

**BEGRÜNDUNG zum
RAHMENPLAN (VARIANTE 1 UND VARIANTE 2) DES BEBAUUNGSPLANS
NR. 4520 „BIELEFELDER STRASSE“ für ein Gebiet zwischen Ringbahn (Bahnlinie
Nürnberg Ost-Großmarkt), Jülicher Straße, Düsseldorfer Straße und Bielefelder Straße**

Stand: September 2016



© Luftbild Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG zum RAHMENPLAN (VARIANTE 1 UND VARIANTE 2) DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4520 "BIELEFELDER STRASSE"

für ein Gebiet zwischen Ringbahn (Bahnlinie Nürnberg Ost-Großmarkt), Jülicher Straße, Düsseldorfer Straße und Bielefelder Straße

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANBERICHT	3
I.1.	ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)	3
I.2.	ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE	3
I.2.1.	ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	3
I.2.2.	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
I.3.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
I.3.1.	ANALYSE DES BESTANDS	5
I.3.1.1.	Lage im Stadtgebiet / Topographie	5
I.3.1.2.	Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur	6
I.3.1.3.	Verkehr	6
I.3.1.4.	Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur	6
I.3.1.5.	Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft	7
I.3.1.6.	Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)	7
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT	8
I.3.2.1.	Planungsrechtliche Vorgaben	8
I.3.2.2.	Fachplanungsrecht	9
I.3.3.	SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN	10
I.3.3.1.	Infrastrukturelle Situation	10
I.3.3.2.	Eigentumsverhältnisse	11
I.3.3.3.	Bodenordnerische Maßnahmen / Umlegung	11
I.3.3.4.	Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse	11
I.3.3.5.	Chronologie der Gebietsentwicklung	12
I.4.	PLANUNGSKONZEPT	13
I.4.1.	NUTZUNGSKONZEPT UND ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR	13
I.4.2.	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	15
I.4.3.	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	15
I.4.4.	VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG	17
I.4.5.	GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE	17
I.5.	ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	18
I.6.	KOSTEN	20
II.	ANLAGEN	20

BEGRÜNDUNG zum RAHMENPLAN (VARIANTE 1 UND VARIANTE 2) DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4520 "BIELEFELDER STRASSE"

für ein Gebiet zwischen Ringbahn (Bahnlinie Nürnberg Ost-Großmarkt), Jülicher Straße, Düsseldorfer Straße und Bielefelder Straße

I. PLANBERICHT

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

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt im südöstlichen Bereich des Stadtteils Wetzendorf, Gemarkung (Gmkg.) Wetzendorf.

Das Planungsgebiet umfasst die Flächen südlich der Ringbahn / Jülicher Straße, Düsseldorfer Straße, südlich der Bebauung an der Kölner Straße bis zum Nordwestring sowie die Flächen der Berufsschule für Floristen- und Gärtnereifachklassen an der Bielefelder Straße und die Flächen nördlich des Bebauungsplans Nr. 4456 (Bebauung an der Herforder Straße) und bildet den nördlichen Abschluss an die Bebauung beiderseits der Bielefelder Straße und zu den Bereichen Jülicher Straße und Düsseldorfer Straße.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 9,5 ha.

Grundlage der städtebaulichen Entwicklung in Wetzendorf ist die am 27.09.2012 im Stadtplanungsausschuss (AfS) beschlossene Strukturplanung Thon - Wetzendorf. Zur Konkretisierung der Planung für die Flächen nördlich der Bielefelder Straße wurde 2014 ein interdisziplinärer Planungsworkshop durchgeführt. In Weiterentwicklung der Ergebnisse wurden vorliegende Planungsvarianten erarbeitet. Diese bilden die Grundlage für die Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4520 „Bielefelder Straße“ sowie für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.

Das Gebiet soll einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

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

Zur Realisierung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Aus diesem Grund soll ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden.

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplan-Verfahrens werden die umweltbezogenen abwägungsrelevanten Belange sachgerecht ermittelt und behandelt.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

I.2.1. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Stadt Nürnberg beabsichtigt, die im Flächennutzungsplan (FNP) als Baufläche dargestellten Flächen zwischen Ringbahn, Jülicher Straße, Düsseldorfer Straße und Bielefelder Straße städtebaulich zu entwickeln, um die Abwanderung in das Umland zu verhindern sowie dringend benötigten Wohnraum bereit zu stellen. Die Entwicklung dieses Bereichs ist Teil des am 27.09.2012 im AfS beschlossenen Stufenkonzepts zur Strukturplanung Thon – Wetzendorf. Bereits im Dezember 2015 wurde für den Baustein nördlich der Ringbahn das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4641 „Wetzendorf“ eingeleitet.

Gleichzeitig mit der Bereitstellung von Wohnbauland für Geschoss- und Einfamilienhausbau soll ein baulicher Siedlungsabschluss für die Flächen zwischen Ringbahn und Bielefelder Straße erfolgen. Die Quartiere sollen durch Grünzüge gegliedert und mit den umgebenden Stadträumen durch ein dichtes Geh- und Radwegenetz verknüpft werden.

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines durchgrünten Wohngebiets im Nordwesten der Stadt als Bindeglied zwischen der Bebauung an der Düsseldorfer Straße/Bielefelder Straße und Wetzendorf. Im Rahmen der Quartiersentwicklung sollen je nach Planungsvariante und Dichte insgesamt zwischen 180 und bis zu maximal 300 neue Wohneinheiten mit den erforderlichen Infrastruktureinrichtungen, Frei- und Artenschutzflächen realisiert werden. Gleichzeitig mit der Bereitstellung von Wohnbauland soll ein baulicher Siedlungsabschluss für die Flächen zwischen Ringbahn und Bielefelder Straße erfolgen. Grundlage ist der Strukturplan Thon-Wetzendorf. Darüber hinaus sollen hier Flächen für Erholung, Nahversorgung, Dienstleistungen und für öffentliche Infrastrukturnutzungen angesiedelt werden. Ein weiteres städtebauliches Ziel ist die Sicherung des Standorts der Berufsschule für Floristen- und Gärtnereifachklassen für den Regierungsbezirk Mittelfranken an der Bielefelder Straße.

Für einen nachhaltigen Städtebau sind folgende weitere Kriterien zu berücksichtigen:

- Schaffung größerer zusammenhängender öffentlicher Grünflächen mit Freizeit-/Erholungs- und Spielangeboten.
- Weitgehender Erhalt und Schutz des ortsbildprägenden Baumbestands und der Grünstrukturen.
- Sicherung der übergeordneten Freiraumverbindungen und der überörtlichen Rad-/Fußwegeverbindung mit Anbindungen an die Innenstadt und an das Knoblauchsland / Baugebiet Wetzendorf.
- Verknüpfung des Baugebiets mit den benachbarten Wohngebieten und den öffentlichen Einrichtungen.
- Hochwertige grünordnerische Gestaltung.
- Sicherung der im Flächennutzungsplan dargestellten Kleingärten.

Die Ziele des Bebauungsplans Nr. 4520 entsprechen den Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2006, der für diesen Bereich Wohnbauflächen, Grünflächen und Bereiche für gliedernde Grünverbindungen darstellt.

Die o.g. Ziele sollen die Belange des Verkehrs, des Lärmschutzes, des Naturschutzes, des Klimaschutzes, des Umweltschutzes sowie des Artenschutzes berücksichtigen.

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung sind im weiteren Verfahren zu ermitteln.

I.2.2. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Das Planungsgebiet ist überwiegend nach § 35 BauGB als sogenannter Außenbereich zu beurteilen. Diese Bauleitplanung ist demzufolge zur Entwicklung einer baulichen Nutzung planungsrechtlich erforderlich.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2006 wurde außerdem festgestellt, dass die in Nürnberg vorhandenen Innenentwicklungspotentiale (insbesondere Konversionsflächen) zur Deckung des Flächenbedarfs an Wohnbauflächen nicht ausreichen. Daher sind die im aktuellen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche nach und nach zu entwickeln.

Am 09.02.2012 wurde dem Stadtplanungsausschuss der Bericht „Mobilisierung von Wohnbauflächen“ vorgestellt. In dem Bericht wird dargelegt, dass die künftige städtische Flächenpolitik verstärkt gleichzeitig die Mobilisierung der Innenentwicklungspotentiale sowie die zügige Entwicklung der im Flächennutzungsplan gesicherten, noch nicht baureifen Flächen und der Konversionsflächen Bahn verfolgen muss, um den derzeitigen und auch künftigen Bedarf an baureifen Flächen im erforderlichen Umfang und zum erforderlichen Zeitpunkt bereit stellen zu können.

Die Stadt Nürnberg reagiert mit dem Bebauungsplan Nr. 4520 auf den hohen Wohnbedarf im Stadtgebiet. Es wird eine städtebauliche und architektonisch qualitätvolle Bebauung angestrebt. Durch verschiedene Strukturen sollen unterschiedliche Bevölkerungsschichten angesprochen werden, so dass ein stabiles Quartier entstehen kann. Eine dem Standort angemessene verdichtete Bauweise soll durch ein qualitativ hochwertiges Angebot an Grünflächen ergänzt werden. Auch durch die gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist das Gebiet für eine Wohnnutzung gut geeignet.

Die derzeit und auch künftig hohe Nachfrage nach Wohneinheiten im Stadtgebiet kann mit diesem Bebauungsplan mit relativ guter Nähe zum Stadtzentrum bedient und gemildert werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das ca. 9,5 ha große Planungsgebiet liegt im Nordwesten des Stadtgefüges innerhalb der Ringbahn im Übergangsbereich von dicht bebauter Innenstadt (Stadtteil St. Johannis/Schniegling) zum aufgelockerten Siedlungsbereich (Ortsteil Wetzendorf).

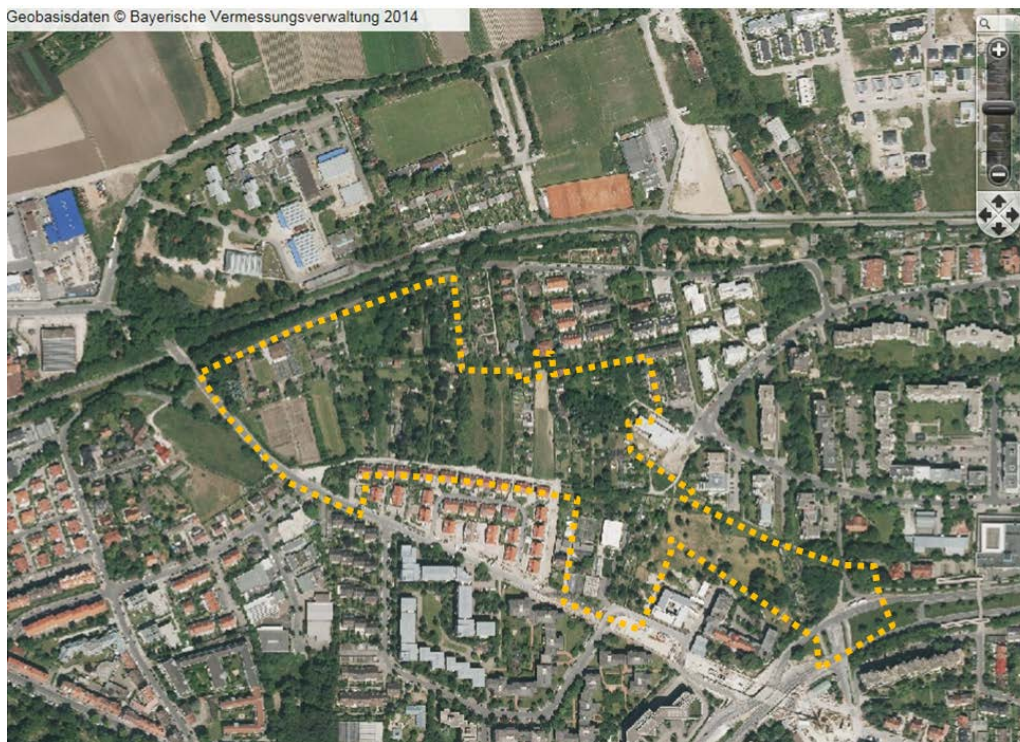


Abb.: Planungsgebiet; Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Planungsgebiet bildet den nördlichen Abschluss an die Bebauung beiderseits der Bielefelder Straße und zu den Bereichen Jülicher Straße und Düsseldorfer Straße. Das Gebiet findet seinen nördlichen Abschluss durch die Ringbahntrasse. Nördlich des Planungsgebiets jenseits der Bahntrasse grenzen das Ausbildungszentrum des Bayerischen Bauindustrieverbands sowie Sportflächen an.

Das Planungsgebiet fällt von Nordosten nach Westen hin ab (307 m ü NN bis zu 303 m ü NN) mit dem Tiefpunkt an der Bielefelder Straße. Das Grundwasser ist in Tiefen von ca. 4 bis 5 m anzutreffen.

Große Flächenanteile befinden sich im Eigentum der Stadt Nürnberg.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet ist eine in weiten Teilen unbebaute, derzeit noch landwirtschaftlich und z.T. kleingärtnerisch genutzte Fläche.

Das Planungsgebiet weist ein Mosaik unterschiedlicher Nutzungen auf und setzt sich zum überwiegenden Teil aus Erholungsgärten, Kleingärten, Gärtnereibetrieben (z.T. aufgelassen und für urban gardening genutzt) sowie Brachflächen zusammen und wird von zahlreichen Wegen und Trampelpfaden durchzogen.

Die benachbarte Wohnbebauung östlich, südlich und westlich des Planungsgebiets weist eine für Stadtrandwohnlagen typische Kleinteiligkeit mit niedrigen Gebäudehöhen (Reihenhäuser und Doppelhäuser) auf, jedoch durchsetzt von größeren Quartieren mit Geschosswohnungsbau an der Düsseldorfer-/Kölner Straße (vier bis acht Geschosse) sowie südlich der Bielefelder Straße (viergeschossig). Östlich der Berufsschule für Floristen- und Gärtnereifachklassen grenzen die Flächen der Stiftung Mittelfränkisches Blindenheim an.

I.3.1.3. Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Aktuell ist das Planungsgebiet im Norden über die Jülicher Straße, im Südwesten über die Bielefelder Straße sowie im Osten über die Düsseldorfer Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

An den ÖPNV ist das Gebiet durch die Buslinie 35 (Haltestellen Bielefelder Str.) und die Buslinie 39 (Haltestellen Bielefelder Str., Dortmunder Str. und Wetzendorf-Ost) angeschlossen. Derzeit erfolgt der Bau der Verlängerung der U 3 vom Friedrich-Ebert-Platz bis zum Nordwestring. Die Inbetriebnahme dieses Abschnitts ist für Sommer 2017 geplant. Der Bahnhof am Nordwestring wird Zugänge u.a. in der Bielefelder Straße westlich des Rings erhalten. Hier ist eine Umsteigemöglichkeit von den Buslinien aus dem nordwestlichen Stadtgebiet und vom Ringbus in die U-Bahn Richtung Innenstadt und umgekehrt vorgesehen. Mit der Verlängerung der U 3 bis zum Nordwestring wird eine sehr gute ÖPNV-Erschließung der Stadtteile Schniegling und Wetzendorf und ihrer Wohnflächenpotentiale geschaffen (das Wohnbauflächenpotential Bielefelder Straße liegt im 500 m-Radius der U-Bahn-Haltestelle Nordwestring).

Fuß- und Radwegeverbindungen

Das Planungsgebiet ist durchzogen von Trampelpfaden und unbefestigten Wegen. Im Planungsgebiet ist der westliche Abschnitt der Jülicher Straße bis zur Sperrstelle als öffentlich gewidmete Erschließungsanlage „Ortsstraße“, der östlich der Sperrstelle befindliche Abschnitt ist als „Beschränkt öffentlicher Weg“ gewidmet. Sowohl die im Bebauungsplan (BPlan) Nr. 3868 gesicherte Wegeverbindung zwischen Bielefelder Straße und Düsseldorfer Straße als auch die Wegeverbindung zwischen Jülicher Straße und Düsseldorfer Straße (BPlan Nr. 3836) im Bereich der Kindertagesstätte sind ebenfalls noch nicht vollständig hergestellt.

Aus dem Baugebiet Herforder Straße (BPlan Nr. 4456) führen festgesetzte Fuß-/Radwege von der Bielefelder Straße nach Norden in das Planungsgebiet zu einem in Ost-West-Richtung verlaufenden unbefestigten Weg. Diese sind ebenfalls nur zum Teil hergestellt.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Bewohnerstruktur

Die Bewohnerstruktur der umliegenden Wohngebiete ist heterogen. Während in den östlich und südlich angrenzenden Wohngebieten aus den 1970er/1980er Jahren überwiegend ältere Personen als Paare bzw. alleinstehende Personen wohnen, leben in den neuen Wohngebieten an der Bielefelder Straße sowie am Bienweg überwiegend junge Familien.

Dieser Trend wird sich aufgrund der aktuellen Nachfrage nach innenstadtnahen Familienheimen noch verstärken.

Einkaufsmöglichkeiten

Verkaufseinrichtungen für den täglichen und übergeordneten Bedarf sind in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Verkaufseinrichtungen, die der Versorgung des Gebiets dienen, sollen angesiedelt werden. Eine fuß- und radläufige Verbindung besteht zur max. 800 m entfernten Kölner Straße, in der sich ein Einkaufsmarkt befindet.

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

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein Gebiet mit außerordentlicher Strukturvielfalt, zusammengesetzt aus üppigen Gehölzanteil sowie überwiegend extensiv genutzten Gartenparzellen, die nur einem eingeschränkten Personenkreis zugänglich sind. Die das Areal durchquerenden Wege und Trampelpfade haben einen abwechslungsreichen Verlauf und vermitteln zahlreiche Eindrücke, die eher für eine dörfliche Umgebung als für ein städtisches Umfeld typisch sind.

Das Planungsgebiet ist ein ökologisch wertvoller Knotenpunkt im Biotopverbund. Im Plangebiet finden sich erhaltenswerte Gehölzbestände, ökologisch wertgebende Strukturen (vor allem auch ABSP-Biotop) sowie in Teilen gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotop der Stadtbiotopkartierung, welche auch aus faunistischer Sicht bedeutende Strukturen darstellen. Weite Teile des Gebiets sind daher auch für das Landschaftsbild sowie die Erholungsnutzung, insbesondere in Form der von Süden nach Norden sowie von Osten nach Westen verlaufenden übergeordneten Freiraumverbindungen, von Bedeutung. Darüber hinaus sind die bislang unversiegelten Frei- und Grünflächen aus klimatischer Sicht von Bedeutung, insbesondere für die Entstehung von ausgleichend wirkender Kaltluft und deren Transport in südliche Richtung. Im Planungsgebiet wurden 60 Tierarten nachgewiesen, davon befinden sich zwei Arten auf den Roten Listen (RL) und vier Arten auf den RL-Vorwarnlisten. 44 Arten sind gem. BNatSchG geschützt, zwei davon streng geschützt.

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

Lärm

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm von der Bielefelder Straße sowie vom Nordwestring. Die im Norden vorbeiführende, tiefer liegende Bahnstrecke (Ringbahn) wird nicht fahrplanmäßig befahren. Gem. Lärmkarte 2012 für den Schienenverkehr werden die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten. Die Immissionssituation wird im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht.

Innerhalb sowie in der näheren Umgebung des Planungsgebiets befinden sich keine lärmrelevanten Gewerbebetriebe. Eine Beeinträchtigung der künftigen Bewohner ist nicht zu erwarten.

Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich nicht im potentiellen Einwirkbereich von Störfallanlagen. Durch die Planungen sind Belange der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

Geruch/Feinstaub

Gewerbebetriebe mit relevanten Emissionsquellen hinsichtlich der Lufthygiene bestehen im Umfeld nicht.

Altlasten / Kampfmittelbelastungen

Im Planungsgebiet befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen. Im nordwestlichen Planungsgebiet ist ein Standort eines Löschwasserteichs. Im zentralen Bereich wurde eine ehemalige Flakstellung kartiert.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4520 liegt im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen. Auf Grundlage des Regionalplans der Region Nürnberg soll der Verdichtungsraum als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt gestärkt und funktionsfähig erhalten werden (Ziel A II 3.1.1). Hinsichtlich der Neuerrichtung von Wohnungen soll gemäß Regionalplan auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen hingewirkt werden (Ziel B II 2.2).

Der Bebauungsplan Nr. 4520 wird unter Berücksichtigung dieser Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt (§ 1 Abs. 4 BauGB).

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

Die Bauflächen des Plangebiets sind im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg (Stand 08.03.2006) mehrheitlich als „Wohnbaufläche“ dargestellt mit einem überlagernden Symbol „Bereich für gliedernde Grünverbindungen“. Des Weiteren ist im Bereich nördlich der Bielefelder Straße und westlich des Nordwesttrings „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Schule oder andere Bildungseinrichtung“ dargestellt. Nördlich der Flächen der Stiftung Mittelfränkisches Blindenheim sind im Korridor zum Nordwesttring „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Einrichtung“ als Erweiterungsmöglichkeit sowie „Grünflächen“ dargestellt.

Entlang der Ringbahntrasse, welche auch als Hauptverbindungsachse im Biotopverbundsystem fungiert, verläuft eine übergeordnete Freiraumverbindung. Weitere übergeordnete Wegeverbindungen verlaufen in Nord-Süd-Richtung entlang der Bielefelder Straße zur Düsseldorfer Straße und zur Jülicher Straße in Richtung Wetzendorf.

Entlang der Jülicher Straße werden „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein. Danach ist die Forderung erfüllt, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.



Abb.: Ausschnitt FNP
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Das Planungsgebiet überlagert teilweise folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne, deren Festsetzungen durch den aufzustellenden Bebauungsplan aufgehoben werden.

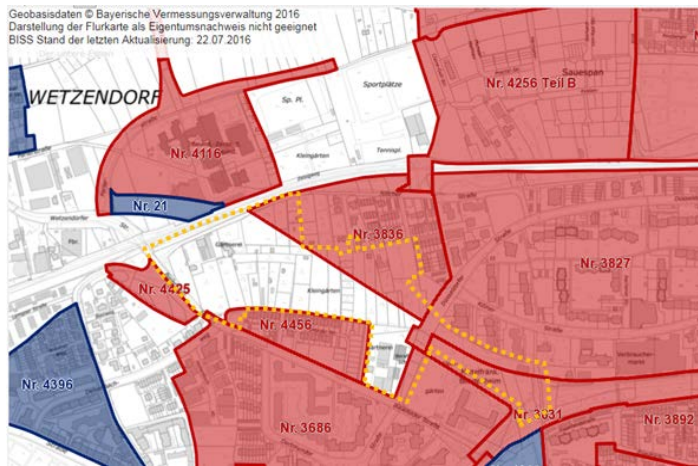


Abb.: Übersicht der Bebauungspläne; Quelle: BISS (Stand 07/2016), Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des Planungsgebiets ist insbesondere im Bereich der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB), Bauen im Außenbereich, zu beurteilen.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich weder planfestgestellten Flächen noch gewidmeten Bahnflächen im Geltungsbereich.

I.3.2.2.b. Naturschutz/ Wasserschutz

Folgende Biotope der Stadtbiotopkartierung liegen im Geltungsbereich:

N-1086-006 Baumgruppe (Spitz-/ Bergahorne), artenarmer Altgrasbestand

N-1087-001 Feldgehölzartige Strukturen sowie artenarmer Altgrasbestand

N-1087-002 Altgrasbestände und Ruderalfluren

N-1088-002 Alter Baumbestand nördlich des Mittelfränkischen Blindenheims

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 1996 wurden im Geltungsbereich lokal bedeutsame Lebensräume bzw. regional bedeutsame Lebensräume entlang der Bahnlinie und im Bereich der Düsseldorfer Straße erfasst.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler und geschützte Biotopflächen entsprechend § 30 BNatSchG i.V.m. § 23 BayNatSchG sind nicht vorhanden; ebenso keine FFH- oder SPA-Gebiete.

Auch natürliche Oberflächengewässer kommen im Planungsgebiet nicht vor.

I.3.2.2.c. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Einzeldenkmäler sowie Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

I.3.2.2.d. Lärmschutzzonen

Das Plangebiet liegt in keiner Lärmschutzzone; der Lärmschutzbereich des Flughafens Nürnberg tangiert gemäß Flächennutzungsplan bzw. Regionalplan den Planbereich nicht.

I.3.2.2.e. Hochwasserschutz / wasserrechtliche Bindungen

Wasserrechtliche Bindungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Situation

Einrichtungen für den Gemeinbedarf

- Schule: Das Planungsgebiet ist dem Grundschulsprengel der Dr.-Theo-Schöller-Schule in der Schnieglinger Straße zugeordnet.
Im Umkreis des Planungsgebiets befinden sich folgende weitere schulische Einrichtungen:
 - Wahlerschule an der Brettergartenstraße
 - Peter-Vischer-Schule in St. Johannis
 - Ein neuer Schulstandort ist in der Forchheimer Straße geplant. Innerhalb des Geltungsbereichs des BPlans Nr. 4256/Teil A ist eine Fläche zur Errichtung einer Grundschule und einer Kindertagesstätte ausgewiesen.

- KiTa: Im Umkreis des Planungsgebiets (500 m-Radius) befinden sich folgende Kindertageseinrichtungen:
 - „Haus für Kinder“ in der Düsseldorfer Straße
 - Kindergarten mit Krippe „KINDER RÄUME Nürnberg gGmbH“ am Nordwestbahnhof
 - Integrativer Kindergarten mit Krippe „Schmetterlingsgarten“ am Delsenbachweg
 - Katholischer Montessori Kindergarten St. Ulrich in der Kölner Straße
 - „Haus für Kinder - Kiku Zaubergarten“ in der Wetzendorfer Straße
 - Ev.-Luth. Kindergarten „St. Johannis“ in der Dortmunder Straße

- Alten-/Senioren-/Pflegeheime: In der Jülicher Straße 5 befinden sich das Dr. Julius-Bauer-Heim sowie auf dem Areal der Stiftung Mittelfränkisches Blindenheim eine Seniorenpflegeeinrichtung.

Öffentliche Grünflächen

Gemäß Gesamtstädtischem Freiraumkonzept (GFK) besteht im Planbereich (PB) 2 ein ungedeckter Bedarf an 34,8 ha öffentlicher Grünfläche. Der PB gilt damit als unterversorgt. Der nordöstlich angrenzende PB 15 ist hinsichtlich öffentlicher Grünflächen sogar stark unterversorgt, während der unmittelbar nördlich angrenzende PB 14 gut versorgt ist mit öffentlichen Grünflächen (jedoch wird hier in den nächsten Jahren das neue Baugebiet Wetzendorf entstehen). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im PB 2, das PB 14 grenzt direkt an.

Öffentliche Spielflächen und Einrichtungen der offenen Kinder –und Jugendarbeit:

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

Das Planungsgebiet liegt gemäß Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ im Planbereich (PB) 2 (St. Johannis / Vogelherd). Das Grünflächendefizit in diesem PB liegt rein rechnerisch bei über 50 ha, das Spielflächendefizit beträgt ca. 8 ha. Für die Bewohner der Neubaugebiete Herforder Straße (BPlan Nr. 4456) sowie südlich der Bielefelder Straße (BPlan Nr. 4425) wurden keine öffentlichen Grünflächen geschaffen.

Zwei öffentliche Spielflächen und ein öffentlicher Spielhof befinden sich im äußersten nordöstlichen Teil des Planungsbereichs. Im äußerst nordöstlichen Bereich wird derzeit der pädagogisch betreute Aktivspielplatz auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 555/66, Gemarkung Wetzendorf eingerichtet. Für Jugendliche aus den Stadtteilen Vogelherd und Schniegling gibt es offene Streetwork-Treffs in der Kölner Str. 31, Mühlweg 22 sowie Sportangebote in der Wahler-Schule. Direkt angrenzend an das geplante Baugebiet grenzen die Planungsbereiche (PB) 14 (Schniegling/Wetzendorf) sowie 15 (Thon / Schnepfenreuth-Süd). Auch diese PB weisen ein hohes Spielflächendefizit auf.

Einrichtungen zur Kinderbetreuung:

Durch das neue Baugebiet entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Krippen- und Kindergartenplätzen. Der Flächenbedarf für einen Neubau ist zu berücksichtigen.

Sportanlagen/ Sportvereine

Nördlich der Ringbahn in ca. 400 m Entfernung an der Parlerstraße befinden sich Sportflächen der Vereine SV Johannis 07 sowie TSV Johannis 1883 Nürnberg e.V. mit Fußballfeldern, Tennisplätzen sowie Sporthalle am Zeisigweg.

Kleingärten

Direkt angrenzend an das Planungsgebiet befinden an der Jülicher Straße sich zwei planungsrechtlich gesicherte Dauerkleingartenanlagen des Kleingartenvereins Johannes-Schniegling e.V. (BPlan Nr. 3836). Nördlich der Ringbahn befinden sich zwei weitere Kleingartenanlagen des TSV Johannis 1883 Nürnberg e.V. sowie des ST. Johannis e.V..

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Planungsgebiet sind im Eigentum von 23 unterschiedlichen Eigentümern, ca. 61 % der Gesamtfläche befinden sich im Eigentum der Stadt Nürnberg (rosa Flächen).

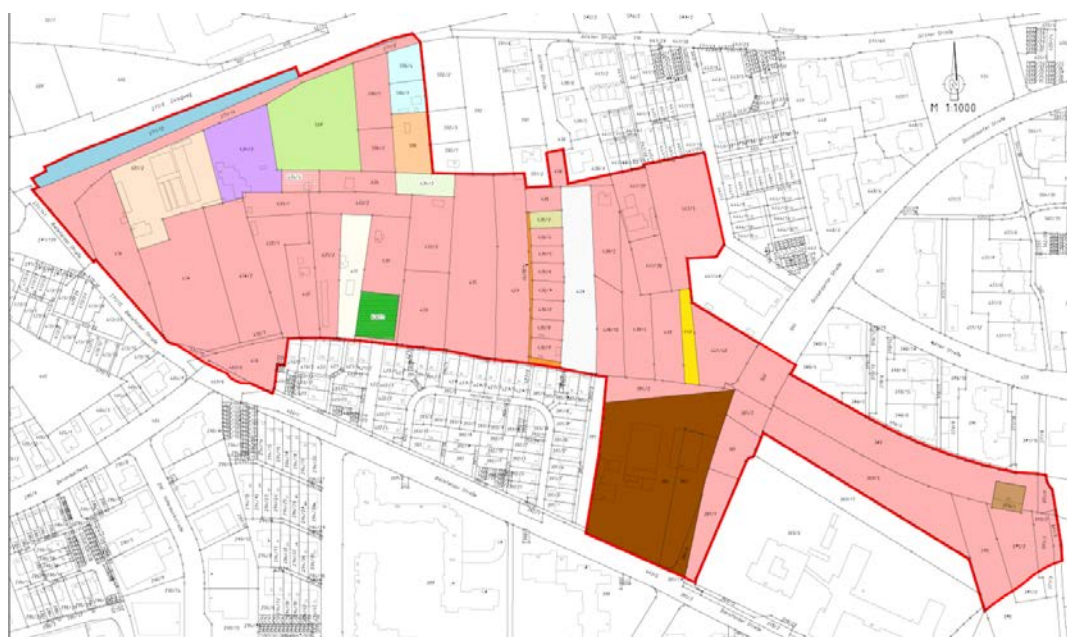


Abb.: Besitzstandkarte
Quelle: Amt für Geoinformation und Bodenordnung; Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

I.3.3.3. Bodenordnerische Maßnahmen / Umlegung

Zur Realisierung des Bebauungsplans sind Boden ordnende Maßnahmen erforderlich. Aus diesem Grunde ist ein Umlegungsverfahren gem. §§ 45 ff. BauGB für fast den gesamten Planungsbereich einzuleiten. Das Umlegungsverfahren wird durch den Umlegungsausschuss im Amt für Geoinformation, Bereich Bodenmanagement, vorbereitet und durchgeführt. Der diesbezügliche Beschluss zur Einleitung des Umlegungsverfahrens soll im Stadtplanungsausschuss am 27.10.2016 gefasst werden.

I.3.3.4. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

- Stadtklimagutachten 2014

Das größtenteils unversiegelte Planungsgebiet (PG) stellt einen wichtigen, innenstadtnahen Ausgleichsraum von hoher bis mäßiger Bedeutung dar. Darüber hinaus befindet sich das PG vorwiegend im Bereich mäßiger bis hoher Kaltluftvolumenströme (Strömungsrichtung hauptsächlich von Nord nach Süd(west) in Richtung Stadtzentrum Nürnberg) und erfüllt dadurch eine klimatische Ausgleichsfunktion für das Stadtgebiet. Für das PG besteht daher aufgrund seiner Größe und seiner hohen bioklimatischen Bedeutung - auch für die angrenzenden, bebauten Siedlungsgebiete - ein klimaökologisches Konfliktpotential.

Daher wurde für die zwei grundlegenden Varianten der Planung – auf Basis der Ergebnisse der gesamtstädtischen Klimaanalyse – für eine nächtliche austauscharme, sommerliche Wetterlage (als aussagekräftige „worst-case-Analyse“) eine kleinräumige, vertiefende Begutachtung für das Plangebiet durchgeführt¹ (siehe hierzu ausführliche Erläuterungen im Umweltbericht vom 13.09.2016).

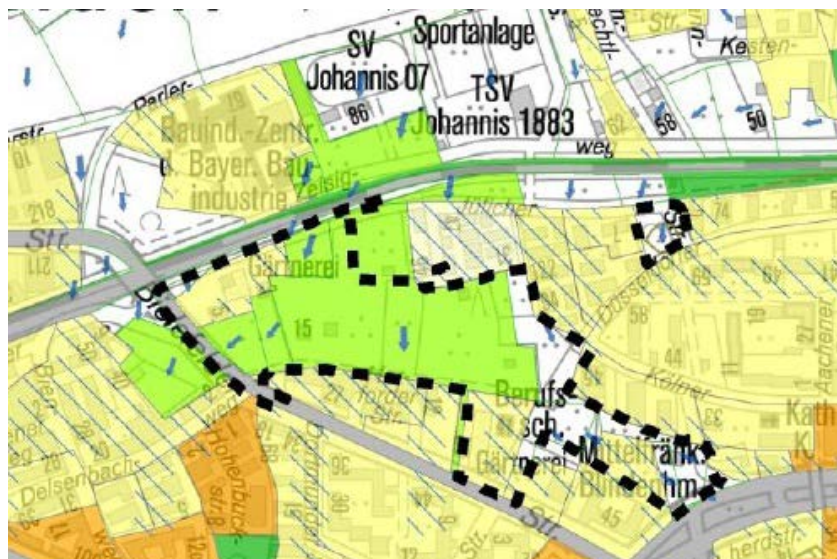


Abb.: Stadtklimagutachten, GEO-NET

Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2016

▪ Strukturkonzepte

Erste Strukturplanungen wurden von der Verwaltung bereits 1999 vorgelegt. Nachdem der Bau der Neuen Wetzendorfer Straße nicht mehr weiterverfolgt wurde, wurde 2005 dem Stadtplanungsausschuss über die Strukturplanung Wetzendorf-Südost berichtet. Der Ausbau der Bamberger Straße wurde bisher als wesentliche Voraussetzung der Weiterentwicklung des nordwestlichen Stadtgebiets angesehen. Unter Bezugnahme auf den Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 23.11.2010 - Infrastruktur Schleswiger Straße - wurde durch die Verwaltung ein Szenario zur Weiterentwicklung der Stadtteile Thon und Wetzendorf ohne Ausbau der Bamberger Straße erarbeitet. Dieses Szenario wurde am 27.09.2012 im AfS als Grundlage für die bauliche Weiterentwicklung im Bereich Thon-Wetzendorf beschlossen.

Als einen ersten Baustein sollen demnach die Flächen nordöstlich der Bielefelder Straße entwickelt werden.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauflächen im Bereich Wetzendorf, insbesondere durch Bauträger, wurde die Strukturplanung aus dem Jahr 2012 in Verbindung mit dem gesamtstädtischen Freiraumkonzept in einem interdisziplinären Planungsworkshop von UwA, Vpl und Stpl modifiziert. Die vorliegenden Rahmenpläne stellen eine Weiterentwicklung der Workshop-Ergebnisse dar.

I.3.3.5. Chronologie der Gebietsentwicklung

Die ehemalige Gemeinde Wetzendorf wurde im Jahr 1146 erstmals urkundlich erwähnt. Wetzendorf wurde am 1. Januar 1899 gemeinsam mit seinen Nachbarorten Schniegling und Thon nach Nürnberg eingemeindet. Wetzendorf gehört zum Gemüseanbaugebiet Knoblauchland, eines der größten zusammenhängenden Anbauggebiete seiner Art. Nach dem zweiten Weltkrieg änderte sich das von Vieh- und Milchwirtschaft geprägte Gebiet zum Gemüseanbaugebiet.

¹GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Bebauungsplan Nr. 4520 in Nürnberg – Beurteilung der Planvarianten, September 2016, Gutachten im Auftrag der Stadt Nürnberg, Umweltamt (basierend auf Gutachten aus Mai 2016)

Für den Bereich Wetzendorf wurden bereits im FNP 1969 Wohnbauflächen dargestellt. Eine weitere Wohnbauflächenausweitung ist in der Fortschreibung des FNP von 2006 erfolgt. Die im FNP dargestellten Wohnbauflächen im Bereich Wetzendorf wurden wie folgt entwickelt:

- Die Flächen zwischen Jülicher Straße (Bereich östlich der Sperrstelle) und Düsseldorfer Straße wurden ab 2000 bebaut
- Die Wohnbebauung an Lemgoer Straße (Nordwestbahnhof) wurden ab 2009 realisiert, für die Bebauung an südlich der Bielefelder Straße/Bienweg (BPlan 4425) entstand ab 2015 Baurecht.
- Großstrukturen sowie das Marktforschungsinstitut GfK an der Bielefelder Straße/Nordwestring entstanden Anfang der 1980er Jahre, die Geschossbebauung zwischen Bielefelder Straße und Dortmunder Straße entstand Anfang der 1990er Jahre; das Baugebiet Düsseldorfer Straße / Kölner Straße entstand Anfang der 1980er Jahre

In der Vergangenheit gab es wiederholt Anfragen von Bauträgern sowie von Grundstücksbesitzern zur Bebauung von Teilflächen.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT UND ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Es wurden zwei Rahmenplanvarianten vom 25.08.2016 (Variante 1 und Variante 2) erarbeitet. Diese unterscheiden sich hinsichtlich der Dichte, des Erschließungskonzepts, des Erhalts der Biotope und der Dimensionierung des Grünzugs.



Abb.: Rahmenplan zum Bebauungsplan Nr. 4520 vom 25.08.2016 / Variante 1
Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung



Abb.: Rahmenplan zum Bebauungsplan Nr. 4520 vom 25.08.2016 / Variante 2
Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Mit der städtebaulichen Entwicklung sollen je nach Planungsvariante und Dichte insgesamt zwischen 180 und 300 Wohneinheiten realisiert werden. Eine Typologie möglichst unterschiedlicher Wohnformen - Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbebauung (Reihen Häuser / Stadthäustypen / Doppelhäuser) - wird den vielfältigen Anforderungen einer heterogenen Bewohnerschaft gerecht und gewährleistet eine möglichst breite soziale Durchmischung der zukünftigen Bewohnerschaft. Freistehende Einfamilienhäuser sind aufgrund der angestrebten Dichte nicht vorgesehen. Ergänzend zur Wohnbebauung sollen die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen, Frei- und Artenschutzflächen geschaffen werden.

Die Größe der einzelnen Baufelder ermöglicht unterschiedliche Wohnungstypologien und somit auch ggf. eine Anpassung der Dichte. Eine Nachverdichtung ist ohne Änderung des Erschließungssystems möglich. Bauliche Hochpunkte (Gebäude mit bis zu vier Geschossen) sollen an den jeweiligen Quartiersplätzen situiert werden. Diese markieren, sowohl im Westen an der Bielefelder Straße als auch im östlichen Bereich des Planungsgebiets, für Fußgänger und Radfahrer den Zugang zum Planungsgebiet. Ein wichtiges Ziel der Planung ist, die Erdgeschosszonen um die Quartiersplätze soweit wie möglich mit öffentlichen Nutzungen, wie z.B. Kindertagesstätten, Flächen für Dienstleistungen, Einzelhandelnutzungen zur Nahversorgung oder Gastronomie zu beleben sowie in den Obergeschossen Sonderwohnformen unterzubringen. Die an den bestehenden Kindergarten an der Düsseldorfer Straße

angrenzende Neubebauung eignet sich aufgrund der entstehenden Verknüpfung der Wegeverbindungen für eine dem Allgemeinwohl dienende Einrichtung, wie z.B. Altenheim, Jugendzentrum oder Kulturzentrum.

Variante 1

Insgesamt sind ca. 180 bis 210 Wohneinheiten geplant, davon ca. 150 bis 180 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

Das Entree zum Grünzug und zum neuen Baugebiet bildet ein Quartiersplatz an der Bielefelder Straße. Hier sind zur baulichen Akzentuierung ebenfalls Gebäude mit bis zu vier Vollgeschossen geplant. Um diesen Platz gruppieren sich in den Erdgeschosszonen öffentliche Nutzungen sowie Einzelhandelsnutzungen zur Nahversorgung oder Gastronomie. In den Obergeschossen sind Büros und Sonderwohnformen denkbar.

Die Verzahnung der Neubebauung und des großflächigen Grünraumes erfolgt über eine Kammstruktur. Zwischen den einzelnen Baufeldern sowie an deren Rändern zur Bestandsbebauung liegen sog. grüne Finger, die die verkehrsfreie Anbindung eines jeden Hauses an den übergeordneten Park sowie an das vorhandene Wegenetz gewährleisten.

Geschosswohnungsbau ist sowohl im westlichen Bereich als auch im östlichen Bereich vorgesehen. In den Clustern dazwischen gruppieren sich Geschosswohnungsbauten, Doppel- und Reihenhäuser an untergeordneten, verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen.

Entlang der Hauptwegeachse auf der Nordseite des Grünzugs bilden drei- bis viergeschossige Gebäude als städtebauliche Kante zur baulichen Akzentuierung den südlichen Siedlungsabschluss. Westlich angrenzend an den bestehenden Kindergarten und in direkten Anschluss an den Grünzug sind Seniorenwohnungen denkbar.

Variante 2

Insgesamt sind - je nach Untervariante - ca. 230 bis 300 Wohneinheiten geplant, davon ca. 200 bis 260 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Der Geschosswohnungsbau konzentriert sich im Wesentlichen um die beiden Haupterschließungsstraßen und um die Quartiersplätze.

Ein Quartiersplatz ist analog der Variante 1 an der Bielefelder Straße situiert. Auch hier sind zur baulichen Akzentuierung Gebäude mit bis zu vier Vollgeschossen geplant. Der Quartiersplatz bildet zugleich das sichtbare Entree unmittelbar an der Bielefelder Straße. Zum Platz hin ausgerichtete, öffentliche Nutzungen, wie z.B. ein Café oder ein Ärztehaus, beleben den neuen Platz. Ein weiterer Quartiersplatz befindet sich westlich angrenzend an den bestehenden Kindergarten an der Düsseldorfer Straße. Die umgebende Neubebauung eignet sich aufgrund der entstehenden Verknüpfung der Wegeverbindungen für eine dem Allgemeinwohl dienende Einrichtung, wie z.B. Altenheim, Jugendzentrum oder Kulturzentrum. Den südlichen Siedlungsabschluss bildet eine Doppelhausbebauung, die durch ihre Situierung einen spannungsreichen Außenraum erzeugt.

Während in der Variante 2 die vorhandenen Biotopflächen berücksichtigt sind, zeigen die Untervarianten 2.1 und 2.2 die Option einer Nachverdichtung: In der Untervariante 2.1 sind beide Biotopflächen, in der Untervariante 2.2 ausschließlich die zentrale Biotopfläche bebaut. In Untervariante 2.1 ist zudem auf der in Variante 2 vorgesehenen Fläche für Ersatzkleingärten eine Doppelhausbebauung geplant.

I.4.2. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt von der Jülicher Straße.

Das Erschließungssystem ist so robust, dass eine Realisierung der Bebauung in Abschnitten erfolgen kann. Die Jülicher Straße wird in Höhe der bisherigen Sperrstelle für den Kfz-Verkehr unterbrochen. Eine Fortsetzung der Düsseldorfer Straße zur Bielefelder Straße ist nicht geplant, um Schleichwegverkehre in den Wohngebieten zu verhindern. Von der Bielefelder Straße führt lediglich eine Stichstraße nach Norden, welche als Fuß-/Radweg zur Düsseldorfer Straße fortgesetzt wird, um potentielle Erweiterungsflächen der Stiftung Mittelfränkisches Blindenheim zu erschließen. Somit wird ein durchgängiger Grünzug von der Bielefelder Straße bis zum Nordwestring geschaffen. Ein attraktives Wegenetz verknüpft das neue Planungsgebiet mit der Umgebung und verbindet die einzelnen Teilbereiche im Planungsgebiet untereinander.

Alle erforderlichen Stellplätze für die Geschosswohnungsbebauung werden in Tiefgaragen nachgewiesen. Die Stellplätze für die verdichtete Einfamilienhausbebauung werden jeweils dem Baugrundstück zugeordnet bzw. sind in einer Gemeinschaftsstellplatzanlage untergebracht. Besucherstellplätze werden im öffentlichen Straßenraum angeboten und auf das Planungsgebiet verteilt.

Zur besseren Erreichbarkeit der U-Bahn-Haltestelle Nordwestring für die nördlichen Stadtteile (neues Baugebiet Wetzendorf/Bebauungsplan Nr. 4641) sowie zur besseren Erreichbarkeit des „künftigen Wetzendorfer Parks“ nördlich der Ringbahn sind entsprechende Querungen der Ringbahn erforderlich (ggf. auch eine zusätzliche Haltestelle an der Ringbahn). Im weiteren Verfahren ist deshalb bei einer Aktivierung der Ringbahnlinie für den Personennahverkehr eine Haltestelle am Schnittpunkt Bielefelder Straße/Jülicher Straße zu prüfen.

Variante 1

Die Bauflächen werden von der Jülicher Straße durch drei ergänzende Stichstraßen erschlossen, deren Abschluss jeweils ein gestalteter Wendehammer bzw. ein Quartiersplatz bildet (Bielefelder Straße). Es entstehen somit ablesbare individuelle Nachbarschaften.

Die westliche Stichstraße erschließt den Geschosswohnungsbau und mündet mit Wendemöglichkeit in den Quartiersplatz. Die mittlere Stichstraße wird verkehrsberuhigt ausgebildet und erschließt überwiegend die verdichtete Einfamilienhausbebauung. Von der östlichen Stichstraße führen verkehrsberuhigte Bereiche ab, welche ebenfalls als Stichstraßen mit Wendemöglichkeit ausgebildet werden. Diese Wendebereiche sind besonders gestaltet, um eine bessere Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums zu gewährleisten.

Variante 2

Eine Stichstraße mit Wendeanlage, welche in einen Quartiersplatz mündet, erschließt die Geschosswohnungsbebauung an der Bielefelder Straße / Jülicher Straße. Die östlich anschließenden Baufelder werden durch eine Ringstraße erschlossen. An diese sind im südlichen Bereich zum Grünzug orientierte Doppelhäuser angebunden. Alternativ kann in diesem Bereich die Ringschließung auch unterbrochen werden ohne das Erschließungssystem ändern zu müssen. Platzaufweitungen im Bereich der Ringstraße markieren zugleich die Zugänge zum Grünzug. Die Erschließungsstraßen werden im Bereich der verdichteten Einfamilienhausbebauung verkehrsberuhigt ausgebildet. Die Besucherstellplätze werden konzentriert entlang der Haupterschließungsstraßen untergebracht.

I.4.3. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Die Verbindung der Neubebauung und des großflächigen Grünraums erfolgt über grüne Finger. Zwischen den einzelnen Baufeldern sowie an deren Rändern zur Bestandsbebauung liegen die grünen Finger, die die Anbindung an das vorhandene Wegenetz gewährleisten. Darüber hinaus sind hier wohnungsnah Spielflächen für Kinder integriert. Ein multifunktionaler Grünzug in Ost-West-Richtung im südlichen Bereich des Planungsgebiets fungiert als Bindeglied zwischen dem neuen Baugebiet und der umliegenden Bebauung und schafft zugleich einen Pufferraum zur bestehenden Bebauung an der Herforder Straße. Dieser Puffer ist, je nach Variante, in unterschiedlicher Breite dimensioniert. Die Quartiere selbst sind durch Grünzüge gegliedert und mit den umgebenden Stadträumen durch ein dichtes Geh-

und Radwegenetz verknüpft. Eine generationsübergreifende, gender- und klimagerechte Freiraumgestaltung wird angestrebt.

Wichtige Flächen für stadttökologische Belange werden soweit wie möglich erhalten. So werden vorhandene Bäume und stadtbildprägende Grünstrukturen in das Konzept integriert. Vorhandenen Biotopstrukturen werden - je nach Planungsvariante – erhalten bzw. bebaut.

Die Ausbildung der Düsseldorfer Straße im Bereich der Kindertagesstätte als Wendeanlage ermöglicht eine kreuzungsfreie Fortsetzung des Grünzugs und somit die Fortführung der übergeordneten Freiraumverbindung.

Variante 1

Ein ca. 50 m breiter, klimawirksamer Grünzug in Ost-West-Richtung im südlichen Bereich des Planungsgebiets fungiert als Bindeglied zwischen dem neuen Baugebiet und der umliegenden Bebauung und schafft zugleich einen Pufferraum zur bestehenden Bebauung an der Herforder Straße. Die Dimensionierung des Grünzugs ermöglicht multifunktionale Nutzungen und Raum für abgestufte Intensitäten von intensiven Spielbereichen, bis hin zu naturnahen Randbereichen.

Zwischen den einzelnen Baufeldern sowie an deren Rändern zur Bestandsbebauung liegen sog. Grüne Finger, die die verkehrsfreie Anbindung eines jeden Hauses an den übergeordneten Park sowie an das vorhandene Wegenetz gewährleisten. Die Biotopflächen werden überplant. Die Abformung der „Grünen Finger“ berücksichtigt weitgehend den vorhandenen, stadtbildprägenden Baumbestand sowie die wertvollen Grünstrukturen. Der Straßenraum wird durch Baumpflanzungen strukturiert.

Für die Gärten im Planungsgebiet, die durch die oben beschriebene Bebauung aufgelassen werden müssen, kann mittel- bis langfristig teilweise Ersatz an der Jülicher Straße geschaffen werden.

Variante 2

Ein ca. 25 -50 m breiter Grünzug in Ost-West-Richtung im südlichen Bereich des Planungsgebiets fungiert als Bindeglied zwischen dem neuen Baugebiet und der umliegenden Bebauung und schafft zugleich einen Pufferraum zur bestehenden Bebauung an der Herforder Straße.

Während in der Variante 2 die vorhandenen Biotope berücksichtigt sind, sind diese in Untervariante 2.1 bebaut. In der Untervariante 2.2 sind die Biotopflächen teilweise überplant. Für die durch die Planung entfallenden Kleingartennutzungen im zentralen Bereich werden Ersatzflächen an der Jülicher Straße angeboten (bereits im FNP gesichert), in der Untervariante 2.2 entfallen diese Kleingärten zugunsten einer Doppelhausbebauung.

Zusammenfassung

Durch die geplante Bebauung im Planbereich 02 des GFK wird der Bereich zusätzlich verdichtet. Mit einer zu erwartenden neuen Einwohnerzahl von ca. 500 - 670, je nach Variante und Dichte, entsteht gemäß den Richtwerten des Stadtrates von 2009 für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen in Bebauungsplänen (20 m² pro Einwohner im Geschosswohnungsbau bzw. 10 m² im Einfamilienhausgebiet) ein neuer Bedarf an öffentlichen Grünflächen - je nach Variante und Dichte - von ca. 7.000 bis 11.500 m².

Zudem entsteht gemäß den Richtwerten des Stadtrats von 2009 (3,4 m² pro Einwohner) ein neuer Spielflächenbedarf von ca. 1.700 m² bis 2.280 m². Dieser Spielflächenbedarf kann in den Grünflächen untergebracht werden. Für Kinder sind Spielplätze wohnungsnah anzusiedeln. Der PB 02 weist im Stadtgebiet einen der größten Bedarfe an Quartiersspielplätzen für Jugendliche auf. Ein Spielplatz mit Quartiersfunktion mit ca. 5.000 m² wird erforderlich. Insbesondere lärmintensive Nutzungen wie Fußball, Basketball sind aufgrund der erforderlichen Abstände zur nächsten Wohnbebauung dringend zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist durch den Bevölkerungszuwachs auch ein Bedarf an einer Einrichtung der Offenen Kinder- und Jugendarbeit zu erwarten.

Die Planungen sehen insgesamt circa 30.000 m² (V 2.1 und V 2.2) über 37.000 m² (V 2) bis 42.000 m² (V 1) öffentliche Grünfläche vor. Damit werden die Bedarfe der Neubebauung abgedeckt und bestehende Grünflächendefizite zum Teil kompensiert.

I.4.4. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG

Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Strom und Gas sowie Telekommunikation wird über die Städtischen Unternehmen sowie die N-ERGIE und die TELEKOM sichergestellt.

Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist gemäß der Karte „Fernwärmeversorgungsgebiet Nürnberg“ der N-ERGIE nicht möglich. Eine Erdgasversorgung kann über die in der Bielefelder Straße vorhandene Erdgasleitung erfolgen.

Mischwassersammler sind sowohl in der Düsseldorfer Straße (DN 600), Bielefelder Straße (DN 400, DN 500 sowie DN 700) als auch in der östlichen Jülicher Straße (DN 400) vorhanden. Die innere Gebietserschließung mit Entwässerungsleitungen ist aktuell nicht gegeben.

Entwässerung

Aktuell wird untersucht, ob eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer möglich ist.

I.4.5. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE

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

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

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

Im Planungsgebiet werden folgende Gender- und Diversity Aspekte berücksichtigt:

- Die Struktur des Baugebiets sieht eine Gliederung in einzelne Baufelder vor, die – je nach Planungsvariante - als Stichstraßen bzw. als Ringerschließung mit unterschiedlichen Haustypen gestaltet werden. Hier entstehen überschaubare Quartiere, die gute Voraussetzungen für soziale Kontakte und gute Nachbarschaften bieten.
- Unterschiedliche Gebäude- und Wohnungstypologien bestimmen das neue Stadtquartier. Die Wohnnutzungen werden als geförderter und frei finanzierbarer Wohnungsbau geplant; Baufelder für experimentellen Wohnungsbau sollen vorgesehen werden. Damit werden verschiedene Bevölkerungsgruppen, insbesondere die unterschiedlichen Wünschen und Lebenslagen der späteren Bewohner berücksichtigt.
- Durch die Situierung öffentlicher und sozialer Infrastruktureinrichtungen in Kombination mit den Quartiersplätzen ist die Grundlage für ein belebtes und sicheres Quartier gegeben.
- Die Neubebauung wird mit dem Grünzug verknüpft und schafft so kurze Wege zu den Freiflächennutzungen.
- Durch die Stärkung und den Ausbau der vorhandenen Wegeverbindungen ist die gute Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile sowie der ÖPNV-Anbindungen (U-Bahnhaltestelle Nordwest-Ring) gewährleistet.
- Die Gestaltung des Grünzugs mit multifunktionalen, differenzierten Nutzungen soll gleichzeitig weiten Teilen der Bevölkerung als Erholungs- und Aktivitätsraum dienen, aber auch extensiv genutzte Flächen für die Ökologie vorhalten.

I.5. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Für die Belange des Umweltschutzes wurde zum Einleitungsbeschluss des Bebauungsplan-Verfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Im Weiteren wird auf den 1. Entwurf des Umweltberichts, Stand 13.09.2016 hingewiesen, er stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung hinsichtlich der aktuellen Planvarianten dar:

Am 27.09.2012 wurde im Stadtplanungsausschuss die Strukturplanung Thon-Wetzendorf als Grundlage der städtebaulichen Weiterentwicklung in diesem Bereich beschlossen. Zur Konkretisierung der Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4520 fand im Oktober 2014 ein Planungsworkshop des Stadtplanungsamts mit dem Umweltamt und dem Verkehrsplanungsamt statt. Die seit August 2016 vorliegenden Rahmenpläne stellen in Form von insgesamt vier Varianten (1 / 2 / 2.1 / 2.2) das Ergebnis des interdisziplinären Workshops als Grundlage für die weitere Planung dar. Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens, das am 27.10.2016 im AfS eingeleitet werden soll, ist gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. Anl. 1 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Der vorliegende 1. Entwurf stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung hinsichtlich der aktuellen Planvarianten dar:

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
• Boden	erheblich nachteilig
• Wasser	nicht erheblich ²
• Pflanzen	erheblich nachteilig
• Tiere	erheblich nachteilig
• Biologische Vielfalt	erheblich nachteilig
• Landschaft	erheblich nachteilig
• Mensch / menschliche Gesundheit	
Mensch - Erholung	nicht erheblich ³
Mensch - Lärmbelastung	erheblich nachteilig ⁴
Mensch -Störfallvorsorge	nicht betroffen
• Luft	nicht erheblich
• Klima	nicht erheblich ⁵
• Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Tabelle: Zusammenfassende Bewertung

(noch nicht möglich / nicht betroffen / nicht erheblich / erheblich nachteilig)

Bei Realisierung der Planung sind unabhängig von der Variante Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, demgemäß ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des § 1a BauGB zu entscheiden. Weiterhin sind durch die Planung in jeder Variante erheblich nachteilige Auswirkungen auf einzelne Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu erwarten (vgl. Tab. 4, S. 25).

² Maßnahmen zur ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind durchzuführen

³ Unter der Voraussetzung, dass die zu berücksichtigenden Richtwerte zur Grünflächenversorgung „übererfüllt“ werden, ein Teil der Biotopflächen mit altem Baumbestand erhalten wird sowie unter Beachtung der erholungsrelevanten konfliktmindernden Maßnahmen

⁴ Bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für den Straßenverkehr; abschließende Klärung muss durch schallschutztechnisches Gutachten erfolgen

⁵ bei Beachtung der für das Schutzgut Klima vorgeschlagenen konfliktmindernden Maßnahmen

Die Berücksichtigung der vorgeschlagenen konfliktmindernden Maßnahmen im Rahmen der weiteren Planung kann die nachteiligen Auswirkungen teilweise mindern (Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Landschaft) bzw. auch zur Bewertungskategorie „nicht erheblich“ führen (Schutzgüter Boden, Mensch/Lärm).

Der Vergleich der sich insbesondere in der Breite und Funktionalität des West-/Ost-Grünzugs sowie in der Nicht-/Berücksichtigung bestehender Biotope unterscheidenden Varianten kommt auf Basis der ersten Erkenntnisse der Umweltprüfung zu folgendem Ergebnis:

- **Variante 2.1** wird am ungünstigsten bewertet, da durch die weitgehende Überplanung der wertvollen Gehölzbestände, insb. auf den Biotopflächen, in Verbindung mit dem im Vergleich zu Variante 1 deutlich schmäleren Grünzug die nachteiligen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter insgesamt am erheblichsten sind. Diese Einschätzung trifft mit Ausnahme des Erhalts einer Biotopfläche auch auf die **Variante 2.2** zu.
 - Sowohl **Variante 1** als auch **Variante 2** weisen – einerseits aufgrund der Möglichkeit des weitgehenden Erhalts ökologisch wertvoller Biotopflächen (Var. 2), andererseits infolge eines breiteren, durchgängigen, klimawirksamen West-/Ost-Grünzugs (Variante 1) – verschiedene, umweltfachlich positive Aspekte auf, jedoch wiederum auch Nachteile. Im Gesamtvergleich mit den Varianten 2.2 und 2.1 werden sie daher weniger negativ bewertet, wenn dennoch schutzgutbezogen auch mit diesen Varianten nachteilige Auswirkungen verbunden sind.
 - Da auch die beiden „Vorzugsvarianten“ 1 und 2 aus umweltplanerischer Sicht als optimierbar angesehen werden, sollte die weitere Planung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen konfliktmindernden Maßnahmen zum Ziel haben, die Vorzüge jeder der beiden Varianten in einem Plan zu vereinen.

Grundsätzlich sollten hierfür insb. die Bebauungsdichte und die Geschossigkeiten an geeigneten Stellen erhöht werden – zugunsten eines möglichst großflächigen Erhalts der ökologisch wertvollen Biotop-/Flächen und zur Realisierung eines breiten, durchgehenden, multifunktional nutzbaren West-/Ost-Grünzugs als öffentliche Grünfläche mit baumbegleiteter Geh-/Radwegeverbindung von der nordwestlichen Grenze des Plangebiets (Ringbahn) bis zum Nordwestring im Südosten (künftige U-Bahnendhaltestelle). Darüber hinaus sollten u.a. eine baumbegleitete Geh-/Radwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung mit Anschluss an Freiraumverbindungen entlang der Ringbahn zum Pegnitztal sowie zum Volkspark Marienberg geschaffen werden. Des Weiteren sind erforderliche Lärmschutz- und Klimaschutz-/anpassungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Verringerung der Versiegelungsgrades in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Im Rahmen des weiteren B-Planverfahrens sind zudem, unabhängig von den vorliegenden Planvarianten, folgende Gutachten bzw. Konzepte zu erstellen und in die weitere Planung möglichst einer Vorzugsvariante einzuarbeiten:

- Als Voraussetzung für ein Konzept zum Umgang mit dem Niederschlagswasser ist zunächst ein Versickerungsgutachten für das gesamte Plangebiet zu erstellen. Um Synergieeffekte zu nutzen, sollten hierbei das angrenzende Plangebiet von B-Plan Nr. 4641 (Wetzendorf) einbezogen werden. Nachdem es sich beim Umweltmedium Boden um einen abiotischen Umweltfaktor handelt, haben Ergebnisse aus Versickerungsgutachten langfristig Bestand, sofern in der Zwischenzeit keine größeren Einwirkungen erfolgen (z.B. Bodenverdichtung).
- Vor Baubeginn sollte eine Fachfirma beauftragt werden, das Vorhandensein von Kriegs-altlasten (Kampfmittel) mittels Luftbildauswertungen zu prüfen.
- Zur Sicherung der im Plangebiet landschaftsbildprägenden Gehölzstrukturen ist eine Baumbestandsaufnahme als Planungsgrundlage zu erstellen.
- Da erhebliche Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Tierarten zu erwarten sind, ist die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für das gesamte Plangebiet erforderlich. Das noch nicht vorliegende Gutachten zur Bestandsaufnahme und Untergliederung bzw. Bewertung faunistischer Stufen (Wertigkeitsbereiche) ist als Grundlage für die saP auszuwerten.

- Zur Abschätzung der Auswirkungen des Verkehrslärms ist für die geplante, schutzbedürftige Wohnbebauung ein schallschutztechnisches Gutachten zu erstellen.
- Die Erstellung eines Energiekonzeptes ergibt sich gemäß Beschluss des Umweltausschusses der Stadt Nürnberg vom 23.01.2013.

(wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben, ergänzt und detailliert)

I.6. KOSTEN

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden für 2016 ff. umfangreiche Gutachten im Rahmen der Bestandsaufnahme und Bauleitplanung erforderlich, deren Kosten nach grober Einschätzung auf ca. 60.000 EURO beziffert werden.

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

II. ANLAGEN

1. Fassung Umweltbericht vom 13.09.2016, Umweltamt der Stadt Nürnberg

Nürnberg, den 20.09.2016
Stadtplanungsamt

gez. Dengler

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt