

BEGRÜNDUNG ZUM VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4647

„CRAMER-KLETT-PARK SÜD“

für den östlichen Teilbereich des ehemaligen Postscheckamts nördlich der Keßlerstraße,
Fl.Nr. 13/2 und Teilfläche der Fl.Nr. 11, Gmkg Gärten bei Wöhrd

Stand: Oktober 2019



BEGRÜNDUNG

ZUM VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4647

„CRAMER-KLETT-PARK-SÜD“

für den östlichen Teilbereich des ehemaligen Postscheckamts nördlich der Keßlerstraße,
Fl.Nr. 13/2 und Teilfläche der Fl.Nr. 11, Gmkg. Gärten bei Wöhrd

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANBERICHT	4
I.1.	ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)	4
I.2.	ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE	4
I.3.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
I.3.1.	ANALYSE DES BESTANDS	5
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT	10
I.3.3.	SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN	11
I.4.	PLANUNGSKONZEPT	11
I.4.1.	NUTZUNGSKONZEPT	11
I.4.2.	ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR	12
I.4.3.	VERKEHRliche ERSCHLIESSUNG	15
I.4.4.	GENDER UND DIVERSITY	15
I.4.5.	GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN	16
I.5.	ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN	17
I.5.1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	17
I.5.2.	MASS DER BAULICHEN NUTUNG	18
I.5.3.	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	18
I.5.4.	ABSTANDSFLÄCHEN	19
I.5.5.	NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN	19
I.5.6.	FLÄCHEN FÜR FAHRRADSTELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN	19
I.5.7.	WERBEANLAGEN	19
I.5.8.	ÄUESSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN-	19
I.5.9.	RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	20
I.5.10.	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN / GRÜNORDNUNG	20
I.5.11.	MIT GEHRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN	22
I.5.12.	BEHEIZUNG	22
I.5.13.	HÖHENLAGEN	22
I.5.14.	ARTENSCHUTZ	22
I.6.	ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	22

I.7.	BETEILIGUNGEN	24
I.7.1.	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB	24
I.7.2.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB	24
I.7.3.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2	24
I.7.4.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB	24
I.8.	PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:	25
I.9.	KOSTEN	25

II. UMWELTBERICHT (STAND OKT. 2019) ALS GESONDERTER TEXT-TEIL

III. QUELLENANGABEN

Fachgutachten:

Siegert, Bruno, Sachverständigengutachten zur Wertermittlung von 25 Bäumen im Cramer-Klett-Park in Nürnberg, Im Auftrag vom Servicebetrieb Öffentlicher Raum, vom 11.08.2017

Sonstiges:

Stadtplanungsausschuss vom 27.09.2018, Beilagen zum Vorbescheidsantrag und zur Grundstücksübertragung

BEGRÜNDUNG

ZUM VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4647

„CRAMER-KLETT-PARK SÜD“

für den östlichen Teilbereich des ehemaligen Postscheckamts nördlich der Keßlerstraße, Fl.Nr. 13/2 und Teilflächen der Fl.Nr. 11, Gmkg. Gärten bei Wöhrd

I. PLANBERICHT

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

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Keßlerstraße, am südlichen Zugang des Cramer-Klett-Parks, ca. 200 m östlich der Altstadt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet zu steuern. Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im „Regelverfahren“ gemäß BauGB. Es ist ein zweistufiges Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen sowie eine Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichts gemäß Anlage 1 zum BauGB.

Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Belange gemäß Vorgaben der §§ 44 und 45 BNatSchG zu erheben und zu berücksichtigen.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Planungsziele bei Einleitung des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans war zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens die vollständige planungsrechtliche Sicherung der südlichen Parkflächen des Cramer-Klett-Parks in einer Größe von ca. 3100 m² als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - entsprechend der Darstellung im seit 2006 wirksamen Flächennutzungsplan. Die besagten Flächen waren im Eigentum der Post AG, jedoch mit umfangreichen Baurecht für die seinerzeit projektierte Bedarfslage der Post (Baulinienplan 3421 vom 19.08.1958).

Bereits im Jahr 1980 wurde eine ähnliche Grünflächenentwicklung angestrebt und der Bebauungsplan Nr. 4200 zur Aufhebung des besagten Baulinienplans eingeleitet. Das Verfahren zur Aufhebung wurde aber nicht zum Erlass geführt. Anlass war damals der Bau des Rechenzentrums der Deutschen Bundespost. Der Bebauungsplan wurde nicht weiterverfolgt und das Rechenzentrum wurde errichtet. Als Zugeständnis an die Stadt wurde am 10.11.1981 eine Vereinbarung getroffen, die zwischen Rechenzentrum und Park gelegenen Freiflächen der Stadt zu Nutzung und Pflege zu übergeben, bis die Post anderweitige Pläne verfolgt.

Nachdem im Jahr 2017 bekannt wurde, dass die Post AG nunmehr einen Verkauf der Fläche beabsichtigte, wurde das Bebauungsplan-Verfahren 4647 Cramer-Klett-Park Süd am 18.05.2017 eingeleitet. Der bei der Aufstellung des Baulinienplans 3421 vom 19.08.1958 zugrunde gelegte Zielsetzung, für den Eigenbedarf der Post Bauflächen zu Verfügung zu stellen, war nicht mehr gegeben. Das im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4647 im öffentlichen Interesse verfolgte Ziel der Sicherung von Parkflächen des Cramer-Klett-Parks erhielt demgegenüber nun ein weitaus größeres Gewicht.

Der Cramer-Klett-Park wird mit Mitteln der Städtebauförderung von Einzelmaßnahmen und des Masterplans Grün von Grund auf erneuert. Auch dies war und ist ein Anlass, die Grünflächen am südlichen Zugang des Cramer-Klett-Parks zu sichern. Für einen ggf. erforderlichen Grunderwerb hätten Fördermittel der Stadterneuerung bereitgestellt werden können. Die Post-AG hatte hierzu jedoch Gesprächsangebote der Stadt nicht wahrgenommen und das Areal an eine Privatfirma verkauft.

Kompromissfindung mit dem Eigentümer/ Planungsvarianten

Der Käufer des Postscheckamts-Grundstücks beabsichtigte die weitgehende Ausschöpfung des Baurechts des Bebauungsplans 3421 vom 19.08.1958 und reichte zwei dementsprechende Anträge auf Vorbescheid ein. Zur Abwendung erließ die Stadt Nürnberg die Veränderungssperre Nr. 83 „Cramer-Klett-Park Süd“. Die Verwaltung beschied im August 2017 eine Zurückstellung des Baugesuchs. Eine Klage des Eigentümers dagegen ist anhängig.

In der Folgezeit waren die zuständigen Stellen der Verwaltung (Stadtplanungsamt Stpl, Service öffentlicher Raum SÖR, Umweltamt UwA) bemüht, einen Kompromiss zu finden zwischen den Interessen des Grünflächen- und Baumerhalts mit dem Ziel eines möglichst geringen Eingriffs in die räumliche Grundstruktur des Cramer-Klett-Parks und den Interessen des Eigentümers. Die Entwicklung des Kompromissvorschlags, der auf einer Parkraumanalyse, einer städtebaulichen Analyse sowie einem Baumgutachten beruht wird insbesondere in dem Kapitel I.4.2. dargestellt.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das ca. 4500 m² große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wöhrd am südlichen Zugangsbereich des ca. 4 ha großen Cramer-Klett-Parks. Die Altstadt ist westlich in ca. 200 m Entfernung gelegen. Die Pegnitzau ist nach Süd-Osten hin über den Keßlerplatz ca. 500 m entfernt.

Das Höhenniveau des Planungsgebiets ist gegenüber der Keßlerstraße um ca. 1 m erhöht. Das Rechenzentrum ist in das Gelände auf Straßenniveau eingepasst.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet ist durch das viergeschossige Gebäude des Rechenzentrums mit Flachdach und höheren technischen Aufbauten bzw. Antennenanlagen genutzt. Im Untergeschoss bzw. Souterrain befindet sich eine Tiefgarage, die sich hinter dem Gebäude in die Grünfläche erstreckt und hier einen Notausgang aufweist.

Die umgebende Grünfläche ist als dem Cramer-Klett-Park zugehörig wahrnehmbar und weist einen bedeutenden Baumbestand auf.

Die Baugebiete in der Umgebung sind gemischt genutzt. Neben Wohn-, Büro-, und Geschäftsnutzungen ist ein erheblicher Bestand speziell durch die Technische Hochschule geprägt.

Die umgebende Bebauung weist eine Höhe von 5 Geschossen bei Gebäuden der Gründerzeit bis hin zu einzelnen, max. 8 Geschossen bei Wohngebäuden der Nachkriegszeit auf.

Vorherrschende Dachformen sind Sattel- und Mansarddächer, teilweise gibt es Flachdächer.

I.3.1.3. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft

Hinsichtlich dieses Themenbereichs wird ergänzend auf die Inhalte des Umweltberichts verwiesen.

Entwicklung und Bedeutung des Cramer-Klett-Parks

Der Cramer-Klett-Park entstand Anfang des 19. Jahrhunderts aus dem einstigen Villengarten von Theodor Cramer-Klett und dem Garten der Familie von Tucher. Im Jahre 1929 erwarb die Stadt Nürnberg die beiden Gartenanwesen. In den 60er Jahren wurde die Anlage neugestaltet. Der ca. 4 ha große, urbane Quartierspark befindet sich in der verdichteten Innenstadt innerhalb des Mittleren Rings.

Bedarf an öffentlichen Grünflächen

Der Planungsbereich 5, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, zeichnet sich durch eine dichte Wohnbebauung mit überwiegender Blockrandbebauung und einer überdurchschnittlichen Einwohnerdichte sowie einen geringen Anteil an privaten Grünflächen aus. Neben der Bevölkerung in den angrenzenden Wohnquartieren der Stadtteile Gärten bei Wöhrd und der östlichen Sebalder Altstadt wird die Anlage von Studenten der Technischen Hochschule Nürnberg (Georg Simon Ohm) intensiv genutzt.

Grünflächenfunktion

Die innerstädtische Grünanlage übernimmt in der verdichteten Innenstadt vielfältige Funktionen zur wohngebietsbezogenen Erholung im Umfeld von rund 500 m, zum klimatischen Ausgleich, zum Erhalt der Biodiversität und zum Wasserrückhalt. Der Cramer-Klett-Park ist ein wichtiger Kommunikationsraum für alle Generationen und ethnischen Gruppen, er dient dem Aufenthalt und fungiert als Bewegungsraum sowie als Erholungsraum für die Stadtbevölkerung.

Baumbestand und -bewertung

Die südliche Parkfläche ist geprägt von zum Teil sehr alten, wertgebenden Laubgehölzbeständen (beispielsweise Blutbuche, Rotbuche, Ahorn) mit einem großen Stammumfang auf einer sich zum Zentralpark öffnenden Wiesenfläche. Die Bestandsbäume wirken raumbildend entlang der Hauptwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung und der Keßlerstraße. Nachfolgend wird das Ergebnis des Baumgutachtens dargestellt:



Plangrundlage: Geobasisdaten @ Bayerische Vermessungsverwaltung
 Planverfasser: **gpwirth Architekten, Nürnberg**
 Baumvermessung: Henschel Landschaftsarchitekt Stand Nov./2017

Standort_Nr	Objekt	Baumart	Vitalitätsstatus	Pflanzjahr	Baumhöhe	Kronendurchm	Stammanzahl	Stammumfang	Stammdurchm	Koordinaten_X	Koordinate_Y	Wert €
65	B3_204511 Cramer-Klett-Park	ACER PLATANOIDES	1 Gesund 0-10% Schaden	1924	18	8	1	148	47,11	4434159,78	5480039,91	4.898
67	B3_204511 Cramer-Klett-Park	ACER PLATANOIDES	1 Gesund 0-10% Schaden	1924	20	7	1	143,01	45,52	4434149,72	5480043,34	4.898
68	B3_204511 Cramer-Klett-Park	CARPINUS BETULUS	2 Geschwächt 11-25% Schaden	1965	10	6	1	98,99	31,51	4434144,48	5480044,9	1.393
69	B3_204511 Cramer-Klett-Park	FAGUS SILVATICA	1 Gesund 0-10% Schaden	1924	20	16	1	181,99	57,93	4434140,47	5480051,42	7.376
70	B3_204511 Cramer-Klett-Park	ACER PLATANOIDES	2 Geschwächt 11-25% Schaden	1924	20	10	1	186,99	59,52	4434133,15	5480053,39	4.013
71	B3_204511 Cramer-Klett-Park	ACER PLATANOIDES	2 Geschwächt 11-25% Schaden	1924	15	10	1	162,01	51,57	4434127,08	5480056,18	2.177
72	B3_204511 Cramer-Klett-Park	FAGUS SILVATICA	1 Gesund 0-10% Schaden	1924	20	14	1	187,99	59,84	4434149,15	5480059,81	5.206
73	B3_204511 Cramer-Klett-Park	FAGUS SILVATICA	1 Gesund 0-10% Schaden	1924	10	10	1	192,99	61,43	4434128,844	5480069,064	5.856
74	B3_204511 Cramer-Klett-Park	QUERCUS RUBRA	3 Geschädigt 26-50% Schaden	1890	22	16	1	352,02	112,05	4434133,187	5480073,716	3.552
75	B3_204511 Cramer-Klett-Park	ACER PSEUDOPLATANUS	1 Gesund 0-10% Schaden	1965	15	8	1	121,01	38,52	4434158,25	5480070,68	7.371
76	B3_204511 Cramer-Klett-Park	ACER PSEUDOPLATANUS	1 Gesund 0-10% Schaden	1965	18	10	1	132,01	42,02	4434162,52	5480072,65	3.686
77	B3_204511 Cramer-Klett-Park	ACER PSEUDOPLATANUS	1 Gesund 0-10% Schaden	1965	17	9	1	140,99	44,88	4434160,17	5480076,68	6.634
78	B3_204511 Cramer-Klett-Park	TILIA SPEC.	1 Gesund 0-10% Schaden	1985	15	6	1	109,99	35,01	4434165,69	5480081,14	6.034
81	B3_204511 Cramer-Klett-Park	ACER CAMPESTRE	1 Gesund 0-10% Schaden	1965	8	5	1	73,01	23,24	4434169,4	5480093,25	2.721
82	B3_204511 Cramer-Klett-Park	ROBINIA PSEUDOACACIA	1 Gesund 0-10% Schaden	1965	18	6	1	150,01	47,75	4434167,88	5480101,43	5.531
83	B3_204511 Cramer-Klett-Park	CARPINUS BETULUS	1 Gesund 0-10% Schaden	1965	15	6	1	85,01	27,06	4434162,22	5480102,98	5.333
84	B3_204511 Cramer-Klett-Park	FAGUS SILVATICA	1 Gesund 0-10% Schaden	1938	14	8	1	137	43,61	4434152,42	5480105,36	6.078
85	B3_204511 Cramer-Klett-Park	FAGUS SILVATICA	1 Gesund 0-10% Schaden	2000	15	4	1	65	20,69	4434138,06	5480105,26	2.226
86	B3_204511 Cramer-Klett-Park	ROBINIA PSEUDOACACIA	1 Gesund 0-10% Schaden	1965	20	6	1	104,99	33,42	4434133,56	5480110,37	7.148
87	B3_204511 Cramer-Klett-Park	ROBINIA PSEUDOACACIA	1 Gesund 0-10% Schaden	1965	20	8	1	139,99	44,56	4434128,64	5480109,07	3.111
88	B3_204511 Cramer-Klett-Park	ROBINIA PSEUDOACACIA	2 Geschwächt 11-25% Schaden	1965	20	6	1	155,01	49,34	4434128,497	5480096,66	6.914
89	B3_204511 Cramer-Klett-Park	TILIA SPEC.	2 Geschwächt 11-25% Schaden	1890	24	16	1	310,01	98,68	4434126,42	5480090,025	2.721
267	B3_204511 Cramer-Klett-Park	ACER CAMPESTRE	1 Gesund 0-10% Schaden	1965	15	5	1	67,01	21,33	4434173,23	5480099,59	2.721
268	B3_204511 Cramer-Klett-Park	FAGUS SILVATICA	1 Gesund 0-10% Schaden	2000	15	5	1	50,01	15,92	4434169,72	5480097,38	3.308
269	B3_204511 Cramer-Klett-Park	FAGUS SILVATICA	1 Gesund 0-10% Schaden	1995	15	5	1	78,01	24,83	4434163,83	5480104,31	3.134
inkl. 19% Ust												114.040

Baumbewertung gemäß Baumsachverständigen Bruno Siegert vom 11.08.2017

Im Ergebnis wird deutlich, dass die gesunden Bäume sich im Wesentlichen am Rand des Planungsgebiets befinden, so dass ein Baufeld diese Bereiche nach Möglichkeit freihalten sollte.

Stadtbiotopverbindung/Biotopverbund

Die baumbestandenen Freiflächen sind zur Gänze als Biotop in der Stadtbiotopkartierung erfasst und als regional bedeutsamer Lebensraum im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg eingestuft. Für Avifauna und Fledermäuse (Zwergfledermaus) stellt der struktureiche Baumbestand eine wichtige Habitatfläche dar. Das Vorkommen von holzbewohnenden Käferarten ist aufgrund des hohen Totholzanteils wahrscheinlich. Die Grünanlage und insbesondere die südliche Teilfläche sind wichtige Bausteine des Nürnberger Biotopverbunds.

Bedeutung für das Stadtklima

Der Park hat eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung. Die Parkanlage öffnet sich in südlicher Richtung zum Keßlerplatz in Form eines markanten Grünzugs, welcher als Ventilationsbahn die Kaltluft aus dem Pegnitztal in die klimatisch belasteten Stadträume mit hoher Einwohnerdichte transportiert. Die Baumbestände und Wiesenflächen haben zudem gerade bei sommerlichen Hitzeperioden eine angenehme Kühlwirkung durch Verdunstungskälte sowie Beschattung und produzieren zudem Frischluft.

Freiraumprioritäten

Wie unter 1.2 Planungsziele beschrieben, wurden die Freiraumprioritäten des Cramer-Klett-Parks in einer nachfolgend abgebildeten Skizze des Stadtplanungsamts vom 20.12.2017 zusammengefasst, um eine für den Park noch hinnehmbare Abformung eines Baufelds zu ermitteln.

- Der Park hat eine großzügige elliptische Form. Beeinträchtigungen dieses Grünraums, insbesondere durch eine Bebauung des nordöstlichen Grundstücksbereichs des ehemaligen Postscheckamts, würden den Grünraum im Grundzug beeinträchtigen.
- Der „Apollo – Tempel“ ist in der öffentlichen Wahrnehmung das Herz des Parks. Er liegt im Zentrum des Parks.
- Die Wege des Parks laufen sternförmig im Süden zusammen und bilden dort ein Wegekreuz. Das Wegekreuz muss noch innerhalb des Parks liegen, genügend Freifläche im Umfeld ist erforderlich. Eine Bebauung in unmittelbarer Nähe zum Wegekreuz wäre eine erhebliche Beeinträchtigung.
- Von den sternförmig angeordneten Wegen ergeben sich Sichtbeziehungen/Weitblicke nach Süden aus dem Park hinaus, die die kleine Anlage optisch vergrößern.
- Sichtbeziehungen in den Park hinein sind durch die südliche, weitgehend geschlossene Parkrandbebauung an der Keßlerstraße und am Keßlerplatz nur am südlichen Zugang möglich.
- Der Cramer-Klett-Park ist Teil einer Verbindung/Abfolge von Grünflächen: Grabenbereich der Altstadt, Cramer-Klett-Park, Keßlerplatz, Wöhrder Wiese/Pegnitztal.

Über einen möglichst breiten freien Korridor im Süden entsteht eine räumliche Verknüpfung zwischen dem Keßlerplatz und dem Cramer-Klett-Park.

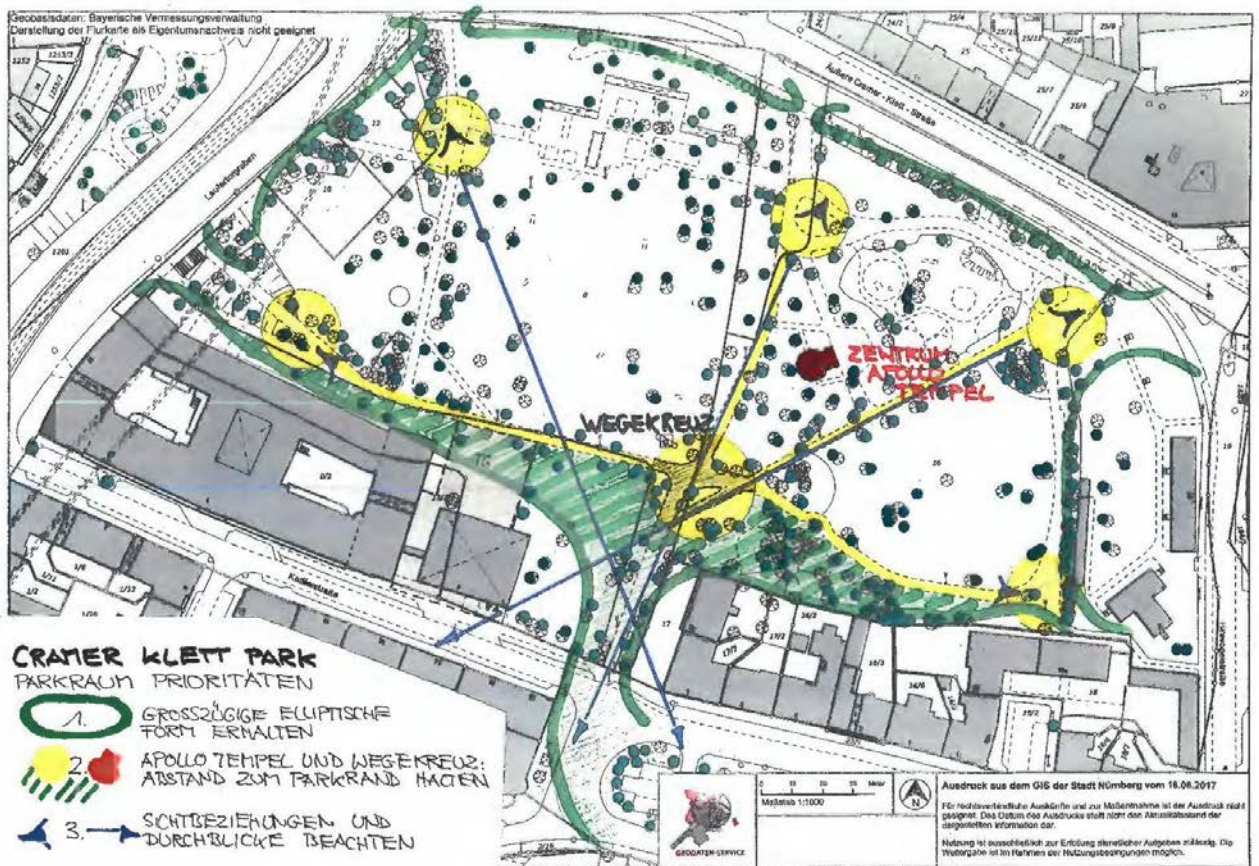


Abbildung: Analyse der Parkraum-Prioritäten

Quelle: Stadtplanungsamt Stadt Nürnberg; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Eine Bebauung des nordöstlichen Grundstücksbereiches des ehemaligen Postscheckamts (Fl.Nr. 11 Gmkg: Gärten bei Wöhrd) entsprechend dem geltenden Baurecht, Bebauungsplan 3421, ist

dementsprechend parkunverträglich und deshalb auszuschließen, da der Baukörper in die Grundform des Parks eingreifen würde, zu dicht am zentralen Wegekreuz läge, dem Apollo-Tempel zu

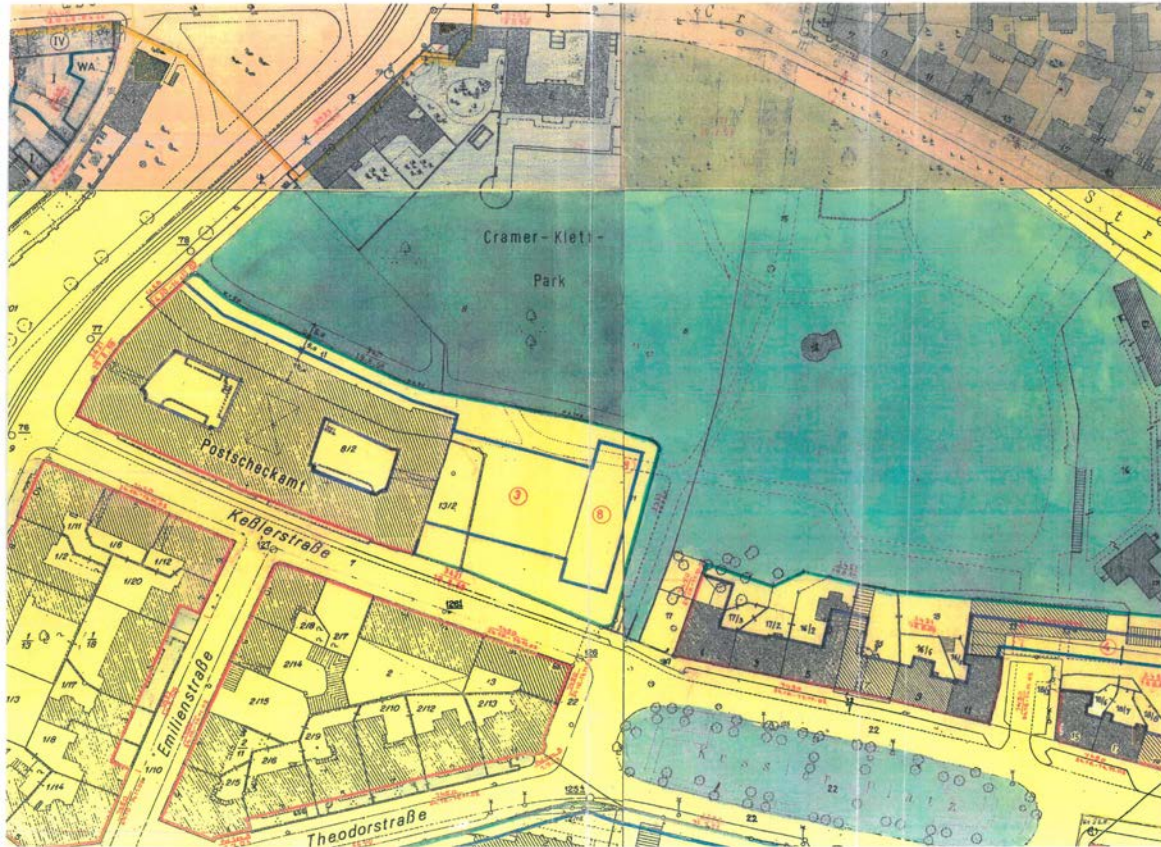


Abbildung: Baulinienplan 3421 vom 19.08.1958
Quelle: Stadtplanungsamt Stadt Nürnberg; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

nahe käme und für die Öffentlichkeit ein Baukörper „mitten im Park“ stehen würde. Zwar könnte man mit einem Baukörper im Nordosten der Fl.Nr. 11 Gmkg. Gärten bei Wöhrd erreichen, dass der südliche Parkzugang in der heutigen Form erhalten bliebe und ein Eingriff in den Großbaumbestand vermieden werden würde, aber der Grünraum des Parks wäre dadurch im Grundzug erheblich beeinträchtigt. Zudem wären die Sichtbeziehungen gestört und die Freifläche am südlichen Parkzugang hätte einen eher privaten Charakter. Der eigentliche südliche Parkzugang würde nach innen verlagert werden und die nutzbare Parkfläche erheblich verkleinert. Die kleinklimatische Ausgleichswirkung des Parks würde beschränkt werden.

Artenschutz

wird nach Vorliegen der saP bis zum Billigungsbeschluss und der anschließenden öffentlichen Auslegung mit paralleler Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergänzt.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 2006 ist der Bereich, ausgenommen das vorhandene Rechenzentrum, als öffentliche Park- und Grünfläche dargestellt. Nachdem der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Abgrenzungen darstellt und das Nutzungsziel einer öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ für erhebliche Teilflächen des Plangebiets umgesetzt werden soll, ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

I.3.2.1.b. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Für das Planungsgebiet wurde der Bebauungsplan Nr. 3421 vom 19.08.1958 aufgestellt. Aufgrund der veränderten Zielsetzungen sollen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4647 „Cramer-Klett-Park Süd“ aufgehoben werden. Der hier festgesetzte 8- geschossige Baukörper ragt massiv in den Grünraum hinein und verengt den einzigen südlichen Parkzugang extrem, so dass ein klimatischer Austausch zum Keßlerplatz erheblich eingeschränkt ist und der bestehende Baumbestand größtenteils nicht erhalten werden kann.

Der Bebauungsplan Nr. 4647 wurde mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses am 18.05.2017 eingeleitet. Zur Sicherung der planungsrechtlichen Zielsetzung wurde am 20.07.2017 die Veränderungssperre Nr. 83 erlassen und am 18.07.2019 um ein Jahr verlängert. Anlass für die Veränderungssperre sind zwei den Zielsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4647 „Cramer-Klett-Park Süd“ entgegenstehende Anträge auf Vorbescheid.

I.3.2.1.c. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben kann gegeben sein, wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen und wenn der Bebauungsplan bereits Planreife im Sinne des § 33 BauGB erreicht hat.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

In der Planungszone Wöhrd besteht derzeit kein weiterer Bedarf an Kindertagesstättenplätzen im Krippen- oder Kindergartenbereich. Die Grundschule am Paniersplatz ist ca. 1.1 km entfernt; die Erreichbarkeit über den Laufertorgraben ist jedoch nicht ungefährlich. Zur Bartholomäusschule wären es nur ca. 900 m. Hier gibt es einen Hortplatzbedarf von 5 Gruppen bzw. rund 125 Plätzen.

Gemäß Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ gibt es im Planungsbereich 5 (Wöhrd/ Tullnau) zwar einen Spielflächenüberschuss von 11.000 m², jedoch lassen sich erforderliche Aktionsflächen für ältere Kinder und Jugendliche aufgrund der Abstandserfordernisse zur Wohnbebauung immer schwerer finden. Eine Verbindung eines Angebots für Outdoor-Fitness in Kombination mit einem Aufenthaltsangebot wäre aus Sicht des Jugendamts im Bereich des Cramer-Klett-Parks Süd wünschenswert.

Die Versorgung des täglichen und periodischen Bedarfs ist durch die Nähe zur Altstadt gegeben. Der nächste Lebensmittelvollversorger- und Drogeriemarkt befindet sich hinter dem Rathenauplatz an der Äußeren Laufer Gasse.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück ist im Privateigentum eines Eigentümers.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

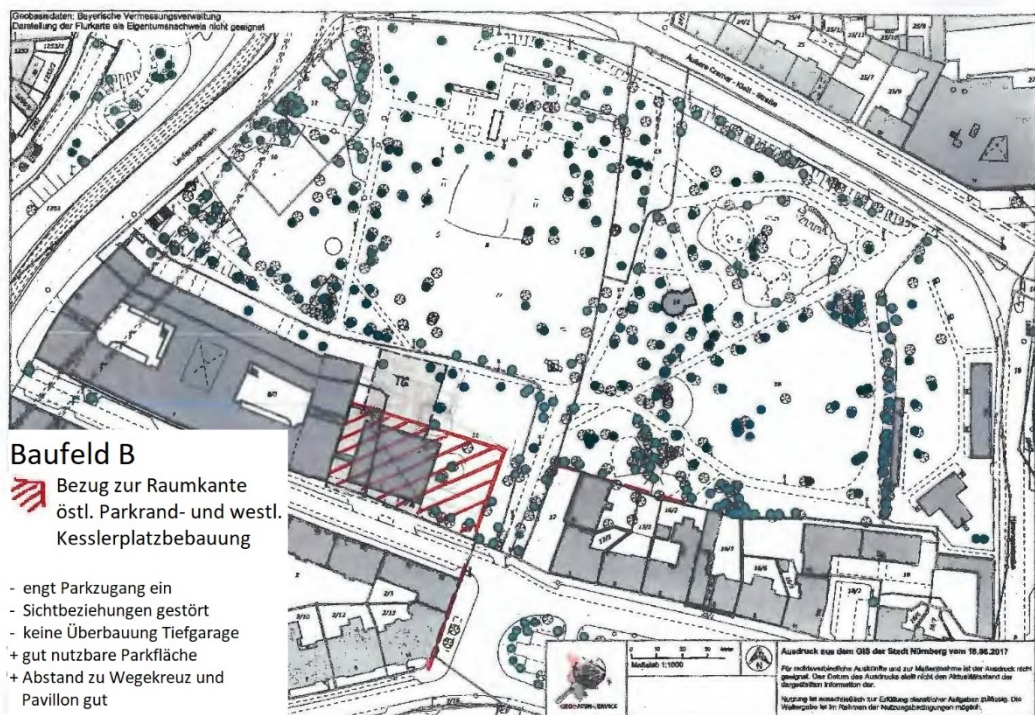
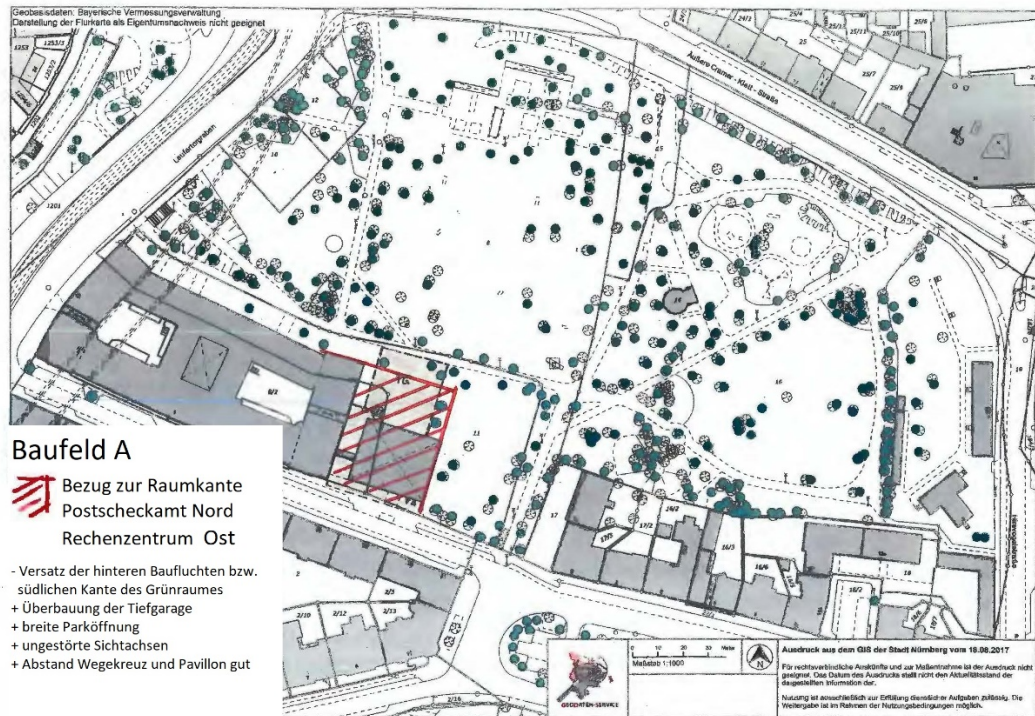
I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

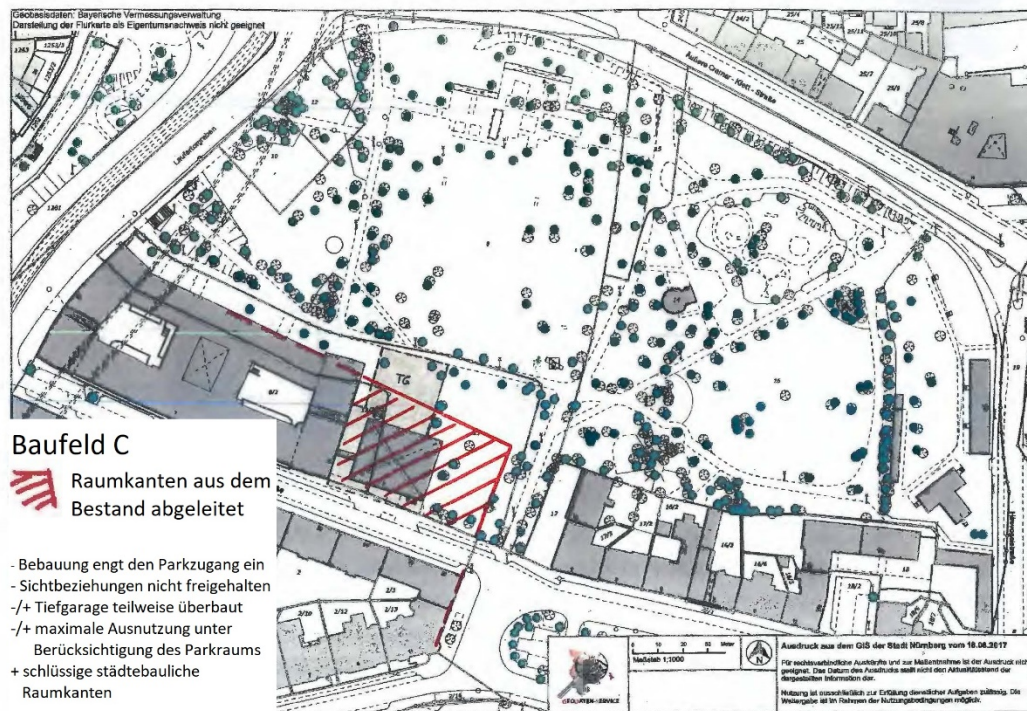
Die Baufläche wird als Mischgebiet festgesetzt. Erst ab dem 2. Obergeschoss ist eine Wohnnutzung zulässig. Dies ermöglicht eine besondere Prägung der Eingangssituation der Grünanlage durch halböffentliche Nutzungen in den unteren Geschossen. Angedacht sind sportive und gastronomische Angebote, die auch der Bereicherung der Grünflächennutzungen dienen können.

Für die oberen Geschosse ist derzeit (Stand: Sept. 2019) studentisches Wohnen projektiert, welches sich gerade für den Standort in unmittelbarer Nähe zur Hochschule anbietet.

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Aufgrund der in Kap.I.3.1.3. dargelegten Analyse der Parkraum-Prioritäten wurden drei Varianten entwickelt. Bei allen 3 Varianten ergeben sich gegenüber dem Bebauungsplan von 1958 deutliche Vorteile für die räumliche Situation. Das weit in den Park eingerückten Baufeld des Bebauungsplans von 1958 würde die räumliche Situation deutlich verschlechtern. Gleichzeitig sollte dem Eigentümer eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit gegenüber den bisherigen Flächen des Rechenzentrums zugestanden werden. Hierfür wurden drei Varianten A, B, C für grundsätzlich möglich erachtet.





Abbildungen: Baufelder A, B, C und ihre Vor- und Nachteile
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg; © Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

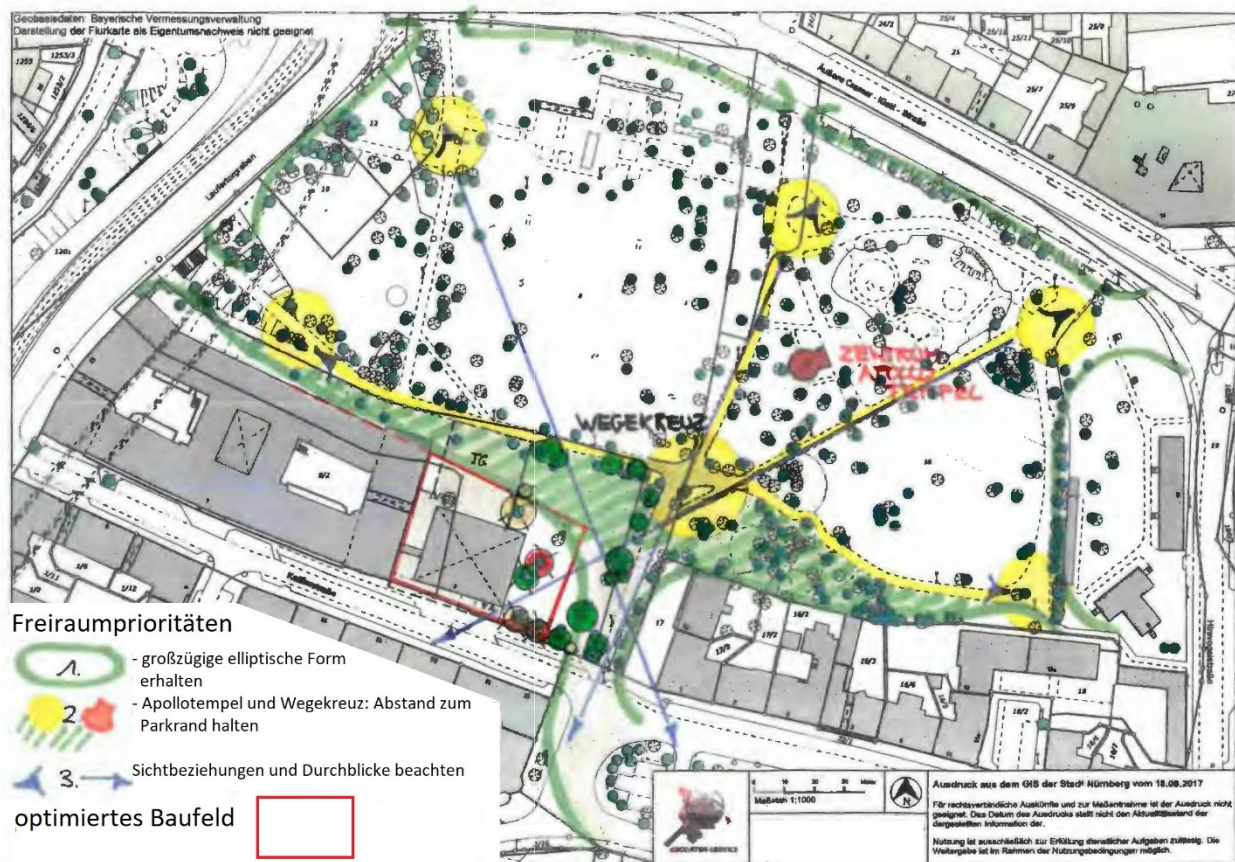


Abbildung: Optimiertes Baufeld C unter Berücksichtigung des Baumbestands (grün = gesund, gelb = leicht geschädigt, rot = geschädigt)
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg; © Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Man entschied im Grundsatz zur Aufnahme der vorhandenen Hauptfluchten der Bestandsbebauung entsprechend Baufeld C, um ein harmonisches, aus dem Bestand abgeleitetes städtebauliches Raumgefüge zu erhalten. Das Baufeld C wurde desweiteren mit dem Ergebnis des Baumgutachtens abgeglichen. Um zwei großkronige, gemäß Baumgutachten gesunde Bäume am Parkzugang zu erhalten, wurde das Baufeld auf der Ostseite um 8 m zurückgenommen.

Zudem wurde als Kompromissvorschlag der Stadt die max. zulässige Geschossfläche auf 10.000 m² festgelegt. Das Postscheckamt hatte im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3421 eine Geschossfläche von ca. 11.200 m². Eine Reduzierung um 10 bis 15 % auf max. 10.000 m² ist aufgrund der geänderten Zielsetzung und nicht mehr zu berücksichtigender öffentlicher Belange der Post angemessen und zumutbar. Jedoch wurde eingeschränkt, dass diese Geschossfläche bei Wohnnutzungen eher nicht erreichbar ist.

Dem auf Grundlage dieser Vorgabe dem Baukunstbeirat vorgelegte Entwurf bis auf die unten vorgebrachten Einwände im Grundsatz zugestimmt.

Nachfolgend wird auszugsweise das Protokoll des Baukunstbeirats, Sitzung vom 20.09.2018 wiedergegeben, welches das Bauprojekt eingehend charakterisiert:

„Der nunmehr präsentierte Projektstand zeigt sich in verschiedener Hinsicht überarbeitet. Er sieht ein in der Horizontalen zweigeteiltes Gebäude vor: auf dem Zuschnitt des Baufeldes entsteht ein zweigeschossiger Sockel, der deutlichen Abstand zum großen Baukörper des ehemaligen Postscheckamts hält. Hier befindet sich auch die Zufahrt zum Innenhof des Altbaus. Der Sockel nimmt den Postsportverein auf, sowie die hochschulnahen Nutzungen. Darauf erhebt sich ein 7-8 geschossiger freistehender Baukörper. Er ist leicht gegenüber der Geometrie des Sockels verdreht und nimmt so Bezug auf die Gebäudeecke des gegenüberliegenden Wohnhauses an der Keßlerstraße. Gleichzeitig können die beiden großen Bäume erhalten werden. Der Block weist gegenüber dem Postscheckamt 7 Geschosse auf und steigt zum Parkeingang hin auf 8 Geschosse an, womit sich eine geneigte Traufkante ergibt. Als Nutzung ist studentisches Wohnen vorgesehen.

Der freistehende Baukörper verhilft dazu, eine stärkere Zäsur zwischen Straßenraum und dem angrenzenden Stadtpark zu vermeiden. Er bildet aus Sicht des BKB einen für den Ort angemessenen „Stadtbaustein“, der sich am umliegenden Kontext orientiert. Der BKB begrüßt entsprechend die erarbeiteten Änderungen, die wesentlich zur Verträglichkeit und zur stadträumlichen Einbindung der Baumaßnahme beitragen. Bei der weiteren Planung des Gebäudes sollten noch folgende Punkte berücksichtigt werden, um die städtebauliche bzw. architektonische Qualität zu sichern:

- Da sich die bislang großzügige Öffnung zum Stadtpark verkleinern wird, sollte entstehendem Unmut unter Anwohnern und Parknutzern durch eine sorgfältige Planung begegnet werden, die den Verlust an offenem Parkraum durch geeignete Ersatzmaßnahmen im städtischen Raum kompensiert (z. B. Beiträge zur Aufwertung des Parks oder des Keßlerplatzes).
- Für den Zuschnitt der Parkfläche ist zu klären, wie die Flächen der erweiterten öffentlichen Grünfläche zugeschlagen werden sollen. Die jeweiligen Grenzen des neuen Gebäudes bzw. der Sockelzone zum Park hin sind sensibel zu formulieren: Themen wie geschlossene Bereiche bzw. Transparenz und Öffnung der Fassade zum Park hin werden eine wichtige Rolle für die Akzeptanz der Maßnahme spielen. Eine Abzäunung des Gebäudes am Parkeingang Keßlerstraße soll vermieden werden.
- Stadträumlich stellt die Fuge zwischen Altbau und Sockel eine wichtige, halböffentliche Zone dar, die Durchblick und Bezug zum Park erlaubt. Eigenständigkeit und Großzügigkeit dieses Raumes könnte gestärkt werden, wenn auch der Sockel der Baufucht des Solitärs folgt.
- Die geneigte Dachform scheint hier nicht zwingend. Die Neigung des Daches ist insbesondere in der Keßlerstraße ablesbar und wirkt in dem von geraden Trauflinien geprägten

Raum fremd. Eine einheitliche Traufhöhe mit entweder 7 oder 8 Geschossen scheint angemessener. Zu berücksichtigen ist hierbei die Traufhöhe des Altbaus, die eher die niedrigere Bauhöhe fordert, wie auch die starke Wahrnehmbarkeit und Präsenz des Gebäudes vom eher kleinen Park aus.

- Bei der Ausrichtung bzw. Verdrehung des Solitärs ist auf eine eindeutige Adressbildung zu achten.“

Der Stadtplanungsausschuss nahm in der Sitzung vom 27.09.2018 die vorgelegte Planung zur Kenntnis und beauftragte die Verwaltung, auf dieser Grundlage weiter zu verhandeln, insbesondere zur Übertragung der verbleibenden Grünfläche zur Übertragung bzw. zur Sicherung der öffentlichen Nutzung.

Die Anregungen zur Gebäudehöhe, zum abgeschrägten Dach und zum Verlauf des Sockelgeschosses wurden im Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt. So wurde – in Fortführung der Traufhöhe des Postscheckamts, die Wandhöhe auf 21 m festgesetzt. Dies entspricht auch der Höhe der Abknickung des Mansarddachs auf der östlichen Seite des Parkzugangs.

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Haltestellen Wöhrder Wiese und Rathenauplatz (Straßenbahn und U-Bahn) liegen im Einzugsbereich von 300 m.

Die verkehrliche Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt ausschließlich von der Keßlerstraße aus. Im Gebiet herrscht trotz der zentralen Lage und trotz der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr eine große Nachfrage an Kfz-Stellplätzen.

Um diese Nachfrage nicht weiter zu erhöhen, sollte vom Eigentümer im Zuge der Baumaßnahme ein standortgerechtes Mobilitätskonzept entwickelt werden, welches mindestens ausreichende und gut erreichbare Fahrradabstellplätze umfasst, sowie die Möglichkeit des Car-sharings, welches auch in Zusammenhang mit der neuen Nutzung des benachbarten ehemaligen Postscheckamts betrieben werden könnte.

Fahrradabstellplätze sollen vordringlich im Erdgeschoss des Gebäudes angeordnet werden; soweit dies nicht möglich ist, im Untergeschoss, bzw. in der Tiefgarage. Private Kfz - Stellplätze sind ausschließlich in der Tiefgarage vorzusehen.

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY

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

Das Nutzungskonzept sieht eine gemischte Bebauung vor. Studentisches Wohnen und sportliche sowie gastronomische Angebote sind projektiert. Gebietsbezogener kleinteiliger Einzelhandel ist ebenfalls möglich. Zudem wird die allgemein nutzbare öffentliche Grünfläche des Parks gesichert.

Sofern das studentische Wohnen als Wohnheim projiziert wird, ist es förderfähig, so dass hier sozialgerechter Wohnraum entstehen könnte.

In direkter Nachbarschaft befindet sich der Cramer-Klett-Park, der unter Berücksichtigung der im Rahmen einer gezielten Öffentlichkeitsbeteiligung eingebrachten Wünsche mit Mitteln der Städtebauförderung für ein breites Nutzungsspektrum neugestaltet wird.

In ausreichender Entfernung befinden sich Wöhrder Wiese und Wöhrder See mit weiteren Spiel-, Sport- und Erholungsflächen.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs, die Gesundheitsversorgung und soziale, kulturelle und gewerbliche Infrastrukturangebote sind durch die zentrale Lage in der Stadt gut erreichbar. Die Nähe zu U-Bahn und Straßenbahn ist gut.

Auf den Bedarf an Hortplätzen wurde unter „I.3.3.1 Infrastrukturelle Bedarfssituation“ hingewiesen. Wegen fehlender privater Freiflächen kann ein Hort im Plangebiet jedoch nicht vorgesehen werden. Die benachbarte öffentliche Grünfläche kann dies nicht ersetzen.

I.4.5. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.5.1. Grünordnerisches Konzept

Die Freiraumanalyse (s. I.3.1.3) kommt zu dem Ergebnis eines optimierten Baufelds, das vorhandene städtebauliche Raumkanten des Cramer-Klett-Parks, Sichtbeziehungen, Ausbildungen von Parkrändern, Abstand zum Apollo Tempel und den vorhandenen Baumbestand soweit möglich berücksichtigt.

Die als öffentliche Grünfläche/Parkanlage vorgesehene Fläche soll aufgrund der Randsituation keiner besonderen Nutzung zugeführt werden. Die Gestaltung soll sich an der umgebenden Parkanlage orientieren.

Für die Eingangssituation der Parkanlage zum Keßlerplatz gibt es bereits erste Ideenskizzen, um den Bezug zum Keßlerplatz wieder stärker herzustellen und eine eher offene und einladende Eingangssituation zu schaffen.

Darüber hinaus soll die Möglichkeit bestehen, eine hinsichtlich von Nachbarschaftsbelangen angemessene Außenbestuhlung mit gastronomischer Nutzung am Parkeingang einzurichten.

I.4.5.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Die ursprüngliche Zielsetzung der Vermeidung des baulichen Eingriffs hat sich aus rechtlichen Gründen der Verhältnismäßigkeit aufgrund des vorhandenen Baurechts auf die Zielsetzung einer Verminderung reduziert. Hierbei wurde auf ein optimiertes Baufeld abgezielt, was sowohl erhaltenswerten Baumbestand berücksichtigt, als auch vorhandene stadt- und grünumspezifische Qualitäten sichert.

Für Bäume, die aufgrund des Bauvorhabens nicht erhalten werden können, werden im Rahmen der Baugenehmigung Ersatzpflanzungen gemäß der Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg vorgesehen.

Auf eine Abzäunung des Gebäudes und der privaten Freiflächen wird verzichtet, um eine offene und einladende Eingangssituation noch stärker zu betonen.

Zur Verzögerung und Verringerung des Niederschlagswasserabflusses sowie zur Verbesserung des Kleinklimas werden begrünte Flachdächer und die Begrünung der Tiefgaragendecken festgesetzt.

I.4.5.3. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kein Ausgleich erforderlich, da dieser bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist und zulässig war.

Zum einen ist das bestehende Rechenzentrum mit Tiefgarage bereits vorhanden und zum anderen legt der zum Zeitpunkt der Aufstellung noch rechtverbindliche Bebauungsplan Nr. 3421 weit erheblichere Eingriffe in die Grünanlage fest, als nunmehr geplant ist.

(Artenschutz-Ausgleich wird nach Vorliegen der saP ergänzt)

I.5. **ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN**

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Dies entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan und der bisherigen planungsrechtlichen Beurteilung des Bereichs des ehemaligen Postscheckamts.

Die östlich des Eingangs zum Cramer-Klett-Park gelegene Bebauung entspricht dem Charakter eines allgemeinen Wohngebiets und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Damit ist, mit der Gliederung durch die dazwischenliegende Grünfläche, eine ideale Gebietsabstufung nach Art der Nutzung erreicht.

Südlich der Keßlerstraße stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar. Diese Gebäude haben ihre Hauptwohnseite nach Süden, d.h. abgewandt vom Plangebiet, so dass auch hier ein geringes Störpotential zu der Mischgebietsnutzung im Plangebiet vorhanden ist.

Zulässig gemäß § 6 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind im Mischgebiet:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie sonstige kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die des Weiteren in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Lagerflächen werden im Planungsgebiet ausgeschlossen, damit die qualitativ hochwertige zentrale Lage nicht beeinträchtigt und die besondere Qualität am südlichen Parkzugang gesichert wird.

Einzelhandelsbetriebe sind nur bis zu einer Größe von max. 400 m² Verkaufsfläche als Gebietsversorger zulässig. Die kleine Baufläche soll nicht gänzlich durch einen Einzelhandelsbetrieb eingenommen werden, dessen Rückseite dann zwangsläufig zur öffentlichen Grünfläche ausgerichtet wäre und auf diese hinsichtlich Nutzung und Gestaltung abwertenden Einfluss hätte.

Wohnnutzungen sind erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig. Die Festsetzung soll bewirken, dass sich die den Cramer-Klett-Park belebenden eher öffentlichkeitswirksamen Zonen auf die ersten beiden Geschosse konzentrieren und dass die Schnittstelle zwischen Gebäude und öffentlichen Parkfläche nicht wesentlich durch private Wohnnutzungen geprägt wird.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTUNG

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche (Grundflächenzahl GRZ) bzw. aus der als Höchstmaß festgesetzten Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche (Geschossflächenzahl GFZ). Für Mischgebiete setzt § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung als Obergrenze eine GRZ von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 fest. Die Obergrenzen nach Absatz 1 können gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Grundflächenzahl beträgt im Planungsgebiet 0,6.

Das Maß der Nutzung wird durch die maximale Wandhöhe begrenzt. Diese ist an der Traufhöhe des angrenzenden Postscheckamte und an dem Knick des Mansarddachs des weiter östlich gelegenen Bestandsgebäudes Keßlerplatz 1 orientiert.

Geht man dabei von Geschosshöhen von 3 m aus, so würden 6 bis 7 Geschosse ermöglicht werden. bei vollständiger Überbauung ergäbe sich eine Geschossfläche von ca. 9600 m². Dann wäre eine Wohnnutzung entsprechend der festgesetzten Mischgebietsnutzung jedoch nicht mehr realisierbar. Realistisch erscheint eine erzielbare Geschossfläche von 3060 m² im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, bei Geschosshöhen von jeweils 3,5 m und vollständiger Überbauung, sowie weitere 4 Wohngeschoßen, wo sich, wegen Abzügen von erforderlichen Innenhofflächen, eine Geschossfläche von ca. 4600 m² ergeben würde. Die Geschossfläche würde demnach 7700 m² betragen.

Ausgehend von dem realistischen Maß von 7700 m² ergäbe sich eine Geschossflächenzahl von ca. 2,7. Die Geschossflächenzahl für Mischgebiete von 1,2 ist somit weit überschritten.

Die Überschreitung der Geschossflächenzahl erfolgt aus dem städtebaulichen Grund, dass das Baurecht, wie unter I.4.2. beschrieben, entsprechend neuer städtebaulicher und grünordnerischer Zielsetzungen neu geordnet werden soll. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht beeinträchtigt, da im Gegenzug auf der bisherigen Grundstücksfläche eine öffentlich nutzbare Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt bzw. erhalten wird. Durch die unmittelbare Nachbarschaft dieser Grünfläche wird den Anforderungen von § 17 Abs. 2 BauNVO hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen. Würde man das bisherige Baugrundstück, das in öffentliche Grünfläche umgewandelt werden soll, bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl berücksichtigen, so ergäbe sich eine Geschossflächenzahl von 1,7.

Zudem schließt sich an die Grundstücksfläche die 4 ha große Grünanlage des Cramer-Klett-Parks an, die hinsichtlich der Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine privilegierte Lage bestimmt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden, indem gegenüber dem bestehenden Baurecht eine umweltverträglichere Anordnung der Baukörper erfolgt, durch die die gesunden Bäume weitgehend erhalten werden können. Außerdem wird der Parkzugang weniger stark verengt und der klimatische Austausch Richtung Keßlerplatz einschließlich des Korridors für verschiedene Tierarten weniger stark beeinträchtigt.

I.5.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen definiert. Das Baufeld wurde zunächst von der Stadt ermittelt (vgl. Kap. I.2.) und durch einen architektonischen Entwurf leicht modifiziert. (vgl. I.4.2.).

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN

Bei einer Gebäudehöhe von 21 m entsprechend der Traufhöhe des angrenzenden Postscheckamts überschneiden sich die Abstandsflächen von 0,4 H teilweise. Der 45°-Winkel wird ab dem 3. Geschoss auf Seiten des Altbaus und des Neubaus eingehalten.

Im Neubau sind Wohnungen ohnehin erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig; im Altbau, der dem gleichen Eigentümer gehört, wären die Nutzungen entsprechend auszurichten, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Die Abstandsflächen nach Norden und Osten können auf der öffentlichen Grünfläche zu liegen kommen. Die Abstandsflächen zur Straßenmitte der Keßlerstraße sind eingehalten.

I.5.5. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN

Auf den Grundstücksflächen, die zur öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ hin orientiert sind, sind aus gestalterischen Gründen nur Nebenanlagen für die Ableitung und Speicherung von Regenwasser sowie Terrassen – außerhalb des Kronenbereichs bestehender Bäume – zulässig (Hinweis: bei „Grünordnung“ noch festsetzen). Der Charakter der Grünanlage soll durch bauliche Nebenanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Einfriedungen sind im Planungsgebiet generell ausgeschlossen, um den Parkeingang und den Grünflächen mit eingestelltem Solitärgebäude einen offenen Charakter zu verleihen.

Kinderspielplätze gemäß Bayerischer Bauordnung sind auf der knappen Grundstücksfläche nicht möglich zu erstellen. Es sind daher ggf. entsprechende Ablösebeträge gemäß der städtischen Kinderspielplatzsatzung zu leisten. Der Bedarf ist durch öffentliche Kinderspielplätze im Nahbereich des Gebäudes gedeckt.

Damit der solitäre Baukörper ein offenes Umfeld erhält und die Durchlässigkeit zur öffentlichen Grünfläche gegeben ist, sind Nebenanlagen zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Energie und Nebenanlagen für die Abfallentsorgung in das Hauptgebäude bzw. in das Untergeschoss zu integrieren.

I.5.6. FLÄCHEN FÜR FAHRRADSTELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN

Aus gestalterischen Gründen sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen.

Um den Fahrradverkehr in der Stadt zu fördern, sollen u.a. die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder optimiert werden. Diese sollen barrierefrei und möglichst ebenerdig erreichbar sein.

Daher sind überdachte Fahrradabstellanlagen vordringlich in der Erdgeschosszone des Gebäudes einzurichten.

(im Rahmen der internen Dienststellenbeteiligung durch Vpl zu ergänzen)

I.5.7. WERBEANLAGEN

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird beschränkt, damit der Charakter der Grünanlage nicht beeinträchtigt wird. Darüber hinaus gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Nürnberg vom 08.08.2012.

I.5.8. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN-

Hinsichtlich der Dachform wird festgesetzt, dass ausschließlich Flächdächer zulässig sind. Eine Nutzung als Dachterrasse wäre zulässig. Hier ist aber die Festsetzung zur Dachbegrünung zu beachten.

Hinsichtlich der technischen Dachaufbauten wird in der Satzung aufgeführt, dass diese nur für bestimmte Anlagen zulässig sind und in ihrer Höhe, Lage und Größenordnung beschränkt werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die Dachlandschaft an dieser besonders exponierten Stelle von verschiedenen Standpunkten aus zurückhaltend und ruhig erscheint und

die äußere Gestalt des Solitärgebäudes nicht überformt. Dem dient auch die Festsetzung, dass ab einer Höhe von 1 m bezogen auf die Oberkante des Daches die Aufbauten einzuhausen und zu begrünen sind.

Antennen und Satellitenanlagen werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen, da diese die Fassadengestalt extrem abwerten.

I.5.9. RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Die Prüfung, ob eine Versickerung möglich ist, erfolgt im Zuge der Genehmigung der Entwässerungsanlagen bei dem Vollzug der Entwässerungssatzung.

Dieses vereinfachte Vorgehen ist immer dann möglich, wenn es sich um einzelne Baugrundstücke handelt, und keine öffentliche Erschließung nötig ist. In diesem Fall hat dann der Bauherr nachzuweisen, ob eine Versickerung möglich ist oder nicht.

I.5.10. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN / GRÜNORDNUNG

Der Cramer-Klett-Park übernimmt in der verdichteten Innenstadt vielfältige Funktionen zur wohngebietsbezogenen Erholung, zum klimatische Ausgleich, zum Erhalt der Biodiversität und zum Wasserrückhalt. Die Parkanlage ist ein wichtiger Kommunikations-, Aufenthalts- und Bewegungsraum für alle Altersgruppen der Stadtbevölkerung.

Der südliche Eingangsbereich wird von dem wertvollen Altbaumbestand geprägt, welcher die Parkanlage in südlicher und westlicher Richtung begrenzt und zur grünen Formgebung und Abschirmung beiträgt.

Durch die geplante Bebauung wird dieser Bereich mit seinem ruhigen und naturnahen Charakter verkleinert. Die Neugestaltung soll unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Gehölze und in Anlehnung an den nördlich angrenzenden Parkteil erfolgen sowie sich in das Gesamtkonzept zur Aufwertung und Umgestaltung des Cramer-Klett-Parks einfügen.

Zu erhaltende Bäume

Die wertvollen Altbäume des Cramer-Klett-Parks werden zum Erhalt festgesetzt, weil die Raumwirksamkeit und ökologische Bedeutung von alten Bäumen bei Neupflanzungen erst nach vielen Jahren erreicht werden kann.

Für die zum Erhalt festgesetzten Bäume ist zu deren Sicherung die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich plus 1,5 m von Beeinträchtigungen, insbesondere durch Abgrabungen und Aufschüttungen freizuhalten. Bei den beiden in Gebäudenähe stehenden Großbäumen im südlichen Grundstücksbereich sind entsprechende Wurzelschutzmaßnahmen durchzuführen.

Während der Bauzeit sind die Bäume durch entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Dachbegrünung

Flachdächer sind aufgrund ökologischer und stadtgestalterischer Zielsetzungen zu begrünen. Insbesondere in stark verdichtet bebauten Bereichen sind die positiven Auswirkungen begrünter Dächer, wie verzögerter Abfluss der Niederschläge und die Verbesserung des Stadtklimas durch Verdunstung von großer Bedeutung. Neben den angeführten Auswirkungen sprechen die längere Haltbarkeit sowie die bessere Isolationswirkung und damit erzielbare Energieeinsparungen für ein Gründach. Bei Beachtung der einschlägigen technischen Normen (FLL-Richtlinien für Planung, Bau und Instandsetzung von Dachbegrünungen) können Bauschäden ausgeschlossen werden. Auch das Brandschutzverhalten extensiv begrünter Dächer genügt bei der Auswahl geeigneter Baustoffe den bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Eine Nutzung als Dachterrasse ist zulässig, soweit diese bis auf Wege und Sitzecken ebenfalls begrünt wird.

Tiefgaragenüberdeckung

Die vorhandene Tiefgaragenüberdeckung ist zu erhalten oder nach Beendigung der Baumaßnahmen wiederherzustellen, soweit sie sich außerhalb der durch das Gebäude überbauten Grundstücksfläche befindet. Durch Festsetzung der Tiefgaragenüberdeckung mit einer mindestens 80 cm starken Vegetationsschicht ist gewährleistet, dass die unterbauten Bereiche als Freiflächen nutzbar bleiben. Unter dieser Voraussetzung kann darüber hinaus eine intensive Begrünung der Tiefgaragendecken mit Sträuchern und Kleinbäumen erfolgen, sowie eine 10%ige Speicherung der Niederschläge erzielt werden.

Private Grünflächen (auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind aus gestalterischen sowie aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes gärtnerisch zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten. Die privaten Grünflächen sollen so gestaltet werden, dass ein offenes, durchlässiges Umfeld als Übergang zur öffentlichen Parkanlage entsteht. Eine Einfriedung ist nicht gestattet. Die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Um Nutzungs- und Gestaltungsfreiheiten zu gewähren, wird keine Artenauswahl vorgegeben. Dabei zählen nur mit unterirdischen Anlagen bebaute Flächen als nicht überbaut.

Die mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche über der Tiefgarage soll als Grünfläche so gestaltet werden, dass sie sich in die angrenzende öffentliche Parkanlage übergangslos einfügt.

Umgang mit Niederschlagswasser

Mit dem Inkrafttreten des neuen Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) am 01.03.2010 wurden u.a. die Anforderungen in Bezug auf die Beseitigung und den Umgang mit Niederschlagswasser verändert. § 55 Abs. 2 WHG bestimmt, dass Niederschlagswasserortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Voraussetzungen für die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort sind insbesondere

- ausreichender Grundwasserflurabstand,
- Eignung des anstehenden Untergrunds für eine Versickerung (kf-Wert),
- Schadstofffreiheit des Untergrunds im Bereich der Versickerungsanlagen.

Nur als letzte Möglichkeit kommt die Einleitung des Niederschlags in die Kanalisation in Frage, die jedoch die Erhebung entsprechender Benutzungsgebühren nach sich zieht. Auch die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg gibt der Versickerung von Niederschlagswasser bzw. deren sonstiger alternativer Ableitung und Rückhaltung bereits seit längerer Zeit den Vorrang und berücksichtigt dies in der Gebührensatzung.

Eine alternative Behandlung von Regenwasser durch Versickerung und Entsiegelung wirkt sich reduzierend auf Herstellungs- und Betriebskosten der zu erreichenden Entwässerungseinrichtungen aus.

Elemente einer alternativen Behandlung von Regenwasser sind:

- Einrichtungen zur Versickerung über versiegelte Flächen gesammelten Regenwassers (z.B. Rigolen, Versickerungsmulden),
- Dachflächenbegrünungen,
- versickerungsfreundlicher Ausbau von Verkehrsflächen,
- Einrichtung von Zisternen zur Gewinnung von Brauch- und Gießwasser (ein Speichervolumen von mindestens 25l/m² projizierter Dachfläche wird empfohlen). Zisternenüberläufe sollten hierbei möglichst über Rigolen oder Versickerungsmulden versickert werden, da bei Errichtung eines Überlaufs in die öffentliche Kanalisation die entsprechenden Flächen nach Beitrags- und Gebührensatzung voll zur Anrechnung gebracht werden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser aus wohnbaulichen Flächen bis 1000 m² Grundstücksgröße ist außerhalb von Wasserschutzgebieten, Altlastenbereichen und Altlastenver-

dachflächen grundsätzlich genehmigungsfrei. Die Niederschläge dürfen nicht über unbeschichtete Metalldächer gesammelt werden. Falls eine Belastung mit Altlasten vorliegt, wird die Genehmigung zur Einleitung der Niederschlagswässer in das Grundwasser i.d.R. nicht erteilt.

I.5.11. MIT GEHRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Die Fläche auf der bestehenden Tiefgarage, die im Norden in die öffentliche Grünfläche hineinragt, soll mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu Gunsten der Stadt Nürnberg belastet werden. Das Gehrecht beinhaltet die Nutzung im Rahmen der allgemeinen Nutzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

I.5.12. BEHEIZUNG

Es besteht die Möglichkeit, das Gebiet an die Fernwärmeleitung anzuschließen, die in der Keßlerstraße verlegt ist. Mit dem Anschluss an die Fernwärme ist eine der umweltfreundlichsten Energieversorgungslösungen gewählt. Die Nürnberger Fernwärme hat eine hervorragende Energiebilanz. Der Primärenergiefaktor beträgt 0,0. Damit eignet sich die Fernwärme auch als Ersatzmaßnahme im Rahmen des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG).

Die Möglichkeit einer zusätzlichen Wärme- bzw. Stromgewinnung über Solar- bzw. PV-Anlagen ist über den Bebauungsplan grundsätzlich möglich.

Die neu zu errichtenden Gebäude müssen die Standards der zum Bauzeitpunkt aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) einhalten, dies ist derzeit die EnEV 2016.

Zur Beheizung neu zu errichtender Gebäude dürfen feste und flüssig, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu gehören nicht Holzpellets und Hackschnittel bzw. Heizöl EL soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanisch (d.h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagentechnik eingehalten werden. Damit werden Luftverunreinigungen ausgeschlossen.

I.5.13. HÖHENLAGEN

Das Straßenniveau liegt auf ca. 304 m über NN und das Niveau der öffentlichen Grünfläche auf ca. 305 m über NN. Das Niveau des Erdgeschosses sollte auf das Niveau der Grünfläche ausgerichtet sein, um barrierefreie Ausgänge zu erhalten.

I.5.14. ARTENSCHUTZ

(Ergänzung Text nach Vorliegen der saP zur Billigung mit anschließender öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Für den B-Plan Nr. 4647 wurde am 18.05.2017 vom Stadtplanungsausschuss der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens gefasst. Ziel des B-Plans Nr. 4647 ist eine dem Cramer-Klett-Park zugehörige, ca. 3.200 m² große Freifläche, entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage planungsrechtlich zu sichern und den derzeit noch rechtskräftigen Baulinienplan Nr. 3421 aufzuheben. Der 1. Entwurf Umweltbericht mit Stand vom 19.09.2017 basiert auf dieser städtebaulichen Zielsetzung. Nach dem Verkauf des Plangebiets an einen neuen Eigentümer ist für seine Überbauung ein Kompromiss erarbeitet worden. Er sieht an der Stelle des Rechenzentrums einen 7- bis 8-geschossigen Neubau für Sport, Fitness, hochschulnahe Nutzungen

sowie Studentenwohnungen vor, der den Altbau um ca. 1/3 in Breite und Tiefe überschreitet. Die Fortschreibung des Umweltberichts basiert auf diesem Entwurf.

Da der Neubau zum überwiegenden Teil eine bereits bebaute Fläche in Anspruch nimmt, sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser, Lärm, Störfallvorsorge nicht erheblich nachteilig bzw. vermutlich nicht relevant.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Das Grundwasser ist in einer Tiefe von 7 – 10 m anzutreffen. Die Voraussetzungen für eine Versickerung von Niederschlagswasser werden als gut eingestuft. Aufgrund der beschränkten Flächenverhältnisse kommt der Regenwasserrückhaltung und -speicherung eine große Bedeutung zu. Ergänzend kann eine Schachtversickerung für Niederschlagswasser von begrünten Dachflächen in Betracht kommen.

Der hohe Bestand an Groß- und Altbäumen sowie die Heckenstrukturen sind von sehr hoher ökologischer Wertigkeit. Beleg dafür ist die Erfassung des Plangebiets in der Stadtbiotopkartierung 2008 (Biotop Nr. 1284.001) und die Einstufung im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP Nr. 601) als regional bedeutsamer Lebensraum. Die Auswirkungen von mind. 5 Altbaumfällungen werden als sehr erheblich eingestuft. 2 weitere Bäume (Nr. 69 und Nr. 72), deren Erhalt bei der Optimierung des Baufeldes ausgehandelt worden ist, erscheinen gefährdet, da die Gebäudelinie den Kronentraufbereich schneidet. Eine Freihaltung von Kronentraufbereich plus 1,50 m von jedweder Beeinträchtigung (auch im Wurzelraum) ist erforderlich und zu gewährleisten.

Das Plangebiet stellt wegen seines Gehölzbestands einen wichtigen Lebensraum für Tiere dar. Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und Flughörnchen wurden laut Artenschutzkartierung (ASK) im nördlich angrenzenden Cramer-Klett-Park nachgewiesen. Durch die Baumfällungen gehen wertvolle Habitatbäume verloren, sodass zu erwarten ist, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere als erheblich nachteilig einzustufen sind. Eine abschließende Bewertung der Auswirkungen kann erst nach Vorlage einer saP erfolgen. Das betrifft auch die Bewertung des Schutzguts biologische Vielfalt, da Auswirkungen auf die Tierwelt gleichzeitig auch die Biodiversität betreffen.

Die Grünfläche stellt eine Zäsur in der bestehenden Bebauung dar. Das Landschaftsbild ist aufgrund der Blickbeziehungen, des Charakters der Fläche sowie der Strukturvielfalt an Gehölzen und Wiesenflächen als hochwertig einzustufen. Durch die Bebauung wird das Gesamtbild deutlich verändert. Die Auswirkungen sind als erheblich einzustufen, sind aber im Vergleich zu denen, die durch den Baulinienplan Nr. 3421 drohen, deutlich reduziert, sodass der vorliegende Entwurf als Minimierungsmaßnahmen gewertet wird.

Das Planungsgebiet ist integraler Bestandteil des Cramer-Klett-Parks und übernimmt vielfältige Funktionen der wohngebietsbezogenen Erholung in einem dicht bewohnten Gebiet. Die Auswirkungen auf das Planungsgebiet sind für das Schutzgut Erholung als erheblich zu bewerten. Mit dem neuen Entwurf wird das Baufeld gemäß Baulinienplan Nr. 3421 deutlich verringert und dadurch der Eingriff im Planungsgebiet erheblich minimiert.

Die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Luft wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Abfälle entstehen durch den Abbruch des Rechenzentrums. Im Rahmen der künftigen Nutzung des Neubaus fällt Abfall im Rahmen des üblichen Konsums der Hausgemeinschaft als Hausmüll sowie als Wertstoffe an.

Aussagen zu Kultur- und Sachgütern im Planungsgebiet liegen nicht vor. Im weiteren Verfahren ist eine Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)
Boden und Wasser	nicht erheblich	
Pflanzen, Landschaft	erheblich nachteilig	
Tiere, Biologische Vielfalt	erheblich nachteilig	saP
Mensch / menschl. Gesundheit		
• Erholung	erheblich nachteilig	
• Lärmbelastung/Verkehr	nicht erheblich	
• Lärmbelastung/Gewerbe	nicht erheblich	
• Störfallvorsorge	nicht betroffen	
Luft	noch nicht möglich	Fachgutachten
Klima	nicht erheblich	
Kultur- und Sachgüter	noch nicht möglich	Fachgutachten

Tabelle: Zusammenfassende Darstellung der Bewertung der Auswirkungen und des weiteren Untersuchungsbedarfs

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 22.06.2017 bis 24.07.2017 statt. Es wurden keine Einwendungen vorgebracht.

I.7.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 31.07.2017 bis 05.09.2017 statt. Der Erhalt der öffentlichen Grünfläche wurde allgemein begrüßt.

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

wird im weiteren Verfahren ergänzt

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

wird im weiteren Verfahren ergänzt

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

(insbesondere private Belange, Abwägung noch nicht berücksichtigter Aspekte, Grundkonflikte

wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.9. KOSTEN

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Nürnberg, den 30.10.2019

Stadtplanungsamt

gez. Dengler

Dengler

Leiter Stadtplanungsamt