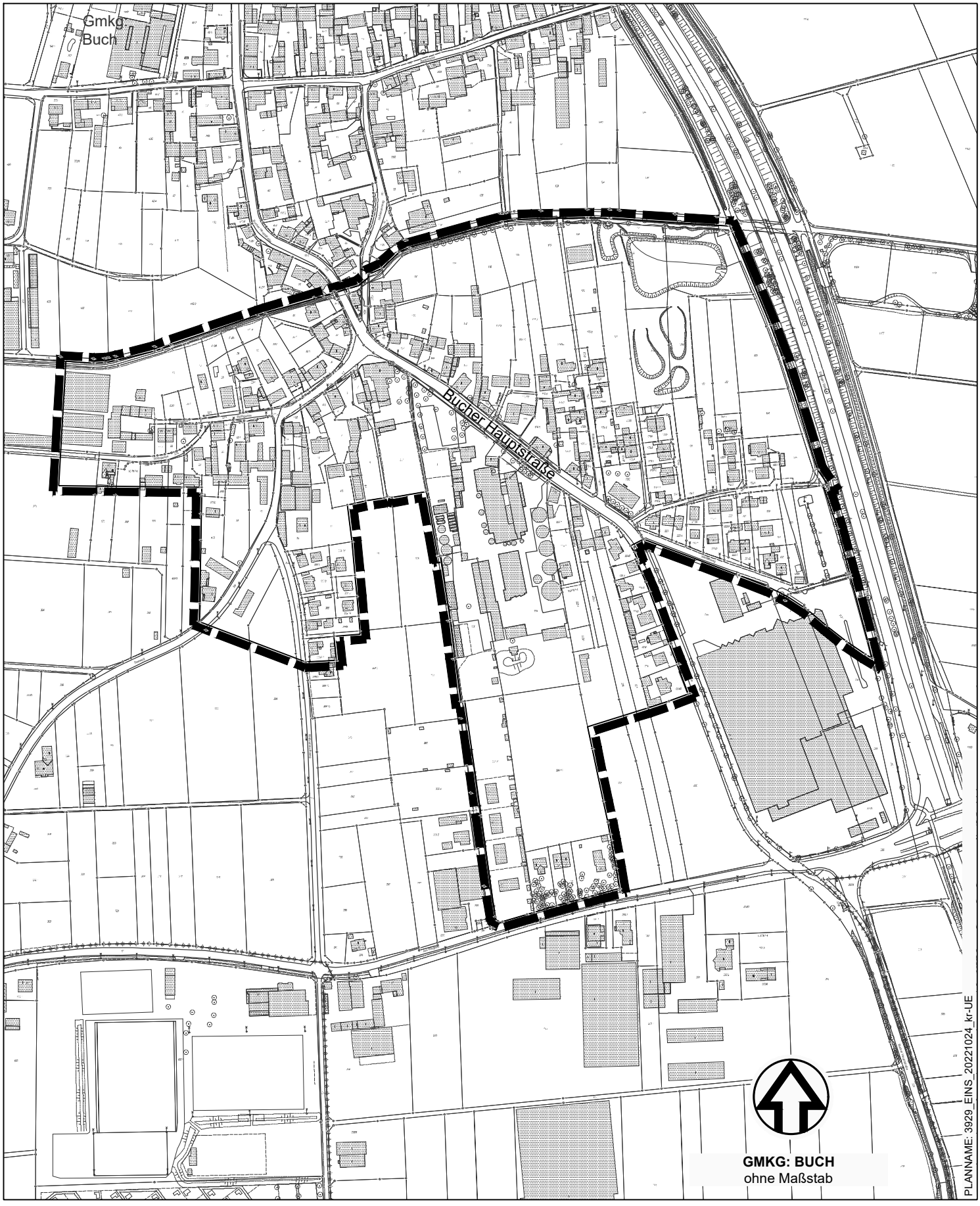
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3929

für das südliche Teilgebiet des Ortsteiles Buch

NÜRNBERG

Ö 5



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

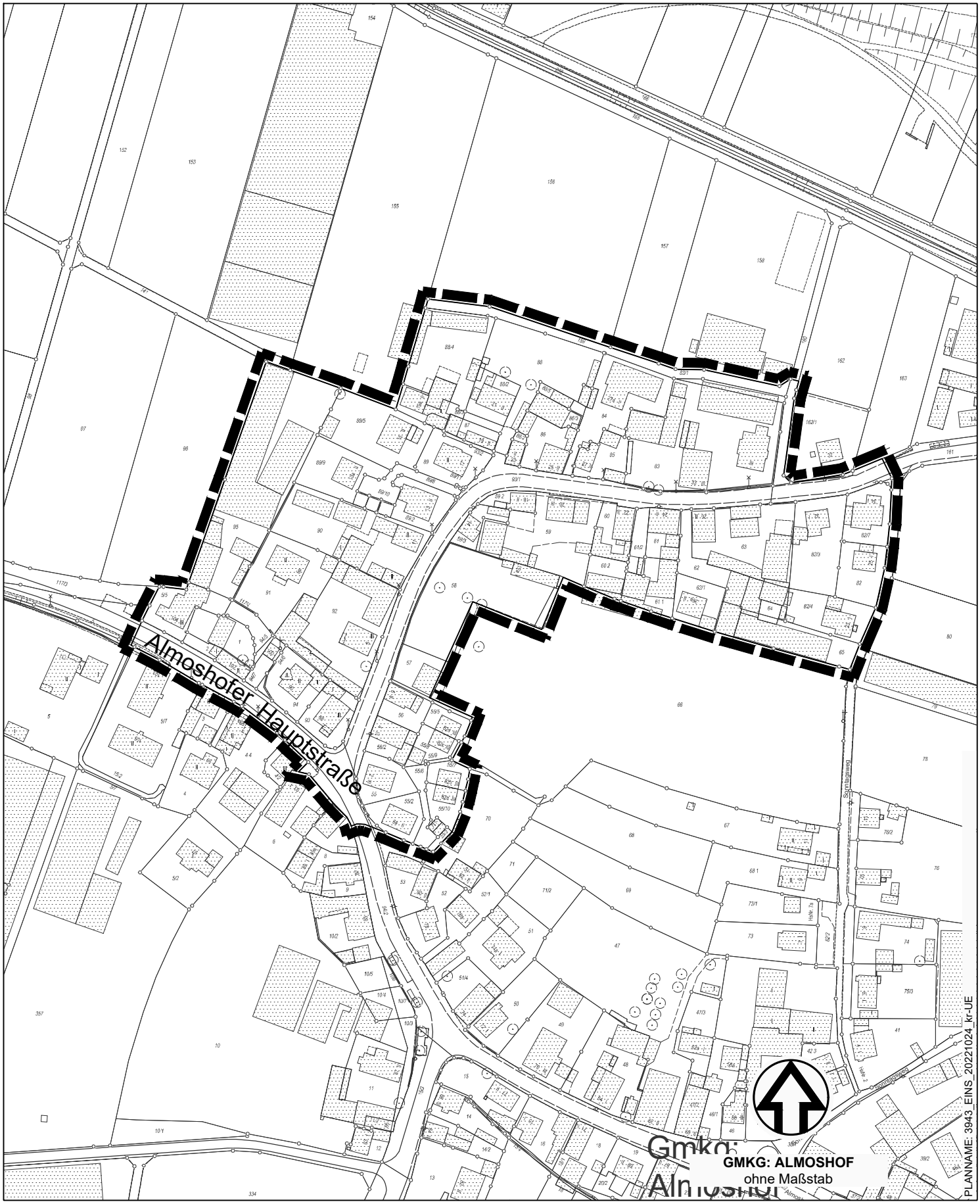
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3943

für ein Gebiet beiderseits der Almoshofer Hauptstraße

NÜRNBERG

Ö 5



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

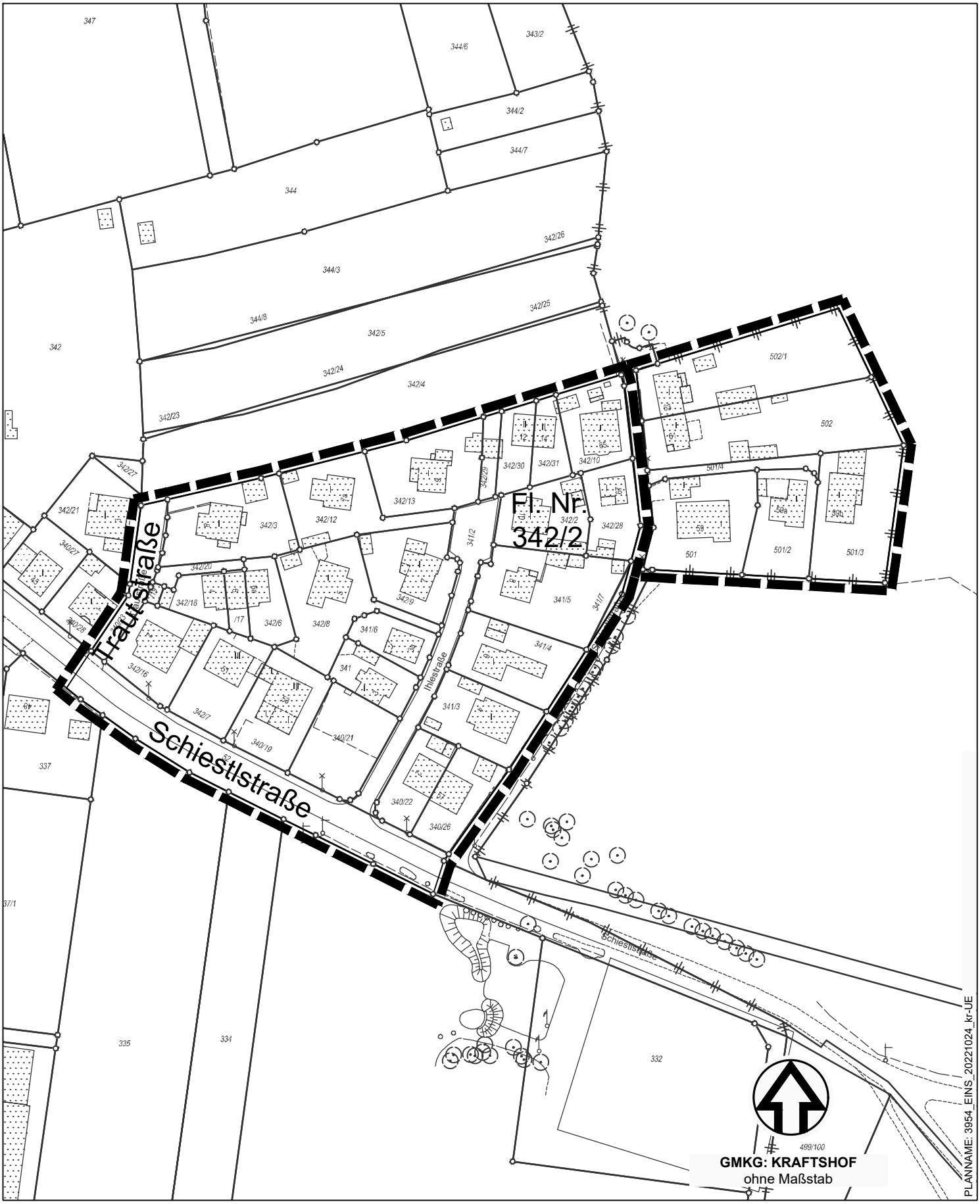
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3954

für das Gebiet zwischen Schiestlstraße, Trautstraße, der südlichen Grenze des Grundstücks Fl. Nr. 342/2 Gemarkung Kraftshof und der Stadtgrenze

NÜRNBERG

Ö 5



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

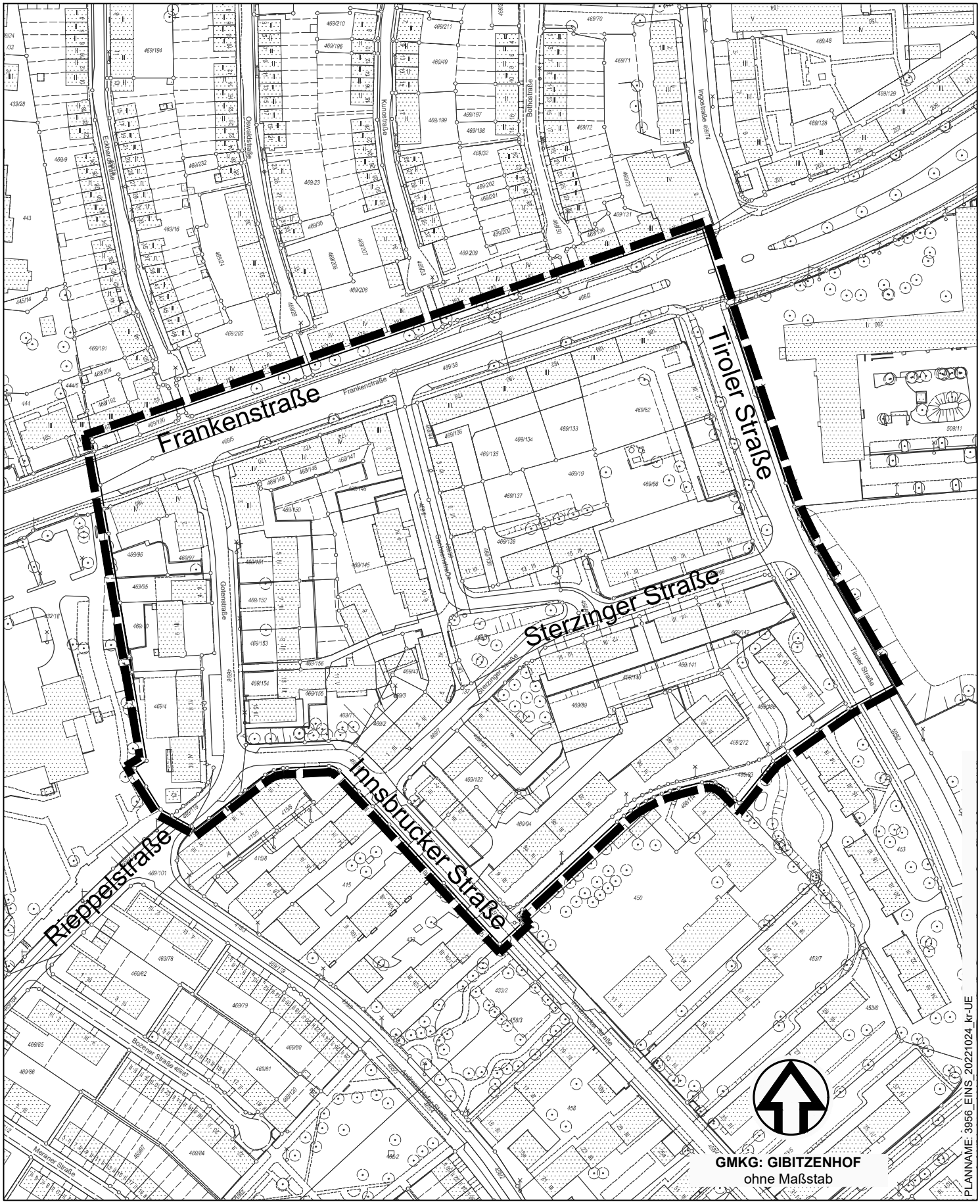
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3956

für das Gebiet zwischen Frankenstraße, Tiroler Straße, Innsbrucker Straße, Sterzinger Straße, Rieppelstraße und der Ostgrenze des Grenzstücks Fl. Nr. 432 Gemarkung Gibitzenhof

NÜRNBERG

Ö 5



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

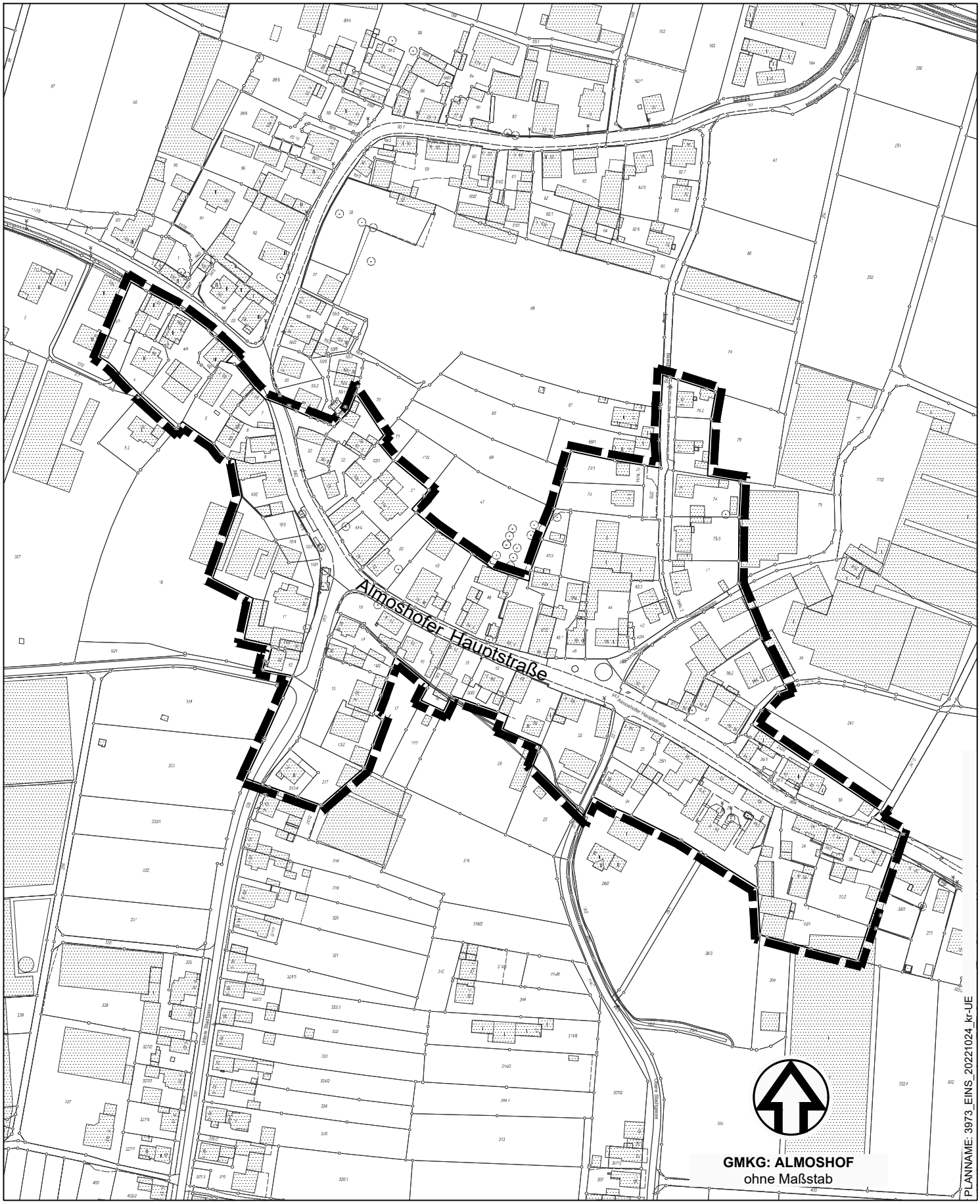
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3973

für ein Gebiet beiderseits der Almoshofer Hauptstraße

NÜRNBERG

Ö 5



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

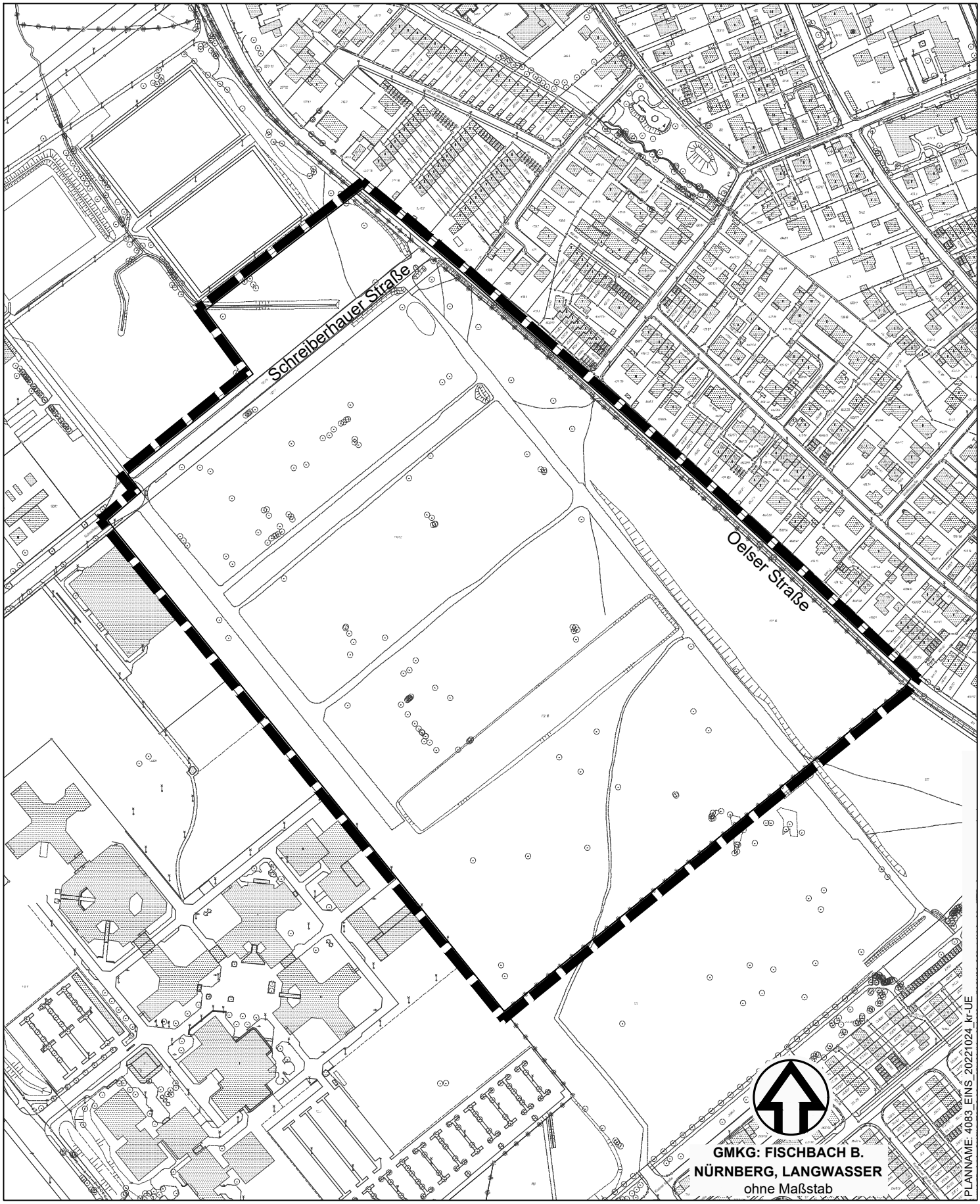
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4083

für das Gebiet südwestlich der Oelser Straße und beiderseits der Schreiberhauer Straße

NÜRNBERG

Ö 5



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

Beschlussvorlage
Stpl/068/2022

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	22.12.2022	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Neugestaltung Mögeldorfer Plärrer

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Entwurfsplanung Neugestaltung Mögeldorfer Plärrer vom 06.12.2022
Protokoll zur 235. Sitzung des Baukunstbeirates am 28./29.07.2022

Sachverhalt (kurz):

Der Mögeldorfer Plärrer ist ein wichtiger Quartiersplatz und Begegnungsort im Stadtteil Mögeldorf. Der Platz ist gestalterisch in einem schlechten Zustand und bietet wenig Aufenthaltsqualität. Rund die Hälfte der Bestandsbäume sind bereits abgestorben und mussten entfernt werden. Die noch bestehenden Bäume sind ebenfalls in einem schlechten Zustand. Im Hinblick auf das bevorstehende Jubiläum „1000 Jahre Mögeldorf“ im Jahr 2025 soll der Platz neu gestaltet und aufgewertet werden.

Ziel der Neugestaltung des Mögeldorfer Plärrers ist eine attraktive, multifunktionale und begrünte Platzfläche mit hoher Aufenthaltsqualität für die verschiedenen Nutzer und Nutzerinnen aus dem Stadtteil. Der Platz erhält eine klare Zonierung mit einer hochwertigen Materialität, neuen Baumpflanzungen, zusätzlichen Grünflächen und weiteren Ausstattungselementen.

Der äußere Bereich an den umgebenden Straßen ist für den Fußgängerverkehr und für infrastrukturelle Ausstattungen vorgesehen. Die konsumfreien Sitzgelegenheiten sind nach Innen zur Platzmitte hin ausgerichtet. Das Projekt gliedert sich strukturell in die Fußgängerstrategie ein.

Im Innenbereich führt eine Pflasterung mit Sickerfugen zu einer verstärkten Versickerungsfähigkeit. Im Sinne der Schwammstadt kann so Regenwasser vor Ort zurückgehalten werden, um Starkregenereignisse abzupuffern und in Trockenzeiten ausreichend Wasser für die Bepflanzung zu speichern. Großbaumpflanzungen erzeugen ein gutes Mikroklima, bieten Schatten und verbessern die Aufenthaltsqualität.

Die vollständig versiegelte Fläche wird von 1.590 qm auf dann 827 qm reduziert. Da die Nutzung des Platzes eine komplette Entsiegelung nur eingeschränkt erlaubt, werden die neu entsiegelten Flächen nicht verbucht.

Die Planung wurde am 29.07.2022 in der 235. Sitzung des BKB vorgestellt (Protokoll anbei). Die Umsetzung erfolgt vorbehaltlich der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel.

Die derzeit berechneten Herstellungskosten für Außenanlagen und Freiflächen liegen bei ca. 1.159.000,- Euro brutto, die Planungskosten bei ca. 150.000,- Euro. Bei nicht zeitnaher Ausführung muss ein Teuerungszuschlag beachtet werden.

Für den Platzbereich muss ein Baugrundgutachten und ein Kampfmittelgutachten erstellt werden. Die Kosten dafür müssen noch ermittelt werden.

weiteres Vorgehen:
2023 März: Anmeldung der Maßnahme zum MIP, Ausschreibung und Vergabe Ende 2023 im Vorgriff zum genehmigten Haushalt.

2024 Baudurchführung Straßenbau inkl. Erstellung der Baumscheiben.

2025 Frühjahr: Eröffnung des Platzes sowie Bepflanzung zzgl. 3-jähriger Pflege (bis Ende 2027).

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	1.310.000 €	**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:
Die Maßnahme ist im BIC für 2022 angemeldet.
Umsetzung vorbehaltlich der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel.
Planungsmittel stehen für 2023 bereit.

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:

Mit den vorgesehenen baulichen Maßnahmen und Ausstattungselementen wird die Aufenthaltsqualität für alle Bevölkerungsgruppen erhöht.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **SÖR**

☒ **Stk**

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt die Entwurfsplanung mit Stand 06.12.2022 für die Neugestaltung Mögeldorfer Plärrer.

Beilage

Neugestaltung Mögeldorfer Plärrer

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Der Mögeldorfer Plärrer ist ein zentraler Platz und Begegnungsort im Nürnberger Stadtteil Mögeldorf. Der Platz befindet sich gestalterisch in einem schlechten Zustand und bietet wenig Aufenthaltsqualität. Elf von 23 Bestandsbäumen (Kugelahorn) mussten zwischenzeitlich gefällt werden. Die leeren Baumscheiben wurden mit Asphalt überzogen. Es hat sich gezeigt, dass die Bäume auf dem Platz von Beginn an zu dicht geplant, gepflanzt und mit zu kleinen Baumscheiben ausgestattet waren. Deshalb wäre eine Sanierung des Bestandes und Ersatzpflanzungen langfristig nicht zielführend.

Der Mögeldorfer Plärrer ist das Zentrum des Stadtteils. Um den Platz herum befinden sich wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen sowie Bus- und Straßenbahnhaltestellen. Für den Mögeldorfer Plärrer soll durch die Neuplanung eine attraktive, multifunktionale und begrünte Platzfläche mit Aufenthaltsqualität für die verschiedenen Nutzer und Nutzerinnen aus dem Stadtteil geschaffen werden.

Entwurfsbeschreibung

Gesamtkonzept

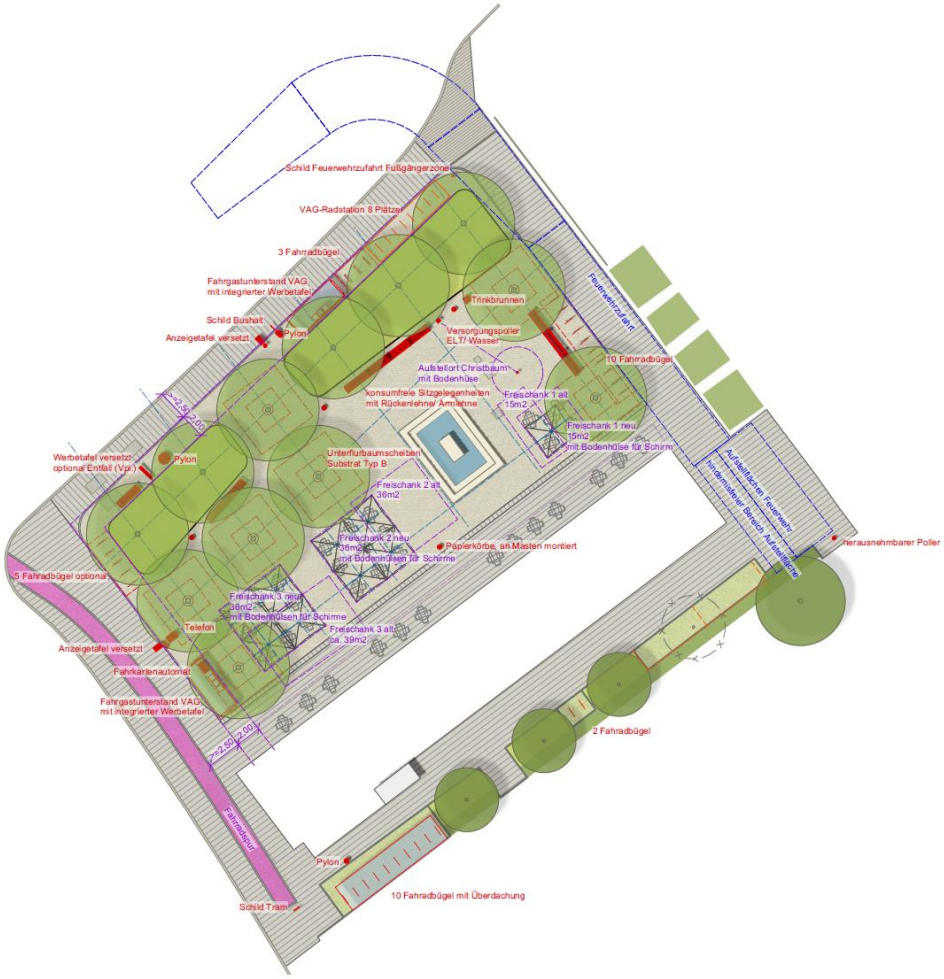
Der Mögeldorfer Plärrer erhält eine klare Zonierung im äußeren Bereich an den Straßen mit einem mindestens 2,5 m breiten Gehsteig und einer angelagerten 2 m breiten Zone zur Aufnahme der notwendigen infrastrukturellen Ausstattungen wie z.B. Fahrgastüberdachungen, Schilder, Masten, Werbeanlagen und Fahrradständer, sowie einen inneren, geschützteren Bereich mit einladender Aufenthaltsqualität.

In der Nordost- und Westecke werden zwei trapezförmige, erhabene Grünflächen eingefügt, die eine Abschirmung zur Straße schaffen, das Raumgefühl um den Brunnen stärken und zu einer "grüneren" Anmutung des Platzes beitragen. Anstelle der kleinkronigen Bäume, die gemäß Bebauungsplan vorgegeben waren, ist die Pflanzung von 12 Bäumen erster Wuchsordnung vorgesehen. Die Bäume werden in neuen Baumquartieren mit ausreichendem unterirdischen Wurzelraum und Bewässerungssystem mit Wasserspeicher ("Baumrigolen") gepflanzt. Bei der Artenwahl werden stadtklimaresistente Großbäume vorgeschlagen, die im Straßenraum einen starken Akzent setzen und gleichzeitig für Klimatisierung und Schattierung des Platzes sorgen.

Die Freischankflächen werden neu geordnet und sind in einem Band entlang des Ladenriegels situiert. Die konsumfreien Sitzgelegenheiten sind als skulpturale "Lange Bänke" entlang der inneren Platzränder angeordnet, sie bilden auch den Rahmen für den notwendigen Freiraum um den Brunnen.

Die innere Platzfläche hebt sich von den umgebenden Gehsteigflächen durch einen eigenständigen mineralischen Belag mit offenen, versickerungsfähigen Fugen ab. Die Festlegung der Pflastersteine erfolgt nach einer Bemusterung.

Verkehrserschließung



Fußverkehr: Die Gehsteige und Haltestellen entlang der beiden Straßen bleiben bestehen und werden mit einer neuen Deckschicht aus Gehwegplatten 30/30 cm in einem grauen Farbton belegt. Die Gehwege werden auf mindestens 2,5 m verbreitert und von Einbauten freigeräumt. Durch den Neubau eines Fahrgastunterstandes an der Schmausenbuckstraße kann der bisher unterbrochene Gehweg durchgängig hergestellt und die Gefahrenstelle im Haltebereich beseitigt werden.

Durch die breiten Gehbereiche rund um die westliche Grünfläche bleibt die wichtige Verknüpfung der Haltestellen für Fußgängerinnen und Fußgänger weiterhin bestehen. Die innere, mit einem Sickerpflaster in hellem beige-braun belegte Platzfläche, ist in alle Richtungen durchgängig begehbar.

Radverkehr: Die Fahrradspur entlang der Schmausenbuckstraße wird aus Sicherheitsgründen mit einem Asphaltbelag wie im Bestand deutlich abgehoben. Insgesamt 18 Fahrradbügel finden sich an allen Platzrändern, weitere 12 Fahrradbügel sind im rückwärtigen Bereich angeordnet. In diesem Bereich wird eine Überdachung angeboten, die die Akzeptanz für die etwas weiter von den Haltestellen entfernten Stellplätze erhöhen soll. Darüber hinaus kann auf dem Platz eine Radstation für acht Leihfahrräder angeboten werden.

Motorisierter Verkehr: Die an der nordöstlichen Platzkante gelegene Zufahrt für Anlieferung und Feuerwehr wird weiterhin benötigt und kann nicht umverlegt werden.

Um das unerlaubte Parken in diesem Bereich zu verhindern, wird die Durchfahrtsbreite auf das für die Feuerwehrzufahrt notwendige Mindestmaß reduziert. Im rückwärtigen Bereich können

zwei Kfz-Stellplätze für die Anlieferung der Ladenzeile zusätzlich angeboten werden. Über die Feuerwehrzufahrt ist auch eine Zufahrt auf den Platz für den Unterhalt bis zur Platzmitte gewährleistet.

Barrierefreiheit

Die Barrierefreiheit auf dem Platz soll durch die vorliegende Planung gestärkt werden. Das Leitsystem im Bereich der Haltestellen wird an die aktuellen Normen angepasst und Hindernisse wie Schilder und Tafeln im Gehsteigbereich werden beseitigt. Das Leitsystem im Bereich der LSA wird im Bestand erhalten. Ein Umbau kann sinnvoll nur im Rahmen der Systemanpassung im gesamten Kreuzungsbereich erfolgen. Sitzgelegenheiten in verschiedenen Sitzhöhen und die neue Anordnung der Buswartehäuschen schaffen leicht zugängliche und sichere Aufenthaltsorte. Die barrierefreie Toilette wird im Bestand erhalten.

Ausstattung und Beleuchtung



Beleuchtung: Wie im Bestand soll die Platzfläche künftig mit Mastleuchten ausgeleuchtet werden, da dies das effektivste System darstellt (Lichtverschmutzung, optimale Ausleuchtung Bodenflächen, wenige Lichtpunkte genügen für große Flächen). Die Leuchten umfassen den inneren Platzbereich und werden entlang der linearen Bankelemente bzw. der südlichen Platzkante angelagert. Die genaue Platzierung muss im weiteren Planungsverlauf noch abgestimmt werden.

Sitzgelegenheiten: Ein „großes L“ aus langen Bänken mit und ohne Lehne bietet ausreichend angenehme und flexible Sitzmöglichkeiten. Seitenarmlehnen und variable Sitzhöhen ermöglichen allen Passanten eine optimale Nutzung. Die Bänke sind so angeordnet, dass Kinderwägen, Rollstühle oder Rollatoren bequem neben oder bei den Bänken angestellt werden können.

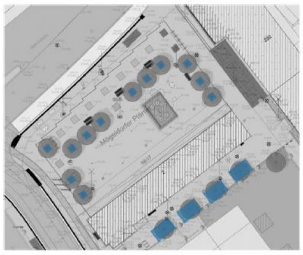
Sonstiges: Die Aufkantung der erhöhten Pflanzinsel aus Metall wird bewusst nicht als Sitzkante ausgeformt. Auf dem Platz wird, wie im Bestand, eine Bodenhülse zur Aufstellung eines Christbaumes vorgesehen. Diese wird mit einer Stromversorgung versehen. Ebenso werden als Ergebnis der Beteiligungsverfahren ein Versorgungspoller für Wasser und Strom und ein Trinkbrunnen eingeplant, die nahe des Bestandsbrunnes situiert werden sollen, um die dort bereits vorhandenen Anschlüsse mitnutzen zu können. Der Bestandsbrunnen ist in gutem Zustand und bleibt mit der Skulptur der „Liegenden“ erhalten.

Die gesamte Ausstattung soll robust und schlicht in Holz und/oder Metall im Farbton DB703 ausgeführt werden und orientiert sich am Gestaltungshandbuch Nürnberger Linie.

<u>Aspekte des nachhaltigen und klimaangepassten Bauens</u>

Die Umgestaltung des öffentlichen Raumes verpflichtet in der aktuellen Situation der klimatischen Veränderung zu einer neuen Denkrichtung bei der Gestaltung. Es gilt versiegelte Flächen soweit wie möglich zu reduzieren, mehr Grünflächen zu schaffen und Bäume mit guten Standortbedingungen zu pflanzen. Im Sinne des Gedankens der Schwammstadt, muss Regenwasser vor Ort zurückgehalten werden, um Starkregenereignisse abzupuffern und Wasser für Trockenzeiten zu speichern. Ebenso müssen Aufenthaltsorte der Menschen durch kleinklimatische Optimierungen verbessert werden.

Durch die vorliegende Planung soll diesen Ansprüchen Rechnung getragen werden: Die bisher fast vollständig versiegelte Fläche wird in großen Teilen in ihrem Versiegelungsgrad reduziert. Großbaumpflanzungen erzeugen ein gutes Mikroklima, bieten Schatten und Lebensraum für diverse Tierarten. Durch Baumrigolen wird das Wasser vor Ort genutzt, gespeichert und versickert und so das Kanalnetz entlastet. Die zwei großen, zusammenhängenden Pflanzflächen bildet einen grünen Puffer zur Ostendstraße.

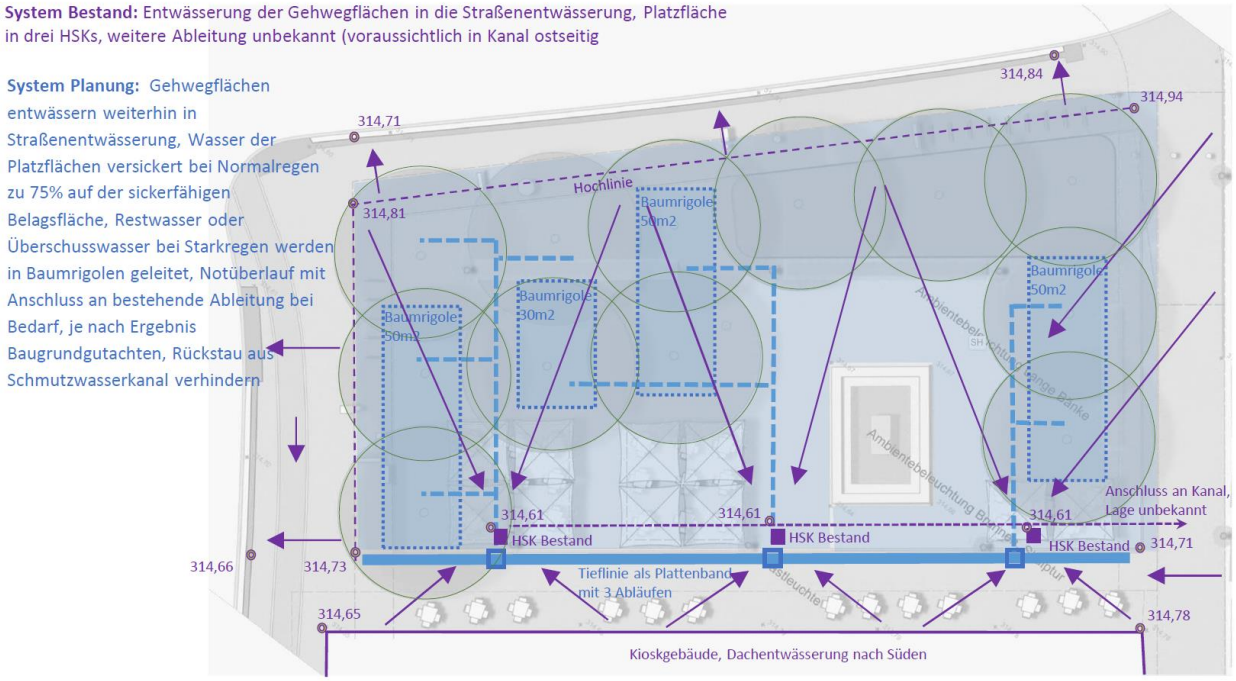


Bestand

Gegenüberstellung Abflusswirksame Flächen Bestand und Neuplanung			
Art der Versiegelung	Mittlerer Abflussbeiwert DIN 1986-100	Fläche [m2]	Abflusswirksame Fläche [m2]
Bestand			
Betonpflaster gebundene Bauweise	0,9	1705,00	1534,50
Asphalt	0,9	52,00	46,80
Grünflächen flach geneigt	0,1	88,00	8,80
GESAMT		1845,00	1590,10
Neuplanung			
Betonpflaster ungebundene Bauweise	0,7	818,00	572,60
Asphalt	0,9	47,00	42,30
Splitt- oder Rasenfugenpflaster	0,25	761,00	190,25
Grünfläche flach geneigt	0,1	219,00	21,90
GESAMT		1845,00	827,05



88 Neuplanung



Kosten

Die derzeit berechneten Herstellungskosten für Außenanlagen und Freiflächen liegen bei ca. 1.159.000,- Euro brutto, die Planungskosten bei ca. 150.000,- Euro. Bei nicht zeitnaher Ausführung muss ein Teuerungszuschlag beachtet werden.

Für den Platzbereich muss ein Baugrundgutachten und ein Kampfmittelgutachten erstellt werden. Die Kosten dafür müssen noch ermittelt werden.

Die Maßnahme ist im BIC für 2022 angemeldet.

Die Entscheidung über die Berücksichtigung im Haushalt 2024 erfolgt im November 2023 vom Stadtrat.
Nach der Erteilung der Haushaltsgenehmigung 2024 wird die Ausschreibung veröffentlicht.

Zeitliche Umsetzung

2023 März: Anmeldung der Maßnahme zum MIP, Ausschreibung und Vergabe Ende 2023 im Vorgriff zum genehmigten Haushalt.

2024 Baudurchführung Straßenbau inkl. Erstellung der Baumscheiben.

2025 Frühjahr: Eröffnung des Platzes sowie Bepflanzung zzgl. 3-jähriger Pflege (bis Ende 2027).

Schild Fußgängerzone
Aufkantung Stahl 45cm
VAG Radstation 8 Plätze
Feuerwehrzufahrt, hier keine Anlieferung (s. Mail vom 03.08.2020)
Stufen Eingang Bestandserhalt
Einstiegsfeld genaue Lage mit VAG abzustimmen
3 Fahrradbügel Anordnung nach Vorgabe Vpl optional Vergrößerung Fahrgastunterstand
Pflanzfläche 100m2 robuste Gräser
Werbetafel
Fahrgastunterstand VAG Standard mit Werbevitrine
Pylon Bestand
Anzeigetafel versetzt
Trinkbrunnen
Versorgungspoller Wasser, ELT auch Gießwasser
Leerrohr
10 Fahrradbügel Anordnung nach Vorgabe Vpl
Grünflächen Bestandserhalt
Bordsteine bzw. Bordstein Bestandserhalt
taktiler Leitstreifen
Schachtdeckel Brunnen
Brunnenschächte genaue Lage unbekannt Bestandsaufnahme zur Werkplanung notwendig
SIO-Vorschlag Weihnachtsbaum mit Bodenhülse
Betonpflaster wilder Verband Sickerfugen
Brunnen Bestandserhalt
Schachtdeckel TK
Werbetafel versetzt optional Entfall (Vpl.)
Pylon Bestand
Pflanzfläche 55m2 robuste Gräser
Feuerwehrzufahrt dann Anpflanzflächen Aufstellflächen und Bodenbeläge noch abzustimmen
Einsteinerungsrinne als Pflasterband mit Hohlsteinen
Bodenhülsen für Schirme
Neuordnung Freischankflächen
Baum wäre in der weiteren Detaillierung anstelle eines Stellplatzes auch erhaltbar
Betonpflaster
5 Fahrradbügel optional Anordnung nach Vorgabe Vpl
2 Kfz-Stellplätze
Telefon
Anzeigetafel versetzt
Fahrkarten
2 Fahrradbügel
Fahrgastunterstand VAG Standard mit Werbevitrine
Werbetafel
Einstiegsfeld genaue Lage mit VAG abzustimmen
Fahrradbügel
Dammbelag
taktiler Leitstreifen
Bordsteine bzw. Bordstein Bestandserhalt
WC barrierefrei
Fahrradüberdachung mit Rückwand
Pylon Bestand
10 Fahrradbügel
Grenzbebauung, Abstandsflächen beachten!
Schmausenbuckstraße
227
IV
230
IV
232
88/15
88/14
88/2
88/13
88/17
88/18
88

hackl hofmann
Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18, D-85072 Eichstätt, Tel. 08421 9345-0, Fax -29
www.hackl-hofmann.de, info@hackl-hofmann.de

Lagebezugssystem: ETRS89/UTM
Höhenbezugssystem: DHHN2016
N
AH
06.12.2022
300.01 A

Nr.	Datum	Art der Änderung	Bearbeiter	SÖR/1-G

Kartengrundlage/Luftbild/Geobasisdaten: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Plannummer: Entwurf
Objektschlüssel:
Gemarkung:
Flurnummer:
M 1:100 im Original

NÜRNBERG

Neugestaltung Mögeldorfer Plärrer
Grundriss
Entwurf

bearbeitet	gez. i.A.	Stadt Nürnberg Stadtplanungsamt Lorenzer Straße 30 90402 Nürnberg
gezeichnet		
SÖR/1-G/1	gez. i.A.	
SÖR/1-G	gez. i.A.	Nürnberg,

Protokoll zur 235. Sitzung des Baukunstbeirates am 28./29. 07.22

Top 10 öffentlich / Vorprojekt / Wiedervorlage vom 5./6. Mai 2022

Mögeldorfer Plärrer

Bauherr: Stadt Nürnberg vertreten durch das Stadtplanungsamt

Planung: Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH, Eichstätt vertreten durch Frau Stephanie Hackl

Vorgestellt wird die weiterentwickelte Planung für den Mögeldorfer Plärrer, der im Bebauungsplan Nr. 4424 als öffentliche Freifläche festgesetzt ist mit einem Rahmen aus Bäumen.
Angelehnt an die Empfehlungen des BKB ist jetzt eine stärkere Begrünung mit einem Hain aus Großbäumen geplant, die den einfassenden Gehweg sowie eine Lichtung für Brunnen und Freischankflächen ausspart. Am Übergang zu den Straßen sind unter den Bäumen die nötigen Ausstattungselemente wie Radparker und Dächer der Haltestellen verortet. Sie sind sinnvoll gruppiert und sollen richtigerweise eine gemeinsame Gestaltsprache haben.

Zur Ostendstraße hin bildet unter dem Baumdach eine leicht erhabene, etwas zurückgesetzte Grünfläche eine weitere Grenze. Die mit Stauden bzw. Gräsern bepflanzte Fläche ist durch Sitzkanten umfasst und bietet die gewünschten verschatteten, nicht bewirtschafteten Sitzgelegenheiten.
Die vollständige Versiegelung wird zurückgenommen und ersetzt durch wasserdurchlässige Beläge wie selbstdränierendes Pflaster, Rasen- oder Splittfugenpflaster oder wassergebundene Decken. Das Regenwasser soll in Baumrigolen gesammelt und zur Bewässerung der Bäume genutzt werden. Die Freischankflächen sind auf ein gutes Maß dimensioniert und werden mit Vorschlägen für eine einheitlichere Gestaltung in Farbwahl bzw. Typen von Schirmen und Mobiliar aufgewertet.

Die Vorschläge für die Umgestaltung des Mögeldorfer Plärrers werden vom BKB grundsätzlich begrüßt. Besondere Aufmerksamkeit im weiteren Planungsprozess muss gelegt werden auf:

- die Wahl der Baumart, die entsprechende Pflanzgröße sowie ausreichend große Baumgruben,
- die vollständige Entsiegelung des Platzes und Verwendung qualitätvoller, wasserdurchlässiger bzw. drainfähiger Beläge mit offenen Fugen, Versickerungsmöglichkeiten,
- die Ausbildung der erhabenen Grünfläche, verbunden mit einer Prüfung einer Verlängerung an der Ostendstraße und mögliche ‘Durchschnitte’ für Wege sowie die angemessene Bepflanzung,
- Qualität und gute Alterungsmöglichkeit der gewählten Materialien, da bei der geplanten Qualitätsverbesserung auch eine höhere Nutzungsfrequenz zu erwarten ist.

Die Auswahl der Gastronomiebetriebe – der Wechsel der bestehenden Eisdiele an der Ostendstraße auf den Platz, wäre sicher ein Qualitätsgewinn – spielt für die Frequentierung des Platzes eine wichtige Rolle, liegt jedoch in der Verantwortung des Eigentümers / der Eigentümerin der Liegenschaften.

Der BKB wünscht dem Projekt für die weiteren Schritte viel Erfolg. Eine Wiedervorlage ist nicht nötig.

Architektin/Stadtplanerin Prof. Engel (Vorsitz)
Landschaftsarchitektin Prof. Böhm
Architekt Brunner
Architektin Prof. Samsøe
Architekt Prof. Springer

Berichtsvorlage
Stpl/069/2022

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	22.12.2022	öffentlich	Bericht

Betreff:
Förderung von Möglichkeitsräumen 2022

Anlagen:
Bericht
Impressionen 2022

Bericht:

Mit dem Förderprogramm der Möglichkeitsräume unterstützt die Stadt Nürnberg soziale, ökologische und kulturelle Nachbarschaftsideen im öffentlichen Raum.

Zur Verfügung gestellt über den städtischen Haushalt war 2022 ein Budget von 50.000 Euro.

Über die geförderten Projekte und Maßnahmen wird berichtet.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Die als Möglichkeitsräume geförderten Projekte und Maßnahmen sprechen ein breites Spektrum an Zielgruppen an.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beilage

Betreff:
Förderung von Möglichkeitsräumen 2022

Bericht

Förderprogramm "Möglichkeitsräume"

Das Förderprogramm "Möglichkeitsräume" verfolgt das Ziel, soziale, ökologische und kulturelle Nachbarschaftsideen im öffentlichen Raum zu unterstützen. Wie schon im Auftaktjahr 2021 wurde auch für das Jahr 2022 über den städtischen Haushalt ein Fördervolumen in Höhe von 50.000 Euro zur Verfügung gestellt.

Innerhalb des Planungs- und Baureferates ist das Stadtplanungsamt Ansprechpartner für interessierte Gruppen und Initiativen.

Geförderte Projekte und Maßnahmen 2022

Insgesamt konnten im Jahr 2022 14 Projekte mit Mitteln aus dem Förderprogramm der Möglichkeitsräume unterstützt werden. Die geförderten Projekte und Maßnahmen spannen ein breites Spektrum an Formaten auf, das ganz unterschiedliche Zielgruppen ansprechen konnte. Zu den Stadtteilen Altstadt, Südstadt und Gostenhof, die bereits 2021 im besonderen stadträumlichen Fokus standen, sind 2022 mit St. Leonhard und der Weststadt zwei weitere Förderschwerpunkte dazugekommen.

Im Einzelnen wurden im Jahr 2022 folgende Projekte und Maßnahmen gefördert:

Outdoor-Sommerakademie in der Südstadt

Mit der Outdoor-Sommerakademie wurde im Sommer 2022 ein vielfältiges Programm an Mitmach-Formaten zu Kunst, Kultur und Ressourcenmobilisierung (Upcycling) an fünf verschiedenen Standorten in der Nürnberger Südstadt angeboten. Organisiert von der Künstlerin Jeanett Mayer waren insgesamt 19 Kunstschaffende beteiligt, die in Form von partizipativen Workshops das künstlerisch-kreative Potential der teilnehmenden Menschen wecken konnten. Die Ergebnisse des gemeinsamen Schaffens wurden im Quartiersbüro Galgenhof/Steinbühl ausgestellt. Ko-gefördert wurde die Outdoor-Sommerakademie mit Mitteln aus dem Geschäftsbereich der 2.BMin, durch das Quartiersbüro Galgenhof/Steinbühl sowie durch die Bürgerstiftung Nürnberg.

Zuwendungsempfänger/in: Jeanett Mayer
Projektzeitraum: Juni - August 2022
Förderbetrag: 2.600 Euro

Arteninsel "Untere Mentergasse"

Im Rahmen des Projektes wird ein bislang unwirtliches Grundstück in der Unteren Mentergasse in Gemeinschaftsarbeit als Arteninsel hergerichtet. Mit Workshops (Bau von Nistkästen, Insektenhotels, Kompostern) und Projekten der Umweltbildung (Grünes Klassenzimmer) konnte die Nachbarschaft in der Südstadt, darunter auch Schulklassen und der benachbarte Jugendtreff Schloßäcker, in der zweiten Jahreshälfte 2022 attraktive Mitmach-Angebote nutzen.

Zuwendungsempfänger/in: Arteninseln e.V.
Projektzeitraum: Sommer / Herbst 2022
Förderbetrag: 3.960 Euro

Markt der Möglichkeiten in Muggenhof

Auf der öffentlich zugänglichen Grundstücksfläche einer Kerzenwerkstatt im Stadtteil Muggenhof hat am letzten Wochenende im Mai 2022 ein Markt der Möglichkeiten stattgefunden, bei dem die Menschen, die den Markt besucht haben, sich in verschiedenen Kunsthandwerkrichtungen (u.a. Glas, Keramik, Kerzen, Schmuck, Stoff) ausprobieren konnten. Angeleitet wurden die Workshop-Angebote von lokalen Kunstschaffenden. Weitere Programmbausteine des Mitmach-Marktes waren Spielangebote für Kinder, gemeinsames Musizieren und ein Café, bei dem Kinder sich einbringen konnten.

Zuwendungsempfänger/in: Kerzenwerkstatt e.K.
Projektzeitraum: 26.-28. Mai 2022
Förderbetrag: 4.440 Euro

Begegnungsort Heizhaus

Das im Heizhaus im Nürnberger Westen beheimatete Quellkollektiv stellt sich das Außengelände des Heizhauses als einen Ort der Begegnung vor, der von den Menschen zum Verweilen, zum Austausch oder für kreative Aktivitäten genutzt werden kann. Im Rahmen des geförderten Projektes wurde der Ort im Sommer 2022 in mehreren Etappen gemeinsam mit Menschen aus der Nachbarschaft aufgewertet. Entstanden sind dabei Tische und Sitzgelegenheiten aus alten Pflanztrögen, ebenso Hochbeete, bei deren Herstellung die alten Schlauchwannen der Quelle-Werksfeuerwehr eine Weiterverwendung erfahren haben.

Zuwendungsempfänger/in: Quellkollektiv e.V.
Projektzeitraum: Mai - August 2022
Förderbetrag: 5.000 Euro

Social Development Goals (SDGs) go local - Bunte Wände für Nachhaltigkeit

Der Verein Bluepingu verfolgt das Ziel, in Nürnberg zu jedem der 17 SDG-Nachhaltigkeitsziele ein Streetart-/Grafittikunstwerk entstehen zu lassen. Im Sommer 2022 wurde auf einer Mauer entlang der Katzwanger Straße das SDG-Ziel 15 "Leben an Land" umgesetzt. Unter der Regie der Künstlerin Marissa Herzog haben sich viele Menschen, vor allem Kinder und Jugendliche, an der Gestaltung der rd. 150 m langen Mauer beteiligt.

Zuwendungsempfänger/in: Bluepingu e.V.
Projektzeitraum: Juli 2022
Förderbetrag: 4.600 Euro

Grünes Zimmer St. Leonhard

Auf der Teilfläche eines städtischen Grundstücks in St. Leonhard entsteht seit 2017 ein "Grünes Zimmer", das von den Menschen im Stadtteil als „(m)ein Ort der Stille“ genutzt werden kann. Hinter dem Projekt stehen die beiden Künstlerinnen Anja Schoeller und Regina Pemsl, die das Grüne Zimmer gemeinsam mit in der Nachbarschaft wohnenden Menschen entwickeln. Kooperationen bestehen u.a. mit dem Quartiersmanagement und dem Gesundheitsnetzwerk. Nach einer coronabedingten Pause wurde der Ort im Sommer 2022 mit vier partizipativ ausgerichteten Interventionen zu Themen wie Grünpflege, Pflanzenbegegnungen und BaumStadtRat neu bespielt.

Zuwendungsempfänger/in: Anja Schoeller & Regina Pemsl
Projektzeitraum: Mai - September 2022
Förderbetrag: 2.250 Euro

Insektenprojekt St. Leonhard

Unter dem Motto "Gemeinsam Gutes tun für Insekten" haben zwei Studentinnen an einem Wochenende im Juni einen zweitägigen Bildungs- und Bauworkshop im öffentlich zugänglichen Hof des Stadtteilhauses leo angeboten. Die am Workshop teilnehmenden Menschen wurden zunächst zur städtischen Insektenwelt informiert, bevor dann gemeinsam Hochbeete und Insektenhotels gebaut wurden. Die mit insektenfreundlicher Vegetation bepflanzten Hochbeete bleiben dauerhaft auf dem Grundstück des Stadtteilhauses, die entstandenen Insektenhotels wurden im Stadtteil verteilt.

Zuwendungsempfänger/in: Charlotte Haas
Projektzeitraum: Juni 2022
Förderbetrag: 880 Euro

Shengo (Quartiersrat) in der Südstadt

Shengo bzw. Quartiersrat ist ein am äthiopischen Vorbild orientiertes Format, bei dem Menschen mit mobilen Hockern und einer Kaffeezeremonie zu einem Zusammenkommen im öffentlichen Raum eingeladen werden. Die temporäre Intervention will ein Freiraum für interkulturelle Begegnung und kreative Ideen sein und zu einem zukunftsfähigen Nürnberg beitragen. Organisiert und betreut vom Verein Zentrifuge e.V. haben im Juni/Juli 2022 im Annapark und auf dem Aufseßplatz jeweils eine Shengo-Veranstaltung stattgefunden.

Zuwendungsempfänger/in: Zentrifuge Verein für Kommunikation, Kunst und Kultur e.V.
Projektzeitraum: Juni - Juli 2022
Förderbetrag: 800 Euro

GOHO Upcycling Festival

Anfang September 2022 hat das GOHO Upcycling Festivals stattgefunden. Teil des Festivals waren von Kunstschaffenden betreute Workshops zur Wiederverwendung und Umnutzung von Konsumgütern und Wertstoffen. Die an den Workshops Teilnehmenden konnten sich zunächst über die vielfältigen Möglichkeiten des Upcyclings informieren, bevor sie sich dann aus einem zur Verfügung gestellten Materialfundus bedienen und selbst kreativ werden konnten.

Zuwendungsempfänger/in: GOkultur e.V.
Projektzeitraum: 02.-04. September 2022
Förderbetrag: 5.000 Euro

Hadihopsasa Mitmach-Klanginstallationen

"X-Spaces" und "Audiovisual-Bike" sind interaktive Klanginstallationen von Tim Auzinger & Viola Karaalioğlu, die zusammen als Hadihopsasa auftreten. Vorbeikommende Menschen können die Installationen bedienen und so interaktiv in eigene Klangwelten eintauchen. Die Klänge für "X-Spaces" wurden im Rahmen von zwei Fieldrecording-Workshops in der Südstadt eingefangen und Ende Juli 2022 beim großen Finale des KommVorZone-Sommerprogramms im Annapark aufgeführt. "Audiovisual-Bike" ergänzt das Motiv der Klanginstallation um interaktive Wandprojektionen. Montiert auf einem Lastenrad ist "Audiovisual-Bike" im November/Dezember 2022 an mehreren Standorten zum Einsatz gekommen.

Zuwendungsempfänger/in: Tim Auzinger (Hadihopsasa)
Projektzeitraum: Juli & November / Dezember 2022
Förderbetrag: 4.140 Euro

Parklet Heinickeplatz

Der Heinickeplatz im Nürnberger Westen ist in die Jahre gekommen. Neben Spielgeräten fehlen insbesondere auch Sitzmöglichkeiten. Um den Platz zumindest temporär als Begegnungsort und Treffpunkt wiederzubeleben, wurde ein Parklet aufgebaut, das über mehrere Monate hinweg von unterschiedlichen Initiativen und Institutionen bespielt wurde (z.B. Aktivspielplatz AKI am Fuchsloch, Seniorennetzwerk, HeHanI e.V.).

Zuwendungsempfänger/in: Muggenhofer Fuchsbau e.V.
Projektzeitraum: Juni - Oktober 2022
Förderbetrag: 5.000 Euro

Workshops im Rahmen von Kult und Tumult 2022

"Kult und Tumult" ist ein loser Zusammenschluss von Nürnberger Kunstschaffenden, die im September/Oktober 2022 auf AEG ein Festival mit anschließender Ausstellung veranstaltet haben. Gefördert als Möglichkeitsraum wurden partizipative Workshop-Formate, die an einem Samstag im September 2022 zu Acro Yoga, Hip-Hop Tanzkurs, T-Shirt Siebdruck, Acryl Pouring und Video Produktion angeboten wurden.

Zuwendungsempfänger/in: Bastian Schulze
Projektzeitraum: 10. September 2022
Förderbetrag: 4.700 Euro

Parkplätze für alle! - Eine AUTOpie

Die Initiative "Nürnberg Autofrei" hat in der Nürnberger Südstadt ein ganz eigenes Parklet-Format realisiert: Ein vom Schrottplatz besorgtes Auto wurde dabei so umgearbeitet, dass es unter der vorübergehenden Inanspruchnahme von zwei Stellplätzen als begrünter Sitzplatz und sozialer Treffpunkt genutzt werden konnte. Der Aufbau vor Ort und die Ausgestaltung der auf den Kopf gestellten Karosserie erfolgte als Gemeinschaftsaktion mit Menschen aus der Nachbarschaft.

Zuwendungsempfänger/in: Florian Hienle
Projektzeitraum: Juli - September 2022
Förderbetrag: 2.600 Euro

Öffentlicher PflanzenNahVerzehr

Der Öffentliche PflanzenNahVerzehr ist ein Projekt des Urban Lab, bei dem in der Nürnberger Altstadt (voraussichtlich am Standort Hefnersplatz) ein Gewächshaus aufgebaut wird, das die Abwärme eines Fernwärmeschachtes nutzt. Ausgetestet werden soll die Machbarkeit, auf diese Weise mitten im Winter Salat, Kräuter und andere Nutzpflanzen anbauen zu können. Das offene Kommunikations- und Forschungsprojekt will einen Blick auf die Landwirtschaft der Zukunft werfen und zum öffentlichen Austausch über Ernährungsfragen und urbane Energiepotentiale beitragen.

Zuwendungsempfänger/in: Urban Lab gUG
Projektzeitraum: Dezember 2022 - März 2023
Förderbetrag: 4.000 Euro

Ausblick

Im Rahmen der Haushaltsberatungen hat der Stadtrat für das Jahr 2023 eine erneute Mittelbereitstellung in Höhe von 50.000 Euro beschlossen. Die Genehmigung des Haushaltes vorausgesetzt, können damit auch 2023 wieder Möglichkeitsräume gefördert werden. Erste Anfragen liegen bereits vor.

Beilage

Förderung von Möglichkeitsräumen
Impressionen 2022

Möglichkeitsräume 2022: SDGs go local - Bunte Wände für Nachhaltigkeit











Bilder: Marissa Herzog

Möglichkeitsräume 2022: Insektenprojekt St. Leonhard









Bilder: Dorothee Petersen

Möglichkeitsräume: 2022: Parklet Heinickeplatz







Bilder: Stadt Nürnberg

Möglichkeitsräume 2022: Parkplätze für alle! - Eine AUTOpie



Bild: BR-/ Lasse-Berger

Möglichkeitsräume 2022: Arteninsel "Untere Mentergasse"





Bilder: Heiko Thies