**G u t a c h t e n**

**Beilage** 5/1.
zur Einladung für die 08. Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 23.01.2003

**Parallelverfahren Flächennutzungsplan/Bebauungsplan**
**Gebiet zwischen Tillystraße, Wallensteinstraße, Gustav-Adolf-Straße und Verbindungsspange „Am Tillypark"(ehemalige Infanteriekaserne)**
**Flächennutzungsplan: Änderung 2001.6**
**Bebauungsplan Nr. 4477, 2. Fassung**
**- Billigung der Bauleitplan-Entwürfe**

# Anmeldung

zur Tagesordnung für die Sitzung des
Stadtplanungsausschusses
vom 23.01.2003

öffentlicher Teil

## I. Sachverhalt

Die vom Stadtrat am 17.04.2002 gebilligten Entwürfe der Bauleitpläne (FNP-Änderung 2001.6 und Bebauungsplan-Entwurf Nr. 4477) haben vom 10.05.2002 bis 10.06.2002 öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Wesentliche Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Im Zuge der Flächenvermarktung wurde seitens des Investors festgestellt, dass der im Stadtplanungsausschuss am 21.03.2002 begutachtete und vom Stadtrat am 17.04.2002 beschlossene Bebauungsplan-Entwurf Nr. 4477 u.a. bestimmte Festsetzungen enthält, die die flexible Verwertung erheblich erschweren. Seitens des Investors wurde deshalb gebeten, den Entwurf während des Verfahrens im Sinne einer „Vereinfachung" zu ändern.

Die vorliegende 2. Fassung beinhaltet folgende Änderungen:
- Zahl der Vollgeschosse nur als Höchstmaß
- Baugrenzziehungen anstelle von Baulinien
- Reduzierung kleinerer öffentlicher Grünflächen und von Straßenbegleitgrün zugunsten einer kompakten Grünfläche
- Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte sowie eines Quartierspielplatzes
- Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen (u.a. Verkürzung des zentralen Alleeringes)
- Festsetzung größerer Abstandsflächen

Durch die vorgenommenen Änderungen kann der Anteil der städtischen Pflege- und Unterhaltskosten für die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen deutlich verringert werden.

Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderungen berührt werden, ist jedoch eine nochmalige Planauslage (2. Fassung) erforderlich.

Das Verfahren zur Teil-Änderung des Flächennutzungsplanes (Änderung 2001.6) wird ebenfalls von diesen Änderungen berührt. Die FNP-Teiländerung wurde entsprechend modifiziert.

Die geänderten Bauleitplan-Entwürfe sollen nun gebilligt und anschließend erneut öffentlich ausgelegt werden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange soll gleichzeitig mit der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Der zwischen der Alpha Projektentwicklung City-West GmbH & Co. KG und der Stadt Nürnberg zu schließende städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 4477 wird entsprechend der 2. Fassung des Bebauungsplan-Entwurfes erstellt. Der städtebauliche Vertrag wird vor Satzungsbeschluss dem Stadtrat in Grundzügen zur Kenntnis vorgelegt und anschließend notariell unterzeichnet.

In Anbetracht der vertraglichen Situation zwischen dem Investor und dem Bund – seitens des Investors besteht ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag bis Ende Januar 2003 – wird es erforderlich, die Billigung der o.g. Bauleitplan-Entwürfe im Stadtplanungsausschuss am 23.01.2003 sowie im Stadtrat am 29.01.2003 zu behandeln.

Durch den sich hieraus ergebenden eng gesteckten Zeitrahmen bei den Abstimmungsgesprächen, deren Ergebnisse zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zum angestrebten Verfahrensstand – Billigungsbeschluss der 2. Fassung – unabdingbar in die im Betreff genannten Bauleitpläne einzuarbeiten sind, können die aktuellen Unterlagen/erforderlichen Beilagen aufgrund des durch das Bürgermeisteramt vorterminierten Abgabezeitpunktes nur nachgereicht werden.

II. **Beilagen**
Übersichtsplan Entwurf Flächennutzungsplan: Änderung 2001.6 (Fassung 12.12.2003)
Übersichtsplan Entwurf Bebauungsplan Nr. 4477 (2. Fassung)
Übersichtsplan Entwurf Bebauungsplan Nr. 4477 (Stand Billigung 21.03.2002)
Sachverhaltsdarstellung
Entwurf Erläuterungsbericht Flächennutzungsplan
Entwurf Satzungstext zum Bebauungsplan (2. Fassung)
Entwurf Begründung zum Bebauungsplan (2. Fassung)

III. **Gutachtenvorschlag**
siehe Anlage

IV. **Herrn OBM** z. g. K. K. g. 10. 01. 03 OBM

V. **Referat VI**

Nürnberg, - 8. JAN. 2003
Referat VI

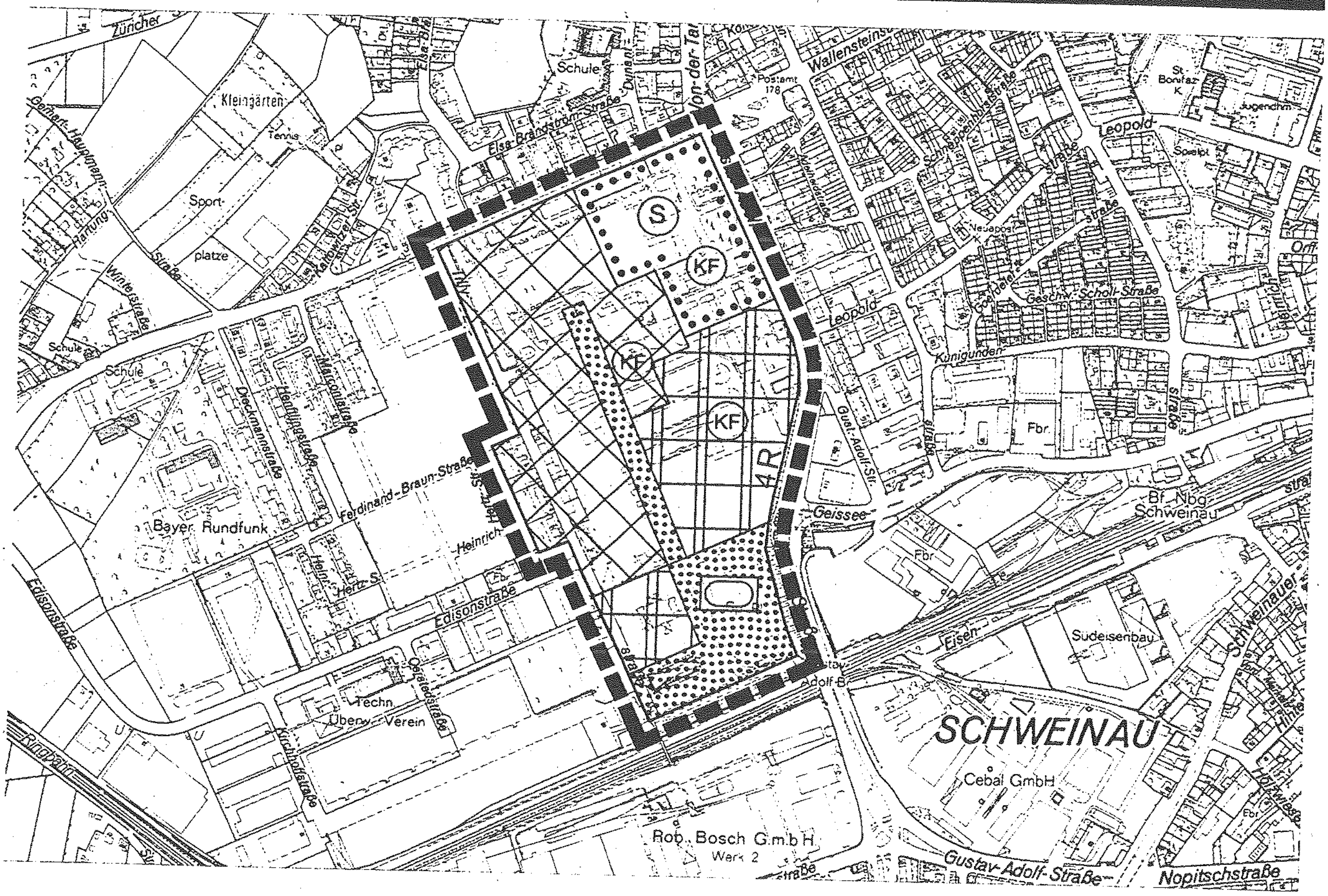
# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT NÜRNBERG

ÄNDERUNG 2001.6

BEREICH ZWISCHEN TILLYSTRASSE, WALLENSTEINSTRASSE, GUSTAV-ADOLF-STRASSE UND DER BAHNLINIE NÜRNBERG - ANSBACH

HAUPTPLAN

Nürnberg




## ZEICHENERKLÄRUNG

ÄNDERUNGSBEREICH

GEMISCHTE BAUFLÄCHE / LÄRMSCHUTZ ERFORDERLICH

GEWERBLICHE BAUFLÄCHE

SONDERBAUFLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF

(S) SICHERHEIT

ÖFFENTLICHE UND SONSTIGE GRÜNFLÄCHE

SPORTANLAGE

KENNZEICHNUNG GEM. § 5 (3) ZIFF. 3 BauGB

(KF) KONTAMINIERTE FLÄCHE

N

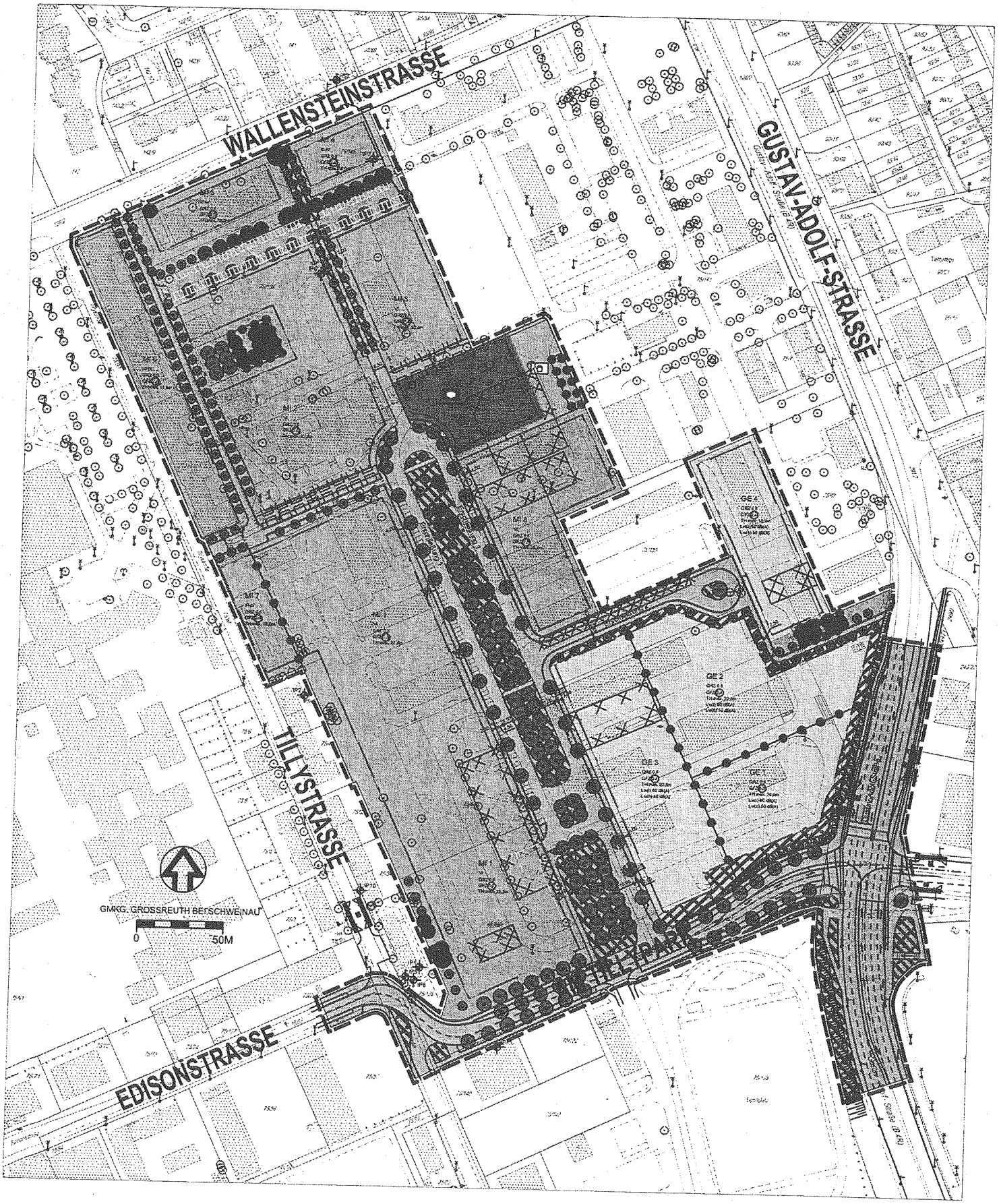
0 100 200 300 400 500

NÜRNBERG, 12.12.2002
STADTPLANUNGSAMT

BANDILLA
STADTDIREKTOR

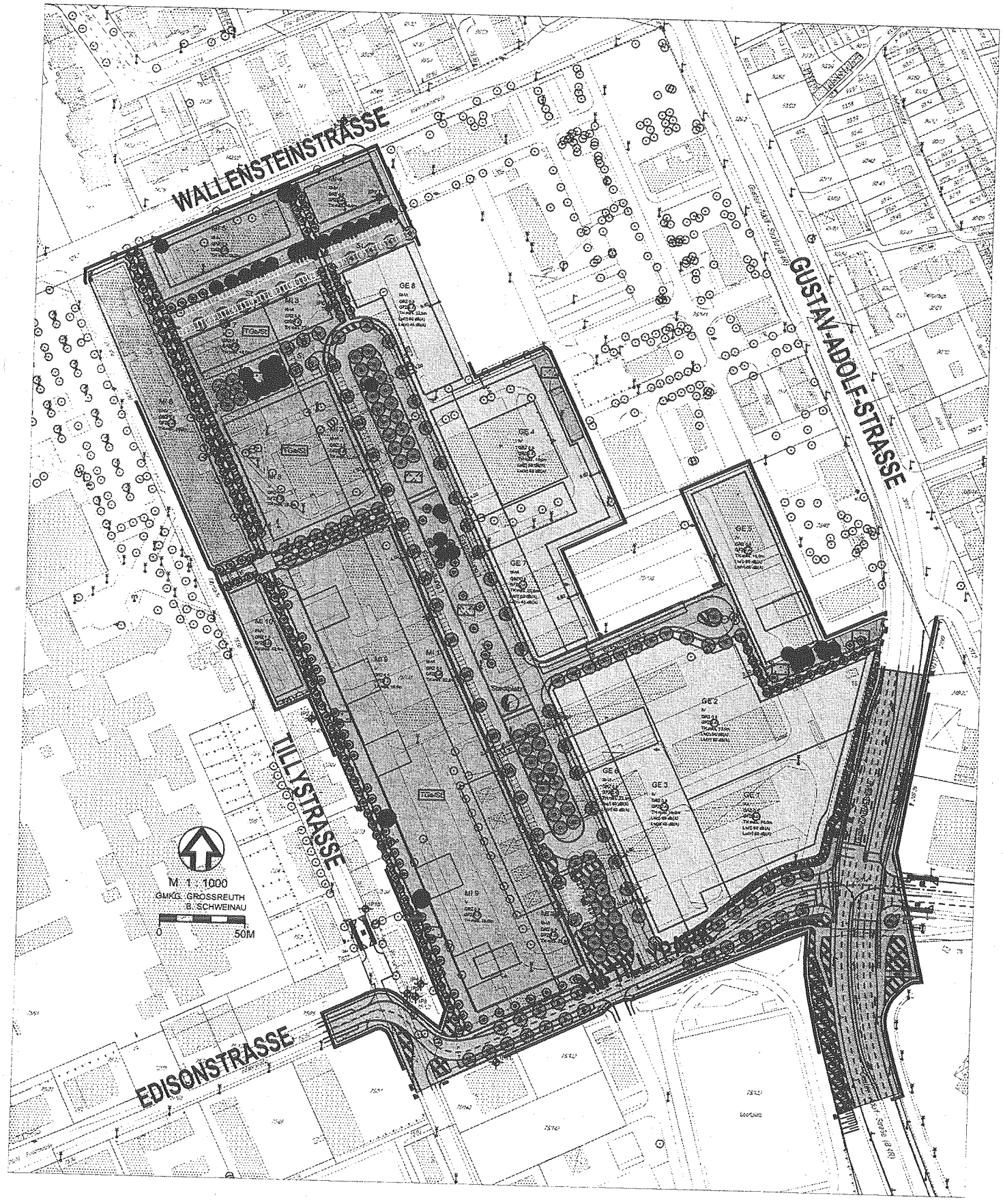
Plan Nr. 14 - 2001.6 / Übersicht 04

# ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4477, 2. FASSUNG



Beilage 5.4

# ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4477, STAND BILLIGUNG/STADTRAT 17.04.2002



**Beilage** 5.5.

**Parallelverfahren Flächennutzungsplan/Bebauungsplan**
**Gebiet zwischen Tillystraße, Wallensteinstraße, Gustav-Adolf-Straße und Verbindungsspange „Am Tillypark"(ehemalige Infanteriekaserne)**
**Flächennutzungsplan: Änderung 2001.6**
**Bebauungsplan Nr. 4477, 2. Fassung**
**- Billigung der Bauleitplan-Entwürfe**

## Sachverhaltsdarstellung

Der Stadtrat hatte am 17.04.2002 die Bauleitplan-Entwürfe gebilligt. Die Auslegung fand vom 10.05.2002 bis 10.06.2002 statt.

Während der Auslegung wurden Anregungen vom Bund Naturschutz in Bayern e.V. vorgetragen, die inhaltlich weitgehend mit der Stellungnahme zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange übereinstimmt.

Im Zuge der weiteren Planung und der Vermarktung der Flächen wurden vom Investor Änderungswünsche vorgetragen, die eine bessere und flexible Vermarktung und Erschließung der Flächen ermöglichen sollen. Neben der Änderung der Art der baulichen Nutzung in Teilbereichen, wurden auf Anregung der Fachdienststellen schmale, verkehrsbegleitende Grünstreifen zugunsten einer kompakten und nutzbaren Grünfläche reduziert.

Diese - gegenüber dem Planungsentwurf - im Sinne einer „Vereinfachung" vorgenommenen Änderungen berühren die Grundzüge der Planung und machen eine nochmalige Planauslage (2. Fassung) erforderlich. Jene, die bei der 1. Auslegung Änderungen vorgebracht haben, werden von der Auslegung des Entwurfes, 2. Fassung benachrichtigt.

Änderungen ergeben sich dadurch auch bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die überarbeitete Fassung vom 12.12.2002 soll daher ebenfalls öffentlich ausgelegt werden.

## Konzept, 2. Fassung

Ausgehend von der bereits hergestellten Verbindungsspange „Am Tillypark" zwischen Geisseestraße und Edisonstraße wird das Planungsgebiet durch eine ca. 45 m breite, boulevardartig gestaltete neue Straße erschlossen. Beidseitig grenzen Misch- und Gewerbegebiete an. Stadträumlich wird der Boulevard beidseitig durch eine hohe Randbebauung eingefasst. Diese Vorgaben sind durch Baulinien und bindend vorgegebene Mindestzahl der Vollgeschosse vorgegeben.

Der Investor wird nur einen Teil des erworbenen Areals von ca. 14 ha behalten. Die anderen Teilflächen wird der Investor an verschiedene Bauträger mit den im städtebaulichen Vertrag eingegangenen Bindungen weiterveräußern. Eine Teilfläche wurde bereits an einen Discounter veräußert, eine andere Teilfläche an ein Nürnberger Wohnungsunternehmen. Der Investor würde Schwierigkeiten bei der Vermarktung der Flächen sehen und schlägt deshalb vor, die Baufelder im Bebauungsplan-Entwurf durch Baugrenzziehungen und Festlegung der Zahl der Vollgeschosse zu „vereinfachen". Im Wege der Verkaufsverhandlungen verbleibt beim Investor noch eine Steuerungsmöglichkeit zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und um den Anspruch, der mit dem Begriff „ TillyPark" assoziiert wird, einzulösen.

Städtebaulich ist die Änderung durch die vorgegebene, strenge Ordnung des öffentlichen Raumes mit hohen Gestaltungsansprüchen, noch vertretbar.

Darüber hinaus wurden folgende flächenrelevante Änderungen vorgenommen:

- Bauflächen

  Da das bestehende Kasinogebäude (im Bereich des MI 2 neu) erhalten bleiben soll, wurde die Mischgebietsfläche nach Osten erweitert, die Verkehrsflächen wurden entsprechend zurückgenommen.
  Die Mischgebietsflächen zwischen dem Alleering und der Bebauung an der Tillystraße wurden nach Westen erweitert, da die Wegeverbindung entfallen kann.
  Die gewerblichen Bauflächen im Norden und Nordosten des Planungsgebietes wurden zugunsten von Mischgebietsbebauung und einer Gemeinbedarfsfläche sowie eines öffentlichen Spielplatzes reduziert.

- Grünflächen/Straßenverkehrsbegleitgrün

  Die vorgesehene Bepflanzung entlang der Wegeverbindungen erfolgt nun nicht mehr im Straßenverkehrsbegleitgrün, sondern überwiegend auf privaten Grünflächen beiderseits der Wege. Damit konnte der Anteil der städtischen Pflege- und Unterhaltskosten des GBA deutlich verringert werden.

- Kindertagesstätte

  In zentraler Lage wurde zur Deckung des Bedarfes aus dem Baugebiet selbst und zur Deckung der Unterversorgung aus den umliegenden Quartieren eine ca. 3.500 m² große Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte (evtl. mit integrativen Kindergarten) festgesetzt.

- Spielplätze

  Der Forderung des Jugendamtes, eine öffentliche Spielfläche entsprechend der DIN 18034 im Bebauungsplangebiet auszuweisen, wurde im Rahmen der Änderung des Entwurfes Rechnung getragen. Im Anschluss an das Kindertagesstättengrundstück wurde ein Quartiersspielplatz planungsrechtlich gesichert.

- Verkehrssystem

  Durch die Änderung der Bauflächen wurde eine Anpassung des Verkehrssystems notwendig. Um das bestehende Kasinogebäude der ehemaligen Kaserne erhalten zu können, wurde der Alleenring um ca. 90 m verkürzt. Damit die Zufahrt zu den nördlichen Teilflächen gewährleistet ist, wird die Wegverbindung zur Wallensteinstraße auf einer Länge von ca. 45,00 m mit einer Breite von insgesamt 6,50 m ausgebaut.
  Die rückwärtige Erschließung der Mischgebietsbebauung (MI 6) im nördlichen Teil der Tillystraße wurde gemäß den Forderungen der städtischen Entwässerungsbetriebe verbreitert.
  Um eine Verkehrsberuhigung für den nördlichen Teil des Mischgebietes MI 1 zu erreichen und die Zufahrt zu dem südwestlichsten Grundstück (Discounter) zu verbessern, wurde am Anfang der Allee ein Kreisverkehrsplatz vorgesehen. Auf diese Weise muss insbesondere der Schwerverkehr (insbesondere der Lieferverkehr für den Discounter) nicht durch das gesamte Plangebiet fahren.

- Rad- und Fußwegesystem

  Bei dem südlichen Bereich der Tillystraße mit einer Verkehrsbelastung von max. 400 Kfz/24h besteht im Grunde genommen nicht die Notwendigkeit, 30 m parallel dazu einen eigenständigen Fuß- und Radweg anzubieten. Da die Tillystraße in Höhe der Einmündung in die Edisonstraße für PKW und LKW gesperrt ist, ist ein gefahrloses Befahren für Radfahrer möglich. Um die Kosten für Pflege und Unterhalt der Wege und Pflanzflächen zu senken, wurde gegenüber dem Entwurf auf die südliche Wegeverbindung parallel zur Tillystraße verzichtet.

## Flächengrößen

Die Größe des gesamten Planungsgebietes beträgt ca. 13,59 ha (100%). Im Rahmen der Anpassungen der Planung ergaben sich Verschiebungen bei der Flächenaufteilung. In der folgenden Tabelle sind die ehemalige und die aktuelle Flächenaufteilung aufgeführt:

| **Flächenbilanz**: | Billigungsplan | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 1. Fassung vom 21.3.2002 | 2. Fassung | Änderung | |
| **Art der Nutzung** | Fläche in ha | Fläche in ha | Fläche in ha | Fläche in % |
| • Mischgebietsfläche | 4,11 | 5,59 | + 1,48 | + 36,00 |
| • Gewerbegebietsfläche | 3,69 | 2,68 | - 1,01 | - 27,37 |
| • Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte - | ---------- | 0,35 | + 0,35 | +100,00 |
| • öffentliche Grünfläche | 0,67 | ---------- | - 0,52 | - 77,53 |
| • öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz- | ---------- | 0,15 | | |
| • private Grünfläche | 0,60 | 1,01 | + 0,41 | + 68,42 |
| • Straßenverkehrsfläche | 4,25 | 3,81 | - 0,44 | - 10,42 |
| davon Straßenfläche | 3,22 | 2,97 | -0,25 | - 7,67 |
| verkehrsbegleitendes Grün | 1,03 | 0,83 | 0,20 | - 19,00 |

## Kosten / Städtebaulicher Vertrag

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen Kosten für Verkehrsflächen und weitere Infrastruktureinrichtungen, die vom Investor als Verursacher zu 100 % zu übernehmen sind.

Für die Finanzierung der äußeren Erschließung/Verbindungsspange „Am Tillypark" wurde bereits eine Vereinbarung mit dem Investor geschlossen. Diese Kosten sind nicht mehr Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages durch den Investor.

Da die alleeartige innere Haupterschließung (Erschließung 1) den Standard einer ausreichenden Erschließung übersteigt, fallen für diese überdimensionierte Erschließungsanlagen mit öffentlichem Grün zusätzliche Unterhaltskosten in Höhe von ca. 325.000 EURO an. Diese Unterhalts-Mehrkosten sind jedoch von der Stadt Nürnberg zu finanzieren, da alle öffentlichen Erschließungsanlagen nach Herstellung in den Unterhalt der Stadt Nürnberg übergehen. Da es dem Tiefbauamt nicht möglich ist, überdimensionierte Erschließungsstraßen zu übernehmen, soll eine Regelung getroffen werden, die die Unterhaltskosten für eine längere Zeitspanne (ca. 20 Jahre) dem Investor auferlegt.

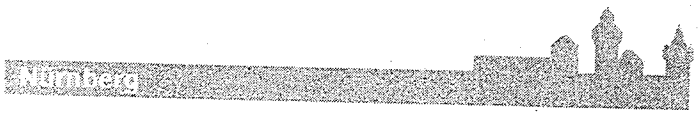
Mit dem Investor wird - vor Satzungsbeschluss - ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB über die zu erbringenden Leistungen abgeschlossen und notariell beglaubigt.

# Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg
## Änderung 2001.6: Bereich zwischen Tillystraße, Wallensteinstraße, Gustav-Adolf-Straße und der Bahnlinie Nürnberg - Ansbach

## Erläuterungsbericht
**Entwurf**
**(gem. § 5 Abs. 5 BauGB)**

Nürnberg, 12.12.2002
Baureferat

Stadtplanungsamt



## 1. Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes

### 1.1 Anlass

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg stellt den Gesamtbereich der ehemaligen Infanteriekaserne als Sonderbaufläche für sonstige Zwecke/ Landesverteidigung dar.

Bedingt durch Standortschließungen der Bundeswehr wurde im Jahr 1994 die militärische Nutzung des Areals der ehemaligen Infanteriekaserne aufgegeben. Bereits 1992 war für diesen Bereich eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eingeleitet worden.

Der nordöstliche Bereich, der mittlerweile von der Bayerischen Landespolizei genutzt wird, wurde bereits am 24.10.1996 mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses aus dem Umgriff der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme herausgelöst.

Ein großer Teil der Fläche der ehemaligen Infanteriekaserne wurde durch den privaten Investor alpha Projektentwicklung City-West GmbH & Co KG erworben. Diesen Bereich umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4477. Mit diesem Plan soll die Grundlage für die Realisierung einer verträglichen Mischung aus nicht belästigendem Gewerbe und Wohnnutzung geschaffen werden.

Für die in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4477 liegen die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, nicht vor. Es wird daher notwendig, gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die Darstellung des Flächennutzungsplanes in diesem Teilbereich zu ändern. Nachdem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes aber nicht den gesamten Umgriff der Sonderbaufläche für sonstige Zwecke/ Landesverteidigung umfasst, wird zweckmäßigerweise der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes auf den Gesamtbereich ausgedehnt. Damit wird vermieden, dass undefinierte Restflächen der Sonderbaufläche verbleiben.

### 1.2 Abwicklung des Verfahrens

Für die Abwicklung des Verfahrens gelten die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S.3762).

Bebauungsplan

Am 18.01.2001 wurde vom Stadtplanungsausschuss die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4477 und zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 3 vom 07.02.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Auf der Grundlage des Rahmenplanes zum Bebauungsplan Nr. 4477 erfolgte vom 12.02.2001 bis einschließlich 09.03.2001 die frühzeitige Bürgerbeteiligung.

Flächennutzungsplan

Nachdem der Stadtrat bereits am 10.12.1997 das Verfahren zur Fortschreibung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (FNP) für das gesamte Stadtgebiet eingeleitet hatte, wurde es im Interesse einer zeitnahen Schaffung des Planungsrechtes notwendig, den in Frage stehenden Bereich mit Beschluss des Stadtrates vom 17.04.2002 aus dem Gesamtstadtverfahren herauszulösen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4477 durchgeführt.

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt vor dem Hintergrund des Verfahrens zur FNP-Fortschreibung für das gesamte Stadtgebiet. Im Rahmen des Verfahrens zur Gesamtfortschreibung des FNP wurde in der Zeit vom 29.01.2001 bis einschließlich 26.03.2001 die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Im gleichen Zeitraum wurde der FNP-Vorentwurf des Gesamtstadtverfahrens mit Schreiben vom 08. bzw. 09.02.2001 den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme zugeleitet.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden zu diesem Bereich keine Äußerungen vorgetragen, während im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange von Seiten des Bürgervereins Nürnberger Westen e.V. Parkmöglichkeiten sowohl für U-Bahn-Benutzer der künftigen U-Bahn-Linie 3 am U-Bahnhof Gustav-Adolf-Straße als auch für die Polizei und die Gewerbebetriebe im Bereich der ehemaligen Infanteriekaserne gefordert wurden.

Die abschließende Dienststellenbesprechung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für den Gesamt-FNP fand am 16., 17. und 18.10.2001 statt.

Den vorgetragenen Äußerungen wurde entgegnet, dass die Anlage von Park & Ride - Plätzen nur an der Endhaltestelle der U-Bahn, die gemäß dem Gesamtkonzept zur U 3 in Gebersdorf vorgesehen ist, sinnvoll sei. Die Parkflächenbedarfe für die Nutzungen auf dem Gebiet der ehemaligen Infanteriekaserne selbst werden ausreichend gedeckt. In Abwägung dieser Vorgaben wurde der vorgelegten Planung der Vorrang eingeräumt.

Verschiedene Flächenabgrenzungen, die einerseits dem jetzigen Stand der beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 4477, andererseits den zwischenzeitlichen Grundstücksverhandlungen bezüglich der südlich gelegenen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entsprechen, weichen von den Darstellungen im Vorentwurf zum FNP ab.

Daher wurden mit Schreiben vom 09.11.2001 nochmals gemeinsam für den Vorentwurf zum Flächennutzungsplan – Änderung 2001.6: Bereich zwischen Tillystraße, Wallensteinstraße, Gustav-Adolf-Straße und der Bahnlinie Nürnberg – Ansbach und für den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 4477 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die abschließende Besprechung zu den Bauleitplan-Vorentwürfen mit den beteiligten Trägern und Dienststellen fand am 18.12.2001 statt.

Die dabei vorgebrachten Stellungnahmen zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bezogen sich zum einen auf die Ver- und Entsorgung für den Bereich südlich der neuen Verbindungsspange. Dieser Forderung wird mit der Aufnahme eines ergänzenden Zusatzes im Erläuterungsbericht Rechnung getragen. Zum anderen wurde angeregt, auch im nordöstlichen Teil der ehemaligen Infanteriekaserne, der zwischenzeitlich von der Bayerischen Landespolizei genutzt wird und dementsprechend als Sonderbaufläche/ Sicherheit dargestellt werden soll, eine zusätzliche Kennzeichnung „kontaminierte Fläche" aufzunehmen. Da dieser Bereich nicht im Geltungsbereich des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 4477 liegt, ist die gesonderte Aufnahme der Warnfunktion für nachfolgende Planungsstufen angezeigt.

Nach Vorbehandlung im Stadtplanungsausschuss vom 21.03.2002 wurde im Stadtrat am 17.04.2002 der Beschluss zur Herauslösung des Flächennutzungsplanes – Änderung 2001.6: Bereich zwischen Tillystraße, Wallensteinstraße, Gustav-Adolf-Straße und der Bahnlinie Nürnberg - Ansbach aus dem Gesamtstadtverfahren sowie der Beschluss zur Billigung der Bauleitplan-Entwürfe Flächennutzungsplan: Änderung 2001.6 und Bebauungsplan Nr. 4477 eingeholt.

Der Beschluss zur Billigung der Bauleitplan-Entwürfe wurde im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 9 vom 02.05.2002 bekannt gemacht, der Beschluss zur Herauslösung des Flächennutzungsplanes – Änderung 2001.6 im Amtsblatt Nr. 10 vom 15.05.2002.

In der Zeit vom 10.05. bis einschließlich 10.06.2002 erfolgte die gemeinsame öffentliche Planauslegung. Die dabei vorgebrachten Anregungen bezogen sich ausschließlich auf die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans.

Dem erst in der Folge entstandenen Wunsch, zusätzlich eine Kindertagesstätte im Änderungsbereich vorzusehen sowie die südlich an die Kindertagesstätte angrenzende Fläche ebenfalls einer gemischten Nutzung zuzuführen, wird mit einer Erweiterung der Darstellung der gemischten Baufläche Rechnung getragen (siehe Punkt 2.1.). Dadurch wird es notwendig, den geänderten Entwurf in der Fassung vom 12.12.2002 nach Vorbehandlung im Stadtplanungsausschuss vom 23.01.2003 in der Sitzung des Stadtrates vom 29.01.2003 zu billigen und anschließend erneut öffentlich auszulegen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft nur den Hauptplan. Die Teilpläne 1 - Schutzbereiche, 2 - Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung und 3 – Energieversorgung werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes wird in den Teilplänen 1 - 3 in unveränderter Form beibehalten.

## 2. Inhalt der Änderung

### 2.1 Künftige Darstellung und Nutzung

Die Gesamtfläche der ehemaligen Infanteriekaserne im westlichen Nürnberger Stadtgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg als Sonderbaufläche für sonstige Zwecke/ Landesverteidigung dargestellt.

Durch die Aufgabe dieses militärischen Standorts ergibt sich die Möglichkeit einer zentrumsnahen, infrastrukturell gut erschlossenen Wohn- und Gewerbenutzung. Dieses Gebiet erfährt künftig eine verbesserte Anbindung an den ÖPNV nach Weiterführung der U-Bahnlinie und damit eine weitere Aufwertung.

Der südliche Bereich zwischen dem ehemaligen Kasernengelände und der Bahnlinie Nürnberg – Ansbach wird in die Flächennutzungsplan – Änderung miteinbezogen. Einerseits soll nicht eine Restfläche mit der Darstellung Sonderbaufläche für sonstige Zwecke/ Landesverteidigung weiterbestehen bleiben, andererseits erfährt dieses Gelände mit der neuen Erschließungsstraße (siehe Punkt 2.2) eine ebenso gute Anbindung wie der südliche Bereich des Bebauungsplangebietes.

Der nördliche, mit Kasernen bebaute Bereich der ehemaligen Infanteriekaserne ist – mit Ausnahme der bereits von der Bayerischen Landespolizei genutzten Fläche im Nordosten und des südlich daran angrenzenden, noch von der Bundeswehr genutzten Bereiches an der Gustav-Adolf-Straße - Gegenstand der Planungen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 4477.

Der Bebauungsplan sieht südlich der Wallensteinstraße und im Bereich zwischen der Tillystraße und dem Alleenring Mischgebietsnutzung mit Büros, Dienstleistungen und Wohnungen, im südöstlichen Bereich gewerbliche Nutzung vor. Im Flächennutzungsplan - Änderung 2001.6 soll dem mit der Darstellung von gemischter Baufläche südlich der Wallensteinstraße und östlich der Tillystraße Rechnung getragen werden. Dabei werden die bestehenden Wohnblöcke beiderseits der Tillystraße, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4477 liegen, in die Darstellung der gemischten Baufläche miteinbezogen.

Östlich der gemischten Baufläche verläuft die zentrale Erschließung für den nördlichen Bereich in Form eines Alleenrings. Der innenliegende Grünzug wird als öffentliche und sonstige Grünfläche dargestellt und übernimmt dabei teilweise eine Abschirm- und Gliederungsfunktion zu der östlich angrenzenden gewerblichen Baufläche.

Zwischenzeitlich entstand bei den Investoren der Wunsch, zusätzlich auf einer Teilfläche westlich des geplanten Alleenrings, der die Haupterschließungsstraße von der südlich gelegenen Verbindungsspange zwischen Gustav-Adolf-Straße und Edisonstraße in den nördlichen Bereich bildet, eine Kindertagesstätte zu errichten. Dazu soll im Bebauungsplan Nr. 4477 eine ca. 3.500 m² große Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden. Diese Flächengröße liegt unter dem für den Flächennutzungsplan maßgeblichen Schwellenwert von 5.000 m², der eine gesonderte Darstellung erfordern würde. Diese Fläche wird daher in die angrenzende Darstellung der gemischten Baufläche miteinbezogen. Entgegen der früheren Planungsabsicht wird auch der unmittelbar südlich daran angrenzende Bereich, der ursprünglich für rein gewerblich genutzt werden sollte, als gemischte Baufläche dargestellt, um eine mit der geplanten Kindertagesstättennutzung verträglichere Nutzung zu gewährleisten.

Das von der Bayerischen Landespolizei genutzte Gelände im nordöstlichen Änderungsbereich an der Kreuzung Wallensteinstraße/ Gustav-Adolf-Straße wird künftig als Sonderbaufläche für Gemeinbedarf/ Sicherheit dargestellt.

Entsprechend der künftig beabsichtigten Nutzung sollen der Bereich des Gewerbegebietes, der im südöstlichen Bereich an den Alleenring angrenzt, die momentan noch von der Bundeswehr genutzte Fläche an der Gustav-Adolf-Straße und die südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Im südlichen - ehemals unbebauten - Bereich der Infanteriekaserne liegt ein Sportplatz. Dieser Bereich an der Gustav-Adolf-Straße wird als Freifläche/ Sportanlage dargestellt.

## 2.2 Erschließung

Der Standort erfährt mit der künftigen Anbindung an den ÖPNV nach Realisierung der U-Bahnlinie 3 eine weitere Aufwertung und Attraktivitätssteigerung für den Bereich der gemischten Bauflächen. Zusätzlich soll dann neben den Buslinien am Busbahnhof am U-Bahn-Endbahnhof im Gebiet selbst die Buslinie 68 verkehren.

Zur besseren verkehrlichen Anbindung – vor allem für den Bereich der gewerblichen Bauflächen - wurde eine Verbindungsstraße von der Geisseestraße zur Edisonstraße geplant, die Entsprechend dem künftigen Darstellungsstandard im Flächennutzungsplan, bei der nur die übergeordneten Straßenzüge dargestellt werden sollen, wird bereits jetzt auf eine gesonderte Darstellung verzichtet.

## 2.3 Lärmschutz

Maßgebliche Beurteilungsgrundlage ist die DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau". Die Berechnung des Verkehrslärms ergab, dass bei der bestehenden Verkehrsbelastung vor allem an der nördlich angrenzenden Wallensteinstraße die angenommenen Orientierungswerte (60/50 dB(A)) für gemischte Nutzung vor allem bei den Nachtwerten überschritten werden.

Zur Vermeidung dieser störenden Immissionen sind entsprechende Maßnahmen (wie etwa geschlossene Bebauung oder Anordnung von Schallschutzgrundrissen) in den weiteren Planungsstufen zu konkretisieren.

## 2.4 Altlasten

Auf dem Kasernengelände der ehemaligen Infanteriekaserne sind altlastenrelevante Bereiche vorhanden, bei denen wegen der hier betriebenen Nutzung eine Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen ist. Im Hinblick auf die Gefahrenvorsorge und Vorbeugung insbesondere durch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde wegen der beabsichtigten Wohnnutzung ein Altlastengutachten erstellt. Die Bewertung der Altlastenerkundung nach § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) durch die zuständigen Fachdienststellen der Stadt Nürnberg hat dabei ergeben, dass in verschiedenen Bereichen eine Verunreinigung des Bodens anzutreffen ist.

Aus diesem Grund wird eine allgemeine Kennzeichnung entsprechender Bereiche nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB im Flächennutzungsplan ohne exakte Lagebestimmung sowohl für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4477 als auch für den Bereich der Sonderbaufläche für Gemeinbedarf/ Sicherheit bzw. für die gewerbliche Baufläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die genaue Festlegung etwaiger erforderlicher Maßnahmen zur Behandlung und Beseitigung der Altlasten bleibt der Konkretisierung der nachfolgenden Planungsstufen vorbehalten.

## 2.5 Eingriffe in Natur und Landschaft

Soweit durch die Inanspruchnahme von Freiflächen Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a BauGB nicht vermieden werden können, sind sie durch geeignete Festsetzungen bzw. Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

Weitere Erläuterungen finden sich in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4477, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

**FNP-Bilanz**

| Art der Darstellung | Bisherige FNP-Darstellung ha | Künftige FNP-Darstellung ha | Änderung ha |
|---|---|---|---|
| Sonderbaufläche für sonstige Zwecke/ Landesverteidigung | 23,74 | - | - 23,74 |
| Gemischte Baufläche | - | 9,38 | + 9,38 |
| Gewerbliche Baufläche | - | 6,30 | + 6,30 |
| Sonderbaufläche für Gemeinbedarf/ Sicherheit | - | 4,00 | + 4,00 |
| Sportanlage | - | 2,96 | + 2,96 |
| Öffentliche und sonstige Grünfläche | - | 1,10 | + 1,10 |
| **Gesamtfläche ha** | 23,74 | 23,74 | - |

# BEBAUUNGSPLAN – SATZUNG
# NR. 4477

## Vom

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtrates vom
aufgrund von

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; berichtigt am 16. Januar 1998, BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)

Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 64 des Gesetzes vom 24. April 2001 (GVBl, S. 140),

Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, berichtigt 1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532),

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 12 des Gesetzes vom 24. April 2001 (GVBl. S. 140),

folgende

## BEBAUUNGSPLAN – SATZUNG

### § 1

Für das Gebiet südlich der Wallensteinstraße, zwischen der Tillystraße im Westen, der Gustav-Adolf-Straße (B4) im Osten und nördlich der Verbindungsspange „Am Tillypark" (ehemalige Infanteriekaserne) wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

### § 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

**1. Bauweise**

Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass die Länge der Gebäude maximal 75 m betragen darf.

**2. Abstandsfläche**

Vor Außenwänden zwischen folgenden räumlich getrennten Mischgebieten ist eine Abstandsfläche von mindestens 1 H einzuhalten:
- MI 2 und MI 1
- MI 2 und MI 6

Im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 3 ist gegenüber dem Mischgebiet MI 2 ist eine Abstandsfläche von mindestens 1 H einzuhalten. Gegenüber den anderen Gebieten (Gemeinbedarfsfläche, Sonderbaufläche Gemeinbedarf/Sicherheit) und dem Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 4 gilt für die Errichtung von Gebäuden die Anwendung von Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Dies gilt auch für bauliche Anlagen im Sinne Art. 6 Abs. 9 BayBO.

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen gilt im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 4 die Anwendung von Art. 6 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

In den Mischgebieten mit den Bezeichnungen MI 1, MI 7 und MI 8 gilt ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen die Anwendung von Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

**3. Gestaltung**

In den Gewerbegebieten sind nur Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 20° zulässig.

**4. Stellplätze und Garagen**

In den Mischgebieten sind Garagen und Tiefgaragen im Sinne des § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

**5. Anbaufreiheit**

Von der Gustav-Adolf-Straße und der Verbindungsspange „Am Tillypark" dürfen keine Zufahrten zu den Gewerbegebieten mit den Bezeichnungen GE 1, GE 2 und GE 3 angelegt werden.

**6. Lärmschutz/ Verkehrslärm**

Zur Abwehr von erhöhten Verkehrslärmimmissionen von der Wallensteinstraße und Gustav-Adolf-Straße sowie von der Verbindungsspange „Am Tillypark" sind an Neubauten und an Gebäuden, die wesentlich geändert werden, Schallschutzvorkehrungen so zu treffen, dass die Wohn- und Schlafräume und sonstige schutzbedürftige Aufenthaltsräume auf der straßenabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.
Soweit sich dies nicht ermöglichen lässt, oder soweit trotz entsprechender Anordnung der Aufenthaltsräume die für diese Räume nach den geltenden Vorschriften oder Richtlinien maßgebenden Werte für den zulässigen Innengeräuschpegel überschritten werden, können ausnahmsweise entsprechende Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude (z.B. Einbau von schalldämmenden Fenstern und Türen) vorgenommen werden.

**7. Versorgungsleitungen**

Leitungen zur Versorgung des Baugebietes sind innerhalb des Geltungsbereiches unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

## 8. Grünordnung
## Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

8.1 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB)

8.1.1 Erhalt von Gehölzen

Die im Planteil zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Innerhalb des Kronentraufbereichs der festgesetzten Einzelbäume sind Beeinträchtigungen der Bodenfläche zu vermeiden.

8.1.2 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist die Bodenfläche von jeglichen Beeinträchtigungen freizuhalten. Veränderungen des Geländeniveaus dürfen nicht erfolgen.

8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

8.2.1 Sicherstellen der Anzahl als Hinweis dargestellter Gehölze

Die Standorte der im Planteil als Hinweis dargestellten, zu pflanzenden Laubbäume können, soweit Zugänge und Zufahrten sowie Leitungstrassen der Pflanzung entgegenstehen, ortsnah verschoben werden. Es ist jedoch sicherzustellen, dass Baumreihen lückenlos erstellt werden, sowie die Gesamtzahl der dargestellten Gehölze nicht reduziert wird.

8.2.2 Pflanzung von Gehölzen auf überbaubaren Grundstücksflächen

Je 200 m² überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.

8.2.3 Gehölz- und Pflanzqualität

Für die zu pflanzenden Bäume sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm zu verwenden.
Die Pflanzung muss in Grünstreifen von mindestens 2,00 m Breite oder innerhalb von befestigten Flächen in mindestens 15 m² großen, unversiegelten bzw. baulich vor Verdichtung geschützten Baumscheiben erfolgen.
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
Die Gehölze sind durch entsprechende Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.

8.2.4 Baumscheiben in befestigten Flächen

Baumstandorte in befestigten Flächen sind mit mindestens 15 m² großen Baumscheiben zu versehen. Innerhalb und zwischen Stellplatzbereichen sind die Baumscheiben mindestens 15 m² groß zu gestalten. Soweit der Platzbedarf keine offene Baumscheibe zulässt, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen (dauerhaft durchlässige Pflasterung, Verwendung entsprechender Substrate) vorzusehen.

8.3 Bepflanzungsvorgaben für überbaubare Grundstücksflächen der jeweiligen Baugrundstücke

8.3.1 Anteil der zu begrünenden Flächen

In den nachfolgend genannten Gebieten ist mindestens der nachfolgend benannte Anteil der jeweiligen Baufläche gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten:

- Flächenanteil Gewerbegebiete GE 1 – GE 4: 10%
- Flächenanteil Mischgebiete MI 1 + MI 7: 25%
- Flächenanteil Mischgebiete MI 2 – MI 6 + MI 8: 20%
- Flächenanteil Gemeinbedarfsfläche 20%

8.3.2 Flächenbefestigungen

Die im Planteil dargestellten ebenerdigen Stellplätze im Bereich der Mischgebietsbebauung sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen auszuführen.
Die im Planteil dargestellten Fußwege im Bereich der Mischgebietsbebauung sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen auszuführen.

8.4 Begrünung unterbauter Flächen und Fassadenbegrünung

8.4.1 Begrünung baulich geschlossener Fassadenabschnitte

Fassadenabschnitte ohne Fensteröffnungen ab 10 m Länge sind auf mindestens 30 % ihrer Länge mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. Entsprechend dimensionierte und geeignete Rankgerüste sind vorzusehen. Die Grundbeete sind dabei mindestens 60 cm breit sowie 40 cm tief vorzusehen.

8.4.2 Tiefgaragenüberdeckung

Die Vegetationsschicht über unterbauten Freiflächen muss mindestens 50 cm stark sein. Auf mindestens einem Drittel der unterbauten Fläche ist zur besseren Nutzbarkeit der Freiflächen für Baum- und Strauchpflanzungen eine Vegetationsschicht von 80 cm Stärke vorzusehen. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

8.4.3 Dachbegrünung

Dachflächen in den Gewerbegebieten sind zu mindestens 65 % mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und / oder Grasvegetation) auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden.

8.5 Die im Planteil festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB werden gänzlich den Baugrundstücken innerhalb der Misch- und Gewerbegebiete, der Gemeinbedarfsfläche und der festgesetzten Straßenverkehrsflächen zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß des auf der Grundlage des § 11 BauGB zwischen der Stadt Nürnberg und der Alpha Projektentwicklung GmbH & Co. KG vereinbarten städtebaulichen Vertrages vom..... 2003 durchzuführen.

## § 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nürnberg in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften außer Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

## INHALTSVERZEICHNIS

**1 ANLASS ZUR AUFSTELLUNG ..... 3**

**2 SITUATION IM STADTGEBIET ..... 4**

2.1 Beschreibung ..... 4
**2.1.1 Topographie und Bodenverhältnisse** ..... 4
**2.1.2 Altlasten** ..... 4
2.2 Infrastruktur ..... 4
2.2.1 Verkehr ..... 5
2.2.2 Ver- und Entsorgung ..... 5

**3 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ..... 6**

**4 VORHANDENE FESTSETZUNGEN ..... 6**

**5 ZIELE UND ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ..... 6**

5.1 Städtebauliches Konzept ..... 6
5.2 Verkehrskonzept ..... 7
**5.2.1 Haupterschließung** ..... 7
**5.2.2 Ruhender Verkehr** ..... 8
**5.2.3 Fuß- und Radwegesystem** ..... 8
**5.2.4 ÖPNV** ..... 8
5.3 Art der baulichen Nutzung ..... 8
5.4 Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksflächen ..... 9
5.5 Abweichungen von Abstandsflächen ..... 9
5.6 Bauweise ..... 10
5.7 Stellplätze und Garagen ..... 10
5.8 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ..... 10
**5.8.1 Gestaltung der Baukörper** ..... 10
5.8.2 Dächer ..... 10

**6 GRÜNORDNUNG, UND EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT ..... 10**

6.1 Bestand von Natur und Landschaft ..... 10
6.2 Grünordnerische Ziele und Maßnahmen ..... 10
6.2.1 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ..... 11
6.2.2 Verkehrsbegleitende Grünflächen ..... 11
6.2.3 Zu erhaltende Bäume und Sträucher ..... 11
6.2.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ..... 12
6.2.5 Überbaubare Grundstücksflächen ..... 12
6.2.6 Unterbaute Flächen und Fassadenbegrünung ..... 12
6.2.7 Öffentliches Grün ..... 12
6.2.8 Privates Grün ..... 12
6.3 Eingriff in Natur und Landschaft, Ausgleich ..... 13

**7 UEP/UVP/UMWELTBERICHT ..... 14**

**8 LÄRMSCHUTZ ..... 14**

8.1 Anlagenbezogener Lärm/Gewerbelärm ..... 14
8.2 Verkehrslärm ..... 14

**9 BEHEIZUNG ..... 17**

**10 SOLARENERGETISCHE OPTIMIERUNG ..... 17**

**11 VER - UND ENTSORGUNG ..... 18**

11.1 Energieversorgung und Telekommunikation ..... 18
11.2 Abfall ..... 18
11.3 Fernwärme ..... 18
11.4 Wasser ..... 18
11.5 Abwasser ..... 18
11.6 Versickerung von Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen ..... 19
**12 KOSTEN UND FINANZIERUNG ..... 19**

# Begründung

## zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4477

**für das Gebiet zwischen der Tillystraße, Wallensteinstraße, Gustav-Adolf-Straße und der Verbindungsspange „Am Tillypark" (ehemalige Infanteriekaserne)**

Der Stadtplanungsausschuss hat am 18.01.2001 beschlossen, für das Gebiet zwischen Tillystraße, Wallensteinstraße, Gustav-Adolf-Straße und der Verbindungsspange „Am Tillypark" (ehemalige Infanteriekaserne) einen Bebauungsplan aufzustellen.

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

Zur Sicherung der mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele wird ergänzend ein städtebaulicher Vertrag mit der Firma alpha Projektentwicklung City-West GmbH & Co.KG (alpha-GRUPPE), Nürnberg geschlossen, die im Oktober 2000 die Fläche erworben hat.

## 1 ANLASS ZUR AUFSTELLUNG

Durch die Verkleinerung der Bundeswehr und den damit verbundenen Standortschließungen wurde die militärische Nutzung der Infanteriekaserne 1994 aufgegeben. Um die innerstädtische Fläche einer sinnvollen Nutzung zuzuführen, wurde für das Gebiet 1992 eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eingeleitet.

Nach Abklärung der Bundes- und Landesbedarfe wurde das Areal der Infanteriekaserne teilweise für zivile Nachfolgenutzungen freigegeben. Eine ca. 13,59 ha große Teilfläche nördlich der Verbindungsspange „Am Tillypark" wurde von der alphaGRUPPE erworben. Südlich der Verbindungsspange befindet sich die ehemalige Sportfläche der Bundeswehr, die nun zivil genutzt wird sowie gewerbliche Flächen.

In mehreren Gesprächen wurden die grundlegenden Rahmenbedingungen und Vorstellungen zwischen der Stadt Nürnberg und dem Investor abgeklärt. Ziel ist es, eine verträgliche Mischung aus nicht erheblich belästigendem Gewerbe und Wohnungsnutzung zu realisieren, um die Potentiale dieser innerstädtischen Fläche auszunutzen. Zu diesem Zweck wurde das Büro Braun & Voigt / Planung und Projektmanagement GmbH, Frankfurt am Main von der alphaGRUPPE beauftragt ein städtebauliches Konzept für das Areal aufzustellen. Die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung erfolgte vom Büro Gauff Ingenieure, Nürnberg.

# 2 SITUATION IM STADTGEBIET

## 2.1 Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Südwesten Nürnbergs im Stadtteil Schweinau zwischen dem Süd-West-Ring und dem Stadtteil Großreuth. Südlich der Bahnlinie grenzt das Gewerbegebiet der Fa. Bosch an. Östlich und nördlich schließt sich die Zeilenbebauung der Stadtteile Schweinau und St. Leonhard an. Im Westen liegen die Landesgewerbeanstalt und der Bayerische Rundfunk.

Das Areal wird im Norden von der Wallensteinstraße eingegrenzt, im Osten von der Gustav-Adolf-Straße (Südwestring), im Süden von der Verkehrsspange „Am Tillpark" sowie im Westen von der Tillystraße.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen folgende Grundstücke:
Flur-Nr. 75/138; 75/76 (teilweise); 75/90 (teilweise); 75/103 (teilweise); 75/114 (teilweise), 75/126 (teilweise); alle Gemarkung Großreuth.

### 2.1.1 Topographie und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet hat eine Längenausdehnung von ca. 550 m (Nord-/Südrichtung) und eine mittlere Breite von ca. 220 m (West-/Ostrichtung). Die Fläche ist eben und liegt im Mittel ca. 315 m über NN.

Aufgrund der Bahnüberführung an der Gustav-Adolf-Brücke steigt die Straße im südlichen Bereich um ca. 3,00 m an, so dass die neue Verbindungsspange „Am Tillypark" zwischen der Geisseestraße und der Edisonstraße erst nach ca. 80 m wieder höhengleich mit dem ehemaligen Kasernengelände ist. Die übrigen Anbindungen an der Wallensteinstraße und der Tillystraße sind höhengleich. Das Areal liegt auf einem Plateau aus Blasensandstein des mittleren Keupers mit einer oft nur 1,50 m bis 2,00 m hohen Überdeckung aus Lockergestein.

Das Grundwasser steht im Nordosten bei ca. 6,00 m unter dem bestehenden Gelände an. In den anderen Bereichen wurde ein Flurabstand von 4,00 m bis 5,00 m gemessen, was auf Stauwasserhorizonte schließen lässt.

### 2.1.2 Altlasten

1995 wurde das von 1900 bis 1994 militärisch genutzte Gelände der ehemaligen Infanteriekaserne durch eine erste orientierende Altlastenerkundung durch die Gesellschaft für geologische Umweltanalyse mbH Prosoil untersucht. Im Rahmen der Untersuchung wurden an insgesamt 41 Stellen Sondierbohrungen mit einer Beprobung des Bodens und der Bodenluft durchgeführt. Ergänzt wurde die Untersuchung durch die Entnahme von Grundwasser an drei Grundwassermessstellen im Untersuchungsgebiet. Diese Bohrungen und Proben gaben jedoch nur punktuelle Einblicke in den Boden, so dass hier lediglich von einer ersten Einschätzung des Gefahrenpotentials gesprochen werden konnte.

Im Auftrag der alphaGRUPPE wurde daher auf Grundlage der Ersterkundungen und einer historischen Recherche durch das Büro Dr. Rietzler & Heidrich GmbH (R&H) aus dem Jahr 2001 eine Detailerkundung der Altlastensituation durchgeführt. Das Ergebnis zeigt im wesentlichen Bodenverunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen v. a. im Bereich der Ölabscheider, der Tankanlagen und des Benzinlagers, die z. T. bis ins Grundwasser reichen, jedoch derzeit noch keine gravierende horizontale Schadensausbreitung im Grundwasser aufweisen. Nach derzeitigem Sachstand sind ca. 25.000 bis 30.000 to Boden sanierungsrelevant belastet. Die entsprechenden Bereiche sind im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sind im Zuge der Pro-

jektentwicklung in enger Abstimmung mit dem Umweltamt sukzessive durchzuführen. Mit besonderer Sorgfalt sollen hierbei die belasteten Flächen im Bereich künftiger Grün- oder Wohnbereiche und im Bereich der geplanten Kindertagesstätte sowie dem geplanten Kinderspielplatz behandelt werden.
Die genaue Feststellung von Maßnahmen zur Behandlung und Beseitigung von Altlasten bleibt der Umsetzung des städtebaulichen Vertrages oder einschlägigen Auflagen im Rahmen von Einzelgenehmigungen vorbehalten.
Sofortmaßnahmen, wie z. B. eine Grundwassersanierung, erscheinen derzeit, vorbehaltlich der Ergebnisse der laufenden Erkundungen, nicht notwendig.

Die Kosten für die Entfernung des belasteten Bodens sowie die abfallrechtlich relevanten Mehrkosten beim Rückbau bzw. bei Umnutzung der Gebäudesubstanz belaufen sich auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungen auf ca. € 2,1 – 2,2 Mio. (netto).

## 2.2 Infrastruktur

Die notwendigen Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in den angrenzenden Stadtteilen vorhanden.

Schulen und Kindergärten befinden sich im Einzugsbereich, es sind jedoch zusätzliche Schulräume sowie Kindertagesstättenplätze zu schaffen. Ebenso ist im Stadtteil ein Fehlbedarf an Spielflächen zu verzeichnen.

### 2.2.1 Verkehr

Durch die zentrale Lage des Gebietes innerhalb des örtlichen und regionalen Straßennetzes ergibt sich für das Areal sowohl im Stadtgebiet als auch in der Region eine hervorragende Lagegunst. Mit der Anbindung an die Südwesttangente an der Anschlussstelle Gebersdorf sowie an den Frankenschnellweg an den Anschlussstellen Süd- bzw. Südwestring ergibt sich eine besonders günstige Verbindung ins Umland.

Das Planungsgebiet ist wie folgt an den ÖPNV angeschlossen:
Auf der Ringstraße (Gustav-Adolf-Straße) verkehrt die Buslinie 35. Im Bereich U-Bahnhof Gustav-Adolf-Straße, U 3 – Südwest ist bis zum Weiterbau der U-Bahn ein Busbahnhof mit 5 Buslinien (68, 69, 70, 71, 72) vorgesehen. Mit Inbetriebnahme der U 3 verkehrt dann in der Wallenstein-/Tillystraße eine weitere Buslinie (68), die über die Verbindungsspange „Am Tillypark" geführt wird.

### 2.2.2 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet, die ehemalige Infanteriekaserne, wird derzeit im Mischsystem entwässert. Die bestehenden Mischwasserkanäle liegen im Durchmesserbereich DN 150 bis 500 mm. Der vorherrschende Durchmesserbereich liegt dabei zwischen DN 300 und DN 400.

Der nordöstliche Teilbereich der ehemaligen Infanteriekaserne (außerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes) wird für verschiedene Dienststellen der Landespolizei Bayern genutzt. Im Zuge dieser Umstrukturierungsmaßnahme wurden bereits Entwässerungskanäle (Mischsystem) errichtet, um eine entwässerungstechnische Abtrennung zum Planungsgebiet zukünftig zu erreichen. Hierbei handelt es sich um einen neu errichteten Kanalanschluss (zwei Kanalhaltungen DN 500) an der nördlichen Bebauungsplangrenze mit Einleitung an den Sammler DN 900 in der Tillystraße. Die in diesem Bereich im Planungsgebiet liegenden vorhandenen Kanalhaltungen wurden bei Umsetzung der Baumaßnahme bereits umgebunden. Die weiterführenden Haltungen mit Lage im Bereich der Landespolizei wurden abgetrennt, um eine separate Entwässerung zu ermöglichen.

Aufgrund der Umstrukturierung des Geländes wird es nötig, die bestehenden Versorgungsleitungen (Fernwärme, Wasser etc.) umzuverlegen.

## 3 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Planungsgebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg als Sonderbaufläche für sonstige Zwecke/Landesverteidigung dargestellt.

Da für die in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4477 die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, nicht vorliegen, wird es daher notwendig, gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch den Flächennutzungsplan zu ändern (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB)

Am 10.12.1997 wurde vom Stadtrat das Verfahren zur Fortschreibung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet eingeleitet. Der infragestehende Bereich wurde bereits mit Beschluss des Stadtrates vom 17.04.2002 aus dem gesamtstädtischen Verfahren herausgelöst.

## 4 VORHANDENE FESTSETZUNGEN

Im Planungsgebiet gelten Festsetzungen der Baulinienpläne Nr. 1252 festgesetzt durch Entschließung der Regierung von Mittelfranken vom 06.09.1900 (Az.:V 22 Nr.395/572), Nr. 1231 festgesetzt durch Entschließung der Regierung von Mittelfranken vom 07.09.1900 (Az.:V 232 Nr. 388.375/480) und Nr. 1298 durch Entschließung der Regierung von Mittelfranken vom 26.02.1903 (Az.:V 22 Nr.388/480) sowie die ortspolizeilichen Bauvorschriften Abschnitt A, Allgemeine Bestimmungen. Im südwestlichen Planungsbereich liegen planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3558 vor. Diese planungsrechtlichen Festsetzungen sind als obsolet zu bezeichnen. Sie werden im Zuge des vorliegenden Verfahrens aufgehoben. Auf die Planbeilage „Aufzuhebende Festsetzungen" wird verwiesen.

## 5 ZIELE UND ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewinnt die Aktivierung von größeren brachliegenden innerstädtischen Flächen (Innenentwicklungspotentiale) immer mehr an Bedeutung. Mit der Neubeplanung des ehemaligen Kasernengeländes wird hierzu ein Beitrag geleistet. Durch die Reaktivierung innerstädtischer Konversionsflächen soll neben der Wohnnutzung insbesondere Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben werden, sich an einem attraktiven Standort anzusiedeln. Durch das Angebot an zentrumsnahen und verkehrstechnisch günstig gelegenen Flächen verfolgt die Stadt Nürnberg das Ziel, die Abwanderung von Betrieben in das Umland zu verhindern und durch das Nebeneinander von Wohnen und nicht belästigendem Gewerbe die innerstädtischen Quartiere zu revitalisieren.

Um eine sinnvolle und zweckmäßige verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das bestehende Straßennetz zu erreichen, wurde eine Verbindungsstraße von der Geisseestraße zur Edisonstraße gebaut. Von dort aus wird das Gebiet über einen Alleenring mit zentraler Grünfläche erschlossen. Während der östliche Teil des Planungsgebietes überwiegend gewerblich genutzt werden soll, ist für den westlichen Teil eine flexible Nutzung mit Büros, Dienstleistungen und Wohnungen vorgesehen. Durch die zentrale Allee mit ihren Grünflächen soll ein prägendes Element geschaffen werden, das die Qualität und den Charakter des Gewerbe- und Dienstleistungsparks unterstreicht.

Die Größe des gesamten Planungsgebietes beträgt ca. 13,59 ha (100%).

| | | | |
|---|---|---|---|
| - Mischgebietsfläche | ca. | 5,59 ha | 41,1 (%) |
| - Gewerbegebietsfläche | ca. | 2,68 ha | 19,7 (%) |
| - Gemeinbedarfsfläche | ca. | 0,35 ha | 2,6 (%) |
| - öffentliche Grünfläche –Kinderspielplatz- | ca. | 0,15 ha | 1,1 (%) |
| - private Grünfläche | ca. | 1,01 ha | 7,4 (%) |
| - Straßenverkehrsfläche | ca. | 3,81 ha | 28,1 (%) |
| davon Straßenfläche | ca. | 2,97 ha | |
| Verkehrsbegleitgrün | ca. | 0,83 ha | |

Entlang der neuen Allee ist im Bereich der Mischgebiete eine bis zu 6-geschossige Bebauung vorgesehen. Im nördlichen Bereich sollen Ein- oder Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Hier sollen qualitativ hochwertige Wohnungen entstehen, die vom parkähnlichen Charakter des Quartiers profitieren. Geplant sind rund 250 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen von 60 m² bis 150 m². Die KFZ-Stellplätze für die Anwohner und Angestellten werden überwiegend in Tiefgaragen untergebracht. Für Besucher sind öffentliche Parkflächen entlang der Allee vorgesehen. Im südlichen Bereich des Mischgebietes MI 1 wurde bereits ein Einzelhandelsbetrieb genehmigt.

Im östlichen Bereich sind Grundstücke unterschiedlichster Größe für die Ansiedlung von Gewerbe-, Forschungs-, Dienstleistungs-, und Verwaltungseinrichtungen vorgesehen. Durch die Schaffung einer städtebaulichen Dominante an der Gustav-Adolf-Straße wird das Augenmerk auf das neue Quartier gelenkt und ein attraktives Entree zum Gewerbe- und Dienstleistungspark geschaffen. An dieser Stelle ist ein bis zu 20-geschossiges Gebäude denkbar, das sich deutlich über die umliegende Bebauung erhebt.

Im nordöstlichen Bereich ist eine Kindertagesstätte mit entsprechenden Freiflächen sowie ein Quartiersspielplatz vorgesehen

Sicherungen hinsichtlich des Bedarfes und der daraus entstehenden Folgekosten werden in dem städtebaulichen Vertrag aufgenommen und geregelt.

## 5.2 Verkehrskonzept

### 5.2.1 Haupterschließung

Die verkehrliche Haupterschließung des Areals erfolgt über die Verkehrsspange zwischen der Geissee- und der Edisonstraße. Die interne Erschließung erfolgt über einen Alleenring. Über eine Stichstraße wird von der Allee aus auch die Erschließung des Technischen Hilfswerkes und des bisher noch von der Bundeswehr genutzten Grundstückes erfolgen. Die ursprüngliche Zufahrt zum ehemaligen Kasernenareal über die Tillystraße bleibt nur in untergeordneter Funktion als Privatzufahrt zu den Tiefgaragen bzw. oberirdischen Stellplätzen aufrecht erhalten. Schleichwegeverkehr zwischen der internen Erschließungsstraße und der Tillystraße ist durch entsprechende Beschilderung sowie durch Sperrpfosten auszuschließen.

Zum Schutz der Wohnbebauung an der Tillystraße wird diese in Höhe der Einmündung in die Edisonstraße für Lkw und Pkw gesperrt.

Das Erschließungssystem wurde so gewählt, dass ein flexibler Zuschnitt der Grundstücke möglich ist. Mit der geplanten verkehrlichen Erschließung wird auch beabsichtigt, die Belastung des Mischgebietes (insbesondere der Wohnbebauung) durch den Kunden-, Mitarbeiter- und Anlieferungsverkehr der Gewerbebetriebe soweit möglich zu reduzieren.

Um eine Verkehrsberuhigung für den nördlichen Teil des Mischgebietes 1 zu erreichen und die Zufahrt zu dem südwestlichsten Grundstück zu verbessern, wurde am Anfang der Allee ein Kreisverkehrsplatz vorgesehen. Auf diese Weise muss insbesondere der Schwerverkehr (Lieferverkehr) nicht durch das gesamte Plangebiet fahren.

### 5.2.2 Ruhender Verkehr

Das Parken im Mischgebiet erfolgt entlang der Erschließungsallee durch Längs- und Senkrechtparker sowie in Tiefgaragen, welche sich unter den Gebäuden befinden.
Im ausschließlich gewerblich genutzten Teil des Areals ist das Parken sowohl durch Längsparker entlang der Straßen, durch kleinere, den Parzellen zugeordneten oberirdischen Parkflächen als auch durch Tiefgaragen möglich. Die für die dort ansässigen Betriebe notwendigen Stellplätze für Personal und Besucher sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.
Zusätzliche Stellplätze im nördlichen Planungsbereich werden über eine gemeinsame Zufahrt mit der Polizei von der Wallensteinstraße aus erschlossen.

### 5.2.3 Fuß- und Radwegesystem

Das Plangebiet wird durch mehrere Fuß- und Radwege an die bestehende Bebauung der Umgebung angeschlossen. Neben der reinen Vernetzungsfunktion sollen die Wegebeziehungen insbesondere die Bewohner der umliegenden Quartiere einladen, um die Aufenthaltsqualität des Wohn- und Gewerbeparks zu nutzen.

### 5.2.4 ÖPNV

Eine interne Anbindung an den ÖPNV ist nicht vorgesehen. Die externe Anbindung des Plangebietes ist durch die Bushaltestellen in den umliegenden Straßen gewährleistet sowie durch den künftigen Haltepunkt der U 3 – Südwest im Kreuzungsbereich Wallensteinstraße/Von-der-Tann-Straße (siehe Punkt 2.2.1 Verkehr).

## 5.3 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Nutzungskonzept für die Fläche der ehemaligen Infanteriekaserne wird die Art der Nutzung den unterschiedlichen Vorgaben gemäß festgesetzt. Der parallel zur Tillystraße verlaufende westliche Teil sowie der nördliche Teil wird als „Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Hier soll eine flexible Nutzung durch Wohnen und Dienstleistungsbetriebe ermöglicht werden.

Der an der Ostseite der Allee gelegene Teil wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Am nördlichen Ende des Alleenringes wird zwischen dem Gewerbegebiet GE 3 und dem Mischgebiet MI 3 eine ca. 3.500 m² große Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Hier soll eine Kindertagesstätte entstehen, die neben der Deckung des Bedarfs aus der neuen Nutzung (ca. 19-24 Kindertagesstättenplätze/entspricht ca. 4-5% der Zuzüge) auch den Fehlbedarf aus den umliegenden Quartieren decken soll. Östlich angrenzend wird ein Kinderspielplatz entstehen, der zur Deckung des aus dem Plangebiet entstehenden Bedarfs dient.

### 5.4 Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksflächen

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Werte der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl in Verbindung mit der maximal zulässigen Traufhöhe bestimmt. Die überbaubaren Grundstückflächen wurden dabei großräumig gebildet, damit die Stellung der Gebäude und Anlagen entsprechend den Erfordernissen der Investoren erfolgen kann.
Das in § 17 (1) BauNVO höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung für Mischgebiete mit einer GFZ von 1,2 kann teilweise überschritten werden. Durch die Verbindung der festgesetzten Grundflächenzahl und den maximal zulässigen Geschossen kann eine GFZ von 2,0 erreicht werden.
Gemäß § 17 (3) BauNVO können die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung in Gebieten, die am 01.08.1962 überwiegend bebaut waren, überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
Dies trifft auf das Plangebiet zu. Eine Überschreitung ist städtebaulich erforderlich und vertretbar, da:

- mit der Neubeplanung Kasernengeländes eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Stadtstruktur darstellt,
- eine vorhandene Bebauung ergänzt werden soll,
- die notwendige Infrastruktur bereits vorhanden ist und ergänzt werden soll,
- eine gute fußläufige Anbindung an den ÖPNV gegeben ist,
- eine U-Bahnstation in Kürze in einer Entfernung von ca. 300 – 500 m liegen wird,
- im Plangebiet wohnungsnahe und wohnnutzungsverträgliche Arbeitsplätze geschaffen werden,
- trotz der Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind,
- die zentralen Grünflächen und die aus den bauordnungsrechtlichen Abstandflächen resultierenden Freiflächen einen lockeren und durchgrünten Charakter im Quartier schaffen,
- keine sonstigen erkennbaren öffentlichen Belange entgegenstehen.

Für den Bereich der städtebaulichen Dominante im Gewerbegebiet GE 1 wurde eine maximale GFZ von 6,0 festgesetzt. Die Voraussetzungen hierfür ergeben sich gemäß § 17 (3) BauNVO ebenfalls, da zusätzlich hier eine städtebauliche Dominante geschaffen werden soll, die das Stadtbild belebt und das Entree zum Wohn- und Gewerbepark betont.

### 5.5 Abweichungen von Abstandsflächen

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen werden an einigen Stellen bei voller Ausnutzung der planungsrechtlichen Festsetzungen Außenwände zugelassen, vor denen die nach Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 BayBO erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden.

Dies trifft zwischen den Mischgebieten MI 2 und MI 1, MI 2 und MI 6 sowie MI 2 und MI 3 zu. Rechtsgrundlage für die Abweichungen bildet Art. 7 BayBO. Die Abweichung von Art. 6 BayBO ist nötig, um in Fortführung vorhandener Strukturen die gewünschten städtebaulichen Kanten zu ermöglichen. Bei den Abweichungen ist ein ausreichender Brandschutz sowie eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet.

Gegenüber der besonders schutzwürdigen Nutzung der Kindertagesstätte sowie dem Grundstück der Bayerischen Landespolizei ist jedoch ungeachtet der zeichnerischen Darstellung der Art. 6 Abs. 4 und 5 einzuhalten, seine Anwendung wurde daher festgesetzt.

### 5.6 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise, mit der Abweichung, dass die Länge der Gebäude maximal 75 m betragen darf, soweit die festgesetzte maximale GRZ nicht überschritten wird. Durch diese Bauweise soll eine städtisch geprägte Bebauung ermöglicht werden, die jedoch überdimensionale Baukörper vermeidet.
Bei der Ausrichtung der Gebäude soll auf die Möglichkeit zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie geachtet werden.

### 5.7 Stellplätze und Garagen

Die erforderlichen Stellplätze werden den jeweiligen Bauquartieren direkt zugeordnet. Auf die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) und die Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) der Stadt Nürnberg wird verwiesen.
Nebengebäude haben sich in ihrem Charakter (Fassadengestaltung, Farbgebung, Dachform) den Hauptgebäuden anpassen.

### 5.8 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 5.8.1 Gestaltung der Baukörper

Um das Stadtbild zu beleben, wird empfohlen die Baukörper durch bauliche Maßnahmen, Farbgestaltung und durch Begrünung zu strukturieren. Eintönige, ungegliederte Fassaden sollten vermieden werden. Längere Wandflächen sind mindestens im Verhältnis 3:5 (Gebäudelänge:Gebäudehöhe) zu strukturieren. Die Farbgebung sollte auf die Nachbargebäude abgestimmt werden und mit ihnen harmonieren.

5.8.2 Dächer

Um die Höhenentwicklung zu begrenzen, sind im gesamten Planungsgebiet maximale Traufhöhen festgesetzt. In den Gewebegebieten sind nur Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit maximal 20 Grad Dachneigung zulässig, um Dachbegrünung zu ermöglichen. In den Mischgebieten wurde auf weitere Festsetzungen wie Dachform oder –neigung verzichtet, um den Investoren und Bauherren eine flexible Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

## 6 GRÜNORDNUNG, UND EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

### 6.1 Bestand von Natur und Landschaft

Die Stadtbiotopkartierung verzeichnet innerhalb des Plangebietes keinerlei erfasste Biotope. Hervorzuheben ist jedoch eine wertvolle Baumreihe im nördlichen Planbereich mit alten Kastanien, Linden, Ahornen und Ulmen. Des weiteren befindet sich entlang der Gustav-Adolf-Straße ein Bestand an wertvollen Laub- und Nadelgehölzen. Neben wertvollen Einzelgehölzen ist der Gesamtbestand von schützenswertem Charakter. Auf dem Areal befinden sich darüber hinaus noch einige faunistisch wertvolle Gebüschflächen mit Altgehölzen, die insbesondere für Vögel und Kleintiere von großer Bedeutung sind.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, sollten die Altholzbestände im ehemaligen Kasernengebiet so weit wie möglich erhalten bleiben. Der Erhalt der Gehölze unterstützt den angestrebten parkähnlichen Charakter.

### 6.2 Grünordnerische Ziele und Maßnahmen

Durch die Integration der z.T. wertvollen alten Kastanien, Linden, Ulmen und Ahornbäume in das Grünkonzept entsteht ein parkähnlicher Charakter, der nicht nur die Aufenthaltsqualität

im Quartier selbst hebt, sondern sich darüber hinaus positiv auf die umliegenden Quartiere auswirkt. Die nicht bebauten Bereiche des Planungsgebietes werden von Einzelbäumen, Baumgruppen/ -reihen sowie Gehölz- und Rasenflächen charakterisiert.
Die Begrünung entlang der Erschließungsstraßen erfolgt durch eine raumgliedernde Rahmenpflanzung (Baumreihe) und schafft Ersatz für die im Geltungsbereich verlorengegangenen Grünstrukturen.

Zwischen der gemischten Nutzung und den rein gewerblich genutzten Flächen ist ein großzügiger, von Großbäumen geprägter Grünbereich vorgesehen. Diese Fläche ist gleichsam ein Abstandshalter und wird von beiden Seiten als „grüne Lunge" der baulichen Anlage wahrgenommen. Dieser Grünbereich trägt dem Bedürfnis Rechnung, zwischen den für die Mischnutzung vorgesehenen Quartieren und den für Handel, Dienstleistung und Gewerbe genutzten Flächen eine Übergangsfläche zu plazieren, welche von beiden Nutzungsbereichen aus hohe außenräumliche Qualitäten schafft.

Innerhalb des Quartiers sind entlang der Erschließungsstraßen in rhythmischen Abständen Bäume vorgesehen, welche den Charakter der gesamten Anlage unterstreichen.

### 6.2.1 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Planungsbereich befinden sich faunistisch wertvolle Gebüschflächen und zahlreiche Altbäume mit Höhlen und Altholzpartien. Diese Strukturen sind besonders für die Vogelwelt von Bedeutung. Soweit möglich sind die Altgehölze durch ein Erhaltungsgebot und die Festsetzung von privaten Grünflächen gesichert worden.

### 6.2.2 Verkehrsbegleitende Grünflächen

Weitere ornithologisch wertvolle Flächen, insbesondere nicht mehr gärtnerisch gepflegte Gebrauchsrasen sowie großflächige Gehölzpflanzungen können im Rahmen der Neuplanung nicht im größeren Umfang erhalten werden. Einen teilweisen Ersatz bildet der zentrale, mit mehrreihigen Großbäumen bestandene Grünzug im Bereich der Erschließung 1, dessen Bodenvegetation strukturreich angelegt und extensiv gepflegt wird. Weitere Grünflächen werden in ähnlicher Weise Ersatzstandorte schaffen.

Zur Gliederung und Gestaltung des Straßenraumes sind bei der Erschließung 1 sowie bei der Verbindungsspange „Am Tillypark" in rhythmischen Abständen großkronige, standortgerechte Laubbäume der 1. Ordnung innerhalb der Parkstreifen vorgesehen, welche die Bedeutung der Erschließung und den Charakter der gesamten Anlage unterstreichen. Die Straßenräume sind zur Erzeugung eines geschlossenen Erscheinungsbildes sollen durch eine jeweils einheitliche Baumart bepflanzt werden. Ebenfalls Bäume erster Ordnung ergänzen den erhaltenen Gehölzbestand innerhalb des Mischgebietes MI 2. Auch hier sollte sich die Baumartenwahl mit dem Bestand korrespondieren.

Nördlich der Mischgebiete MI 2 und MI 3 werden entlang der Stellplätze als Pendant zu der erhaltenen Baumreihe ebenfalls Bäume 1. Ordnung gepflanzt. Die Baumartenwahl sollte sich an dem vorhandenen Baumbestand orientieren.

Alle weiteren Bäume entlang der Straßen sind entsprechend der Gestaltungshierarchie als großkronige Laubbäume der Wuchsklasse zwei festgesetzt. Um einen möglichst hochwertigen Ersatz für verloren gegangene Gehölze zu erreihen, sind ausschließlich standortgerechte Baumarten zu verwenden.

### 6.2.3 Zu erhaltende Bäume und Sträucher

Besonders wertvoller Baumbestand und Gehölzbestand wurde zum Erhalt festgesetzt, da die Raumwirksamkeit und ökologische Bedeutung bei Neupflanzungen erst nach Jahren erreicht werden kann.

Für die zum Erhalt festgesetzten Bäume (siehe Planteil) ist zu deren Sicherung die Bodenfläche des Kronentraufbereiches plus 1,50 m von Beeinträchtigungen, insbesondere durch Abgrabungen und Aufschüttungen frei zu halten.

6.2.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur grünordnerischen Gliederung und Gestaltung der Gewerbeflächen GE 1, GE 2 und GE 3 sind jeweils zu den öffentlich wirksamen Bereichen hin flächige Strauchpflanzungen vorgesehen. Um die durchgehende Gestaltung des Straßenraums auch entlang der Erschließung 2 zu gewährleisten, wird hier die Strauchpflanzung mit einer Reihe großkroniger Bäume der Wuchsklasse 2 überstellt, ausgenommen der erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu den Baugrundstücken.

6.2.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur weiteren Durchgrünung und räumliche Strukturierung des Planungsgebietes werden für private Grundstücksflächen Festsetzungen getroffen. So ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen, die weiteren nicht überbauten Bereiche sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser und zum Erhalt der Grundwasserneubildungsrate werden Festsetzungen zur Art der Flächenversiegelung auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Diese Festsetzungen dienen weiterhin dem Erhalt und der Förderung von biologisch und klimatisch wirksamen zusammenhängenden Grünflächen.

Die Benennung von prozentualen Grünflächenanteilen trägt der Notwendigkeit einer flexiblen Gestaltungsmöglichkeit der Baufelder Rechnung, sichert jedoch einen qualitativen Mindeststandard für das Gesamtgebiet.

6.2.6 Unterbaute Flächen und Fassadenbegrünung

Um die versiegelte Fläche im Planungsgebiet zu reduzieren, sowie zur Wasserrückhaltung und Klimaverbesserung sind Dachflächen in den Gewerbegebieten zu mindestens 65 % mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten.

Nicht überbaute Tiefgaragen sind entsprechend den Festsetzungen zu überdecken und gärtnerisch anzulegen. Fassaden sind entsprechend den Festsetzungen zu begrünen.

6.2.7 Öffentliches Grün

Um den quartiersbezogenen Bedarf an Spielfläche für Kinder zu decken, wird im östlichen Anschluss an die Gemeinbedarfsfläche eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Kinderspielplatz' festgesetzt. Die Spielflächen sind gem. DIN 18034 auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Gehölzstrukturen sind in die Gestaltung einzubeziehen. Die Gestaltung ist so wählen, dass eine Vielfalt in der Nutzung und im Erleben erreicht wird.

6.2.8 Privates Grün

Private Grünflächen mit entsprechenden Baumpflanzungen werden zur Gliederung der Baufelder und zur Schaffung gestalteter Räume entlang der öffentlich wirksamen Räume festgesetzt. Sie erfüllen unterschiedliche Funktionen wie Leitungstrassen, Hausgärten und Baumreihen die durch ergänzende Festsetzungen geregelt werden.

## 6.3 Eingriff in Natur und Landschaft, Ausgleich

Um den Anforderungen des § 1a BauGB Rechnung zu tragen wurde durch das Planungsbüro Werkgemeinschaft Freiraum, Nürnberg, eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs und des daraus resultierenden Ausgleichsbedarfs durchgeführt (Ausgleichsbilanzierung vom 13.12.2002).
Die Wertpunkteermittlung der Planung und des Bestandes erfolgt auf der Grundlage der Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8 a BNatSchG (Kostenerstattungsbetragssatzung- KostenErstS)
Die Bestandsbewertung basiert auf der grünordnerischen Bewertung des Gartenbauamtes Nürnberg vom 15.05.1995. Die Bewertung der Planung erfolgt auf dem aktuellen Stand des Bebauungsplan-Entwurfes, 2. Fassung.
Zur Bilanzierung wurden die Straßenräume und Baugebietsflächen getrennt erfasst. Es ergeben sich somit 5 Bereiche die jeweils getrennt bilanziert wurden. Die Zuordnung und Abgrenzung der Bereich kann den im Anhang beigefügten Plänen zur Bilanzierung entnommen werden.
In der folgenden Tabelle werden die Bestands- und Planungswertpunkte gegenübergestellt. In der Spalte Differenz ist durch positive Zahlen ein positiver Ausgleich dargestellt.

| Bereich | Bestand | Planung | Differenz |
|---|---|---|---|
| Baugebietsflächen | 19195 | 18594 | -601 |
| Verbindungsspange „Am Tillypark“ | 1742 | 718 | -1024 |
| Gustav-Adolf Str. | 1115 | 1084 | -31 |
| Erschließung 1 | 3864 | 3651 | -213 |
| Erschließung 2 | 160 | 43 | -117 |
| **Gesamtsummen** | **26076** | **24090** | **-1986** |

Insgesamt ergibt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Unterkompensation von – 1.986 Wertpunkten (= 7,6 %).

Das ehemalige Militärgelände war zum größten Teil bebaut und großflächig versiegelt. Naturschutzfachlich bemerkenswert sind die alten, alleeartig angeordneten Baumbestände sowie die großflächigen Gehölzbestände. Durch den Bau der U-Bahnlinie und den künftigen U-Bahnhof am nahe gelegenen Kreuzungspunkt Wallensteinstraße/Gustav-Adolf-Straße gewinnt das Areal eine hohe städtebauliche Standortgunst. Mit dem Bebauungsplan Nr. 4477 wird planungsrechtlich ein Nachverdichtungspotential geschaffen, das über das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB hinausgeht. Es besteht ein erhebliches öffentliches Interesse, das Planungsgebiet im Innenbereich der Stadt baulich verdichtet zu entwickeln. Eingriffe im Baumbestand können nicht vermieden werden. Im Wege der Grünordnung ist rechnerisch ein Ausgleich zu 92,4 % sichergestellt. Es ist zu erwarten, dass Eingriffe im Alt-Baumbestand sowie in den großflächigen Gehölzbeständen durch die Anlage neuer Baumalleen sowie geplanten Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken funktional/naturschutzrechtlich zu einem erheblichen Teil ausgeglichen werden. Durch weitere Maßnahmen zur Durchgrünung wird ökologischen Belangen Rechnung getragen. Lagebedingt ist ein planexterner Ausgleich in der Umgebung nicht möglich und wäre vom Aufwand unangemessen. In Würdigung vorgenannter Belange wird der baulichen Nachverdichtung der Vorrang vor den naturschutzrechtlichen Belangen eingeräumt und auf eine rechnerische und funktionale Vollkompensation verzichtet.

Eine Aufstellung nach Biotop- und Nutzungstypen findet sich im Anhang, der Einzelflächennachweis kann im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

## 7 UEP/UVP/UMWELTBERICHT

Um die Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Umwelt bewerten zu können, wurde 1997 eine Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durchgeführt.

Diese ist gleich zu setzen mit einer Vorprüfung nach § 3 UVP-G. Ergebnis dieser kommunalen Prüfung ist, dass die Wohn- und Gewerbenutzung keine zusätzliche Beeinträchtigung bezüglich der Umwelteinwirkung verursacht und deswegen keine UVP notwendig wird. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen

Die geplante Verbindungsspange zwischen Geissee- und Edisonstraße verursacht laut UEP hinsichtlich Luft und Lärm erhebliche Umweltauswirkungen. Aufgrund der erheblichen Entzerrung des Knotenpunktes Wallensteinstraße/Gustav-Adolf-Straße wird die Straße aus verkehrlicher Sicht jedoch für dringend erforderlich erachtet. Sie ist auch wichtige Voraussetzung für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes.

Der vorhandene Grünbestand wurde 1997 vom Umweltamt der Stadt Nürnberg erfasst und bewertet. Die Prüfung und Berechnung im Rahmen der (UEP) hat ergeben, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die vorliegende Planung/Grünordnung ausgeglichen werden kann.

## 8 LÄRMSCHUTZ

Um Aussagen zur schallschutzimmissionstechnischen Situation treffen zu können, wurde von einem unabhängigen Ing. Büro (Büro Sorge vom 14.09.2001) ein entsprechendes Gutachten erarbeitet.

### 8.1 Anlagenbezogener Lärm/Gewerbelärm

Bezüglich einer Luftbelastung, die eventuell von künftigen Gewerbebetrieben ausgehen kann, kann augenblicklich keine Aussage getroffen werden, da die genaue Nutzung bisher nicht bekannt ist. Dies gilt grundsätzlich ebenso für von den geplanten Gewerbeansiedlungen evtl. ausgehenden Lärmbelastungen.

Es wurden für die einzelnen Teilbereiche maximale flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt, durch die eine wesentliche Beeinträchtigung der schutzbedürftigen Bebauung ausgeschlossen wird. Das Gewerbegebiet soll im wesentlichen durch Dienstleistungsbetriebe bzw. Betriebe ohne nennenswerten Lkw-Fahrverkehr – insbesondere während des Nachtzeitraumes – genutzt werden. Unabhängig davon wurden für die gewerblichen Plangebietsflächen eine Gliederung angestrebt, so dass Gewerbeflächen mit nahezu uneingeschränkter Nutzung und Gewerbeflächen in der Nachbarschaft der geplanten Mischgebiete entstehen können, für die begrenzte Schallimmissionskontingente vorhanden sind.
Für die Ermittlung der zur Verfügung stehenden Emissionskontingente ist die Vorbelastung durch bestehende und zukünftige Gewerbegeräuschimmissionen außerhalb des Bebauungsplangebietes mit berücksichtigt worden. Für die Gewerbegebiete innerhalb des Bebauungsplangebietes ergeben sich daraus maximal zulässige, immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel m² "tags/nachts". Diese wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

### 8.2 Verkehrslärm

Die Verbindungsspange „Am Tillypark" zwischen Edisonstraße und Geisseestraße zwecks Anbindung des Geländes eröffnet eine neue Verkehrsroute u.a. für den Ziel- und Quellverkehr von und nach Nürnberg. Auf der Achse Wallensteinstraße/Edisonstraße/Geisseestraße/Schwabacher Straße/Innenstadt ist deshalb mit Mehrverkehr und einer höheren Lärmbelastung zu rechnen.

Bezüglich der geplanten inneren Erschließung ist nicht mit Schleichverkehr durch das geplante Gewerbegebiet zu rechnen. Durch die Sperrung der Tillystraße an der Einfahrt in die Verbindungsspange „Am Tillypark" wird die bestehende Wohnbebauung an der Tillystraße gegenüber der heutigen Situation nicht durch zusätzlichen Verkehr belastet.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurde hinsichtlich des Verkehrslärms ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet.

Berechnungsgrundlage sind die Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS – 90). Beurteilungsgrundlage ist das Beiblatt 1 der DIN 18005, Teil 1, vom Mai 1987 „Schallschutz im Städtebau".

Zur Beurteilung wurden im Hinblick auf die geplanten Nutzungskriterien im Planungsbereich folgende schalltechnische Orientierungswerte zugrunde gelegt:

Gewerbegebiet (GE)

| | | |
|---|---|---|
| 65 dB(A) | am Tag | (06.00 – 22.00 Uhr) |
| 55 dB(A) | in der Nacht | (22.00 – 06.00 Uhr) |

Mischgebiet (MI)

| | | |
|---|---|---|
| 60 dB(A) | am Tag | (06.00 – 22.00 Uhr) |
| 50 dB(A) | in der Nacht | (22.00 – 06.00 Uhr) |

Das Planungsgebiet ist in zwei Teilbereiche untergliedert: GE und MI.

Verkehrsbelastung

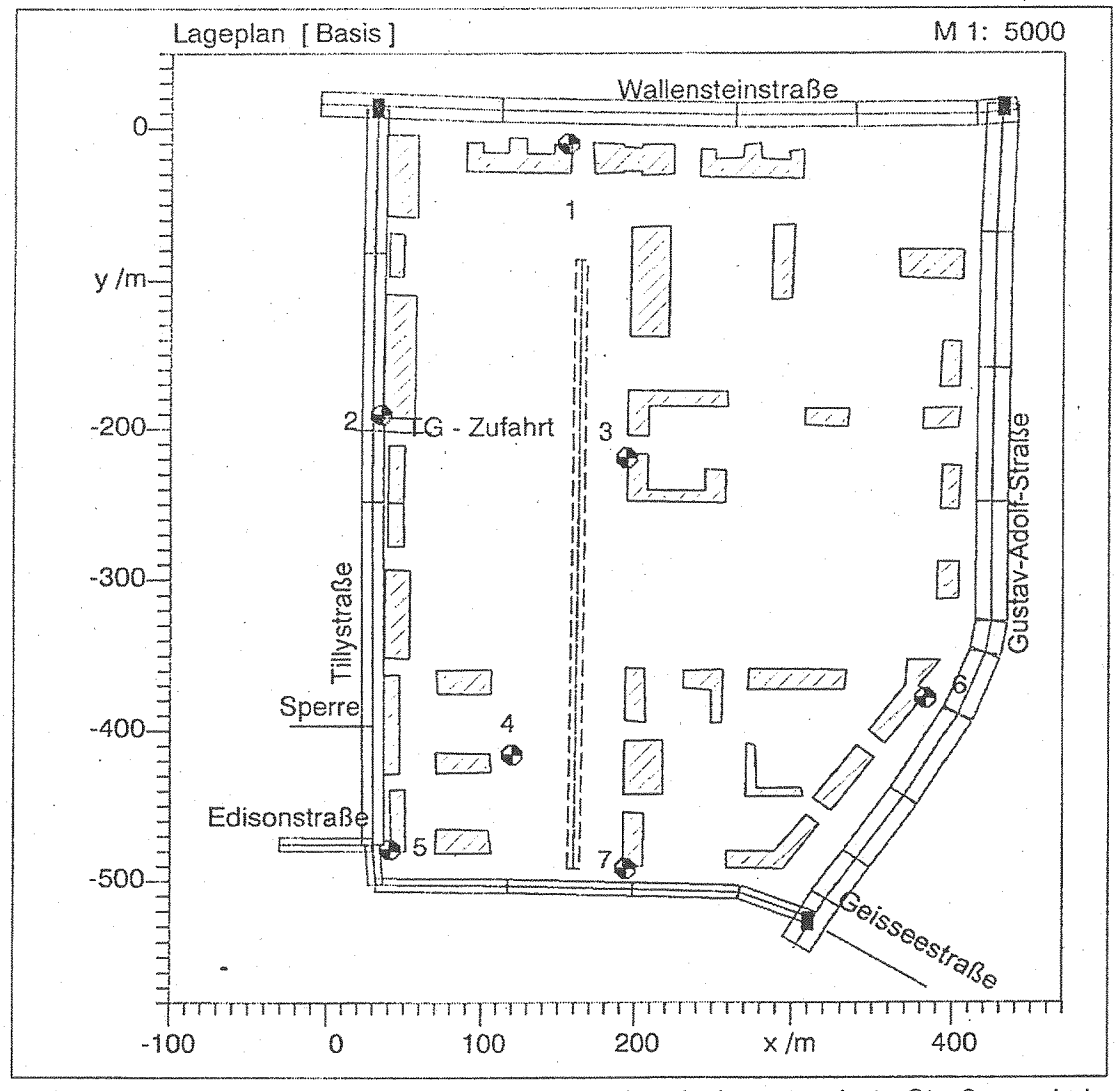
Der Berechnung liegen folgende prognostizierte Verkehrsbelastungen zugrunde.

| | | |
|---|---|---|
| Gustav-Adolf-Straße: | 55.000 | Kfz/24 h |
| | 10 % | Nachtanteil |
| | 10 % | Lkw-Anteil am Tag |
| | 7 % | Lkw-Anteil in der Nacht |
| Wallensteinstraße | 17.533 | Kfz/24 h |
| | 8 % | Nachtanteil |
| | 10 % | Lkw-Anteil am Tag |
| | 8 % | Lkw-Anteil in der Nacht |
| Tillystraße (südl. TG-Zufahrt) | 400 | Kfz/24 h |
| | 10 % | Nachtanteil |
| | 6 % | Lkw-Anteil am Tag |
| | 2 % | Lkw-Anteil in der Nacht |
| Tillystraße (nördl. TG-Zufahrt) | 2000 | Kfz/24 h |
| | 8 % | Nachtanteil |
| | 3 % | Lkw-Anteil am Tag |
| | 2 % | Lkw-Anteil in der Nacht |
| Verbindungsspange „Am Tillypark" | 7000 | Kfz/24 h |
| | 6 % | Nachtanteil |
| | 6 % | Lkw-Anteil am Tag |
| | 4 % | Lkw-Anteil in der Nacht |

Beurteilungspegel

Die gewählten Immissionsorte (H = 1,5 m für die Freiflächen, H = 3,0 m für das EG) sind im Plan gekennzeichnet. Die Beurteilungspegel für den Tag (6.00 – 22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) betragen:

| Immissionsort | | Orientierungswert in dB(A) Tag/Nacht | Beurteilungspegel in dB(A) Tag/Nacht | Überschreitung in dB(A) Tag/Nacht |
|---|---|---|---|---|
| 1 | MI 5 | 60 / 50 | 67,3 / 59,1 | + 7,3 / + 9,1 |
| 2 | MI 6 | 60 / 50 | 61,8 / 53,5 | + 1,8 / + 3,5 |
| 3 | MI 8 | 60 / 50 | 41,4 / 32,9 | - / - |
| 4 | MI 1 | 60 / 50 | 45,8 / 38,4 | - / - |
| 5 | WA | 55 / 45 | 65,4 / 55,6 | + 10,4 / + 10,6 |
| 6 | GE 2 | 65 / 55 | 71,3 / 64,2 | + 6,3 / + 9,2 |
| 7 | GE 3 | 65 / 55 | 64,3 / 54,7 | - / - |




Lageplan Immissionsstandorte Straßenverkehr

Die Lärmwerte am Immissionsstandort 1 werden erheblich überschritten, da bereits Gebäude vorhanden sind wird die Situation jedoch nicht verschlechtert. Um jedoch zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen von der Wallensteinstraße und der Tillystraße an umgeplanten oder umgenutzten (Wohn-)Gebäuden in den Mischgebieten sind die Wohn- und Schlafräume und sonstige schutzbedürftige Aufenthaltsräume auf der straßenabgewandten Gebäudeseite

anzuordnen. Sofern eine solche Anordnung planmäßig durch Lärmschutzgrundrisse nicht vermieden werden kann, sind passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von schalldämmenden Fenstern und Türen) zu berücksichtigen.

Im Zusammenhang mit dem Straßenausbau der Verbindungsspange „Am Tillypark" wurden auch die Ansprüche der Anlieger auf Lärmschutzmaßnahmen untersucht. Rechtsgrundlage ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) von 1974 und die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) von 1990.
Die schalltechnische Berechnung nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) sowie die Beurteilung nach der 16. BimSchV ergab, dass im Anwesen Tillystraße 31(Immissionspunkt 5) die Immissionsgrenzwerte (56/49 dB(A) für WA) erheblich überschritten werden. Der Eigentümer des Gebäudes hat somit Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen. Das Tiefbauamt hat den Eigentümer angeschrieben und über den Anspruch informiert. Der Eigentümer hat mitgeteilt, dass bereits 1999 entsprechende Fenster am Gebäude eingebaut wurden.

Ebenso sind den Gewerbegebieten mit den Bezeichnungen GE 1 und GE 2 (Immissionsstandort 6) gegenüber der Gustav-Adolf-Straße die erforderlichen Lärmschutzvorkehrungen zu treffen, um gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Die Immissionsorte sind in der Planzeichnung als Hinweis dargestellt.

## 9 BEHEIZUNG

Zur Verbesserung der Immissionslage im Stadtgebiet Nürnberg bestimmt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB, dass zur Beheizung feste und flüssige luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen, mit Ausnahme Heizöl EL.

## 10 SOLARENERGETISCHE OPTIMIERUNG

Die Stadt Nürnberg verfolgt seit ihrem Beitritt zum Europäischen Klimaschutzbündnis als Klimaschutzziel eine 50%ige Reduzierung der $CO^2$-Emissionen von 1987 bis 2010. Daher soll ein möglichst hoher Anteil von Solarenergie am Energieverbrauch erreicht werden. Die geplanten Vorhaben sollten deshalb solarenergetischen Optimierung – möglichst durch Erstellung eines Gutachtens – unterzogen und dabei folgende Kriterien eingehalten werden:

Ausrichtung der Dächer von Ost nach West
möglichst niedriges Verhältnis von Außenfläche zu Volumen
hohe passive Solarnutzung durch entsprechende Ausgestaltung der Baukörper

Der Wärmebedarf sollte mit hohem Anteil aus Solarkollektoren gedeckt werden. Auf entsprechende Förderprogramme wird verwiesen.

Die flache Ausrichtung von Dächern (< 20°Dachneigung) sollte – soweit die Kollektoranbringung nicht eingeschränkt wird – für Fotovoltaikanlagen genutzt werden. Aufgrund der Förderung durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz suchen private Investoren noch nach geeigneten Standorten (Vermittlung durch das Umweltamt/Kimaschutz).

Durch die Optimierung der Energieversorgung und Einsatz regenerativer Energien ist eine Minderung des Schadstoffausstoßes und somit auch ein Beitrag zur Luftreinhaltung zu erreichen.

Um eine flexible Vermarktung zu ermöglichen, wurden jedoch keine Firstrichtungen zur optimalen Ausnutzung der Solarenergie festgesetzt. Planungsrechtlich kann das Aufstellen von z.B. Solarkollektoren nicht festgesetzt werden.

# 11 VER - UND ENTSORGUNG

## 11.1 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung erfolgt über das Ortsnetz. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen notwendig. Aus gestalterischen Gründen müssen die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen (Elektro-, Telekommunikationsleitungen) in unterirdischer Bauweise verlegt werden. Eine rechtzeitige Koordination sichert die Wirtschaftlichkeit gegenüber einer oberirdischen Verlegung. An der Erschließung 1 ist im Bereich zentralen Grünfläche die Errichtung einer freistehenden Trafostation in Kombination mit einer Fernwärmeunterstation (ca. 10 m x 10 m) vorgesehen. Die genaue Situierung ist im Zuge der Objektplanung mit den Versorgungsunternehmen (N-Ergie, IMPLEA PLUS) abzustimmen.

## 11.2 Abfall

Die sinnvolle Einbindung und Anordnung von Wertstoff- und Restmüllbehältern sind im weiteren Verfahren zu klären. Die Entsorgung der anfallenden Abfälle ist jedoch durch die regionalen Entsorgungsbetriebe sichergestellt.

## 11.3 Fernwärme

Aufgrund der Umstrukturierung des Geländes wird es nötig, die bestehenden Versorgungsleitungen (Fernwärme, Wasser etc.) umzuverlegen. Im Bebauungsplangebiet werden hierzu grundsätzlich Flächen im öffentlichen Raum vorgesehen. Aufgrund der Bündelung der Versorgungsleitungen in der Querverbindung von der Allee zur Tillystraße reicht der Platz im öffentlichen Raum nicht aus, um sämtliche Leitungen dort unterzubringen. Aus diesem Grund wird auf der Abstandsfläche des nördlich angrenzenden Mischgebiet MI 2 sowie südlich des Mischgebietes MI 3 ein Leitungsrecht zugunsten der N-Ergie eingetragen. Hier soll die neue Fernwärmeleitung verlegt werden. Der Standort für die erforderliche Fernwärmeunterstation wird mit der Trafostation kombiniert (siehe 12.1)

## 11.4 Wasser

Soweit sich keine Gewerbebetriebe mit überdurchschnittlichem Wasserbedarf ansiedeln ist die Wasserversorgung gesichert. Die Bauflächen werden an die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der EWAG/N-Ergie angeschlossen.

## 11.5 Abwasser

Die zukünftige Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Mischsystem bzw. qualifiziertem Mischsystem.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung ist nicht mit einem Anfall von besonders verunreinigtem Abwasser zu rechnen.

Nach vorliegenden Aufschlussbohrungen weist der Untergrund des Planungsbereiches zwar aufgrund des sandigen Auffüllmaterials und des mittleren Flurabstandes mittlere bis gute Versickerungseignung auf. Aufgrund der Altlastenproblematik muss aber davon ausgegangen werden, dass die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser nur vereinzelt möglich ist. Da eine Mobilisierung von Schadstoffen infolge von Regenwasserversickerung jedoch vermieden werden muss, hat die Errichtung von Versickerungseinrichtungen oder -flächen unter Berücksichtigung der geschilderten Altlastensituation zu erfolgen.
Das Entwässerungskonzept der Mischwasserableitung sieht daher eine überwiegende Neuerrichtung von Mischwasserkanälen in den geplanten Straßen- und Wegebereichen vor. Eine Nutzung von bestehenden Kanälen ist aufgrund der stark zergliederten Entwässerungsstruktur im größten Teil der Liegenschaft (geplante Bebauungsflächen) nicht vorgesehen.

Die Hauptentwässerungsrichtung orientiert sich anhand der Geländeverhältnisse/Straßenplanung von Süd nach Nord.

Mischwasserkanäle werden in den beiden Hauptachsen der Erschließung angeordnet. Die Straßenflächen werden an die Mischwasserkanäle angeschlossen. Die Zusammenführung der beiden Hauptachsen der Mischentwässerung erfolgt im Bereich der geplanten Verkehrsflächen in Richtung Tillystraße mit Anschluss an den vorhandenen städtischen Sammler DN 1000 (vorhandener Kanalschacht).

Ein Teilbereich der südlichen Misch und Gewerbeflächen wird durch die Anbindung an den Städtischen Kanal DN 500/600 im Bereich der Verbindungsspange „Am Tillypark" entwässert.
Im nördlichen Planungsbereich, in dem ein Teil des vorhandenen Gebäudebestandes erhalten bleibt sowie Neubauflächen für Mischbebauung vorgesehen sind, bietet sich eine Nutzung der vorhandenen Mischwasserkanäle an. Hier sind bereits zwei Teilstränge an den neu errichteten Mischwasserkanal DN 500 (östliche Bebauungsplangrenze) umgebunden.
Die Auswertung der Kanalfernaugenuntersuchung zeigt jedoch ebenfalls einen sanierungsbedürftigen Zustand der bestehenden Kanäle, so dass eine endgültige Festlegung für Sanierung bzw. Neubau in den weiteren Planungsphasen noch getroffen werden muss.
Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages erfolgt nach Errichtung des Entwässerungsnetzes die Übernahme und der zukünftige Unterhalt der in den öffentlichen Bereichen angeordneten Kanäle seitens des Stadtentwässerungsbetriebes der Stadt Nürnberg.

### 11.6 Versickerung von Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen

Durch zunehmende bauliche Tätigkeit wächst die Gefahr, dass durch Flächenversiegelung und Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation der Grundwasserhaushalt nachteilig beeinträchtigt wird. Durch die Versickerung über belebte Bodenschichten und Rigolen sollen die Niederschläge weitgehend in den Naturkreislauf zurückgeführt werden.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg vom 09.03.1992 hat diesem Anliegen Rechnung getragen und festgelegt, dass kein Anschlussrecht an die öffentliche Kanalisation besteht, wenn eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 EWS).
Die Stadt Nürnberg kann eine generelle Ableitung von Regenwasser über die öffentliche Kanalisation, soweit die Versickerung hydrologisch möglich und wasserrechtlich geboten ist, verweigern. Sollten die Voraussetzungen für eine Versickerung nicht gegeben sein, so besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser in Zisternen zu speichern und als Gießwasser für Grünflächen bzw. als Brauchwasser für Toilettenspülung etc. zu verwenden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung eines Notüberlaufes in die Entwässerungsanlage die Zisterne speisende befestigte Fläche/Dachfläche gem. § 10 (3) der Beitrags- und Gebührensatzung voll zur Berechnung herangezogen wird.

Es wird empfohlen, Maßnahmen zur Reduzierung des Wasserverbrauchs und des Abwasseraufkommens sowie zur ökologisch sinnvollen Verwendung des Niederschlagwassers vorzusehen.

## 12 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen Kosten für Verkehrsflächen und weitere Infrastruktureinrichtungen, die vom Investor als Verursacher zu 100 % zu übernehmen sind.

Mit dem Investor wird - vor Satzungsbeschluss - ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB über die zu erbringenden Leistungen abgeschlossen und notariell beglaubigt.

Die exakte Schnittstelle zwischen den vom Investor und den von der Stadt zu übernehmenden Maßnahmen/Kosten wird im Detail vertraglich geregelt. Für die Finanzierung der Verbindungsspange „Am Tillypark" wurde bereits eine Vereinbarung mit dem Investor geschlossen. Diese Kosten sind nicht mehr Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Für alle öffentlichen Verkehrsflächen incl. Begrünung betragen die jährlichen Folgekosten ca. 43.000 EURO. Diese Folgekosten sind jedoch von der Stadt Nürnberg zu finanzieren, da alle öffentlichen Erschließungsanlagen nach Herstellung in den Unterhalt der Stadt Nürnberg übergehen.

Nürnberg, 13.12.2002
Stadtplanungsamt

Bandilla
Stadtdirektor

In Zusammenarbeit mit
H.P.Gauff Ingenieure GmbH & Co.KG
Nürnberg
(Bebauungsplan)

Werkgemeinschaft Freiraum
Nürnberg
(Grünordnungsplan)

**Beilage** 5.9.

**Parallelverfahren Flächennutzungsplan/Bebauungsplan**
**Gebiet zwischen Tillystraße, Wallensteinstraße, Gustav-Adolf-Straße und Verbindungsspange „Am Tillypark"(ehemalige Infanteriekaserne)**
**Flächennutzungsplan: Änderung 2001.6**
**Bebauungsplan Nr. 4477, 2. Fassung**
**- Billigung der Bauleitplan-Entwürfe**

# Gutachten

des Stadtplanungsausschusses
vom 23.01.2003

öffentlicher Teil

I. 1. Der Stadtplanungsausschuss begutachtet den Entwurf zum Flächennutzungsplan-Änderung 2001.6 (Plan Nr. 14-2001.6/04 vom 12.12.2002) mit dem Erläuterungsbericht vom 12.12.2002 und empfiehlt dem Stadtrat, diesen Entwurf zu billigen und gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen zu lassen.

Durch die Änderung des Hauptplanes werden die Teilpläne 1 - Schutzbereiche, 2 - Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung und 3 - Energieversorgung nicht berührt. Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes werden deshalb für die Teilpläne 1-3 in unveränderter Form beibehalten.

2. Der Stadtplanungsausschuss begutachtet den Bebauungsplan – Entwurf Nr. 4477, 2. Fassung vom 13.12.2002 unter Hinweis auf die beigefügte Begründung vom 13.12.2002 und empfiehlt dem Stadtrat, diesen Entwurf zu billigen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen zu lassen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, den städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss abzuschließen.

II. **Referat VI/Stadtratssitzung**

Der Vorsitzende:

Der Referent:

Die Schriftführerin: