Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses

12.12.2019

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente 3
Tagesordnung -öffentlich- 3
Vorlagendokumente 5
TOP Ö 1 Vorstellung des Nürnberger Wohnungsberichts 2018 5
Bericht Ref.VII/069/2019 5
Wohnungsbericht 2018 Ref.VII/069/2019 8
TOP Ö 2 Bebauungsplan Nr. 4651 "Volkacher Straße" 56
Sitzungsvorlage Stpl/129/2019 56
Entscheidungsvorlage Stpl/129/2019 60
Übersichtsplan Stpl/129/2019 62
Begründung zum Rahmenplan Stpl/129/2019 63
1. Fassung Umweltbericht Stpl/129/2019 78
TOP Ö 3 Bebauungsplan Nr. 4665 "Brunner Zwickel" 111
Sitzungsvorlage Stpl/130/2019 111
Entscheidungsvorlage Stpl/130/2019 115
Übersichtsplan Stpl/130/2019 117
Begründung zum Rahmenplan Stpl/130/2019 118
1.Fassung Umweltbericht Stpl/130/2019 131
Bestandsplan Stpl/130/2019 166
TOP Ö 4 Planungsbereich Ehemalige Bundesmonopolverwaltung für Branntwein 167
Sitzungsvorlage Stpl/125/2019 167
Entscheidungsvorlage Stpl/125/2019 171
Übersichtsplan Branntweinmonopol Stpl/125/2019 176
Rahmenplan Stpl/125/2019 177
Dokumentation des städtebaulichen Planungs- und Beteiligungsprozess (wbg) Stpl/125/2019 178
Dokumentation städtebaulicher Rahmenplan Stpl/125/2019 201
TOP Ö 5 Bebauungsplan Nr. 4644 "Branntweinareal" 230
Sitzungsvorlage Stpl/127/2019 230
Entscheidungsvorlage Stpl/127/2019 234
Übersichtsplan Stpl/127/2019 236
TOP Ö 7 SÖR Betriebszentrale "Am Pferdemarkt", Städtebaulicher Rahmenplan 237
Sitzungsvorlage Stpl/131/2019 237
Entscheidungsvorlage Stpl/131/2019 241
Rahmenplan SÖR Betriebszentrale "Am Pferdemarkt" Stpl/131/2019 244
* TOP Ö 7.1 Neugestaltung der Luitpoldstraße 245
Sitzungsvorlage Stpl/128/2019 245
Entscheidungsvorlage Stpl/128/2019 249
Gestaltung Luitpoldstraße Stpl/3-01/2017 vom 20.06.2017/03.12.2019 Stpl/128/2019 251
Protokoll Eigentümerinfo vom 21.05.2019 Stpl/128/2019 252
* TOP Ö 7.2 Rettet das Heizhaus 254
Bericht Stpl/132/2019 254
Antrag_Heizhaus_SPD Stpl/132/2019 256

TAGESORDNUNG

Sitzung
Sitzung des Stadtplanungsausschusses

Sitzungszeit
Donnerstag, 12.12.2019, 15:00 Uhr

Sitzungsort
Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. **Vorstellung des Nürnberger Wohnungsberichts 2018** — Bericht Ref.VII/069/2019

Fraas, Michael, Dr.

2. **Bebauungsplan Nr. 4651 "Volkacher Straße"**
für ein Gebiet südlich der Volkacher Straße Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung — Beschluss Stpl/129/2019

Ulrich, Daniel

3. **Bebauungsplan Nr. 4665 "Brunner Zwickel"**
für ein Gebiet südlich der Heiligenmühlstraße und nördlich der Brunner Hauptstraße
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung — Beschluss Stpl/130/2019

Ulrich, Daniel

4. **Planungsbereich Ehemalige Bundesmonopolverwaltung für Branntwein**
Rahmenplan — Beschluss Stpl/125/2019

Ulrich, Daniel

5. **Bebauungsplan Nr. 4644 "Branntweinareal"**
für ein Gebiet südlich der Äußeren Sulzbacher Straße, westlich des Thumenberger Wegs, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Eger und östlich des Ostbahnhofs
Einstellung des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4644 — Beschluss Stpl/127/2019

Ulrich, Daniel

6. **Entfällt!**

7. **SÖR Betriebszentrale "Am Pferdemarkt", Städtebaulicher Rahmenplan** Beschluss Stpl/131/2019

Ulrich, Daniel

8. **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 14.11.2019, öffentlicher Teil**

Berichtsvorlage
Ref.VII/069/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	12.12.2019	öffentlich	Bericht

Betreff:

Vorstellung des Nürnberger Wohnungsberichts 2018

Anlagen:
Wohnungsbericht 2018

Bericht:

Das Wirtschaftsreferat legt den Nürnberger Wohnungsbericht 2018 mit wesentlichen Informationen über die Lage auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt und zur Arbeit des Stabs Wohnen im Wirtschaftsreferat vor.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Das Thema Wohnen betrifft grundsätzlich alle gesellschaftlichen Gruppierungen, mit dem vorliegenden Bericht werden jedoch keine spezifischen Prozesse angestoßen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

NÜRNBERG

Wirtschaftsreferat
Stab Wohnen

Wohnungsbericht 2018



Herausgeber:

Stadt Nürnberg
Wirtschaftsreferat
Stab Wohnen
Marienstr. 6
90402 Nürnberg

e-mail: stab.wohnen@stadt.nuernberg.de

Der Wohnungsbericht ist auch im Internet abrufbar unter:
www.nuernberg.de/internet/wohnen/publikationen.html

Redaktion und Gestaltung:

Britta Walther
Dieter Frank
Dieter Maly
Werner Reißer

Titelseite: 1. Preis Nichtoffener Realisierungswettbewerb 2015 nach RPW
„Ergänzung eines innerstädtischen Areals an der Flaschenhofstraße/Marienstraße mit Geschosswohnungsbau und Gewerbe“ des Siedlungswerks Nürnberg GmbH, Nürnberg
Architekten: PECK.DAAM ARCHITEKTEN GMBH, München

Bildnachweis:

Titelseite: © Bernhard Peck PECK.DAAM ARCHITEKTEN GMBH, München

Herstellung:

noris inklusion gGmbH
Oktober 2019
Auflage: 350
gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier

WIRTSCHAFTSREFERAT
Stab Wohnen

Wohnungsbericht 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,



mit dem jährlichen Wohnungsbericht gibt der Stab Wohnen im Wirtschaftsreferat einen Überblick über die Lage auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt. Ich freue mich, Ihnen heute die Ausgabe für das Berichtsjahr 2018 mit den Daten zu den wichtigsten kommunalen Aktivitäten in den verschiedenen wohnungspolitischen Handlungsfeldern vorlegen zu können.

Nürnberg ist eine attraktive und dynamische Stadt mit einem seit Jahren anhaltenden Bevölkerungszuwachs. Sie hat im Jahr 2018 erneut Einwohnerinnen und Einwohner hinzugewonnen und damit die Marke von 535.000 überschritten.

In Folge dessen blieb auch die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach preiswerten Mietwohnungen, unverändert hoch. Um der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt entgegen zu wirken, unternimmt die Stadt seit Jahren erhebliche Anstrengungen. So wurden im vergangenen Geschäftsjahr zusammen mit dem Freistaat Bayern über 70 Millionen Euro für den Wohnungsneubau und –umbau, die Modernisierung und den Erwerb von Wohneigentum bereitgestellt. Diese erfreulich hohe Nachfrage nach Fördermitteln aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm stellt einen Rekordwert der Wohnraumförderung in den letzten 20 Jahren dar.

Das zeigt, dass der eingeschlagene Weg zur Aktivierung des Wohnungsneubaus erfolgreich ist. Nun gilt es, den geförderten Wohnungsbau auch in den kommenden Jahren auf hohem Niveau zu verstetigen. Die Maßnahmen und Anstrengungen für mehr Wohnraum sollen dazu beitragen, das Leben in Nürnberg für die unterschiedlichen Nachfragegruppen bezahlbar und lebenswert zu erhalten. Um dieses Ziel zu erreichen, biete ich allen Akteurinnen und Akteuren am Wohnungsmarkt umfassende Unterstützung zugunsten des Wohnstandortes Nürnberg an.

Für die Beiträge zu den Kapiteln Wohnungsvermittlung, Wohngeld und Wohnen für Transferleistungsbezieher und benachteiligte Gruppen bedanke ich mich beim Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, in dessen Zuständigkeitsbereich diese Sachgebiete liegen.

Ihr

Dr. Michael Fraas
Berufsmäßiger Stadtrat
und Wirtschaftsreferent der Stadt Nürnberg

Inhalt

1 AUF EINEN BLICK 2016 – 2018 5

2 WOHNEN IN NÜRNBERG 6

2.1 Einwohnerzahl – Haushaltsentwicklung 6
2.2 Bautätigkeit 7
2.3 Immobilienmarkt 10
2.4 Nürnberger Wohnungsmarktbeobachtung 12

3 WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG 17

3.1 Neubau und Umbau von Mietwohnungen/ Heimen 20
3.2 Modernisierung 22
3.3 Wohneigentum 24
3.4 Verwaltung geförderter Wohnungen 26
3.5 Abgeschlossenheitsbescheinigungen 29

4 WOHNUNGSVERMITTLUNG 30

4.1 Grundlagen 30
4.2 Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestandes 30
4.3 Wohnungsvermittlung 32

5 WOHNGELD 37

5.1 Grundlagen 37
5.2 Ergebnis 38

6 WOHNEN FÜR TRANSFERLEISTUNGSBEZIEHER UND BENACHTEILIGTE GRUPPEN 42

6.1 Grundlagen 42
6.2 Kosten der Unterkunft 42
6.3 Besonders benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt 43

1 Auf einen Blick 2016 – 2018

Daten zum 31.12.

	2016	2017	2018	Trend Vorjahr
Wohnungsnachfrage				
Bevölkerung am Hauptwohnsitz	529.407	532.194	535.746	↑
Zahl der Haushalte	280.088	282.589	284.640	↑
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII	55.062	54.443	49.413	↓
Wohnungsangebot				
Wohnungen (WE) 1)	295.196	300.577	299.803	↘
davon belegungsgebundene Wohnungen	17.930	18.030	18.196	↑
Anteil in %	6,1	6,0	6,1	→
davon Wohnungen 1.Förderweg	11.271	11.219	10.998	↓
davon Wohnungen 3.Förderweg	209	208	208	→
davon Einkommensorientierte Förderung (EOF)	2.144	2.256	2.482	↑
davon Vertraglich gebundene WBG-Wohnungen	3.181	3.172	3.221	↗
davon Belegungsrechte Bay. Modernisierungsprogramm	570	634	757	↑
davon Sonstige Belegungsrechte	555	541	530	↘
Bautätigkeit				
Baufertigstellungen 2)	1.239	1.802	1.149	↓
davon geförderte Wohnungen	52	264	68	↓
Baugenehmigungen 2)	1.799	1.812	1.523	↓
Wohnungsbauförderung				
Geförderte Mietwohnungen	216	345	377	↗
Geförderte Eigentumswohnungen	26	17	18	↗
Geförderte Familienheime	74	44	59	↗
Geförderte Modernisierungen/Instandsetzungen (WE)	286	233	167	↓
Wohnungsneu-, Umbau, Modernisierungsförderung (Mio. Euro)	49,9	49,4	71,9	↑
Verwaltung geförderter Wohnungen, Mietberatung, Abgeschlossenheitsbescheinigungen				
Mietpreisüberprüfungen (gefördert + frei finanziert)	4	11	12	→
Rückzahlung überhöhter Mietforderungen (Euro)	13.518	30.420	81.594	↑
Abgeschlossenheitsbescheinigungen (WE)	1.274	1.658	1.201	↓
Wohnungsvermittlung				
Wohnungssuchende Haushalte am Jahresende	8.288	8.502	8.181	↘
Vermittelte Haushalte	1.124	1.106	1.086	→
Subjektförderung				
Wohngeld (Mio. Euro)	11,0	12,3	11,2	↘
Wohngeldanträge	12.607	11.564	11.660	→
Wohngeldempfängerhaushalte	5.068	4.845	4.636	↓
Mietzuschuss im Rahmen der EOF (Mio. Euro)	2,8	2,9	3,0	↗
SGB II-Aufwendungen für Unterkunft (Mio. Euro)	117,1	135,9	122,9	↘

Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth (z.T. vorläufige Angaben) und eigene Erhebungen

1) Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, Heimen und Anstaltsgebäuden sowie Gebäuden ohne weitere Angaben

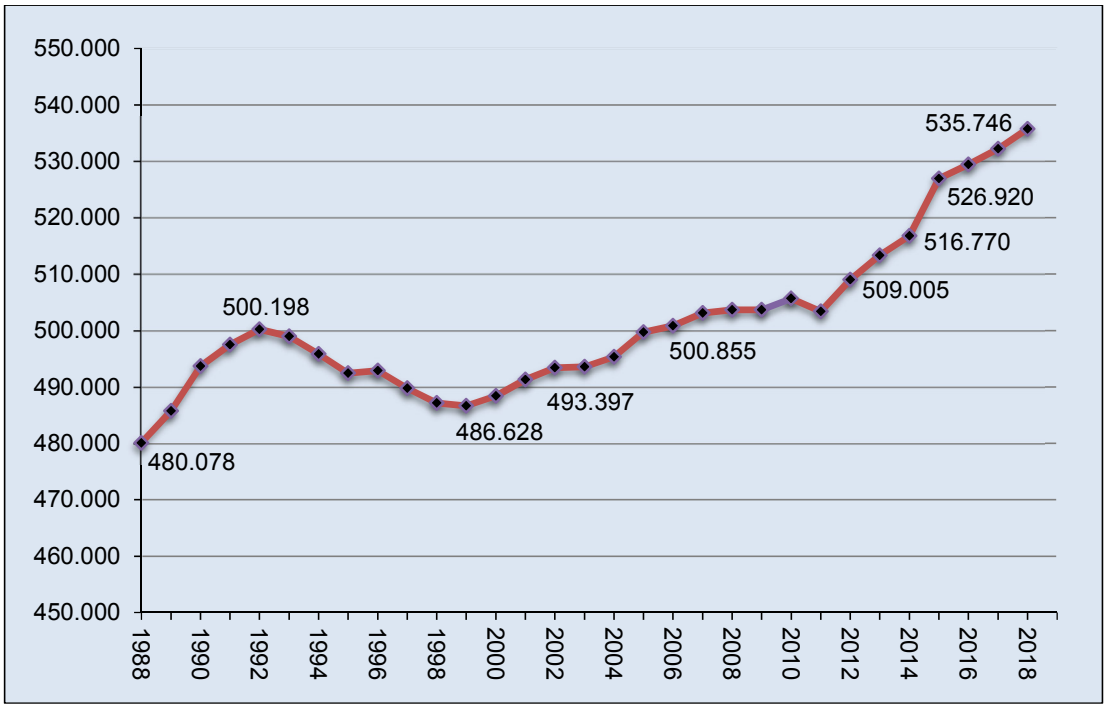
2) Wohnungen (Neubau) in Wohn- und Nichtwohngebäuden inkl. Wohnheimen; 2018: vorläufige Zahlen des Amts für Stadtforschung und Statistik, 2016 und 2017: Zahlen des Bayerischen Landesamt für Statistik

2 Wohnen in Nürnberg

2.1 Einwohnerzahl – Haushaltsentwicklung

Die Einwohnerzahl Nürnbergs steigt stetig. Am 31.12.2018 waren im Melderegister der Stadt 535.746 Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Hauptwohnung erfasst. Der prozentuale Zuwachs von 0,7 Prozent (plus 3.552 Personen) gegenüber dem Vorjahr war so groß wie zuletzt im Jahr 2013. Nürnberg ist damit seit 2010 um über 37.000 Personen gewachsen.

Abb. 2-1: Einwohnerentwicklung / Hauptwohnsitz



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Ab 2011 Einwohner nach Hauptwohnung lt. Melderegister

Der Einwohneranstieg basiert wie in den Vorjahren ausschließlich auf einer Zunahme der ausländischen Bevölkerung. Deren Zahl erhöhte sich im abgelaufenen Jahr um 4,2 Prozent auf jetzt 127.060 Personen (2017: 121.952, 4,2 Prozent). Die Zahl der mit Hauptwohnsitz gemeldeten Deutschen ging dagegen weiter zurück (- 0,4 Prozent).

Die Zuwanderung aus anderen EU-Staaten, insbesondere aus Rumänien und Bulgarien setzt sich auch im Jahr 2018 fort. Bereits im Jahr zuvor hatte die rumänische Bevölkerung die griechische zahlenmäßig überholt.

In Nürnberg lebten Ende 2018 nach einer Mitteilung des Sozialreferats rund 6.113 Schutzsuchende. Darunter waren 3.366 in städtischen und 1.426 in staatlichen Gemeinschaftsunterkünften untergebracht. Hinzu kommen 638 Personen in der im Jahr 2017 eingerichteten Außenstelle der Zentralen Erstaufnahmeeinrichtung Nordbayern (ZAE Zirndorf). Um die An- und Abmeldungen der Erstaufnahmeeinrichtungen vom übrigen Wandergeschehen trennen zu können, werden die entsprechenden Zu- und Fortzüge in der Statistik nicht als Wanderung, sondern als „sonstige melderechtliche Bewegung“ ausgewiesen.

Trotz des größer gewordenen Wanderungsverlustes gegenüber dem Umland (-2.162), verzeichnet Nürnberg für das vergangene Jahr erneut einen positiven Wanderungssaldo über 1.951 Personen. Dazu trugen die Wanderungsgewinne gegenüber dem restlichen Bayern (+871), den übrigen Bundesländern (+660) und dem Ausland (+2.582) bei.

Zu dem Bevölkerungsanstieg trugen auch die hohen Geburtenzahlen bei. Mit 5.552 neu geborenen Nürnbergerinnen und Nürnbergern wurde sogar der Geburtenrekord aus dem Jahr 2015 gebrochen. Wegen rückläufiger Sterbefallzahlen ist das Geburtendefizit auf minus 125 (2017: - 393) geschrumpft, eine so geringe Zahl wie zuletzt Ende der 1960er Jahre.

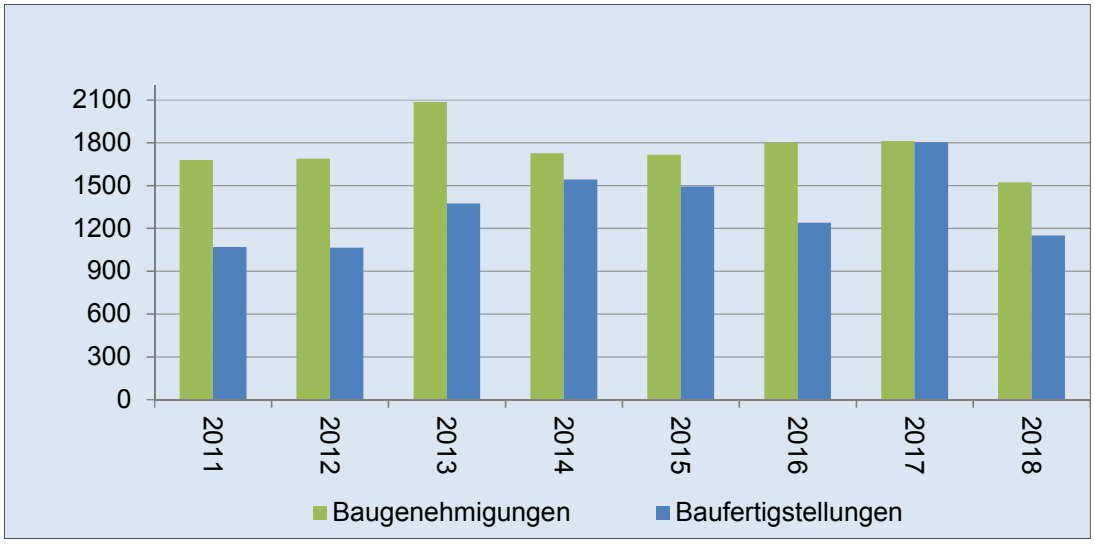
Entsprechend dem Bevölkerungszuwachs ist auch die Zahl der Haushalte von 282.589 im Jahr 2017 auf 284.640 gestiegen.

2.2 Bautätigkeit

Im Jahr 2018 wurden nach Angabe des Bayerischen Landesamtes für Statistik 1.149 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden, sowie wohnungsmarktrelevanten Nichtwohngebäuden und Wohnheimen fertiggestellt (2017: 1.802) und für 1.523 Wohnungen Baugenehmigungen (2017: 1.812) erteilt.

Trotz eines Rückgangs der Baugenehmigungen um 16% lag die Zahl der genehmigten Wohnungen nach einem relativen Gleichstand im Vorjahr im Berichtsjahr wieder über der der Fertigstellungen. Der seit Jahren - bis auf 2017- bestehende Überhang von genehmigten, noch nicht fertiggestellten Wohnungen setzt sich somit fort.

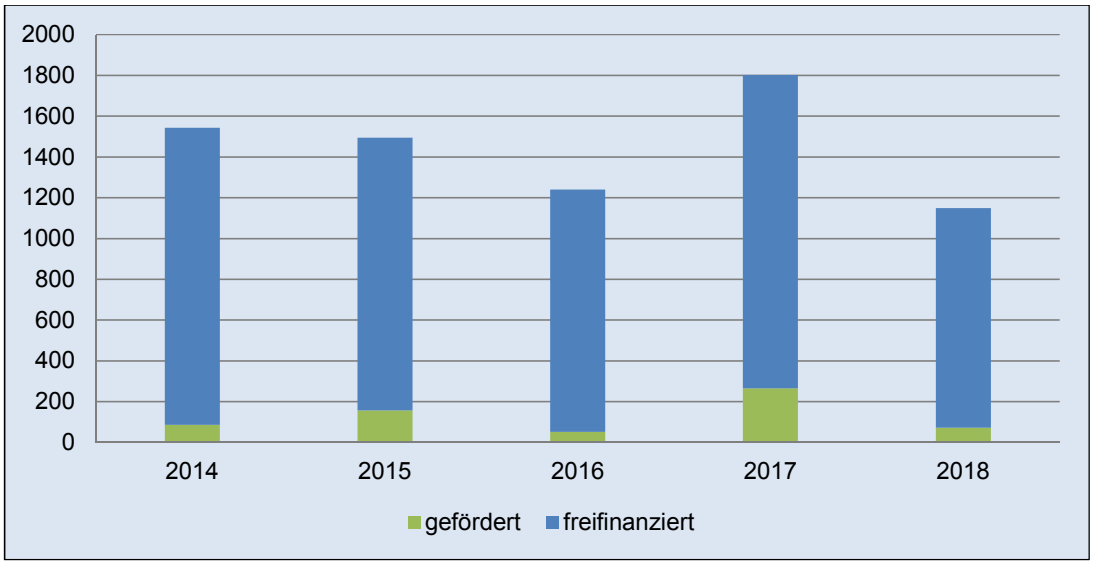
Abb. 2-2: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Nürnberg 2011 – 2018 / Wohnungen



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Bayernweit ging die Zahl der Baugenehmigungen gegenüber dem Vorjahr um 2,2% zurück. Auf Bundesebene wurden 2018 0,9 Prozent mehr Genehmigungen als im Vorjahr erteilt.

Abb. 2-3: Baufertigstellungen in Nürnberg 2014 – 2018
Wohnungen insgesamt *



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und eigene Erhebungen

* in Mehrfamilienhäusern, Familienheimen sowie in wohnungsmarktrelevanten Wohnheimen und Nichtwohngebäuden

Nachdem das Jahr 2017 für den Wohnungsbau insbesondere hinsichtlich der Fertigstellungen ein äußerst erfolgreiches Jahr war, ist deren Zahl im Jahr 2018 zurückgegangen. Sie liegt mit 1.149 unter dem Stand von 2016 mit 1.236 Fertigstellungen.

Der starke Zuwachs im Jahr 2017 ging neben vielen formalen Fertigstellungen unter anderem auf einen „Nachholeffekt“ zurück, bei dem schlagartig viele Wohnungen aus dem Bauüberhang auf den Markt gekommen sind. Aufgrund dieser Sondersituation sind die Zahlen des Jahres 2017 mit 2018 nur eingeschränkt vergleichbar.

Vergleicht man deshalb die Fertigstellungszahlen im Berichtsjahr mit den Zahlen der Jahre vor 2017, erreicht der Anteil der Fertigstellungen im freifinanzierten Wohnungsbau mit 94 Prozent wieder ein ähnlich hohes Niveau (vgl. Tab.2-1). Ursächlich hierfür war der deutliche Anstieg der fertiggestellten freifinanzierten Wohnungen in Wohnheimen und Nichtwohngebäuden sowie der Rückgang der fertiggestellten geförderten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Der Zeitlauf zeigt, dass sich die im Jahr 2017 angedeutete und erhoffte Wende im Wohnungsbau- insgesamt als auch bezogen auf den geförderten Teilbereich- im Jahr 2018 nicht bestätigt hat. Offensichtlich wird, dass für eine anhaltende positive Entwicklung die Maßnahmen zur Aktivierung des Wohnungsbaus und zur Mobilisierung von Wohnbauflächen mit unverminderter Kraft fortzuführen sind.

Tab. 2-1: Baufertigstellungen nach Gebäude - und Finanzierungsart 2014 – 2018 / Wohnungen

	Fertig gestellte Wohnungen (Neubau)									
Gebäudeart	**2014**		**2015**		**2016**		**2017**		**2018**	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Mehrfamilienhäuser	**1.088**	**71**	**810**	**54**	**827**	**67**	**1.088**	**60**	**898**	**78**
davon gefördert	23	2	123	15	37	4	236	22	61	7
freifinanziert	1.065	98	687	85	790	96	852	78	837	93
Familienheime	**427**	**28**	**355**	**24**	**251**	**20**	**313**	**18**	**177**	**15**
davon gefördert	63	15	34	9	15	6	28	9	10	6
freifinanziert	364	85	321	81	236	94	285	91	167	94
Wohnheime und Nichtwohngebäude*	**27**	**1**	**328**	**2**	**161**	**13**	**401**	**22**	**74**	**7**
davon gefördert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
freifinanziert	27	100	328	100	161	100	401	100	74	100
Insgesamt	**1.542**	**100**	**1.493**	**100**	**1.239**	**100**	**1.802**	**100**	**1.149**	**100**
davon gefördert	86	6	157	10	52	4	264	15	71	6
freifinanziert	1.456	94	1.336	90	1.187	96	1.538	85	1.078	94

* wohnungsmarktrelevant Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und eigene Erhebungen

2.3 Immobilienmarkt

Wie in den Vorjahren sind auch im Jahr 2018 die Immobilienpreise in Nürnberg in allen Teilmärkten deutlich gestiegen. Bei den Wohnimmobilien hat sich der Anstieg im Vergleich zum Jahr 2017 aber verlangsamt, möglicherweise infolge der zahlreichen laufenden Wohnbauprojekte und der Entwicklung neuer Baugebiete.

Ausweislich des Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurden bei allen Verkäufen im Stadtgebiet im Jahr 2018 rund 2,4 Milliarden Euro (2017: 1,9 Milliarden Euro) umgesetzt. Damit lag der Geldumsatz um rund 24 Prozent höher als im Vorjahr und stieg auf den zweithöchsten Wert in den letzten 30 Jahren für Nürnberg. Nur im Jahr 2016 war der Wert geringfügig höher. Um dieses Ergebnis zu erreichen, wechselten 4.890 Grundstücke, Häuser und Wohnungen die Eigentümer (2017: 5.096). Dies entspricht einem Minus von vier Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

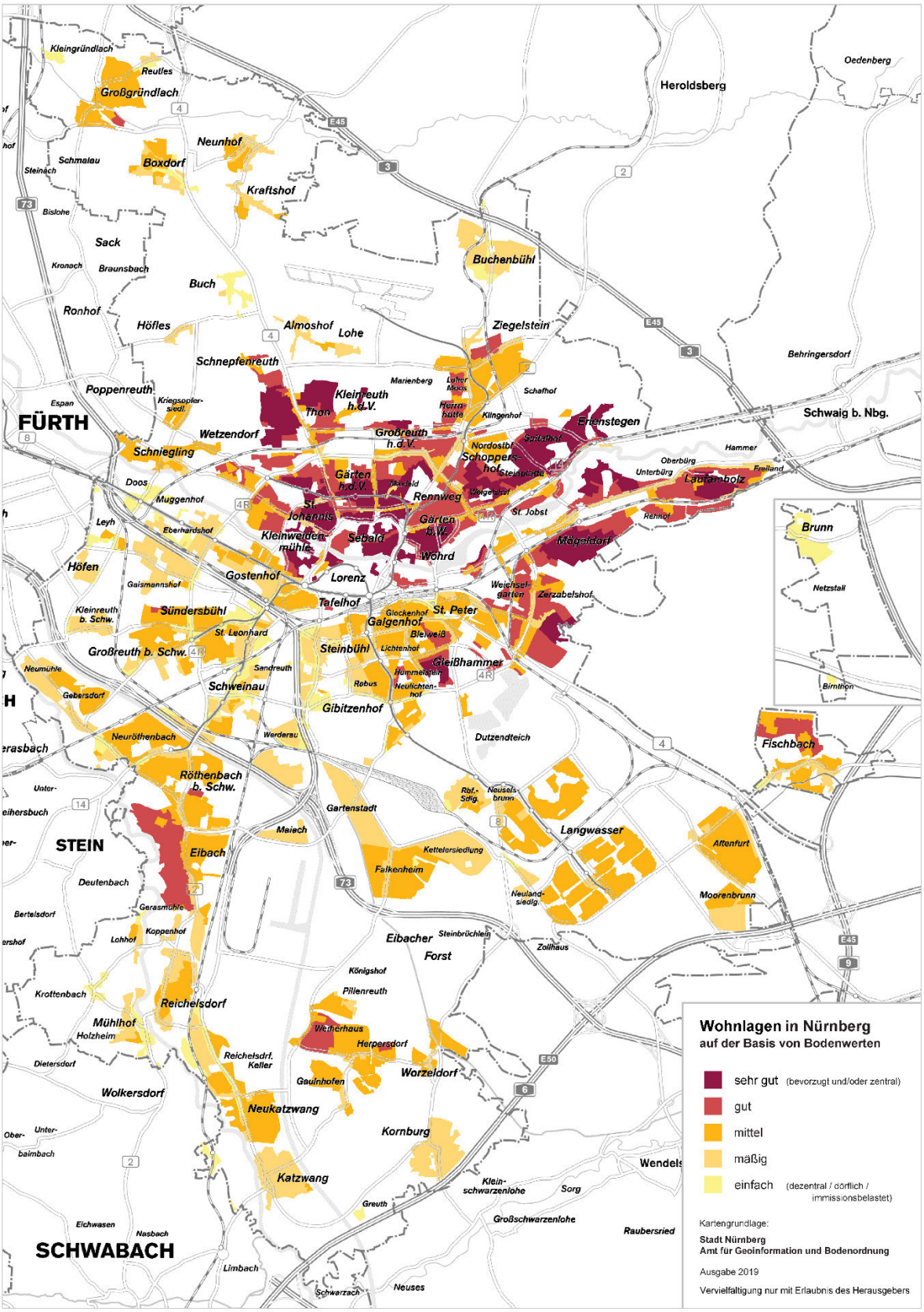
Der stärkste Preisanstieg wurde mit 21 Prozent bei unbebauten Grundstücken für mehrgeschossige Bebauung vermerkt, wobei der Anstieg deutlich niedriger als im Vorjahr (damals 38 Prozent) ausfiel. In diesem Teilsegment bewegen sich die Bodenrichtwerte zwischen 710 Euro/m² und 3.400 Euro/m². Für Grundstücke zur Neubebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern stiegen die Preise um sieben Prozent und damit ebenfalls deutlich schwächer als im Vorjahr (damals 14 Prozent). Die Bodenrichtwerte liegen hier in einer Spanne von 180 Euro/m² bis 1.300 Euro/m².

Beim Verkauf von neuen Reihenhäusern oder Doppelhaushälften wurden, bei einer Preissteigerung von neun Prozent, je nach Lage, Größe und Ausstattung, überwiegend Preise zwischen 490.000 Euro und 750.000 Euro erzielt. Für gebrauchte Objekte lag die Spanne zwischen 290.000 Euro und 600.000 Euro. Die Preise für freistehende Häuser im Bestand streuen wegen der größeren Individualität der Eigenheime sehr stark. Bei einer Preissteigerung von fünf Prozent bewegten sich die meisten Kaufpreise zwischen 350.000 Euro und 1,2 Millionen Euro. Kleinere oder schlechter gelegene Häuser waren aber auch günstiger zu haben.

Mehrfamilienhäuser werden fast nur im gebrauchten Zustand veräußert. Im langjährigen Vergleich legten in diesem Marktsegment die Preise am deutlichsten zu. Zuletzt stiegen sie aber „nur mehr“ einstellig um sieben Prozent (nach 14 Prozent im Vorjahr) auf etwa 600.000 Euro bis 2,0 Millionen Euro.

Der Markt für Eigentumswohnungen ist der größte Teilmarkt in Nürnberg. Unabhängig vom Baujahr stiegen hier die Preise (Neubau bzw. Bestand) im letzten Jahr um sieben bis neun Prozent (nach zehn bis elf Prozent im Vorjahr). Die Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen betrugen je nach Lage und Objekteigenschaften zwischen etwa 3.900 bis 5.700 Euro/m² Wohnfläche. Für große, etwa 20 Jahre alte Wohnungen wurden um 3.300 Euro/m² bezahlt, für ältere, etwa 50 bis 60 Jahre alte Wohnungen, lagen die mittleren Preise zwischen 2.000 und 3.000 Euro/m². Zum Vergleich: Zehn Jahre zuvor lagen sogar die Preise für Neubauwohnungen mit ca. 1.800 bis 2.700 Euro/m² darunter. Weniger als 2.000 Euro/m² wurden im letzten Jahr nur noch bei etwa 20 Prozent der Bestandswohnungen erzielt. Dabei handelte es sich überwiegend um Wohnungen, die älter als 80 Jahre sind oder die sich in weniger gefragten Lagen beziehungsweise in einem ungepflegten Zustand befinden.

Abb. 2-4: Wohnlagen auf der Basis von Bodenwerten in Nürnberg



Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stadt Nürnberg

2.4 Nürnberger Wohnungsmarktbeobachtung

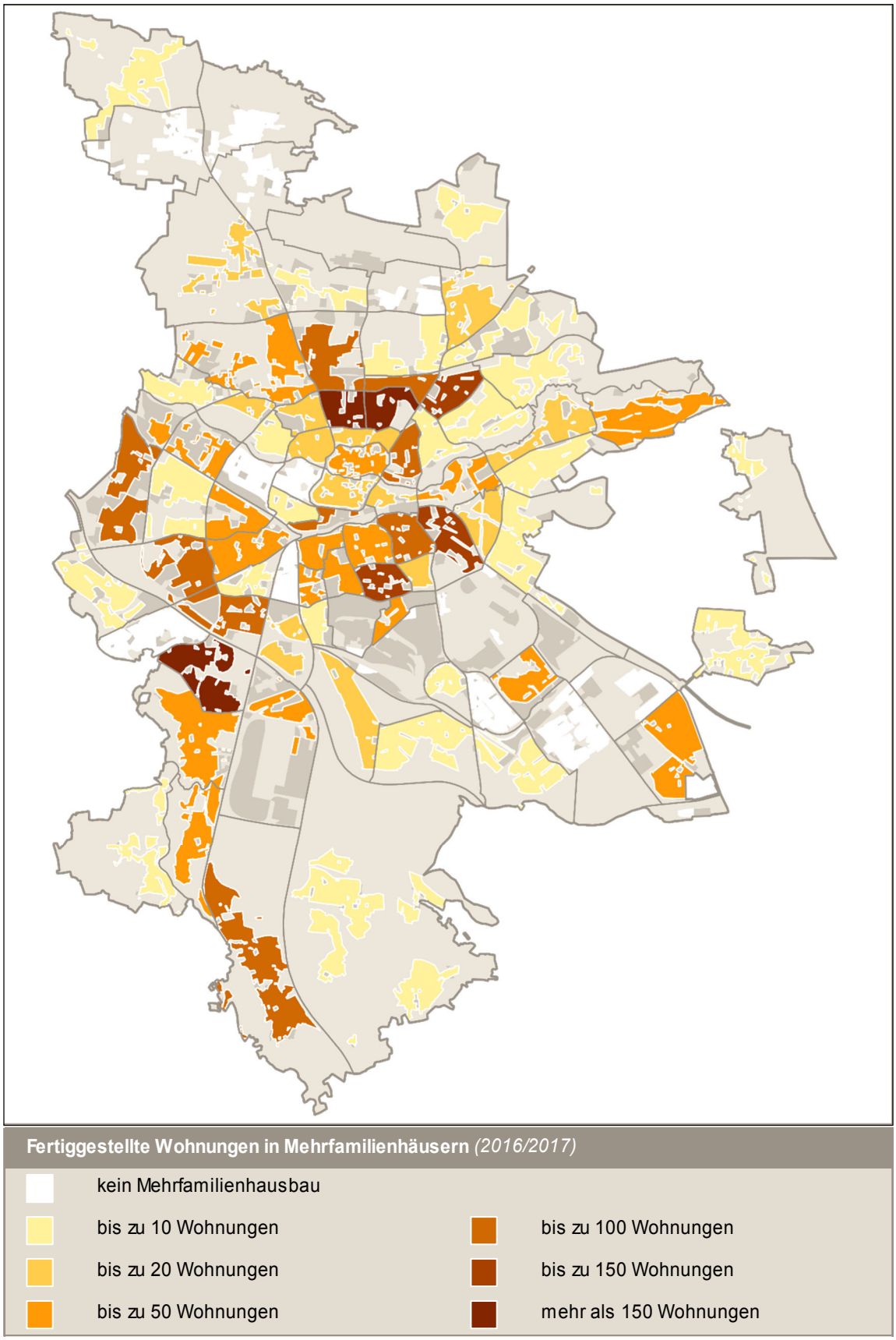
Um eine fundierte konzeptionelle Grundlage für die bedarfsgerechte Entwicklung des Nürnberger Wohnungsmarktes zu schaffen, wurde das Gutachten zum wohnungspolitischen Konzept „Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“ erstellt und im Oktober 2015 veröffentlicht. Das darauf aufbauende Handlungsprogramm Wohnen, in dem die wohnungspolitischen Maßnahmen und Instrumente gebündelt und priorisiert sowie deren Umsetzung vorbereitet wurden, hat der Stadtrat im April 2016 verabschiedet. Dabei wurde auch die Notwendigkeit des Aufbaus einer kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung erkannt. Die dort enthaltenen Daten werden jährlich aktualisiert und regelmäßig in einem Berichtsheft veröffentlicht. So werden wohnungsspezifische Entwicklungen frühzeitig erkannt und entsprechende Steuerungsmaßnahmen können rechtzeitig ergriffen werden. Aussagekraft und Belastbarkeit der Interpretationen nehmen mit der Fortführung der Zeitreihen zu.

Im Herbst 2018 erschien die 2. Ausgabe der Wohnungsmarktbeobachtung, im Internet abrufbar unter www.nuernberg.de/internet/wohnen/publikationen.html. Die Ergebnisse, bezogen auf die wohnungspolitischen Leitziele des Handlungsprogramms, werden zusammengefasst im Folgenden dargestellt:

Themenbereich 1: Mehr Wohnungen für Nürnberg

Bautätigkeit
Die räumliche Verteilung des Wohnungsneu- und Umbaus (Abb. 2-5) verdeutlicht, dass sich kleinere Vorhaben im Mehrfamilienhausbau diffus über das Stadtgebiet verteilen (v.a. durch Bebauung einzelner Baulücken). Etwa die Hälfte der fertiggestellten Wohnungen entsteht außerhalb von Bebauungsplangebieten, Genehmigungsgrundlage ist in diesen Fällen § 34 BauGB. Hohe Fertigstellungszahlen von über 150 Wohneinheiten innerhalb eines Bezirkes sind nur dort möglich, wo Wohnbauprojekte auf großen Flächen realisiert werden können. Daher werden auch künftig große Stadtentwicklungsgebiete wie das Tiefe Feld, die Brunecker Straße und in Wetzendorf, für die derzeit Bebauungspläne aufgestellt werden, einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung mit Wohnraum leisten.

Abb. 2-5: Verteilung des Wohnungsneu- und Umbaus im Mehrfamilienhausbau



Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth;
Geometrie: Raumbezugssystem, Stand 2018, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Der Themenbereich Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum wurde im Berichtsjahr erstmalig in die Wohnungsmarktbeobachtung aufgenommen.

Leerstand
Die Daten zum Wohnungsleerstand konnten in Kooperation mit der N-ERGIE nach der sogenannten „Stromzählermethode“ ermittelt werden. Nach dieser Methode beträgt der Gesamtleerstand in Nürnberg 2,5 %. Eine gewisse Zahl an leerstehenden Wohnungen wird auf einem funktionierenden Wohnungsmarkt als Fluktuationsreserve benötigt, um Umzüge und Renovierungen abwickeln zu können. Eine Leerstandsquote von unter 3 % deutet auf einen angespannten Markt hin.

Zweckentfremdung
Zweckentfremdung von Wohnraum durch die Nutzung als Ferienwohnung wird meist durch entsprechende Internetplattformen wie z.B. Airbnb ermöglicht oder erleichtert. Die Inserate für Nürnberg auf den einschlägigen Portalen wurden zu einem Stichtag ausgewertet. In Summe wurden so 600 Ferienwohnungen (Stand Juli 2018) ermittelt, die dauerhaft angeboten werden und somit dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen.

Um insbesondere dem weiterhin anhaltenden Trend der gewerbsmäßigen Fremdenbeherbergung entgegenzuwirken, hat der Stadtrat am 22.05.2019 auf Vorschlag des Wirtschaftsreferates eine Zweckentfremdungsverbotssatzung beschlossen, die am 30.05.2019 in Kraft getreten ist.

Themenbereich 2: Bezahlbares Wohnen

Die Wohnungsmarktbeobachtung zeigt, dass auf dem freien Wohnungsmarkt in allen Segmenten steigende Preisentwicklungen zu verzeichnen sind. Dabei steigen die Preise für Wohneigentum mit 41 % von 2012/ 2013 bis 2016/ 2017 im Vergleich zu den Angebotsmieten mit 18,5 % noch deutlich stärker an.

Da die Bezahlbarkeit von Wohnen nicht nur mit den Kosten für das Wohnen korreliert, sondern auch mit den verfügbaren Einkommen, wurde in der Wohnungsmarktbeobachtung die Einkommensbelastung durch Wohnkosten untersucht. Die Auswertung zeigt, dass Haushalte mit geringen Einkommen, die nicht in den Transferbezug fallen, mehr als 30 % ihres Einkommens für das Wohnen (sowohl Eigentum als auch Miete) aufwenden müssen. Ein Paar mit einem Netto-Einkommen von 1.772 Euro muss beispielweise für eine 65 m² große Wohnung mit einer Miete von 8,86 Euro/m² (durchschnittliche Angebotsmiete 2016/ 2017) monatlich 43 % seines Einkommens aufbringen. Eine Einkommensbelastung für das Wohnen von über 30 % stellt viele Haushalte in der Finanzierung ihres Alltags vor Probleme, da empfindlich weniger Geld für andere Ausgaben zur Verfügung steht.

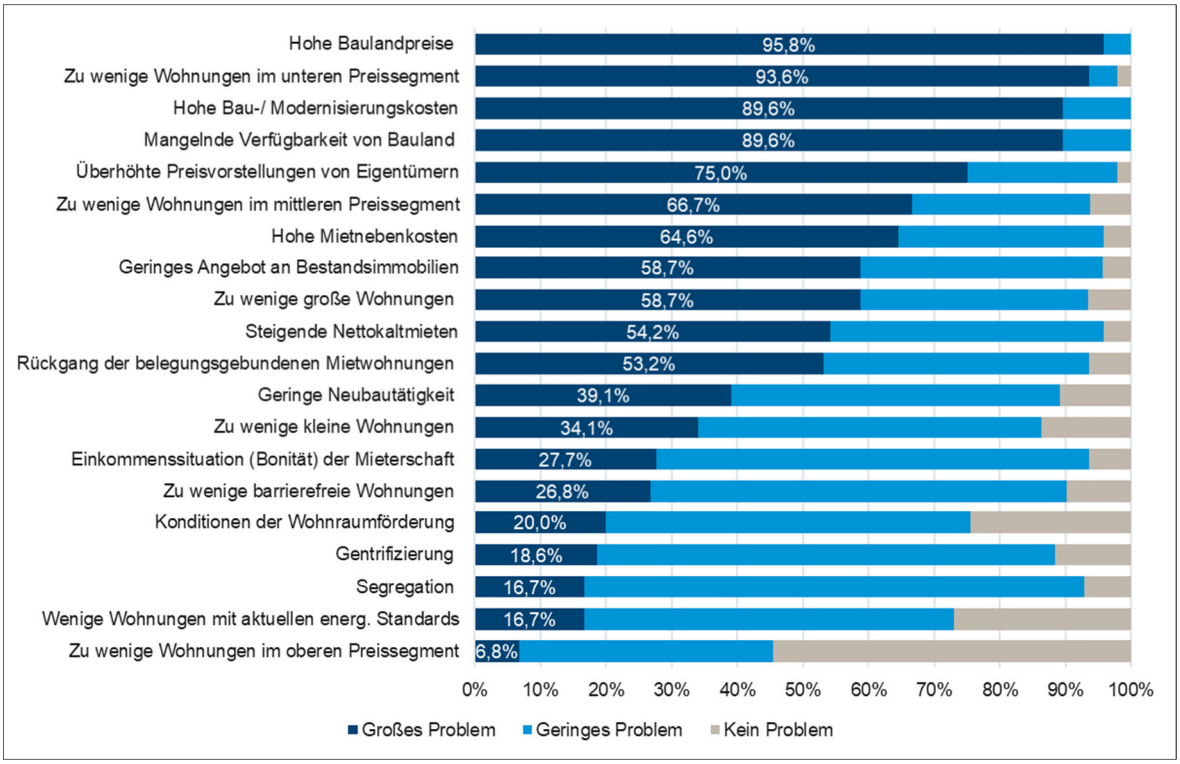
Themenbereich 3: Quartiere als Wohnstandorte stärken

In verschiedenen Facetten beschäftigt sich die Wohnungsmarktbeobachtung mit dem Wanderungsgeschehen unterschiedlicher Ziel- und Altersgruppen. Ziel ist es, die Quartiere für alle Altersgruppen so attraktiv zu gestalten, dass sie in den jeweiligen Bezirken gehalten werden können. Es wird daher ermittelt, wie viele Personen einer Altersgruppe sich im Beobachtungszeitraum veranlasst sahen, in ein anderes Quartier umzuziehen.

Neben den Altersgruppen wurden auch sozialstrukturelle Veränderungen im Hinblick auf Phänomene wie Gentrifizierung und Segregation untersucht. Sie liefern Anhaltspunkte, in welchen Quartieren Preissteigerungen mit entsprechenden sozialstrukturellen Änderungen einhergehen. Die Konstellation überdurchschnittlich steigender Mieten in Verbindung mit sinkenden Anteilen transferabhängiger Haushalte ist 2017 in den vier Bezirken Gugelstraße, Bärenschanze, Uhlandstraße und Tullnau aufgetreten. Diese wurden daher eingehend untersucht. Wie schon im Vorjahr ist der beobachtete Effekt im Bezirk Uhlandstraße nicht auf Gentrifizierung zurückzuführen: Durch den Neubau am Nordbahnhof und am Kleinreuther Weg sind die Mietpreise deutlich gestiegen und gleichzeitig zahlungskräftige Mieter zugezogen. Dadurch hat sich der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an der gewachsenen Gesamtbevölkerungszahl verringert, ohne dass eine Verdrängung stattgefunden hat. Auch in den anderen Bezirken sind die Mietsteigerungen zum Teil auf Neubau oder auf vereinzelte höherpreisige Neuvermietungen insbesondere von kleinen Wohnungen zurückzuführen. Ein sinkender Anteil von Personen in Bedarfsgemeinschaften kann ebenfalls im sozialen Aufstieg der Leistungsbezieher begründet sein. Es wird deutlich, dass die kleinräumigen Auswertungen stets vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen zu interpretieren sind und keine voreiligen Schlüsse gezogen werden dürfen. Die Zahlen sind stets in Verbindung mit weiteren Auswertungen und im Laufe der Entwicklung über einen längeren Zeitraum zu betrachten.

Themenbereich 4: Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren – Das Wohnungsmarktbarometer

Die Wohnungsmarktbeobachtung versteht sich auch als Dialog- und Kommunikationsinstrument. Deswegen ist mit dem Wohnungsmarktbarometer eine Befragung integriert, mit der Markteinschätzungen der lokalen Akteurinnen und Akteure abgefragt werden. Von den befragten 140 Wohnungsmarktakteuren beteiligten sich mit 51 Personen etwas mehr als ein Drittel. Der Großteil der Marktakteure (71%) empfindet den Wohnungsmarkt als angespannt und sieht insbesondere bei den preisgünstigen Mietwohnungen einen deutlichen Nachfrageüberhang. Die hohen Baulandpreise, der Mangel an Wohnungen im unteren Preissegment, die hohen Bau- und Modernisierungskosten sowie die mangelnde Verfügbarkeit von Bauland werden von den Marktakteuren als die zentralen Herausforderungen des Nürnberger Wohnungsmarkts wahrgenommen.



Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

3 Wohnungsbauförderung

Mit den verschiedenen Programmen der staatlichen und städtischen Wohnungsbauförderung konnte im Berichtsjahr 2018 der Neubau, Umbau, Erwerb und die Modernisierung von insgesamt 621 Wohneinheiten (2017: 639) finanziell unterstützt werden. Mit insgesamt 71,6 Mio. Euro (2017: 48,8 Mio. Euro) sind 396 Mietwohnungen (2017: 400), 18 Eigentumswohnungen (2017: 17), 59 Familienheime (2017: 44), 32 Anpassungsmaßnahmen an die Belange von Menschen mit Behinderung (2017: 51) sowie 116 Sanierungen im Schallschutzfensterprogramm (2017: 127) gefördert worden. Damit wurden für das Bauhaupt- und Baunebengewerbe Bauvorhaben mit rund 117,2 Mio. Euro (2017: 104,3 Mio. Euro) Gesamtbaukosten generiert.

Der Fördermitteleinsatz erreichte aufgrund einer deutlichen Steigerung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm eine neue Rekordhöhe.

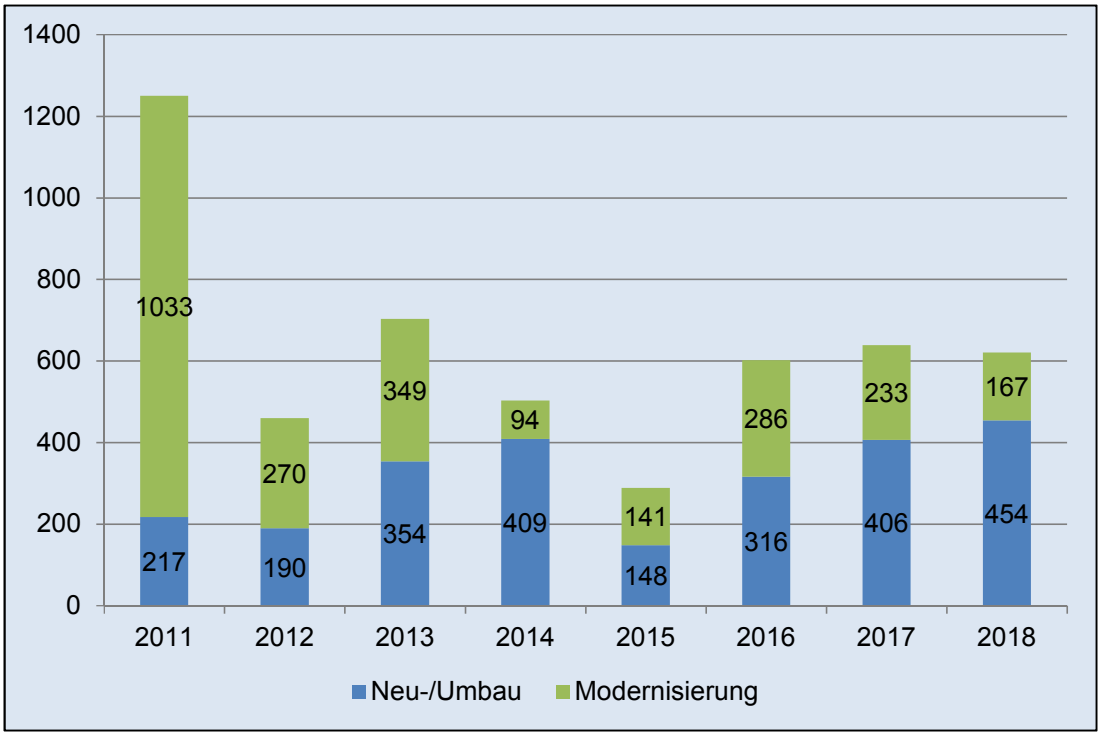
Tab. 3-0: Geförderte Wohnungen und Mitteleinsatz nach Programmen

Bezeichnung	Mietwohnungen		Eigentumswohnungen		Familienheime		Heimplätze		Insgesamt		Mitteleinsatz in Mio. Euro	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Land Bayern												
Bayerisches Wohnungsbauprogramm	345	377	11	16	26	48			382	441	41,93	61,93
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm			11	11	27	48			38	59	3,86	6,63
Bayerisches Modernisierungsprogramm	55	19					--	--	55	19	1,57	1,02
Anpassung von Wohnraum a. d. Belange von Menschen mit Behinderung									51	32	0,42	0,26
Staatliche Förderung von Heimen							--	--	--	--	--	--
Stadt Nürnberg												
Eigentumsprogramm der Stadt			9	13	37	58			46	71	0,60	0,90
Städtische Wohnungsbaudarlehen											0,30	0,80
Städtisches Schallschutzfensterprogramm									127	116	0,10	0,09
Förderergebnis	**400**	**396**	**17**[1)]	**18**	**44**[1)]	**59**	**--**	**--**	**639**	**621**	**48,78**	**71,63**
geförderte Gesamtkosten in Mio. Euro	77,46	83,74	4,62	5,83	18,32	27,61	--	--	100,40	117,18	--	--

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

1) Die städtische Förderung und die Förderung im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm wurden alleine oder in Verbindung mit staatlichen Mitteln ausgereicht, daher ist mehrfache Nennung möglich

Abb. 3-1: Geförderte Wohnungen und Heimplätze 2011 - 2018 nach Neu-/ Umbau und Modernisierung



Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Tab. 3-2: Die im Neu- bzw. Umbau geförderten Mietwohnungen nach Zahl der Zimmer sowie Heimplätze

Wohnungstyp	Zahl	in Prozent
geförderte Wohnungen insgesamt	377	100 %
1 Zimmer-Wohnungen	29	7,6 %
2 Zimmer-Wohnungen	120	31,9 %
3 Zimmer-Wohnungen	114	30,3 %
4 Zimmer-Wohnungen	105	27,8 %
5 und mehr Zimmer-Wohnungen	9	2,4 %
Heimplätze	--	--

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Im Berichtsjahr hat das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zahlreiche Änderungen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm vorgenommen:

Anhebung der Einkommensgrenzen
Die Einkommensgrenzen für Mieter einer geförderten Wohnung wie auch für Käufer oder Bauherren von selbstgenutztem Wohneigentum wurden soweit angehoben, dass ca. 60 % der bayerischen Haushalte Zugang zur Wohnraumförderung haben. Die Einkommensgrenze für einen Haushalt mit zwei Erwachsenen und einem Kind liegt jetzt z. B. bei einem jährlichen Bruttoeinkommen von rd. 66.000 Euro.

Maßnahmenpaket für mehr bezahlbaren Wohnraum
Angesichts der angespannten Wohnungsmärkte in den bayerischen Ballungsräumen hat die bayerische Staatsregierung im Mai 2018 ein Maßnahmenpaket für mehr bezahlbaren Wohnraum beschlossen. Mit verbesserten und verlässlichen Rahmenbedingungen soll der Neubau geförderter Wohnungen im Mietwohnungsbau und im Wohneigentum unterstützt werden. Die Änderungen betreffen folgende Punkte:

Förderung von Mietwohnungen

- Neben der 25-jährigen kann nunmehr auch eine 40-jährige Bindungsdauer vereinbart werden. Die Konditionen werden für die gesamte Bindungsdauer festgeschrieben.

- Bestehende Bindungen können, wenn sie in den nächsten fünf Jahren auslaufen, um weitere 15 Jahre verlängert werden. Die Restvaluta des belgungsabhängigen Darlehens wird auf 1,75 % gesenkt.

- Erstmalig kann auch der Ersterwerb von Mietwohnraum gefördert werden. Diese Variante ist besonders für Bauträger interessant, zu deren Geschäftsmodell nicht die längerfristige Bestandsverwaltung zählt.

- Der Anstieg der Mietpreise insbesondere in den Ballungsgebieten führt zwischenzeitlich zu Mieten, die von den Mietern trotz Zusatzförderung immer schwerer aufzubringen sind. Damit die Mieten längerfristig bezahlbar bleiben, wurden die Erhöhungsmöglichkeiten bei neuen Fördervorhaben abgeändert. Das Verfahren richtet sich weiterhin nach den §§ 558 und 559 BGB. Die Mieterhöhungsmöglichkeiten nach § 558 BGB werden aber dahingehend eingeschränkt, dass in den ersten fünf Jahren ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit keine Erhöhung möglich ist; anschließend kann die Miete nach jeweils weiteren drei Jahren um bis zu 7,5 % erhöht werden.

- Die Nachwirkungsfrist bei vorzeitiger Rückzahlung der Förderdarlehen wird von bisher sieben auf zehn Jahre verlängert. Das bedeutet, dass die Mietpreis- und Belegungsbindungen für zehn Jahre nach dem Zeitpunkt der Rückzahlung bestehen bleiben.

- Bezahlbarer Wohnraum muss möglichst rasch zur Verfügung stehen. Deshalb wird eine Frist von fünf Kalenderjahren eingeführt, in der die Baumaßnahme ab Bewilligung durchgeführt und beendet werden soll.

Förderung von Wohneigentum

- Der bisher im Rahmen des bayerischen Wohnungsbauprogramms gewährte Kinderzuschuss in Höhe von 2.500 Euro pro Kind wird auf 5.000 Euro erhöht.

- Als Beitrag zum Flächensparen wird beim Zweiterwerb bestehender Familienheime und Eigentumswohnungen ein ergänzender Zuschuss in Höhe von 10% der Gesamtkosten, höchstens jedoch 30.000 Euro eingeführt.

Die Entwicklung in den einzelnen Förderbereichen im Berichtsjahr wird in den folgenden Abschnitten im Detail vorgestellt.

3.1 Neubau und Umbau von Mietwohnungen bzw. Heimen

3.1.1 Mietwohnungen

Der Bau von Mietwohnungen wird im Bayerischen Wohnungsbauprogramm in der Einkommensorientierte Förderung (EOF) nach dem zu erwartenden Einkommen der Mieter gefördert. Der Bauherr erhält einen Zuschuss von 300 Euro je m² Wohnfläche und zwei Baudarlehen: ein Darlehen für den Bau selbst, dessen Höhe sich nach der Wohnfläche in Verbindung mit der Kostenobergrenze der Bauwerkskosten richtet sowie ein weiteres Darlehen, aus dem ein Mietzuschuss für die künftigen Bewohner erwirtschaftet wird. Dafür erhält der Investor der geförderten Wohnungen die durchschnittliche, ortsübliche Erstvermietungsmiete und verpflichtet sich zu einer Belegung mit Mietern unterschiedlicher Einkommen.

Die Höhe des objektabhängigen Baudarlehens betrug 2018 bei einer 25- bzw. 40-jährigen Belegungsbindung bis zu 1.000 Euro (2017: 960 Euro) (50 % der Kostenobergrenze der Kostengruppen 300 Bauwerk - Baukonstruktion und 400 Bauwerk - Technische Anlagen nach DIN 276) je m² geförderter Wohnfläche.

Die Konditionen des Darlehens sind:
- 0,5 % Zins p.a. während der Belegungsbindung, danach Anpassung an den Kapitalmarktzins
- Der Tilgungssatz des objektabhängigen Darlehens beträgt neu bis zu 4,0 % (bislang: 1,0%)
- einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 3,0 %

Das belegungsabhängige Darlehen wird so bemessen, dass sich (bei einem rechnerischen Ansatz von 5,75 %) aus den Zinserträgen der Zuschuss für die Mieter erwirtschaftet. Für die Jahre 2018 und 2019 wurde der Zinssatz für die gesamte Bindungsdauer von 25 bzw. 40 Jahren von 2,75% auf 1,75 % abgesenkt. Die Differenz zwischen der errechneten (Zinssatz: 5,75%) und der tatsächlich zu leistenden Zinslast (Zinssatz: 1,75%) ergibt eine Deckungslücke, die der Freistaat ausgleicht. Die Tilgung beträgt unverändert 1,0 % ab dem 11. Jahr.

Das sehr gute Förderergebnis des Vorjahres konnte nochmals deutlich verbessert werden:

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 377 Wohnungen (2017: 345) mit einer Belegungsbindung von 25 Jahren gefördert. Der Fördermitteleinsatz belief sich auf rund 55,7 Mio. Euro (2017: 39,8 Mio. Euro) an staatlichen Geldern. Er erhöhte sich damit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 28% von 115.362 Euro/ Wohnung auf 147.745 Euro/ Wohnung. Die Gesamtbaukosten der geförderten Maßnahmen betrugen im Jahr 2018 82,72 Mio. Euro (2017: 75,89 Mio. Euro).

Alle geförderten Wohnungen sind barrierefrei erreichbar. Bei allen Wohnungen entsprechen die Grundrisse der DIN 18040 Teil 2 "Barrierefreies Bauen".

Es handelt sich um folgende Objekte:

- An der Heinrich-Held-Straße in Katzwang baut das St. Gundekar-Werk 41 geförderte Wohnungen. Dieses ehemalige Grundstück wurde in einem Konzeptauswahlverfahren vergeben.

- Die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen errichtet in der Neusalzer Straße 18 geförderte und 18 freifinanzierte Wohnen. Vier Wohneinheiten sind speziell auf die Bedürfnisse von Rollstuhlfahrern zugeschnitten. Im Erdgeschoss sind Flächen für Gewerbe und einen Sigena-Stützpunkt eingeplant.

Diese zwei Vorhaben werden im Rahmen des Modellvorhabens „effizient bauen, leistbar wohnen“ des Freistaats Bayern realisiert.

Im Sonderprogramm Wohnen der Stadt Nürnberg konnten für zwei weitere Vorhaben die Mittel bewilligt werden:

- An der Straße Hinterm Bahnhof entstehen in einer Baulücke 17 Mietwohnungen der wbg, die mietfähigen Obdachlosen vorbehalten sind.

- Auf dem Tafelgelände, einem Grundstück, das im Rahmen eines Konzeptauswahlverfahrens an die Dawonia veräußert wurde, werden 189 geförderte und 190 freifinanzierte Mietwohnungen errichtet.

Einen erheblichen Anteil am Fördervolumen des Jahres 2018 hatten Privatinvestoren:

- Auf dem ehemaligen Porsche-Areal an der Dresdner Straße werden 126 Wohnungen, 40 davon auf Grundlage der Quotenregelung gefördert, sowie ein Nahversorger errichtet.

- An der Georg-Hennch-Straße entstehen auf einem ehemaligen Bahngrundstück 131 Mietwohnungen, 47 davon im Rahmen einer Abwendungsvereinbarung gefördert.

- Die Katholische Kirchenstiftung St. Karl-Borromäus ergänzt das bestehende Kirchen-und Gebäudeensemble an der Ostendstraße in einem ersten Bauabschnitt um 14 geförderte Mietwohnungen und einen neuen Gemeindesaal.

- An der Züricher Straße ist ein Vorhaben mit 40 Mietwohnungen geplant, in dem die Stadtmission ein besonderes Wohnkonzept für Menschen in schwierigen Lebenssituationen umsetzt. Die Förderung für umgerechnet 11 dieser Wohnungen erfolgte mit Mitteln aus dem Berichtjahr. Die übrigen Wohnungen werden nach Zuweisung der Gelder im Jahr 2019 gefördert.

3.1.2 Heime, Förderstätten

Förderprogramme stehen zur Verfügung für

- den Neubau von stationären Wohnplätzen und Förderstätten für Menschen mit Behinderung
- die Schaffung von Wohnraum für Studierende
- sowie den Ersatzneubau von stationären Altenpflegeeinrichtungen

Im Jahr 2018 konnte eine Förderstätte für Menschen mit Behinderung mit 12 Plätzen in der Klaus-Groth-Straße in Boxdorf gefördert werden. Bauherrin und Trägerin der Einrichtung ist das Behinderten-Zentrum Boxdorf gGmbH.

3.2 Modernisierung

3.2.1 Bayerisches Modernisierungsprogramm

Mietwohnungen

Die Fördermittel aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm für die Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen tragen dazu bei, die allgemeinen Wohnverhältnisse zu verbessern und die Mieten nach der Modernisierung in sozialverträglichen Grenzen zu halten.

Eigentümer, Erbbauberechtigte und Nießbraucher von Mietwohngebäuden können die Förderung beantragen. Es wird mit zinsverbilligten Darlehen gefördert. Ergänzend dazu wird ein Zuschuss von bis zu 100 Euro je m² Wohnfläche ausgereicht. In den Programmteilen „Energieeffizient sanieren – Effizienzhaus“ und „Energieeffizient sanieren – Einzelmaßnahmen“, die auf den entsprechenden wohnungswirtschaftlichen Programmen der KfW basieren, werden Maßnahmen nach den Voraussetzungen dieser Programme gefördert. Die Höhe des Zinssatzes orientiert sich an dem von der KfW für diese Programme festgelegten Zinssatz für Darlehen mit 30-jähriger Laufzeit und einer 10-jährigen Zinsfestschreibung. Die Förderbank Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) verbilligt diesen Zinssatz zusätzlich.

Werden die Vorgaben der KfW-Programme nicht erfüllt, kann die Modernisierung auch in dem ausschließlich von der BayernLabo angebotenen Programmteil „Modernisieren Wohnen“ gefördert werden. Bei diesem Programmteil kann zwischen einer 10-jährigen und einer 20-jährigen Zinsfestschreibung gewählt werden.

Zum 31.12. 2018 galten folgende Konditionen:

Energieeffizient sanieren – Effizienzhaus	0,00 % p.a.
Energieeffizient sanieren – Einzelmaßnahmen	0,00 % p.a.
Modernisieren wohnen – 10-jährige Zinsfestschreibung	0,90 % p.a.
Modernisieren Wohnen – 20-jährige Zinsfestschreibung	1,90 % p.a.

Dabei sind die Darlehen nach zwei tilgungsfreien Jahren mit 1,5 % p.a. zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgen.

Gefördert wurde die energetische und bauliche Sanierung von 19 (2017: 55) Wohnungen. Im Rahmen der energetischen Sanierung wurden Dach, Fassade und Kellerdecke gedämmt sowie wärmegedämmte Fenster und eine Solarthermieanlage eingebaut. Bei der baulichen Sanierung wurden u.a. die Haustüren erneuert und Balkone instandgesetzt.

Es wurden Darlehen und Zuschüsse in Höhe von 1,02 Mio. Euro (2017: 1,57 Mio. Euro) bewilligt. Durchschnittlich sind damit 53.779 Euro (2017: 28.525 Euro) pro Wohnung aufgewendet worden. Die Gesamtkosten der Baumaßnahmen liegen bei rund 1,02 Mio. Euro. Die mögliche 100% Förderung wurde voll in Anspruch genommen.

Gefördert wurden ein Gebäude des Siedlungswerks Nürnberg GmbH mit 16 Wohneinheiten in der Neumarkter Straße sowie das Haus eines privaten Vermieters mit drei Wohneinheiten in der Straße Am Steig.

Heime

Im Jahr 2018 wurden für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm keine Mittel für Heime oder Altenpflegeheime beantragt bzw. bewilligt.

3.2.2 Anpassung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung

Menschen mit Behinderung können für bauliche Maßnahmen zur Anpassung von Wohnraum ein staatliches, leistungsfreies Baudarlehen von bis zu 10.000 Euro erhalten. Dazu zählen z.B. der Umbau einer Wohnung, der Einbau behindertengerechter sanitärer und solcher baulichen Anlagen, welche die Folgen einer Behinderung mildern, wie etwa ein Treppenlift oder eine Rollstuhlrampe. Die Förderung kommt für Miet- und Eigentumsmaßnahmen in Betracht. Die Einkommensgrenze des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes ist einzuhalten.

Im Berichtsjahr wurden 261.850 Euro (2017: 419.320 Euro) für 32 Maßnahmen (2017: 51) bewilligt, davon 8 in Mietwohnungen (2017: 17), 9 in Eigentumswohnungen (2017: 20) sowie 15 in Familienheimen (2017: 14).

Ist die Antragstellung in den Räumen des Stabs Wohnen krankheitsbedingt nicht möglich, werden auch Hausbesuche durchgeführt.

3.2.3 Schallschutzfensterprogramm

Mit dem Schallschutzfensterprogramm fördert die Stadt Nürnberg den Einbau von Schallschutzfenstern, schallgedämmten Rollladenkästen sowie elektrisch betriebene, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in bestehenden Wohn- und Schlafräumen an besonders verkehrsreichen Straßen, in denen Lärmwerte von mindestens 67 dB (A) tagsüber oder mindestens 57 dB (A) nachts gemessen werden. Die Förderung erfolgt in Form eines Zuschusses in Höhe von 25 Prozent bei gleichzeitiger Begrenzung durch Höchstsätze.

Im Berichtsjahr konnten 116 (2017: 127) Wohneinheiten, davon 84 Mietwohnungen und 25 Eigentumswohnungen sowie sieben Familienheime mit einem Gesamtbetrag von 94.385 Euro (2017: 99.993 Euro) gefördert werden.

Die Gesamtkosten der Maßnahmen betrugen wie im Vorjahr rund 0,4 Mio. Euro.

Die nachstehende Tabelle weist den gesamten Mitteleinsatz für die unter Ziffer 3.2 aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus.

Tab. 3-3: Förderung von Modernisierungsmaßnahmen

	2011	2012*	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Wohnungen/ Heimplätze	1.033	270	349	94	141	254	233	167
Förderung in Mio. Euro	7,6	8,8	8,1	1,4	1,5	9,0	2,1	1,4
Baukosten in Mio. Euro	11,3	15,8	12,3	1,6	1,96	9,1	2,62	1,86

* Schallschutzfensterprogramm in 2012 ausgesetzt Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

3.3 Wohneigentum

Zur Förderung von Eigentumsmaßnahmen (selbstgenutzte Familienheime und Eigentumswohnungen) stehen Familien und Alleinerziehenden mit mittlerem Einkommen drei Programme zur Verfügung: das Bayerische Wohnungsbauprogramm des Freistaats Bayern, das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm des Freistaats in Kooperation mit der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt und schließlich das „100 Häuser für 100 Familien“-Programm der Stadt Nürnberg.

Das Interesse an Fördermitteln ist weiterhin groß. Dies zeigt nicht nur die erhebliche Nachfrage nach Informationsbroschüren, sondern auch die Zahl von 3.057 durchgeführten Informationsgesprächen (2017: 2.573) in der beim Stab Wohnen angesiedelten Bewilligungsstelle.

Mit 77 geförderten Objekten (2017: 61) konnte das Vorjahresergebnis erheblich gesteigert werden. Dies ist vor allem auf die Erhöhung der Einkommensgrenzen ab 01.05.2018 zurückzuführen.

Die Fördermittel wurden ausgereicht an 74 Ehepaare und drei alleinerziehende Frauen (2017: 64 Ehepaare).

3.3.1. Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Die staatliche Förderung erfolgt mit einem Baudarlehen. Die Einkommensgrenze des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes ist einzuhalten. Für ein Ehepaar mit einem Kind beispielsweise liegt diese bei einem Bruttojahreseinkommen von rund 66.000 Euro. Die Darlehensbeträge bemessen sich nach den Gesamtkosten und der sozialen Dringlichkeit und betragen für Neubaumaßnahmen bis zu 30 %, bei Gebrauchtimmobilien bis zu 40 % der förderfähigen Kosten, maximal 100.000 Euro pro Wohneinheit. Zusätzlich wird ein Kinderzuschuss je Kind ausgereicht, der im Berichtsjahr von 2.500 Euro auf 5.000 Euro angehoben wurde.

Für den Zweiterwerb bereits bestehender Familienheime und Eigentumswohnungen wurde 2018 ein ergänzender Zuschuss in Höhe von 10 % der förderfähigen Kosten, höchstens jedoch 30.000 Euro eingeführt. Damit wird auch ein Beitrag zum Flächensparen geleistet.

Die Konditionen des Baudarlehens sind:

- 0,5 % Zins p.a. während der Belegungsbindung, danach max. 7 %
- 1 % Tilgung ab dem 3. Jahr
- einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 2 %

Mit rund 6,21 Mio. Euro (2017: 2,2 Mio. Euro) staatlicher Mittel wurden 64 Eigentumsmaßnahmen (2017: 37) gefördert, davon 48 Familienheime (2017: 24) und 16 Eigentumswohnungen (2017: 11).

3.3.2 Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Im Jahr 2018 wurde das Programm fortgeführt, das den Neubau und den Bestandserwerb gleichermaßen berücksichtigt. Die Konditionen für Erst- und Zweiterwerb sind

gleich. Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm hat die Bayerische Landesbodenkreditanstalt mit Unterstützung des Freistaats Bayern und der KfW Förderbank im Berichtsjahr ein zinsverbilligtes Darlehen mit einem Zinssatz von 0,75 % bis 1,45 % (2017: 0,75 % bis 1,30 %) abhängig vom jeweils geltenden Kapitalmarktzins angeboten, der um ca. 1 % unter dem marktüblichen Wert lag. Soweit gleichzeitig ein Darlehen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm in Anspruch genommen wird, erhöht sich der jeweilige Zinssatz um 0,50 %-Punkte. Die Festschreibung gilt für 10 oder wahlweise 15 Jahre, danach erfolgt die Anpassung an den Kapitalmarktzins. Alternativ wird ein „Volltilgerdarlehen“ mit 30-jähriger Zinsbindung bei einem Zinssatz von 1,99 % bis 2,15 % p.a. und einer Tilgung von 2,49 % bis 2,56 % angeboten.

Die Einhaltung der Einkommensgrenze nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) ist Voraussetzung für eine Förderung.

Der Darlehenshöchstbetrag beträgt maximal ein Drittel der Gesamtkosten. Es wurden insgesamt 59 Förderzusagen (2017: 38) erteilt, davon 48 für Familienheime (2017: 27) und 11 für Eigentumswohnungen (2017: 11).

3.3.3 Städtisches Eigentumsprogramm

Um das Kostengefälle zum grundsätzlich günstigeren Umland auszugleichen, erhalten junge Familien und Alleinerziehende seit 1999 einen Zuschuss für den Bau oder Erwerb eines selbstgenutzten Eigenheims oder einer selbstgenutzten Eigentumswohnung.

Der Zuschuss beträgt 10.000 Euro für Familienheime, ergänzt wird er durch eine "Kinderzulage" für das zweite und jedes weitere Kind in Höhe von 3.000 Euro sowie eine Öko-Zulage für energetische Maßnahmen. Die Öko-Zulage beträgt 1.000 Euro für ein KfW-Effizienzhaus 55 bzw. 2.000 Euro für ein KfW-Effizienzhaus 40. Sie wird laufend an Änderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) angepasst.

Der städtische Zuschuss kann als Eigenkapital bei der für die staatliche Förderung erforderlichen Eigenkapitalquote angerechnet werden. Angesichts der steigenden Immobilienpreise ermöglicht daher oft erst der städtische Zuschuss eine Förderung zahlreicher junger Familien und Alleinerziehender.

Im Jahr 2018 konnten insgesamt 0,9 Mio. Euro (2017: 0,6 Mio. Euro) für 71 Familienheime und -wohnungen (2017: 46) bewilligt werden.

Die bewilligten Anträge zeigen folgendes Bild:

Tab. 3-4: Städtisches Eigentumsprogramm 2018		
Bewilligte Anträge insgesamt	71	100%
davon mit staatlicher Förderung	59	83%
mit Ökozulage für KfW-Effizienzhaus 55	2	3%
mit Ökozulage für KfW-Effizienzhaus 40 bzw. Passivhaus	--	
mit Kinderzulage (2 und mehr Kinder)	56	79%

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Entwicklung des „100 Häuser für 100 Familien“-Programms seit dem Start im Jahr 1999:

Tab. 3-5: Städtisches Eigentumsprogramm 1999 – 2018

Jahr	Bewilligte Mittel in Tsd. Euro	Anzahl d. geförd. Objekte	Anzahl d. Kinder i.d. geförd. Objekten	Ökozulagen in Tsd. Euro
1999	1.227	111	222	-
2000	1.022	83	163	-
2001	1.636	162	306	-
2002	1.500	156	314	-
2003	900	90	168	-
2004	500	43	94	-
2005	400	52	90	-
2006	400	48	84	2
2007	390	48	84	13
2008	701	79	141	13
2009	661	78	124	30
2010	402	44	82	21
2011	510	57	108	12
2012	446	50	96	14
2013	421	41	76	23
2014	552	49	91	29
2015	433	34	66	10
2016	1.104	91	164	12
2017	600	46	97	5
2018	923	71	150	2
Summe	14.728	1.433	2.720	186

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

3.4 Verwaltung geförderter Wohnungen

3.4.1 Modernisierung

Werden bei geförderten Wohneinheiten bauliche Änderungen oder Modernisierungen durchgeführt, deren Kosten auf die Miete umgelegt werden sollen, ist eine Zustimmung des Stabs Wohnen erforderlich.

Es wurden 7 Zustimmungen für 383 Wohnungen erteilt (2017: 7 Zustimmungen für 301 Wohnungen).

3.4.2 Bindungsende

Sobald das Ende der Mietpreis- und Belegungsbindung einer geförderten Wohnung nach Ablösung, vorzeitiger Rückzahlung oder planmäßiger Tilgung der öffentlichen Darlehen festgestellt werden kann, erhalten die Verfügungsberechtigten hierüber eine Bestätigung.

Solche Bestätigungen wurden in 123 Fällen (2017: 141) für 190 Wohnungen (2017: 279) ausgestellt.

3.4.3 Umwandlung

Bei der Umwandlung öffentlich geförderter Wohnungen in Eigentumswohnungen wird der Vermieter über seine besonderen Pflichten informiert und dahingehend überprüft, dass er sie einhält.

Die Begründung von Wohnungseigentum und die Veräußerung von solchen Wohnungen muss der Vermieter dem Stab Wohnen mitteilen. Für jede einzelne umgewandelte und nicht selbstgenutzte Wohnung ist eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen; die Mieten müssen genehmigt werden.

Im Jahr 2018 wurde keine Sozialwohnung in Einzeleigentum umgewandelt.

3.4.4 Mietpreisberatung und Mietpreisprüfung im geförderten Wohnungsbau

Zur Sicherung der Zweckbestimmung von geförderten Wohnungen wird die Einhaltung der zulässigen Miete überwacht.

Sowohl Mieter als auch Vermieter erhalten auf Anfrage Informationen zur Berechnung der Miete und zur Umlage der Betriebskosten.

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 68 Beratungen (2017: 68) durchgeführt.

Mietpreisprüfungen erfolgen, wenn sich ein Verdacht auf eine überhöhte Miete ergibt. Schuldhafte Mietpreisüberschreitungen können Geldleistungs- bzw. Bußgeldverfahren nach sich ziehen.
Die betroffenen Vermieter sehen sich durch die Einleitung dieser Verfahren vielfach veranlasst, zu viel erhobene Beträge an die Mieter freiwillig zurückzuerstatten. Den Mietern wird dadurch erspart, ihre Rückforderungsansprüche auf sich alleine gestellt, schlimmstenfalls in langwierigen Zivilprozessen, durchzusetzen.

2018 wurde die Miete von 253 (2017: 964) Wohneinheiten geprüft. Bei 87 (2017: 19) Wohnungen war die Miete zu hoch. Die Rückerstattungen beliefen sich auf 81.594 Euro (2017: 30.420 Euro).

3.4.5 Mietpreisberatung und Mietpreisprüfung im freifinanzierten Wohnungsbau

Nachfolgende Instrumente dienen dazu, das Verhältnis von Mietern zu Vermietern zu regeln, für geordnete Wohnverhältnisse zu sorgen und überhöhte Mieten bzw. Mietwucher zu verhindern.

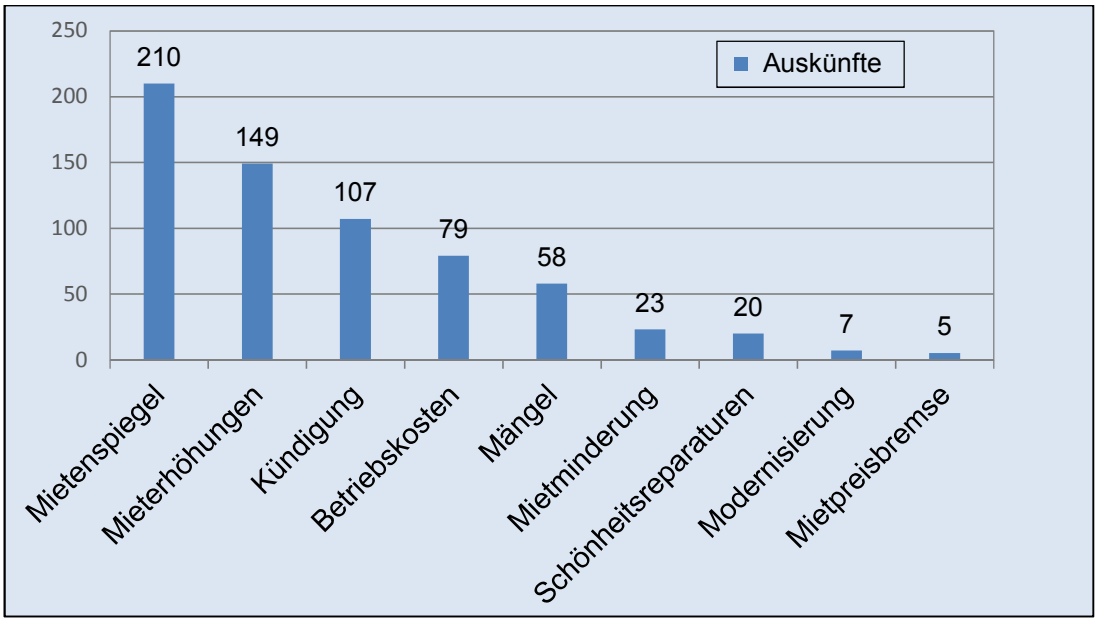
3.4.5.1 Mietberatung

Der Stab Wohnen erteilt Auskünfte zu Fragen des Mietrechts für Mieter und Vermieter. Hinzu kommen Hinweise zum Mietenspiegel, zur zulässigen Miethöhe und der Umlage von Betriebskosten.

Für das Jahr 2018 wurde eine Statistik erstellt, aus der zu entnehmen ist, welche Bereiche des Mietrechts besonders nachgefragt wurden.

Insgesamt hat der Stab Wohnen im Berichtszeitraum in 627 (2017: 910) Fällen beraten. Die nachfolgende Tabelle zeigt Themenschwerpunkte der Beratung auf, gereiht nach der Häufigkeit der Auskünfte.

Abb. 3-2: Themenschwerpunkte der Mietberatung



Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Nachdem bei einer Beratung oft zu mehreren Bereichen Auskunft erteilt wurde, liegt deren Summe weit über der Zahl der Beratungen. Die Auswertung der Statistik ergibt, dass die meisten Fragen wie im Vorjahr zu dem Thema Mietenspiegel gestellt wurden. An zweiter Stelle stand der Bereich Mieterhöhungen gefolgt vom Themenfeld Kündigung. Verhältnismäßig wenig Fragen gab es zu den Stichworten Mietminderung und Modernisierung. Lediglich fünf (2017: sechs) Auskünfte zur Mietpreisbremse deuten darauf hin, dass dieses Instrument für den Nürnberger Wohnungsmarktauch im Berichtsjahr kaum relevant war. In 133 (2017: 351) Auskünften zu „Sonstigen Themen“ spiegelt sich die Themenvielfalt und Komplexität des Mietrechts wider.

3.4.5.2 Mietenspiegel

Die Stadt Nürnberg gibt unter Federführung des Stabs Wohnen gemeinsam mit den Interessenverbänden in zweijährigem Abstand einen qualifizierten Mietenspiegel heraus, in dem die ortsüblichen Vergleichsmieten ermittelt werden. Die Neuerstellung des aktuellen Mietenspiegels 2018 erfolgt turnusgemäß voraussichtlich zum 01.08.2020. Derzeit liegt die Durchschnittsmiete im freifinanzierten Wohnungsbau bei 7,98 Euro je qm Wohnfläche.

3.4.5.3 Mietpreisüberwachung

Die Überwachung der Mietpreise erfolgt auf der Grundlage des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG) und des § 291 Strafgesetzbuch (StGB). Bei einer Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete von mehr als 20 % handelt es sich um eine „Mietpreisüberhöhung“ nach dem WiStrG, die als Ordnungswidrigkeit verfolgt wird. Es können Geldbußen von bis zu 50.000 Euro verhängt werden.

Überschreitet die verlangte Miete den ortsüblichen Vergleichswert um mehr als 50 %, so besteht Verdacht auf Mietwucher. Diese Fälle werden an die Staatsanwaltschaft zur Verfolgung weitergeleitet. Dort wird geprüft, ob auch die übrigen Voraussetzungen des § 291 StGB vorliegen.

2018 wurden keine Bußgeld- oder Strafverfahren eingeleitet.

3.5 Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Eine Bescheinigung nach § 7 Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) ist die formale Voraussetzung für die Aufteilung eines Wohngebäudes und die anschließende Umwandlung von Miet- in Einzeleigentumswohnungen. Die Bauordnungsbehörde muss die Genehmigung erteilen, wenn die Wohnung in sich abgeschlossen ist.

Im Jahr 2018 wurden 153 (2017: 168) Abgeschlossenheitsbescheinigungen für insgesamt 1.201 (2017: 1.658) Wohneinheiten erteilt. Für geförderte Objekte wurden keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt.

4 Wohnungsvermittlung

4.1 Grundlagen

Die Bayerische Staatsregierung hat die Stadt Nürnberg nach Art. 5 Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf eingestuft. Nach der Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsrechts vom 08.05.2007 werden für jede frei werdende Wohnung des 1. Förderwegs und für Wohnungen der Stufe 1 der einkommensorientierten Förderung (EOF) mindestens fünf wohnungssuchende Haushalte nach ihrer Dringlichkeit vorgeschlagen.

Für alle anderen gebundenen Wohnungen wählt der Vermieter die Mieterinnen und Mieter mit Zustimmung der Stadt im Rahmen der gesetzlichen Einkommensgrenzen aus.

4.2 Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestandes

Die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen hat sich 2018 gegenüber 2017 im dritten Jahr in Folge von 18.030 Wohneinheiten (WE) auf 18.196 WE (+0,92 %) erhöht.

Die 18.196 WE setzen sich zusammen aus:

10.998	Wohnungen des 1. Förderwegs
208	Wohnungen des 3. Förderwegs
2. 482	Wohnungen der einkommensorientierten Förderung
3.221	vertraglich gebundene Wohnungen der WBG Nürnberg Gruppe (wbg)
757	Belegungsrechte nach dem Bayerischen Modernisierungsprogramm
530	sonstige Belegungsrechte.

Tab. 4-1: Entwicklung des gebundenen Mietwohnungsbestandes und der Wohnungssuchenden 1980-2018

	Belegungsgebundene Mietwhg.		Wohnungssuchende HH		Zugänge	Vermittlungen		Anderweitige Erledigungen		Unversorgte Wohnungssuchende am 31.12.	
		% seit 1980		% seit 1980			in % v.Sp.4		in % v.Sp.4		in % v.Sp.4
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1980	65.568	100	14.404	100	9.147	3.559	24,7	4.200	29,2	6.645	46,1
1985	64.491	98,4	14.541	101,0	9.855	5.174	35,6	4.937	34,0	4.430	30,5
1990	57.626	87,9	24.661	171,2	12.309	3.424	13,9	4.000	16,2	17.237	69,9
1995	41.415	63,2	17.563	121,9	8.556	3.236	18,4	5.442	31,0	8.885	50,6
2000	35.178	53,7	15.634	108,5	8.832	2.936	18,8	5.450	34,9	7.248	46,4
2005	22.195	33,9	17.673	122,7	7.309	2.229	12,6	6.161	34,9	9.283	52,5
2010	18.933	28,9	14.089	97,8	6.010	1.419	10,1	5.208	37,0	7.462	53,0
2015	17.898	27,3	13.899	96,5	5.692	1.198	8,6	4.666	33,6	8.035	57,8
2017	18.030	27,5	14.050	97,5	5.762	1.106	7,9	4.442	31,6	8.502	60,5
2018	18.196	27,8	13.785	95,7	5.283	1.086	7,9	4.518	32,8	8.181	59,3

2018 kamen weitere 226 im Rahmen der EOF fertiggestellte Mietwohnungen zur Vermittlung hinzu. Ihr Kennzeichen ist eine Kombination aus Objekt- und Subjektförderung. Die Objektförderung erhält der Investor, die Subjektförderung wird direkt an den Mieter - oder bei Abtretung an den Vermieter - ausbezahlt, ist einkommensabhängig und senkt die Mietbelastung.

Seit Einführung der EOF im Jahr 2001 wurden 2.482 Wohnungen bezogen. Davon sind vorbehalten:

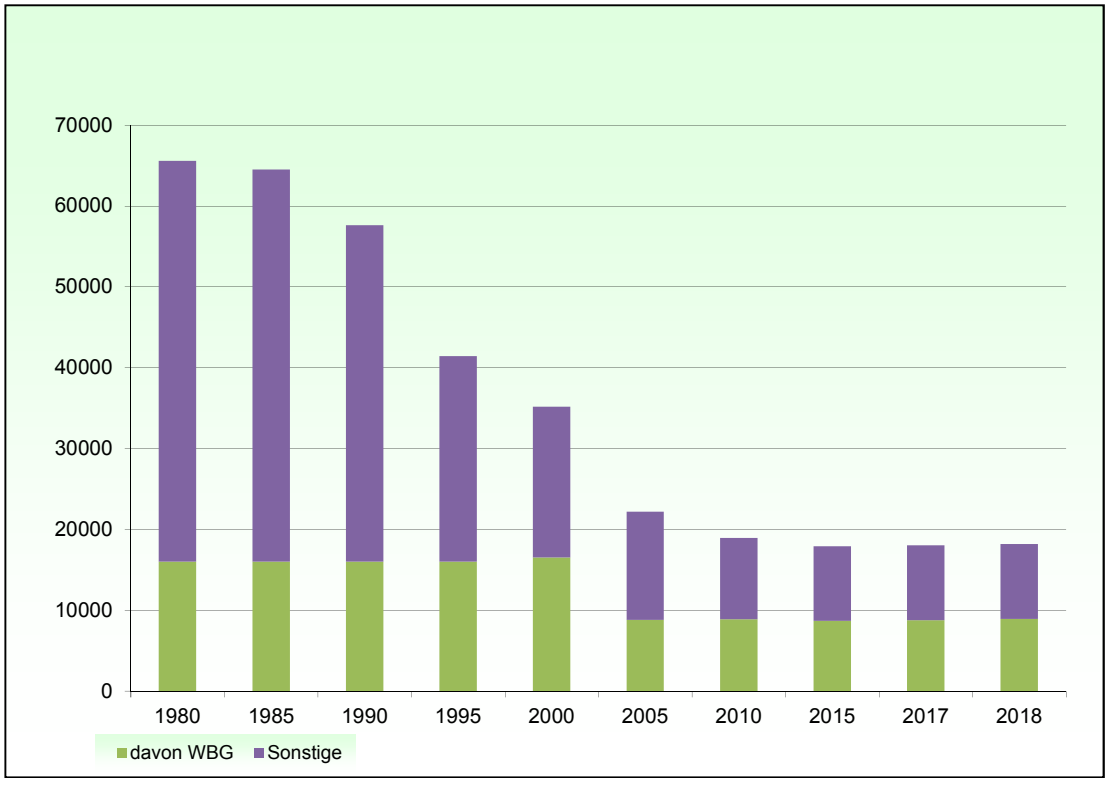
- 1.671 WE für Mieter der Einkommensstufe I
- 724 WE für Mieter der Einkommensstufe II
- 87 WE für Mieter der Einkommensstufe III

Der Aufwand für die Subjektförderung betrug im Berichtsjahr 3.017.632,00 Euro (2017: 2.907.196,00 Euro).

Durch die am 01.05.2018 in Kraft getretene Änderung des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes wurden die Einkommensgrenzen für die Einkommensstufen erheblich erhöht und die Zuordnung der Wohnungen zu den einzelnen Einkommensstufen geändert.

Außerdem wurden 2018 noch 123 Wohnungen im Bayerischen Modernisierungsprogramm gefördert. Für diese Wohnungen hat die Stadt Nürnberg kein Vorschlagsrecht. Der Vermieter darf diese Wohnungen nach seinem Ermessen Personen überlassen, die über einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein verfügen.

Abb. 4-1: Belegungsgebundene Mietwohnungen in Nürnberg



4.3 Wohnungsvermittlung

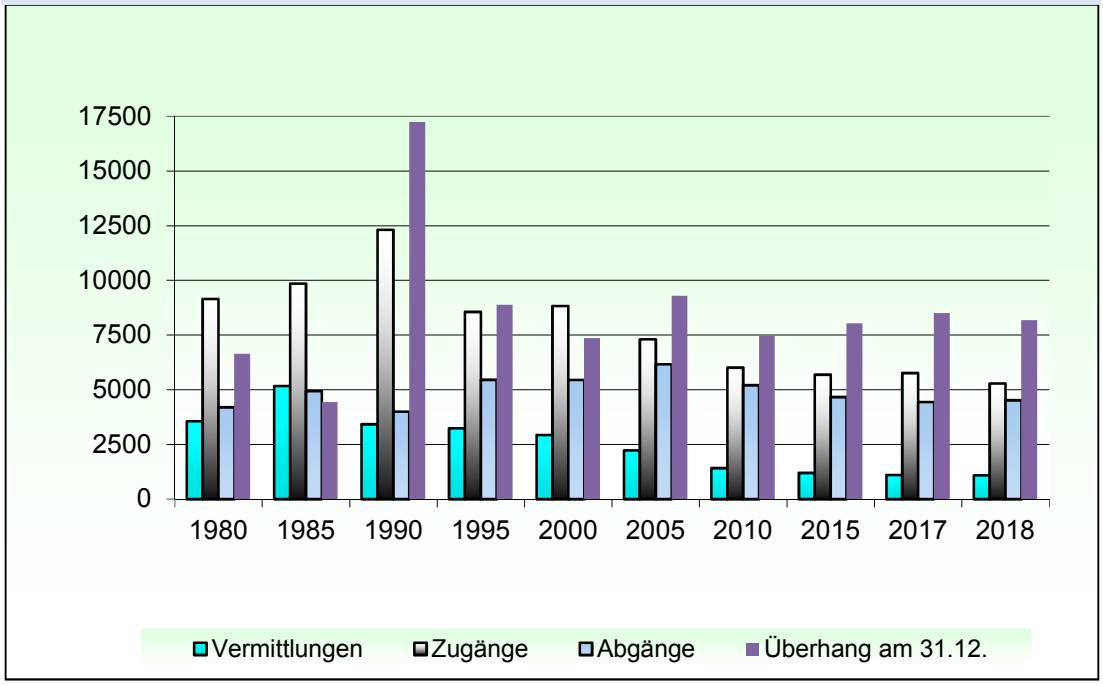
4.3.1 Vormerkungen und Vermittlungen

Wohnungssuchende werden von der zuständigen Abteilung Wohnungsvermittlung des Sozialamtes nach einem mit der Regierung von Mittelfranken abgestimmten Verfahren nach ihrer Dringlichkeit eingestuft. Obdachlosigkeit, unzureichende Wohnverhältnisse oder gesundheitliche Probleme sind maßgebliche Gründe bei der Einstufung. Bei Wohnungsvorschlägen kann von der Rangfolge der Dringlichkeit zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen oder zur Linderung sozialer Hilfsbedürftigkeit abgewichen werden.

Aus dem Jahr 2017 sind 8.502 Anträge wohnungssuchender Haushalte ins Berichtsjahr übernommen worden, die zusammen mit 5.283 Neuanträgen – also insgesamt 13.785 Anträgen - zu bearbeiten waren.

Die Vermittlung von 1.086 Haushalten (7,9 % der Anträge) entspricht bei der Vermittlungsquote dem Vorjahresergebnis (2017: 1.106 Haushalte – 7,9% der Anträge). Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes ziehen weniger Haushalte um und daher stehen weniger Wohnungen zur Vermittlung zur Verfügung.

Abb. 4-2: Wohnungssuchende und ihre Vermittlung 1980 - 2018



Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte hat sich stichtagsbezogen mit 8.181 Haushalten gegenüber dem Vorjahr (2017: 8.502) um 3,8% vermindert. Aus diesem leichten Rückgang, kann aber nicht geschlossen werden, dass eine Entspannung auf den Wohnungsmarkt eingetreten ist.

Die vorgemerkten Haushalte werden laufend daraufhin überprüft, ob die Voraussetzungen zum Bezug einer geförderten Wohnung noch vorliegen. Wohnungssuchende mit zu hohem Einkommen werden dabei ebenso aus der Vermittlung genommen wie Personen, die der Aufforderung, ihr Einkommen darzulegen, nicht nachkommen.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen gilt die Vormerkdauer jeweils für ein Jahr. Von den vorgemerkten Haushalten sind 59,2 % als "sehr dringlich“, 19,9 % "dringlich“ und 20,9 % als "normal“ eingestuft. Es fällt auf, dass der Anteil der als „sehr dringlich“ eingestuften Haushalte erneut angestiegen ist.

4.3.2 Personenkreise und ihre Vermittlungschancen

Der Anteil der ausländischen Wohnungssuchenden hat sich, obwohl weiterhin viele anerkannte Flüchtlinge erstmals einen Antrag gestellt haben, nur geringfügig auf 5.844 Haushalte erhöht (2017: 5.823).

Flüchtlinge können nur dann wohnungssuchend vorgemerkt werden, wenn sie vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) anerkannt wurden und über einen gesicherten Aufenthalt von mindestens einem Jahr verfügen.

Dies sind in der Regel:

- anerkannte Asylberechtigte nach Art. 16 a Abs. 1 GG
- anerkannte Flüchtlinge nach der Genfer Flüchtlingskonvention (§ 3 Abs. 1 AsylG)
- Personen denen nach Art. 4 Abs. 1 AsylG der subsidiäre Schutz gewährt wurde oder für die ein Abschiebungsverbot nach § 60 Abs. 5 und 7 AufenthG festgestellt wurde
- Personen, die im Rahmen von sonstigen humanitären Programmen aufgenommen wurden.

Seit September 2015 wird erstmals der Personenkreis „anerkannte Flüchtlinge“ statistisch erfasst. Im Berichtsjahr waren 1.580 Haushalte wohnungssuchend vorgemerkt (s. Tabelle 4-2).

Von den insgesamt im Jahr 2018 vorgemerkten 6.586 alleinstehenden Wohnungssuchenden entfällt ein Anteil von 57,0 % auf Männer, 43,0 % sind Frauen. Die Personengruppe der wohnungssuchenden Alleinerziehenden setzt sich aus 2.221 Müttern (92,1 %) und 191 Vätern (7,9 %) zusammen.

Tab. 4-2: Vormerkungen und Vermittlungen wohnungssuchender Haushalte nach Personenkreisen *									
Personen-kreise	Vormerkungen			Vermittlungen			Vermittlungs-erfolg in %		
	2017	**2018**	**+/-**	**2017**	**2018**	**+ / -**	**2017**	**2018**	**+ / -**
Obdachlose	875	1.050	+175	54	45	-9	6,2	4,3	-1,9
Schwerbehinderte	2.723	2.749	+26	178	193	+15	6,5	7,0	+0,5
Kinderreiche	1.369	1.397	+28	66	58	-8	4,8	4,2	-0,6
Junge Familien	855	882	+27	96	110	+14	11,2	12,5	+1,3
Alte Menschen	1.945	2.107	+162	142	165	+23	7,3	7,8	+0,5
Alleinerziehende	2.411	2.412	+1	224	232	+8	9,3	9,6	+0,3
Ausländer	5.823	5844	+21	395	396	+1	6,8	6,8	0,0
Flüchtlinge	1.412	1580	+168	98	163	+65	6,9	10,3	+3,4
Rollstuhlfahrer	151	178	+27	20	29	+9	13,3	16,3	+3,0

* Mehrfachnennung möglich/nicht alle Personenkreise aufgeführt.
durchschnittl. Vermittlungserfolg: 7,9 % (2017: 7,9 %)

Bei den ausländischen Wohnungssuchenden stellen die Wohnungssuchenden aus dem Vorderen Orient weiterhin mit 33,6, % den größten Anteil, dicht gefolgt von den Ländern der EU, mit zusammen 31,6 % und den Haushalten aus Osteuropa mit 14,2 %.

Tab. 4-3: Nationalitäten der wohnungssuchenden Ausländer										
	2014		2015		2016		2017		2018	
	abs.	**abs.**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**
Europäische Union	1.656	39,7	1.892	43,0	1.950	37,8	1.902	32,7	1.844	31,6
Osteuropa	962	23,0	880	20,0	845	16,4	821	14,1	831	14,2
Türkei	526	12,6	498	11,3	471	9,1	420	7,2	388	6,6
Vorderer Orient	363	8,7	485	11,0	1.231	23,9	1.920	33,0	1.968	33,6
Sonst. Asien	289	6,9	299	6,8	302	5,8	323	5,5	337	5,8
Afrika	303	7,3	282	6,4	277	5,4	326	5,6	366	6,3
Sonstige	74	1,8	69	1,5	81	1,6	111	1,9	110	1,9
Ausland insge-samt	**4.173**	**100,0**	**4.405**	**100,0**	**5.157**	**100,0**	**5.823**	**100,0**	**5.844**	**100,0**

Nach wie vor haben große Haushalte Schwierigkeiten bei der Wohnungsvermittlung: 2.569 wohnungssuchenden Haushalten mit vier und mehr Personen standen nur 2.769 belegungsgebundene Wohnungen mit vier und mehr Räumen gegenüber, bei denen die Fluktuation allerdings äußerst gering ist. So wurden 2018 lediglich 95 entsprechende Wohnungen zur Vermietung gemeldet.

60,6 % der wohnungssuchenden Haushalte sind Empfänger von Transferleistungen, beziehen Arbeitslosengeld II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung oder Sozialhilfe (2017: 63,0 %).

Zurzeit stehen 1.014 barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 zur Verfügung, die besonders für ältere Menschen und Behinderte geeignet sind, die zu den im BayWoBindG ausdrücklich hervorgehobenen Wohnungssuchenden gehören.

Darüber hinaus werden diese Personenkreise auch bei Freiwerden einer der 1.275 ebenerdig erreichbaren Wohnungen mit vorgeschlagen.

Tab. 4-4: Belegungsgebundene Mietwohnungen nach ihrer Größe *										
	2014		2015		2016		2017		2018	
	abs.	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**
1 Raum	683	3,7	670	3,7	657	3,7	655	3,6	753	4,1
2 Räume	6.176	33,9	6.065	33,9	6.067	33,8	6.105	33,9	6.180	34,0
3 Räume	8.644	47,4	8.444	47,2	8.468	47,2	8.522	47,3	8.494	46,7
4 Räume	2.566	14,1	2.549	14,2	2.566	14,3	2.577	14,3	2.600	14,3
5 u. mehr Räume	157	0,9	170	1,0	172	1,0	171	0,9	169	0,9
Insgesamt	**18.226**	**100,0**	**17.898**	**100,0**	**17.930**	**100,0**	**18.030**	**100,0**	**18.196**	**100**
* inkl. Räume < 10 m²										

Tab. 4-5: Wohnungssuchende Haushalte nach ihrer Größe										
	2014		2015		2016		2017		2018	
	abs.	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**
1 Person	6.883	47,5	6.599	47,5	6.769	49,0	6.829	48,6	6.586	47,8
2 Personen	3.408	23,5	3.194	23,0	2.908	21,0	2.847	20,3	2.857	20,7
3 Personen	1.968	13,6	1.897	13,6	1.849	13,4	1.819	12,9	1.773	12,9
4 Personen	1.365	9,4	1.353	9,7	1.350	9,7	1.437	10,2	1.390	10,1
5 u. m. Personen	875	6,0	856	6,2	949	6,9	1.118	8,0	1.179	8,5
Insgesamt	**14.499**	**100,0**	**13.899**	**100,0**	**13.825**	**100,0**	**14.050**	**100,0**	**13.785**	**100,0**

Schwer vermittelbare Personengruppen und sehr dringende Fälle werden besonders betreut. So konnten 2018 durch entsprechende Verhandlungen mit Vermietern 163 Haushalte direkt vermittelt werden. Durch gezielte Vermittlung wurden auch 11 Haushalte, die in größeren Sozialwohnungen wohnten, in kleinere, der jeweiligen Haushaltsgröße angemessene Wohnungen, eingemietet.

Betrachtet man die Vormerkdauer der wohnungssuchenden Haushalte, so stellt man fest, dass die Zahl der Haushalte, die mehr als 19 Monate vorgemerkt sind, erneut angestiegen ist. Überwiegend handelt es sich dabei um Haushalte mit besonderen Akzeptanz- bzw. Versorgungsproblemen (z.B. Haushalte mit Schufa-Eintrag, Haushalte mit besonderen Wohnungswünschen, größere Familien), die nach wie vor große Probleme bei der Vermittlung bereiten.

Tab. 4-6: Vormerkdauer der wohnungssuchenden Haushalte										
	2014		2015		2016		2017		2018	
	abs.	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**
0 bis 6 Monate	2.448	29,8	2.445	30,4	2.545	30,7	2.263	26.6	2.272	27,8
7 bis 12 Monate	2.607	31,8	2.345	29,2	2.475	.29,9	2.684	31.6	2.178	26,6
13 bis 18 Monate	741	9,0	726	9,0	761	9,2	877	10,3	775	9,5
19 u. m. Monate	2.411	29,4	2.519	31,4	2.507	30,2	2.678	31,5	2.956	36,1
Insgesamt	**8.207**	**100,0**	**8.035**	**100,0**	**8.288**	**100,0**	**8.502**	**100,0**	**8.181**	**100**

4.3.3 Überwachung der Belegung

Die ordnungsgemäße Belegung der geförderten Wohnungen ist nach den Vorschriften des BayWoBindG sicherzustellen. Die Wohnungsdatei wird deshalb laufend mit den Anmeldungen beim Einwohneramt abgeglichen. Im Jahr 2018 wurden 1.730 An- bzw. Ummeldungen überprüft (2017: 1.700). Bei ca. 90 % dieser Überprüfungen wurde festgestellt, dass es sich dabei um keine neuen Mietverträge, sondern um die Anmeldung von Familienangehörigen, Lebenspartnern oder Bekannten handelt.

Soweit festgestellt wurde, dass Wohnungen durch neue Eigentümer selbst oder mit deren Erlaubnis von Mietern bezogen wurden, konnte durch eine nachträgliche Genehmigung oder über eine befristete Freistellung eine ordnungsgemäße Belegung der Wohnungen erreicht werden.

Aufklärungsarbeit und die konsequente Überwachung der Belegung hatten zur Folge, dass im Berichtszeitraum keine Maßnahmen wie Geldbußen oder Geldleistungen wegen unerlaubter Nutzung ergriffen werden mussten.

5 Wohngeld

5.1 Grundlagen

Wohngeld wird vom Sozialamt, Abteilung Wohngeld, als Mietzuschuss für Mieter von Wohnungen und als Lastenzuschuss für selbstgenutzte Eigenheime und Eigentumswohnungen gewährt. Das Wohngeld soll für Haushalte mit niedrigem Einkommen die Wohnkostenbelastung mindern. Es wird jeweils zur Hälfte von Bund und Land aufgebracht. Auf Wohngeld besteht ein Rechtsanspruch, es wird jedoch nur auf Antrag geleistet.

Insbesondere für Familien lohnt es sich zu prüfen, ob sie die Voraussetzungen für Wohngeld erfüllen, denn dann stehen ihnen zusätzlich Leistungen für Bildung und Teilhabe zu. Mit den Leistungen für Bildung und Teilhabe können Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene aus Familien mit geringem Einkommen gleichberechtigt bei Angeboten der Schule, Kindertageseinrichtung und in der Freizeit mitmachen. Der Stadt Nürnberg ist es ein Anliegen, dass alle die Möglichkeit nutzen und davon profitieren.

Selbst wenn nur ein geringer Betrag für Wohngeld bewilligt wird, ist die Familie berechtigt, alle Leistungen aus dem Bildungspaket zu erhalten (z. B. Kosten für Klassenfahrten, gemeinschaftliches Mittagessen in der Schule und Kita, Zuschuss für eine Vereinsmitgliedschaft, Kostenerstattung für eine angemessene Lernförderung sowie 100 Euro (ab 01.08.2019: 150 Euro) für Schulbedarf). Diese Beträge können das eigentliche Wohngeld weit übersteigen und in der Summe eine Familie zusätzlich entlasten.

Auch können Wohngeldempfänger den Nürnberg-Pass erhalten und damit zahlreiche Angebote in den Bereichen Bildung, Kultur, Freizeit und Sport zu ermäßigten Preisen in Anspruch nehmen.

Tab. 5-1: Einkommensgrenzen ab 01.01.2016 in Nürnberg

Haushaltsgröße	Monatliches Brutto-Einkommen n. § 14 WoGG in Euro (ggf. sind Werbungskosten (mtl. 83,33 Euro) bzw. höhere je Arbeitnehmer hinzuzurechnen) vor pauschalem Abzug von *			
	ohne Abzug	**10 %**	**20 %**	**30 %**
1 Person	955	1.062	1.194	1.364
2 Personen	1.307	1.452	1.633	1.867
3 Personen	1.585	1.761	1.981	2.264
4 Personen	2.075	2.306	2.596	2.965
5 Personen	2.362	2.624	2.953	3.374

* jeweils 10 % Abzug für die Leistung von 1. Steuern vom Einkommen
2. Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Kranken- u. Pflegeversicherung
3. Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung

Berechnet wird Wohngeld entsprechend den wohngeldrechtlichen Bestimmungen nach den jeweiligen Miet- und Einkommensverhältnissen sowie der Haushaltsgröße und in der Regel für die Dauer von zwölf Monaten festgesetzt.

Bestimmte Transferleistungsempfänger (z.B. bei Bezug von Arbeitslosengeld II, Sozialgeld, Sozialhilfe oder Grundsicherungsleistungen im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit) sowie die Mitglieder ihrer Bedarfsgemeinschaft sind vom Wohngeld ausgeschlossen. Die angemessenen Unterkunftskosten werden im Rahmen der gewährten Sozialleistung berücksichtigt.

Mit der letzten Reform 2016 wurde im Wohngeldgesetz (WoGG) die Pflicht zur Überprüfung der Höchstbeträge, Mietenstufen und Wohngeldhöhe im 2-Jahresrhytmus verankert. Um Haushalte mit niedrigem Einkommen bei den Wohnkosten stärker zu entlasten, haben Bund und Länder auf dem Wohngipfel am 21.09.2018 eine Verbesserung des Wohngeldes zum 01.01.2020 vereinbart. Mit dem zum 01.01.2020 geplanten Inkrafttreten des Wohngeldstärkungsgesetzes (WoGStärkG) wird zudem eine Dynamisierung des Wohngeldes eingeführt. Alle zwei Jahre wird das Wohngeld damit an die aktuelle Miet- und Einkommensentwicklung angepasst. Diese regelmäßige Fortschreibung sichert die Leistungsfähigkeit der Wohngeldzahlungen.

Wie schon bei der Wohngeldreform 2016 soll nach dem WoGStärkG von Amts wegen eine Neuberechnung ab 01.01.2020 erfolgen, wenn der bisherige Wohngeldbescheid in das Jahr 2020 reicht. Somit erhalten diese Wohngeldempfänger ab 01.01.2020 ohne Antrag grundsätzlich ein höheres Wohngeld. Mit dem Wohngeldstärkungsgesetz (WoGStärkG) ist u. a. eine zusätzliche Mietenstufe VII vorgesehen; nach derzeitigem Stand ist für Nürnberg die Einstufung in Mietenstufe V (bisher IV) geplant.

5.2 Ergebnis

Die Zahl der Anträge hat sich im Jahr 2018 mit 11.660 gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Nach der Wohngeldnovelle 2016 mit deutlich gestiegenen Antragszahlen und einem erneutem Rückgang 2017 ist 2018 damit wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen.

Die am 01.07.2017 in Kraft getretene Reform des Unterhaltsvorschussgesetzes (UVG) hat zu einer massiven Ausweitung des berechtigten Personenkreises für Leistungen nach dem UVG geführt. Auswirkungen dieser Reform aus dem Jahr 2017 zeigten sich bei der Wohngeldsachbearbeitung im Jahr 2018 durch einen deutlich erhöhten Bearbeitungsaufwand mit umfangreichen Neufestsetzungen und zum Teil hohen Rückforderungen von bereits geleistetem Wohngeld.

Nach wie vor ist jedoch ersichtlich, dass sich vor allem die Einkommensverhältnisse der Wohngeldempfängerhaushalte teilweise sehr schnell verändern, sei es durch Aufnahme befristeter Arbeitsverhältnisse, Minijobs oder einer vorübergehenden Inanspruchnahme von anderen Sozialleistungen, hauptsächlich Arbeitslosengeld II. Dies macht die Bearbeitung insbesondere aufgrund von Klärungsbedarf mit Jobcentern immer aufwändiger. Leider führen diese häufig zu Ablehnungen und Rückfragen der Bürger.

Auch die Sachverhaltsaufklärung bleibt weiterhin schwierig. In den letzten Jahren wurden einige Veränderungen im Wohngeldvollzug (z. B. umfangreiche Unterhaltsprüfungen) beschlossen, die zu einem deutlich höheren Beratungsbedarf und zusätzlichem Verwaltungsaufwand geführt haben.

Des Weiteren erschweren zunehmend Sprachbarrieren bei der Antragstellung sowie bei der Klärung von Sachverhalten, Anhörungen und bei Ordnungswidrigkeitenverfahren unter anderem durch Antragsteller und Antragstellerinnen aus den Staaten der

EU-Osterweiterung sowie von anerkannten Flüchtlingen, die Sachbearbeitung erheblich. Auffällig ist bei diesem Personenkreis ebenfalls eine steigende Zahl von Ratenzahlungsanträgen bei Rückforderungen. Insgesamt ist festzustellen, dass die Bearbeitung der Wohngeldfälle durch die sehr speziellen Lebenssituationen der Antragstellerinnen und Antragsteller immer schwieriger und komplexer wird.

Tab. 5-2: Anträge auf Wohngeld					
	2014	2015	2016	2017	2018
Anträge Mietzuschuss	10.508	8.663	12.096	11.095	11.235
Anträge Lastenzuschuss	499	391	511	469	425
Anträge gesamt	**11.007**	**9.054**	**12.607**	**11.564**	**11.660**

Tab. 5-3: Entscheidungen über Wohngeld					
	2014	2015	2016	2017	2018
Bewilligungen Mietzuschuss	7.550	6.174	11.844	8.232	8.271
Bewilligungen Lastenzuschuss	321	262	480	344	283
Bewilligungen gesamt	**7.871**	**6.436**	**12.324***	**8.576**	**8.554**
Ablehnungen Mietzuschuss	3.416	3.142	4.110	3.564	3.740
Ablehnungen Lastenzuschuss	162	139	131	93	118
Ablehnungen gesamt	**3.578**	**3.281**	**4.241**	**3.657**	**3.858**

*inclusive rund 3.200 Neuberechnungen gemäß § 42 a WoGG aufgrund der Wohngeldnovelle 2016.

Die Zahl der Empfängerhaushalte ist bis zum Ende des Berichtsjahres erneut leicht gesunken und zwar von 4.845 auf 4.636 (- 4,3 %). Das Wohngeldaufkommen hat sich um 8,43 % auf rund 11,2 Mio. Euro (2017: 12,3 Mio. Euro) verringert.

Tab. 5-4: Ausbezahltes Wohngeld (in Tsd. Euro)					
	2014	2015	2016	2017	2018
Mietzuschuss	6.647	5.702	10.529	11.715	10.723
Lastenzuschuss	338	286	498	560	517
Gesamt	**6.985**	**5.988**	**11.027**	**12.275**	**11.240**
zum Vorjahr in %	-8,7	-14,3	+84,2	+11,3	-8,43

Von den 425 Antragstellern auf Lastenzuschuss haben am Jahresende 171 einen monatlichen Zuschuss zur Belastung erhalten, das sind rund 3,7 % aller Bezieher von Wohngeld. Auffällig ist auch hier, dass durch Einkommensänderungen (z. B. Minijobs oder Ausbildung der Kinder) der monatliche Lastenzuschuss sich verringerte oder der Haushalt komplett aus dem Bezug von Lastenzuschuss gefallen ist.

Tab. 5-5: Empfänger von Wohngeld					
am 31.12.	2014	2015	2016	2017	2018
Mietzuschuss	4.028	3.466	4.877	4.639	4.465
Lastenzuschuss	184	147	191	206	171
Gesamt	**4.212**	**3.613**	**5.068**	**4.845**	**4.636**
zum Vorjahr in %	-6,9	-14,2	+40,3	-4,4	-4,3

Mit einem Anteil von 43,8 % stellten die Erwerbstätigen (2017: 44,7 %) die größte Empfängergruppe, dicht gefolgt von den Rentnern mit 40,7 % (2017: 40,0 %) aller Wohngeldhaushalte. Der Personenkreis der Arbeitslosen, die Arbeitslosengeld I erhalten, ist unverändert bei 3,6 % geblieben (2017: 3,6 %).

Tab. 5-6: Erwerbstätigkeit und Haushaltsgröße der Wohngeldempfänger

Spalten in %	Haushaltsgröße					
	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	≥ 5 Pers.	**Gesamt**
Selbständige	1,3	2,8	1,4	1,7	2,7	**1,8**
Arbeitnehmer	10,1	55,1	65,4	75,4	74,7	**42,0**
Rentner	79,0	26,8	7,6	1,8	1,3	**40,7**
Student	2,3	2,9	1,7	0,6	0,0	**1,6**
Sonst. Nichterwerbst.	3,6	8,3	18,0	17,0	18,9	**10,3**
Arbeitslose	3,7	4,1	5,9	3,5	2,4	**3,6**
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	**100,0**

Weiterhin gleichbleibend hoch sind auch die vierteljährlich zu überprüfenden Fälle aus dem automatisierten Datenabgleich. Zur Vermeidung eines rechtswidrigen Bezugs von Wohngeld und damit auch zur Einsparung von Haushaltsmitteln des Bundes und der Länder wurde dieser automatisierte Datenabgleich im Wohngeldverfahren bundesweit eingeführt. Die rechtliche Umsetzung erfolgte in Bayern zum 01. Februar 2013.

Durch den automatisierten Datenabgleich können im Nachhinein Fälle eines rechtswidrigen Doppelbezuges von Unterkunftskosten (Wohngeld und Transferleistungen) bei Empfängerinnen und Empfängern bestimmter Leistungen nach dem Zweiten sowie Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB II, SGB XII) aufgedeckt werden. Ebenso können Fälle ermittelt werden, in denen Einkommen infolge von Arbeitsaufnahmen (z. B. Minijobs), Kapitalerträgen oder Leistungen aus der gesetzlichen Renten- und Unfallversicherungen verschwiegen worden ist.

Im Abgleichszeitraum 2018 mussten 12.691 Datensätze überprüft werden. Diese Überprüfungen sind zum Teil zeitaufwendig und mit erheblichen Mehrbelastungen verbunden, wie z.B. Anhörungen, Neuberechnungen und Ermittlungen von Amts wegen bei Arbeitgebern, Banken oder Sozialleistungsträgern, Anträge auf Ratenzahlung sowie die Einleitung von Verfahren nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten bzw. Strafanzeigen.

Aufgrund von unterlassenen Mitteilungen über Einkommensänderungen bzw. grob fahrlässigen oder vorsätzlich falschen Angaben der Antragsteller, die im Rahmen des Datenabgleichs festgestellt worden sind, wurden im Jahr 2018 rund 175.000 Euro zurückgefordert.

Im Berichtsjahr wurden 238 Verfahren nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten wegen Verstößen gegen die Mitteilungspflicht von wohngelderheblichen Tatsachen eingeleitet, die durch die zentrale Bußgeldstelle des Rechtsamtes in den überwiegenden Fällen mit einem Bußgeld belegt wurden.

Seit 01.01.2015 ist die Regierung von Unterfranken zentrale Widerspruchsbehörde und Fachaufsichtsbehörde in Wohngeldangelegenheiten für ganz Bayern. Sie entscheidet damit über die Widersprüche, denen die Stadt Nürnberg nicht abhelfen kann.

Im Rahmen des sogenannten fakultativen Widerspruchsverfahrens steht es den Bürgerinnen und Bürgern in Bayern frei, wahlweise Widerspruch bei der Stadt Nürnberg einzulegen oder unmittelbar Klage beim Verwaltungsgericht zu erheben.

So gingen insgesamt 133 Widersprüche ein, hiervon wurden 52 Widersprüchen stattgegeben, überwiegend aufgrund Nachholung der fehlenden Mitwirkung. In 57 Fällen wurde der Rechtsbehelf nach ausführlicher Erläuterung der Entscheidung vom Widerspruchsführer zurückgezogen.

Der Regierung von Unterfranken wurden im Berichtsjahr 26 Widersprüche vorgelegt, davon wurden 22 Widersprüche zurückgewiesen und 4 Widersprüche zum Teil stattgegeben.

2018 wurden vier Klagen von Wohngeldempfängern gegen die Stadt Nürnberg zum Verwaltungsgericht erhoben, wobei 2 Klagen von den Klägern zurückgenommen wurden, die weiteren 2 Klagen sind noch zur Entscheidung anhängig. Bei einer noch offenen Klage aus dem Jahr 2017 wurde ein Vergleich geschlossen.

6 Wohnen für Transferleistungsbezieher und benachteiligte Gruppen

6.1 Grundlagen

Neben Wohngeld und der Wohnungsvermittlung (siehe Kapitel 4 und 5), bei denen es sich um klassische Instrumente handelt, um das Wohnen für finanziell schlechter gestellte Gruppen der Bevölkerung möglich zu machen, ist das Sozialamt auch für die kommunale Leistung der Übernahme der Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und dem SGB XII, ebenso wie für die Unterbringung von obdachlosen Haushalten in Nürnberg zuständig. Das Sozialamt ist Unterbringungsbehörde.

Aufgrund der Ansiedlung aller sozialen Leistungen im Zusammenhang mit Wohnen für den „ärmeren Teil“ der Nürnberger Bevölkerung bei Ref. V/SHA werden im Wohnungsbericht nachrichtlich auch die Daten über Leistungen für die Kosten der Unterkunft und über die Obdachlosenhilfe sowie sonstige besonders benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt dargestellt.

6.2 Kosten der Unterkunft

Die Kosten der Unterkunft (KdU) und der Heizung sind für alle Leistungsbezieher des Jobcenters nach dem SGB II eine kommunale Leistung, die auch von der Kommune getragen wird. Dazu kommen die Leistungsbezieher nach dem SGB XII, 3. und 4. Kapitel (Grundsicherung), wobei die Kosten für die Grundsicherung im 4. Kapitel des SGB XII vollständig vom Bund übernommen werden.

Die Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und der Heizung werden von der Kommune, hier konkret vom Sozialamt, ermittelt und festgelegt. Dieser Ermittlung und Festlegung muss, damit sie vor den Sozialgerichten Bestand hat, ein „Schlüssiges Konzept“ zugrunde liegen. Das ist in Nürnberg der Fall. Die Richtwerte wurden bei der Einführung des SGB II in 2005 erstmals festgelegt und bisher drei Mal angepasst, zum 01.01.2009, zum 01.01.2013 und zum 01.01.2018.

Tab. 6-1: Aktuelle Richtwerte für angemessene Mietkosten inkl. Betriebskosten

Haushaltsgröße	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	weitere Pers.
qm	50 qm	65 qm	75 qm	90 qm	105 qm	10 qm
Mietpreis (ohne Heizung)	397 Euro	506 Euro	591 Euro	709 Euro	824 Euro	78 Euro

Die Lage auf dem Markt für preiswerten Wohnraum in Nürnberg wird immer enger, die Mieten im preiswerten Sektor steigen. Es sind vor allem die ohnehin schon benachteiligten Gruppen der Bevölkerung, die es zunehmend schwerer haben, eine Wohnung zu finden und vom Vermieter auch genommen zu werden (vgl. Kapitel 6.3).

Die Entwicklung der Leistungsempfängerzahlen verlief wie folgt:

Tab. 6-2: Transferleistungsbezieher (außerhalb von Einrichtungen)					
am 31.12.	2014	2015	2016	2017	2018
Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II)	47.031	46.720	45.481	44.691	40.521
Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kap. SGB XII)	1.076	998	958	920	848
Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (4. Kap. SGB XII)	8.153	8.575	8.623	8.832	8.044
Asylbewerberleistungsgesetz	2.589	8.152	5.501	4.097	3.836
Transferleistungsbezieher - gesamt	**58.849**	**64.445**	**60.563**	**58.540**	**53.249**

6.3 Besonders benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt

6.3.1 Obdachlose

Im Rahmen seiner Zuständigkeit als Unterbringungsbehörde ist das Sozialamt, neben der Vermeidung von Obdachlosigkeit, auch für die Unterbringung von Obdachlosen zuständig, d.h. für die Menschen, die ihre Wohnung verloren haben und aus eigener Kraft nicht in der Lage sind, Ersatz auf dem Wohnungsmarkt zu finden.

Die Unterbringung von obdachlosen Haushalten erfolgt entweder in stadteigenen (oder angemieteten) Obdachlosenwohnungen unter Satzungsrecht, Obdachlosenpensionen oder in den Heimen der Obdachlosenhilfe.

Dabei ergaben sich in 2018 folgende Fallzahlen:

Tab. 6-3: Obdachlose Personen	
	am 31.12.2018
Personen in Obdachlosenwohnungen und Pensionen	1.550
Personen in Einrichtungen für Obdachlose	565
Personen ohne Obdach	55
Obdachlose Personen - gesamt	**2.170**

Die Zahl der obdachlosen Personen steigt seit 2012 kontinuierlich, so auch im Berichtsjahr. Dies ist unter anderem auch und nach wie vor eine Folge der Angebotsknappheit auf dem Wohnungsmarkt.

Es ist leicht nachvollziehbar, dass der Auszug aus einer Obdachlosenunterkunft umso schwieriger wird, je enger der Wohnungsmarkt ist. Auch wenn der Obdachlosenstatus bei der Vermittlung von öffentlich geförderten Wohnungen zur Einstufung in die höchste Dringlichkeit führt, entscheidet sich der Vermieter innerhalb der von der Stadt vorgeschlagenen Wohnungssuchenden meistens für einen anderen Bewerber, da häufig seitens der Vermieter Zweifel an der Mietfähigkeit oder der Zahlungsfähigkeit bestehen.

Eine besondere Form der Unterbringung stellen die Sozialimmobilien dar. Hier hat das Sozialamt das Recht, die Mieter - in der Regel mietfähige Obdachlose - für die Dauer der Belegungsbindung auszuwählen. Dafür bietet das Sozialamt dem Vermieter als Anreiz bestimmte Vorleistungen und Garantien, wie z. B. die generelle Übernahme des Mietausfallwagnisses und der Renovierungskosten sowie die notwendige sozialpädagogische Betreuung der Mieter.

Ein wichtiger Bestandteil des Konzepts ist, dass die Mieterinnen und Mieter und nicht das Sozialamt mit den Vermietern einen Mietvertrag abschließen und grundsätzlich die Möglichkeit haben, später in den „normalen“ Bestand des Wohnungsunternehmens umziehen zu können. Ziel dabei ist es auch, diesen Personenkreis in einer „gewöhnlichen“ Umgebung unterzubringen und den betroffenen Haushalten neue Lebensperspektiven zu eröffnen.

In Nürnberg existieren 12 derartige Sozialimmobilien in denen 368 Personen in insgesamt 107 Wohneinheiten wohnen.

6.3.2 Flüchtlinge

Eine weitere Gruppe, bei der die Zuständigkeit der Unterbringungsbehörde greift, sind die Flüchtlinge. In der Hochphase der Flüchtlingszuwanderung waren in Nürnberg bis zu ca. 8.350 Geflüchtete untergebracht. Seit November 2016 sind die Unterbringungszahlen mit leichten Schwankungen insgesamt rückläufig (Ende 2018: rund 6.100 Geflüchtete). Dadurch bedingt werden auch die Gemeinschaftsunterkünfte (GU) und die Plätze reduziert. Beherbergungsverträge werden nicht mehr verlängert bzw. gekündigt und aufgegeben.

Der Zugang von Flüchtlingen in Nürnberg beschränkt sich in 2018 weitgehend auf Familiennachzüge. Dieser Trend wird sich bei unveränderten Rahmenbedingungen fortsetzen, zudem ziehen vermehrt Geflüchtete aus den Gemeinschaftsunterkünften in privaten Wohnraum, sofern sie eine Anerkennung haben und geeigneten Wohnraum finden.

Für die Flüchtlinge mit Bleibeperspektive ist es ein ganz entscheidender Faktor für die Integration, dass es ihnen gelingt, die GU zu verlassen und eine eigene Wohnung zu beziehen. Insgesamt suchen in Nürnberg etwa 2.500 Menschen, die als Fehlbeleger in GU leben, plus die voraussichtlich noch hinzukommenden 593 Personen mit hoher Bleibewahrscheinlichkeit sowie in geringem Umfang Personen aufgrund Neu-Zuzug bzw. Familiennachzug, also über 3.000 Personen eine Wohnung. Das entspricht etwa 1.500 Bedarfsgemeinschaften bzw. Haushalten, die sich auf dem Wohnungsmarkt versorgen müssten.

Mittelfristiges Ziel der städtischen Politik muss es sein, dass die betroffenen Personen und Haushalte eine eigene Wohnung finden oder zumindest eine Lösung für einen Auszug aus der GU. Das kann auch mal das Zusammenrücken in einer Wohnung von Verwandten oder Freunden sein oder auch ein Wegzug aus Nürnberg. Letzteres wird allerdings mit Sicherheit durch Zuzüge von Flüchtlingen aus anderen Teilen des Landes mehr als wettgemacht.

Die eigene Wohnung ist entscheidend für den weiteren Verlauf der Integration der betroffenen Personen und Haushalte. Die Privatsphäre und das Führen eines eigenen Haushaltes sind maßgebliche Voraussetzung für eine gelingende Integration.

Aus dem Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen wird sich der Bedarf der Fehlbeleger in den GU in Nürnberg nicht decken lassen. Die Gleichbehandlung aller

Antragsteller konsequent einzuhalten, ist rechtlich unumstößlich und auch sozialpolitisch geboten.

Ende 2017 wurde daher in der Fachstelle für Flüchtlinge des Sozialamtes das Projekt „Übergangswohnen für Flüchtlinge“ in Kooperation mit der wbg Nürnberg Gruppe ins Leben gerufen.

Es werden gezielt Betreiber von GU und anderen geeigneten Gebäuden (z.B. Monteursunterkünften) angesprochen, die von der Raumstruktur her als Wohnungen geeignet sind, ob sie bereit wären, nach Auslaufen des Vertrags über die GU die Immobilie längerfristig an die Stadt zu vermieten, die dann die Wohnungen mittels Untermietverträgen an auszugsberechtigte Flüchtlinge weitervermieten könnte. Eine wichtige Rahmenbedingung dabei ist, dass die Miete den Richtwerten nach dem SGB II entspricht.

Es stellt sich heraus, dass es zunehmend Vermieter mit Interesse an der Umwandlung ihrer Gebäude in Wohnhäuser mit Übergangswohnen für Flüchtlinge gibt, trotz möglicherweise geringerer Erlöse. Bis Ende 2018 sind 42 Wohnungen akquiriert, angemietet und auch belegt worden.

Derzeit wird darüber hinaus an einem Konzept gearbeitet, GU in Wohnheime umzuwandeln: Viele GU eignen sich räumlich nicht als Wohnung, weil die Gemeinschaftsküchen und -sanitärräume beibehalten werden müssen. Hier wird geprüft, ob als Folgenutzung der GU Wohnheimlösungen, vergleichbar mit den Übergangswohnheimen für Spätaussiedler, realisiert werden können, natürlich ebenfalls zu deutlich niedrigeren Kostensätzen.

6.3.3 Weitere Gruppen

Weitere Gruppen der Bevölkerung, für deren Wohnungsversorgung es besondere Maßnahmen und Förderprogramme gibt, bzw. nötig sind, seien hier nur nachrichtlich genannt:

- Behinderte mit ihren spezifischen Bedarfen je nach der Art der Behinderung;
- Senioren, die zum Erhalt der eigenen, angestammten Wohnung bauliche Anpassung bzw. auch besondere Hilfsmittel benötigen;
- Haftentlassene, die auf dem Markt besondere Schwierigkeiten haben;
- Jugendliche und junge Erwachsene nach der Entlassung aus stationären Einrichtungen der Jugendhilfe;
- Kinderreiche Familien, für die es zu wenig kindgerechte und bezahlbare Wohnungen auf dem Markt gibt;
- Alleinerziehende mit ihren Kindern, für die auch besondere Selbsthilfeprojekte denkbar sind.

Allerdings sind für diese Gruppen die Steuerungs- und Eingriffsmöglichkeiten der Stadt in den Wohnungsmarkt sehr begrenzt.

100 Jahre
Siedlungswerk Nürnberg

1919 – 2019



Am Paulusstein, frühe 1920er Jahre

Siedlungswerk Nürnberg GmbH
Heroldsberger Weg 8 / 90411 Nürnberg
Telefon 0911 952 12-0 / Telefax 0911 952 12-41
www.swnuernberg.de

SW Nürnberg

Beschlussvorlage
Stpl/129/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	12.12.2019	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4651 "Volkacher Straße"
für ein Gebiet südlich der Volkacher Straße Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Begründung zum Rahmenplan
1. Fassung Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):
Mit dem Bebauungsplan Nr. 4651 "Volkacher Straße" für ein Gebiet südlich der Volkacher Straße im Stadtteil Großgründlach, der eine Fläche von ca. 3,3 ha umfasst, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von insgesamt ca. 102 Wohneinheiten im Geschosswohnungs- und verdichtetem Einfamilienhausbau und einer Kindertagesstätte sowie die Herstellung von öffentlichen Grün- und Spielflächen geschaffen werden. Ebenso wird eine Ortsrandeingrünung im weiteren Verfahren festgesetzt.

Mit dem Investor wird im weiteren Verfahren ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Die Grundzustimmungserklärung des Investors liegt vor.

Der Bebauungsplan soll eingeleitet und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen werden.
.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

- ☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans
- ☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)
- ☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

wird im weiteren Verfahren ergänzt

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:
1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass für das im Rahmenplan des Stadtplanungsamts vom 11.11.2019 umfasste Gebiet, südlich der Volkacher Straße, der Bebauungsplan Nr. 4651 "Volkacher Straße" aufzustellen ist.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, auf Grundlage des Rahmenplans vom 11.11.2019, der Begründung vom 11.11.2019 und der 1. Fassung des Umweltberichts vom 11.11.2019, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll in folgender Form erfolgen:
- Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung: 4 Wochen
- Förmliche Bekanntmachung im Amtsblatt mit Hinweis auf die Ziele, sowie Hinweis auf Ort und Zeit der Einsichtnahme in die o.g. Unterlagen und auf Erörterungs- und Äußerungsmöglichkeit.
- Außerdem erfolgt eine Information der Arbeitsgemeinschaft der Bürger- und Vorstadtvereine (ABGV).

3. Folgende städtebaulichen Eckdaten sollen den weiteren Planungen zugrunde gelegt werden:

	Plangebiet	verfügbar Sperrgrundstück
Grundfläche Geschosswohnungsbau (m²)	1.762	-
Grundfläche Einfamilienhaus (m²)	3.563	1.140
Grundfläche gesamt (m²)	5.324	1.140
Bruttogeschossfläche Geschosswohnungsbau inkl. Kindertagesstätte (m²)	5.544	-
Bruttogeschossfläche Einfamilienhaus (m²)	9.263	2.964
Bruttogeschossfläche gesamt (m²)	14.807	2.964
Wohneinheiten Einfamilienhaus	39	13
Wohneinheiten Geschosswohnungsbau	50	-
Wohneinheiten gesamt	89	13
Öffentliche Grünflächen (m²)	2.581	1.378

Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4651 "Volkacher Straße" für ein Gebiet südlich der Volkacher Straße
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Die Flächen am südlichen Ortsrand von Großgründlach, die derzeit im Außenbereich liegen und landwirtschaftlich genutzt sind, sind im seit dem 08.03.2006 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt. Die Stadt Nürnberg steht vor der Herausforderung, möglichst kurzfristig Wohnbauflächen zu entwickeln, da die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in Nürnberg in den vergangenen Jahren nicht befriedigt werden konnte. Wie bereits im Bericht „Mobilisierung von Wohnbauflächen“ an den Stadtplanungsausschuss am 09.02.2012 dargelegt, muss die städtische Flächenpolitik in Zukunft nicht nur die verstärkte Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale, sondern auch die zügige Entwicklung der im FNP gesicherten, noch nicht baureifen Flächen parallel verfolgen, um - entsprechend dem derzeit und auch künftig vorhandenen Bedarf - baureife Flächen in erforderlichem Umfang bereit stellen zu können. Daher soll für das Gebiet südlich der Volkacher Strasse der Bebauungsplan Nr. 4651 „Volkacher Straße", aufgestellt werden.

Der Investor beabsichtigt eine Bebauung mit ca. 102 Wohneinheiten im Geschosswohnungs- und verdichteten Einfamilienhausbau, die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie die Herstellung von öffentlichen Grün- und Spielflächen. Ein Großteil der Flächen des Plangebiets befinden sich entweder bereits im Eigentum des Investors oder deren Verfügbarkeit ist mittels Optionsvertrag vorläufig gesichert. Im zentralen Bereich befindet sich ein Grundstück, dass in absehbarer Zeit noch nicht zur Verfügung steht. Die Lage des Grundstücks ist dem Übersichtsplan zur Vorlage zu entnehmen.

Planung
Der vorliegende Rahmenplan nimmt im westlichen Teil die Zeilenstruktur nördlich der Volkacher Straße auf und variiert diese in ihrer Ausrichtung und Länge. Im östlichen Teil sind ebenfalls Zeilen vorgesehen und im Südosten sechs Doppelhaushälften. Die Bebauung passt sich in ihrer Höhenentwicklung der vorhandenen Umgebung an. Das Wohnquartier wird gefasst durch eine Ortsrandeingrünung mit einem Erschließungsweg, der sowohl der landwirtschaftlichen Nutzung als auch der Pflege der Ortsrandeingrünung dient und über fußläufige Verbindungen zum Quartier auch öffentlich zugänglich ist. Weitere einzelne öffentliche Grünflächen sowie eine größere Spielfläche im Zentrum des Gebiets lockern die Bebauung auf und sorgen für eine gute Durchgrünung.

Städtebaulichen Eckdaten
Folgende städtebaulichen Eckdaten sollen den weiteren Planungen zugrunde gelegt werden:

	Plangebiet verfügbar	Sperrgrundstück	Plangebiet gesamt
Grundfläche Geschosswohnungsbau (m²)	1.762	-	1.762
Grundfläche Einfamilienhaus (m²)	3.563	1.140	4.703
Grundfläche gesamt (m²)	5.324	1.140	6.464
Bruttogeschossfläche Geschosswohnungsbau, inkl. Kindertagesstätte (m²)	5.544	-	5.544
Bruttogeschossfläche Einfamilienhaus (m²)	9.263	2.964	12.227
Bruttogeschossfläche gesamt (m²)	14.807	2.964	17.771
Wohneinheiten Einfamilienhaus	39	13	52
Wohneinheiten Geschosswohnungsbau	50	-	50
Wohneinheiten gesamt	89	13	102
Öffentliche Grünflächen (m²)	2.581	1.378	3.959

Betrachtet man die Berechnung für die Grün- und Spielflächen ohne das Sperrgrundstück, können die nach Baulandbeschluss erforderlichen Spielflächen auch ohne das Sperrgrundstück realisiert werden. Bei den Grünflächen entsteht ohne das Sperrgrundstück und damit nach dem ersten Bauabschnitt ein Grünflächendefizit von circa 630 m². Für das Defizit an öffentlichen Grünflächen ist eine monetäre Kompensation durch den Investor vorgesehen, die beispielsweise einer Aufwertung anderer Grünflächen oder auch der Umsetzung des Entwicklungskonzepts „Multifunktionale Auenlandschaft Gründlachtal" dienen kann

Kosten
Mit dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen, in dem Regelungen zur Übernahme von Folgekosten getroffen werden.

Zeitliche Umsetzung
Nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgt die Ausarbeitung eines Bebauungsplan-Entwurfs und die Erstellung von erforderlichen Gutachten.

Fazit
Das Bebauungsplan-Verfahren ist einzuleiten, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durchzuführen. Parallel dazu ist die frühzeitige Behördenbeteiligung durchzuführen.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4651 "VOLKACHER STRASSE"

für ein Gebiet südlich der Volkacher Straße

NÜRNBERG

Ö 2



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

Rahmenplanung © Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG zum RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4651

„VOLKACHER STRASSE“

für ein Gebiet südlich der Volkacher Strasse

Stand: November 2019



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
zum Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4651 "Volkacher Straße" südlich der Volkacher Straße

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.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie 5
I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur 5
I.3.1.3. Verkehr 6
I.3.1.4. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft 6
I.3.1.5. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.) 6

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 7

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 7
I.3.2.2. Fachplanungsrecht 8

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 9

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation 9
I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse 9
I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe/ sonst. Stadtratsbeschlüsse 9

I.4. PLANUNGSKONZEPT 10

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 10

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR 10

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 10

I.4.4. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG 11

I.4.5. GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN 11

I.4.5.1. Grünordnerisches Konzept 11
I.4.5.2. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe 12

I.4.6. IMMISSIONSSCHUTZ 12

I.4.6.1. Lärmimmissionsschutz 12

I.5. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 13

I.8. KOSTEN 15

II. UMWELTBERICHT (Stand 11.11.2019) als gesonderter Textteil

III. QUELLENANGABEN

1. Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2018
2. Beschluss des Stadtplanungsausschusses (AfS) vom 09.07.2009 über die „Standards für die Festsetzung öffentlicher Grünflächen in Wohnbereichen“
3. Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg, 08.03.2006, mit der letzten Änderung vom 16.10.2019
4. Geotechnischer Vorbericht. Schulze und Lang, Spardorf, 18.05.2018
5. Gutachterbericht Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK), Becker Giseke Mohren Richard Landschaftsarchitekten, Februar 2014
6. Entwicklungskonzept „Multifunktionale Auenlandschaft Gründlachtal“, wgf Landschaft, 17.05.2019
7. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Bayerische Staatsregierung, 01.09.2013, zuletzt geändert am 01.03.2018
8. Mobilisierung von Wohnbauflächen. Bericht an die Fraktionen, Baureferat Stadtplanungsamt, Nürnberg, November 2011
9. Umweltatlas. Lärmbelastungskataster, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2012
10. Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg, Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat; erstellt durch GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg, September 2015
11. Bodengutachten (Schulze & Lang, 18.05.2018)
12. Revierkartierung besonders wertgebender Vogelarten mit Fokus auf Bodenbrüter (IVL, 09/2018)

BEGRÜNDUNG
zum Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4651 „Volkacher Straße" für ein Gebiet südlich der Volkacher Straße

I. PLANBERICHT

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

Für das Gebiet südlich der Volkacher Straße soll der Bebauungsplan Nr. 4651 „Volkacher Straße" aufgestellt werden. Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Nürnberg im Stadtteil Großgründlach und ist ca. 3,3 ha groß.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zu schaffen. Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. Wiedernutzung von Brachflächen, Gebäudeleerstand, Nachverdichtungen etc.) durchgeführt werden. Eine Innenentwicklung wird in der Stadt Nürnberg bereits vollzogen (z.B. Konversion ehemaliger Bahn- und Gewerbeflächen). Der allgemein hohen Nachfrage nach Wohnflächen in der Stadt Nürnberg kann aber allein durch diese Maßnahmen nicht begegnet werden, so dass auch die Entwicklungspotenziale für Wohnbauflächen im Außenbereich, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg (FNP) als solche dargestellt sind, herangezogen werden müssen.[1]

Im „Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“ (Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat; erstellt durch GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg, September 2015) wird aufgezeigt, dass die wachsende Nachfrage nach Wohnraum in Nürnberg in den vergangenen Jahren nicht befriedigt werden konnte. Die verhaltene Neubautätigkeit ist dabei nicht auf das fehlende Investitionsinteresse der Bau- und Immobilienwirtschaft zurückzuführen. Ursächlich sind in erster Linie fehlende Wohnbauflächen. In der Konsequenz hat sich in den letzten Jahren ein hoher Nachfrageüberhang aufgebaut. Da auch in den nächsten Jahren mit einem deutlichen Nachfrageanstieg zu rechnen ist und kurzfristig kaum größere Potenzialflächen zur Verfügung stehen, wird sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt tendenziell weiter anspannen. Da sich viele Haushalte bei der Wohnungssuche nicht ausschließlich auf Nürnberg fokussieren, besteht die Gefahr einer verstärkten Abwanderung.

Die Stadt Nürnberg steht damit vor der Herausforderung, möglichst kurzfristig weitere Wohnbauflächen zu entwickeln. Sollte dies nicht gelingen, wird sich der Nachfrageüberhang weiter erhöhen. Die Folgen sind eine anhaltende dynamische Preisentwicklung, eine verstärkte Abwanderung ins Umland und Marktzugangsprobleme für Haushalte mit geringem Einkommen. Dementsprechend hoch ist der Handlungsdruck, neue Wohnbauflächen zu mobilisieren und damit den Druck auf dem Wohnungsmarkt zu dämpfen.

Das Ziel „Mehr Wohnungen für Nürnberg“ ist darüber hinaus wesentlich, um einer dynamischen Mietpreisentwicklung entgegenzuwirken. Daher verfolgt der Bebauungsplan auch das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Mietpreissteigerungen in Nürnberg sind Ausdruck eines deutlichen Nachfragezuwachses in den letzten Jahren. Diesem Nachfragezuwachs sollte durch eine entsprechende Angebotsausweitung Rechnung getragen werden. Der

[1] vgl. hierzu das Resümee (S. 11) im Bericht des Stadtplanungsamtes „Mobilisierung von Wohnbauflächen“ (Stand November 2011).

Wohnungsneubau – auch wenn dieser nicht auf den geförderten Bereich beschränkt ist – ist der entscheidende Schlüssel zur Behebung von Wohnungsengpässen und zur Dämpfung von Mietensteigerungen. Ziel der Stadt Nürnberg ist es, der sich weiter ausdifferenzierenden Nachfrage ein breit gefächertes Wohnungsangebot gegenüberzustellen.

Die Stadt Nürnberg reagiert mit dem Bebauungsplan Nr. 4651 auf den hohen Wohnbedarf im Stadtgebiet. Es wird eine städtebauliche und architektonisch qualitätvolle Bebauung angestrebt. Durch verschiedene Strukturen sollen unterschiedliche Bevölkerungsschichten angesprochen werden, so dass ein stabiles Quartier entstehen kann.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg ist der Geltungsbereich größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Entwicklung des gesamten Bereiches ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, sowie aus städtebaulicher und grünordnerischer Sicht sinnvoll. Bei der Erstellung des Rahmenplans wurde auch darauf geachtet, dass eine abschnittsweise Umsetzung des Bebauungsplans möglich ist.

Die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke im Geltungsbereich sollen einer Bebauung zugeführt werden. Der Nachfrage nach Wohnbauflächen soll in diesem Bereich mit dem Bau von 102 neuen Wohneinheiten begegnet werden. Am Süd- und Westrand des Geltungsbereichs soll - der FNP Darstellung entsprechend - eine adäquate Ortsrandeingrünung geschaffen werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Plangebiet befindet sich großräumig betrachtet im Nordwesten der Stadt Nürnberg, zwischen den Ausfallstraßen B 4 (Erlanger Straße) und der Autobahn BAB 73.

Das Plangebiet liegt im Südosten des Siedlungsbereichs von Großgründlach. Die Ortschaft wurde 1972 in die Stadt Nürnberg eingemeindet und ist ein Ortsteil im Knoblauchsland. Großgründlach bildet mit Reutles im Nordosten eine geschlossene Siedlung. Im Süden grenzt unmittelbar die Schmalau an.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die Volkacher Straße und die bestehende Wohnbebauung an der Volkacher Straße.
- Im Osten durch die bestehende Wohnbebauung an der Volkacher Straße
- Im Süden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Großgründlach die Flurstücke mit den Nummern 104/2, (tlw.), 145/30 (tlw.), 145/31, 145/36, 168, 169, 170 (tlw.), 171 (tlw.), 173 (tlw.), 174 (tlw.), 175 (tlw.),175/2, 176 (tlw.) und in der Gemarkung Boxdorf die Flurstücke mit den Nummern 302/1 (tlw.) 303, 304 (tlw.), 305 (tlw.), 306 (tlw.) und 307 (tlw.).

Das Plangebiet weist eine leichte Kuppe im westlichen Bereich auf und steigt ansonsten leicht nach Süden und nach Osten an. Der maximale Höhenunterschied liegt bei etwa vier bis fünf Metern im westlichen Bereich, im östlichen Bereich betragen die Höhenunterschiede maximal 2 m. Die höchsten Punkte liegen im Zentrum des Plangebiets sowie im östlichen Bereich jeweils um ca. 299 m ü. NN, der tiefste Punkt liegt im Nordwesten bei ca. 294,5 m ü. NN.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut. Im Nordosten verläuft ein Feldweg von Ost nach West, der im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 4174 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist.

Die im Norden angrenzende Wohnbebauung besteht aus zwei- bis dreigeschossigen Reihen- und Einzelhäusern. Die Dächer sind als Satteldächer, teilweise mit Gauben, ausgeführt. Garagendächer sind überwiegend als Flachdächer ausgeführt und teils auch in Garagenhöfen zusammengefasst.

I.3.1.3. Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Norden über die Volkacher Straße. Diese ist im Westen über die Großgründlacher Hauptstraße oder die Schweinfurter Straße an das übergeordnete Verkehrsnetz (B 4, Kreisstraße N 3) angeschlossen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Im Norden des Plangebiets liegt die Bushaltestelle „Hansengarten“. Von hier verkehren im Einrichtungsbetrieb Richtung Osten die Linien 31 (Herrnhütte-Großgründlach), 179 (Fürth Süd-Großgründlach), 290 (Nürnberg Am Wegfeld-Waldkrankenhaus) und N10 (Nürnberg Hauptbahnhof-Erlangen Hugenottenplatz). Die Linien 31 und 290 fahren die Tramhaltestelle „Am Wegfeld“ an. Von dort verkehrt die Tramlinie 4 in Richtung Zentrum.

Fahrrad:

Die Volkacher Straße enthält keine separaten Radwege, ist aber als „Strecke über vorwiegend ruhige Nebenstraßen“ im Radwegenetzplan der Stadt Nürnberg gekennzeichnet. Die Nord-Süd-Verbindung im zentralen Bereich des Plangebiets ist als „öffentlicher Feld- und Waldweg“ für Radfahrer nutzbar. Das Plangebiet ist somit an das Radwegenetz angebunden.

I.3.1.4. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft

Hinsichtlich der Bestandsaufnahme und Bewertung zu den Naturfaktoren und Schutzgütern wird auf die Ausführungen im Umweltbericht (1. Fassung) verwiesen.

I.3.1.5. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)

<u>Altlasten</u>

Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen, Altlasten und Altablagerungen liegen nicht vor (ABuDis, Abfrage 13.11.2018).

<u>Lärm</u>

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets befinden sich keine klassifizierten Straßen. Lärmimmissionen im Gebiet von stärker befahrenen Straßen im weiteren Umfeld des Plangebiets (Würzburger Straße in ca. 400 m Entfernung im Süden und Erlanger Straße (B4) in ca. 750 m Entfernung im Osten) bleiben gemäß Lärmkartierung Bayern (LFU 2012) mit ihren gemittelten Immissionspegeln für L_{DEN} unter 55 dB(A) und für L_{night} unter 50 dB(A). Daher sind zunächst keine Beeinträchtigungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm zu erwarten.

Auswirkungen von Fluglärm im relevanten Umfang auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten. Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Lärmschutzbereiche der Fluglärmschutzverordnung Nürnberg (FluLärmV N) vom 09. September 2014.

Südwestlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Aussiedlerhof. Die dortige Tierhaltung wurde aber bereits eingestellt. Durch die Bewirtschaftung der umliegenden Felder kommt es zu temporären Geräuscheinwirkungen aus der Landwirtschaft. Da im Umfeld keine relevanten Emissionsquellen gewerblicher Betriebe bestehen, sind auch Gewerbelärmeinwirkungen nicht zu erwarten.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a. Raumordnung (LEP – Ziele der Raumordnung, Regionalplanung Region Nürnberg)

Im LEP 2018 ist die Stadt Nürnberg hinsichtlich ihrer zentralörtlichen Funktion gemeinsam mit ihren Nachbarstädten Fürth, Erlangen und Schwabach als (europäische) Metropole im Regierungsbezirk Mittelfranken bestimmt. Gemäß LEP 2018 ist eine Entwicklung der europäischen Metropolregionen in wirtschaftlicher, verkehrlicher, wissenschaftlicher, kultureller und touristischer Hinsicht anzustreben. Eine Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden, daher sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der Regionalplan der Region Nürnberg sieht für die Entwicklung von Siedlungen eine Orientierung an den Prinzipien der Nachhaltigkeit vor. Der große Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll als regionaler und überregionaler Siedlungsschwerpunkt gestärkt werden. Im Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll durch die Neuerrichtung von Wohnungen eine Verbesserung der Wohnungsversorgung erzielt werden. Im Regionalplan ist südlich an das Plangebiet angrenzend ein regionaler Grünzug dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 4651 wird unter Berücksichtigung dieser Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt (§ 1 Abs. 4 BauGB).

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg ist das Plangebiet, mit Ausnahme eines knapp zehn Meter breiten Streifens im Südosten des Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt. Da die Aufstellung eines Bebauungsplans eine stärker verdeutlichende Planstufe darstellt, wird von den räumlichen Abgrenzungen des parzellenunscharfen FNP abgewichen und die dargestellte Wohnbaufläche geringfügig weiter ausgelegt. Dieser Streifen ist derzeit als Fläche für Landwirtschaft dargestellt und hat sonst keine besondere Bestimmung.

Im Süden und Westen des Plangebiets ist im FNP eine Ortsrandeingrünung dargestellt, die im Rahmenplan Berücksichtigung findet. Um diese Ortsrandeingrünung und einen dafür benötigten Pflegeweg in ausreichender Breite zu errichten, ist es im Südosten des Plangebiets notwendig von der räumlichen Abgrenzung der Wohnbaufläche des Flächennutzungsplans abzuweichen. Die durch den FNP vorgesehene städtebauliche Entwicklung von Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung auf der einen und landwirtschaftlicher Fläche auf der anderen Seite wird durch die Abweichung der räumlichen Abgrenzung nicht beeinträchtigt, unter anderem da der Pflegeweg sowohl für die Ortsrandeingrünung als auch für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Gewanne dient. Des Weiteren wird durch den Pflegeweg ein Abstand zwischen Ortsrandeingrünung und landwirtschaftlicher Flächen sichergestellt, der mögliche Auswirkungen auf die Ackerflächen (z.B. Wurzelkonkurrenz) minimiert. Damit erfüllt die beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets das Entwicklungsgebot der verbindlichen Bauleitplanung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird auf ein hohes Konfliktpotential mit Ökologie und Landschaft im Plangebiet hingewiesen. Weitere Hinweise beziehen sich auf die Belange des Immissionsschutzes bzgl. des Aussiedlerhofes westlich des Plangebiets, auf die kurz- bis mittelfristige Realisierbarkeit, die gegebene Nähe zu Naherholungsbereichen, die Möglichkeit der Schaffung von Ladenstrukturen und die besondere Eignung für Einfamilienhausbebauung. Das im FNP angesprochene landschaftliche Vorbehaltsgebiet ist im aktuellen Regionalplan nicht mehr enthalten, da hier nur noch das Landschaftsschutzgebiet weiter im Süden übernommen ist.

Die im FNP angesprochene kleinteilige Eigentümerstruktur konnte durch den Erwerb des Großteils der Flächen durch einen Investor bereits behoben werden. Die im FNP benannte

Verbindung zur Würzburger Straße liegt im Geltungsbereich des BP Nr. 4174 und damit angrenzend an das Plangebiet. Der Anschluss der Volkacher Straße an die Würzburger Straße ist aber für die Planung keine Voraussetzung, da die Erschließung auch ohne Durchbindung gewährleistet ist und das entstehende Verkehrsaufkommen über bestehende Straßen abgewickelt werden kann.

In Bezug auf Landwirtschaft und Freiraum finden sich folgende Hinweise im FNP: Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. Ackerbau in der historischen Kulturlandschaft Knoblauchsland mit geringem Naherholungspotential. Die Ausstattung mit naturnahen Biotopstrukturen ist gering, es finden sich aber teilweise Böden mit Arten- und Biotopschutzfunktion.

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Bauschutzbereich gemäß § 12 LuftVG, der nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen wurde.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Für das Plangebiet liegen überwiegend keine planungsrechtlichen Festsetzungen im Sinne des § 30 BauGB vor. Lediglich im Nordosten und im zentralen Bereich des Plangebietes liegen Feldwege und Teile der Volkacher Straße im Geltungsbereich des am 29.02.1984 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplans Nr. 4174 „für das Gebiet östlich der Veitshöchheimer Straße und beiderseits der verlängerten Volkacher Straße“, der hier eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzt.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Der Planbereich zählt, mit Ausnahme der im Bebauungsplan Nr. 4174 vorhandenen Flächen, zum planungsrechtlichen Außenbereich. Die überlagernden Flächen sind als Verkehrsflächen festgesetzt, Bauflächen sind in den betreffenden Bereichen keine vorhanden. Somit richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Planaufstellung nach § 35 BauGB.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz/ Wasserschutz

Schutzgebiete oder -objekte nach Naturschutzrecht sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Im Süden in ca. 150 m und im Norden in ca. 250 m Entfernung liegen Teilgebiete des Landschaftsschutzgebiets (LSG) Gründlachtal-Ost (LSG-00536.13). Innerhalb des LSG an Mühlbach und Schlattareuthgraben liegen mehrere Teilflächen kartierter Biotope der Stadtbiotopkartierung. Die dem Plangebiet am nächsten liegenden Teilflächen sind den Biotopen N-1507, N-1561, N-1562, N1564 und N1565 zugeordnet. Im Geltungsbereich befinden sich keine kartierten Biotope oder auch geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG.

Im Hinblick auf Wasserschutzgebiete liegen keine förmlichen Ausweisungen für das Planungsgebiet vor.

I.3.2.2.b. Lärmschutzzonen

Im Planbereich sind keine Lärmschutzzonen ausgewiesen. Laut Flächennutzungsplan Nürnberg vom 08.03.2006 reicht der Lärmschutzbereich des Flughafens Nürnberg lediglich bis an die Südgrenze des angrenzenden Ortsteils Boxdorf heran. Der Ortsteil Großgründlach und insbesondere das Plangebiet sind jedoch nicht betroffen. Durch die Fluglärmschutzverordnung Nürnberg (FluLärmV N) vom 09. September 2014 wurde diese Zone neu abgegrenzt, doch auch hier liegt der Geltungsbereich außerhalb der Zonen.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Das Plangebiet ist entsprechend der Bevölkerungsdichte im Knoblauchsland in die soziale Infrastruktur eingebunden.

Ein Kindergarten und -hort mit insgesamt 60 Plätzen befindet sich im Ortsteil in der Georg-Horner-Straße 13 in ca. 550 m Entfernung zum Plangebiet. Ein weiterer Kindergarten befindet sich in ca. 1 km Entfernung (Am Pfarrbaum 10) zum Plangebiet.

In ca. 800 m Entfernung befindet sich die Grundschule Großgründlach in der Reutleser Straße 6. Die Grundschule ist zweizügig.

Die weiterführenden Schulen sind mit Bussen, U-Bahn oder Straßenbahn in 15 bis 50 min Fahrzeit erreichbar. Die nächst gelegenen, weiterführenden Schulen sind die Friedrich-Staedtler-Mittelschule, die Geschwister-Scholl-Realschule sowie Peter-Vischer-Realschule sowie -Gymnasium.

Einkaufsmöglichkeiten des Grundbedarfs befinden sich in Großgründlach selbst in ca. 1 km Entfernung.

Öffentliche Spielplätze befinden sich westlich und nordwestlich des Plangebietes in 700 m bis 850 m Entfernung. Im Planungsbereich Großgründlach/Reutles (Nr. 46) besteht laut Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ derzeit kein Spielflächendefizit. Durch die 102 geplanten Wohneinheiten würde ein Bedarf von ca. 890 m² Spielflächen entstehen (52 WE im Einfamilienhausgebiet x 3,1 EW + 50 WE im Mehrfamilienhausgebiet x 2,0 Einwohner x 3,4 m² Spielfläche).

Gemäß Gesamtstädtischen Freiraumkonzept (GFK) besteht im Planungsbereich Großgründlach (Nr. 46) ein ungedeckter Bedarf an 2,9 ha öffentlicher Grünflächen. Der Planungsbereich gilt damit als unterversorgt. Durch die Planung entsteht ein neuer Bedarf an Grünflächen von ca. 3.600 m² öffentlicher Freiräume. Nördlich des Plangebiets in ca. 150 m Entfernung befinden sich der Schlattareuthgraben und südlich des Plangebiets in ca. 400 m Entfernung der Mühlbach. Darüber hinaus sind in ca. 1,2 km ein Sportplatz und in ca. 1,6 km ein Hockeyplatz vorhanden.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Der Investor hat die im geplanten Geltungsbereich des B-Planes gelegenen Grundstücke mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen, die im Eigentum der Stadt Nürnberg stehen, grundsätzlich angekauft und wird deren Eigentümer. Auf Grundstücken, bei denen dies nicht der Fall ist, erfolgt die Umsetzung des Bebauungsplanes, insbesondere der Infrastrukturmaßnahmen, abschnittsweise und auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe/ sonst. Stadtratsbeschlüsse

Für die Planung sind vor allem folgende Stadtratsbeschlüsse zu beachten:

- Beschluss des Stadtplanungsausschusses (AfS) vom 09.07.2009 über die „Standards für die Festsetzung öffentlicher Grünflächen in Wohnbereichen“, wonach für Einwohner in einem Einfamilienhausgebiet 10 m² öffentliche Grünfläche und für Einwohner im Geschosswohnungsbau 20 m² vorgehalten werden müssen. Die Belegungsdichte der Wohnungen wird im Geschosswohnungsbau mit 2,0 Einwohnern je Wohneinheit und im Einfamilienhausbau mit 3,1 Einwohnern je Wohneinheit angesetzt. Dieser Beschluss wurde 2017 im Baulandbeschluss berücksichtigt.
- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradstellplätzen (Stellplatzsatzung - StS)

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Das Plankonzept sieht die Errichtung von Wohngebäuden mit insgesamt 102 WE vor. Davon sind 50 WE im Geschosswohnungsbau und 52 WE im Einfamilienhausbau vorgesehen. Weiterhin ist ein Standort für eine Kindertagesstätte vorgesehen. Im Plangebiet sind mehrere Grünflächen vorgesehen. Im Norden des Plangebiets ist eine Grünfläche als „Treff", im Zentrum eine Grünfläche mit Spielplatz und im Süden eine weitere Grünfläche mit Übergang zur Ortsrandeingrünung geplant. Die Ortsrandeingrünung fasst das Plangebiet im Süden und Westen.

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Die geplanten Gebäude im westlichen Teil des Plangebiets nehmen die Zeilenstruktur nördlich der Volkacher Straße auf und variieren diese in ihrer Ausrichtung und Länge. Im östlichen Teil sind ebenfalls Zeilen vorgesehen und im Südosten sechs Doppelhaushälften. Im Geschosswohnungsbau sind drei bzw. vier (III + D) Vollgeschosse vorgesehen. Die Reihen- und Doppelhäuser haben drei Vollgeschosse (II + D).

Im zentralen Bereich ordnen sich die Zeilen um eine Grünfläche herum an, die auch einen Spielplatz beinhalten soll. Durch die Variation der Ausrichtung der Zeilen ergeben sich Aufweitungen im Straßenraum.

Der ruhende Verkehr für den Geschosswohnungsbau wird in einer Tiefgarage untergebracht. Die Einfahrt befindet sich im Osten der östlichen Geschosswohnungsbauzeile. Im Einfamilienhausbau sind Garagen auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen. Die Garagen sind jeweils auf der, der Ortsrandeingrünung abgewandten Seite der Gebäude vorgesehen.

Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht alle Grundstücke verfügbar sind, ist eine abschnittsweise Entwicklung des Gebietes geplant.

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Nordwesten über die Volkacher Straße und im Osten über die um ein Teilstück verlängerte Volkacher Straße. Die Verlängerung der Volkacher Straße ist nicht im Plangebiet selbst, jedoch im BP Nr. 4174 enthalten. Die innere Erschließung ist so konzipiert, dass sie auch bei abschnittsweiser Umsetzung des Bebauungsplanes funktioniert.

Die Erschließung im östlichen Teil ist für beide Entwicklungsstufen gleich. Die Erschließung der Reihen- und Doppelhäuser erfolgt zentral von Osten und schließt im zentralen Bereich einen Ring zur Volkacher Straße. Die dort bereits vorhandene Feld- bzw. Radwegeverbindung durch das Plangebiet nach Süden bleibt erhalten und wird ausgebaut. Zur Geschwindigkeitsreduktion variiert die Straßenbreite im Quartier.

Der westliche Teil des Plangebiets wird von Norden über eine Erschließungsstraße in einem Ringschluss erschlossen bzw. durch einen davon abgehenden Stich, der im Westen in einem Wendehammer endet. Dieser ist für ein Bemessungsfahrzeug (3-achsiges Müllfahrzeug) ausgelegt und solange erforderlich bis der Ringschluss vollständig hergestellt ist. Wird der Wendehammer nach Herstellung des Ringschlusses nicht mehr benötigt, kann er zum Nachweis von öffentlichen Stellplätzen genutzt werden.

Die im BP Nr. 4174 vorgesehene Verbindungsstraße zur Würzburger Straße nach Boxdorf im Süden wird in diesem Verfahren nicht verändert. Zur Erschließung des östlichen Teils des Plangebiets ist eine erstmalige Erstellung auf knapp 40 m erforderlich. Auf die gesamte Errichtung der Durchbindung wird jedoch verzichtet, da die Erschließung des Plangebiets und die

Bewältigung des Verkehrsaufkommens auch ohne Anschluss an die Würzburger Straße gewährleistet ist. Die Möglichkeit des Anschlusses an die Würzburger Straße bleibt aber prinzipiell bestehen.

Die notwendigen Stellplätze für die Einfamilienhausbebauung werden über Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken nachgewiesen. Die Stellplätze für den Geschosswohnungsbau werden in einer Tiefgarage nachgewiesen. Öffentliche Stellplätze sind entlang der Erschließungsstraßen vorgesehen.

Am Südrand des Geltungsbereichs ist ein Erschließungsweg für die landwirtschaftlichen Grundstücke und für die Pflege der Ortsrandeingrünung vorgesehen. Hier ist auch eine fußläufige Verbindung zum Quartier vorgesehen.

I.4.4. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG

Eine Versickerung von Niederschlagswässern ist aufgrund der teilweise hohen Grundwasserstände und der geringen Versickerungseignung des Bodens (k_f-Wert < 2,9 x 10^{-7}) nicht möglich (Schulze und Lang, Geotechnischer Vorbericht, 18.05.2018). Auch der Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg (Karte Wasserhaushalt) bewertet die Versickerungseignung der Böden im Geltungsbereich als mittel bis schlecht. Es ist daher vorgesehen das Niederschlagswasser in den Schlattareuthgraben einzuleiten. Hierfür erfolgt derzeit noch die Entwässerungsplanung.

Schmutzwasser kann in den bestehenden Mischwasserkanal in der Volkacher Straße abgeleitet und der Kläranlage zugeführt werden.

I.4.5. GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.5.1. Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept setzt sich aus den folgenden Teilen zusammen:

1. Spielfläche im zentralen Bereich
2. Grünfläche im Norden (Treff)
3. Grünfläche im Süden mit Übergang zur Ortsrandbegrünung
4. Ausbildung des Ortsrands
5. Maßnahmen entlang der Erschließungsstraßen (Durchgrünung)

Im gesamten Geltungsbereich gibt es keinen Baumbestand. Im Osten des Plangebiets befinden sich Bäume auf den privaten Nachbargrundstücken im Norden. Diese werden durch die Planung aber nicht beeinträchtigt.

Die privaten Grundstücksflächen im Geltungsbereich sind für das Regenwasser durchlässig zu gestalten und gärtnerisch zu begrünen.

Der im Flächennutzungsplan dargestellte südliche und westliche Ortsrand soll über einen i.d.R. mind. 5 m breiten, neu anzulegenden Grünstreifen umgesetzt werden. Dort sind locker bis geschlossen einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, die die Bauflächen zur freien Landschaft hin eingrünen. Zur dauerhaften Sicherung der Ortsrandeingrünung bzw. -gestaltung in der gewünschten Form, ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche erforderlich. Zur Pflege der Ortsrandeingrünung ist ein ca. 3 m breiter Pflegeweg im Anschluss an die Ortsrandeingrünung erforderlich, der außerdem als landwirtschaftlicher Weg zur Bewirtschaftung der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden kann (Anwandweg).

Entlang der Volkacher Straße und den Erschließungsstraßen können Großbäume gepflanzt werden. Die Gestaltung kann sich an der schon bestehenden Bepflanzung im östlichen Teil der Volkacher Straße orientieren.

Das gesamtstädtische Freiraumkonzept (GFK) weist in Großgründlach ein Defizit von 2,9 ha öffentlicher Grünflächen nach. Das grünordnerische Konzept sieht für das gesamte Plangebiet Grünflächen mit einer Fläche von insgesamt ca. 3.960 m² vor. Damit wird der ausgelöste Grünflächenbedarf von ca. 3.610 m² nach Herstellung um ca. 350 m² überschritten.

In der geplanten öffentlichen Grünfläche im Zentrum des Plangebiets ist auch ein Spielplatz vorgesehen. Die Grünfläche hat insgesamt eine Größe von ca. 1.300 m², so dass dort die durch den Baulandbeschluss geforderten Spielflächen von mind. 888 m² für das Plangebiet problemlos hergestellt werden können.

Aufgrund eines aktuell nicht verfügbaren Grundstücks entsteht bis zur vollständigen Entwicklung des Plangebiets – auch unter Berücksichtigung des zunächst geringeren Grünflächenbedarfs – ein Grünflächendefizit von ca. 630 m². Spielplatzflächen können aber bereits im vollen erforderlichen Umfang bereitgestellt werden. Für das Defizit an öffentlichen Grünflächen ist eine monetäre Kompensation durch den Investor vorgesehen, die beispielsweise einer Aufwertung anderer Grünflächen oder auch der Umsetzung des Entwicklungskonzeptes „"Multifunktionale Auenlandschaft Gründlachtal" dienen kann.

I.4.5.2. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

Die Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB ist für den Bebauungsplan anzuwenden. Der Eingriff in die bestehende Ausgangssituation mit intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen kann durch die Anlage von Grünflächen und einer Ortsrandeingrünung gemindert werden. Im weiteren Verfahren ist noch eine detaillierte Eingriffsbilanzierung durchzuführen, die Bestands- und Planungssituation gegenüberstellt. Ein eventuelles Kompensationsdefizit wäre dann durch entsprechende Maßnahmen auf geeigneten Flächen auszugleichen.

Dieses kann voraussichtlich zusammen mit dem erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich gedeckt werden. Konkrete Ausgleichsflächen sind im Laufe des Verfahrens noch zu benennen.

I.4.6. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.6.1. Lärmimmissionsschutz

Beim Immissionsschutz sind mehrere Lärmarten zu unterscheiden: der Verkehrslärm der Volkacher Straße und der umgebenden Hauptverkehrsstraßen, Gewerbelärm, sowie evtl. auftretender Betriebslärm des Aussiedlerhofes.

Zum Verkehrslärm zeigen die Ergebnisse der Lärmkartierung Bayern (LFU 2012), dass aufgrund der Entfernung zu den maßgeblichen Emissionsorten der Hauptverkehrsstraßen keine Einwirkungen auf das Plangebiet bestehen, die eine Überschreitung der zugrunde zu legenden Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete (WA) erwarten ließen.

Im weiteren Verfahren sollte geprüft werden, welche verkehrsplanerischen Auswirkungen eine Realisierung einer Durchbindung der Volkacher Straße zur Würzburger Straße haben könnte, wie sie im Bebauungsplan Nr. 4174 festgesetzt ist. Diese Verkehrsmaßnahme könnte nämlich zu einer Verlagerung der Verkehrsströme in Großgründlach führen und den bisherigen Bereich deutlich stärker beeinflussen.

Potentielle Lärmimmissionen von Gartenbaubetrieben nördlich und westlich des Plangebiets sind aufgrund ihrer ausreichenden Entfernung zum Plangebiet nicht zu erwarten. Ebenso keine Immissionen anderer gewerblicher Betriebe.

Da die geplante Wohnbebauung einen größeren Abstand (ca. 75 m) als bereits bestehende schutzwürdige Wohnnutzungen nördlich der Volkacher Straße zum Aussiedlerhof im Südwesten einhält, ist davon auszugehen, dass dieser keine relevanten Emissionen aufweist. Die Tierhaltung des Betriebes ist bereits seit längerer Zeit aufgegeben.

I.5. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Für den B-Plan Nr. 4651 soll im Stadtplanungsausschuss (AfS) ein Aufstellungsverfahren eingeleitet werden. Der Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 3,3 ha auf und umfasst neben landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen auch Teile der angrenzenden Verkehrsflächen (insbesondere Volkacher Straße). Der vorliegende Umweltbericht (1. Fassung) stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F. dar.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)
Fläche	**erheblich nachteilig**	
Boden	**erheblich nachteilig**	
Wasser	noch nicht möglich	Entwässerungskonzept
Pflanzen	nicht erheblich nachteilig	
Tiere	(voraussichtlich) nicht erheblich nachteilig	saP
Biologische Vielfalt	(voraussichtlich) nicht erheblich nachteilig	
Landschaft	nicht erheblich nachteilig	
Menschliche Gesundheit		
• Erholung	nicht erheblich nachteilig	
• Lärm	(voraussichtlich) nicht erheblich nachteilig	Schallschutzgutachten
• Störfallvorsorge	nicht betroffen	
Luft	nicht erheblich nachteilig	
Klima	nicht erheblich nachteilig	Energiekonzept
Abfall	nicht erheblich nachteilig	
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich nachteilig	

Aufgrund der Fläche des Bebauungsplans und der möglichen Bebauung bzw. Versiegelung von Flächen, sind die Auswirkungen für die Schutzgüter Fläche und Boden erheblich nachteilig. Die Schutzgüter sind durch direkten Flächenentzug sowie eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen betroffen.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Die Überbauung und Versiegelung führt aber zu Einschränkungen der Grundwasserneubildung. Die Grundwasser-neubildungsrate ist jedoch im Plangebiet aufgrund der stauenden Schichten nicht sehr hoch. Da die Gebäudekörper aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände in den Grundwasserkörper einbinden, können Beeinträchtigungen derzeit nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Bewertung, ob erheblich nachteilige Auswirkungen auftreten, kann abschließend erst im weiteren Planungsprozess geklärt werden.

Im Geltungsbereich befinden sich überwiegend nur intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, Gehölzbestand ist keiner vorhanden. Es befinden sich hier auch keine geschützten Lebensräume nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG. Für das Schutzgut Pflanzen sind daher keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Aufgrund möglicher und schon nachgewiesener Vorkommen bodenbrütender Vogelarten im Geltungsbereich und seines Umfeldes kann eine Betroffenheit dieser Arten gegeben sein. Innerhalb des Geltungsbereichs brütete 2018 nur ein Feldlerchen-Brutpaar. Ein weiteres sowie

ein Rebhuhn-Brutpaar befinden sich aber im Einwirkungsbereich des Bebauungsplans. Da die Auswirkungen auf die bodenbrütenden Vogelarten grundsätzlich ausgeglichen werden können, sind für das Schutzgut Tiere voraussichtlich keine erheblich negativen Auswirkungen zu besorgen. Dies betrifft unmittelbar auch die Bewertung des Schutzguts biologische Vielfalt, da Auswirkungen auf die Tierwelt gleichzeitig auch die Biodiversität betreffen.

Aktuell ist der Ortsrand von Großgründlach im Bereich des Plangebiets nur ungenügend ausgebildet. Durch die Schaffung einer neuen Ortsrandeingrünung im Rahmen der Planung kann sich diese Situation sogar verbessern. Für das Schutzgut Landschaft gibt es daher keine erheblich nachteiligen Auswirkungen. Für das Schutzgut Mensch in Form der menschlichen Gesundheit sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu befürchten. Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind nach ersten Einschätzungen nicht relevant, eine Detailprüfung steht aber auch hier aus.

Die Schutzgüter Klima und Luft sind durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Die Planung führt zwangsweise zu einer Veränderung der örtlichen Situation, aufgrund günstiger lokalklimatischer Ausgangsvoraussetzungen greifen diese aber nicht in einem relevanten Umfang.

Abfälle entstehen im künftigen Baugebiet im Rahmen des üblichen Konsums der Hausgemeinschaften als Hausmüll sowie Wertstoffe in den entsprechenden Fraktionen.

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, Sachgüter (Buswartehäuschen, Infrastrukturleitungen) können in die Planung integriert werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind für alle Schutzgüter möglich und erforderlich. Diese sind im Laufe des Verfahrens noch genau festzusetzen.

Aufgrund der Entfernungen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zum Europäischen Vogelschutzgebiet DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ und zu den FFH-Gebieten DE 6432-301 „Sandheiden im mittelfränkischen Becken“ und DE 6432-371 „Irrhain“ sind keine Auswirkungen auf diese Gebiete des Netzes NATURA 2000 zu erwarten.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung sind im weiteren Verfahren Fachgutachten noch zu ergänzen bzw. anzupassen. Dies betrifft insbesondere die Bereiche Entwässerung und auch den Artenschutz (saP).

Der Umweltbericht ist im weiteren Verfahren fortzuschreiben.

I.8. KOSTEN

Die im Rahmen der Planung entstehenden ursächlichen Planungskosten, Planungslasten sowie sozialen Folgekosten werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Investor geregelt. Eine entsprechende Grundzustimmungserklärung der Investoren liegt vor. Bei der Stadt Nürnberg verbleibende Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

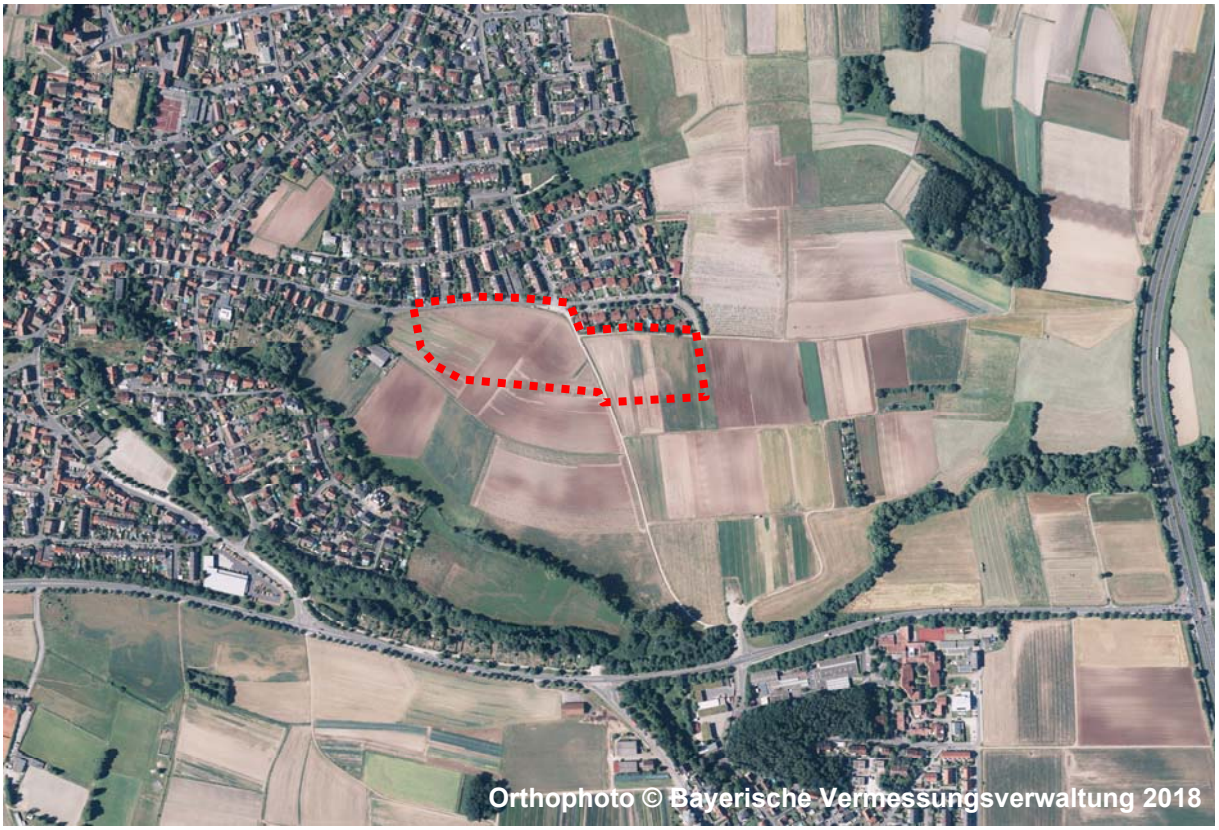
Nürnberg, den 11.11.2019
Stadtplanungsamt

gez.
Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 4651 „Volkacher Straße“
1. Fassung Umweltbericht

Stand: 11.11.2019



GROSSER-SEEGER & PARTNER
Stadtplaner
Landschaftsarchitekt
Bauingenieur

Großweidenmühlstr. 28 a-b
90419 Nürnberg
Tel. 0911-310427-10
Fax 0911-310427-61
www.grosser-seeger.de

Auftraggeber:

Schultheiß Projektentwicklung GmbH
Großreuther Straße 70
90425 Nürnberg

Telefon: (09 11) 9 34 25 - 60
Telefax: (09 11) 9 34 25 - 20
www.schultheiss-projekt.de

Auftragnehmer:

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

Telefon (09 11) 31 04 27 - 10
Telefax (09 11) 31 04 27 - 61
www.grosser-seeger.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bernhard Walk

Inhaltsverzeichnis

1 EINLEITUNG 5

1.1 ZIELE DES BAULEITPLANS 5
1.2 PLANGRUNDLAGEN 6

2 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) SOWIE BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 6

2.1 FLÄCHE 7
2.1.1 Ausgangssituation 7
2.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose 7
2.2 BODEN 7
2.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 7
2.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose 8
2.3 WASSER 9
2.3.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 9
2.3.2 Umweltauswirkungen und Prognose 9
2.4 PFLANZEN, TIERE, BIOLOGISCHE VIELFALT 10
2.4.1 Pflanzen 10
2.4.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 10
2.4.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose 10
2.4.2 Tiere 10
2.4.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 10
2.4.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose 11
2.4.3 Biologische Vielfalt 12
2.5 LANDSCHAFT 12
2.5.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 12
2.5.2 Umweltauswirkungen und Prognose 12
2.6 MENSCHLICHE GESUNDHEIT 13
2.6.1 Erholung 13
2.6.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 13
2.6.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose 13
2.6.2 Lärm 14
2.6.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 14
2.6.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose 14
2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen 15
2.7 LUFT 15
2.7.1 Bestand und Bewertung der lufthygienischen Ausgangssituation 15
2.7.2 Umweltauswirkungen und Prognose 16
2.8 KLIMA 16
2.8.1 Bestand und Bewertung der klimatischen Ausgangssituation 16
2.8.2 Umweltauswirkungen und Prognose 17
2.9 ABFALL 18
2.10 KULTUR- UND SACHGÜTER 18
2.10.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 18
2.10.2 Umweltauswirkungen und Prognose 19
2.11 WECHSELWIRKUNGEN 19

3 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE) 19

4 KUMULATIVE AUSWIRKUNGEN ZUSAMMEN MIT ANDEREN PLANUNGEN 19

5 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 20

5.1 AUSGLEICH (NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG) 23
5.2 EUROPÄISCHER UND NATIONALER ARTENSCHUTZ 23

6 GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG (FLORA-FAUNA-HABITAT) UND EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE IM SINNE DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES 24

7 GEPRÜFTE ALTERNATIVEN 24

8 METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN 25

9 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) 26

10 ZUSAMMENFASSUNG 27

11 ANHANG 29

Kartenanhang

Bestandsaufnahme Biotop-/Nutzungstypen zum Bebauungsplan Nr. 4651 1 : 1.000

1 Einleitung

Das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4651 „Volkacher Straße“ soll 2019 im Ausschuss für Stadtplanung (AfS) eingeleitet werden. Im Rahmen des B-Planverfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die vorliegende 1. Fassung des Umweltberichtes wurde im Auftrag des Vorhabenträgers vom Büro Grosser-Seeger & Partner, Nürnberg, erstellt und wird vom Umweltamt der Stadt Nürnberg (UwA) fachlich geprüft werden.

Zu dem B-Plan Nr. 4651 liegt seitens des Stadtplanungsamtes (Stpl) der Stadt Nürnberg bereits eine erste Rahmenplanung vor, die auf der Planung der Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH (Stand: 10.07.2019) fußt.

Hierzu soll ein Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt werden. Geplant ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Anschluss an Bebauung des Ortsteils Großgründlach südlich der Volkacher Straße. Der BP Nr. 4651 umfasst einen Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 3,3 ha. Das Plangebiet umfasst aktuell fast ausschließlich landwirtschaftlich als Ackerland genutzte Flächen. Teilflächen der Volkacher Straße im Norden und landwirtschaftliche Wege sind in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu gewährleisten. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf die Landschaft, die biologische Vielfalt, den Menschen und seine Gesundheit sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter beschrieben und bewertet und in Form des Umweltberichts vorgelegt. In diesem Zusammenhang ist auch die Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete zu beschreiben und zu bewerten.

Der vorliegende Umweltbericht (1. Fassung) bezieht sich auf den aktuellen Planungsstand (Rahmenplan) zum Bebauungsplan Nr. 4651.

1.1 Ziele des Bauleitplans

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung von Wohnraum im Ortsteil Großgründlach auf Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen vorgesehen sind. Nur ein kleiner Teil, der als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt ist, wird im Rahmen der Parzellenunschärfe mit einbezogen. Es sollen Etagenwohnhäuser, Reihen- und Doppelhäuser mit insgesamt 102 Wohneinheiten entstehen. Die Rahmenplanung der Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH (Stand: 10.07.2019) sieht 50 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau vor, 44 Reihenhauseinheiten und 8 Doppelhaushälften. Vorgesehen sind drei- bis viergeschossige Gebäude, das oberste Vollgeschoss aber teils als Dachgeschoss ausgeführt.

Über in Wendeanlagen endende Stichstraßen, die ihrerseits an die Volkacher Straße angeschlossen sind, sollen die einzelnen Quartiere erschlossen werden. Der ruhende Verkehr wird auf den Grundstücken auf Stellplatzanlage, Garagen/Carports und teils auch in Tiefgaragen untergebracht. Im westlichen Teil sind öffentliche Grünflächen mit Funktion als Quartierstreffpunkt und zur Unterbringung eines Spielplatzes vorgesehen. Die Ortsrandgestaltung im Westen und Süden findet auf öffentlichen Flächen statt.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigen Flächen kann aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht auf den Grundstücken versickert werden und ist ab- bzw. einzuleiten. Weitere Prüfungen und konkrete Festsetzungen erfolgen erst im Rechtsplan zum Bebauungsplan.

1.2 Plangrundlagen

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013, geändert am 01.03.2018, weist Nürnberg zusammen mit Fürth-Erlangen-Schwabach als gemeinsame Metropole im selben Verdichtungsraum aus. Auch im Regionalplan der Region Nürnberg ist Nürnberg noch als Oberzentrum dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt, ein kleiner Streifen im Südwesten auch als Fläche für die Landwirtschaft. Der Flächennutzungsplan stellt für den Westen und Süden des Planungsgebiets eine Ortsrandgestaltung dar.

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Bauschutzbereich (6 km-Radius) gemäß § 12 LuftVG, der nachrichtlich im Flächennutzungsplan übernommen wurde.

Teile des Bebauungsplans Nr. 4651 „Volkacher Straße“ überplanen den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4174, der hier Straßenverkehrsflächen festsetzte.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Geschützte Landschaftsbestandteile sowie Wasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern sind nicht vorhanden. Im Süden ist allerdings das Landschaftsschutzgebiet „Gründlachtal-Ost“ ausgewiesen, das zu den Grenzen des Geltungsbereichs hier einen Abstand von ca. 150 m aufweist.

Geschützte Biotope gemäß Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG konnten im Geltungsbereich keine festgestellt werden. Biotope der Stadtbiotopkartierung sind innerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls keine erfasst.

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

Faunistische Angaben aus der Artenschutzkartierung (Stand: 30.04.2019) liegen für das Planungsgebiet selbst keine vor, aber für das nähere und weitere Umfeld (insbesondere bodenbrütende Vogelarten in der Feldflur weiter östlich). Weitere Funde sind aus der „Bodenbrüterkartierung im Knoblauchsland 2013/2015“ bekannt, die aber noch nicht Eingang in die ASK gefunden haben.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 1996 wurden innerhalb des Geltungsbereichs keine bedeutsamen Lebensräume erfasst.

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

Inwieweit bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 4651 die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB als auch die umweltrelevanten Ziele aus Fachgesetzen und -plänen (vgl. Anhang) berücksichtigt wurden, wird nachfolgend beschrieben. Auf Ebene des Rahmenplanes sind i.d.R. noch nicht zu allen Schutzgütern abschließende Bewertungen möglich. Soweit möglich und sinnvoll erfolgt eine Prognose auch für die erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase.

2.1 Fläche

2.1.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden der Stadt Nürnberg an der Grenze der Gemarkungen von Großgründlach und Boxdorf. Das Planungsgebiet befindet sich südlich des Siedlungsbereichs von Großgründlach im unmittelbaren Anschluss dazu und wird begrenzt durch einen Abschnitt der Volkacher Straße im Norden sowie dortiger Wohnbebauung. Im Westen, Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an.

Zum Geltungsbereich zählen zum Teil noch angrenzende Verkehrsflächen der Volkacher Straße und landwirtschaftlicher Feldwege im Norden. Das Planungsgebiet ist bis auf die Verkehrsflächen bisher nicht versiegelt (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Flächengröße und -anteile der Biotop-/Nutzungstypen (nach Anlage 2 zur KostenErstS der Stadt Nürnberg) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4651

Biotop-/Nutzungstyp	Fläche	Flächenanteil
5.6 extensiv gepflegte Straßenränder	397 m²	1,2%
7.4 unbefestigte Wege, Plätze und Stellplatzflächen, Schotterrasen	608 m²	1,8%
7.5 Durchlässige Beläge (z.B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege)	724 m²	2,2%
7.6 Versiegelte Flächen (z.B. Asphalt)	701 m²	2,1%
9.13 Intensive Äcker	30.299 m²	92,1%
9.16 Unbewirtschaftete Feldraine mit nährstoffliebender Vegetation	154 m²	0,5%
Gesamt:	**32.883 m²**	**100,0%**

2.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Durch die Planung erfolgt eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für die Umwandlung in Siedlungs-, Grün- und Verkehrsflächen. Bauflächen nehmen zukünftig einen Anteil von ca. 23.000 m² ein, für öffentliche Grünflächen (einschließlich Ortsrandeingrünung) sind ca. 5.300 m² vorgesehen, der Rest entfällt auf Verkehrsflächen.

Diese Inanspruchnahme hat daher erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche, es werden aber zumindest bestehende Erschließungsansätze über die vorhandene Volkacher Straße genutzt.

2.2 Boden

2.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Nach der geologischen Karte von Bayern wird der natürliche Untergrund des Plangebiets im Osten durch Schichten des mittleren Keupers gebildet: Im Osten steht Coburger Sandstein (kmc) an, der nach Westen und Süden von Blasensandstein (kmbl) abgelöst wird. Beide Deckschichten sind durch die Basisletten des Coburger Sandsteins getrennt. Im Westen stehen kiesige Flussschotter (qpm) des Talsystems der Gründlach und ihrer Nebenbäche an.

Dies konnte im Rahmen einer Baugrunduntersuchung (SCHULZE UND LANG, Geotechnischer Vorbericht, 18.05.2018) bestätigt werden. Unter dem Pflughorizont konnten teil-

weise aber auch geringmächtige Auffüllungen aus mineralischen Erdstoffen angetroffen werden. Darunter folgt der Keupersand mit wechselnden Letteneinlagerungen und schwach kiesigen Anteilen bis zum Übergang zum Sandstein/Sandsteinfaulfels bei einer Tiefe von 2,5 m bis 4,0 m (in einem Fall bereits bei 2,0 m). In einer Bohrung überwogen auch die Schluffstein/Tonsteineinlagerungen.

Die Bodenverhältnisse im Geltungsbereich sind relativ einheitlich, wobei die schluffigen und tonigen Bereiche in unterschiedlichen Horizonthöhen gelagert sind. Allerdings erfolgten nur im östlichen Teil des Geltungsbereiches und im Westen Bohrungen und nicht im zentralen Teil.

Aus dem anstehenden Gestein haben sich im Osten aus den stark lehmigen Sanden entsprechend Pseudogley und Braunerde-Pseudogley gebildet und aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung) vorherrschend podsolige Braunerden gebildet. Detaillierte Bodenuntersuchungen wurden noch nicht durchgeführt.

Die Versickerungseigenschaften der Böden im Untersuchungsgebiet wurden über Absenkversuche ermittelt. Schon bei angrenzenden Untersuchungen wurde eine sehr schlechte Versickerungsfähigkeit festgestellt, die auf den hohen Ton-/Lehmanteil der Böden zurückzuführen ist. Daher wurden für die Versuche Standorte mit einem höheren Sandanteil im östlichen Bereich ausgewählt, aber auch dort k_f-Werten von 2,94 x 10^{-7} und 1,1 x 10^{-8} m/s ermittelt, was sehr schwach wasserdurchlässig ist (SCHULZE UND LANG, Geotechnischer Vorbericht, 18.05.2018).

Der natürliche Bodenkörper ist bis auf die Verkehrsflächen im gesamten Geltungsbereich weitgehend unbeeinträchtigt. Lediglich durch die ackerbaulichen Tätigkeiten hat sich eine Pflugsohle ausgebildet.

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Bei den Bodenuntersuchungen wurden keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm Nürnberg (ABSP) bewertet die Böden innerhalb des Geltungsbereiches mit mittlerer bis hoher Ertrags- und Filterfunktion.[1] So betragen im Südosten des Geltungsbereichs die Ackerzahlen 40 und höher.

2.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Im Bereich des geplanten Baugebietes im Süden von Großgründlach kommt es zu Überbauungen und Versiegelungen. Bei Zugrundelegung einer GRZ von 0,4 und möglicher Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% erhöht sich der Versiegelungsgrad im Gebiet von aktuell ca. 4,3% (Nutzungstypen 7.5 und 7.6) auf zukünftig ca. 18.000 m² bzw. ca. 56%.

Diese Flächen verlieren ihre natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund ihrer Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften (insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers).

Die Planung führt zu einer erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung des Schutzguts Bodens aufgrund der Erhöhung versiegelter Bereiche auf mehr als 50% einer Fläche von ca. 3,3 ha. Es sind Böden mit überdurchschnittlich hohem Ertragspotenzial betroffen.

[1] ABSP Stadt Nürnberg, Karte R2 Ökologische Bodenfunktionen, 1996

2.3 Wasser

2.3.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Natürliche Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich keine vorhanden. Südlich des Geltungsbereichs verläuft in ca. 150 m Entfernung der Mühlbach und in ca. 250 m etwa parallel dazu die Gründlach. Nördlich des Geltungsbereichs verläuft innerhalb des Siedlungsbereichs bereits verrohrt der Schlattareuthgraben in der Straße „Hansengarten“. Dieser mündet im Westen von Großgründlach in den Mühlbach.

Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt auch nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich.

Nach Angaben im Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg von 2017 beträgt der Grundwasserflurabstand hier 3 -5 m. Die Grundwasserfließrichtung geht entsprechend der Grundwassergleichen nach Westen und ist somit der Fließrichtung der Fließgewässer entsprechend. Bei den Aufschlussbohrungen im Marz/ April 2018 wurde Grundwasser in unterschiedlichen Tiefen innerhalb der Keupersandschichten als Schichtenwasser und Staunässe angetroffen und eingemessen (SCHULZE UND LANG, Geotechnischer Vorbericht, 18.05.2018). Die eingemessenen Grundwasserflurabstände im westlichen Teil des Geltungsbereichs sind aufgrund der Topographie (leichte Kuppe) etwas höher, liegen im Westen aber bei nur 0,9 m unter GOK. Im östlichen Teil bewegen sich die Grundwasserflurabstände zwischen 0,45 m und 3,0 m unter GOK.

Das Grundwasser zirkuliert dabei in den mehr sandigen Abschnitten innerhalb der Keupersande und ist stark niederschlagsabhängig. Wasserstauend wirken die im Keupersand eingelagerten, bindigen Sedimente sowie der anstehende Sandstein im Untergrund. Je nach Witterung sowie im Frühjahr nach der Schneeschmelze muss mit einem weiteren Anstieg der Grundwasserstände innerhalb der Keupersande gerechnet werden, die erfahrungsgemäß bis nahe an die Geländeoberkante reichen können. (SCHULZE UND LANG, Geotechnischer Vorbericht, 18.05.2018)

2.3.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu Überbauungen mit Gebäuden und zusätzlichen Versiegelungen durch Verkehrsflächen. Da anfallendes Oberflächenwasser zukünftig nicht mehr auf allen Flächen versickern kann, mindert dies die Grundwasserneubildung. Eine genaue Entwässerungsplanung liegt zum derzeitigen Planungsstand noch nicht vor und muss im weiteren Verfahren noch erstellt werden. Es wird aber eine Einleitung der unbelasteten Oberflächenwässer in die benachbarte Vorflut Schlattareuthgraben geprüft.

Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht zu besorgen.

Aufgrund des teils geringen Grundwasserflurabstandes sind zum derzeitigen Planungsstand bei Errichtung der Tiefgaragen und von Unterkellerungen Einbindungen der Baukörper in das Grundwasserstockwerk zu erwarten. Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers und der -fließrichtung können durch die riegelartige Bebauung (insbesondere der Mehrfamilienhäuser) auf dieser Planungsstufe nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Hier sind in der weiteren Planung ergänzende Betrachtungen erforderlich, wenn die Gebäudehöhen und die Einbindetiefen festliegen.

Die Planung hat negative Auswirkungen auf das Schutzgut in Form der Verminderung der Grundwasserneubildung und eventuell auftretender Beeinträchtigungen der Grundwasserfließrichtung. Oberflächengewässer sind aber nicht be-

einträchtigt. Eine abschließende Bewertung der Auswirkungen ist zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht möglich.

2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

2.4.1 Pflanzen

2.4.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Der Geltungsbereich wird zu einem hohen Anteil intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Bei dieser Nutzung sind seltene Ackerwildkräuter auf den Flächen nicht zu erwarten, zumal es sich um stark lehmige Sande handelt, so dass sich auch keine trockenen Sandäcker ausbilden können.

In den Randbereichen entlang der Feldwege und an einer Stelle im Westen des Gebietes sind schmale Wegsäume bzw. Feldraine vorhanden. Diese werden durch die angrenzenden Nutzungen überprägt, so dass hier nährstoffliebende Vegetation vorherrscht. Ähnlich ist die Situation entlang der Volkacher Straße im Norden, wobei die dortige Straßenböschung eher extensiv gepflegt wird.

Es sind keine Wuchsorte seltener, gefährdeter oder geschützter Pflanzenarten im Geltungsbereich zu erwarten. Keiner der im Untersuchungsgebiet festgestellten Biotoptypen stellt einen geschützten Lebensraum nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG oder einen Lebensraum nach Anhang I der FFH-Richtlinie dar.

Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht vorhanden. Lediglich von den Privatgärten südlich der Volkacher Straße ragen an einigen Stellen die Baumkronen über den dortigen Feldweg. Hier handelt es sich um nicht heimische Baumarten wie Schwarz-Kiefer (*Pinus nigra*) und Korkenzieher-Weide (*Salix matsudana 'Tortuosa'*). Die Verlängerung der Volkacher Straße ist mit Winter-Linden (*Tilia cordata*) bepflanzt. Zwei Ausfälle wurden hier durch Baum-Hasel (*Corylus colurna*) und eine Hänge-Birke (*Betula pendula*) ersetzt. Letztere steht am Rand des Geltungsbereichs.

2.4.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Durch die Planung kommt es zu keiner Inanspruchnahme seltener oder gefährdeter Lebensräume und ihrer Pflanzenwelt. Gehölzbestand ist nicht betroffen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen sind daher nicht erheblich nachteilig.

2.4.2 Tiere

2.4.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Es gibt für das Umfeld des Planungsgebiets bereits verschiedene Artnachweise in der Artenschutzkartierung (ASK, Kartenblatt TK 6432, Stand: 30.04.2019), die zusammen mit dem festgestellten Lebensraumpotenzial bodenbrütende Vogelarten im Offenland erwarten ließen. Auch in der „Bodenbrüterkartierung im Knoblauchsland 2013/2015“ (Daten aus Kartierungen im Auftrag der Stadt Nürnberg von ifanos-Landschaftsökologie sowie ANUVA Stadt- und Umweltplanung) konnte im Geltungsbereich eine Feldlerchenbrut (*Alauda arvensis*) und weitere im Umfeld festgestellt werden.

Es wurde daher eine Vogelkartierung (7 Begehungen im Erfassungszeitraum März bis Juni 2018) mit dem Schwerpunkt auf bodenbrütenden Arten im Umfeld von 300 m um den Geltungsbereich veranlasst. Dabei konnte die Feldlerche (*Alauda arvensis*) bestätigt werden, die auch ein Revierzentrum innerhalb des Geltungsbereiches hatte. Im Ein-

wirkungsbereich (Puffer von 150 m) um den Geltungsbereich befindet sich eine weitere Brut der Feldlerche und auch des Rebhuhns (*Perdix perdix*) (IVL, Revierkartierung, September 2018). In der weiteren Umgebung konnten auch balzende Kiebitze (*Vanellus vanellus*) beobachtet werden, es kam innerhalb des Untersuchungsbereiches aber zu keinen Bruten in 2018. Dies kann im Beobachtungsjahr womöglich auf extreme Witterungsverhältnisse (starke Trockenheit) zurückgeführt werden. Nachweise anderer bodenbrütender Arten wie Wachtel, Wiesen-Schafstelze oder Flussregenpfeifer gelangen 2018 nicht (IVL 2018).

Im angrenzenden Siedlungsbereich konnten Bruten von Feld- und Haussperling (*Passer montanus et domesticus*) und dem Star (*Sturnus vulgaris*) sowie anderer Singvögel nachgewiesen werden. In Gehölzbereichen am Rand des Untersuchungsgebietes konnten auch Goldammer (*Emberiza citrinella*), verschiedene Meisen sowie Kleinspecht (*Dendrocopos minor*) und Grünspecht (*Picus viridis*) festgestellt werden. (IVL 2018)

Weitere detaillierte Erfassungen der Tierwelt waren in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Nürnberg nicht erforderlich, da kein besonderes Lebensraumpotenzial auf den Ackerflächen für andere Artengruppen bestand. So ist im Siedlungsbereich mit dem Vorkommen von Fledermausarten zu rechnen bzw. sind dort auch nachgewiesen. Im Geltungsbereich befinden sich aber keine potenziellen Quartiere. Der Ortsrand hier hat aufgrund seiner Ausprägung und fehlender Strukturen auch nur eine sehr untergeordnete Bedeutung als Jagdlebensraum. Das Offenland ist aber Lebensraum des Feldhasen (*Lepus europaeus*).

Für Amphibien fehlen Laichgewässer im Geltungsbereich, so dass hier nur Sommerlebensräume für häufige Arten vorhanden sind. Frühere Nachweise der Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*) weiter östlich konnten zuletzt nicht mehr bestätigt werden (mdl. Mittl. UwA, Stadt Nürnberg).

Auch für Insekten und andere Wirbellose hat der Geltungsbereich keine besondere Bedeutung, da spezielle Strukturen (Totholz), essentielle (Raupen-)Futterpflanzen oder Lebensraumbedingungen (trockene, sandige Flächen) nicht vorhanden sind.

2.4.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Wesentliche Beeinträchtigungen entstehen durch anlagebedingte Umweltauswirkungen, indem Lebensräume und -stätten verändert und zerstört werden. Es kann aber auch zu baubedingten Auswirkungen durch Lärm der Erschließungs- und Baumaßnahmen kommen.

Die Auswirkungen auf die Tierwelt beschränken sich im Wesentlichen auf bodenbrütende Vogelarten. Mit der Planung verschiebt sich der Siedlungsrand um 70 m bis 120 m weiter nach Süden in das Offenland. Hierdurch kann es zu Verdrängungen bestimmter Arten kommen, die an offene Lebensräume ohne Vertikalstrukturen angewiesen sind. Negative Auswirkungen sind zu erwarten, können aber voraussichtlich durch vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) kompensiert werden, da nur zwei Brutpaare der Feldlerche und eines des Rebhuhns direkt oder mittelbar betroffen sind. Insbesondere für die Artengruppe der Bodenbrüter (aber auch andere prüfungsrelevante Arten) ist im weiteren Verfahren auch noch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen.

Auf andere Artengruppen sind durch die Planung keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten. Für gehölz- und gebäudebrütende Vogelarten können durch Neupflanzungen und die Anlage von Hausgärten ggf. sogar neue Brutstätten entstehen. Die Anlage eines strukturreichen Ortsrandes kann auch anderen Arten (z.B. Fledermäusen) zugutekommen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind daher voraussichtlich nicht erheblich nachteilig.

2.4.3 Biologische Vielfalt

Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume (siehe Kap. 2.4.1 und 2.4.2), ggf. auch in Bezug auf das Schutzgut Landschaft (biologische Vielfalt i.S.v. Strukturvielfalt, siehe Kap. 2.5) gegeben.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt sind daher voraussichtlich nicht erheblich nachteilig.

2.5 Landschaft

2.5.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „113 Mittelfränkisches Becken“. Im ABSP wird das Untersuchungsgebiet zur Untereinheit „Knoblauchsland“ gezählt.

Der Geltungsbereich setzt sich nahezu ausschließlich aus intensiv genutzten Ackerflächen zusammen. Landschaftsbildprägende Strukturen sind nicht vorhanden. Der südliche Siedlungsrand von Großgründlach ist hier nicht gut entwickelt. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs bildet die Volkacher Straße die Grenze zur freien Landschaft, im östlichen Teil sind es die Hausgärten der Wohnbebauung südlich der Volkacher Straße. Die Gärten sind hier aber überwiegend mit nicht heimischen Nadelgehölzen eingegrünt. Älterer Baumbestand in den Gärten fehlt nahezu völlig.

Erst östlich der Volkacher Straße besteht eine Eingrünung über eine Baumhecke, die sich aus jüngeren Bäumen von Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*) sowie verschiedenen Sträuchern wie Schlehe (*Prunus spinosa*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) oder Hunds-Rose (*Rosa canina*) zusammensetzt.

Die Landschaft lässt sich hier daher am besten als offene Feldflur mit einer scharfen Grenze zum Siedlungsbereich mit ungenügender Ortseingrünung umschreiben. Weiter südlich prägen die Gehölzgalerien entlang von Mühlbach und Gründlach die Landschaft.

2.5.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Durch die Planung werden Offenlandflächen in Siedlungsflächen umgewandelt. Der bisher offene Charakter im Süden von Großgründlach verschwindet zunehmend. Durch die im Flächennutzungsplan vorgegebene und im Rahmenplan vorgesehene Ortsrandgestaltung kann sich die Situation hinsichtlich der ungenügenden Ortsrandeingrünung aber verbessern. Allerdings wird die höhere Bebauung als im Bestand eine stärkere Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild haben, insbesondere wenn die Eingrünung nur unzureichend erfolgt.

Insgesamt gesehen kommt es durch die Planung nicht zu erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

2.6 Menschliche Gesundheit

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

2.6.1 Erholung

2.6.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Dem Geltungsbereich und seinem Umfeld wurde im ABSP immerhin noch eine mittleres Naherholungspotenzial als Landschaftsausschnitt „nördliches Knoblauchsland um Großgründlach“ attestiert. Der Feldweg Richtung Boxdorf stellt eine bestehende Freiraumverbindung dar. Eine Nutzung dieses Landschaftsausschnittes besteht in Form der Feierabenderholung, wozu die Feldwege im Geltungsbereich und seinem Umfeld zum Spazierengehen, Joggen und zum Hundeauslauf genutzt werden.

Laut Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ besteht im Planungsbereich Großgründlach/ Reutles (Nr. 46), zu dem das Planungsgebiet zählt, derzeit eine ausreichende Versorgung mit öffentlicher Spielplatzfläche. Nächstgelegene Spielplätze (unter 200 m Laufentfernung) befinden sich nördlich der Straße „Hansengarten“ und östlich der Veitshöchheimer Straße.

Nach dem Gesamtstädtischen Freiraumkonzept (GFK) von 2013 beläuft sich aber das Defizit an öffentlichen Grünflächen in diesem Planungsbereich auf 2,9 ha womit eine entsprechende Unterversorgung verbunden ist. Es bestehen aber bereits Planungen der Stadt Nürnberg für ein „Entwicklungskonzept Multifunktionale Auenlandschaft Gründlachtal“ im Westen von Großgründlach, was dieses Defizit relativiert.

2.6.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Negative Auswirkungen der Planung auf die Erholungseignung des Gebietes für den Menschen sind nicht zu erwarten. Durch die zukünftigen Bewohner entstehen aber neue Bedarfe an öffentlichen Grün- und Spielflächen[2]. In der Planung sind im Quartier daher öffentliche Grünflächen vorgesehen.

Da ein Teil der Grünflächen die Funktion der Ortsrandeingrünung übernehmen (ca. 1.700 m²), sind weitere knapp 4.000 m² als Grün- und Spielfläche tatsächlich nutzbar. Der Bedarf an Spielplatz- und an öffentlichen Grünfläche gemäß des Baulandbeschlusses kann damit nach vollständiger Umsetzung des B-Plans gedeckt werden. Sollte die zentrale Grünfläche zunächst nicht zur Gänze umgesetzt werden können, verbliebe temporär ein Defizit von ca. 630 m² an öffentlicher Grünfläche, wobei der Bedarf an Spielplatzflächen komplett gedeckt werden könnte (vgl. Begründung zum B-Plan).

Wie bereits ausgeführt, besteht im Ortsteil derzeit auch nur ein geringes, rechnerisches Defizit an öffentlichen Grünflächen. Die Einbindung in die umgebende Landschaft (insbesondere Gründlachaue) ergeben ein anderes Nutzerverhalten der Bevölkerung als in innerstädtischer Lage.

Daher gehen mit der Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch – Erholung“ einher.

[2] Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 09.07.2009: Es sind Richtwerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen festgelegt: öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Geschosswohnungsbau: 20 m², öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Einfamilienhausgebiet 10 m²; davon jeweils Spielfläche pro Einwohner: 3,4 m². Grünzüge sollen eine Mindestbreite von 15 m nicht unterschreiten.

2.6.2 Lärm

2.6.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Auf das Planungsgebiet wirken Lärmimmissionen aus verschiedenen Quellen ein. Hieraus ergeben sich unterschiedlich starke Beeinträchtigungen für den Menschen. Über Grenz- bzw. Orientierungswerte die in einschlägigen Regelwerken vorgegeben sind, gibt es Maßgaben zur maximal zulässigen oder zu unterschreitenden Höhe des einwirkenden Lärms.

In der für die Bauleitplanung relevanten DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden für Wohngebiete tags Orientierungswerte von maximal 55 dB (A) und nachts von 45 dB(A) (Verkehrslärm) bzw. 40 dB (A) (Gewerbelärm) angegeben.

Für das Planungsgebiet sind hinsichtlich des Verkehrslärms in erster Linie nur die Erlanger Straße (B 4) und die Würzburger Straße relevant, da hier entsprechende Verkehrsstärken (DTV) zu verzeichnen sind. Es werden hier aber Abstände von 620 m Entfernung zur B 4 im Osten und ca. 400 m zur Würzburger Straße im Süden eingehalten.

Auswirkungen von Fluglärm im relevanten Umfang auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten. Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Lärmschutzbereiche der Fluglärmschutzverordnung Nürnberg (FluLärmV N) vom 09. September 2014.

Aufgrund nicht vorhandener Gewerbebetriebe gibt es keine Einwirkungen durch Gewerbelärm. Südwestlich des Planungsgebietes besteht an der Volkacher Straße 36 ein Aussiedlerhof. Tierhaltung ist dort aber bereits aufgegeben.

2.6.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Die Immissionen sind getrennt nach ihrer Herkunft (Verkehrs- und Gewerbelärmemissionen) zu betrachten, da unterschiedliche Orientierungs- und Grenzwerte gelten.

<u>Verkehrslärm</u>

Verkehrslärm emittierende Verkehrswege haben eine ausreichende Entfernung zum Plangebiet. Aufgrund dieser Entfernung ist eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Geltungsbereich aller Voraussicht nach nicht zu erwarten. Auch in der Lärmkartierung Bayern (LFU 2012) bleiben die gemittelten Immissionspegel dieser Verkehrstrassen bereits weit vor der Geltungsbereichsgrenze für L_{DEN} unter 55 dB(A) und für L_{night} unter 50 dB(A). Die Einhaltung des nächtlichen Orientierungswertes von 45 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet sollte ggf. noch gutachterlich geprüft werden.

Durch den Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes entstehen ebenfalls Lärmimmissionen für die Nachbarschaft, die aber im Rahmen des normalen Aufkommens für Wohngebiete liegen. Im weiteren Verfahren ist aber zu prüfen, welche verkehrsplanerischen Auswirkungen eine Realisierung einer Durchbindung der Volkacher Straße zur Würzburger Straße haben könnte, wie sie im Bebauungsplan Nr. 4174 festgesetzt ist. Diese Verkehrsmaßnahme könnte nämlich zu einer Verlagerung der Verkehrsströme in Großgründlach führen und den bisherigen Bereich deutlich stärker beeinträchtigen.

<u>Gewerbelärm</u>

Lärm aus gewerblichen Betrieben wirkt nicht auf den Geltungsbereich ein. Da auf dem Anwesen Volkacher Straße 36 keine landwirtschaftliche Nutzung mehr ausgeübt wird und dieses zur Bestandsbebauung an der Volkacher Straße (als schutzwürdige Wohnnutzung) geringere Abstände als die Neubebauung (ca. 75 m) aufweist, sind hier ebenfalls keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Zur Geltungsbereichsgrenze wird eine Entfernung von ca. 65 m eingehalten.

Bei Realisierung der Planung sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ hinsichtlich von Lärmeinwirkungen – vorbehaltlich des gutachterlichen Nachweises – zu erwarten.

2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Störfallvorsorge i.S.d. § 50 Abs. 1 BImSchG

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Achtungsabstandes (KAS-18) bzw. des angemessenen Sicherheitsabstandes (§ 3 Abs. 5c BImSchG) von Störfallbetrieben (Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG). Durch die Planungen sind Belange der bauplanrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Im Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt, von dem keine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle besteht.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Auswirkungen durch Katastrophen (z.B. überschwemmungsgefährdeter Bereich, Erdbebengebiet) zu rechnen ist.

2.7 Luft

2.7.1 Bestand und Bewertung der lufthygienischen Ausgangssituation

Der Bereich um Großgründlach befindet sich nicht in einer Kessellage und ist gut durchlüftet, so dass es aus klimatischen Gründen nicht zu einer erhöhten Anreicherung mit Luftschadstoffen kommen kann.

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist in Bezug auf Luftschadstoffe auch nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Kfz-Verkehr des umgebenden Straßennetzes (NO_2- und Feinstaubkonzentrationen) zu rechnen. Der Kfz-Verkehr im Stadtgebiet von Nürnberg ist mittlerweile aber der Hauptverursacher der Stickstoffdioxidbelastung in der Umwelt. Das Plangebiet war nicht unmittelbar Bestandteil der flächendeckenden Luftmessungen im Nürnberger Stadtgebiet in den Jahren 2002 bis 2011.[3]

Aktuelle Informationen zur lokalen Luftqualität sind aus der nächstgelegenen städtischen Luftmessstation am Flughafen Nürnberg zu extrapolieren. Die in ca. 3,5 km Entfernung südöstlich des Plangebietes liegende Luftmessstation „Flughafen Nürnberg“ weist für das Jahr 2013 keine Überschreitungen der Luftgrenzwerte der 39. BImSchV für die folgenden Luftschadstoffe aus:

- für Stickstoffdioxid wurde ein Jahresmittelwert von 20 µg/m³ ermittelt (Grenzwert: 40 µg/m3 als Jahresmittelwert);
- Die durchschnittliche jährliche Feinstaubkonzentration für PM10 liegt im Jahr 2013 mit 18 µg/m3 deutlich unter dem Immissionsgrenzwert von 40 µg/m³. Der höchste zulässige Tagesmittelwert (von 50 µg/m³) wurde nur an insgesamt 3 Tagen im Jahr 2013 überschritten. Zulässig sind 35 Überschreitungstage im Kalenderjahr.
- Die durchschnittliche Feinstaubkonzentration für $PM_{2,5}$ liegt 2013 mit 14 µg/m³ deutlich unter dem ab 2015 geltenden Immissionsgrenzwert von 25 µg/m³.

[3] vgl. Stadtentwässerung und Umweltanalytik in Nürnberg (SUN): Die Luftqualität in Nürnberg - Fünf Jahrzehnte Luftuntersuchungen in Nürnberg, Juli 2012

- Auch für die am Flughafen kontinuierlich gemessenen Luftschadstoffe Benzol und Kohlenmonoxid sind deutliche Unterschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV festzustellen.

Etwas anders stellt sich die lufthygienische Situation hinsichtlich Ozon an der Messstation Flughafen dar. Temporär treten im Frühjahr und im Sommer im Stadtrandgebiet von Nürnberg hohe Ozonkonzentrationen auf, die an einzelnen Tagen den Informationsschwellenwert der 39. BImSchV (von 180 µg/m^3 als Stundenmittelwert) überschreiten können. Im Kalenderjahr 2013 wurden an der Station Flughafen insgesamt 25 Ozontage gezählt (Tage mit Überschreitung des zulässigen 8-Stundenmittelwertes von 120 µg/m^3) . Insgesamt sind pro Kalenderjahr 25 Ozontage zulässig (als Mittelwert über 3 Kalenderjahre). Zusammenfassend sind für Ozon zwar erhöhte Spitzenkonzentrationen zu erwarten, über das gesamte Jahr gesehen sind aber in der Regel keine Grenzwertüberschreitungen der 39. BImSchV zu prognostizieren.

Für das Plangebiet 4651 „Volkacher Straße“ lässt sich trotz der Entfernung eine grundsätzlich mit der Situation an der Luftmessstation „Flughafen Nürnberg“ vergleichbare lufthygienische Situation ableiten. Es ist bezüglich der Luftqualität im Planungsbereich nach gutachterlicher Einschätzung zusammenfassend eine Vorbelastungssituation gegeben, die der üblichen regionalen Hintergrundbelastung mit Luftschadstoffen entspricht.

Gewerbebetriebe mit hinsichtlich der Lufthygiene relevanten Emissionsquellen bestehen im näheren Umfeld nicht. Da aktuell im ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen Volkacher Straße 36 keine Tierhaltung mehr betrieben wird, sind von dort auch keine Geruchsemissionen zu erwarten.

2.7.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Das Plangebiet liegt weder in einem Bereich mit besonderen Luftbelastungen, noch ist durch den zukünftigen Betrieb (insbesondere Hausbrand, aber auch Ziel- und Quellverkehr als motorisierter Individualverkehr) mit relevanten Auswirkungen auf die Lufthygiene zu rechnen.

Bezüglich des Schutzgutes Luft ist nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen durch die Planung zu rechnen.

2.8 Klima

Die Stadt Nürnberg liegt im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. Charakteristisch sind hohe Sommertemperaturen, vergleichsweise milde Winter und eine insgesamt geringe Niederschlagsmenge. Mit durchschnittlich 630 mm Niederschlag pro Jahr zählt Nürnberg zu den trockensten Gebieten Bayerns.

2.8.1 Bestand und Bewertung der klimatischen Ausgangssituation

Das Untersuchungsgebiet wird in der Klimafunktionskarte des Stadtklimagutachtens Nürnberg (GEO-NET UMWELTCONSULTING GmbH, Mai 2014) aufgrund des offenen Charakters als Ausgleichsraum mit einem sehr hohen mittleren Kaltluftstrom in westliche Richtung bewertet. Deswegen konnte auch der unmittelbar angrenzende Siedlungsbereich von Großgründlach als Wirkungsraum mit sehr günstiger bioklimatischer Situation bewertet werden. Im Kaltluftströmungsfeld ist erkennbar, dass die Kalt- und Frischluft über die Talzüge bis vom Nürnberger Reichswald her zuströmt.

Besondere Maßnahmen (außer der Freihaltung der Talzüge) zum Klimaschutz und zur Klimaanapassung waren daher bisher im Ortsrandbereich von Großgründlach nicht angezeigt und wurden auch nicht durchgeführt.

2.8.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Lokalklima

Es wurden im Stadtklimagutachten für das Plangebiet folgende Planungshinweise gegeben: „Freiflächen mit geringem Einfluss auf Siedlungsgebiete[4], geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung“ [5]

Das klimaökologische Konfliktpotenzial dieser Baufläche wurde im Stadtklimagutachten daher als „nicht vorhanden/gering“ eingestuft. Es wird zwar durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung örtlich zu geringfügigen Änderungen kommen, die sich aber nicht merklich auf die lokalklimatische Situation des Ortsteils Großgründlach auswirken werden. Der Talzug der Gründlach im Süden bleibt nach wie vor als wichtige Luftleitbahn in diesem Bereich frei.

Gehölzpflanzungen am Ortsrand und in den Hausgärten erhöhen in einigen Jahren den Anteil an Frischluft sogar.

In Bezug auf das Lokalklima wird es zu keinen erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen kommen.

Klimaschutz

Die Stadt Nürnberg hat sich mit Beschluss des Stadtrates vom 23.07.2014 das Ziel gesetzt, die CO_2-Emissionen Nürnbergs bis 2020 gegenüber den Werten von 1990 bis 2030 um 50% und 2050 um 80% zu reduzieren. Bei Neubauten sind einschlägige Vorschriften (EnEV, EEWärmeG) zu beachten, die eine Reduzierung des Energieverbrauchs und eine Einsparung von CO_2-Emissionen zum Ziel haben, wie durch die Vorgabe entsprechender Energiestandards oder die Nutzung erneuerbarer Energien. Nach dem Beschluss des Umweltausschusses vom 23.01.2013 sollen in Bebauungsplanverfahren grundsätzlich Energiekonzepte mit dem Ziel, eine CO_2-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen, erstellt werden.

Eine Erhöhung von Verbrauchsquellen durch den Neubau belastet die CO_2-Bilanz Nürnbergs nur dann nicht, wenn effektive Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Emissionen und des Energiebedarfes getätigt werden. So kann beispielsweise durch eine sinnvolle Gebäudestellung die Solarenergie aktiv und passiv optimal genutzt werden. Zum bisherigen Planungsstand gibt es noch keine Aussagen zur Energie- und Wärmeversorgung des Gebietes. Ein Energiekonzept ist daher noch zu erstellen.

Eine kompakte Bauweise der Neubauten und eine Ausführung mit Flachdächern führen zu einem guten Oberflächen/Volumenverhältnis und würden damit dem Gedanken des Klimaschutzes Rechnung tragen. Das Aufheizen der Oberflächen sowie die Wärmeabgabe aus den Gebäuden könnte durch angepasste Planung minimiert werden. Dachbegrünung wirkt sich darüber hinaus klimatisch positiv aus.

Durch die Schaffung der Wohnflächen wird außerdem mit einem höheren Verkehrsaufkommen (Ziel- und Quellverkehr) zu rechnen sein. Das Plangebiet verfügt zwar über die

[4] Diese Bewertung ist hinsichtlich belasteter und überwärmter Siedlungsbereiche zu interpretieren, da die Freiflächen hier klimatisch sehr wohl eine Bedeutung haben.
[5] GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten Nürnberg, Mai 2014

Bushaltestelle „Hansengarten“, die von drei Buslinien angefahren wird, diese verkehren aber nur in eine Richtung und bedingen somit ein häufigeres Umsteigen. Es ist daher auf alle Fälle mit einer zusätzlichen Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zu rechnen, der wiederum CO_2-Emissionen mit sich bringt. Inwieweit die derzeit betriebenen Anstrengungen zur Reduzierung der Fahrzeugemissionen messbare Ergebnisse bringen, bleibt abzuwarten.

Für den Klimaschutz können gerade bei der Energie- und Wärmeversorgung des Gebietes sinnvolle Maßnahme zur Reduzierung von CO_2-Emissionen ergriffen werden, so dass erheblich nachteilige Beeinträchtigungen vermieden werden könnten. Diese sind im weiteren Planverfahren zu konkretisieren.

Klimaanpassung

Aufgrund der allgemein zu erwartenden klimatischen Veränderungen[6] sind bereits ohne Planung Auswirkungen auf das Gebiet zu erwarten. Die Klimaänderungen betreffen vor allem eine Zunahme von heißen und trockenen Sommern und Extremwetterlagen. Durch die Planung werden neue Bauflächen geschaffen, aber auch Grünflächen im Baugebiet und dessen Rand. So kann bspw. die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern aufgrund der Schattenwirkung und der Temperatursenkung durch Verdunstung über die Blattmasse, negative Auswirkungen des Klimawandels mindern.

Die mit der Planung verbundenen Maßnahmen zur Schaffung von Grünflächen und Gehölzpflanzungen stellen sinnvolle Maßnahmen als Reaktion auf den Klimawandel dar, so dass es nicht zu erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima kommt. Die Maßnahmen sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

2.9 Abfall

Abfälle entstehen hier betriebsbedingt durch den Konsum der künftigen Einwohner im Gebiet als Hausmüll. Nähere Angaben zu Art und Menge der durch die Realisierung der Planung erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sind, soweit möglich, im weiteren Verfahren nachzureichen sowie im weiteren Planungsprozess zu beachten. Gefährliche Abfälle entstehen beim künftigen „Betrieb“ keine.

Aktuell ist nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen der Planung in Bezug auf Abfälle zu rechnen.

2.10 Kultur- und Sachgüter

2.10.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Im Geltungsbereich sind keine Bau- und Kulturdenkmäler bekannt, auch keine Bodendenkmäler (Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas, Abruf am 05.11.2019). Aufgrund verschiedener Funde um Großgründlach sind aber grundsätzlich frühgeschichtliche Funde nicht auszuschließen.

[6] Für den Raum Nürnberg ist mit einer weiteren Zunahme der Sommertage (Tageshöchsttemperatur 25 °C oder darüber) bis zum Jahr 2100 von heute 50 auf bis zu 100 Tagen auszugehen. Für die sog. heißen Tage (Tageshöchsttemperatur 30 °C oder darüber) wird etwa eine Verdoppelung von derzeit ca. 12 Tage auf bis zu 23 Tage angenommen (vgl. hierzu auch das statistische Regionalisierungsmodell WETTREG 2012, VETTER & WEINBERGER 2012).

Als Sachgüter befindet sich im Planungsgebiet das Buswartehäuschen an der Volkacher Straße, sowie verlegte Infrastrukturleitungen.

2.10.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Auswirkungen auf Kulturgüter können ausgeschlossen werden.

Das Buswartehäuschen an der Volkacher Straße kann entweder in die Planung integriert werden oder es erfolgt eine ortsnahe Verlegung der Bushaltestelle bei der eine Versetzung problemlos möglich wäre. Dies ist im weiteren Verfahren zu klären. Gleiches gilt für die verlegten Sparten.

Die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter werden als nicht erheblich nachteilig eingestuft.

2.11 Wechselwirkungen

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen auch das Wirkungs-/Prozessgefüge zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes. Darüber hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Es werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen durch die Planung auf Wechselwirkungen gesehen.

3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbelange im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hier also auch eine zeitliche Komponente berücksichtigt (z.B. Entwicklungspotential einer Biotopfläche in den nächsten Jahren).

Bei der Nullvariante würde die derzeitige Nutzung als Ackerflächen aufgrund der günstigen Standortbedingungen und der Knappheit an landwirtschaftlich nutzbaren Flächen weiterhin aufrechterhalten. Da dies in ähnlicher Intensität (Dünger- und Pestizidgaben) wie bisher geschieht, gibt es kein besonderes Entwicklungspotenzial für diese Flächen. Die Nullvariante entspricht daher der Ausgangssituation.

4 Kumulative Auswirkungen zusammen mit anderen Planungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4651 ist nicht isoliert, sondern in Zusammenhang mit weiteren Planungen im Umfeld, die zu kumulativen Auswirkungen[7] führen können, zu betrachten. Zu erwarten ist, dass sich die Auswirkungen der einzelnen Planvorhaben gegenseitig beeinflussen. Die Wirkungen können sich dabei auch steigern bzw. verstärken.

Im Umfeld von Großgründlach wurden jüngst der Bebauungsplan Nr. 4612 „Östlich der Brucker Straße rechtsverbindlich und folgende befinden sich noch in der Aufstellung:

- Bebauungsplanverfahren Nr. 4575 „Schmalau Ost“
- Bebauungsplanverfahren Nr. 4627 „Boxdorf Nordost“ und hieraus entwickelt
  - Bebauungsplanverfahren Nr. 4631 „Boxdorf Nordost I“

[7] gemäß Anlage 1 Nr. 2 b) ff) BauGB n.F. ist die Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete zu beschreiben

In allen Fällen wird es hier zu weiteren Inanspruchnahmen von Fläche und Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere kommen. Insbesondere der Lebensraum bodenbrütenden Vogelarten wird in allen Fällen weiter eingeengt. Während bei der alleinigen Umsetzung des B-Plan Nr. 4651 die Bewältigung der Folgen auf das Schutzgut Tiere noch als bewältigbar angesehen wird, so betreffen die anderen Verfahren eine höhere Anzahl an Brutpaaren bodenbrütender Arten. Insofern sind kumulative Effekte zu erwarten, zu denen der B-Plan Nr. 4651 aber nur in geringem Umfang beiträgt.

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Den Umgang mit nachteiligen Umweltauswirkungen regeln verschiedene, eigenständige Rechtsinstrumente. Die angewandten Bewertungskriterien und die betrachteten Schutzgüter/Umweltbelange sind dabei nicht deckungsgleich. Die Umweltprüfung ermittelt als Trägerverfahren die voraussichtlichen Umweltauswirkungen für alle Belange des Umweltschutzes und stellt das Ergebnis im Umweltbericht dar. Durch die Anwendung verschiedener Instrumente können sich jedoch unterschiedliche Rechtsfolgen ergeben.

Die Umsetzung der Maßnahmen hängt davon ab, in welchen Umfang diese in die Planung einfließen können. Die nachfolgende Aufstellung stellt daher nur eine mögliche Auswahl denkbarer Maßnahmen dar. Dezidierte Maßnahmen sind dann im Rahmen des weiteren Verfahrens zu prüfen und verbindlich festzusetzen.

Tabelle 2: Instrumente des Umweltrechtes

Rechtsinstrument	**Umweltbelange**	**Rechtsfolgen**
BauGB[8] Umweltprüfung	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und gem. § 1a BauGB n.F.	Abwägungsrelevanz / Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, welche durch die Realisierung der Planung entstehen, sind im Umweltbericht darzustellen.
BNatSchG[9]		
(Eingriffsregelung) gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 15 und 18 BNatSchG	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Abwägungsrelevanz und konkrete Entscheidung über Vermeidung und Ausgleich
Artenschutz / saP[10]	Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG, ggf. naturschutzrechtliche Voraussetzungen für Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG; Einschlägigkeit des § 18 BNatSchG i.V.m. BauGB	Je nach Ergebnis: CEF[11]-/FCS[12]-Maßnahmen; wenn diese nicht möglich oder nicht funktionierend, dann Beurteilung durch die Höhere Naturschutzbehörde (Reg. von Mittelfranken), ob Ausnahmetatbestand gegeben oder nicht; bei Nicht-Regelbarkeit des speziellen Artenschutzes ist der Bauleitplan rechtlich nicht vollziehbar.

[8] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

[9] Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

[10] saP = spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Bauleitplanung

[11] CEF = Continuous Ecological Functionality, d.h. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion

[12] FCS = Favourable Conservation Status, d.h. Maßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

Rechtsinstrument	Umweltbelange	Rechtsfolgen
FFH-/SPA – Verträglichkeits-abschätzung / ggf. -prüfung	Beeinträchtigung der Erhaltungs-ziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischen Vogelschutzgebieten gem. § 32 BNatSchG	Je nach Ergebnis Abwägungsrelevanz, Beurteilung durch die Höhere Naturschutzbehörde (Reg. von Mittelfranken), ob ausnahmsweise Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Planung gegeben ist.

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) der (erheblichen) nachteiligen Umweltauswirkungen können die Eingriffsschwere mindern und sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Tabelle 3: Konfliktmindernde Maßnahmen (* Art der Maßnahme: Vm Vermeidung, Vr Verringerung, A Ausgleich)

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**vorgeschlagene Maßnahme**	Nr. (Art*)	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umwelt-belang(e)	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textliche/ zeichnerische Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)
Versiegelung bzw. Verlust von Boden	• Wasserdurchlässige Befestigung von Wegen und Plätzen	Vr	Boden, Wasser	Textliche Festsetzung
	• Begrünung und gärtnerische Anlage der Tiefgaragendecken und unterbauten Bereiche	Vr	Boden, Wasser	Textliche Festsetzung
	• Dachbegrünung bei Flachdächern	Vr	Wasser, Klima, Luft	Textliche Festsetzung
Abflussverschärfung und Verringerung der Grundwasserneubildung	• Wasserdurchlässige Befestigung von Wegen und Plätzen	Vr	Boden, Wasser	Textliche Festsetzung
	• Gedrosselte Ableitung von Oberflächenwässern in die Vorflut	Vr	Boden, Wasser	Textliche Festsetzung
	• Begrünung und gärtnerische Anlage der Tiefgaragendecken und unterbauten Bereiche	Vr	Boden, Wasser	Textliche Festsetzung
	• Dachbegrünung bei Flachdächern	Vr	Wasser, Klima, Luft	Textliche Festsetzung
Störung von Vogelbruten, Gefahr der Tötung oder des Verlusts von Gelegen	• Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit	Vm	Tiere, biologische Vielfalt	Regelung im StbV
Verlust von Lebensraumstrukturen und Habitatelementen	• Umsetzung artenschutzrechtlich ggf. erforderlicher CEF-Maßnahmen (Schaffung von Ersatzlebensräumen)	Vm, A	Tiere, biologische Vielfalt	Regelung im StbV, textliche Festsetzung
Neubebauung und -versiegelung führt zu einer Veränderung des Lokalklimas	• Durchgrünung des Baugebietes, Begrünung und gärtnerische Anlage der Tiefgaragendecken und (halb-)öffentlicher Freiflächen	Vr	Klima, Pflanzen, Tiere	Textliche und/oder zeichnerische Festsetzung
	• Extensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung	Vr	Wasser, Klima, Luft	Textliche Festsetzung

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**vorgeschlagene Maßnahme**	Nr. (Art*)	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang(e)	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textliche/ zeichnerische Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)
Erhöhter CO_2-Ausstoß durch Verkehr und Hausbrand	• Durchgrünung der Freiflächen mit Bäumen	Vr	Klima, Luft, Pflanzen, Tiere	Textliche und/oder zeichnerische Festsetzung
	• Reduzierung des Primärenergiebedarfs (Erstellung Energiekonzept)	Vm, Vr	Klima	Regelung im StbV
Auswirkungen zukünftig zu erwartender Klimaveränderungen[13]	• Schaffung von Schattenplätzen/-zonen in den (halb-) öffentlichen Freiräumen	Vr	Klima	Textliche und/oder zeichnerische Festsetzung
	• Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen zur Schaffung von Versickerungsflächen	Vr	Boden, Wasser	Textliche Festsetzung
	• Ausschluss dunkler Fassadenfarben und Verwendung heller Baumaterialien auf Straßen und Plätzen (Albedo-Effekt)	Vr	Klima	Textliche Festsetzung
	• Extensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung	Vr	Wasser, Klima, Luft	Textliche Festsetzung
Gesundheitliche Belastungen durch Aufheizung des Baugebietes	• Realisierung von Klimaanpassungsmaßnahmen s.o.	Vr	Mensch (Gesundheit), Klima	Textliche Festsetzung
Zunahme von Luftschadstoffen durch Verkehr	• Durchgrünung der Freiflächen mit Bäumen	Vr	Klima, Luft, Pflanzen, Tiere	Textliche und/oder zeichnerische Festsetzung
	• Gute Anbindung an den ÖPNV zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV)	Vm, Vr	Klima, Luft	-
	• Bereitstellung von Ladeeinrichtungen für E-Bikes und Elektroautos	Vr	Klima, Luft	Regelung im StbV
Überprägung des Ortsrandes	• Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern am Ortsrand	Vr	Pflanzen, Tiere, Landschaft	Textliche und/oder zeichnerische Festsetzung
Erhöhung der Bedarfe an Freiflächen im Planungsbereich 46 (Großgründlach/ Reutles)	• Schaffung neuer, öffentlicher Grünflächen	A	Mensch (Erholung)	zeichnerische Festsetzung

Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses sind verschiedene dieser konfliktmindernden Maßnahmen realisierbar. Durch eine geschickte Lenkung lassen sich erhebliche Konflikte vermeiden und die Eingriffe mindern. Eine Vielzahl der in Tabelle 3 aufgeführten Maßnahmen ist für mehrere Schutzgüter gleichzeitig wirksam (= Wechselwirkungen).

[13] Es handelt sich hierbei nicht um unmittelbare Auswirkungen, die durch die Planung entstehen, aber um zu erwartende Änderungen, auf die die Planung reagieren muss.

5.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

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

Im Gebiet sind auch weder gemäß Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützte Biotope, im ABSP als bedeutsam ausgewiesene Lebensräume noch Biotope der Stadtbiotopkartierung vorhanden.

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

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs muss noch im Laufe des Verfahrens erfolgen. Hierbei kommt Anlage 2 der Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (KostenErstS, Stand: 21.07.2006) zur Anwendung. Zunächst werden die betroffenen Biotoptypen flächenmäßig erfasst, in einer Karte dargestellt (siehe Anhang) und den nach der Anlage 2 der KostenErstS vorgegebenen „ökologischen Wertfaktoren (Bestand)“ zugeordnet. Aus der Multiplikation der Fläche (in m²) und dem Wertfaktor ergibt sich der Bestandswert der Fläche.

Die Ermittlung des Planungswertes erfolgt erst bei Vorliegen konkreter zeichnerischer Festsetzungen im weiteren Verfahren. Ein eventuelles Kompensationsdefizit wäre dann durch entsprechende Maßnahmen auf geeigneten Flächen auszugleichen. Dieses kann voraussichtlich zusammen mit dem erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich gedeckt werden, der noch im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ermittelt wird (siehe Kapitel 5.2). Konkrete Ausgleichsflächen sind im Laufe des Verfahrens zu benennen.

5.2 Europäischer und nationaler Artenschutz

Aufgrund der Anforderungen des § 44 BNatSchG (und den diesbezüglichen Empfehlungen der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Mittelfranken) wird im Interesse der Rechtssicherheit der Planung die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) empfohlen. Im Rahmen der saP wird umfassend und systematisch ermittelt, ob die Planung auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse, insbesondere das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG, treffen könnte.

Die Verbote treten zwar erst direkt mit Realisierung eines Vorhabens ein, allerdings muss im Rahmen der Bauleitplanung bereits geprüft werden, ob die Umsetzung eines Bebauungsplanes aus artenschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Ein Bebauungsplan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen. Eine Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im B-Planverfahren ist nicht möglich.

Auswirkungen auf geschützte Tierarten treten für bodenbrütende Vogelarten auf. Aufgrund des Lebensraumpotentials können Vorkommen anderer planungsrelevanter Tierarten (insbesondere deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten) im Geltungsbereich ausgeschlossen werden (siehe Kapitel 2.4.2). Für Pflanzenarten, für die der spezielle Artenschutz relevant ist, gibt es im Geltungsbereich keine geeigneten Stand- bzw. Wuchsorte.

Für die bodenbrütenden Vogelarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. innerhalb des Einwirkungsbereichs (Umfeld von 150 m), werden vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Für den Fall, dass diese nicht im räumlichen Zusammenhang (hier: Knoblauchsland) realisierbar sind, sind auch FCS-Maßnahmen

(Maßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen) in einem weiteren räumlichen Umgriff zu erwägen. Umfang und Ausgestaltung der Maßnahmen sind in dem noch zu erstellenden Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu erarbeiten.

6 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der oben genannten Gebiete des Schutzgebietssystems NATURA 2000 sind von der Planung nicht betroffen.

Nächstgelegenes FFH-Gebiet ist das Gebiet DE 6432-301 „Sandheiden im mittelfränkischen Becken“, das ca. 2,2 km entfernt in nordöstlicher Richtung liegt, sowie das Gebiet DE 6432-371 „Irrhain“ in ca. 2,8 km Entfernung in südöstlicher Richtung. Der „Irrhain“ ist einer der besterhaltenen Eichenhaine am Westrand des Sebalder Reichswaldes und wichtiger Lebensraum für den Eremit (*Osmoderma eremita*). Die Lebensraumtypen des „Irrhains“ und der „Sandheiden im mittelfränkischen Becken“ stehen in keinem funktionalen Zusammenhang zu den im Geltungsbereich vorkommenden Nutzungstypen des intensiv genutzten Ackerlandes.

Das europäische Vogelschutzgebiet DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ liegt knapp 1,0 km entfernt in nordöstlicher Richtung. Auch hier können Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele wegen fehlender funktionaler Beziehungen ausgeschlossen werden.

Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten durch die Planung sind somit nicht zu erwarten. Damit ist auch die Aufstellung im beschleunigten Verfahren möglich.

7 Geprüfte Alternativen

Die Prüfung einer Standortalternative ist nicht erfolgt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg weist die Fläche als Wohnbaufläche aus. Weiterhin können die bestehenden Verkehrsanbindungen über die Volkacher Straße genutzt werden, wodurch eine zusätzliche Versieglung von Fläche durch benötigte Zufahrtswege vermieden wird. Zudem wäre ein Eingriff auch an anderer Stelle nicht zu vermeiden gewesen.

Die Stadt Nürnberg prüft aber generell Möglichkeiten der Innenentwicklung (Konversionsflächen, Nachverdichtung etc.) und vollzieht diese auch soweit möglich. Da damit aber die bestehende Nachfrage nach Wohnflächen in der Stadt Nürnberg nicht gedeckt werden kann, ist auch die zügige Entwicklung der im FNP gesicherten, noch nicht baureifen Flächen erforderlich. Dies wurde bereits im Bericht „Mobilisierung von Wohnbauflächen“ an den Stadtplanungsausschuss am 09.02.2012 dargelegt. Daher ist auch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Umfang des im FNP dargestellten Bereichs erforderlich. Es werden nur im erforderlichen Maße landwirtschaftliche Flächen umgenutzt.

Es fanden aber auch innerhalb des Geltungsbereichs im Zuge der Erstellung des Rahmenplanes Prüfungen verschiedener Varianten statt, die sich hinsichtlich baulicher Dichte, Haustypen, Erschließung und Bereitstellung öffentlicher Grünflächen sowie des Umfangs der Ortsrandeingrünung unterschieden. Im Ergebnis wurde eine Variante mit wenig aufwändiger Erschließung und ausreichender Eingrünung des Ortsrandes gewählt, die auch aus städtebaulicher Sicht mit der vorhandenen Siedlungsstruktur von Großgründlach kommuniziert.

Insofern fanden umweltrelevante Belange auf dieser Ebene bereits eine erste Berücksichtigung. Weiterhin schlägt der Umweltbericht konfliktmindernde Maßnahmen vor (siehe Kapitel 5), die zur Vermeidung, Verringerung und/oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen im weiteren Verfahren vom Verfahrensträger nach Möglichkeit umzusetzen bzw. in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

8 Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht gemäß Anlage 1 des BauGB n.F. soll den aktuellen Zustand des Plangebietes (Basisszenario) und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschreiben und bewerten. Auch die Entwicklung der einzelnen Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, Kapitel 3) soll ermittelt und bewertet werden.

Der vorliegende 1. Fassung des Umweltberichtes wurde vom Büro Grosser-Seeger & Partner, Nürnberg, erstellt und wird vom Umweltamt der Stadt Nürnberg fachlich geprüft werden. Es werden Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht (Kapitel 2) und Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt (Kapitel 5).

Folgende Informationsquellen wurden für den ersten Entwurf des Umweltberichtes herangezogen (die genannten Datengrundlagen liegen dem Verfasser vor bzw. wurden von der Stadt Nürnberg zur Verfügung gestellt):

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
- Stadtklimagutachten (GEO-NET Umweltconsulting GmbH 2014)
- Klimafahrplan Nürnberg 2010-2050 (2014)
- Handbuch Klimaanpassung (2012)
- Masterplan Freiraum
- Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg (bgmr Landschaftsarchitekten 2013)
- Entwicklungskonzept „Multifunktionale Auenlandschaft Gründlachtal“ (wgf Landschaft, Nürnberg, 17.05.2019)
- Stadtbiotopkartierung (2008)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg (1996)
- Artenschutzkartierung Bayern (ASK-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, LfU), Kartenblatt TK 6432, Abfrage am 30.04.2019)
- IVL, Revierkartierung besonders wertgebender Vogelarten mit Fokus auf Bodenbrüter im Bereich Großgründlach, BP Volkacher Straße, September 2018
- Bay. Geologisches Landesamt: Geologische Karte 1 : 50.000 Nürnberg-Fürth-Erlangen und Umgebung (1977) bzw. UmweltAtlas Bayern (Zugriff 13.04.2018)
- Schulze und Lang, Geotechnischer Vorbericht, G070318C, 18.05.2018
- Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg (2017)
- Strategische Lärmkarte LfU 2012 (Straßenlärm) bzw. UmweltAtlas Bayern (Zugriff 13.04.2018)
- Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz (erstellt von ACCON GmbH, vom Stadtrat beschlossen am 28.10.2015)
- 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet der Stadt Nürnberg (2017)
- Ortsbegehung (Erfassung Biotop-/Nutzungstypen) am 17.03.2018

Mehrere Fachgutachten werden derzeit erarbeitet, lagen zum Zeitpunkt der Erstellung des Umweltberichtes aber noch nicht vor (z.B. saP, Entwässerungskonzept, Fachgutachten zum Schallschutz etc.). Diese sind im weiteren Planverfahren noch zu erstellen bzw. an den Rechtsplan des Bebauungsplanes anzupassen.

Aussagen in diesem Umweltbericht wurden daher aufgrund der vorliegenden Grundlagendaten und Erkenntnisse (siehe oben) getroffen, soweit dies zum jetzigen Zeitpunkt möglich war. In einigen Bereichen konnten derzeit nur Annahmen getroffen werden. Dies betrifft unter anderem den Umgang mit Niederschlagswasser. Hierzu ist erst die Planung zu konkretisieren bzw. sind entsprechende Untersuchungen (z.B. Entwässerungskonzept) abzuwarten. Auf etwaige Unwägbarkeiten oder methodische Schwierigkeiten wird ergänzend bei den einzelnen Schutzgütern eingegangen.

Im Hinblick auf die Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind die Ergebnisse des Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu berücksichtigen.

9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB n.F. sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel dieser Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener Auswirkungen und ggf. das Ergreifen von Abhilfemaßnahmen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gemäß § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB n.F. und von Maßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB n.F. (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung). Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht darzustellen. Die gemeindliche Überwachung ist jedoch nicht auf die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen beschränkt.

Für zahlreiche Umweltauswirkungen bestehen in Deutschland bereits engmaschig fachgesetzliche Überwachungs- und Kontrollverfahren. Diese können im Rahmen des Monitorings von der Gemeinde für die Überwachung genutzt werden. Die Fachbehörden sind dabei gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Gemeinde über ihnen vorliegende Informationen über erhebliche Umweltauswirkungen eines Bauleitplanes zu unterrichten.

Im Rahmen der allgemeinen Bauaufsicht ist auf die Einhaltung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu achten. Dies betrifft auch Festsetzungen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.

Nachteilige Umweltauswirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten des Bauleitplans bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können nicht systematisch und flächendeckend permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Nürnberg ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden bzw. der Bürger über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen.

Zum derzeitigen Planungsstand werden Monitoringmaßnahmen voraussichtlich nur aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlich werden.

10 Zusammenfassung

Für den B-Plan Nr. 4651 soll im Ausschuss für Stadtplanung (AfS) ein Aufstellungsverfahren eingeleitet werden. Der Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 3,3 ha auf und umfasst neben landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen auch Teile der angrenzenden Verkehrsflächen (insbesondere Volkacher Straße). Der vorliegende Umweltbericht (1. Fassung) stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F. dar.

Aufgrund der Fläche des Bebauungsplanes und der möglichen Bebauung bzw. Versiegelung von Flächen, sind die Auswirkungen für die Schutzgüter Fläche und Boden erheblich nachteilig. Die Schutzgüter sind durch direkten Flächenentzug betroffen, sowie eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Die Überbauung und Versiegelung führt aber zu Einschränkungen der Grundwasserneubildung. Die Grundwasserneubildungsrate ist jedoch im Plangebiet aufgrund der stauenden Schichten nicht sehr hoch. Da die Gebäudekörper aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände in den Grundwasserkörper einbinden, können Beeinträchtigungen derzeit nicht gänzlich ausgeschlossen weden. Die Bewertung, ob erheblich nachteilige Auswirkungen auftreten kann abschließend erst im weiteren Planungsprozess geklärt werden.

Im Geltungsbereich befinden sich überwiegend nur intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, Gehölzbestand ist keiner vorhanden. Es befinden sich hier auch keine geschützten Lebensräume nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG. Für das Schutzgut Pflanzen sind daher keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Aufgrund möglicher und schon nachgewiesener Vorkommen bodenbrütender Vogelarten im Geltungsbereich und seines Umfeldes kann eine Betroffenheit dieser Arten gegeben sein. Innerhalb des Geltungsbereichs brütete 2018 nur ein Feldlerchen-Brutpaar. Ein weiteres sowie ein Rebhuhn-Brutpaar befinden sich aber im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes. Da die Auswirkungen auf die bodenbrütenden Vogelarten grundsätzlich ausgeglichen werden können, sind für das Schutzgut Tiere voraussichtlich keine erheblich negativen Auswirkungen zu besorgen. Dies betrifft unmittelbar auch die Bewertung des Schutzguts biologische Vielfalt, da Auswirkungen auf die Tierwelt gleichzeitig auch die Biodiversität betreffen.

Aktuell ist der Ortsrand von Großgründlach im Bereich des Plangebietes nur ungenügend ausgebildet. Durch die Schaffung einer neuen Ortsrandeingrünung im Rahmen der Planung kann sich diese Situation sogar verbessern. Für das Schutzgut Landschaft gibt es daher keine erheblich nachteiligen Auswirkungen.

Für das Schutzgut Mensch in Form der menschlichen Gesundheit sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu befürchten. Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind nach ersten Einschätzungen nicht relevant, eine Detailprüfung steht aber auch hier aus.

Die Schutzgüter Klima und Luft sind durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Die Planung führt zwangsweise zu einer Veränderung der örtlichen Situation, aufgrund günstiger lokalklimatischer Ausgangsvoraussetzungen greifen diese aber nicht in einem relevanten Umfang.

Abfälle entstehen im künftigen Baugebiet im Rahmen des üblichen Konsums der Hausgemeinschaften als Hausmüll sowie Wertstoffe in den entsprechenden Fraktionen.

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, Sachgüter (Buswartehäuschen, Infrastrukturleitungen) können in die Planung integriert werden.

Tabelle 4: Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen des B-Plans auf die Schutzgüter

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)
Fläche	**erheblich nachteilig**	
Boden	**erheblich nachteilig**	
Wasser	noch nicht möglich	Entwässerungskonzept
Pflanzen	nicht erheblich nachteilig	
Tiere	(voraussichtlich) nicht erheblich nachteilig	saP
Biologische Vielfalt	(voraussichtlich) nicht erheblich nachteilig	
Landschaft	nicht erheblich nachteilig	
Menschliche Gesundheit		
• Erholung	nicht erheblich nachteilig	
• Lärm	(voraussichtlich) nicht erheblich nachteilig	Schallschutzgutachten
• Störfallvorsorge	nicht betroffen	
Luft	nicht erheblich nachteilig	
Klima	nicht erheblich nachteilig	Energiekonzept
Abfall	nicht erheblich nachteilig	
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich nachteilig	
Wechselwirkungen	nicht erheblich nachteilig	

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind für alle Schutzgüter möglich und erforderlich. Diese sind im Laufe des Verfahrens noch genau festzusetzen.

Aufgrund der Entfernungen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zum Europäischen Vogelschutzgebiet DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald" und zu den FFH-Gebieten DE 6432-301 „Sandheiden im mittelfränkischen Becken" und DE 6432-371 „Irrhain" sind keine Auswirkungen auf diese Gebiete des Netzes NATURA 2000 zu erwarten.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung sind im weiteren Verfahren Fachgutachten noch zu ergänzen bzw. anzupassen. Dies betrifft insbesondere die Bereiche Entwässerung und auch den Artenschutz (saP).

Der Umweltbericht ist im weiteren Verfahren fortzuschreiben.

Für die Richtigkeit
Nürnberg, 11.11.2019

Dipl.-Ing. Daniela Bock MBA
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Inhaber

11 Anhang

Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Grund und Boden, Fläche, Wasser

§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013:
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Gemäß dem Grundsatz des LEP sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):
Die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

ABSP der Stadt Nürnberg:
Eine Reihe von Bodenschutzzielen ist hier formuliert. Insbesondere sollen ökologisch wertvolle Bereiche von Versiegelung freigehalten werden.

§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG):
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Des Weiteren gibt die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg der Versickerung von Niederschlagswässern bzw. deren sonstiger alternativer Ableitung den Vorrang. Mit Einführung des getrennten Gebührenmaßstabs für Niederschlagswasser und Abwasser seit 01.01.2000 wird dies auch in der entsprechenden Gebührensatzung berücksichtigt.

Stadtratsbeschluss vom 27.06.2012:
Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (InSEK) „Nürnberg am Wasser“ beinhaltet Leitlinien für künftige gesamtstädtische Planungen und Konzepte in Bezug auf die Gemeinschaftsaufgabe Wasser.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2013 und des Stadtplanungsausschusses vom 07.11.2013:
Die Stadtverwaltung prüft in jedem Bauleitplanverfahren, der eine Neubauplanung vorsieht (einschließlich Konversionsflächen) die Möglichkeiten und die Realisierbarkeit eines nachhaltigen Umgangs mit und einer ortsnahen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers.

Artenschutz und Biologische Vielfalt

Die Rechtsvorgaben für den speziellen Artenschutz sind in den §§ 44 u. 45 BNatSchG geregelt. Aussagen zum NATURA 2000-Konzept der EU finden sich in den §§ 31 bis 36 BNatSchG. Die Rechtsgrundlagen zum speziellen Artenschutz unterliegen nicht der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung (siehe auch Kapitel 5.2).

Die *Bayerische Biodiversitätsstrategie,* beschlossen vom Bayerischen Ministerrat am 1.04.2008, nennt u.a. folgenden Handlungsschwerpunkt: Berücksichtigung der Aspekte des Artenschutzes und des Biotopverbunds sowie des Ziels der Erhaltung von Gebieten mit hoher biologischer Vielfalt bei der Tras-

sierung von Verkehrswegen und der Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen.

Natur und Landschaft

Nach § 1 BNatSchG ist die biologische Vielfalt dauerhaft zu sichern. Die §§ 23 bis 29 BNatSchG treffen Aussagen zum Schutz bestimmter Flächen und einzelner Bestandteile der Natur. In § 20 BNatSchG ist das Ziel festgesetzt, mind. 10% der Landesfläche als Netz verbundener Biotope zu sichern. Der Biotopverbund dient u.a. der dauerhaften Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Menschliche Gesundheit: Lärm, Luft, Grün- und Freiraum, Erholung, Störfallvorsorge

DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau):
gibt aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Orientierungswerte vor.

16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung):
legt Grenzwerte für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen fest.

§ 47d BImSchG (Lärmaktionsplan):
Auf Basis der Strategischen Lärmkarten hat die Stadt Nürnberg einen Lärmaktionsplan (LAP) erstellt, der am 27.01.2016 in Kraft getreten ist. Der LAP soll die Lärmprobleme und -auswirkungen regeln und die ruhige Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms schützen.

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm): dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor sowie der Vorsorge gegen schädliche(n) Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die als (nicht) genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des BImSchG (Zweiter Teil) unterliegen im bau-/immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie bei Nachbarschaftsbeschwerden. Sie legt u.a. gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Anlagenlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der TA Lärm bestimmen die Grenze der Abwägung für Gewerbe- bzw. Anlagenlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind.

18. BImSchV (Achtzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Sportanlagenlärmschutzverordnung): gilt für Errichtung, Beschaffenheit und Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden und einer Genehmigung nach BImSchG nicht bedürfen. Sie legt gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Sportlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung bestimmen die Grenze der Abwägung für Sportlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind. In Bayern soll die 18. BImSchV auch für Freizeitlärm (ausgenommen traditionelle Volksfeste und Kirchweihen) Anwendung finden.

Freizeitlärmrichtlinie LAI (Länderausschuss für Immissionsschutz, Stand März 2015): dient als Erkenntnisquelle und gibt Hinweise zur Beurteilung von Freizeitanlagen bzw. Grundstücken, die nicht nur gelegentlich für Freizeitgestaltung bereitgestellt werden, bezüglich der Unvermeidbarkeit und Zumutbarkeit von Freizeitlärm. Die Freizeitlärmrichtlinie soll in Bayern nur für traditionelle Volksfeste und Kirchweihen Anwendung finden.

Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen – KJG): regelt in Bayern die Zulässigkeit von Immissionen durch Geräusche von Kinder- und Jugendspieleinrichtungen in der Nachbarschaft von Wohnbebauung. Es legt u.a. fest, dass die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, im Wohnumfeld als sozialadäquat hinzunehmen sind. Das KJG

lockert für Jugendspieleinrichtungen einige Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung.

§ 47 BImSchG (Luftreinhalteplan):
Die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet Nürnberg wurde am 15.09.2017 von der Regierung von Mittelfranken in Kraft gesetzt; darin enthalten ist u.a. eine Maßnahmenübersicht des bestehenden Luftreinhalte-/Aktionsplans (2004) sowie dessen 1. Fortschreibung (2010) und deren jeweiliger Umsetzungsstand, sowie weitere (geplante) relevante Maßnahmen zur Luftreinhaltung.

Bezüglich der Luftbelastung gelten die Grenzwerte der *39. BImSchV*; sie betreffen überwiegend das Schutzgut „Menschliche Gesundheit“, einzelne Grenzwerte zielen auch auf den Schutz der Vegetation.

Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 09.07.2009: Es wurden Richtwerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen festgelegt: öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Geschosswohnungsbau: 20 m², öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Einfamilienhausgebiet 10 m²; davon jeweils Spielfläche pro Einwohner: 3,4 m².

Beschluss des Umweltausschusses vom 12.03.2014 und des Stadtplanungsausschusses vom 27.03.2014:
Das gesamtstädtische Freiraumkonzept (GFK) und das Leitbild „Kompaktes Grünes Nürnberg 2030“ bilden die Grundlage der Grün- und Freiraumplanungen der Stadt Nürnberg.

Baulandbeschluss (2017):
Der Baulandbeschluss wurde am 24.05.2017 durch den Stadtrat beschlossen und am 27. 09.2017 geändert. Diese Fassung trat zum 18.10.2017 in Kraft; er ist für die Verwaltung bindend. Der Baulandbeschluss trifft für die Bauleitplanung von Wohnbau- und Gewerbeflächen einheitliche Regelungen in Bezug auf städtebauliche und umweltplanerische Standards und Qualitäten sowie zu Folgekostenregelungen.

BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7j (Anfälligkeit für schwere Unfällen oder Katastrophen):
Die BauGB-Novellierung vom 13.05.2017 führt durch Aufnahme der Störfallvorsorge i.S. des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 Abs. 1 BImSchG in den Katalog der zu berücksichtigenden Umweltbelange sowie durch das Einfügen hierfür differenzierterer Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 BauGB zu einer erhöhten Gewichtung dieses Belangs in der Bauleitplanung. Des Weiteren besteht nunmehr die Pflicht zur Berücksichtigung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (außerhalb des Störfallrechts) zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Klima

BauGB § 1 Abs. 5 und 6:
Der globale Klimaschutz, der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gehören zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung. Am 30. Juni 2011 hat der Bundestag die Novellierung des BauGB durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ beschlossen (BauGB-Klimanovelle 2011). Die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel sind dadurch erweitert worden. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insb. auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.

BauGB § 1a Abs. 5:
Es soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie (2010/31/EU) v. 19.05.2010:
Alle Neubauten sind ab 2021 als Niedrigstenergiegebäude auszuführen, d.h. der Energiebedarf ist sehr gering oder liegt fast bei null. Er sollte zu einem wesentlichen Teil aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Erneuerbares-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG):
Alle Eigentümer von Gebäuden sind zu einer anteiligen Nutzung von regenerativen Energien verpflichtet.
Umweltausschussbeschluss v. 23.01.2013:
In Bebauungsplanverfahren oder anderen städtebaulichen Vorhaben sind grundsätzlich Energiekonzepte zu erstellen mit dem Ziel, eine CO_2-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen.

EnEV:
Die neue Energieeinsparverordnung ist am 01. Mai 2014 in Kraft getreten. Die energetischen Anforderungen an Neubauten sind zum 01. Januar 2016 weiter angehoben worden und sind ein wichtiger Zwischenschritt hin zum EU-Niedrigstenergiegebäudebestand, der ab spätestens 2021 gilt.

Gemeinsamer Beschluss des Stadtplanungs- und Umweltausschusses v. 26.06.2014:
Das Stadtklimagutachten stellt eine Grundlage für alle weiteren Planungen der Stadt Nürnberg dar und ist bei anstehenden Planungsvorhaben zu berücksichtigen. Mit dem Stadtklimagutachten liegt eine aktuelle Datengrundlage und Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Nürnberger Stadtklima vor. Wichtige Ergebnisse und Empfehlungen für die weitere städtebauliche Entwicklung werden in einer Klimafunktions- und einer Planungshinweiskarte dargestellt.

Stadtratsbeschluss v. 23.07.2014:
Der maßnahmenbezogene Klimafahrplan 2010 – 2050 umfasst die Bereiche Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Die CO_2-Emissionen in Nürnberg sollen, gegenüber den Werten von 1990, bis 2030 um 50% (Zielsetzung des Klimabündnisses der europäischen Städte), bis 2050 um 80% reduziert werden (Zielsetzung der Bundesregierung). Bis zum Jahr 2020 soll das EU-20-20-20-Ziel (CO_2-Reduktion um 20%, Effizienzsteigerung um 20%, Anteil der erneuerbaren Energien von 20%) erreicht werden. Zur Anpassung an den Klimawandel werden die vorgeschlagenen Maßnahmen sukzessive ergänzt und aktualisiert. Im Kontext mit den Zielvorgaben des Masterplans Freiraum und des Stadtklimagutachtens werden Umsetzungsstrategien entwickelt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 4651
"VOLKACHER STRASSE"

Biotop-/Nutzungstypen nach Anlage 2 zur Kostenerstattungsbetrags S der Stadt Nürnberg

- 1.1 Heimische, standortgerechte Einzelbäume
- 1.2 Nichtheimische, standortgerechte Einzelbäume
- 5.6 Extensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen
- 7.4 Unbefestigte Wege, Plätze und Stellplatzflächen, Schotterrasen
- 7.5 Durchlässige Beläge (z. B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege)
- 7.6 Versiegelte Flächen (z.B. Asphalt)
- 9.13 Intensive Äcker
- 9.16 Unbewirtschaftete Feldraine mit nährstoffliebender Vegetation
- Geltungsbereich

DSGK: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

0 50 m

Nr.	Art der Änderungen bzw. Ergänzungen	Datum	Zeichen

Umweltbericht 1. Fassung

Auftraggeber: Schultheiß
Projektentwicklung AG
Großreuther Str. 70

90425 Nürnberg

GROSSER-SEEGER & PARTNER
Stadtplaner Landschaftsplaner/Architekt Bauingenieur
Großweidenmühlstr. 28a-b
90419 Nürnberg
Tel.: 0911/310427-10
Fax: 0911/310427-61

Projekt BP 4651
"Volkacher Straße"

SCHP-54

Bestandsplan
Biotop- und
Nutzungstypen

Nürnberg, den 11.11.2019 | BW, SG | M 1:1000 | A3

Beschlussvorlage
Stpl/130/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	12.12.2019	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4665 "Brunner Zwickel"
für ein Gebiet südlich der Heiligenmühlstraße und nördlich der Brunner Hauptstraße
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Begründung zum Rahmenplan
1.Fassung Umweltbericht
Bestandsplan

Sachverhalt (kurz):
Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand im Ortsteil Brunn. Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 4665 "Brunner Zwickel" umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Der Rahmenplan wurde vom Investor beauftragten Planungsbüro Vogelsang in Zusammenarbeit mit Klebe Landschaftsplanung erarbeitet. Vorgesehen ist die Errichtung von insgesamt ca. 43 Wohneinheiten als Doppel- und Reihenhaustypen sowie die Herstellung einer Ortsrandeingrünung und einer öffentlichen Spielfläche.

Zur Übernahme der Kosten wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor geschlossen.

Der Bebauungsplan soll eingeleitet und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen werden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

- ☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans
- ☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)
- ☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

wird im weiteren Verfahren ergänzt

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:
1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass für das im Rahmenplan des Stadtplanungsamts vom 11.11.2019 umfasste Gebiet, südlich der Heiligenmühlstraße und nördlich der Brunner Hauptstrasse, der Bebauungsplan Nr. 4665 "Brunner Zwickel" aufzustellen ist.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, auf Grundlage des Rahmenplans vom 11.11.2019, der Begründung vom 11.11.2019 und der 1. Fassung des Umweltberichts vom 05.11.2019, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll in folgender Form erfolgen:
- Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung: mindestens 4 Wochen
- Förmliche Bekanntmachung im Amtsblatt mit Hinweis auf die Ziele, sowie Hinweis auf Ort und Zeit der Einsichtnahme in die o.g. Unterlagen und auf Erörterungs- und Äußerungsmöglichkeit.
- Außerdem erfolgt eine Information der Arbeitsgemeinschaft der Bürger- und Vorstadtvereine (ABGV).

3. Folgende städtebaulichen Eckdaten sollen den weiteren Planungen zugrunde gelegt werden:

Grundfläche Gebäude (m²)	ca. 2.800
Bruttogeschossfläche Gebäude (m²)	ca. 7.000
Wohneinheiten Doppelhaus	27
Wohneinheiten Reihenhaus	16
Wohneinheiten gesamt	43
Öffentliche Grünflächen (m²)	ca. 1.900
davon Spielflächen (m²)	ca. 700

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4665 "Brunner Zwickel" für ein Gebiet südlich der Heiligenmühlstraße und nördlich der Brunner Hauptstraße
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Brunn und ist derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Realisierung dieser Bauflächenpotenziale, um die anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen. Mit der Realisierung des Baugebiets, soll zudem der Ortsteil Brunn in seiner Struktur gestärkt und einer Überalterung entgegengewirkt werden. Auf einer im Stadtgebiet für Doppel- und Reihenhäuser geeigneten Fläche wird Baurecht geschaffen, das insbesondere Familien zugutekommt.

Im Rahmen einer Studie des Stadtplanungsamts aus dem Jahr 2014 wurden die Bauflächenpotenziale in Brunn untersucht. Baureife Flächen, vor allem für den Ein- und Zweifamilienhausbereich sind zwar theoretisch vorhanden, stehen jedoch für den Wohnungsmarkt aus den unterschiedlichsten Motiven seitens der Eigentümer und Eigentümerinnen nicht zur Verfügung.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag soll sichergestellt werden, dass das neu geschaffene Baurecht zeitnah umgesetzt wird.

Planung
Das Planungskonzept wurde durch das vom Investor beauftragte Planungsbüro in Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt erarbeitet. Es sieht eine Abrundung des Ortsteils Brunn in Form einer eigenständigen kompakten neuen Siedlung auf ca. 1,5 ha Fläche vor. Hierfür wird, im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Tendenz zu kleineren Grundstücksgrößen, eine Wohnbebauung mit Doppel- und Reihenhäusern anvisiert. Die geplanten Gebäude haben zwei Vollgeschosse mit einem zusätzlichem Staffelgeschoss. Die Reihenhauszeilen umfassen je drei Gebäude.
Zusätzlich soll durch die Planung die Ausbildung eines neuen Ortsrands mit großzügiger Eingrünung sowie Spielplatzflächen ermöglicht werden. Durch eine von Nord nach Süd verlaufende, an mehrere Stichstraßen angebundene Wegeverbindung wird die Brunner Hauptstraße und darüber der Wald als Erholungsraum für die neuen Bewohner fußläufig erreichbar. Interne Wegeverbindungen sorgen für eine Durchlässigkeit des Gebiets für Fußgänger und spielende Kinder.

Städtebauliche Eckdaten
Folgende städtebaulichen Eckdaten sollen den weiteren Planungen zugrunde gelegt werden:

Grundfläche Gebäude (m²)	ca. 2.800
Bruttogeschossfläche Gebäude (m²)	ca. 7.000
Wohneinheiten Doppelhaus	27
Wohneinheiten Reihenhaus	16
Wohneinheiten gesamt	43
Öffentliche Grünflächen (m²)	1.900
davon Spielflächen (m²)	700

Kosten
Mit dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen, in dem Regelungen zur Übernahme von Folgekosten getroffen werden. Die Grundzustimmungserklärung wurde unterschrieben.

Zeitliche Umsetzung
Nach der Einleitung des Bebauungsplans und dem Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

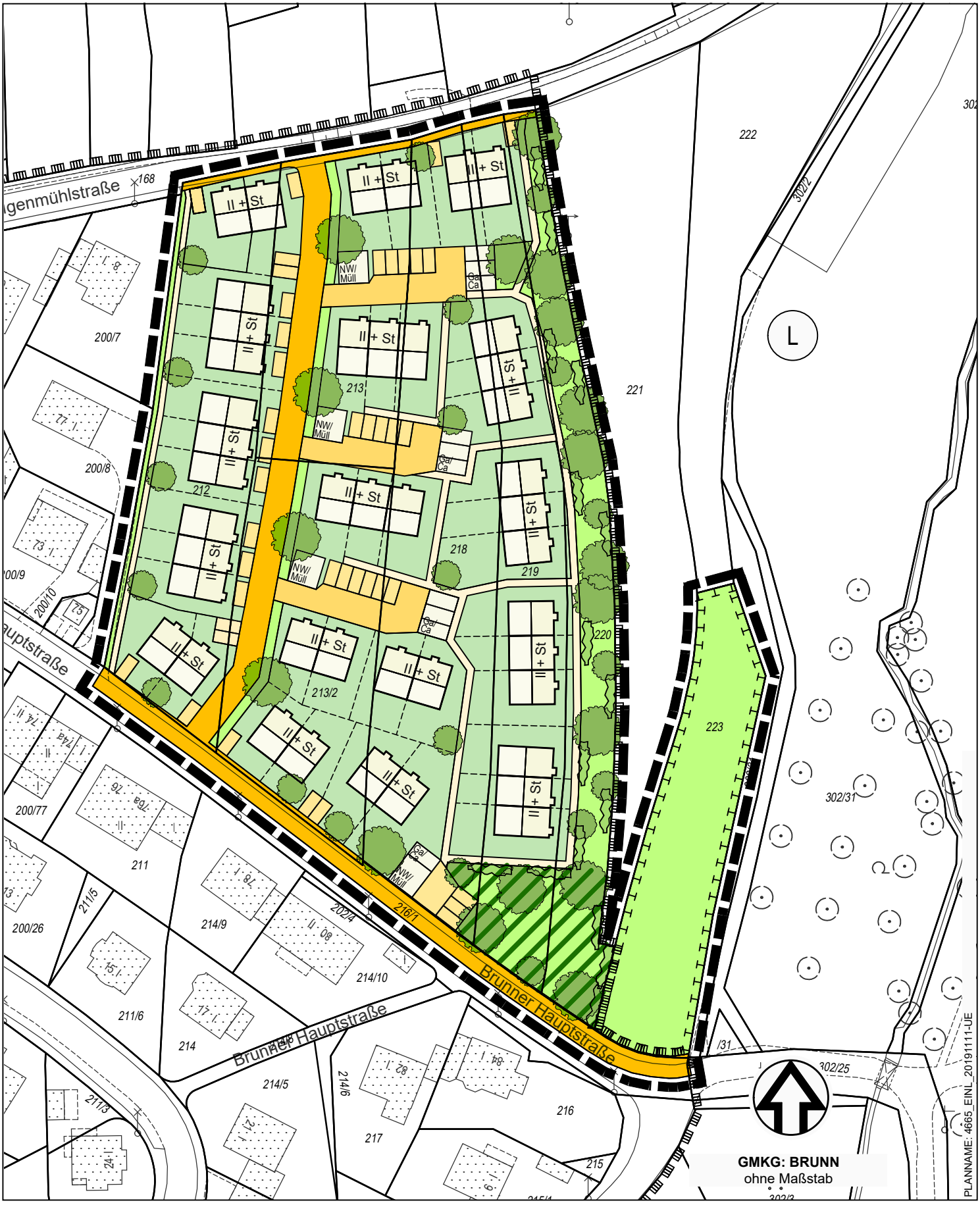
Fazit
Das Bebauungsplan-Verfahren soll eingeleitet und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4665 "BRUNNER ZWICKEL"

für ein Gebiet südlich der Heiligenmühlstraße und nördlich der Brunner Hauptstraße

NÜRNBERG

Ö 3



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4665

„BRUNNER ZWICKEL“

für ein Gebiet südlich der Heiligenmühlstraße und nördlich der Brunner Hauptstraße

Stand: 05.11.2019



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

Verfasser Planungsbüro Vogelsang, Landschaftsplanung Klebe

BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4665
„BRUNNER ZWICKEL“
für ein Gebiet südlich der Heiligenmühlstraße und nördlich der Brunner Hauptstraße

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 3

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 3

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 3

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 4

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 4

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 6

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 9

I.4. PLANUNGSKONZEPT 9

I.4.1. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG 10

I.4.2. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMAßNAHMEN 11

I.4.3. VER- UND ENTSORGUNG 12

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY 12

I.5. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 12

I.6. KOSTEN 13

II. UMWELTBERICHT (STAND 05.11.2019) ALS GESONDERTER TEXTTEIL

BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4665
„BRUNNER ZWICKEL“
für ein Gebiet südlich der Heiligenmühlstraße und nördlich der Brunner Hauptstraße

I. PLANBERICHT

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

Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Brunn der Stadt Nürnberg und soll als Wohngebiet entwickelt werden. Das Plangebiet umfasst einen Geltungsbereich von ca. 1,5 ha. Aktuell ist das Plangebiet dem Außenbereich § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Der Geltungsbereich ist im Rahmenplan des Stadtplanungsamtes vom 05.11.2019 ersichtlich.

Die Aufstellung ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das BauGB und die aufgrund dieses Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt. Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen, der im Zuge des Verfahrens fortgeschrieben werden soll. Auf die erste Fassung des Umweltberichts und deren Zusammenfassung, welche durch das Büro Landschaftsplanung Klebe erstellt wurde, wird an dieser Stelle verwiesen.

Die Grundlage für die Konkretisierung bildet der Rahmenplan des Planungsbüros Vogelsang, der im weiteren Verfahren des Bebauungsplans konkretisiert und planungsrechtlich gesichert werden soll.

Der Rahmenplan mit dem 1. Entwurf des Umweltberichts ist nun der Ausgangspunkt für die Erarbeitung des Bebauungsplans mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Weiterhin wird auch ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Nürnberg und dem Grundstücksentwickler über die bei der Planung anfallende Kosten und Maßnahmen geschlossen werden.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Um auf die hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Nürnberg zu reagieren und auch Einwohner zu halten, die ein Eigenheim errichten möchten, versucht die Stadt Nürnberg den Einfamilienhausbau zu ermöglichen. Aufgrund der bereits verdichteten Situation in den zentralen Bezirken ist eine Realisierung fast ausschließlich in den Randbereichen der Stadt bzw. der Exklave Brunn/Netzstall/Birnthon möglich.
Ziel des Konzeptes ist die Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers mit Doppel- und Reihenhäusern als Abrundung des Siedlungskörpers im östlichen Bereich des Ortsteils Brunn. Mit dieser verdichteten Bauweise des Einfamilienhausbaus wird ein Kompromiss eingegangen, möglichst vielen Familien Wohnraum anbieten zu können und gleichzeitig das Ortsbild von Brunn zu respektieren. Eine dichtere Bebauung mit Geschosswohnungsbau würde weder dem Charakter des Ortsteils noch der städtebaulichen Situation des Ortsrandes entsprechen.
Um dem sinkenden Anteil geförderten Wohnraums in Nürnberg entgegenzuwirken, sieht der Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg vor, geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Danach sind ab 30 Wohneinheiten 30 % der Geschossfläche als geförderter Wohnungsbau anzubieten.

Außerdem soll das Baugebiet durch die Schaffung einer breiten, öffentlich zugänglichen Ortsrandeingrünung im Osten inklusive einer neuen Wegeverbindungen in die Landschaft eingebunden werden. Es ist ein Kinderspielplatz vorgesehen. Hinsichtlich der Energieversorgung ist ein Nahwärmenetz angedacht.
Das Plangebiet befindet sich derzeit im Außenbereich i.S. § 35 BauGB. Es ist für diesen Bereich im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg eine Wohnbaufläche dargestellt. Um die Darstellungen des Flächennutzungsplans zu konkretisieren und das anvisierte Bauvorhaben umsetzen zu können, strebt die Stadt Nürnberg die Aufstellung eines Bebauungsplans an. Zudem wird durch einen städtebaulichen Vertrag mit den Investoren die Umsetzung des geplanten Wohnquartiers gesichert.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Brunn der Stadt Nürnberg, welcher als Exklave östlich des Stadtgebiets im gemeindefreien Reichswald liegt. Innerhalb des Ortsteils liegt das Plangebiet am östlichen Rand des Siedlungskörpers und rundet diesen in Richtung Osten zu den angrenzenden Waldflächen ab. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,5 ha.

Das Gelände wird im Norden von der Heiligenmühlstraße und im Süden von der Brunner Hauptstraße begrenzt. Innerhalb dieser Straßen stellt sich das Plangebiet als flache Mulde mit maximal 2 m Höhenunterschied dar, die in Richtung östliche Waldflächen abfällt. Im östlichen Randbereich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Brunn-Netzstall“ an. Der südöstliche Randbereich des Plangebietes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Ca. 25-50 m östlich des Plangebietes befinden sich Teilflächen des Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) Nr. 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ und des FFH-Gebietes Nr. 6533-371 „Rodungsinseln im Reichswald“.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Die Flächen des Plangebiets sowie die nördlich der Heiligenmühlstraße angrenzenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Intensivacker genutzt. Östlich des Plangebiets grenzen Waldflächen an, die bis zur östlich liegenden Autobahn BAB 3 innerhalb des Gemeindegebiets liegen, darüber hinaus im gemeindefreien Reichswald. Südlich und Westlich grenzen durch Einzel- und Doppelhaus geprägte Wohngebiete an, die neben der hauptsächlichen Wohnnutzung durch kleinere Dienstleistungen wie Pensionen, Frisöre oder Boutiquen angereichert sind.

I.3.1.3. Verkehr

I.3.1.3.a. Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet kann durch die nördlich liegende Heiligenmühlstraße sowie durch die südliche Brunner Hauptstraße erschlossen werden. Die Heiligenmühlstraße stellt die Ortsdurchfahrtsstraße dar, die in Richtung Osten zur Gemeinde Leinburg führt und in Richtung Westen zum Ortszentrum, wo sie als Brunner Hauptstraße weiter in Richtung Fischbach führt. Über Fischbach besteht Anschluss an die Regensburger Straße und somit an das Straßennetz der Region Nürnberg sowie durch den Autobahnanschluss Nürnberg-Fischbach der BAB 9 an das überregionale Verkehrsnetz.

I.3.1.3.b. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet liegt die Endhaltestelle der Buslinie 54, die ca. 1-2 mal in der Stunde über Fischbach und Altenfurt in Richtung Langwasser-Süd verkehrt. Mit den Umsteigepunkten Fischbach und Langwasser-Süd besteht Zugang zum S- und U-Bahnnetz der Metropolregion.

I.3.1.3.c. Fuß- und Radwegeverbindungen

Entlang der Brunner Hauptstraße (südlich an den Geltungsbereich angrenzend) verläuft ein Radwanderweg, welcher eine Abkürzung des Wanderweges: Anton-Leidinger-Weg (Nürnberg Tiergarten-Amberg Wingershofer Tor) darstellt. Ca. 150 m nördlich des Geltungsbereichs verlaufen die Fernwanderwege Anton-Leidinger-Weg (Tiergarten Nürnberg-Moritzberg-Alfeld-Amberg) und der Christian-Woesch-Gedächtnisweg (Fischbach-Ottensoos).

I.3.1.4. Sozialstruktur

Dem statistischen Monatsbericht der Städte Nürnberg und Fürth vom Mai 2018 zufolge ist der Ortsteil Brunn als etabliertes Familienquartier eingestuft. Charakteristisch für diese Quartiere sind ein geringer Anteil sozialer Spannungen sowie geringer Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund sowie eine geringe bauliche Dichte. Stark ausgeprägt hingegen sind eine hohe Wohnungsbindung sowie ein hoher Anteil an Familien und Senioren.

Die etablierten Familienquartiere verteilen sich überwiegend in den Außenbereichen, oft um ehemalige Dorfkerne herum organisiert. Aufgrund der Siedlungsstruktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern steht den Einwohnern die meiste Wohnfläche zur Verfügung. Aufgrund überdurchschnittlicher Neubauaktivitäten verzeichnen diese Gebiete zudem einen positiven Umzugssaldo (d.h. mehr Zu- als Wegzüge).

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

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung des Bestands hinsichtlich der im BauGB und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) definierten Kriterien bzw. Schutzgüter ist dem Umweltbericht zu entnehmen; hier wird daher nur eine kurze Übersicht gegeben. Vorhandene Nutzungsarten und Vegetationstypen sind im Bestandsplan (vgl. Anlage zum Umweltbericht) dargestellt.

Der Geltungsbereich wird größtenteils als Acker genutzt. An den westlichen Rand grenzen Privatgärten mit Hecken aus heimischen Sträuchern an. Am nördlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches sind intensiv gepflegte Gras-/ Krautfluren (Straßenbegleitgrün) entlang der bestehenden Straßen vorhanden. Östlich grenzen weitere Ackerflächen bzw. im Südosten intensiv genutzte Wiesen an. In ca. 25-50 m Entfernung in Richtung Osten beginnt der Nürnberger Reichswald in Form eines ehemaligen Hutewaldes mit lichtem Eichenbestand.

Es sind keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden. Der Grundwasserhorizont an der nächstgelegenen Messstelle (Nr. 17129 zwischen Brunn und Fischbach) liegt ca. 16 bis 18 m unter der Geländeoberkante im Geltungsbereich.

Der geologische Untergrund des Planungsgebiets besteht aus Flugsanden des Pleistozäns, aus welchen sich Braunerden entwickelt haben.

Der Eingriffsbereich bietet aufgrund der intensiven Ackernutzung kaum Habitate für schützenswerte Tierarten. Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt, um Vorkommen europarechtlich geschützter Tierarten zu untersuchen. Laut der saP sind bei Umsetzung der vorgegebenen Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten. Beeinträchtigungen des Schutzzwecks des östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiets können ebenfalls ausgeschlossen werden.
Ob die Planung Konflikte mit den Erhaltungszielen und Schutzzwecke der beiden östlich des Plangebiets gelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiet 6533-371 und SPA-Gebiet 6533-471) hervorruft, wird parallel zum weiteren Verfahren im Rahmen von FFH-Verträglichkeitsabschätzungen geprüft und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Der südöstliche Randbereich des Geltungsbereiches (geplante interne Ausgleichsfläche) liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG Nr. 16 Brunn-Netzstall).

Für die Erholungsnutzung hat der Geltungsbereich nur geringe Bedeutung, es grenzen jedoch Wanderwege an.

Der Geltungsbereich hat aufgrund der Ackernutzung, die den für Brunn typischen Übergangsbereich von Wald zur Siedlungsfläche darstellt, eine mittlere Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild

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

Altlasten

Aufgrund der Nutzung als landwirtschaftliche Fläche wird nicht von Altlasten im Boden ausgegangen. Im Rahmen der Bodenuntersuchung sind keine Anzeichen für eine Kontaminierung aufgefunden worden.

Kampfmittel

Aufgrund der Lage abseits von wichtigen Industrie-, Administrations- sowie Verkehrsanlagen wird nicht von einem Kampfmittelverdacht ausgegangen. Im Rahmen der Bodenuntersuchung sind keine Anzeichen für Kampfmittel gefunden worden.

Lufthygiene

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen wird auf zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen (Staub, Lärm, Gerüche) aus einer normalen Bewirtschaftung der Flächen hingewiesen.
Die Beeinträchtigung der Lufthygiene durch die angrenzende Ortsdurchfahrt (Heiligenmühlstraße) wird aufgrund der geringen Verkehrsmenge nicht vermutet. Ebenfalls wird nicht von einer Beeinträchtigung der Luftqualität aufgrund der östlich liegenden Autobahn BAB 3 ausgegangen, da diese ca. 600 m entfernt liegt und durch großflächige Waldflächen abgeschirmt ist.

Lärm

Verkehrslärm, Lärmeinwirkung aus benachbartem Vereinsgelände - Ausgangssituation
Es wird nicht von Beeinträchtigungen durch einwirkenden Verkehrslärm auf das Plangebiet ausgegangen, da die Frequentierung der Ortsdurchfahrtstraße (Heiligenmühlstraße) zu gering und die Autobahn BAB 3 mit ca. 600 m sehr weit entfernt ist. Trotzdem sollen eventuelle Auswirkungen im Rahmen eines Schallschutzgutachtens untersucht werden. Außerdem sind Lärmeinwirkungen aus dem nördlich benachbarten Vereinsgelände (inkl. Vereinsheim) des SV Brunn nicht auszuschließen, die ebenfalls im Rahmen des o.g. Schallschutzgutachtens untersucht werden.

Verkehrslärm - Auswirkungen

Durch die Planung induzierter Verkehrslärm, der sich auf die umgebende Wohnbebauung auswirken kann, entsteht vor allem durch den Kfz-Verkehr der neuen Bewohner. Aufgrund der geringen Anzahl an geplanten Wohneinheiten wird nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen durch planinduzierten Verkehrslärm ausgegangen.
Parallel zum aktuellen Bebauungsplan-Verfahren wird ein Schallschutzgutachten erstellt. Erst danach können genauere Aussagen bzgl. des Schallimmissionsschutzes getroffen werden.
Weitere, detaillierte Aussagen zur Altlastensituation, der Lufthygiene und zur Lärmsituation sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a. Raumordnung (LEP- Ziele der Raumordnung, Regionalplan Region Nürnberg)

Für die Stadt Nürnberg in der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtende verbindliche Ziele der Raumordnung beinhalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie der Regionalplan Region Nürnberg (RP 7).
Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 (inklusive der Teilfortschreibung vom 21.02.2018) weist Nürnberg als Metropole im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach aus. Im Regionalplan 7 (RP 7) der Region Nürnberg ist Nürnberg als Oberzentrum dargestellt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere die folgenden Ziele und Vorgaben des LEP relevant, da mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Siedlungsgebiet abgerundet wird.
Die Verdichtungsräume müssen langfristig als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum für die Bevölkerung entwickelt und geordnet werden. Wichtige Voraussetzungen hierfür sind:

- ein qualitativ hochwertiges, möglichst preiswertes Wohnraumangebot mit günstiger Erreichbarkeit von Arbeitsstätten,
- eine leistungsfähige Versorgungsinfrastruktur sowie
- Bildungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

Angesichts zunehmender Heterogenisierung und Internationalisierung der Gesellschaft, die in Verdichtungsräumen ausgeprägter stattfinden wird als im ländlichen Raum, soll auf sozial durchmischte Siedlungsstrukturen und sozial ausgewogene Infrastrukturen hingewirkt werden. (LEP 2013, 2.2.7 (B))

Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (LEP 2013, 3.1 (B))

Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll wegen der nachteiligen Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, der überwiegend ökonomischen Nachteile (z. B. Leitungslängen der technischen Infrastruktur) und im Hinblick auf den Erhalt eines intakten Wohnumfeldes vermieden werden (LEP 2013, 3.3(B)).

Natur und Landschaft sind unverzichtbare Lebensgrundlage und dienen darüber hinaus der Erholung des Menschen. Der Schutz von Natur und Landschaft, einschließlich regionaltypischer Landschaftsbilder, sowie deren nachhaltige Nutzungsfähigkeit sind deshalb von öffentlichem Interesse. Kommenden Generationen sollen die natürlichen Lebensgrundlagen in insgesamt mindestens gleichwertiger Qualität erhalten bleiben. Dazu gehört auch, beeinträchtigte Natur- und Landschaftsräume so zu entwickeln, dass sie ihre Funktion als Lebensgrundlage und als Erholungsraum wieder erfüllen können (LEP 2013, 7.1.1 (B)).

Neben den aus dem LEP dargelegten Vorgaben gibt der RP 7 weitere Ziele an, welche für den Bebauungsplan relevant sind.

Die organische Entwicklung ist ein allgemeiner Maßstab für die landesplanerisch zulässige und anzustrebende Siedlungsentwicklung. Die organische Entwicklung, die der Größe, Struktur und Ausstattung einer Gemeinde entspricht, wird im Rahmen der Bauleitplanung regelmäßig anzustreben sein. (RP 7, BII 1.2)

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

Der Bebauungsplan Nr. 4665 wird unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt (§ 1 Abs. 4 BauGB).

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2005 (wirksam seit 08.03.2006) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenwärtig als Wohnbaufläche mit am östlichen Rand überlagernder Ortsrandgestaltung von ca. 20 Metern dargestellt. Der südöstliche Randbereich des Geltungsbereiches (geplante interne Ausgleichsfläche) liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG Nr. 16 Brunn-Netzstall) sowie innerhalb eines Schwerpunktgebietes der Landschaftsentwicklung und des Biotopverbundsystems. Weiterhin grenzen im Osten eine übergeordnete Freiraumverbindung entlang des Waldrandes sowie Bannwald an den Geltungsbereich an (dieser ist zusätzlich als FFH- und SPA-[Vogelschutz]gebiet ausgewiesen).

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des wirksamen FNPs und leiten sich gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus Ihnen ab.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Das Plangebiet überdeckt eine kleine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 3920 aus dem Jahr 1973. Dieser setzt in diesem Bereich eine öffentliche Verkehrsfläche „Fußweg“ sowie Flächen für die Forstwirtschaft fest. Ziel des Bebauungsplans war die Entwicklung des Wohngebiets, das südlich und westlich an das Plangebiet angrenzt sowie die verkehrliche Vorbereitung der Brunner Hauptstraße als Anschlussstraße an eine ca. 150 m östlich des Ortsteils ehemals geplante Ortsumgehungsstraße. Die Aufhebung der Festsetzungen in dem kleinen Teilbereich nördlich der Brunner Hauptstraße beeinträchtigt nicht das Ziel des ursprünglichen Bebauungsplans.
Alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3920 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4665 werden aufgehoben und durch die künftigen Festsetzungen dieses Plans ersetzt.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Bauplanungsrechtlich ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet gegenwärtig nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Demnach wären für den Außenbereich privilegierte Bauvorhaben zulässig (Landwirtschaft, techn. Infrastrukturen etc.) bzw. im Einzelfall auch andere Vorhaben sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Die Entwicklung eines Wohngebiets wie es der Rahmenplan vorsieht wäre demnach nicht zulässig.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz/ Wasserschutz

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete und FFH- oder SPA-Gebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Innerhalb des Planungsgebiets sind keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) geschützten Vegetationsbestände dokumentiert. Unmittelbar am östlichen und am nördlichen Rand des Geltungsbereichs schließt das Landschaftsschutzgebiet „Brunn-Netzstall“ an.

Der 25-50 m östlich des Geltungsbereichs liegende Wald ist Teil des Europäischen Vogelschutzgebiets (SPA) Nr. 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ sowie des FFH-Gebiets Nr. 6533-371 „Rodungsinseln im Reichswald“. Bereiche des Waldes sind zudem biotopkartiert.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Es befindet sich ein Kinderspielplatz im Ortsteil Brunn („Eichenhain Brunn“), welcher in ca. 50 m Entfernung südöstlich des Plangebietes liegt.
Entlang der Brunner Hauptstraße befindet sich in ca. 200 m westliche Richtung ein evangelischer Kindergarten.
Weitere Einrichtungen wie z.B. eine Grundschule, weiterführende Schulen oder Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in Fischbach und Langwasser (welche auch durch eine Busanbindung erreichbar sind), sowie in den umliegenden Gemeinden Diepersdorf, Altdorf und Feucht.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Die zu entwickelnden Flächen befinden sich in der Hand des Investors.
Die bestehenden Verkehrsflächen im Norden und Süden des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Stadt Nürnberg.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / Sonstige Stadtratsbeschlüsse

Der Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg (Oktober 2017) stellt ein Regelwerk zur Baulandentwicklung dar, das ein einheitliches Vorgehen der Kommune gewährleistet und dadurch Sicherheit für Investoren schafft und ein effektives Nutzen der Planungsinstrumente ermöglicht.

- Ausgleichsfläche soweit wie möglich im Plangebiet:
  Der südöstliche Bereich des Plangebiets dient als interne Ausgleichsfläche, wodurch ein Teil der Kompensationsmaßnahmen erbracht werden kann. Für den weiteren Ausgleichsbedarf werden im Verlauf des Verfahrens weitere Ausgleichsflächen ermittelt.
- Ab 30 Wohneinheiten Reihenhäuser sind 30 % Geschossfläche durch geförderten Wohnungsbau zu errichten:
  Mithilfe eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt und den Investoren wird die Umsetzung von Gebäuden des geförderten Wohnungsbaus gesichert.
- Um weiterführende Flächenbedarfe zu ermitteln geht der Baulandbeschluss bei der Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern von 3,1 Einwohner je Wohneinheit aus.
- Bei der Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sind 10 m² Grünfläche je Einwohner sowie 3,4 m² Spielplatzfläche je Einwohner. Die Spielplatzfläche kann innerhalb der Grünfläche liegen.
  Laut Baulandbeschluss sind 1.333 m² Grünfläche sowie 453,2 m² Spielplatzfläche erforderlich. Der vorliegende Rahmenplan sieht eine Grünfläche von 1.926 m² vor und weist einen Bereich von ca. 700 m² aus, der als Potenzialfläche Kinderspiel dient.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

Das Konzept sieht eine Abrundung des Ortsteils in östliche Richtung vor. Hierfür wird eine Wohnbebauung mit Doppel- und Reihenhäusern anvisiert, um eine flächensparende Entwicklung zu ermöglichen. Zusätzlich kann durch die Planung die Ausbildung eines neuen Ortsrandes mit großzügiger Eingrünung sowie Spielplatzflächen ermöglicht werden, die den planungsinduzierten Bedarf nach Baulandbeschluss abdecken. Über eine von Nord nach Süd verlaufende, an mehrere Stichstraßen angebundene Wegeverbindung wird die Brunner Hauptstraße und darüber der Wald als Erholungsraum für die neuen Bewohner fußläufig erreichbar gemacht.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung vor, die die Heiligenmühlstraße und die Brunner Hauptstraße miteinander verbindet. Die Erschließungsstraße dient als Rückgrat für das neue Wohnquartier und erschließt die geplante Bebauung Richtung Westen direkt. In Richtung Osten gehen kammartig drei kleine Stichstraßen ab, um die herum sich die Bebauung in Höfen organisiert. Die Höfe schließen das Quartier in Richtung Osten mit einer klaren städtebaulichen Kante ab. Als geeigneter Übergang zur angrenzenden freien Landschaft ist eine Grünfläche geplant, die durch Baum- und Heckenanpflanzungen eine großzügige Ortsrandeingrünung erzeugt. Die Grünfläche weitet sich in Richtung Südosten zur Brunner Hauptstraße auf, um zusätzlich Flächen für einen Spielplatz schaffen zu können.

Für die Bebauung vorgesehene Gebäude bestehen aus zwei Vollgeschossen mit zusätzlichem Staffelgeschoss. Dieses ist so versetzt, dass die Vorderseite mit Eingang als 3-geschossiges Gebäude erscheint, während die Rückseite zum Garten lediglich zwei Geschosse besitzt. Für den 2-geschossigen Teil ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen, die als Regenwasserpuffer dient. Für den 3-geschossigen Teil sind keine weiteren Dachaufbauten geplant, Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind möglich.

I.4.1. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

I.4.1.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Gebiets erfolgt sowohl über die bestehende Heiligenmühlstraße im Norden und die Brunner Hauptstraße im Süden als auch über eine geplante öffentliche Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung, die die beiden bestehenden Straßen miteinander verbindet. Dadurch ist eine Anbindung des Gebiets an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz gesichert.
Entlang der öffentlichen Straßen werden im Norden, Westen und Süden die Baugrundstücke direkt erschlossen. Im zentralen Bereich gehen von der geplanten Erschließungsstraße kammartig drei private Stichstraßen in Richtung Osten ab, die jeweils in einem Hof münden und Stellplätze bzw. Carports oder Garagen gesammelt für die umliegenden Baugrundstücke anbinden.

I.4.1.2. Fuß- und Radwegeverbindungen

Die Erschließung des Baugebietes ist durch die zahlreichen Fuß- und Radwege gewährleistet. Am östlichen Rand des Plangebietes ist ein in Nord- Süd-Richtung verlaufender Fuß- und Radweg entlang der Ortsrandeingrünung vorgesehen. Am westlichen Rand ist ein Fußweg zwischen den Privatgärten und einer öffentlichen Grünfläche geplant. Dieser Weg dient hauptsächlich als Zugang zu den Privatgärten, kann aber auch als Nord-Süd-Verbindung von Fußgängern genutzt werden. Die Garagenhöfe und die daran angebunden Fuß- und Radwege stellen die West-Ost-Verbindung dar. Der öffentliche Spielplatz im Südosten des Plangebietes ist durch diese Wege fußläufig aus dem Baugebiet erreichbar. Zudem ist die Fortführung des Gehweges an der Brunner Hauptstraße als Erschließung des Spielplatzes vorgesehen.

I.4.1.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die Bushaltestelle „Brunner Schleife“ (Buslinie 54), welche ca. 100 Meter westlich des Plangebietes liegt, an das öffentliche Verkehrsnetz von Nürnberg angebunden. Die Bushaltestelle ist fußläufig über die Brunner Hauptstraße erreichbar.

I.4.2. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMAßNAHMEN

I.4.2.1. Grünordnerisches Konzept

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines gut durchgrünten Wohngebiets. Hierzu sollen im Straßenraum und teilweise in den privaten Grünflächen (Gärten) Laubbäume der Wuchsklassen I und II mit Standortbindung gepflanzt werden. Die Bäume im öffentlichen Straßenraum sollen in mindestens 16 m^2 große unversiegelte Baumscheiben gepflanzt werden. Um das Neubaugebiet angemessen in die Landschaft einzubinden, ist entlang des östlichen Randes eine breite öffentliche Grünfläche mit zahlreichen Baum- und Strauchpflanzungen als Ortsrandeingrünung vorgesehen. Im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet sind keine Gehölzpflanzungen vorgesehen, um die charakteristischen offenen, landwirtschaftlich genutzten Vorflächen vor dem Waldrand zu erhalten.
Durch die Neuanlage von öffentlichen Grünflächen (ca. 1.900 m^2) inklusive Spielflächen (ca. 700 m^2) werden die Richtwerte aus dem Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen und Kinderspielplätzen in Wohngebieten in der vorliegenden Planung erfüllt. Näheres dazu ist dem Umweltbericht (Schutzgut Mensch / Erholung sowie Alternativenprüfung) zu entnehmen. Die erforderlichen Spielflächen sollen im Südosten des Geltungsbereiches, außerhalb des bestehenden Landschaftsschutzgebietes ausgeführt werden und hinsichtlich der Spielangebote mit den vorhandenen Möglichkeiten auf dem Spielplatz am Waldrand auf Flurnummer 302/31 Gemarkung Brunn abgestimmt werden. Der Spielplatz (öffentliche Grünfläche) soll mit Bäumen der Wuchsklassen I und II sowie mit Sträuchern bepflanzt werden. Zwischen den Gehölzpflanzungen, die die Erholungsqualität steigern und Schattenplätze sowie neue Lebensräume für gehölzbrütende Vogelarten schaffen sollen, werden Rasenflächen und Wege angelegt. Letztere stellen eine fußläufige Verbindung vom geplanten Baugebiet (mehrere Wegeanschlüsse) zur Brunner Hauptstraße und damit zum benachbarten Nürnberger Reichswald dar.

Grünordnerische Festsetzungen zur Lage, Größe und Zweckbestimmung von Grünflächen, zu quantitativen und qualitativen Vorgaben für Baumpflanzungen und zu Dachbegrünungen sowie eine Pflanzenliste für die Artauswahl werden zum Entwurf ergänzt und in der Begründung erläutert.

I.4.2.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Im Umweltbericht sind verschiedenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen beschrieben; hierauf wird verwiesen. Im Rahmenplan bereits berücksichtigt sind dabei insbesondere Maßnahmen der Eingrünung des neuen Quartiers bzw. Schaffung von Grün- und Erholungsräumen. Weitere vorgeschlagene Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen werden im weiteren Verfahren geprüft; derzeit vorgesehen sind extensive Dachbegrünungen und ein Nahwärmenetz.

I.4.2.3. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

Die Realisierung der Planung ist mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden, Baurecht ist nicht vorhanden. Somit besteht ein Ausgleichserfordernis der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.
Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichumfangs (Punktwerte) ist die Anlage 2 zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Nürnberg. Eine Bilanzierung der Eingriffe nach dieser Satzung wurde durchgeführt und mit dem Umweltamt abgestimmt. Die Karte und die Tabelle mit den Bilanzierungsergebnissen sind im Anhang des Umweltberichts enthalten. Um die unvermeidbaren Eingriffe der geplanten Bebauung auszugleichen, ist eine interne Ausgleichsfläche am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs (Flur Nr. 223 Gemarkung Brunn) vorgesehen. Dort soll die bestehende Intensivwiese mit der Zielrichtung „magere Flachlandmähwiese“ extensiviert werden. Da die interne Ausgleichsfläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Brunn-Netzstall“ liegt, sind Gehölzpflanzungen ausge-

schlossen. Da in der Gesamtbilanz trotz dieser internen Ausgleichsmaßnahme ein Ausgleichsbedarf von 1.462 Wertpunkten (WP) laut dem o.g. Schlüssel verbleibt, werden im weiteren Verfahren Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen zugeordnet (in Abstimmung mit dem Umweltamt).

I.4.3. VER- UND ENTSORGUNG

Ein Anschluss vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Heiligenmühlstraße und Brunner Hauptstraße ist grundsätzlich möglich.
Im Plangebiet werden entlang der privaten Stichwege bereits Flächen vorgehalten, die für Müllbehälter oder für Nahwärme genutzt werden können.
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist laut Bodengutachten grundsätzlich möglich. Innerhalb der privaten Stichwege sind dezentrale Einrichtungen zur Versickerung von Oberflächenwasser geplant. Ein genaueres Konzept wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.
Außerdem soll das Wohngebiet mit einem eigenen Nahwärmenetz ausgestattet werden (derzeit angedachter Brennstoff: Holzpellets). Damit wird ein Beitrag zur Umsetzung grundsätzlicher Ziele der Stadt Nürnberg (CO^2-Neutralität) geleistet.

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY

Wichtige Aspekte der gendergerechten Planung sind die Wohn- und Freiraumqualität, eine gute frei-räumliche Verknüpfung zur Umgebung und eine verkehrliche Anbindung an die umgebenden Ortsteile. Der Zugang zur offenen Landschaft sowie die gute Erreichbarkeit des ÖPNV sind ebenfalls Ausdruck der gleichstellungsorientierten Planung.

Aufgrund der verdichteten Bauweise mit Doppel- und Reihenhäusern kann der Zugang zu Eigenheimwohnen für unterschiedliche Bevölkerungsanteile geschaffen werden. Dies wird durch den Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg gesichert, wonach mindestens 30 % der errichteten Geschossfläche als geförderter Wohnungsbau anzubieten sind.

Aufgrund der zahlreichen Fuß- und Radwege wird zum einen die interne Durchwegung gefördert und der Zugang zu außerhalb liegenden Anziehungspunkten vereinfacht. Zum anderen verhindert eine hohe Durchwegung die Segregation von Wohnquartieren und fördert die Kommunikationsmöglichkeiten zwischen privaten und öffentlichen Räumen.

I.5. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Für den B-Plan Nr. 4665 soll im Ausschuss für Stadtplanung (AfS) ein Verfahren eingeleitet werden. Ziel der Aufstellung ist die die Entwicklung eines Wohnquartiers mit Doppel- und Reihenhäusern als Abrundung des Siedlungskörpers im östlichen Bereich des Ortsteils Brunn. Der vorliegende Umweltbericht (1. Entwurf) stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F. dar.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)[1]
Fläche	nicht erheblich	
Boden	erheblich	
Wasser	noch nicht möglich	Entwässerungsplanung
Pflanzen	nicht erheblich	
Tiere	nicht erheblich	
Biologische Vielfalt	nicht erheblich	
Landschaft	erheblich	

[1] Spalte entfällt in der Regel in der Fassung zum Billigungs-/Satzungsbeschluss

Menschliche Gesundheit		
• Erholung	nicht erheblich	
• Lärm	noch nicht möglich	Schallschutzgutachten
• Störfallvorsorge	nicht betroffen	
Luft	nicht erheblich	
Licht	nicht erheblich	
Wärme und Strahlung	nicht erheblich	
Erschütterungen	nicht erheblich	
Klima	erheblich	
Abfall	nicht erheblich	
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	

Tabelle: Zusammenfassende Bewertung

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

Eine abschließende Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist in einigen Fällen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abschließend möglich. Erhebliche nachteilige Auswirkungen können derzeit nicht ausgeschlossen werden. Hierzu müssen die ausstehenden Gutachten und Prüfungen abgewartet und bewertet werden.

Abschließende Aussagen zu folgenden Umweltbelangen liegen noch nicht vor:
- Lärmimmissionen (Schallschutzgutachten)
- konkrete Entwässerungsplanung
- FFH-Verträglichkeitsabschätzung

Zu diesen Themen werden die im weiteren Planungsprozess ermittelten Ergebnisse, z.T. aus Fachgutachten ergänzt.

I.6. KOSTEN

Die durch das Vorhaben verursachten Kosten werden vom Investor übernommen. Dies wird, über einen städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan abgesichert.
Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor abgeschlossen, wo unter anderem auch die durch den Bebauungsplan ausgelösten Maßnahmen und deren Finanzierung vertraglich gesichert werden.

Nürnberg, den 11.11.2019
Stadtplanungsamt

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Umweltprüfung

in der Bauleitplanung

B-Plan Nr. 4665 „Brunner Zwickel"

1. Entwurf Umweltbericht

Stand: 05.11.2019



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

Luftbildausschnitt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4665

Inhalt

1. Einleitung ... 3
1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen ... 4
1.2 Plangrundlagen ... 4
2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umwelt-auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung ... 7
2.1 Fläche ... 7
2.2 Boden ... 8
2.3 Wasser ... 12
2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt ... 13
2.4.1 Pflanzen ... 13
2.4.2 Tiere ... 14
2.4.3 Biologische Vielfalt ... 15
2.5 Landschaft ... 15
2.6 Menschliche Gesundheit ... 16
2.6.1 Erholung ... 16
2.6.2 Lärm ... 17
2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen ... 17
2.7 Luft ... 18
2.7 Licht ... 18
2.8 Wärme und Strahlung ... 18
2.8 Erschütterungen ... 18
2.8 Klima ... 19
2.9 Abfall ... 21
2.10 Kultur- und Sachgüter ... 21
2.11 Wechselwirkungen ... 22
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante ... 22
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen ... 23
4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) ... 25
4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz ... 26
5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... 26
6. Geprüfte Alternativen ... 26
7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ... 27
8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ... 28
9. Zusammenfassung ... 29

Anhang: Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen
Anlage(n): 1. Bestandsplan und Eingriff, 2. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

1. Einleitung

Die Stadt Nürnberg plant mittels Aufstellung des Bebauungsplans „Brunner Zwickel“ für einen Teilbereich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Brunn die Ausweisung eines Wohngebiets für den Bau von Reihenhäusern. Ziel ist es, günstigen Wohnraum für junge Familien zu schaffen in Form von ca. 43 Reihenhäusern.

Für den relevanten Bereich soll nun das Bebauungsplanverfahren Nr. 4665 eingeleitet werden. Im Rahmen dieses B-Planverfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen[1].



Rahmenplan zum aktuellen B-Plan-Verfahren Nr. 4665 (schwarze Balkenlinie = Untersuchungsbereich / Geltungsbereich des B-Plans)

[1] gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F.

Der vorliegende 1. Entwurf des Umweltberichtes wurde im Auftrag des Vorhabenträgers vom Büro Landschaftsplanung Klebe (Nürnberg) erstellt; im Verlauf des Verfahrens wird er vom Umweltamt der Stadt Nürnberg (UwA) fachlich geprüft. Grundlage dieses Berichts ist der aktuelle Planungsstand des oben abgebildeten Rahmenplans für das neue B-Planverfahren.
Die Aufstellung des B-Plans soll im Regelverfahren nach BauGB erfolgen.

Der Geltungsbereich des oben dargestellten Rahmenplans ist ca. 1,5 ha groß.

1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen

Der Inhalt und die Ziele des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan sind in der Begründung ausführlich beschrieben.

1.2 Plangrundlagen

- Der Untersuchungsbereich ist im wirksamen **Flächennutzungsplan** mit integriertem Landschaftsplan (FNP) als Wohnbaufläche mit am östlichen Rand überlagernder Ortsrandgestaltung von ca. 20 Metern dargestellt. Der südöstliche Randbereich des Geltungsbereiches (geplante interne Ausgleichsfläche) liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG Nr. 16 Brunn-Netzstall), sowie innerhalb eines Schwerpunktgebietes der Landschaftsentwicklung und des Biotopverbundsystems (Schutz, Entwicklung und ressourcenschonende Bewirtschaftung von Flächen und Böden mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz). Weiterhin grenzt im Osten eine übergeordnete Freiraumverbindung entlang des Waldrandes (hier geht es um wichtige Wegeverbindungen) sowie Bannwald an den Geltungsbereich an (dieser ist zusätzlich als FFH- und SPA-[Vogelschutz]gebiet ausgewiesen).
- Im **Regionalplan** des Planungsverbandes Region Nürnberg (7) liegt der südöstliche Randbereich des Geltungsbereiches innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Brunn-Netzstall (LSG-00536.11 (Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“, 20. Änderung (s. Abb.). Die umgebenden Waldbereiche sind als Bannwald vermerkt. Die nördlich, westlich und südlich der Ortschaft gelegenen Waldbereiche sind als und Landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt. In der Begründungskarte 1 (Ökologisch-funktionelle Raumgliederung) ist der Geltungsbereich als Bereich mit kleinräumigen und vielfältigen Nutzungen dargestellt. Die Begründungskarte 5 (Erholung) stellt den gesamten Nürnberger Reichswald als großräumiges Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung dar.
- Im Süden und Südosten überschneidet sich das Plangebiet mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3920.



Schutzgebiete und amtlich kartierte Biotope in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs (Quelle, https://geoportal.bayern.de/bayernatlas, 08.08.2019)

- Der südöstliche Randbereich des Geltungsbereiches (geplante interne Ausgleichsfläche) liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Brunn-Netzstall“.
- Der 25-50 m östlich des Geltungsbereichs beginnende bzw. im Südosten unmittelbar angrenzende Wald ist Teil von Teilfläche 3 des Europäischen Vogelschutzgebiets (SPA) Nr. 6533-471 „Nürnberger Reichswald“. Der unten beschriebene ehemalige Hutewald ist außerdem Teil von Teilfläche 1 des FFH-Gebiets Nr. 6533-371 „Rodungsinseln im Reichswald“. Diese FFH-Teilfläche setzt sich in den extensiven Wiesenbereichen nördlich der Heiligenmühlstraße fort.
- Der nordwestliche Randbereich dieses Hutewaldes ist zudem biotopkartiert. Eine weitere Teilfläche desselben amtlich kartierten Biotops liegt etwas weiter südlich (nördlich des vorhandenen Spielplatzes). Weitere Flächen der Stadtbiotopkartierung liegen südöstlich und nordöstlich des Geltungsbereichs.
- Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Wasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsge-

biete an oberirdischen Gewässern sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden. Entlang der Heiligenmühlstraße und entlang des vorhandenen Grabens im Randbereich des Reichswaldes verläuft ein schmaler wassersensibler Bereich.

- Im Waldfunktionsplan sind die umgebenden Waldbereiche als Bannwald dargestellt. Der Hutewald östlich des Geltungsbereiches ist als Erholungsschwerpunkt markiert. Weiterhin ist der östlich gelegene Wald großräumig als regionaler Klimaschutz-, Lärmschutz und Erholungswald Stufe I dargestellt.
- Das ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg) hat im Jahr 1995 den östlich des Geltungsbereiches gelegenen Waldbereich und Waldmantel als „überregional bedeutsamen Lebensraum“ (Wald, Gehölzstandort) sowie „überregional bedeutsamen Lebensraum“ (Trockenstandort) bewertet.

2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umwelt-auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Inwieweit bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 4665 die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB sowie die umweltrelevanten Ziele aus Fachgesetzen und -plänen berücksichtigt wurden, wird nachfolgend beschrieben. Soweit möglich erfolgt eine Prognose der erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase.

2.1 Fläche[2]

Ausgangssituation
Unter dem Kriterium Fläche ist der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der quantitative Flächenbegriff, d.h. Flächenverbrauch stärker im Vordergrund als der qualitative, z.B. die Eigenschaft als Lebengrundlage, der schwerpunktmäßig unter dem Aspekt Boden (s.u.) zu beurteilen ist.

Der Geltungsbereich ist ca. 1,5 ha große und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Er grenzt unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet am östlichen Ortsrand von Brunn an.

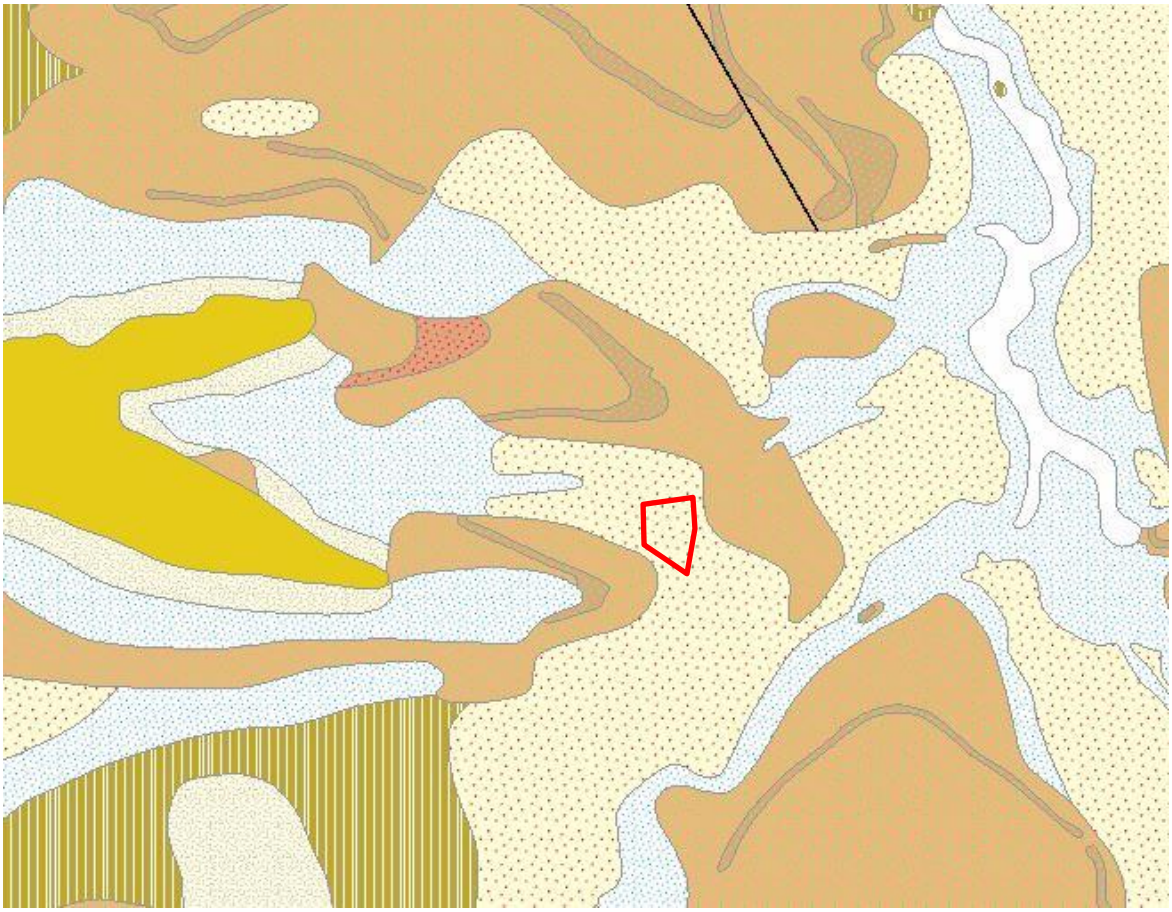
Auswirkungen / Prognose
Für das Vorhaben ist mit einem Flächenverbrauch von ca. 1,5 ha derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche zu rechnen, davon ca. 0,2 ha für Grünflächen (Ortsrandeingrünung und Kinderspielplatz). Geplant sind eine dichte Reihenhausbebauung und eine flächensparende Erschließung aus einer das Baugebiet von Nord nach Süd querenden Erschließungsstraße und drei kurzen Stichstraßen. Jedem Reihenhaus ist ein kleiner Garten zugeordnet.
Durch die geplante Bebauung ergibt sich eine Veränderung für die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Es erfolgt jedoch keine Inanspruchnahme von schützenswerten oder naturbelassenen Flächen sowie von Waldflächen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg ist der Bereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die angestrebte hohe bauliche Dichte bleibt der Flächenverbrauch relativ gering; trotzdem werden jedem Reihenhaus private Freiflächen zugeordnet, um den Bewohnern eine Erholung im eigenen Garten zu ermöglichen. Zudem ist eine bauliche Entwicklung an dieser Stelle von städtischer Seite schon seit Längerem vorgesehen, was sich in der Darstellung als Wohnbaufläche im FNP äußert. **Erhebliche Auswirkungen** auf das Schutzgut Fläche werden insgesamt **nicht erwartet**.

[2] vgl. BauGBÄndG 2017 – Mustererlass Nr. 2.2.2.1 Schutzgut Fläche; Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2016, S. 158 ff.

2.2 Boden

Geologische Verhältnisse

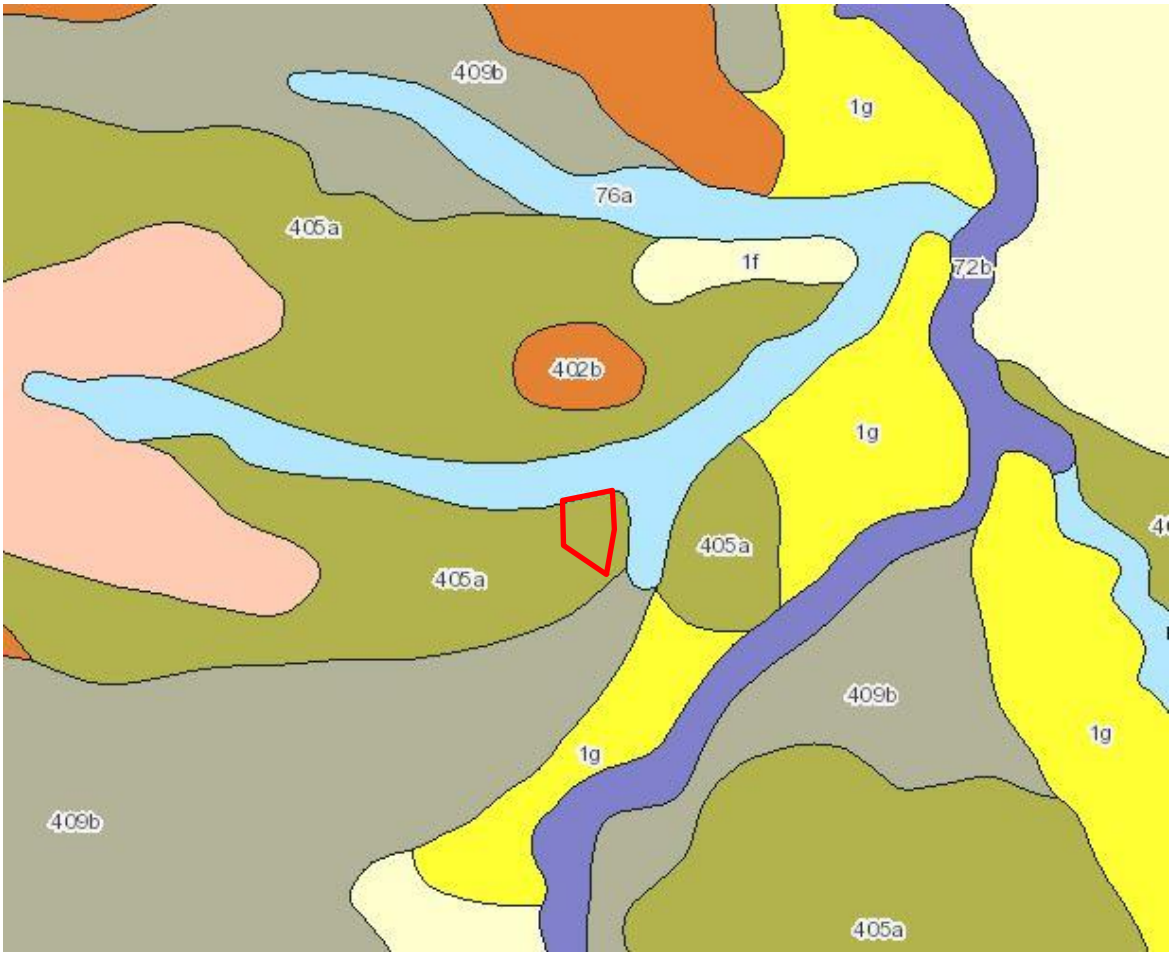
Ausgangssituation
Gemäß der Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 stehen im Bereich der Untersuchungsfläche Flugsande aus dem Pleistozän an. Die Hanglagen südlich, östlich und nördlich des Geltungsbereichs sind durch Tonsteine des Oberen Keupers (Feuerletten) gekennzeichnet.



Ausschnitt aus der Geologischen Karte von Bayern (M 1:25.000; UmweltAtlas Bayern, LfU 2019)



Laut Übersichtsbodenkarte Bayern (M 1:25.000) herrschen im Plangebiet Braunerden vor; im Norden grenzen Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden an, die sich aus Sanden gebildet haben.



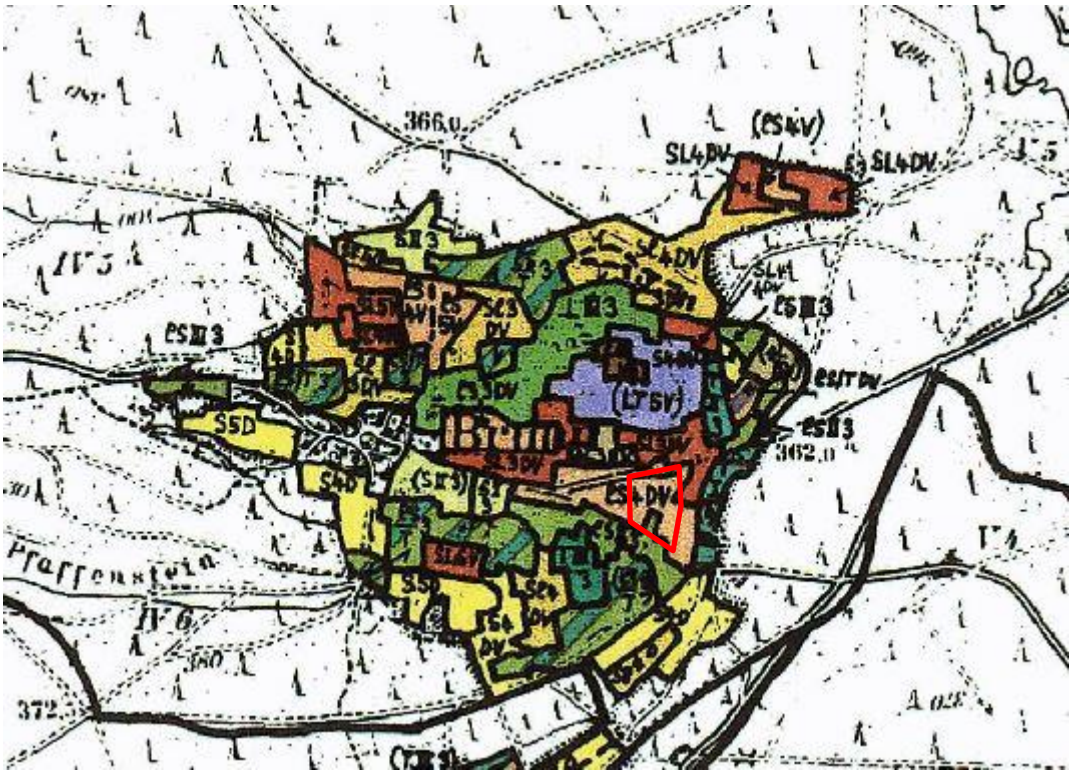
Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte Bayern (M 1:25.000; UmweltAtlas Bayern, LfU 2019)

405a Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde, unter Wald gering verbreitet podsolig aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein)

409b Vorherrschend Pseudogley, gering verbreitet Braunerde-Pseudogley, selten Podsol-Pseudogley aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein)

76a Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Sand (Talsediment)

Laut Bodenschätzungskarte Bayern 1:25.000 haben sich aus den Flugsanden Oberbodenhorizonte aus lehmigem Sand gebildet; deren landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit („Zustandsstufe“) wird in der Karte als durchschnittlich bezeichnet (Stufe 4 von 1=sehr gut bis 7 = schlecht). Randlich reichen Grünlandstandorte auf sandigem Lehm (im Süden) und mittlere Ackerstandorte auf sandigem Lehm (im Norden) in den Geltungsbereich hinein.



Ausschnitt aus der Bodenschätzungskarte Bayern (M 1:25.000; UmweltAtlas Bayern, LfU 2019)

Gemäß den Ergebnissen des Geotechnischen Berichts (Schultze +Lang Ingenieurbüro für Bodenuntersuchung, 13.05.2019) liegen zwar unter einer geringmächtigen Humusauflage künstliche Auffüllungen aus mineralischen Erdstoffen mit Humusanteilen vor, diese weisen jedoch gemäß den durchgeführten Laboruntersuchungen keinerlei Bodenbelastungen auf (Z0-Einstufung nach LAGA und Eckpunktepapier). Unterhalb der humosen Auffüllungen, die bis in eine Tiefe von 45-85 cm reichen, liegen grobkörnige Sande, die in 11 der 13 Bohrungen bis über das Ende der Bohrtiefe (5m) hinaus reichten. Lediglich in 2 Bohrungen im Südosten des Geltungsbereichs fanden sich ab einer Tiefe von 2,1–2,2 m Sande mit größerem Feinmaterialanteil, die mit wachsender Tiefe in festen, sandigen Schluff / Ton übergehen.
Der Boden ist laut den Ergebnissen des Geotechnischen Berichts für eine Versickerung der Oberflächenwasserabflüsse in dezentralen Versickerungseinrichtungen geeignet.

In der Landwirtschaftlichen Standortkartierung (LSK) in Bayern (Bayerische Landesanstalt für Bodenkultur und Pflanzenbau, 1999) wird der Geltungsbereich als Ackerstandort der Kategorie s 2.1 D eingestuft. Mit s werden Standorte bezeichnet auf denen vorwiegend Kartoffeln oder Feldfrüchte mit ähnlichen Standortansprüchen, wie z.B. Roggen und Hafer, angebaut werden (z.B. Niedermoore und saure, sandige oder steinige Böden). Dieser Standort ermöglicht zwar einen intensiven Ackerbau, aufgrund der Boden- und Klimaverhältnisse ist aber keine anspruchsvolle Ackernutzung zu erwarten. Dies geht auch aus der Ertragsklasse hervor, die mit Stufe 2 als eher schlecht einzustufen ist. Die Gefäl-

lestufe 1 (<12%) ist für den Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen optimal. In der Wertung wurde der Geltungsbereich als D = landwirtschaftliche Fläche mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen bewertet.
Im Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der einzelnen Bodenfunktionen verankert. Das BBodSchG formuliert die Bodenfunktionen sehr umfassend und allgemein und behandelt natürliche Bodenfunktionen und bodenzerstörende Nutzungsfunktionen in gleicher Weise. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes können jedoch nur Bodenfunktionen bewertet werden, die keinen bodenzerstörenden Charakter haben und deren Funktionserfüllung anhand bodenkundlicher Eigenschaften bewertet werden kann. Dies sind die natürlichen Bodenfunktionen, die Archivfunktion und die land- und forstwirtschaftliche Nutzungsfunktion. Im Folgenden werden die Bodenfunktionen gemäß dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ (Bayer. Geologisches Landesamt, Landesamt für Umweltschutz, 2003) bewertet.
Für den Ackerstandort der Kategorie s 2.1 D (s.o.) ist die potenzielle Lebensraumfunktion (Bodenteilfunktion der natürlichen Bodenfunktionen) aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der potenziellen natürlichen Vegetation (Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald sowie örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald), des relativ flachen Reliefs, der geringen Vernetzungsfunktion und der guten Wiederherstellbarkeit des Standortes in die Bewertungsklasse 2 (bayernweit potenziell häufig) gemäß Tabelle II/3 des o.g. Leitfadens einzuordnen. Das Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen ist gemäß Tabelle II/5 in die Wertklasse 3 (mittel) einzustufen. Das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle (Bodenteilfunktionen der natürlichen Bodenfunktionen) ist gemäß Tabelle II/13 in die Bewertungsklasse 3 (mittel) einzuordnen.
Die natürliche Ertragsfähigkeit des Ackerstandortes der Kategorie s 2.1 D ist gemäß Bodenschätzungskarte und LSK (s.o.) von mittlerer Wertigkeit und gemäß Tabelle II/17 des o.g. Leitfadens in die Bewertungsklasse 2 (gering) einzuordnen.
Da die Böden im Geltungsbereich regional und überregional weit verbreitet sind, haben sie hinsichtlich ihrer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte keine besondere Bedeutung.

Insgesamt hat der Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung bzgl. der Bodenverhältnisse.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Bau werden unversiegelte, temporär bewachsene Flächen (Acker) versiegelt und die anstehenden Bodenprofile irreversibel verändert. Die Versiegelung beeinträchtigt die oben beschriebenen Bodenfunktionen im Geltungsbereich stark.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die durch den Bau des Wohngebiets entstehenden Folgen für die Böden bleiben dauerhaft bestehen.

Ergebnis

Da im Geltungsbereich Böden mit mittlerem Gesamtwert dauerhaft versiegelt und der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden, sind die Eingriffe hinsichtlich des Schutzgutes Boden insgesamt als **erheblich** zu bewerten.

2.3 Wasser

Ausgangssituation
Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, ca. 50-80 m östlich des Baugebiets verläuft jedoch im Wald ein temporär wasserführender Graben. In diesen mündet nordwestlich des Plangebiets ein weiterer Graben, der als Straßengraben am nördlichen Rand der Heiligenmühlstraße verläuft (beides Gewässer III. Ordnung).
Der Geltungsbereich ist bisher vollkommen unversiegelt.
In der Grundwassergleichenkarte zum „Grundwasserbericht 2017“ (Stadt Nürnberg / Umweltreferat, 2017) ist der Ortsteil Brunn nicht enthalten, da der Ortsteil aufgrund der randlichen Lage und der wenigen vorhandenen Messtellen bisher nicht in das städtische Grundwassermessnetz eingebunden ist. Der Grundwasserhorizont an der nächstgelegenen Messstelle (Nr. 17129 zwischen Brunn und Fischbach) liegt laut dem Gewässerkundlichen Dienst Bayern (LfU 2019) bei ca. 348 m ü. NN – also ca. 16 bis 18 m unter der Geländeoberkante im Geltungsbereich. Im Rahmen der Untersuchungen zum Geotechnischen Bericht (Schultze+Lang Ingenieurbüro für Bodenuntersuchung, 13.05.2019) wurde nur in einer von 13 Bohrungen Wasser angetroffen, jedoch lediglich als Schichtenwasser über tonigen Substraten (Feuerletten) in einer Tiefe von 1,90 m unter Geländeoberkante. In den übrigen Bereichen kann das Oberflächenwasser in tiefere Schichten versickern, d.h. die anstehenden Böden sind für eine gezielte Versickerung der Oberflächenabflüsse geeignet.

Auswirkungen / Prognose
<u>Baubedingte Auswirkungen</u>
Generell ist von einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und einer deutlichen Verstärkung des oberflächlichen Abflusses durch die Errichtung der relativ dichten Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung auszugehen.
Temporäre oder dauerhafte Eingriffe in den Grundwasserkörper können aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes ausgeschlossen werden.

<u>Betriebsbedingte Auswirkungen</u>
Die dauerhafte Nutzung als dicht bebautes Wohngebiet führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Reduzierung der Grundwasserneubildung aufgrund der Flächenversiegelung. Die auf Nebengebäuden zu 100% und auf Teilen der Hauptgebäude vorgesehene extensive Dachbegrünung führt allerdings zu einer Pufferung der Regenwasserabflüsse und trägt somit zur Eingriffsverringerung bei.

Die Entwässerung des Baugebiets soll grundsätzlich im Trennsystem erfolgen. Nähere Angaben zur Entwässerung können erst nach Vorliegen erster Ergebnisse der Erschließungsplanung, die parallel zum B-Plan-Verfahren begonnen werden soll, gemacht werden.

<u>Ergebnis</u>
Die Eingriffserheblichkeit hinsichtlich des Schutzgutes Wasser kann erst nach Vorliegen näherer Informationen zur Entwässerungsplanung bewertet werden.

2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

2.4.1 Pflanzen

Ausgangssituation / Bestand

Der Geltungsbereich wird größtenteils intensiv ackerbaulich genutzt, lediglich auf dem im Südosten des Geltungsbereiches gelegenen Flurstück Nr. 223 (geplante Ausgleichsfläche) ist intensive Grünlandnutzung vorhanden. Die landwirtschaftlichen Flurstücke werden gemeinsam bewirtschaftet, d.h. es existieren keine Raine entlang der Flurgrenzen innerhalb der Ackergewanne. Lediglich in den nördlichen und südlichen Randbereichen zu den Straßen hin gibt es schmale Gras- und Krautfluren, die als intensiv gepflegte Straßenränder ohne Gebüschpflanzungen einzustufen sind. Am westlichen Rand zwischen Acker und den bestehenden Privatgärten ist ein Gras-/ Krautsaum mit niedrigem Gehölzaufwuchs vorhanden.
Die Potenzielle natürliche Vegetation (PNV) im Geltungsbereich ist Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald sowie örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.
Nördlich und südöstlich des Baugebiets grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Fluren als Teil der Brunner Rodungsinsel im Lorenzer Reichswald an. Westlich, südlich und südwestlich des Baugebiets liegen Wohngebiete mit bereits gut entwickeltem Gehölzbestand in den Privatgärten.
Östlich der geplanten Bebauung grenzen weitere Ackerflächen bzw. im Südosten intensiv genutzte Wiesen an. In ca. 25-50 m Entfernung in Richtung Osten beginnt der Nürnberger Reichswald; hier in Form einer vorgelagerten Zone mit lichtem Baumbestand aus alten Eichen (ehemaliger Hute- bzw. Allmendewald). Dieser Bereich weist eine in Wäldern seltene, da an lichte, hainartige Waldflächen angepasste Bodenvegetation auf und ist Teil des FFH-Gebiets „Rodungsinseln im Reichswald“.
Insgesamt wird die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Schutzgut Vegetation aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung und der weitgehend fehlenden Randstrukturen als gering eingestuft. Die oben angesprochenen, außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Waldbereiche haben eine große naturschutzfachliche Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose

<u>Baubedingte Auswirkungen</u>

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen für die Flora sind nicht zu befürchten, da lediglich intensiv genutzte, strukturarme Ackerflächen überbaut werden und die festgesetzten Verringerungsmaßnahmen (Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes, Neupflanzung heimischer, standortgerechter Laubgehölze, extensive Dachbegrünung) in Kombination mit den geplanten Privatgärten den Strukturreichtum im Vergleich zum Ausgangszustand deutlich erhöhen.

<u>Betriebsbedingte Auswirkungen</u>

Im Zuge der dauerhaften Nutzung als Wohngebiet bleiben die oben beschriebenen Auswirkungen, aber auch die Erhöhung der Vielfalt an Vegetationsstrukturen bestehen.

<u>Ergebnis</u>

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen ist insgesamt als **unerheblich** einzustufen.

2.4.2 Tiere

Ausgangssituation / Bestand

Grundsätzlich bietet der Eingriffsbereich des B-Plans kaum geeignete Habitate für schützenswerte Tierarten, vor allem aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und damit verbundenen der Strukturarmut sowie der überspannten Stromleitung und der angrenzenden Bebauung (s.o.).

Um den Geltungsbereich trotzdem mögliche Vorkommen europarechtlich geschützter Tierarten zu untersuchen, wurde eine artenschutzrechtliche Stellungnahme beauftragt, die zwischenzeitlich bereits erstellt wurde (Bearbeiter: Dr. Helmut Schlumprecht, Büro für ökologische Studien Schlumprecht, Bayreuth). Zu untersuchen waren dabei vor allem offenlandbrütende Vogelarten und Reptilien.

Das Gutachtern zeigte, dass alle saP-relevanten Arten mit Ausnahme der Zauneidechse im Eingriffsbereich keine geeigneten Habitate vorfinden: Für gehölzbrütende Vogelarten sind keine geeigneten Bäume oder Sträucher vorhanden; für offenlandbrütende Vogelarten (hier v.a. relevant: Feldlerche) ist das Gebiet aufgrund der Kulissenwirkung der westlich angrenzenden Bebauung und des östlich fast angrenzenden Waldes und aufgrund der Raumwirkung der durch das Gebiet verlaufenden Stromleitung nicht als Fortpflanzungsstätte geeignet; für Fledermäuse, totholzbewohnende Käferarten, Schmetterlinge (fehlende Futterpflanzen) und Libellen sind ebenfalls keine geeigneten Habitate vorhanden. Drei Individuen der europarechtlich geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) wurden westlich des Plangebietes in den an den Geltungsbereich angrenzenden Privatgärten nachgewiesen. Der am westlichen Rand des Geltungsbereiches ca. 1 m breite Gras-/Krautstreifen grenzt an die Privatgärten an und bietet Versteckmöglichkeiten für die Zauneidechsen. Als Reproduktionsraum sind jedoch weder dieser Krautsaum (zu schattig, zu dicht) noch die angrenzende Ackerflur für die Art nutzbar.

Auswirkungen / Prognose

Die extensive Dachbegrünung auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude schafft neue Lebensräume für Tiere (v.a. Insektenarten).

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind laut dem artenschutzrechtlichen Gutachten nicht erforderlich. Um Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu vermeiden, empfiehlt der Gutachter aber die Errichtung eines dichten Amphibienzaunes am Westrand der Baustelle vor Beginn der Bauarbeiten, um eine Besiedelung durch die Zauneidechse während der Bauarbeiten und damit die Tötung von Individuen dieser Art auszuschließen. Zudem ist die Anlage eines ca. 1 m breiten, mageren und mit niedrigen Gebüschen bepflanzter Gras- / Krautsaumes zwischen den westlich an den Geltungsbereich angrenzenden bestehenden Privatgärten und dem geplanten Fußweg (Zugang zu den neu entstehenden Privatgärten) geplant, um weiterhin Versteckmöglichkeiten für die Zauneidechse vorzuhalten. Der Pufferstreifen soll die bestehende Habitatstruktur in Teilen erhalten bzw. verbessern. Da sich Zauneidechsen gerne auf dunklen Asphaltflächen aufwärmen, soll der geplante Fußweg mit wassergebundener Wegdecke ausgeführt werden, um die Erwärmung der Fläche möglichst gering zu halten. Dadurch soll die Kollisionsgefahr z.B. mit Fahrrädern minimiert werden.

Wenn diese Konfliktvermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden, sind durch die geplante Bebauung **keine erheblichen Beeinträchtigungen** der Tierwelt zu erwarten.

2.4.3 Biologische Vielfalt

Da die Erhaltung der Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Kriterien Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume (s. Kap. 2.4.1/2.4.2), ggf. auch in Bezug auf das Landschaftsbild (s. Kap. 2.5), gegeben. Da weder die Flora noch die Fauna erheblich beeinträchtigt wird (s.o.), sind auch hinsichtlich der Artenvielfalt **keine erheblichen Beeinträchtigungen** zu erwarten.

2.5 Landschaft

Ausgangssituation

Der Planbereich liegt am östlichen Ortsrand von Brunn, einem abseits der Stadt in einer großen Waldlichtung gelegenen Ortsteil der Stadt Nürnberg. Die Ortschaft weist einen eher dörflichen Charakter auf. Während nach Norden, Westen und Südwesten hin der Lorenzer Reichswald unmittelbar an die Ortslage angrenzt, liegen östlich und südöstlich der Ortschaft landwirtschaftlich Flächen, die relativ kleinteilig genutzt werden und durch teilweise biotopkartierte Hecken und andere Gehölzstrukturen gegliedert sind. Der Geltungsbereich ist Teil eines ca. 110 m breiten, intensiv als Acker genutzten Bereichs zwischen Waldrand und bestehendem Ortsrand. Der östlich daran angrenzende Waldrand wird durch einen ca. 60 m tiefen Bestand aus sehr alten Eichen gebildet, der aus einem für die Schweinemast genutzten Hutewald hervorgegangen ist.
Die Landschaft östlich von Brunn ist hügelige und fällt insgesamt deutlich nach Osten ab; der Geltungsbereich ist jedoch weniger stark geneigt: Das Gelände liegt auf ca. 365 m ü. NN und fällt von Südwest nach Nordost und von Nordwest nach Südost um jeweils ca. 2 m, wobei die stärkste Höhenentwicklung in der Nähe der südlich und nördlich angrenzenden Straßen stattfindet.
Im Planungsgebiet sind aufgrund der intensiven Ackernutzung keinerlei optisch prägende Bäume und sonstige Gehölzbestände vorhanden. Schmale krautige Säume gibt es nur entlang der beiden Straßen. Trotzdem ist das Plangebiet wichtig für die Landschaftswahrnehmung, da es einen unbebauten und unbewaldeten Bereich darstellt und damit die für Brunn typische Lage in einer landwirtschaftlich genutzten Waldlichtung betont.
Die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Orts- bzw. Landschaftsbild ist daher als mittel einzustufen.

Auswirkungen / Prognose

<u>Baubedingte Auswirkungen</u>

Durch die geplante Bebauung verschwindet am südöstlichen Ortsrand von Brunn ein Großteil der landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen Wald und Siedlungsbereich. Die im Landschaftsschutzgebiet enthaltenen, freien Vorflächen vor dem Waldrand bleiben jedoch unbebaut; dort werden auch keinerlei Gehölzpflanzungen vorgesehen, um die für das Rodungsdorf Brunn charakteristische Abfolge der Flächennutzungen Siedlung - landwirtschaftliche Flächen – Wald zu erhalten.
Im Rahmen der Neuplanung werden öffentlich zugängliche Grünflächen mit Bäumen und Hecken, insbesondere eine im Osten des Baugebietes verlaufende Ortsrandeingrünung sowie neue Wegeverbindungen geschaffen. Zudem werden Rasenflächen und weitere Bepflanzungen in den Privatgärten entstehen. Außerdem wirken sich die geplanten Baumpflanzungen im öffentlichen Raum des Baugebietes sowie im Straßenraum positiv auf das das Schutzgut Landschaft aus. Im Bereich der internen Ausgleichsfläche am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs (Flur Nr. 223) soll die bestehende Intensivwiese extensiviert werden. Innerhalb der Fläche werden keine Gehölze gepflanzt, um den für Brunn typischen Charakter einer landwirtschaftlich genutzten Waldlichtung zu erhalten.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Die durch den Bau des Wohngebiets entstehenden Folgen für die Böden bleiben dauerhaft bestehen.

Ergebnis
Der Eingriff in das Landschaftsbild ist insgesamt als **erheblich** einzustufen.

2.6 Menschliche Gesundheit

2.6.1 Erholung

Ausgangssituation
Der in geringer Entfernung östlich des Baugebiets gelegene Lorenzer Reichwald ist als vielseitig nutzbarer Erholungsraum von großer Bedeutung für die Anwohner von Brunn, aber auch für die gesamte Region Nürnberg. Sowohl entlang der Brunner Hauptstraße als auch entlang der Heiligenmühlstraße, also am Süd- und Nordrand des Baugebiets, verläuft ein Radwanderweg des Landkreises, der Teil eines Rundweges vom Valznerweiher in Nürnberg über Brunn, den Birkensee, Schwaig und den Nürnberger Tiergarten ist. Ca. 150 m nördlich des Geltungsbereichs verlaufen der Anton-Leidinger-Weg (Tiergarten Nürnberg-Moritzberg-Alfeld-Amberg) und der Christian-Woesch-Gedächtnisweg (Fischbach-Ottensoos). Nordöstlich des Baugebietes auf Flurnummer 302/31 (kürzeste Entfernung zum Geltungsbereich ca. 50 m) ist ein geschotterter Wanderparkplatz vorhanden. Auch für die Naherholung, vor allem der Anwohner aus Brunn, ist der Geltungsbereich relevant, denn die Brunner Hauptstraße und die Gänserieder Straße werden als Spazierwege und Verbindung in Richtung Wald genutzt. Am südöstlich des Baugebiets gelegenen Waldeck befindet sich ein kleiner geschotterter Parkplatz, der rege genutzt wird – nicht nur für die Nutzung des angrenzenden Spielplatzes, sondern auch als Wanderparkplatz sowie von Hundebesitzern, die von hier aus durch den Reichswald laufen. Auch der Spielplatz hat eine hohe Bedeutung für die Naherholung, da in der Ortschaft Brunn kein weiterer Spielplatz vorhanden ist. Von allen genannten Erholungswegen, den Parkplätzen und dem Spielplatz aus ist das geplante Baugebiet gut sichtbar.
Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung sind im Plangebiet bisher nicht gegeben.

Auswirkungen / Prognose
Baubedingte Auswirkungen
Die westlich und südwestlich angrenzende Wohnbebauung wird während der Bauphase durch Lärm, Staub etc. von Baumaschinen und -fahrzeugen beeinträchtigt. Gleiches gilt für die benachbarten Wander- und Radwege und die die in geringer Entfernung östlich gelegenen Waldrandbereiche (inkl. dort vorhandener Spielplatz). Es werden jedoch die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Immissionsrichtwerte und der zeitlichen Einschränkungen eingehalten (AVV Baulärm), so dass hier keine erhebliche Beeinträchtigung benachbarter Gebiete zu befürchten ist. In den östlich des vorhandenen Spielplatzes anschließenden Waldbereichen sind aufgrund der Pufferwirkung des Waldes nur noch geringfügige Lärmemissionen der Baustelle zu erwarten. Die Erholungsnutzung auf den genannten Wegen wird zudem durch die Baustelle optisch – wenn auch geringfügig – beeinträchtigt.
Im Zuge der Umsetzung des B-Plans werden am neu entstehenden östlichen Ortsrand öffentlich zugängliche Grünflächen mit einer an die internen Erschließungsstraßen angebundenen Fußwegeverbindung zur Brunner Hauptstraße entstehen, über die in kurzer Entfernung der Nürnberger Reichswald als großes Naherholungsgebiet erreichbar ist. Dies trägt zu einer Verbesserung der Erholungseignung bei.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Durch die Neuanlage von öffentlichen Grünflächen (ca. 1.900 m ^{2}) inklusive Spielflächen (ca. 700 m ^{2}) im Geltungsbereich wird die Erholungsfunktion gestärkt. Es ist davon auszugehen, dass die Verbesserung der Erholungsfunktion sich positiv auf den gesamten Ortsteil auswirkt, da in Brunn nur der o.g. Spielplatz am Waldrand vorhanden ist und die neu angelegte Spielfläche im Geltungsbereich auch von den Ortsansässigen genutzt werden kann. Langfristig gesehen bleibt nur eine gewisse optische Veränderung durch das von den Erholungswegen aus sichtbare, aber am neu entstandenen östlichen Ortsrand gut eingegrünte Wohngebiet bestehen. Auch die oben beschriebene, durch Baum- und Strauchpflanzungen gesäumte neue Wegeverbindung entlang des neuen Ortsrandes bleibt langfristig für die Öffentlichkeit nutzbar und ermöglicht den neuen Bewohnern einen schnellen Zugang zum Reichswald.

Ergebnis
Der Eingriff ist hinsichtlich der Erholungsnutzung aufgrund der neu entstehenden Grün- und Spielflächen im Geltungsbereich insgesamt als **unerheblich** einzustufen.

2.6.2 Lärm

Ausgangssituation
Eventuelle Auswirkungen der ca. 530 m östlich des Geltungsbereichs gelegenen Park- und Rastanlage an der A3 und der Autobahn selbst sowie der beiden angrenzenden Straßen werden parallel zum B-Plan-Verfahren im Rahmen eines Schallschutzgutachtens (Büro BASIC Gmbh) untersucht und anschließend im Umweltbericht ergänzt. Außerdem sind Lärmeinwirkungen aus dem nördlich benachbarten Vereinsgelände (inkl. Vereinsheim) des SV Brunn nicht auszuschließen, die ebenfalls im Rahmen des o.g. Schallschutzgutachtens untersucht werden.

Auswirkungen / Prognose
Durch die Planung induzierter Verkehrslärm, der sich auf die umgebende Wohnbebauung auswirken kann, entsteht angesichts der geringen Größe des Baugebiets voraussichtlich nicht in relevanter Größe. Näheres wird im o.g. Schallschutzgutachten erörtert.
Eine abschließende Aussage zur Erheblichkeit der von außen auf das Gebiet einwirkenden Lärmbelastung lässt sich erst nach Vorliegen einer fachgutachterlichen Aussage treffen.

2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Ausgangssituation
Störfallvorsorge i.S.d. § 50 Abs. 1 BImSchG:
Das Plangebiet befindet sich weitab der Achtungsabstände (KAS-18) bzw. der angemessenen Sicherheitsabstände (§ 3 Abs. 5c BImSchG) von Störfallbetrieben (Betriebsbereiche gem. § 3 Abs. 5a BImSchG). Durch die Planungen sind Belange der bauplanrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

Auswirkungen / Prognose
In Anlehnung an den Muster-Einführungserlass[3] v. 28.09.2017 ist eine bau- oder betriebsbedingte Anfälligkeit des Plangebietes hinsichtlich schwerer Unfälle und Katastrophen **nicht gegeben**.

[3] s. auch BauGBÄndG 2017 – Mustererlass Nr. 2.2.2.3 Anfälligkeit der Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

2.7 Luft

Ausgangssituation
Die Luftqualität in Brunn ist aufgrund der weitab der Stadt gelegenen Lage im Nürnberger Reichswald und des Fehlens von Schadstoffemissionsquellen in der näheren Umgebung gut. Als einzige relevante Emissionsquelle wäre die ca. 550 m weiter östlich gelegene, durch geschlossene Waldbereiche vom Geltungsbereich getrennte Autobahn A3 zu nennen. Aktuell ist im Plangebiet von einer geringen Belastung durch Luftschadstoffe und von der sicheren Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV für Feinstaub PM_{10} bzw. $PM_{2,5}$ oder für NO_2 auszugehen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden die Angaben ggf. unter Verwendung aktueller Daten (Quelle: SUN) aktualisiert.

Auswirkungen / Prognose
Baubedingte Auswirkungen/
Baubedingt kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung von Staub und Verkehrsabgasen durch Baumaschinen kommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Durch die zusätzliche Etablierung von Wohnnutzungen (ca. 43 neue Wohneinheiten) im Plangebiet ist ein Anstieg des Verkehrsaufkommens durch Quell- und Zielverkehr zu erwarten. Die führt zwangsläufig zu einer Erhöhung der Stickoxid- und Feinstaubemissionen im Vergleich zum Istzustand. Durch zusätzliche Gebäudeheizungen ist ebenfalls mit einem Anstieg der Emissionen (Stickoxide, Kohlenmonoxid, u.a.) zu rechnen. Durch die hohen Energiestandards neuer Gebäude und die moderne Heiztechnik mit den Möglichkeiten alternativer Konzepte ist jedoch nur ein geringer Anstieg der Schadstoff-Immissionen aus diesen Quellen zu erwarten.
Auf Basis des gegenwärtigen Kenntnisstandes ist daher nicht davon auszugehen, dass die Planungen eine relevante Verschlechterung der Luftqualität im B-Plan-Gebiet bzw. in dessen relevantem Umfeld verursachen werden. Die Grenzwerte der 39. BImSchV werden voraussichtlich im Plangebiet auch nach der Realisierung des Vorhabens nicht überschritten. Die geplante Bebauung wird daher **keinen erheblichen Einfluss** auf die Luftqualität haben.

2.7 Licht

Keine relevanten Vorbelastungen, **keine erheblichen Eingriffe** zu erwarten.

2.8 Wärme und Strahlung

Keine relevanten Vorbelastungen, **keine erheblichen Eingriffe** zu erwarten.

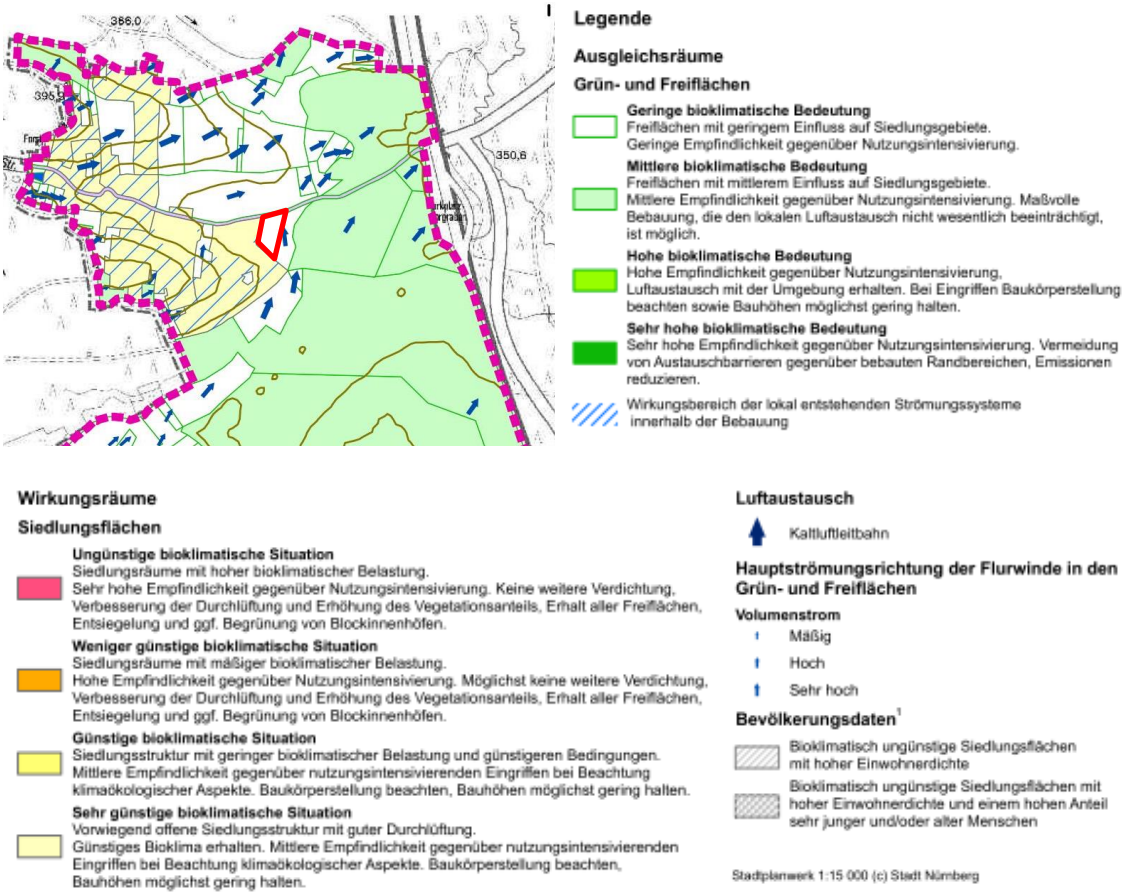
2.8 Erschütterungen

Keine relevanten Vorbelastungen, **keine erheblichen Eingriffe** zu erwarten.

2.8 Klima

Ausgangssituation

Stadt-/Lokalklima:
Vorbelastungen hinsichtlich des Schutzguts Klima bestehen im Planungsbereich nicht, da es sich um ein unbebautes Gebiet ohne Versiegelung handelt.
Im Stadtklimagutachten Nürnberg (GEONET Umweltconsulting GmbH, 2014) ist der Geltungsbereich als Freifläche mit geringer bioklimatischer Bedeutung dargestellt und weist daher eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Bebauung auf.
Der östlich benachbarte Reichswald ist als Freifläche mit mittlerer bioklimatischer Bedeutung dargestellt. Diese Bereiche weisen eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf. Eine maßvolle Bebauung, die den Luftaustausch nicht wesentlich beeinträchtigt wird für solche Bereichen empfohlen.



Ausschnitt aus Planungshinweiskarte (Stadtklimagutachten Nürnberg, 2014)

Die landwirtschaftlichen Flächen im Bereich des geplanten Baugebietes sind als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Aus topographischen Gründen trägt die Kaltluft, die sich hier bildet, jedoch nicht zur Durchlüftung der angrenzenden Siedlungsbereiche bei. Dies zeigt sich auch in der Planungshinweiskarte im Stadtklimagutachten. Demnach existiert östlich an den Geltungsbereich angrenzend eine Kaltluftleitbahn. Die westlich angrenzende Bebauung liegt jedoch bereits außerhalb des Wirkungsbereiches der lokal entstehenden, in Süd-Nord-Richtung verlaufenden Strömungssysteme.

Der Klimafahrplan Nürnberg 2010–2050 (2014) wurde vom Referat für Umwelt und Gesundheit der Stadt Nürnberg beauftragt. Ziel dieser Studie war es, aufzuzeigen, mit welchen Maßnahmen die Stadt Nürnberg die angestrebten langfristigen Klimaschutzziele (- 80% CO_2-Emissionen bis 2050) erreichen kann. Hierzu wurden zwölf kurzfristig anzugehende Maßnahmen mit höchster Priorität erarbeitet wie z.B. die Gründung einer „Fernwärmeanschlussinitiative“, die Einführung einer Konzeptausschreibung mit Vorgaben zum Energiekonzept bei großen Entwicklungsvorhaben und ein regelmäßiger Austausch der Immobilienbranche mit der Stadtverwaltung und dem kommunalen Energieversorger.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen
Durch die Bautätigkeit sind keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Die vorgesehene Umnutzung des bisher völlig unbebauten Planbereiches hat Auswirkungen auf den globalen und lokalen Klimaschutz.
Lokalklima:
Das Kleinklima über den Flächen im Planungsgebiet wird sich durch die Planung negativ verändern, da unbebaute Flächen mit relativ hoher baulicher Dichte versiegelt werden. Die im Stadtklimagutachten dargestellte Kaltluftleitbahn entlang des Reichswaldes (östlich des Geltungsbereiches) wird durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt. Auch die günstige bioklimatische Situation der Ortschaft Brunn wird aufgrund der relativ niedrigen Baukörper und der geringen Größe des Baugebiets sowie der ausreichend vorhanden Kaltluftentstehungsgebiete (Waldbereiche rings um die Ortschaft) nicht verschlechtert.
Globalklima:
Der geplante Bau von Wohnhäusern auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche führt voraussichtlich zu einer geringen zusätzlichen CO_2 - Belastung der Atmosphäre. Die zum Zeitpunkt des Baus geltenden gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich Wärmedämmung sowie Heizkraftanlagen (einschl. EnEV und EE-WärmeG) werden jedoch eingehalten. Es ist sogar angestrebt, Häuser nach dem KfW55-Standard zu bauen. Außerdem soll das Wohngebiet mit einem eigenen Nahwärmenetz ausgestattet werden (derzeit angedachter Brennstoff: Holzpellets).
Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen der neuen Bewohner (voraussichtlich Berufspendler) entsteht eine zusätzliche CO_2 -Belastung, die jedoch durch die gute ÖPNV-Anbindung reduziert wird.
Klimaanpassung:
Die geplanten Vegetationsflächen mit Baum und Strauchpflanzungen sowie die Dachbegrünungen verbessern das Kleinklima im geplanten Baugebiet. Durch diese Pflanzungen wird die planinduzierte Reduzierung der Evapotranspiration im Baugebiet verringert, was auch die Verringerung der Luftfeuchte und zu die Erhöhung der Temperaturspitzen im Tages- und Jahresgang abmildert.

Ergebnis:
Insgesamt sind – wenn auch in geringem Maße - **erhebliche** klimatische Auswirkungen zu erwarten.

2.9 Abfall[4]

Ausgangssituation
Vorbelastungen aus abfallrechtlicher oder altlastentechnischer Sicht bestehen im Plangebiet nicht.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen
Bezüglich der während der Bauzeit anfallenden Abfälle sind keine Besonderheiten zu erwarten. Durch die Einhaltung der Vorgaben des Abfallrechts werden Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen und eine möglichst energiesparende und ressourcenschonende Entsorgung sichergestellt.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Bei den langfristig im Bereich des geplanten Wohngebiets anfallenden Abfällen handelt es sich um gewöhnlichen Hausmüll, der ordnungsgemäß getrennt und entsorgt wird. Darüber hinaus sind keine besonderen oder problematischen Abfälle zu erwarten.
Eine problemlose Abwicklung der Müllabfuhr wird durch eine ausreichend dimensionierte Erschließungsstraße sowie durch das Vorsehen ausreichender Müllsammelstellen sichergestellt.

Ergebnis:
Da es sich um ein Wohngebiet ohne Besonderheiten hinsichtlich des Müllaufkommens handelt, sind in dieser Hinsicht **keine erheblichen Auswirkungen** zu erwarten.

2.10 Kultur- und Sachgüter

Ausgangssituation
Laut dem bayerischen Denkmalatlas sind Bau- oder Bodendenkmäler im Bereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.
Der östlich daran angrenzende Waldrand wird durch einen ca. 60 m tiefen Bestand aus sehr alten Eichen gebildet, der ein kulturhistorisch bedeutsames Relikt darstellt. Solche lichten Eichenwälder sind meist aus früher gemeinschaftlich genutzten Waldweiden (Allmende) hervorgegangen; Eichen wurden dort forstlich gefördert, da sie der Schweinemast dienten.

Auswirkungen / Prognose
Der kulturhistorisch bedeutsame ehemalige Hutewald ist von der Planung nicht betroffen.

Ergebnis:
Hinsichtlich der Kultur- und Sachgüter sind aktuell **keine erheblichen Eingriffe** zu erwarten. Im weiteren Verfahren ist eine Stellungnahme seitens BOB/2 nachzureichen.

[4] gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e und Anlage 1 Nr. 2 b) dd) BauGB n.F. als eigenständiger Umweltbelang zu berücksichtigen

2.11 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den oben beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Prüfkriterien beschränken sich auf die allgemeinen funktionalen Zusammenhänge, z.B. zwischen der Versickerungsfunktion des Bodens und der Grundwasserneubildung. Darüber hinausgehende Wechselwirkungen, die zu einer Erhöhung der erheblich negativen Auswirkungen führen, sind im vorliegenden Fall **nicht zu erwarten**.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbelange im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hier also auch eine zeitliche Komponente berücksichtigt (z.B. Entwicklungspotential einer Biotopfläche in den nächsten Jahren).
Da im vorliegenden Fall kein Baurecht vorliegt und für den Geltungsbereich schon vor Beginn der Planung längere Zeit ein gleichbleibender Zustand bestanden hat (landwirtschaftliche Nutzfläche), entspricht die Nullvariante größtenteils der Ausgangssituation (ausgeräumte, strukturarme Ackerflur). Zwar würden die oben beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter nicht eintreten, allerdings wäre auch die dringend erforderliche Schaffung von stadtnahem Wohnraum nicht möglich.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Den Umgang mit nachteiligen Umweltauswirkungen regeln verschiedene, eigenständige Rechtsinstrumente. Die angewandten Bewertungskriterien und die betrachteten Schutzgüter/Umweltbelange sind dabei nicht deckungsgleich. Die Umweltprüfung ermittelt als Trägerverfahren die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen für alle Belange des Umweltschutzes und stellt das Ergebnis im Umweltbericht dar. Durch Anwendung verschiedener Instrumente können sich jedoch unterschiedliche Rechtsfolgen ergeben.

Rechtsinstrument	Umweltbelange	Rechtsfolgen
BauGB[5] Umweltprüfung	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und gem. § 1a BauGB n.F.	Abwägungsrelevanz / Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, welche durch die Realisierung der Planung entstehen, sind im Umweltbericht darzustellen.
BNatSchG[6]		
(Eingriffsregelung) gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 15 und 18 BNatSchG	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Abwägungsrelevanz und konkrete Entscheidung über Vermeidung und Ausgleich
Artenschutz / saP[7]	Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG, ggf. naturschutzrechtliche Voraussetzungen für Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG; Einschlägigkeit des § 18 BNatSchG i.V.m. BauGB	Je nach Ergebnis: CEF[8]-/FCS[9]-Maßnahmen; wenn diese nicht möglich oder nicht funktionierend, dann Beurteilung durch die Regierung von Mittelfranken, ob Ausnahmetatbestand gegeben oder nicht; bei Nicht-Regelbarkeit des speziellen Artenschutzes ist der Bauleitplan rechtlich nicht vollziehbar.
FFH-/SPA –Verträglichkeits-abschätzung / ggf. -prüfung	Beeinträchtigung der Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischen Vogelschutzgebieten gem. § 32 BNatSchG	Je nach Ergebnis Abwägungsrelevanz, Beurteilung durch die Regierung von Mittelfranken, ob ausnahmsweise Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Planung gegeben ist.

Tabelle: Instrumente des Umweltrechts

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) der (erheblichen) nachteiligen Umweltauswirkungen können die Eingriffsschwere mindern und sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
(Tabelle wird im weiteren Verfahren ergänzt und detailliert, sobald textliche Festsetzungen erarbeitet wurden (z.B. bzgl. versickerungsfähiger Beläge, Fassadenfarben etc.). In der endgültigen Fassung des Umweltberichtes verbleiben letztlich diejenigen Maßnahmen, die tatsächlich im Rahmen der Planungsfortschritts umgesetzt wurden bzw. die zeichnerisch und/oder textlich im B-Plan festgesetzt bzw. im zugehörigen Städtebaulichen Vertrag [StbV] geregelt werden).

[5] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
[6] Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
[7] saP = spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Bauleitplanung
[8] CEF = Continuous Ecological Functionality, d.h. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion
[9] FCS = Favourable Conservation Status, d.h. Maßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**(vorgeschlagene / geplante) Maßnahme**	Nr. (Art*)	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang/e	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textl./zeichn. Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)
Baubedingte Auswirkungen: Versiegelung landwirtschaftlicher Fläche, Beeinträchtigung der Wasserspeicher- und der Filterfunktion und der Grundwasserneubildung	unversiegelte Grünflächen am Ortsrand, Pufferung der anfallenden Regenwassermengen in den Pflanzflächen und Dachbegrünungen auf Haupt- und Nebengebäuden	Vr	Boden, Wasser, Klima	BBP (textl. und zeichn. Festsetzung), städtebaulicher Vertrag
Baubedingte Auswirkungen: Verlust von landwirtschaftlicher Fläche	Anlage von Dachbegrünungen und Grünflächen mit Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Neuanlage von Rasenflächen in öffentlichen Grünflächen, private Gartengestaltung ohne nähere Vorgaben	Vr	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Klima	BBP (textl. und zeichn. Festsetzung), städtebaulicher Vertrag
Baubedingte Auswirkungen: Bebauung angrenzend an Lebensräume der Zauneidechse	konfliktvermeidende Maßnahme (Amphibienzaun, Anlage eines lichten Gras-/ Krautsaumes am westl. Rand des GB, Ausführung des geplanten Weges mit wassergebundener Wegdecke am westlichen Rand des GB)	Vm, A	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	städtebaulicher Vertrag
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen Überbauung und technische Überprägung einer intensiv genutzten Ackerfläche	optische Aufwertung und Ortsrandeingrünung durch öffentliche Grünflächen mit Gehölzpflanzungen	Vr	Landschafts- / Ortsbild	BBP (textl. Und zeichn. Festsetzung), städtebaulicher Vertrag
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen Überbauung und technische Überprägung einer intensiv genutzten Ackerfläche	Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Schaffung von durchgängigen, öffentlich zugänglichen, begrünten Aufenthaltsbereichen, fußläufige Anbindung an den Reichswald	Vr	Menschliche Gesundheit - Erholung	BBP (zeichn. Und textl. Festsetzung), städtebaul. Vertrag
Betriebsbedingte Auswirkungen Lärmeinwirkungen von außen auf das Gebiet (Näheres noch nicht bekannt)	Erstellung einer gutachterliche Stellungnahme zum Schallschutz im weiteren Verfahren	Vr	Menschliche Gesundheit - Lärm	
Betriebsbedingte Auswirkungen Keine erheblichen Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft durch die im Geltungsbereich geplanten Nutzungen zu erwarten	Erstellung einer gutachterliche Stellungnahme zum Schallschutz im weiteren Verfahren		Menschliche Gesundheit - Lärm	
Betriebsbedingte Auswirkungen Anfall von Hausmüll	Vorsehen geeigneter Zufahrten und Müllsammelstellen (ansonsten Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben)	Vr	Abfälle / Beseitigung	gesetzliche Vorgaben

Energieverbrauch	gesetzliche Vorgaben einschl. EnEV und EE-WärmeG werden eingehalten darüber hinaus derzeit Erfüllung des KfW55-Standards und Anlage eines Holzpelletkessels mit Nahwärmenetz angestrebt	Vr	Klima	gesetzliche Vorgaben KfW55
Betriebsbedingte Auswirkungen Emissionen aus Heizungsanlagen	Umweltfreundliche Heizkonzepte (Nahwärmenetz mit Brennstoff Holzpellets)	Vr	Luftqualität	
Betriebsbedingte Auswirkungen Emissionen aus motorisiertem Verkehr	gute Anbindung an den ÖPNV (täglich zahlreiche Busverbindungen)	Vr	Luftqualität	

Tabelle: Konfliktmindernde Maßnahmen (* Art der Maßnahme: Vermeidung Vm, Verringerung Vr, Ausgleich A)

4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Im Plangebiet liegen außer dem Landschaftsschutzgebiet „Brunn-Netzstall“ (im Bereich der geplanten internen Ausgleichsfläche) keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellte Objekte bzw. Gebiete (NSG, gLB und/oder ND) oder Wasserschutzgebiete vor. Im Gebiet sind weder gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope noch im ABSP als bedeutsam ausgewiesene Lebensräume oder Biotope der Stadtbiotopkartierung vorhanden.

Grundsätzlich ist gemäß § 15 BNatSchG der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).
Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, besteht keine Ausgleichspflicht. Bei Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB ist über ggf. notwendige Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des § 1a BauGB zu entscheiden. Im Vordergrund der Planung müssen jedoch zunächst Vermeidung und Verringerung von Konflikten stehen. Wenn dies bei zulässigen Eingriffen nicht möglich ist, sind Art und Umfang der Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen zu bestimmen. Hierzu wurde eine Bilanzierung von Bestand und Planung gemäß der Wertliste nach Biotop-/ Nutzungstypen der Stadt Nürnberg (Anlage 2 zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen) erstellt. Detaillierte Beschreibungen der Eingriffsbilanz und der zugeordneten Ausgleichsfläche sind in den Anlagen 1 und 2 sowie in der Begründung zu finden.
Gehölzpflanzungen sollen auf der internen Ausgleichsfläche aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet nicht erfolgen. Zum Entwurfsstand wird dies in den Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen daher explizit ausgeschlossen.

4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz

Aufgrund der Anforderungen des § 44 BNatSchG (und den diesbezüglichen Empfehlungen der Regierung von Mittelfranken) wurde im Interesse der Rechtssicherheit der Planung parallel zum B-Plan-Verfahren eine artenschutzrechtliche Stellungnahme erarbeitet (Bearbeiter: Dr. Schlumprecht, Büro für ökologische Studien). Näheres dazu ist dem Kapitel 2.4.2 zu entnehmen.
Demnach sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich. Als artenschutzfachliche Konfliktvermeidungsmaßnahmen muss jedoch ein Amphibienzaun während der Bauzeit am Rand des Baufeldes errichtet werden, um Tötungen von Individuen der Zauneidechse auszuschließen. Weiterhin soll ein ca. 1 m breiter Gras-/ Krautsaum mit niedrigen Gebüschen am westlichen Rand des Geltungsbereiches als Versteckmöglichkeit angelegt werden und der geplante angrenzende Weg mit wassergebundener Wegdecke ausgeführt werden.
Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind bei Umsetzung dieser Maßnahmen nicht zu erwarten.

5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Hinsichtlich der Betroffenheit der beiden östlich des Plangebiets gelegenen Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiet 6533-371 und SPA-Gebiet 6533-471) werden parallel zum weiteren Verfahren FFH-Verträglichkeitsabschätzungen durchgeführt und die Bewertung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. In diesem Rahmen wird geprüft, ob die Planung Konflikte mit den Erhaltungszielen und Schutzzwecke der o.g. Gebiete hervorruft.

6. Geprüfte Alternativen

Im Rahmen des Verfahrens wurden verschiedene Varianten hinsichtlich Stellung der Baukörper und Durchgrünung des Gebietes geprüft, mit dem Stadtplanungsamt (Stpl), dem Umweltamt (UwA) und dem Jugendamt (J) der Stadt Nürnberg abgestimmt und weiter überarbeitet. Das Hauptaugenmerk lag dabei auf einer städtebaulich sinnvollen und gestalterisch verträglichen Ortsrandgestaltung und auf einer harmonischen Einbindung der Baufläche in die umgebende Landschaft. Die nun im BBP/GOP dargestellte Planung wurde als die beste Lösung gewählt.
Im Zuge dieses Prozesses wurden zunächst Varianten mit einem zentralen Grünzug geprüft, dessen Breite jedoch nicht ausreichte, um die städtischen Anforderungen zur Spielflächenversorgung des Gebiets nach Baulandbeschluss zu erfüllen. Da ein zentraler Grünzug angesichts der geringen Größe des Baugebiets und der Nähe zum Reichswald als großflächigem Naherholungsgebiet nicht erforderlich ist, wurde in einem nächsten Schritt versucht, die der Erholung und der Spielflächenversorgung dienenden öffentlichen Grünflächen mit der Ortsrandeingrünung nach Osten hin und mit einer Fußwegeverbindung zur Brunner Hauptstraße und damit zum Wald zu kombinieren. Nach weiteren Abstimmungen mit Stpl, UwA und J wurde der dabei zunächst in der Mitte des östlichen Ortsrandes vorgesehene Spielplatz an das Südwesteck des Geltungsbereichs verschoben, um eine ausreichend große und angemessen abgeformte (d.h. nicht zu schmale) Spielplatzfläche zu erhalten.

7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der vorliegende 1. Entwurf des Umweltberichtes wurde vom Büro Landschaftsplanung Klebe (Nürnberg) erstellt und wird vom Umweltamt der Stadt Nürnberg fachlich geprüft. Es werden Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht (Kapitel 2) und Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt (Kapitel 4).

Folgende Informationsquellen wurden für den ersten Entwurf des Umweltberichtes herangezogen (die genannten Datengrundlagen liegen dem Verfasser vor bzw. wurden von der Stadt Nürnberg zur Verfügung gestellt):

- Gewässerkundlicher Dienst Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2019), https://www.gkd.bayern.de/de/grundwasser/oberesstockwerk
- Schultze+Lang Ingenieurbüro für Bodenuntersuchung (13.05.2019): Brunner Zwickel. Neubau von Reihenhäusern. Geotechnischer Bericht nach DIN 4020.
- LfU 2019 – 1: UmweltAtlas Bayern. https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de, abgerufen am 30.07.2019.
- LfU 2019 - 2: Bayernatlas. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas, abgerufen am 08.08.2019.
- Stadt Nürnberg: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
- Stadt Nürnberg Umweltamt (2014): Stadtklimagutachten
- Stadt Nürnberg Umweltamt / energieagentur nordbayern GmbH Nürnberg (2014): Klimafahrplan Nürnberg 2010–2050
- Stadt Nürnberg Umweltamt (2012): Handbuch Klimaanpassung
- Masterplan Freiraum:
  - Stadt Nürnberg Umweltamt (2014): Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK) Nürnberg
  - Stadt Nürnberg Umweltamt (2013): Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“
- Stadt Nürnberg Umweltamt (2008): Stadtbiotopkartierung Nürnberg
- Stadt Nürnberg Umweltamt (1996): Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP)
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung (ASK, fortlaufende Aktualisierung)
- Bay. Geologisches Landesamt (1977): Geologische Karte 1:50.000, Nürnberg – Fürth – Erlangen und Umgebung
- Umweltamt Stadt Nürnberg (2011): Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg
- Umweltamt Stadt Nürnberg (2016): Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg
- Umweltamt Stadt Nürnberg (2017): 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet der Stadt Nürnberg
- Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)
- Geländebegehung (Umweltbelange) am 14.03.2019

Kenntnislücken:
Abschließende Aussagen zu den folgenden Umweltbelangen liegen noch nicht vor:

- Lärmimmissionen
- Entwässerung
- Luftbelastung
- FFH-Verträglichkeitsabschätzung

Zu diesen Themen werden die im weiteren Planungsprozess ermittelten Ergebnisse, z.T. aus Fachgutachten, im Umweltbericht ergänzt.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB n.F. sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel dieser Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener Auswirkungen und ggf. das Ergreifen von Abhilfemaßnahmen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB n.F. und von Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB n.F. (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)[10]. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht darzustellen. Die gemeindliche Überwachung ist jedoch nicht auf die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen beschränkt.
Für zahlreiche Umweltauswirkungen bestehen in Deutschland bereits engmaschig fachgesetzliche Überwachungs- und Kontrollverfahren. Diese können im Rahmen des Monitorings von der Gemeinde für die Überwachung genutzt werden. Die Fachbehörden sind dabei gem. § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Gemeinde über ihnen vorliegende Informationen über erhebliche Umweltauswirkungen eines Bauleitplanes zu unterrichten.
Im Rahmen der allgemeinen Bauaufsicht ist auf die Einhaltung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu achten. Dies betrifft auch Festsetzungen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.
Nachteilige Umweltauswirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten des Bauleitplans bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können nicht systematisch und flächendeckend permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Nürnberg ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden bzw. der Bürger über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen.

Monitoringkonzept zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des B-Plans Nr. 4665/
Tabelle: Monitoringmaßnahmen: wird zum Entwurf ergänzt.

Auf Grund des frühen Planungsstadiums sind weitere Aussagen zur Überwachung derzeit noch nicht möglich. Sofern weitere Überwachungsmaßnahmen fachlich erforderlich sind, sind sie im weiteren Verfahren (spätestens bis zur öffentlichen Auslegung) in Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden zu erarbeiten.

[10] s. auch BauGBÄndG 2017 – Mustererlass Nr. 3.4 Überwachung

9. Zusammenfassung

Für den B-Plan Nr. 4665 soll im Ausschuss für Stadtplanung (AfS) ein Verfahren eingeleitet werden. Der vorliegende Umweltbericht (1. Entwurf) stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F. dar.
Eine abschließende Einschätzung zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB kann in einigen Fällen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abgegeben werden; die bereits abschätzbaren Prognosen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)[11]
Fläche	nicht erheblich	
Boden	erheblich	
Wasser	noch nicht möglich	Entwässerungsplanung
Pflanzen	nicht erheblich	
Tiere	nicht erheblich	
Biologische Vielfalt	nicht erheblich	
Landschaft	erheblich	
Menschliche Gesundheit		
• Erholung	nicht erheblich	
• Lärm	noch nicht möglich	Schallschutzgutachten
• Störfallvorsorge	nicht betroffen	
Luft	nicht erheblich	
Licht	nicht erheblich	
Wärme und Strahlung	nicht erheblich	
Erschütterungen	nicht erheblich	
Klima	erheblich	
Abfall	nicht erheblich	
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	

Tabelle: Zusammenfassende Bewertung
(noch nicht möglich / nicht betroffen / nicht erheblich / erheblich nachteilig)

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben, ergänzt und detailliert.



Nürnberg, den 05.11.2019
Verfasser: Dipl. Ing. Sebastian Klebe
Dipl. Ing. (FH) Fabian Uhl

Landschaftsplanung Klebe

Sebastian Klebe · Landschaftsarchitekt
Glockenhofstr. 28 · 90478 Nürnberg
Fon 0911/33 19 96 · Fax 0911/33 19 68
info@landschaftsplanung-klebe.de
www.landschaftsplanung-klebe.de

[11] Spalte entfällt in der Regel in der Fassung zum Billigungs-/Satzungsbeschluss

Grund und Boden, Fläche, Wasser

§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013:
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Gemäß dem Grundsatz des LEP sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):
Die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

ABSP der Stadt Nürnberg:
Eine Reihe von Bodenschutzzielen ist hier formuliert. Insbesondere sollen ökologisch wertvolle Bereiche von Versiegelung freigehalten werden.

§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG):
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Des Weiteren gibt die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg der Versickerung von Niederschlagswässern bzw. deren sonstiger alternativer Ableitung den Vorrang. Mit Einführung des getrennten Gebührenmaßstabs für Niederschlagswasser und Abwasser seit 01.01.2000 wird dies auch in der entsprechenden Gebührensatzung berücksichtigt.

Stadtratsbeschluss vom 27.06.2012:
Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Nürnberg am Wasser“ beinhaltet Leitlinien für künftige gesamtstädtische Planungen und Konzepte in Bezug auf die Gemeinschaftsaufgabe Wasser.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2013 und des Stadtplanungsausschusses vom 07.11.2013:
Die Stadtverwaltung prüft in jedem Bauleitplanverfahren, der eine Neubauplanung vorsieht (einschließlich Konversionsflächen) die Möglichkeiten und die Realisierbarkeit eines nachhaltigen Umgangs mit und einer ortsnahen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers.

Artenschutz und Biologische Vielfalt

Die Rechtsvorgaben für den speziellen Artenschutz sind in den §§ 44 u. 45 BNatSchG geregelt. Aussagen zum Natura 2000-Konzept der EU finden sich in den §§ 31 bis 36 BNatSchG. Die Rechtsgrundlagen zum speziellen Artenschutz unterliegen nicht der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung (siehe auch Kapitel 4).

Die *Bayerische Biodiversitätsstrategie,* beschlossen vom Bayerischen Ministerrat am 1. April 2008, nennt u.a. folgenden Handlungsschwerpunkt: Berücksichtigung der Aspekte des Artenschutzes und des Biotopverbunds sowie des Ziels der Erhaltung von Gebieten mit hoher biologischer Vielfalt bei der Trassierung von Verkehrswegen und der Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen.

Natur und Landschaft

Nach § 1 BNatSchG ist die biologische Vielfalt dauerhaft zu sichern. Die §§ 23 bis 29 BNatSchG treffen Aussagen zum Schutz bestimmter Flächen und einzelner Bestandteile der Natur. In § 20 BNatSchG ist das Ziel festgesetzt, mind. 10% der Landesfläche als Netz verbundener Biotope zu sichern. Der Biotopverbund dient u.a. der dauerhaften Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Menschliche Gesundheit: Lärm, Luft, Grün- und Freiraum, Erholung, Störfallvorsorge

DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau):
gibt aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Orientierungswerte vor.

16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung): legt Grenzwerte für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen fest.

§ 47d BImSchG (Lärmaktionsplan):
Auf Basis der Strategischen Lärmkarten hat die Stadt Nürnberg einen Lärmaktionsplan (LAP) erstellt, der am 27.01.2016 in Kraft getreten ist. Der LAP soll die Lärmprobleme und -auswirkungen regeln und die ruhige Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms schützen.

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm): dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor sowie der Vorsorge gegen schädliche(n) Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die als (nicht) genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des BImSchG (Zweiter Teil) unterliegen im bau-/immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie bei Nachbarschaftsbeschwerden. Sie legt u.a. gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Anlagenlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der TA Lärm bestimmen die Grenze der Abwägung für Gewerbe- bzw. Anlagenlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind.

18. BImSchV (Achtzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Sportanlagenlärmschutzverordnung): gilt für Errichtung, Beschaffenheit und Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden und einer Genehmigung nach BImSchG nicht bedürfen. Sie legt gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Sportlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung bestimmen die Grenze der Abwägung für Sportlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind. In Bayern soll die 18. BImSchV auch für Freizeitlärm (ausgenommen traditionelle Volksfeste und Kirchweihen) Anwendung finden.

Freizeitlärmrichtlinie LAI (Länderausschuss für Immissionsschutz, Stand März 2015): dient als Erkenntnisquelle und gibt Hinweise zur Beurteilung von Freizeitanlagen bzw. Grundstücken, die nicht nur gelegentlich für Freizeitgestaltung bereitgestellt werden, bezüglich der Unvermeidbarkeit und Zumutbarkeit von Freizeitlärm. Die Freizeitlärmrichtlinie soll in Bayern nur für traditionelle Volksfeste und Kirchweihen Anwendung finden.

Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen – KJG): regelt in Bayern die Zulässigkeit von Immissionen durch Geräusche von Kinder- und Jugendspieleinrichtungen in der Nachbarschaft von Wohnbebauung. Es legt u.a. fest, dass die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, im Wohnumfeld als sozialadäquat hinzunehmen sind. Das KJG lockert für Jugendspieleinrichtungen einige Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung.

§ 47 BImSchG (Luftreinhalteplan):
Die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet Nürnberg wurde am 15.09.2017 von der Reg. von Mfr. in Kraft gesetzt; darin enthalten ist u.a. eine Maßnahmenübersicht des bestehenden Luftreinhalte-/ Aktionsplans (2004) sowie dessen 1. Fortschreibung (2010) und deren jeweiliger Umsetzungsstand, sowie weitere (geplante) relevante Maßnahmen zur Luftreinhaltung.

Bezüglich der Luftbelastung gelten die Grenzwerte der *39. BImSchV*; sie betreffen überwiegend das Schutzgut „Menschliche Gesundheit", einzelne Grenzwerte zielen auch auf den Schutz der Vegetation.

Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 09.07.2009: Es wurden Richtwerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen festgelegt: öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Geschosswohnungsbau: 20 m², öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Einfamilienhausgebiet 10 m²; davon jeweils Spielfläche pro Einwohner: 3,4 m².

Beschluss des Umweltausschusses vom 12.03.2014 und des Stadtplanungsausschusses vom 27.03.2014:
Das gesamtstädtische Freiraumkonzept (GFK) und das Leitbild „Kompaktes Grünes Nürnberg 2030" bilden die Grundlage der Grün- und Freiraumplanungen der Stadt Nürnberg.

Baulandbeschluss (2017):
Der Baulandbeschluss wurde am 24.05.2017 durch den Stadtrat beschlossen und trat am 14.06.2017 in Kraft; er ist für die Verwaltung bindend. Der Baulandbeschluss trifft für die Bauleitplanung von Wohnbau- und Gewerbeflächen einheitliche Regelungen in Bezug auf städtebauliche und umweltplanerische Standards und Qualitäten sowie zu Folgekostenregelungen.

BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7j (Anfälligkeit für schwere Unfällen oder Katastrophen):
Die BauGB-Novellierung vom 13.05.2017 führt durch Aufnahme der Störfallvorsorge i.S. des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes gem. § 50 Abs. 1 BImSchG in den Katalog der zu berücksichtigenden Umweltbelange sowie durch das Einfügen hierfür differenzierterer Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 BauGB zu einer erhöhten Gewichtung dieses Belangs in der Bauleitplanung. Des Weiteren besteht nunmehr die Pflicht zur Berücksichtigung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (außerhalb des Störfallrechts) zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Klima

BauGB § 1 Abs. 5 und 6:
Der globale Klimaschutz, der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gehören zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung. Am 30. Juni 2011 hat der Bundestag die Novellierung des BauGB durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden" beschlossen (BauGB-Klimanovelle 2011). Die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel sind dadurch erweitert worden. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insb. auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.

BauGB § 1a Abs. 5:
Es soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie (2010/31/EU) v. 19.05.2010:
Alle Neubauten sind ab 2021 als Niedrigstenergiegebäude auszuführen, d.h. der Energiebedarf ist sehr gering oder liegt fast bei null. Er sollte zu einem wesentlichen Teil aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Erneuerbares-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG):
Alle Eigentümer von Gebäuden sind zu einer anteiligen Nutzung von regenerativen Energien verpflichtet.

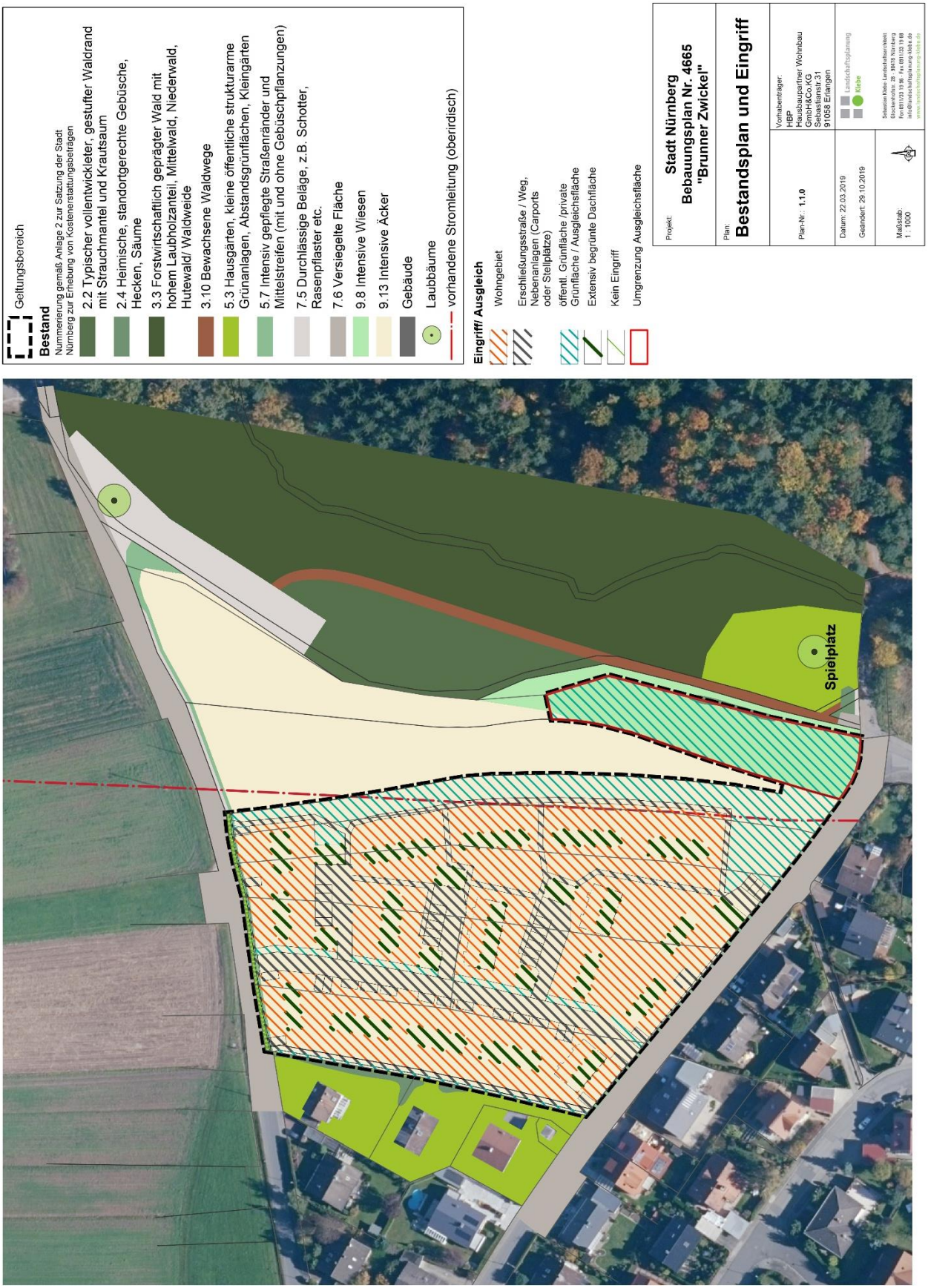
Umweltausschussbeschluss v. 23.01.2013:
In Bebauungsplanverfahren oder anderen städtebaulichen Vorhaben sind grundsätzlich Energiekonzepte zu erstellen mit dem Ziel, eine CO_2-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen.

EnEV:
Die neue Energieeinsparverordnung ist am 01. Mai 2014 in Kraft getreten. Die energetischen Anforderungen an Neubauten sind zum 01. Januar 2016 weiter angehoben worden und sind ein wichtiger Zwischenschritt hin zum EU-Niedrigstenergiegebäudebestand, der ab spätestens 2021 gilt.

Gemeinsamer Beschluss des Stadtplanungs- und Umweltausschusses v. 26.06.2014:
Das Stadtklimagutachten stellt eine Grundlage für alle weiteren Planungen der Stadt Nürnberg dar und ist bei anstehenden Planungsvorhaben zu berücksichtigen. Mit dem Stadtklimagutachten liegt eine aktuelle Datengrundlage und Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Nürnberger Stadtklima vor. Wichtige Ergebnisse und Empfehlungen für die weitere städtebauliche Entwicklung werden in einer Klimafunktions- und einer Planungshinweiskarte dargestellt.

Stadtratsbeschluss v. 23.07.2014:
Der maßnahmenbezogene Klimafahrplan 2010 – 2050 umfasst die Bereiche Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Die CO_2-Emissionen in Nürnberg sollen, gegenüber den Werten von 1990, bis 2030 um 50% (Zielsetzung des Klimabündnisses der europäischen Städte), bis 2050 um 80% reduziert werden (Zielsetzung der Bundesregierung). Bis zum Jahr 2020 soll das EU-20-20-20-Ziel (CO_2-Reduktion um 20%, Effizienzsteigerung um 20%, Anteil der erneuerbaren Energien von 20%) erreicht werden. Zur Anpassung an den Klimawandel werden die vorgeschlagenen Maßnahmen sukzessive ergänzt und aktualisiert. Im Kontext mit den Zielvorgaben des Masterplans Freiraum und des Stadtklimagutachtens werden Umsetzungsstrategien entwickelt.

Anlage 1: Bestandsplan und Eingriff



Quelle Luftbild: Stadt Nürnberg 2019

Anlage 2: Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Bebauungsplan Nr. 4665 "Brunner Zwickel", Stadt Nürnberg

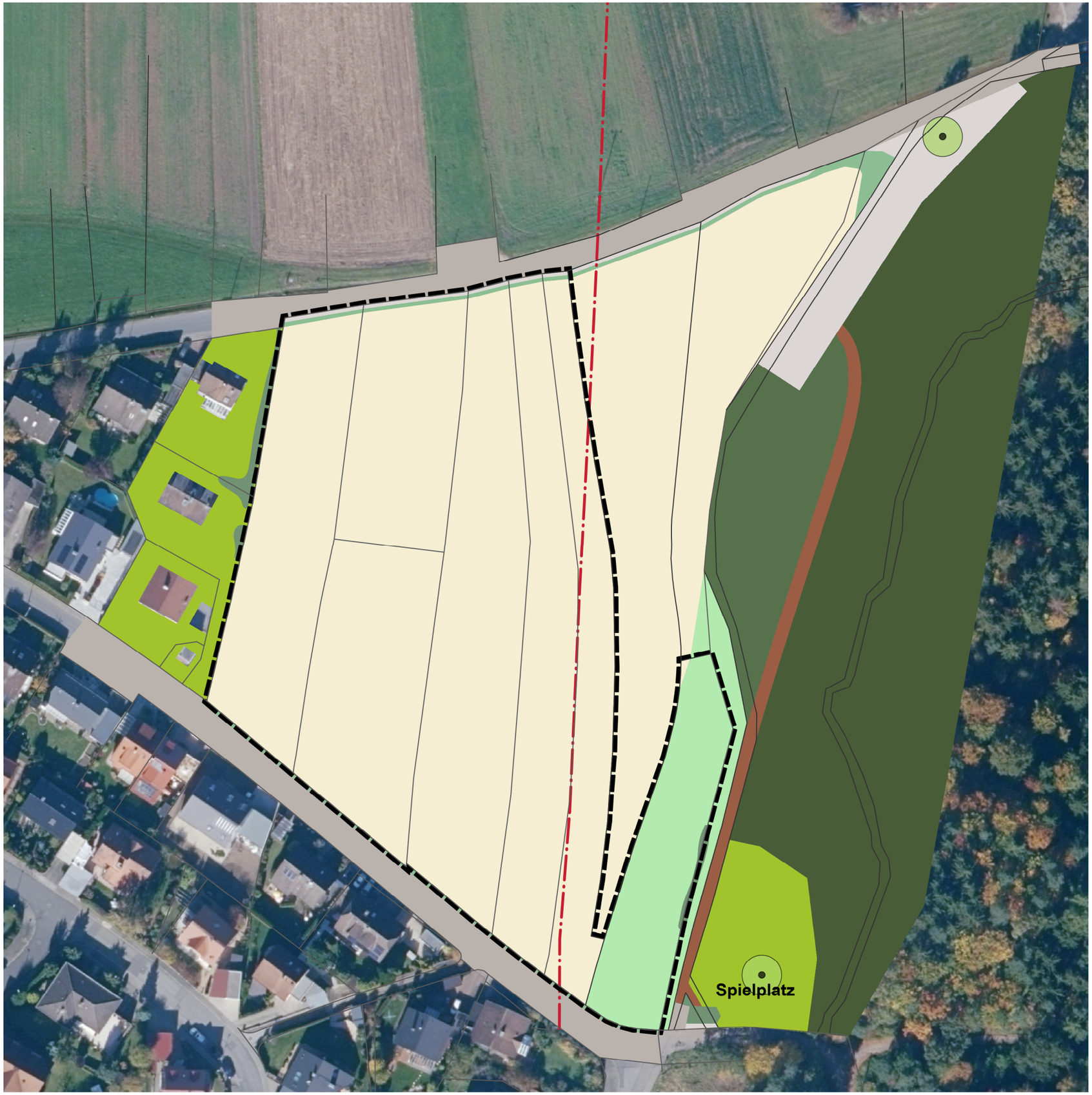
Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung Stand: 1.08.19

(Grundlage: Rahmenplan Variante 3 vom 31.07.2019)

Landschaftsplanung Klebe

Bestand		Beeinträchtigung			Berücksichtigung GRZ				Bilanz		
Betroffener Bestand Funktionselemente	Wert	Projektwirkungen Beeinträchtigungen	Wert	Fläche (real) in qm	Faktor	Fläche [anrechenbar] in qm	Wertpunkte Bestand	Wertpunkte Planung	Wertfaktor-Differenz	Wertpunktebilanz-Aufwertung	Wertpunktebilanz-Abwertung
Intensiv gepflegte Straßenränder und Rasen	0,2	Straße bzw. Gehsteig/ Stellplätze (versiegelt)	0	39	1	39	8	0	-0,2		-8
durchlässige Beläge (Schotterbankett)	0,1	Straße bzw. Gehsteig/ Stellplätze (versiegelt)	0	74	1	74	7	0	-0,1		-7
landwirtschaftliche Nutzfläche (Intensive Äcker)	0,3	Straße bzw. Gehsteig/ Stellplätze (versiegelt)	0	2515	1	2515	755	0	-0,3		-755
landwirtschaftliche Nutzfläche (Intensive Äcker)	0,3	Öffentliche Grünfläche (strukturreich mit Baumhecken u.a. Gehölzpflanzungen)	0,4	1993	1	1993	598	797	0,1	199	
landwirtschaftliche Nutzfläche (Intensive Äcker)	0,3	bebaute/versiegelte Flächen (Wohngebiet GRZ 0,5)	0	4522	0,75	3391,5	1.017	0	-0,3		-1017
landwirtschaftliche Nutzfläche (Intensive Äcker)	0,3	Hausgärten, Kleingärten (Wohngebiet GRZ 0,5)	0,3	4522	0,25	1130,5	339	339	0		0
landwirtschaftliche Nutzfläche (Intensive Äcker)	0,3	bebaute/versiegelte Flächen (Wohngebiet GRZ 0,35)	0	2198	0,525	1153,95	346	0	-0,3		-346
landwirtschaftliche Nutzfläche (Intensive Äcker)	0,3	Hausgärten, Kleingärten (Wohngebiet GRZ 0,35)	0,3	2198	0,475	1044,05	313	313	0		0
Intensiv gepflegte Straßenränder und Rasen	0,2	bebaute/versiegelte Flächen (Wohngebiet GRZ 0,35)	0	31	0,525	16,275	3	0	-0,2		-3
Intensiv gepflegte Straßenränder und Rasen	0,2	Hausgärten, Kleingärten (Wohngebiet GRZ 0,35)	0,3	31	0,475	14,725	3	4	0,1	1	
landwirtschaftliche Nutzfläche (Intensive Äcker)	0,3	Extensiv begrünte Dachfläche	0,4	1716	1	1716	515	686	0,1	172	
landwirtschaftliche Nutzfläche (Intensive Wiesen)	0,4	Extensivwiese (Ausgleichsfläche)	0,6	1509	1	1509	604	905	0,2	302	
Summe/ Bilanz Aufwertung/ Abwertung				21348		14597	4.508	3.046		674	-2.137
Summe/ Bilanz Gesamt											-1.462

Ö 3



Legende

Geltungsbereich

Nummerierung gemäß Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

- 2.2 Typischer vollentwickleter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum
- 2.4 Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume
- 3.3 Forstwirtschaftlich geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil, Mittelwald, Niederwald, Hutewald/ Waldweide
- 3.10 Bewachsene Waldwege
- 5.3 Hausgärten, kleine öffentliche strukturarme Grünanlagen, Abstandsgrünflächen, Kleingärten
- 5.7 Intensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen (mit und ohne Gebüschpflanzungen)
- 7.5 Durchlässige Beläge, z.B. Schotter, Rasenpflaster etc.
- 7.6 Versiegelte Fläche
- 9.8 Intensive Wiesen
- 9.13 Intensive Äcker
- Gebäude
- Laubbäume
- vorhandene Stromleitung (oberirdisch)

Projekt:
Stadt Nürnberg
Bebauungsplan Nr. 4665
"Brunner Zwickel"

Plan:
Bestandsplan

Plan-Nr.: **1.0.0**

Vorhabenträger:
HBP
Hausbaupartner Wohnbau
GmbH&Co.KG
Sebastianstr.31
91058 Erlangen

Maßstab:
1 : 1000

Gez: fu, sk

Datum:
22.03.2019
Geändert:
29.10.2019

Geprüft:

Landschaftsplanung Klebe
Sebastian Klebe-Landschaftsarchitekt
Glockenhofstr. 28 · 90478 Nürnberg
Fon 0911/33 19 96 · Fax 0911/33 19 68
info@landschaftsplanung-klebe.de
www.landschaftsplanung-klebe.de

Beschlussvorlage
Stpl/125/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	12.12.2019	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Ehemalige Bundesmonopolverwaltung für Branntwein
Rahmenplan

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan Branntweinmonopol
Rahmenplan
Dokumentation des städtebaulichen Planungs- und Beteiligungsprozess (wbg)
Dokumentation städtebaulicher Rahmenplan

Sachverhalt (kurz):
Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist die aktuell ungenutzte Fläche der ehemaligen Bundesmonopolverwaltung für Branntwein (BfB) in der Gemarkung Erlenstegen als gewerbliche Baufläche dargestellt. In Abstimmung mit der Stadt Nürnberg erfolgte ein Erwerb der Fläche durch die wbg (später Übertragung auf die wbg-Tochter wbg Urbanes Wohnen St. Jobst). Dabei wurde die Richtlinie der BImA zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR 2018) zugrundegelegt.
Auf Grund des bereits zu verzeichnenden sowie weiter prognostizierten Bevölkerungsanstiegs im Stadtgebiet und dem daraus resultierenden Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten ist die Schaffung von Baurecht für geeignete Flächen sowie die zügige Entwicklung dieser Bereiche ein dringliches städtebauliches Ziel.

Eine geordnete und zügige Entwicklung in dem genannten Bereich wird seitens der Eigentümerin wbg angestrebt. Dazu fand 2019 ein breit aufgestellter Planungs- und Beteiligungsprozess statt. Im Ergebnis wurde ein integrierter Rahmenplan erarbeitet, der nach Beschlussfassung durch den AfS die Grundlage für die zukünftige Bebauung darstellen soll. Das integrierte in der Verwaltung abgestimmte Konzept und das geplante weitere Vorgehen der Grundstückseigentümerin scheinen geeignet, auf die Durchführung des bereits eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens zu verzichten.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☒ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Bei der Entwicklung des Gebietes sollen Diversity-relevante Aspekte berücksichtigt werden. Im Rahmenplan wurden einzelne Ziele formuliert, die in der Umsetzung konkretisiert und realisiert werden.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **UwA**

☒ **Vpl**

☒ **SÖR**

Beschlussvorschlag:
Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Rahmenplan der wbg Nürnberg Urbanes Wohnen St. Jobst GmbH vom 07.10.2019 (Planverfasser morpho-logic Architektur + Stadtplanung) als Grundlage für die zukünftige integrierte städtebauliche "Entwicklung des Planungsbereiches" Ehemalige Bundesmonopolverwaltung für Branntwein.
Auf die Fortführung des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens Nr. 4644 kann verzichtet werden.

Beilage

Betreff:
Ehemalige Bundesmonopolverwaltung für Branntwein
Rahmenplan

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Der Bereich der ehemaligen Bundesmonopolverwaltung für Branntwein (BfB) in der Gemarkung Erlenstegen, Äußere Sulzbacher Straße 182, ist im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) bislang als gewerbliche Baufläche dargestellt. Nach Aufgabe dieser Nutzung im Jahr 2014 stellt sich das gut erschlossene Areal in einer Größe von ca. 2,5 ha als wichtige innerstädtische Potentialfläche für Wohnen und Mischnutzung dar. Entsprechend des zu verzeichnenden und anhaltenden Bedarfs an Wohnungen wurde bereits in früheren AfS-Sitzungen beschlossen, dass die Nachnutzung und Weiterentwicklung des BfB-Areals vordringlich durch Wohnen mit anteiliger gewerblicher Nutzung und den erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen erfolgen soll.

Im Laufe der Verhandlungen zwischen der Stadt Nürnberg und der Bundesimmobilienverwaltung entwickelte sich die Möglichkeit, dass die wbg Nürnberg GmbH die Flächen unter Anwendung der Verbilligungsrichtlinie erwerben könne. Die eigens für das neue Quartier geschaffene wbg-Tochter wbg Urbanes Wohnen St. Jobst GmbH (wbg UW) wird die Stadt Nürnberg bei der Aufgabe unterstützen, ausreichenden Wohnraum bereitzustellen. In gegenseitiger Abstimmung erfolgte ein Grunderwerb durch die wbg UW Anfang 2019.

Planungs- und Beteiligungsprozess

Durch die Anwendung der Verbilligungsrichtlinie, die in der Folge die Schaffung eines hohen Anteils an gefördertem Wohnraum in einem engen zeitlichen Realisierungskonzept vorsieht, schien die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nicht zielführend. Dennoch sollte eine umfassende integrierte Planung unter Hinzuziehung notwendiger Fachplaner und der Stadtverwaltung sowie die Beteiligung der im Stadtteil betroffenen und interessierten Bürgerinnen und Bürger gewährleistet sein. Ein ausführlicher Bericht der wbg UW befindet sich im Anhang; im Folgenden werden die Kernprozesse kurz dargelegt.

Das Verfahren wurde in Form eines moderierten Werkstattverfahrens in mehreren Workshops unter Begleitung eines Fachgremiums durchgeführt. Das Fachgremium war neben der wbg UW, deren Planern (Städtebau-Architektur, Landschaftsplanung, Verkehrsplanung, Klima & Energie) und dem Moderatorenteam von Urban Catalyst zusammengesetzt aus dem Bürgerverein Jobst-Erlenstegen e.V., der Verwaltung, wechselnden politischen Vertretern und der Firma Aldi Roth GmbH & Co. KG (als unmittelbarer, am Grunderwerb interessierter Nachbar); insgesamt waren somit 15-20 Personen beteiligt.

In einem Startworkshop (März 2019) wurden in dieser Zusammensetzung die grundstücks- und stadtraumbezogenen Rahmenbedingungen identifiziert und drei mögliche Zukunftsszenarien als Grundlage für die Ausarbeitung der städtebaulichen Varianten formuliert.

Eine Beteiligung von (rund 50) interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie des Bürgervereins Jobst-Erlenstegen fand in Form von einer sich an diesen Workshop anschließenden Bürgerwerkstatt (April 2019) statt. Dabei erfolgte nicht nur die Erläuterung des Planungsprozesses mit den beteiligten Akteuren und Planern; im Mittelpunkt stand vielmehr die Präsentation der Analysen sowie der Zukunftsszenarien und der noch grobkörnigen Entwicklungsvarianten. Das hierbei eingeholte Meinungsbild wurde in der nächsten Stufe gesichtet.

Auf dieser Basis wurden in dem folgenden Evaluationsworkshop (Mai 2019) durch das Fachgremium in einer iterativen Herangehensweise Klärungsbedarfe (Verkehr, Lärm, Landschaftsplanung, Wirtschaftlichkeit, Umgang mit Nachbarnutzungen) identifiziert und Leitlinien für die weitere Entwurfsgestaltung festgelegt.

Im Planungsworkshop (Juni 2019) stellte das Büro morpho-logic dem Fachgremium den städtebaulich-freiraumplanerischen Entwurf vor; dieser entstand unter Berücksichtigung einzelner fachplanerischer Erkenntnisse sowie der Anregungen aus den vorangegangenen Beteiligungsformaten.

Der Beteiligungsprozess wurde dann durch ein Bürgerforum (Juli 2019, ca. 60 Bürgerinnen und Bürger) abgeschlossen, in dem der Synthese-Entwurf im Einzelnen fachbezogen erläutert und Fragen dazu sowie zum Vorgehen beantwortet wurden. Der Baukunstbeirat (BKB) wurde in städtebaulichen und gestalterischen Fragen ebenfalls zu Rate gezogen; dessen Empfehlungen werden in die weitere Planung einbezogen. Dank der regen und konstruktiven Beteiligung der Bürgerinnen und der Bürger sowie der frühen Einbindung von Fachplanern konnten erste große Fragen beantwortet werden.

Rahmenplanung
Die sich anschließende vertiefte Rahmenplanung wurde Anfang Oktober 2019 abgeschlossen und wird hiermit dem Stadtplanungsausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt.

Städtebau
Die Topographie des Geländes mit dem Höhenunterschied von ca. 5 m gibt eine grundlegende Gliederung des Geländes in zwei Bereiche vor. Der höher gelegene Bereich, im unmittelbaren Anschluss an die Äußere Sulzbacher Straße, erhält nach Norden eine fünf- bis sechsgeschossige Randbebauung, die sich in drei Abschnitte gliedert. Zwischen diesen liegen deutlich erkennbare Zäsuren die die Zugänglichkeit des neu entstehenden, langgestreckten Hofes und eine Durchgängigkeit in Richtung unteres Niveau auf Bahnebene gewährleisten. Im westlichen Bereich der Randbebauung wird die Nahversorgungseinrichtung der Fa. ALDI im Erdgeschoss integriert.
Auf der Ebene des unteren Niveaus (ca. 1,1m über dem Bahnniveau) entsteht eine Abfolge von quadratisch-polygonalen Baukörpern mit fünf Geschossen in zwei Gruppen. Am östlichen Ende dieser Baukörperfolge wird ein Hochpunkt situiert, der zugleich einen Abschluss der von Norden kommenden Achse des Thumenberger Weges bildet. Da die genannten Gebäude sehr nahe zum Bahngelände stehen, werden sie, um für die nördlich davon liegenden Gebäude Lärmschutz gewährleisten zu können, mit schmalen Bauteilen verbunden, die Loggien für die unmittelbar daran anschließenden Wohnungen enthalten.

Freiraum
Der Freiraum im neuen Quartier stellt einen wichtigen Baustein in dem Bestreben dar, ein hochwertiges Wohnquartier mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Dabei werden auch bestehende Freiräume wie der südliche Rand der Äußeren Sulzbacher Straße mit einbezogen.
Die wichtigsten Freiraumbereiche sind die Vorzone der nördlichen Randbebauung zur Äußeren Sulzbacher Straße (Sulzbachforum), der daran anschließende Quartiershof, die an der Schnittstelle zwischen oberem und unterem Geländeniveau gelegene Terrassenanlage, die grüne Wegeverbindung vom und zum Ostbahnhof, sowie der als Thumenberger Platz bezeichnete Freiraum am östlichen Zugang zum Quartier vom Thumenberger Weg. Die genannten Freiräume sollen eine auf ihr jeweiliges Nutzungspotenzial abgestimmte Gestaltung erhalten. Es wird dabei auf eine intensive Begrünung Wert gelegt. Bäume unterschiedlicher, stadtraumverträglicher Arten, werden in Gruppen und Reihen angeordnet, die das Quartier prägen. Wenn möglich, soll ein Wasserspiel als Attraktion in die Gestaltung integriert werden.
In der aktuellen Planung ist erkennbar, dass die Forderungen aus der Bayerischen Bauordnung hinsichtlich der Bereitstellung von Kinderspielplätzen in jedem Falle eingehalten werden können. Darüber hinaus ist eine öffentliche Spiel- und Freifläche im westlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen.

Im Vorgriff der Rahmenplanung erfolgten bereits stadtklimatische Untersuchungen. Ein Energiekonzept mit hohem regenerativen Anteil wird bis Ende 2019 erarbeitet. Eine CO_2-Neutralität wird angestrebt. Die intensive Nutzung regenerativer Energie (z.B. durch Photovoltaik-Anlagen) bildet den Schwerpunkt im Energiekonzept.

Verkehr

Das neue Quartier kann aufgrund seiner günstigen Lage weitestgehend autofrei gestaltet werden.
Die Unterbringung des motorisierten Individualverkehrs soll in zwei Tiefgaragen erfolgen. Entsprechend der Topographie werden diese den unterschiedlichen Geländeniveaus zugeordnet. Die nördliche Tiefgarage, dem oberen Niveau zugeordnet, wird über eine Zufahrt vom Thumenberger Weg erschlossen. Sie wird zweigeschossig ausgebildet und enthält ca. 203 Stellplätze. Die südliche Tiefgarage wird über die bereits erwähnte Zufahrt angefahren und liegt, eingeschossig, unter der Randbebauung entlang der Bahn und enthält 165 Stellplätze. Die geplante Kindertageseinrichtung kann auf gleichem Wege angefahren werden. Im genannten Bereich finden sich auch ca. neun Besucherstellplätze.
Sowohl die Gebäude auf dem oberen als auch auf dem unteren Niveau des Planungsgebietes werden so ausgebildet, dass eine Befahrbarkeit für Notfall- und Ver- und Entsorgungsfahrzeuge gesichert ist.
Das zugrundeliegende Konzept zur äußeren und inneren Erschließung sowie bezüglich der Stellplatzsituation ist mit dem Verkehrsplanungsamt abgestimmt.
Nördlich, entlang der Randbebauung zu den Bahngleisen verläuft eine wichtige stadträumliche Verbindung in Richtung Ostbahnhof. Sie soll langfristig zu einer Verbindung vom Ostbahnhofbereich bis in die Pegnitzauen über die Unterführung im Thumenberger Weg ausgebaut werden. Seitens der wbg wird ein Grunderwerb zum Ausbau dieser Verbindung angestrebt, eine Durchgängigkeit wäre ansonsten nicht gegeben. Auf dem Gelände des Branntweinmonopolareals werden mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf die Voraussetzungen dafür geschaffen. Um einen barrierefreien Übergang vom oberen auf das untere Geländeniveau zu ermöglichen, ist beabsichtigt, in die östlich an die an die Terrassenanlage anschließende Randbebauung einen Lift zu integrieren. So kann man auf kurzem Weg von der Äußeren Sulzbacher Straße über den östlichen Durchgang, den Quartiershof querend, zum unteren Geländeniveau (Thumenberger Platz) gelangen.

Nutzung

Entsprechend der aktuellen Planung werden rund 400 neue Wohnungen entstehen, davon ca. 180 Wohneinheiten (WE) geförderter Wohnraum. Die Bruttogeschossfläche beträgt ca. 40.000m². Ebenso ist der Bau einer Kindertagesstätte vorgesehen. Die Kombination der Wohnungsbelegung durch freifinanzierte und geförderte Wohneinheiten ist ein Beitrag zur Integration und Durchmischung der Wohngebiete. Die prägnantesten Bestandsgebäude sind für den Erhalt vorgesehen.

Das Branntweinareal der wbg Urbanes Wohnen St. Jobst wird im Westen ergänzt durch das baulich integrierte Nahversorgungszentrum der Firma ALDI mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200m² und vier Wohngeschossen. In den Erdgeschosszonen an der Äußeren Sulzbacher Straße sind gewerbliche Einheiten vorgesehen, incl. Einzelhandel (Nahversorgung) und Gastronomie. Insgesamt überwiegt jedoch die Wohnnutzung. Östlich des Branntweinareals ist beabsichtigt, ein Privatgrundstück (derzeit Autohändler) zu erwerben.

Wie bereits im Beteiligungsprozess, so werden die Erfordernisse hinsichtlich des Lärm- und Erschütterungsschutzes berücksichtigt und in der Umsetzung geeignete Maßnahmen ergriffen.

Wbg UW und Stadt Nürnberg haben großes Interesse am Kauf der westlich angrenzenden DB-Fläche (ganz oder teilweise). Einerseits könnte die wbg UW somit während der Bauzeiten eine relativ wenig störende Zufahrt zum Baugebiet ermöglichen; andererseits könnte dadurch eine spätere Erschließung bzw. Ausfahrt für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge angeboten werden.

Zudem würde dadurch eine dauerhafte Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer erreicht sowie für einen erweiterten Stadtraum eine zusammenhängende Durchgrünung und Aufwertung erfolgen. Entsprechend wird die wbg UW ein Kaufinteresse gegenüber der Eigentümerin bekunden. Dies gilt auch für die östlich gelegene private Grundstücksfläche am Thumenberger Weg. Die im Rahmenplan dargestellte Bebauung zeigt eine Zielvorstellung, die sich vermutlich nur mit dem angestrebten Erwerb des Grundstücks durch die wbg UW verwirklichen ließe.

Zeitliche Umsetzung

Abriss, Freiräumen, Altlastensanierung

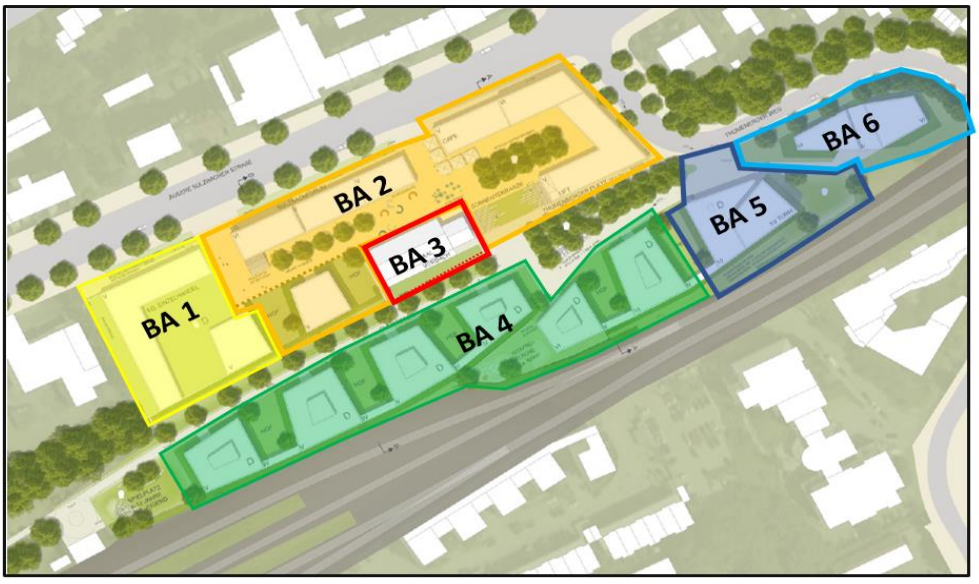
Die Vorbereitungsarbeiten (Gebäudeentkernung/Schadstoffentfrachtung) für den Gebäudeabbruch beginnen Ende November 2019. Der maschinelle Gebäudeabbruch startet etwa im Februar 2019. Die Rückbauarbeiten sind bis Ende 2020 geplant. Im Anschluss, finden die Erdarbeiten bzw. die Errichtung der Baugrube statt.
Erste Abstimmungen mit dem Umweltamt sowie dem Wasserwirtschaftsamt haben bereits stattgefunden. Im weiteren Verfahren sind die bereits getroffenen Feststellungen zu Altlasten, Boden- und Gewässerschutz zu berücksichtigen.
Die Terminkette ist insgesamt eng angelegt und duldet keine Verzögerungen, da die öffentlich geförderten (EOF) Wohnungen bis Ende 2025 bezogen werden müssen (bedingt durch die Anwendung der Verbilligungsrichtlinie des Bundes).

Bauabschnitte

Auf der Grundlage der hiermit begehrten Beschlussfassung des Rahmenplanes können seitens wbg UW die nächsten Planungs- und Umsetzungsschritte angegangen werden. Ein erster Bauantrag der wbg UW für BA2 (180 EOF-WE) ist für Anfang 2021 vorgesehen; über die tatsächliche Einreichung der sonstigen privaten Bauanträge können aktuell keine Aussagen getroffen werden. Folgende geplante zeitliche Entwicklung ist bislang bekannt.

Bauabschnitte (BA)		**Baubeginn**	**Bezug**
1a	ALDI	2023	2025 Einzelhandel
1b	ALDI	2023	2026 Wohnen
2	EOF	2022	2025
3	Bestand	2023	2025
4	Südost	2024	offen
5	Hochhaus	offen	offen
6	Privatgrundstück (Erwerbsinteresse wbg UW)	offen	offen

Bauabschnitte BWA



Bauabschnitte Branntweinmonopol-Areal; Darstellung: wbg UW, Oktober 2019

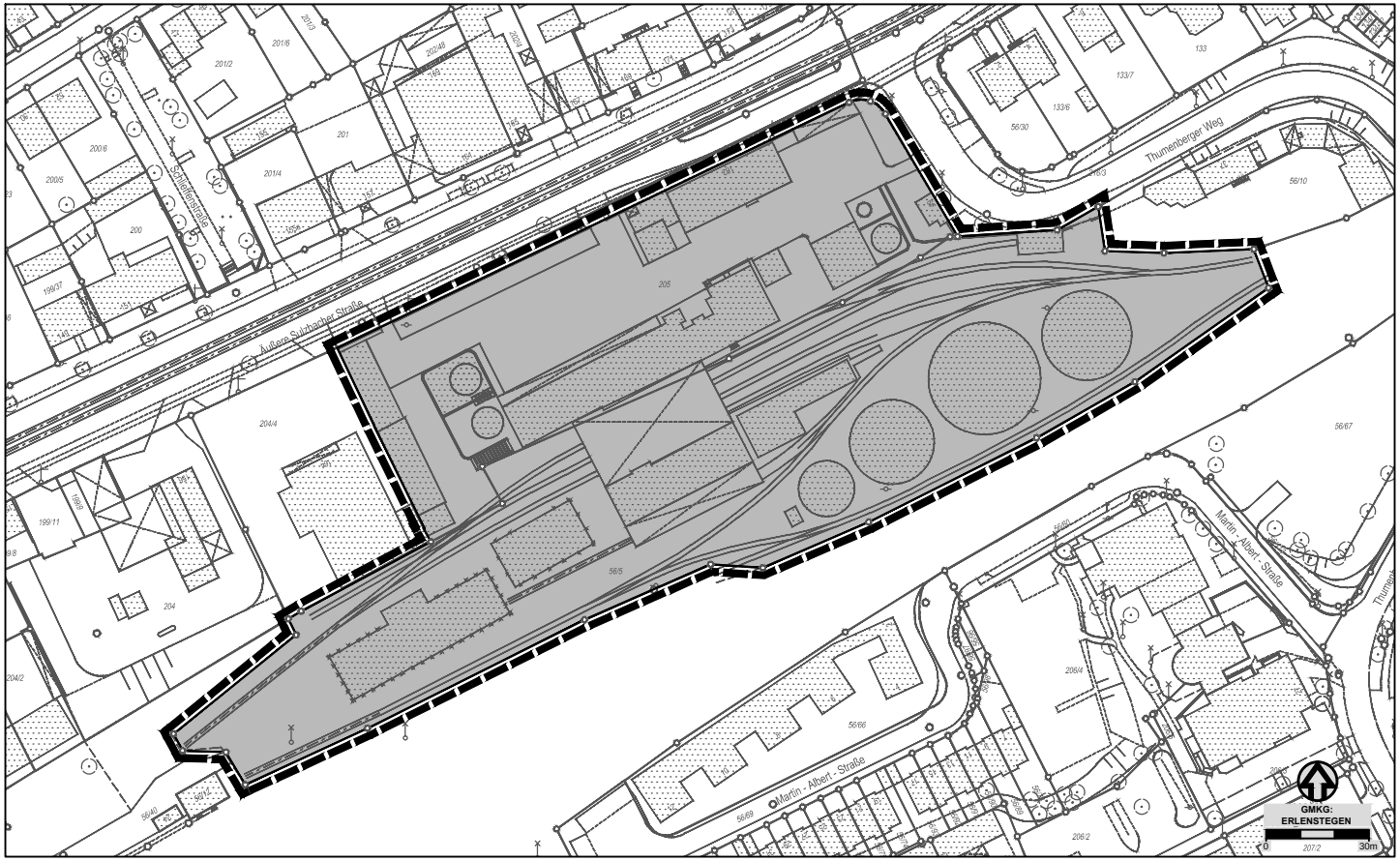
Weiterhin sind einzelne Wettbewerbsverfahren vorgesehen

- Fassade bei ALDI (BA 1) als Ideenwettbewerb
- BA 4 und 5 als Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil für den Hochhausturm (BA 5).

Fazit

In den Ankaufsverhandlungen zum Areal der ehemaligen Monopolverwaltung für Branntwein (als Teil des städtischen Sonderprogramms Wohnen) zeigte sich, dass mit dem Ziel, öffentlich geförderten Wohnungsbau in größerem Umfang zu schaffen, die Anwendung der Verbilligungsrichtlinie durch das Bundesamt für Immobilienaufgaben ermöglicht wurde. Damit verbunden ist jedoch ein enges zeitliches Realisierungskorsett. In der Folge wird auf Durchführung des bereits eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens verzichtet. Die vorgelegte Rahmenplanung wurde durch verschiedene Fachplaner unter Einbeziehung der Stadtverwaltung sowie insbesondere unter Beteiligung der im Stadtteil betroffenen und interessierten Bürgerinnen und Bürger entwickelt. Somit wurde ein umfassender, integrierter Planungsprozess gewährleistet.

Der Rahmenplan bildet die Erfordernisse aus dem Quartier ab und ist geeignet, der Nachfrage nach dringend benötigtem Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen zu begegnen. Dabei werden neue Freiraumqualitäten sowie neue stadträumliche Verbindungen geschaffen. Mit der Ausarbeitung von (fachlichen) Detailplänen werden die Planungsziele weiter konkretisiert. Im Rahmen der Baugenehmigung wird dafür Sorge getragen, dass hinsichtlich der Freiflächengestaltungsplanung eine qualitätsvolle Ausgestaltung geplant sowie anschließend auch realisiert wird.



Legende

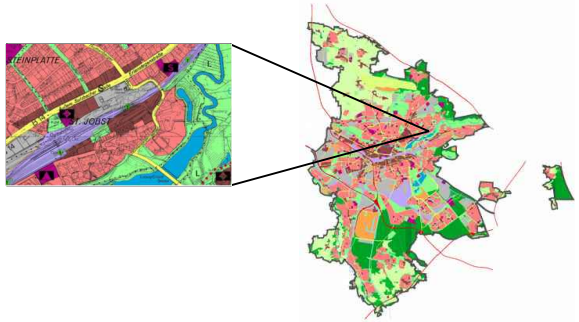
Grenze Geltungsbereich

Stadt Nürnberg - Stadtplanungsamt

Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Vorbereitung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

für das Areal der ehemaligen Branntweinmonopolverwaltung,
Äußere Sulzbacher Straße 182



Nürnberg,
Stadt Nürnberg
Stadtplanungsamt

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt


Steuerwald - Landmann - Straße
Schließfenstraße
Äußere Sulzbacher Straße
TRAM
Thumenberger Weg
THUMENBERGER PLATZ
CAFE
SONNENTERRASSE
WBG Typ I
KREATIV
VORDACH
GLEISBOGEN
SULZBACHFORUM
ALDI
HOF
KITA
JUGEND SPIEL
Martin-Albert-Str.
Befestigte Fläche unterschiedl. Gestaltung
Grünfläche unterschiedl. Gestaltung
Begrünte Dachfläche über Erdgeschoss
Sondernutzung Kultur



wbg Nürnberg Immobilien

ENTWICKLUNG DES EHEMALIGEN BRANNTWEINAREALS NÜRNBERG

Dokumentation des städtebaulichen Planungs- und Beteiligungsprozess



SPANNENDE GESCHICHTE — VOM BRANNTWEINAREAL ZUM NEUEN QUARTIER



INHALT

KAPITEL 01 **AUSGANGSLAGE** 04

NÜRNBERG WÄCHST 06

NEUES STADTQUARTIER 07

PERSPEKTIVEN GEMEINSAM ENTWICKELN 08

DER PROZESS 09

KAPITEL 02 **IDEENENTWICKLUNG** 10

STARTWORKSHOP 11

BÜRGERWERKSTATT 16

EVALUATIONSWORKSHOP 26

PLANUNGSWORKSHOP 30

BÜRGERFORUM 34

AUSGANGSLAGE

Anfang 2019 wurde das 25.000 Quadratmeter große Gelände der ehemaligen Bundesmonopolverwaltung für Branntwein von der wbg Nürnberg erworben. Aufgrund der Größe, Komplexität der Aufgabe und dem formulierten Anspruch der Nachhaltigkeit in diesem Projekt, entschied sich die wbg für ein moderiertes Werkstattverfahren. Unter der Beteiligung von Fachplaner*innen, den zuständigen Fachbereichen der Verwaltung, Vertreter*innen des Stadtrates und Bürgervereins, sowie der Nachbarschaft wurden die Grundlagen zur Erarbeitung einer städtebaulichen Rahmenplanung geschaffen.



Kapitel

01









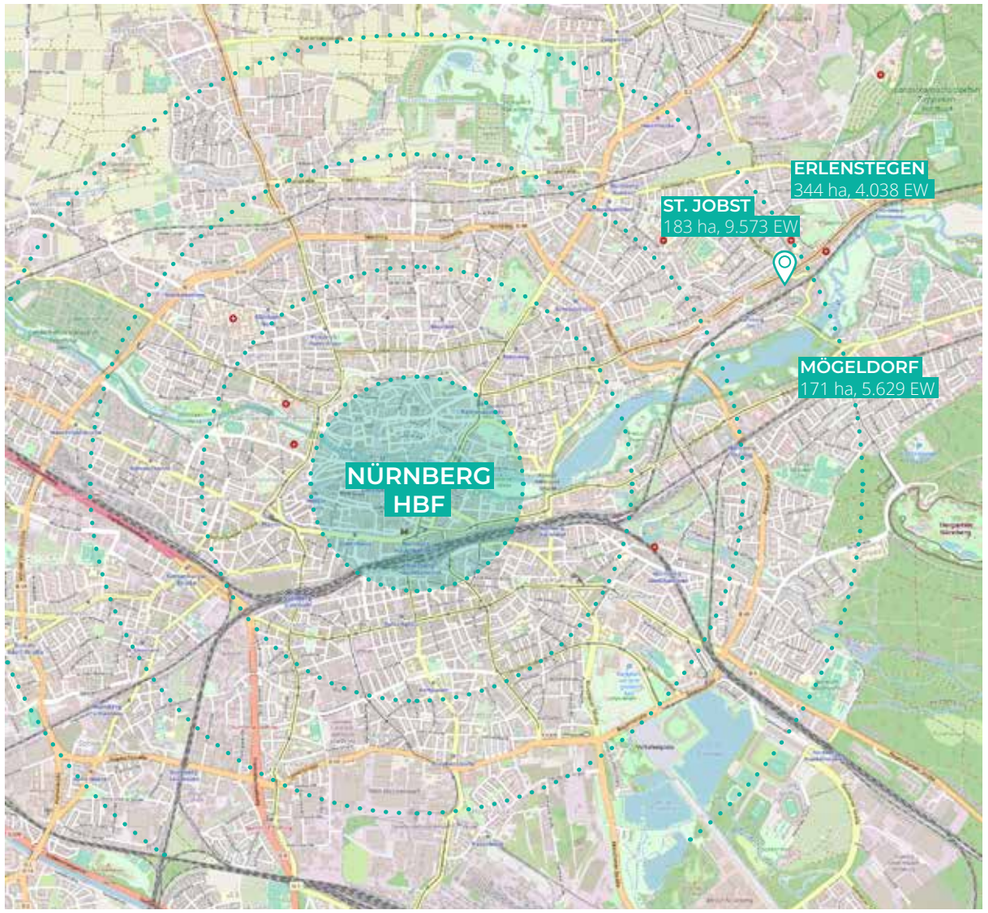


NÜRNBERG WÄCHST

Nürnberg wächst dynamisch.
Seit der Jahrtausendwende verzeichnet die Stadt ein stetiges Plus an Bewohner*innen: Ende 2014 hatten insgesamt 516.770 Menschen ihren Hauptwohnsitz in Nürnberg. Das waren 36.000 mehr als noch im Jahr 2000. Auch 2015 setzte sich dieser Trend weiter fort. Aufgrund dieser aktuellen Zahlen erwartet das Amt für Statistik, dass 2020 etwa 530.000 Menschen in Nürnberg leben werden.[1]

Im Zuge einer zukunftsgerichteten Planung nehmen neben dem Bevölkerungswachstum weitere vielfältige Themen wie Klimawandel, Nachhaltigkeit, Mobilität und sich verändernde Lebensstile einen wichtigen Platz ein. Es stellt sich also die Frage, wo und vor allen Dingen wie Nürnberg in Zukunft wachsen möchte?

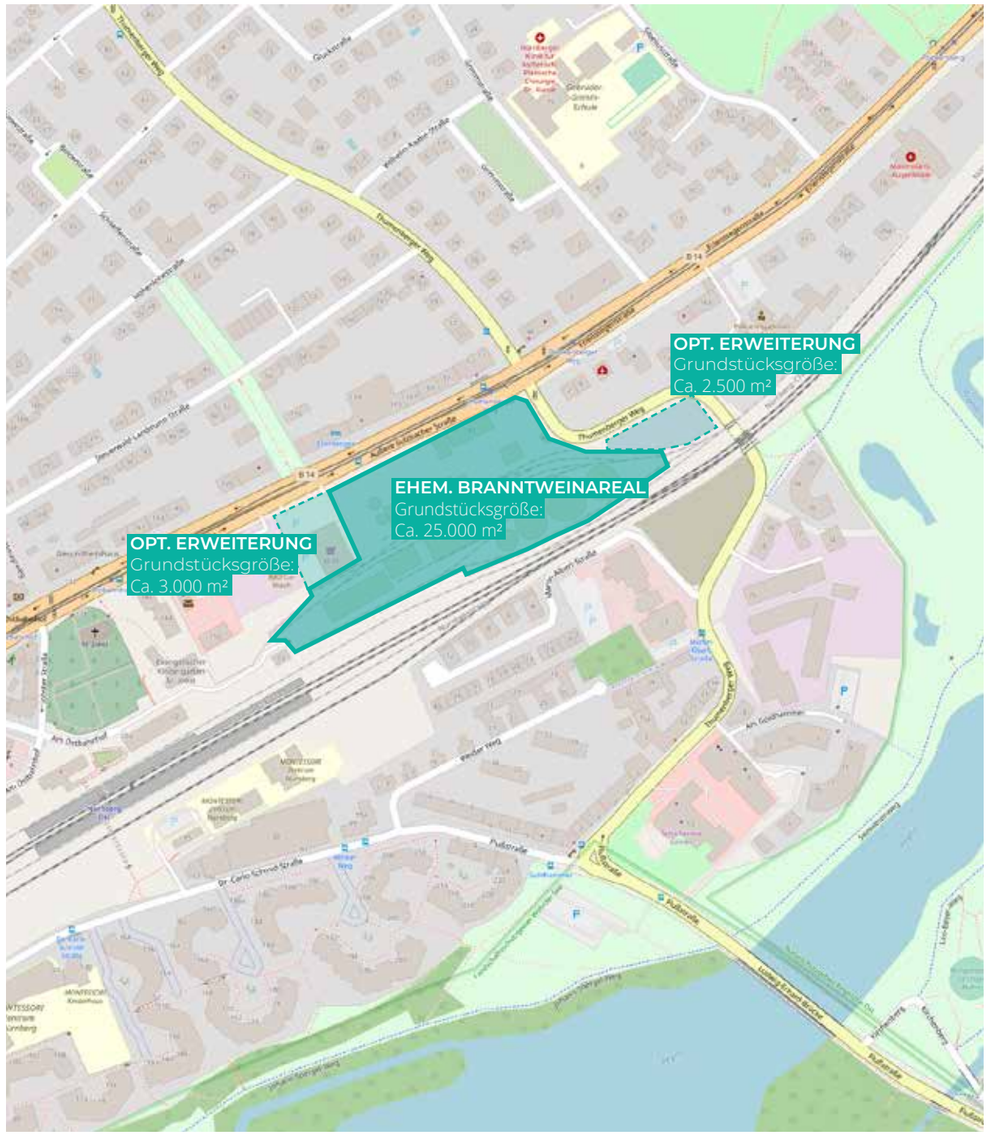
2020 werden etwa 530.000 Menschen in Nürnberg leben



[1]Amt für Stadtforschung und Statistik, Nürnberg // Karte: „© OpenStreetMap-Mitwirkende“

NEUES STADTQUARTIER

Nur etwa 5 Kilometer nord-östlich vom Stadtzentrum befindet sich ein, ehemals gewerblich genutztes, ca. 25.000 m² großes Grundstück. Das Gebiet ist über den Ostbahnhof hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Straßenbahn- sowie Bushaltestellen befinden sich in direkter Nähe. Auf dem Areal des ehemaligen Branntweinmonopols bietet sich die Möglichkeit, Nürnberg zentrumsnah zu erweitern.
Ziel ist es, hier in den kommenden Jahren ein urbanes, gut erreichbares Stadtquartier mit lebendigen öffentlichen Räumen und neuen Wohnungen für unterschiedliche Bedürfnisse zu schaffen.



Karte: „© OpenStreetMap-Mitwirkende“

PERSPEKTIVEN GEMEINSAM ENTWICKELN

Ziel des moderierten Werkstattverfahrens war es, gemeinsam mit der Nachbarschaft, Politik und Verwaltung die Entwicklungsperspektiven des Gebiets auszuloten und in einem offenen Prozess die Grundlage für eine weitere Planung zu schaffen. Gearbeitet wurde dazu auf zwei unterschiedlichen Ebenen. Die Konzepterarbeitung und Begleitung des städtebaulichen Entwurfsprozesses erfolgte in einem Fachgremium. Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Bürgerwerkstatt und einer öffentlichen Abschlusspräsentation beteiligt. Zusätzlich kümmerte sich eine interne Projektgruppe um die Vor-und Nachbereitung der Ergebnisse, um einen möglichst konstruktiven und fokussierten Prozess zu gewährleisten.

FACHGREMIUM

Das Fachgremium bestand aus ca. 15-20 Personen, ihm gehörten neben der wbg als Eigentümer auch Vertreter*innen der Verwaltung, des Bürgervereins sowie weitere Fachexpert*innen an.

ZUSAMMENSETZUNG DES FACHGREMIUMS



ÖFFENTLICHE BETEILIGUNG

Bürgerwerkstatt und Abschlusspräsentation waren öffentlich. Wichtige Akteur*innen im Rahmen des Prozesses waren der Bürgerverein St. Jobst und die direkte Nachbarschaft, welche den Prozess mit viel Engagement und Ideen bereicherte.

PROZESS

Den Startschuss zu dem moderierten Werkstattverfahren bildete ein Workshop Anfang März 2019. Im Verlaufe des Jahres wurden Konzept und städtebaulicher Entwurf stetig weiterentwickelt, rückgekoppelt und im Bürgerforum im Juli 2019 öffentlich vorgestellt.

12. März 2019, 10:00 – 17:00 Uhr

STARTWORKSHOP

Ziele:
- Konstituierung Begleitgruppe
- Besichtigung Gelände und Umgebung
- Rahmenbedingungen identifizieren
- Entwicklung von 3 Zukunftsszenarien als Grundlage für die Ausarbeitung städtebaulicher Varianten

09. April 2019, 16:00 – 21:00 Uhr

BÜRGERWERKSTATT

Ziele:
- Vorstellen Akteur*innen
- Informieren über Rahmenbedingungen, Planungs- und Beteiligungsprozess
- Präsentation der Analyse und Zukunftsszenarien
- Rückkopplung der Varianten
- Einholen eines Meinungsbildes

06. Mai 2019, 13:00 – 16:00 Uhr

EVALUATIONSWORKSHOP

Ziele:
- Ergebnisse Bürgerwerkstatt sichten
- Kommentierung der 3 Varianten unter Berücksichtigung Erkenntnisse
- Entwicklung von Leitlinien für weitere Entwurfsausgestaltung
- Prüfung Optionen und Entscheidung über weitere Vorgehensweisen

26. Juni 2019, 14:00 – 17:00 Uhr

PLANUNGSWORKSHOP

Ziele:
- Vorstellung und Diskussion der Synthesefassung des Entwurfs
- Vorbereitung des Bürgerforums

09. Juli 2019, 18:00 – 19:30 Uhr

BÜRGERFORUM

Ziele:
- Präsentation finaler Entwurf
- Rückkopplung
- Informieren über weiteres Vorgehen

IDEENENTWICKLUNG

Das ehemalige Branntweinareal ist keine Insel. Die Fläche wurden im Rahmen des Entwicklungsprozesses immer in Bezug zu den umliegenden Stadträumen und im intensiven Dialog mit der Nachbarschaft und Politik gedacht und entwickelt. In verschiedenen Formaten loteten die Beteiligten Ideen und Entwicklungsperspektiven aus. Im Folgenden sind die Bausteine des Prozesses und die jeweiligen Zwischenergebnisse dokumentiert, welche letztlich die Grundlage der Rahmenplanung darstellen.



Kapitel

02

12. MÄRZ 2019, 10:00 – 17:00 UHR

STARTWORKSHOP

Der Startworkshop diente einer ersten Standortbestimmung. Es galt Rahmenbedingungen zu identifizieren und Ziele zu formulieren. Das Fachgremium entwickelte, als Grundlage für den folgenden Prozess drei Zukunftsszenarien für die Ausarbeitung städtebaulicher Varianten.

ZIELE

- Konstitution der Begleitgruppe
- Besichtigung Gelände und der Umgebung
- Rahmenbedingungen und Ziele identifizieren
- Relevante Zukunftsthemen erkennen und in den Planungsprozess integrieren
- Entwicklung von 3 Zukunftsszenarien



ZUSAMMESETZUNG

- *wbg, Nürnberg (Eigentümerin)*
- *morpho-logic (Architektur/ Stadtplanung)*
- *Urban Catalyst (Prozess/ Moderation)*
- *Transsolar (Fachplaner*innen, Energie)*
- *Bürgerverein St. Jobst*
- *Stadtplanungsamt*
- *SPD-Fraktion*
- *ALDI Roth GmbH & Co. KG (Anlieger)*
- *Institut für Energietechnik (Fachplaner*innen)*

VORGEHENSWEISE

Das Workshopprogramm gliederte sich in vier thematische Stationen:

- *Station 1: Rahmenbedingungen und Ziele*
- *Station 2: Zukunftstrends*
- *Station 3: Menschen und Nutzungen*
- *Station 4: Synthese Menschen-Nutzungen-Trends/ Szenarien*

Die Teilnehmenden hilten die Kernergebnisse der Stationen stichpunktartig fest. Diese wurden nachfolgend zusammengefasst.

STATION 1
RAHMENBEDINGUNGEN UND ZIELE

Vorgehensweise: Sammeln von unterschiedlichen Stakeholderperspektiven, Einordnung der eingebrachten Vorschläge in Rahmenbedingungen und Ziele

BEDINGUNGEN DES ORTES

- Südausrichtung
- Gute ÖPNV-Anbindung
- Hohe Lärmbelastung des Geländes
- Erschütterung durch Bahn berücksichtigen
- Nachbarbebauung im Süden sehr geschlossen

NUTZUNGSPROGRAMM

- 180 EOF Wohneinheiten (Wohnungsbau mit einkommensorientierter Förderung) müssen bis 2025 realisiert werden
- Ca. 180 frei finanzierte Wohneinheiten werden angestrebt
- EOF/ FF gemischte Verteilung auf Gelände
- ALDI fester Bestandteil der Planung
- Städtebaulich integrierter Einzelhandel

SOZIALE INFRASTRUKTUR

- Bedarf an KITA-Plätzen im umgebenden Quartier ist gedeckt
- Der Bedarf durch die neu entstehenden Wohnungen muss gedeckt werden

MOBILITÄT

- Ausreichend Stellplätze für Einkaufende
- Stellplatzschlüssel nach Vorgabe
- Anlieferverkehr vom WE trennen

ZIELE (ERSTE SAMMLUNG)

- Geschichte weiterschreiben
- Urbanes Wohnen
- Grünräume schaffen
- Flexible und lebendige Erdgeschosszonen
- Senioren*innen berücksichtigen
- Jugendliche nicht vergessen
- Schaffung eines Quartierszentrums
- Keine zusätzliche Verkehrsbelastung der umliegenden Quartiere
- Das neue Areal durchlässig mit dem umliegenden Quartier vernetzen

DAS QUARTIER WIRD ...

- effizient
- innovativ
- bezahlbar
- gut gemischt
- nachhaltig
- wirtschaftlich
- mobilitätsstark

STATION 2
ZUKUNFTSTRENDS

Vorgehensweise: Vorstellen und Diskussion von Zukunftstrends. Generelle Zukunftstrends wurden vorgestellt, in der Runde diskutiert und anhand von Oberkategorien geclustert. Im Anschluss ergänzte das Fachgremium die bereits erarbeiteten Ziele mit relevanten Zukunftstrends und Stimmungsbildern. Folgende Themen erachteten sie als relevant für die zukünftige Entwicklung des ehem. Branntweinareals:

WAS WIRD WICHTIG?

MOBILITÄT
Stadt zu Fuß | E-Mobilität | Fokus Fahrrad | Carsharing | Nahtlose Mobilität

NACHHALTIGKEIT
Energieproduktion | Postfossile Gesellschaft | Energie- /Wassermanagement

LEBENSSTILE
Diversität | Do-it-Yourself | Gemeinsam Wohnen

URBANISIERUNG
Micro Housing | Quartiersentwicklung | Verdichtete Räume | Ländliche Städte

GESUNDHEIT
Lebensqualität | Regeneration | Balance

TEILHABE
Stadtentwicklung | Soziale Gerechtigkeit

7 ÜBERGEORDNETE ZIELE

In der Synthese aus Zielsammlung (Station 1) und Zukunftstrends (Station 2) ergaben sich folgende, übergeordnete Zielstellungen für die Entwicklung des neuen Quartiers:

01 CLEVERE WOHNKONZEPTE
Das Wohnen sollte intelligent, flexibel, effizient und bezahlbar sein. Eine lebendige Mischung in den EG-Zonen ist essenziell für ein urbanes Quartier.

02 ZUKUNFTSORIENTIERT UND NACHHALTIG
Der Begriff der Nachhaltigkeit sollte ernsthaft verwendet werden. (ökologisch, ökonomisch und sozial) Im Sinne der Nachhaltigkeit könnten bestehende Infrastrukturen und Ressourcen in eine zukünftige Planung integriert werden (Tiefenbrunnen, vorhandene Leitungsschächte).

03 KLIMASCHUTZ
Die Energieeffizienz der geplanten Gebäude soll einen elementaren Beitrag zum Klimaschutz leisten. Entsprechende Fachplaner*innen werden frühzeitig in den Planungsprozess eingebunden. Dem Klimawandel soll in einer klimagerechten Gestaltung der Freiräume begegnet werden.

04 MOBILITÄTSSTARKES QUARTIER
Gute Erreichbarkeit als primäres Ziel. Postfossile Mobilitätskonzepte bei der Entwicklung konsequent umsetzen. Die gute ÖPNV-Anbindung nutzen, um neue Themen wie nahtlose Mobilität, Carsharing etc. intelligent zu verknüpfen.

05 NACHBARSCHAFT KOOPERATIV ENTWICKELN
Das Gebiet könnte ein wichtiges Verbindungsstück zwischen St. Jobst und Erlenstegen werden und sowohl neue Wegeverbindungen als auch Vernetzungen zwischen Vereinen und Nachbarschaftsinitiativen schaffen.
Von einem Quartierszentrum können sowohl die neuen als auch bestehenden Nachbarschaften profitieren.

06 BÜRGER*INNEN MITNEHMEN
Partizipative Stadtentwicklung ist bereits Teil dieses Entwicklungsprozesses. Der erste Schritt ist gemacht, die Ideen von Vielen sollen zum Treibstoff dieser Entwicklung werden. Eine intelligente Mischung an Partner*innen und Akteur*innen bereichert den Prozess und trägt zu einer starken Identifikation mit dem neuen Quartier von Anfang an bei.

07 GESCHICHTE WEITERSCHREIBEN
Teile des Bestandes bieten große Qualitäten und die Möglichkeit sich zu identitätsstiftenden Kristallisationskernen zu entwickeln.

...der qualitativ hochwertige Grünraum auf dem Areal und der öffentliche Raum sollten hier Ort der Begegnung und der vielseitigen Nutzung werden. Der Übergang zwischen privat und öffentlichen Flächen bietet dabei besonders interessante Gestaltungsmöglichkeiten.





STATION 3
MENSCHEN UND NUTZUNGEN

Vorgehensweise: Gemeinsames Brainstorming mit Hilfe von Akteurskarten. Wer lebt und arbeitet in Zukunft auf dem Areal? Nach einem ersten Sammeln wurden die Akteur*innen und Nutzungen in thematische Gruppen sortiert.



JUNGE FAMILIEN
Kinder | Krippe | Kindergarten | Hort | Spielplätze | Jugendliche | Sport und Freizeit

WOHNEN IM ALTER
*Senior*innen | Wohngemeinschaften | Betreutes Wohnen | Freizeitaktivitäten*

GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU
*EOF Bewohner*innen*

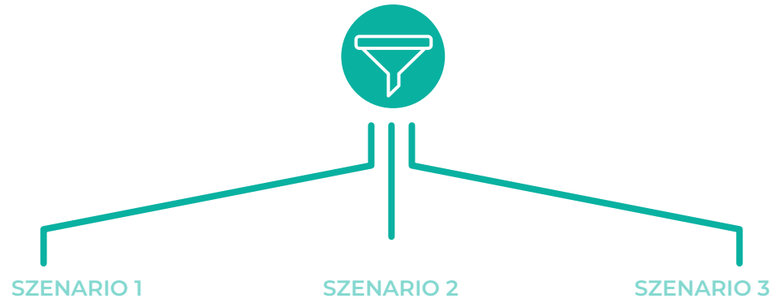
INKLUSIVES QUARTIER
*Menschen mit Beeinträchtigungen | Rollstuhlfahrer*innen*

NAHVERSORGUNG
Einzelhandel | ALDI

NEUE ARBEITSMODELLE
Homeoffice | Kreativökonomie

STATION 4
SYNTHESE

Vorgehensweise: Bildung von 3 alternativen Szenarien auf Grundlage der Ergebnisse aus den Stationen 1-3. Die so entstandenen Szenarien dienten als Basis zur Ausarbeitung erster städtebaulicher Varianten.



SZENARIO 1 HIER BEGINNT DIE STADT!

Das urbane Quartier „Branntweinareal“ bildet das Tor zur Innenstadt. Die Themen Wohnen, Arbeiten und Freizeit werden in diesem Modell integriert gedacht. Es entsteht ein spannendes, lebendiges und sozial stabiles Quartier, welches zu einem Stück Stadt wird. (Vgl. Leipzig-Charta)

SZENARIO 2 GESCHICHTE BLEIBT!

Lasst uns die Geschichte weiterschreiben. Einige Bestandsgebäude bieten große Qualitäten und entwickeln sich in diesem Szenario zu starken, identitätsstiftenden Orten. Das Quartierszentrum wird zum Mittelpunkt des gesellschaftlichen Lebens, auch für die umliegenden Stadtteile. Qualitativ hochwertige, lebendige Grünräume siedeln sich um die „neue / alte Mitte“ an. Der zukunftsorientierte Umgang mit Energiethemen könnten hier aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Um trotzdem das Ziel der 360 Wohneinheiten zu erreichen, wird sich die Dichte entsprechend unterschiedlich auf dem Areal verteilen.

SZENARIO 3 BAHN FREI FÜR NEUES!

Keines der Bestandsgebäude bleibt erhalten, die Fläche wird als „weißes Papier“ betrachtet, welches offen für die Entwicklung eines neuen städtebaulichen Ansatzes ist. Dieses Szenario ermöglicht es eine Vielzahl typologischer und funktionaler Ansätze durchzuspielen. Neue Wegebeziehungen zwischen Infrastrukturen, wie dem Ostbahnhof, den Quartieren St. Jobst und Erlenstegen, können in diesem Szenario auf ganz neue Art und Weise gelöst werden.

ANMERKUNG

Das Arbeiten in Szenarien bot, besonders in Hinblick auf den anstehenden Bürgerworkshop, die Möglichkeit sehr bildhaft und kontrastreich die Entwicklungsmöglichkeiten des Areals zu beleuchten. Dabei ging es zu diesem Zeitpunkt nicht um das Finden eines „finalen Szenarios“, sondern darum, in einem offenen Prozess alle drei Szenarien auf Ihre Talente und Schwächen hin zu prüfen und mit den Bürgern zu diskutieren.

09. APRIL 2019, 16:00 – 21:00 UHR

BÜRGERWERKSTATT



ZIELE

- Vorstellung der Akteur*innen
- Über Rahmenbedingungen, Planungs- und Beteiligungsprozess informieren
- Präsentation der Analyse und der 3 Zukunftsszenarien
- Rückkopplung der Varianten mit Öffentlichkeit
- Einholen eines öffentlichen Meinungsbildes

ZUSAMMENSETZUNG

- *ca. 50 Bürger*innen*
- *wbg, Nürnberg (Eigentümerin)*
- *morpho-logic (Architektur/ Stadtplanung)*
- *Urban Catalyst (Prozess/ Moderation)*
- *Transsolar (Fachplaner*innen)*
- *Bürgerverein St. Jobst*
- *Stadtplanungsamt*

ABLAUF

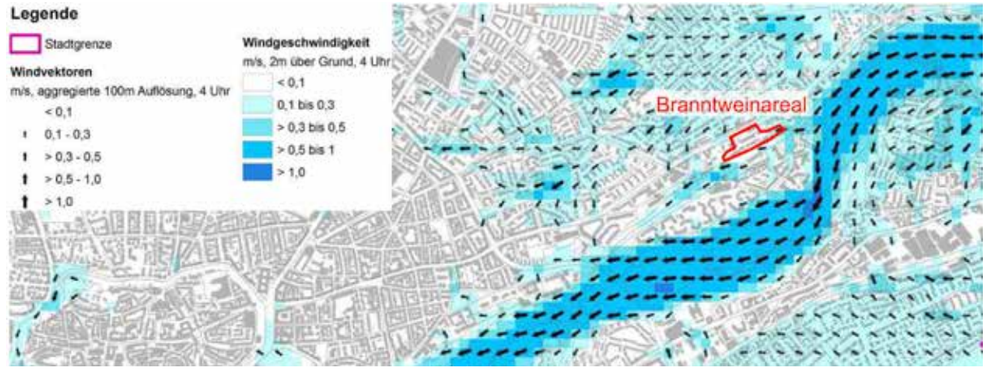
Zu Beginn der Bürgerwerkstatt gab es die Möglichkeit das Gelände des ehemaligen Branntweinareals zu begehen. Nach einer Begrüßung und Einführung wurden die Rahmenbedingungen vorgestellt. Im Anschluss gab es eine Einschätzung zu dem Thema Klima und Energie. Das Büro morpho-logic erläuterte die vorangegangene Analyse, die Erkenntnisse aus dem Startworkshop und die Überführung in drei städtebauliche Varianten. Der Zweite Teil der Bürgerwerkstatt stand im Zeichen der Interaktion. An drei Tischen hatten die Bürger*innen die Möglichkeit sich die drei Szenarien genauer anzusehen und zu kommentieren. Abschließend wurden die Erkenntnisse in einer Diskussionsrunde zusammengeführt und die nächsten Schritte erläutert.

EXPERTENEINSCHÄTZUNG ZU KLIMA UND ENERGIE

Die Firma Transsolar, vertreten durch Herrn Kiehlmann stellte im Rahmen der Bürgerwerkstatt erste Ideen zu Klima- und Energiekonzepten für das Areal vor. Die Aspekte Kaltluft, Wind und Besonnung wurden auf das ehem. Branntweinareal übertragen um die Ausgangslage für eine mögliche Planung einschätzen zu können. Außerdem wurden mögliche Strategien auf dem Weg zu einem Co^2 neutralem Quartier erläutert.

STADTKLIMA KALTLUFT

- Kaltluftschneise der Pegnitzauen aus östlicher Richtung bietet großes Potenzial
- Branntweinareal liegt direkt an Pegnitzkaltluftschneise
- Das Areal könnte wichtige Funktion übernehmen um so zu einem verbesserten Stadtklima beitragen



WIND UND KALTLUFT



BESONNUNG



STRATEGIEN ZUM CO^2 NEUTRALEM QUARTIER

01 Optimierung des Quartierslayouts hinsichtlich solarer Erträge und Tageslichtautonomie

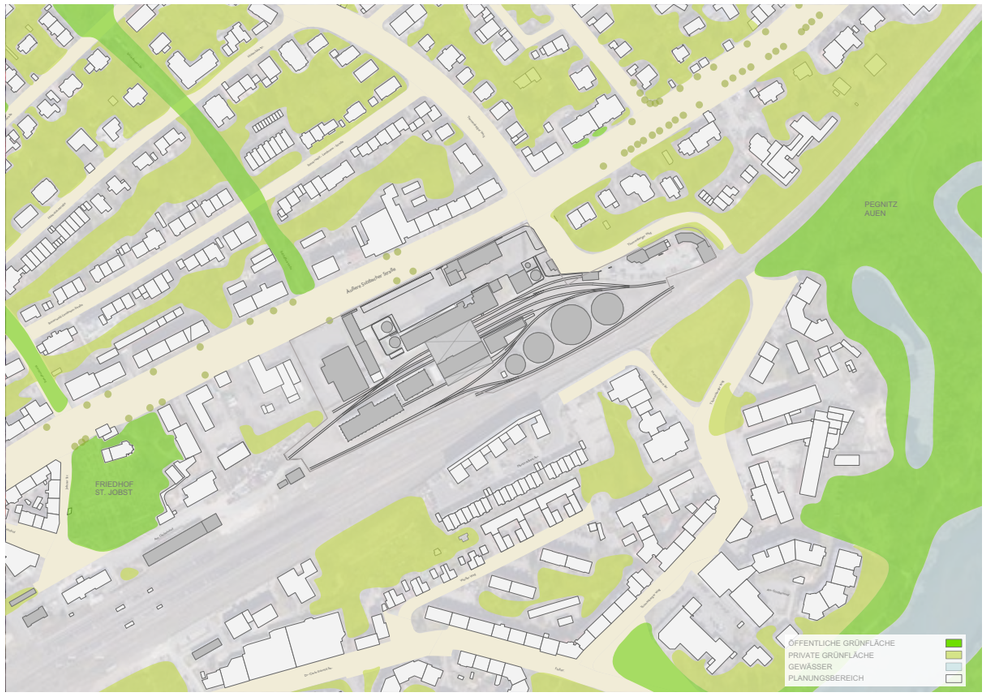
02 Minimierung des Energiebedarfs der einzelnen Gebäude

03 Effizienzmaximierung der Energieproduktion

04 Maximierung der Energieproduktion durch erneuerbare Energien

STÄDTEBAULICHE ANALYSE UND HERLEITUNG

Vorgestellt durch Prof. Burgstaller, Architektin (MORPHO-LOGIC)



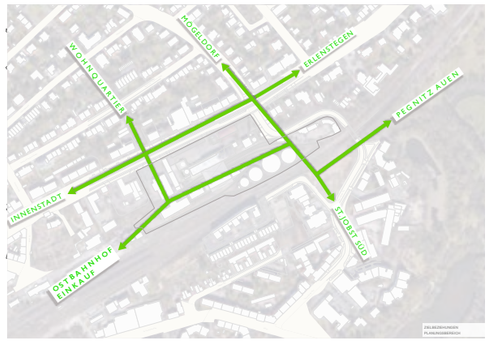
ANALYSE GRÜN

- *Direkte Nähe zu Pegnitz Auen*
- *Westlich Friedhof St. Jobst*
- *Grünachse (Schlieffenstraße) aufnehmen*



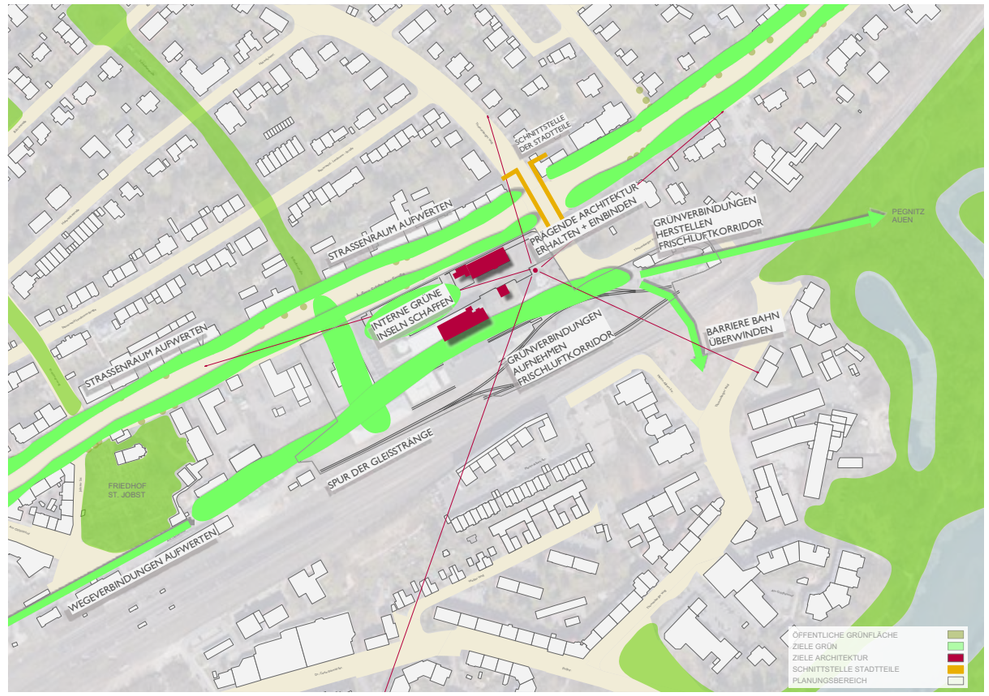
WEGEBEZIEHUNGEN / ÖPNV

- *Gute ÖPNV-Anbindung*
- *Direkte Nähe zu Ostbahnhof*



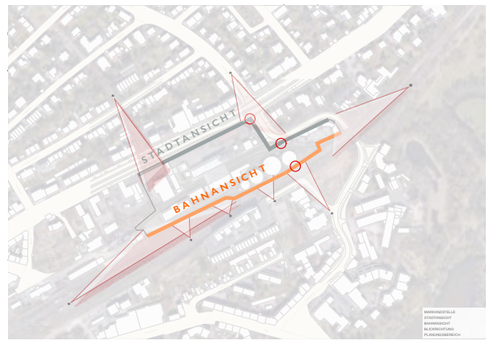
ZIELBEZIEHUNGEN

- *Anbindung in die umliegenden Quartiere*
- *Achse Pegnitz Auen – Ostbahnhof ausbauen*



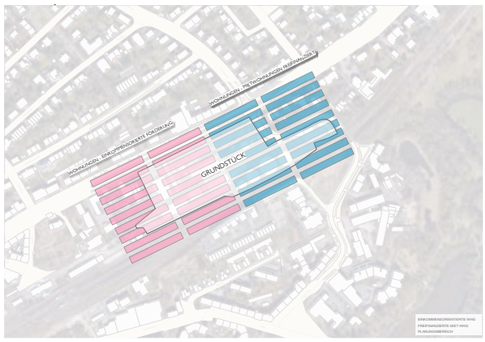
STÄDTEBAULICHE ZIELDEFINITION

- *Straßenraum Äußere Sulzbacher Straße aufwerten*
- *Grünverbindungen aufnehmen und Frischluftkorridor schaffen*
- *Prägende Bestandsgebäude aufnehmen und in zukünftige Planung integrieren*



SICHTBEZIEHUNGEN

- *2 Ansichten (Bahn- und Stadtansicht)*



UNTERZUBRINGENDE WOHNFLÄCHE

- *(blau) Freifinanzierte Wohnungen*
- *(rosa) Einkommensorientierte Wohnungen*

3 SZENARIEN - WAS SAGEN DIE BÜRGER*INNEN?

Vorgehensweise: Im Anschluss an die Vorstellung der Herleitung und der Entwicklung der Varianten hatten die Bürger*innen die Möglichkeit, sich jedes Szenario anzusehen. Grundlage der Szenario-Stationen bot immer ein Luftbild und ein Modell. Zusätzlich gab es eine Wand mit Referenzbildern zu Nutzungen und Raumqualitäten. Die Diskussion der Varianten erfolgte anhand folgender Fragen:

Passt dieses Szenario zu St. Jobst?

Was sind positive und was negative Aspekte dieses Szenarios?

Was nehmen wir mit für die weitere Planung?

SZENARIO 1 HIER BEGINNT DIE STADT!

Das urbane Quartier „Branntweinareal“ bildet das Tor zur Innenstadt. Die Themen Wohnen, Arbeiten und Freizeit werden in diesem Modell integriert gedacht. Es entsteht ein spannendes, lebendiges und sozial stabiles Quartier, welches zu einem Stück Stadt wird.







WIE PASST DIESES SZENARIO ZU ST. JOBST?

Nürnberg ist gekennzeichnet durch seine Kleinteiligkeit. Dementsprechend hat ein Großteil der Teilnehmer*innen den Entwurf als zu “klobig” oder als “Fremdkörper in der Umgebung” beschrieben. Nur vereinzelte Stimmen konnten der Kompaktheit des Entwurfes etwas Positives abgewinnen.

WAS SIND DIE POSITIVEN UND NEGATIVEN ASPEKTE DIESES SZENARIOS?

	Stärken	*Schwächen*
Städtebauliche Struktur	• Kompaktheit des Entwurfs kann auch interessant sein	• Entwurf wirkt wie ein Fremdkörper in der Umgebung • Gebäude sind zu massiv und zu kompakt • Lebensqualität bei so engen und dunklen Innenhöfen ist zu hinterfragen • Öffentliche Nutzung ist bei diesem Entwurf hinter den Gebäuden konzentriert, statt Richtung Straßenraum
Freiräume	• Grün in der Stadt wird zunächst immer als positiv empfunden • Grünraum dient als Abgrenzung zur Bahnlinie	• Notwendigkeit des Grünstreifens und tatsächliche Nutzungsfrequenz sollten überdacht werden • Tageszeitenabhängig die Möglichkeit eines Angstraums • Bei der Lage ist die Nutzung vorrangig für die neuen Bewohner*innen • Schwächen überwiegen die Vorteile des Grünstreifens?
Sonstiges	---	---

WAS NEHMEN WIR MIT FÜR DIE WEITERE PLANUNG?

- Deutlich äußerten die Bürger*innen die Sorge, die umliegenden Straßen würden durch den Neubau noch weiter be-/überlastet. Sie sprachen sich für cleveren Mobilitätskonzepte aus(Rad, ÖPNV, Car-Sharing) und dafür die Anzahl der Wohnungen zu überdenken mit Rücksicht auf den umliegenden Verkehr.
- Begegnungsräume und Gemeinschaftsräume sollten die Nachbarschaft einladen (bspw. entlang des Platzes und des Grünstreifens) und für diese zugänglich sein, so wurde auch der Wunsch nach einem Gemeinschaftssaal zum Mieten für die gesamte Nachbarschaft geäußert.
- Grünraum sollte sich mehr der Nachbarschaft öffnen
- Begrünung, Gestaltung des Straßenraums sollte auch hier mitgedacht werden
- Gestaltung und Nutzung des Grünstreifens wichtig, um die Attraktivität für die Nachbarschaft zu erhöhen (Trimm-Dich-Pfad, Erdgeschossnutzungen etc.)

Sonstiges:

- “Ist eine Kombination aus allen Entwürfen möglich?”
- “Fassadengestaltung nutzen um monotonem Erscheinungsbild entgegen zu wirken”

SZENARIO 2 GESCHICHTE BLEIBT!

Lasst uns die Geschichte weiterschreiben. Einige Bestandsgebäude bieten große Qualitäten und entwickeln sich in diesem Szenario zu starken, identitätsstiftenden Orten. Das Quartierszentrum wird zum Mittelpunkt des gesellschaftlichen Lebens, auch für die umliegenden Stadtteile. Qualitativ hochwertige, lebendige Grünräume siedeln sich um die „neue/alte Mitte“ an. Der zukunftsorientierte Umgang mit Energiethemen könnten hier aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Um trotzdem das Ziel der 360 Wohneinheiten zu erreichen, wird sich die Dichte entsprechend unterschiedlich auf dem Areal verteilen.

WAS SIND DIE POSITIVEN UND NEGATIVEN ASPEKTE DIESES SZENARIOS?

	Stärken	*Schwächen*
Erhalt Bestandsgebäude	• Erhalt von Bestandsgebäuden ermöglicht Quartierszentrum mit unterschiedlichen Nutzungen, wie multifunktional nutzbarer Saal (hoher Bedarf in St. Jobst), Markt, Theater, Ateliers, Werkstätten, Gemeinschaftsräume für das Quartier und die umliegenden Nachbarschaften • Stiften Identität, die sich nicht nachbauen lässt • Bestandsgebäude können auch Stadteingang formulieren und Charakter von St. Jobst zeigen, muss nicht immer ein „Hochpunkt“ sein • Verwaltungsgebäude an Sulzbacher Straße sofort für kulturelle und kreative Nutzungen aktivierbar, baulich attraktiv / nicht attraktiv (unterschiedliche Meinungen) • Bestandsensemble gibt Quartier Seele, gute Schnittstelle auch zur umliegenden Nachbarschaft durch gemeinsame Nutzungen und öffentliche Wegeverbindungen • Bestandsgebäude können Impuls geben für Entwicklung eines großen Quartiershofes aus bestehendem Pflaster und architektonischen Solitären, die den Hof fassen • Bestand für Pioniernutzungen (Kultur) geeignet	
Städtebauliche Struktur	• Angemessene Höhe, Dichte und Maßstäblichkeit • Spannung zwischen unterschiedlichen Höhen gut • Hochpunkt gut positioniert, wie auch Brücke nach Süden • Könnte Teil der Architektur werden	
Freiräume	• Große Vielfalt und Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Zielgruppen • Zahlreiche Begegnungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum • Aufnahme der Gleisstrukturen und Auflockerung lineare Bebauung Bahn gut, Räume für Jugendliche an Bahn gut • Konzept der parallelen Freiraumbänder kam gut an: aufgeweiteter, grüner Boulevard Äußere Sulzbacher Straße// Quartiershof// Grünzug mit Anschluss übergeordnete Verbindungen Richtung Ostbahnhof und Pegnitzer Aue • Unterschiedliche Freiraumquerungen in Nord-Süd werden positiv bewertet	• Übergang zwischen privaten, öffentlichen und halböffentlichen Freiflächen nicht immer deutlich (z.B. im Quartiershof oder zwischen Grünzug und Wohnhöfen)
Sonstiges		**Klima** • Positionierung westliche Gebäude auf Brochier-Areal möglicherweise für Kaltluftströme hinderlich **Erschließung & Anlieferung** • Erschließung südliche Bebauung nicht geklärt • Anlieferung Aldi nicht geklärt

WIE PASST DIESES SZENARIO ZU ST. JOBST?

Alle Beteiligten an der Station waren der Meinung, dieses Szenario passe sehr gut zu St. Jobst.





WAS NEHMEN WIR MIT FÜR DIE WEITERE PLANUNG?

- Bestand als Ressource nutzen sowohl räumlich als auch programmatisch
- Szenario regt an, übergeordnete Freiraumverbindungen, Blickbezüge und Gesamtentwicklung Äußere Sulzbacher Straße einzubeziehen
- Spannung zwischen alten und neuen Gebäuden, unterschiedlichen Gebäudehöhen und Niveaus tut dem Quartier gut.
- Großzügiger Quartiershof kann Bestand und Neubau integrieren und schafft Bezüge zur Nachbarschaft
- Unterschiedlich nutzbare und gestaltete Freiräume schaffen vielseitige Treffpunkte für das Quartier und den Stadtteil

SZENARIO 3 BAHN FREI FÜR NEUES!

Keines der Bestandsgebäude bleibt erhalten, die Fläche wird als „weißes Papier“ betrachtet, welches offen für die Entwicklung eines neuen städtebaulichen Ansatzes ist. Dieses Szenario ermöglicht es eine Vielzahl typologischer und funktionaler Ansätze durchzuspielen. Neue Wegebeziehungen zwischen Infrastrukturen, wie dem Ostbahnhof, den Quartieren St. Jobst und Erlenstegen, können in diesem Szenario auf ganz neue Art und Weise gelöst werden.

WIE PASST DIESES SZENARIO ZU ST. JOBST?

Die Frage konnte nicht eindeutig beantwortet werden.
St. Jobst definiert sich durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur, vornehmlich Giebeldächer und Villen. Die Teilnehmenden konnten das Szenario daher nicht als passend, zu St. Jobst beschreiben. Trotzdem gab es den Konsens, dass das Szenario grundsätzlich gut in die Abfolge der bahnseitigen Bebauung passt. Proportion und Hoffolge wurden außerdem als ein gelungenes „Gegenüber“ der Bebauung an der Äußeren Sulzbacher Straße empfunden.

WAS SIND DIE POSITIVEN UND NEGATIVEN ASPEKTE DIESES SZENARIOS?

	Stärken	*Schwächen*
Städtebauliche Struktur	• Angemessene Höhe, Dichte und Maßstäblichkeit • Die Bebauung wurde als locker und angenehm beschrieben • Gut proportionierte Baufelder	• Angst vor architektonischem „Einheitsbrei“ • Bahnansicht, wirkte im Modell eher geschlossen und abweisend • Starke Zweiteilung des Gesamtareals
Freiräume	• Grüne Achse, (Ostbahnhof- Pegnitzauen) mit viel Nutzungspotenzial • Gute Verhältnismäßigkeit zwischen Freiraum und bebauter Fläche • Grünstreifen an der Sulzbacher Straße kann Vorreiterrolle im Umgang mit der Straßengestaltung übernehmen • Aufwertung der Ansicht Äußere Sulzbacher Straße durch Begrünung und ausgeweitetem Vorplatz	• Begrünung der Äußere Sulzbacher Straße nur auf eigenem Gelände möglich
Sonstiges	**Klima** • Der Umgang mit dem Klima scheint gut gelöst **Architektur:** • „Neue“, gut gestaltete Architektur täte dem ganzen Quartier gut • „Kirche am Weg -Prinzip“ wird baulich aufgenommen	**Stimmung** • Der historische Bezug zum Gelände, die Seele, fehlt

WAS NEHMEN WIR MIT FÜR DIE WEITERE PLANUNG?

- Ein Quartierszentrum wird dringend benötigt und könnte eine gute Verbindung in die umliegenden Quartiere schaffen
- Übergeordnete Freiraumverbindungen, Blickbezüge und Gesamtentwicklung Äußere Sulzbacher Straße sollten einbezogen werden
- Anbindung Ostbahnhof wäre erstrebenswert
- Die architektonische Ausgestaltung sollte vielseitig, lebendig und hochwertig sein.
- Unterschiedlich nutzbare und gestaltete Freiräume schaffen vielseitige Treffpunkte für das Quartier und den Stadtteil
- Zusätzliche Belastung der umliegenden Quartiere durch ruhenden Verkehr muss vermieden werden
- Es wurde noch mal ausdrücklich auf den Bedarf der Senior*innen für selbstständiges Wohnen im höheren Alter mit Betreuungsoption verwiesen

AUSBLICK

Aus dem intensiven Austausch zwischen Planer*innen und Bürger*innen haben sich neben den gesammelten Kommentaren zu den drei Szenarien noch folgende Prüfaufträge an die Planung ergeben:

PRÜFAUFTRÄGE

- *Welche Bestandsgebäude und –materialien (z.B. Pflaster) eignen sich für den Erhalt*
- *Erschließung Bebauung Süd und Anlieferung Aldi klären*
- *Schnittstelle Aldi / Quartiershof prüfen*
- *Ist Brücke nach Süden realisierbar*
- *Position östliche Bebauung mit Blick auf Stadtklima prüfen*
- *Integration Sporthalle in städtebauliches Konzept prüfen*
- *Durchlüftung prüfen, besonders an Übergang Pegnitzaue*
- *Bei höherer Verdichtung Optionen für Freiräume auf Dächern prüfen*



06. MAI 2019, 13:00 – 16:00 UHR

EVALUATIONSWORKSHOP



ZIELE

- Ergebnisse Bürgerwerkstatt sichten
- Kommentierung 3 Varianten unter Berücksichtigung Erkenntnisse
- Entwicklung von Leitlinien für weitere Entwurfsausgestaltung
- Prüfung Optionen und Entscheidung weitere Vorgehensweisen

ZUSAMMENSETZUNG

- *wbg Nürnberg (Eigentümerin)*
- *Urban Catalyst (Prozess/ Moderation)*
- *morpho-logic (Architektur/ Stadtplanung)*
- *Transsolar (Fachplaner*innen)*
- *Institut für Energietechnik (Fachplaner*innen)*
- *SPD-Stadtfraktion*
- *Bürgerverein St. Jobst*
- *Stadtplanungsamt*
- *Planungs- und Baureferent*
- *REF VII*

ABLAUF

Alle Teilnehmenden wurden über den aktuellen Stand des Prozesses informiert, sowohl die Ergebnisse aus dem Startworkshop, als auch die Ergebnisse aus der Bürgerwerkstatt wurden vorgestellt. Das Architekturbüro morpho-logic stellte die aus der Bürgerwerkstatt abgeleiteten Erkenntnisse und die draus entwickelten städtebaulichen Varianten vor. In der anschließenden Diskussion der Varianten legte das Fachgremium die entscheidenden Leitlinien für die weitere Entwurfsgestaltung fest und stellte die Weichen für die Zusammenfassung zu einem städtebaulichen Entwurf gestellt.

Das Szenario 01 „Hier beginnt die Stadt!“ wurde aufgrund des Feedbacks aus der Bürgerwerkstatt und der Fachplaner*innenischen Einschätzung nicht weiterverfolgt. Szenario 02 und 03 wurden in verschiedenen Varianten und Weiterentwicklungen, durch Frau Prof. Burgstaller (morpho-logic) vorgestellt. In der folgenden Tabelle sind sowohl die Kernpunkte der Erläuterung, als auch die jeweiligen Kommentare aus der Runde der Teilnehmenden festgehalten.

Szenario 02 Geschichte bleibt! Variante 1 - Stand Bürgerwerkstatt



Erläuterung:

- Variante aus der Bürgerwerkstatt, zeigt den Erhalt des historischen Kernensembles (rot)

Kommentare:

- Es entstehen gut proportionierte Baufelder
- Der Bestand bietet Anknüpfungspunkte für quartiersbezogene Nutzungen
- Es entsteht ein attraktiver Quartiershof
- Grundsätzlich entstehen Höfe, Plätze, Freiräume mit unterschiedlichen Qualitäten

Szenario 02 Geschichte bleibt! Variante 2 - 3-Fach-Sporthalle über Aldi



Erläuterung:

- Variante zeigt die Kombination von Tiefgarage, ALDI und Montessori Turnhalle

Kommentare:

- Grundsätzlich löste die Kombination von ALDI und Montessori Turnhalle Bedenken aus, sowohl funktional als auch in der Abstimmung zwischen den Parteien

Szenario 02 Geschichte bleibt! Variante 3 - Erhalt Speicher



Erläuterung:

- Ausgangsszenario ergänzt durch den Erhalt des Bestandsgebäudes, (Geb16) als saisonaler Energiespeicher. Aldi in Kombination mit Wohnbebauung

Kommentare:

- Bestandsgebäude (Geb16) nicht besonders attraktiv und müsste, wenn überhaupt, wegen seiner energetischen Funktionalität bewahrt werden
- Der Nutzen als saisonaler Energiespeicher müsste geprüft werden, nach Einschätzung durch Prof. Brautsch (IfE) wenig sinnvoll
- Kein besonderes Entree aus Sicht der Bahn
- Die Kombination aus Aldi und Wohnbebauung bedarf einer weiteren Klärung in Bezug auf Lärmbelastung, Anlieferung und der Zufahrt zur Tiefgarage

Grundsätzliches:

- Alle dargestellten Varianten enthalten aus Sicht der wbg zu viele Bestandsgebäude, dies ist in Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit und das Schaffen von Wohnraum für die wbg nicht realisierbar. Der Zustand der Bestandsgebäude erfordert zu jedweer Nutzung hohe Investitionen.
- Alle Varianten sind mit 3, 2 oder einem Bestandsgebäude denkbar und bleiben, durch die flexible Höhenanpassung der Wohngebäude, trotzdem in der Lage die notwendigen Wohnflächen zu realisieren
- Eine Tiefgarage ließe sich auch in Kombination mit Bestandsgebäuden realisieren
- Der Tiefenbrunnen lässt sich in allen Varianten mitdenken
- Frau Gröschner (Bürgerverein St. Jobst) hat nochmals herausgestellt, dass das Werksgelände fest in der Wahrnehmung der Anwohner*innen verankert ist
- Trotz der damaligen Mauer sieht sie großes, Potenzial in dem Erhalt identitätsstiftender Bestandsgebäude
- Nach Einschätzung von Herrn Ulrich (Planungs- und Baureferent) könnte durchaus auch der Erhalt eines einzigen Bestandsgebäudes ausreichen, wenn dieses über die entsprechende Strahlkraft verfügt und mit inhaltlich relevanten Nutzungen gefüllt wird
- Der Verkehr, Straßenbahnhaltestellen die Verbindung zum Ostbahnhof, sind noch nicht ausreichend geklärt und sollten durch ein Verkehrsplaner*innen kurzfristig ausgearbeitet werden

Szenario 03 „Bahn frei für Neues“ Variante 1 - Stand Bürgerwerkstatt



Erläuterung:

- Variante aus der Bürgerwerkstatt zeigt die Planung ohne die Integration der Bestandsgebäude
- Dies führt zu größerer Flexibilität in der Planung. Parken wäre so auf dem gesamten Gelände unterhalb des Plateaus möglich

Kommentare:

- Durch die vielen Solitäre entsteht nicht der Eindruck die Stadt „weiterzubauen“
- Bestandsgebäude fehlen
- Durchlüftung wäre in diesem Szenario begünstigt

Szenario 03 „Bahn frei für Neues“ Variante 2 - Erhalt Pforte und Verwaltungsgebäude



Erläuterung:

- In dieser Variante bleibt das Verwaltungsgebäude bestehen, dort entsteht ein starker Quartiershof
- Im Zentrum des Gebiets entsteht ein qualitätvoller Wohnhof

Kommentare:

- Das Bestandsgebäude wertet den Quartiershof auf

Szenario 03 „Bahn frei für Neues“ Variante 3 - Erhalt Speicher, Expedition und Apparatehaus



Erläuterung:

- In dieser Variante liegt der ALDI in Kombination mit der Turnhalle direkt am Thumenberger Weg. Da dieser Bau dann den „Auftakt“ zu dem Gelände bildet, müsste die Gestaltung entsprechend hochwertig sein.

Kommentare:

- Standort nicht geeignet, da falsche städtebauliche Setzung als „Auftakt“ zu dem Gelände
- Entfernung zu Montessori Schule zu groß
- Der Thumenberger Platz scheint räumlich nicht „gefasst“

Szenario 03 „Bahn frei für Neues“ Variante 4 - Erhalt Expedition und Apparatehaus



Erläuterung:

- In diesem Szenario werden Expedition und Apparatehaus erhalten, zwei große Treppen verbinden die Plateaus

Kommentare:

- Szenario wirkt bahnseitig sehr geschlossen
- Die Weiterführung der Grünachse auf die St. Jobster Terrassen nachvollziehbar, doch wurde bezweifelt, ob der Hof der Wohnbebauung das entsprechende, städtebauliche „Gegenüber“ darstellen kann

Variante 5 - Erhalt Speicher



Erläuterung:

- Ausgangsszenario ergänzt durch den Erhalt des Bestandsgebäudes (Geb16) als saisonaler Energiespeicher

Kommentare:

- Bestandsgebäude (Geb16) wurde als nicht besonders attraktiv bewertet und müsste, wenn überhaupt, wegen seiner energetischen Funktionalität bewahrt werden
- Der Nutzen als saisonaler Energiespeicher müsste geprüft werden
- Es entsteht kein besonderes attraktives Entree aus Sicht der Bahn

Grundsätzliches:

- Der südlich zur Bahn dargestellte Freiraum ist nicht nutzbar.
- Eine neue Trafostation wäre für alle Szenarien sinnvoll. Technikflächen sollten dann möglichst in der Nähe des neuen Trafos angesiedelt werden. (Prof. Bautsch)
- Die entstehenden Hoffolgen scheinen weniger „spannungsreich“ als in Szenario 2
- Durch die vielen Solitäre entsteht nicht der Eindruck die Stadt „weiterzubauen“
- Der Verkehr, Straßenbahnhaltestellen, die Verbindung zum Ostbahnhof, sind noch nicht ausreichend geklärt und sollten durch Verkehrsplaner*innen kurzfristig ausgearbeitet werden.
- Der Tiefenbrunnen ließe sich in allen Varianten integrieren

AUSBLICK

Aus der Zusammenführung der Ergebnisse der Bürgerwerkstatt und der Diskussion im Evaluationsworkshop konnten folgende Festlegungen für die weitere Planung entwickelt werden:

WEITERE PLANUNG

- *Verkehrsplaner und Landschaftsplaner sollten in die Planung einbezogen werden*
- *Ein Lärmgutachten ist notwendig*
- *Arrondierende Flächen sollten, soweit möglich, mit in die Planung integriert werden*
- *ALDI wird in der weiteren Planung nicht im Nord-Osten (Thumberger Weg) platziert*
- *ALDI in der Kombination mit Wohnen ist die favorisierte Variante*
- *Wirtschaftlich und inhaltlich sinnvolles abwägen zum Erhalt von Bestandsgebäuden*
- *Weiterer Austausch mit Montessori-Schule sinnvoll*

NÄCHSTE SCHRITTE

- *Das Architekturbüro morpho-logic führt alle Erkenntnisse in einer Synthesefassung zusammen*
- *Weitere Fachplaner*innen werden hinzugezogen*

26. JUNI 2019, 14:00 – 17:00 UHR

PLANUNGSWORKSHOP



ZIELE

- Vorstellung und Diskussion städtebaulich-freiraumplanerischer Entwurf Synthesefassung
- Einholen von Fachplaner*innenischen Einschätzungen (Freiraumplanung / Verkehr / Klima und Energie)
- Vorbereitung des Bürgerforums

ZUSAMMENSETZUNG

- *wbg Nürnberg (Eigentümerin)*
- *urbancatalyst (Prozess/ Moderation)*
- *morpho-logic (Architektur/ Stadtplanung)*
- *Transsolar (Fachplaner*innen)*
- *Institut für Energietechnik (Fachplaner*innen)*
- *ALDI Roth GmbH & Co. KG (Anlieger)*
- *Meyer&Schmidt (Fachplaner*innen Verkehr)*
- *Lex-Kerfers (Landschaftsarchitektur)*
- *Vertreter Stadtplanungsamt*
- *Vertreterin des Baukunstbeirates*
- *Leiter des Umweltamtes*
- *Vertreter Verkehrsplanungsamt*

ABLAUF

Das Büro morpho-logic stellte den städtebaulich-freiraumplanerischer Entwurf in der Synthesefassung vor. Ergänzt wurde der Planstand durch einen ersten Entwurf des Büros Lex-Kerfer zur Freiraumgestaltung und einer ersten Einschätzung zur verkehrlichen Situation durch das Büro Meyer&Schmidt. In der abschließenden Diskussion wurden weitere Einschätzungen durch das Fachgremium gesammelt und Optimierungspotenzial, Prüfaufträge und Emphelungen festgehalten.

STÄDTEBAULICHE SYNTHESEFASSUNG

Das Büro morpho-logic stellte den städtebaulich-freiraumplanerischen Entwurf vor. In dieser Synthesefassung führten sie die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt und des Evaluationsworkshops zusammen und entwickelten diese unter Abstimmung mit den Fachplaner*innen weiter. Die Synthesefassung stellt eine Weiterentwicklung des Szenarios „Geschichte bleibt“ dar.



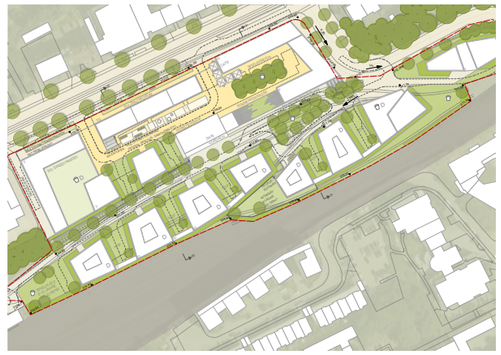
In dieser Variante bleiben zwei der Bestandsgebäude erhalten (rot markiert), außerdem wird der vorhandene Geländesprung planerisch integriert. Der ehemalige Gleisverlauf gibt den Impuls zur Strukturierung der Neuplanung. Als Reaktion auf die viel befahrene Äußere Sulzbacher Straße wird die Bebauungskante zurückgenommen und das „Sulzbacherforum“ angedacht. Kern dieser Planung bildet ein Quartiershof, bei den Gebäuden am Quartiershof sind gewerbliche Nutzung im EG vorgesehen, oberhalb Wohnen. Südlich sollen Wohnhöfe mit gemeinschaftlichen Dachgärten ausgebildet werden. Die Spitze bildet ein Turm (15-geschossig) In dieser Planung sind zwei, separat voneinander erschlossene Tiefgaragen vorgesehen.

FREIRAUMPLANUNG

Herr Wagner (Lex-Kerfers_Landschaftsarchitekten) stellte den ersten Aufschlag zu einem freiraumplanerischen Entwurf vor. Folgende vier Grundprinzipien liegen dem Entwurf zugrunde:

ENTWURFS PRINZIPIEN

- Grünraumverbindungen aufnehmen
- Höhensprung als gestalterisches Element
- Nördlicher Teil des Areals urbaner
- Südlicher Teil des Areals deutlich grüner



ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN FREIRAUMPLANUNG

Das „Sulzbachforum“ soll ein attraktiver Platz werden, mit Fahrradständern, Wartebereich und Vorplatz für Läden. Der Quartiershof wird zur Multifunktionsfläche mit Holzdeck und Multifunktionsband, welches unterschiedlichste Nutzungen wie Spielen, Sitzen oder Gärtnern aufnehmen kann. Ein Holzdeck mit Sitzstufen ist zugleich Abdeckung des Tiefgaragenzugangs. Der gesamte Bereich ist autofrei geplant und als informeller Spielraum zu betrachten. Der nordöstliche Teil des Quartiershofs sieht einen „grünen-Kern“ vor. Hier soll Spielen, Sitzen und unter den Bäumen verweilen möglich sein. Die „große Treppe“ bildet das Bindeglied zwischen urbaner und grüner Zone. Der Thumbergerplatz ist als grüne Verweilfläche angedacht, sieht aber auch Stellplätze für Hol- und Bringverkehr der geplanten KITA vor. Die südlich am Bestandsgebäude vorgesehene Freifläche bietet ggf. Raum für beispielsweise eine Quartierswerkstatt oder Veranstaltungen.



ANMERKUNGEN UND PRÜFAUFTRÄGE ZU STÄDTEBAU UND FREIRAUM

- *Wassermanagement in der weiteren Planung stärker berücksichtigen*
- *Anteil versiegelter Flächen reduzieren*
- *Grünflächenquantität erhöhen*
- *Starke Idee der Vernetzung des Grünraums weiter ausbauen*
- *Anschluss an Ostbahnhof wünschenswert*
- *Qualitäten des Sulzbachforums prüfen in Bezug auf mögliche Nutzungen*
- *Quartierszentrum übernimmt besondere Rolle*
- *Wichtiger Baustein zur „lebendigen Mitte“ wird die zukünftige Nutzung des Bestandsgebäudes*
- *Aldi Zufahrt nochmals prüfen*
- *Barrierefreiheit auf dem Gelände prüfen, bzw. optimieren*

KLIMA UND ENERGIE

Herr Krauss (Transsolar) erläuterte die im Rahmen des Entwurfsprozesses vorgenommene Optimierung der städtebaulichen Anordnung und zeigt, welche positiven Effekte durch die Anpassungen bereits erreicht werden konnten. Weiteres Optimierungspotenzial sah er außerdem an folgenden Stellen:

OPTIMIERUNGSPOTENZIALE UND EMPFEHLUNGEN

- Die Ausnutzung der Kaltluftströme zur Kühlung des Areals kann noch optimiert werden
- Maßnahmen wie Photovoltaik , verstärkte Quartiersbegrünung, Fassadenbegrünung, Gründächer oder intensive Quartiersbegrünung können den Stadtklimaindex weiter verbessern
- Graue Energie gering halten durch Einsatz von bspw. Vollholzwänden
- Ca. 10.230 m² Dachflächen, ein intelligentes Energiesystem und die Verwendung von Baumaterial wie Holz oder Holz-Beton-Kombinationen, bieten das Potenzial das ehemalige Branntweinareal als ein CO_2 neutrales Quartier zu entwickeln

VERKEHR

- Die Zu- und Abfahrten beider Tiefgaragen scheinen realisierbar, müssen aber weiter untersucht werden. Die Nördliche Tiefgarage wird teilweise öffentlich, die südliche, private Tiefgarage wird den Wohnungen zugeordnet. Die Summe der Parkplätze ist nach Stellplatzschlüssel ausreichend
- Bahnunterführung am Thumenberger Weg wird vorraussichtlich erneuert, der genaue Planungsstand der Bahn liegt zurzeit nicht vor, wird aber benötigt für eine detaillierte Planung
- Die Verkehrsqualität sowie die Abstimmung zwischen den unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer*innen muss weiter untersucht werden. Dazu wird die erwartete Verkehrsbelastung berechnet. Grundlage bildet eine Verkehrszählung, welche die Stadt im Juli 2019 vornimmt

INTEGRATION EINZELHANDEL

EINIGUNGEN ZWISCHEN STADT/WBG/ALDI

- Verkaufsfläche von 1.200 m²
- plus ggf. weitere 600 m² Einzelhandelsfläche (Biofachmarkt)
- Anlieferung westlich möglich, da Fläche von wbg ergänzt
- EG Einzelhandel, oberhalb 4-5 Geschosse Wohnungsbau (Aldi)
- Keine oberirdischen Stellplätze

AUSBLICK

Die städtebauliche Anordnung scheint robust.
Das aktuelle Ziel ist die Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans, dieses Planungsstadium lässt nur einen gewissen Grad des Vordenkens zu und bildet den Rahmen zu einer weiteren, vertieften Auseinandersetzung. Der bisherige Planungsstand traf bei allen Beteiligten auf Zustimmung, die Anmerkungen und Prüfaufträge bedürfen weiterer Klärung durch das Planungsbüro und die jeweiligen Fachplaner*innen.

09. JULI 2019, 18:00 – 19:30 UHR

BÜRGERFORUM



ZIELE

- Vorstellung und Diskussion städtebaulich-freiraumplanerischer Entwurf Synthesefassung
- Vorstellung und Diskussion Freiraumplanung
- Vorstellung und Diskussion Klima und Energie

ZUSAMMENSETZUNG

- *ca. 60 Bürger*innen*
- *wbg, Nürnberg (Eigentümer)*
- *Urban Catalyst (Prozess/ Moderation)*
- *morpho-logic (Architektur/ Stadtplanung)*
- *Transsolar (Fachplaner*innen)*
- *Meyer&Schmidt (Fachplaner*innen Verkehr)*
- *Lex-Kerfers (Landschaftsarchitektur)*
- *Vertreter Stadtplanungsamt*
- *Vertreterin des Baukunstbeirates*
- *Leiter des Umweltamtes*
- *Vertreter Verkehrsplanungsamt*

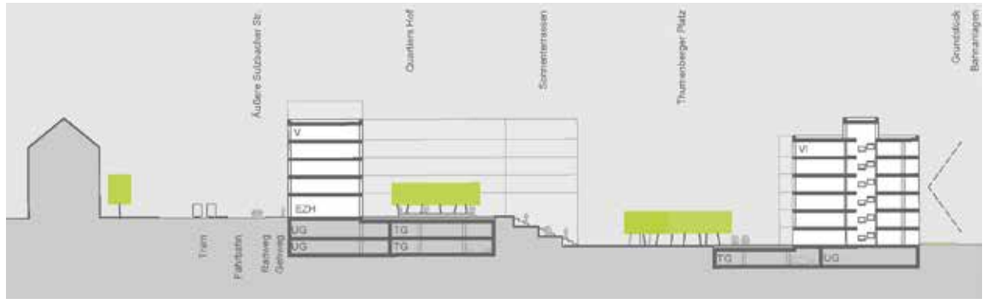
ABLAUF

Nach einer Begrüßung durch die wbg, stellte Urban Catalyst zusammenfassend die Ausgangsbedingungen, Hintergründe des Projektes und den Prozess vor. Es folgte eine Überblick über die drei Szenarien zur Bebauung aus den vorangegangenen Workshops (morpho-logic). Im Anschluss wurde die daraus resultierende Synthesefassung erläutert. Die Vorstellung des städtebaulichen Entwurf durch wurde ergänzt durch eine Freiraumplanung (Lex-Kerfers). Die Firma Transsolar ergänzte weiterhin energetischen und klimatischen Aspekte. Im Anschluss bot das Bürgerforum Raum für eine intensive Diskussion der Beiträge.

STÄDTEBAULICHE SYNTHESEFASSUNG

Das Büro morpho-logic stellte den städtebaulich-freiraumplanerischer Entwurf vor. Der Entwurf stellt eine Weiterentwicklung der Variante „Geschichte bleibt“ dar. Frau Burgstaller (morpho-logic) verwies dabei auf den möglichen Erhalt des Turmgebäudekomplexes, der in das Gesamtkonzept integriert werden könnte, soweit ein tragfähiges Nutzungskonzept vorliegt.







TIEFGARAGE UND ERSCHLIESSUNG

Die Planung sieht zwei Tiefgaragen vor. Die nördliche Tiefgarage wird über die Äußere Sulzbacher Straße zu erreichen sein, die zweite Tiefgarage über den Thumenberger Weg. Insgesamt ließen sich so 464 unterirdische Stellplätze realisieren. Dies eröffnet die Chance einen Großteil des Areals autofrei auszubilden und so die Freiraumqualität deutlich zu erhöhen.





NUTZUNGEN

Die Nutzungsmischung zeigt die Konzentration von Gewerbe und Einzelhandel im Erdgeschoss des nördlichen Teils, oberhalb und südlich findet sich schwerpunktmäßig das Wohnen.
„Herzstück“ des Gebietes bilden die Bestandsgebäude im Zentrum, sie fungieren räumlich und inhaltlich als Bindeglied zwischen den verschiedenen Nutzungen.







FREIRAUMPLANUNG

Frau Lex-Kerfers stellte die Planung der Grünräume im Entwurf vor. Ein Fokus lag insbesondere auf einer Differenzierung des Charakters der verschiedenen Grünflächen entsprechend ihrer Nutzung.

SULZBACHFORUM



QUARTIERSHOF & SONNENTERRASSE



THUMENBERGERPLATZ



ENERGIE UND KLIMA

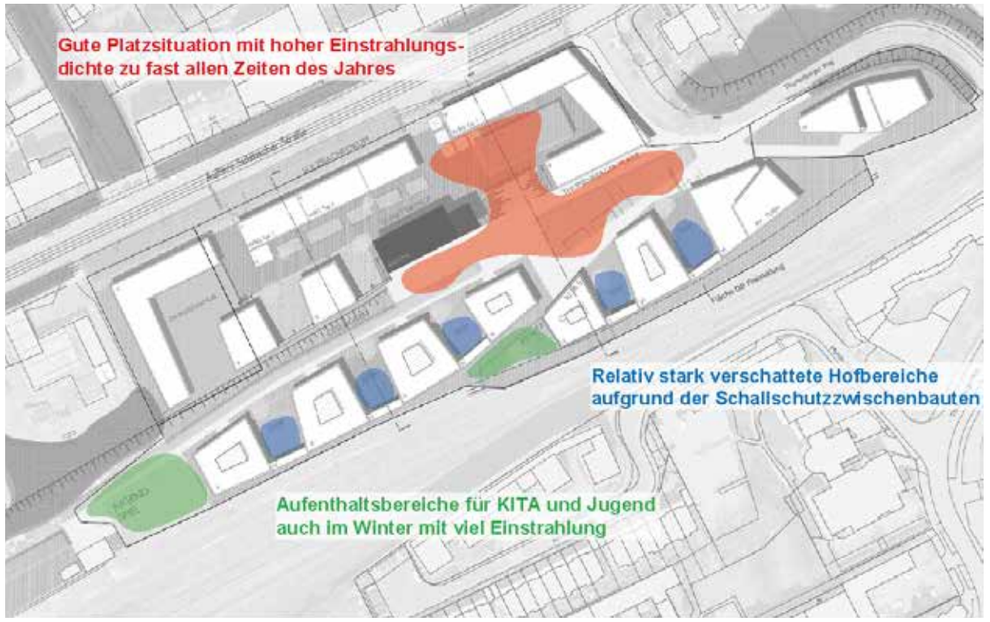
Herr Krauss (Transsolar) gab einen Einblick in die im Entwurf berücksichtigten energetischen und klimatischen Aspekte. Hier spielte zum Beispiel die Integration der Pegnitz-Kaltluftschneise zur Verhinderung von Wärmeinseleffekten wie auch die Besonnung der Fassaden eine Rolle.

LUFTSTRÖME IM QUARTIER OPTIMAL NUTZEN

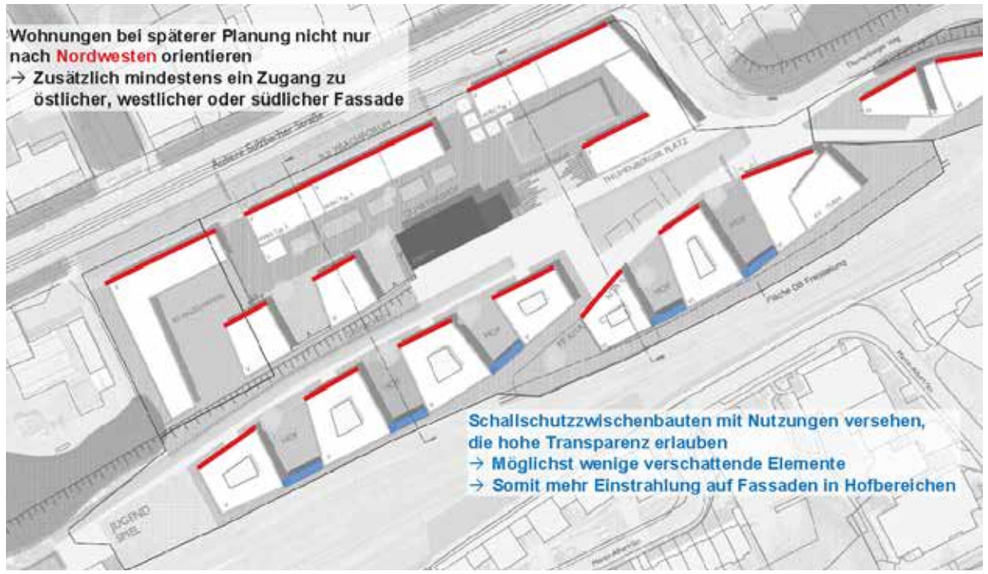
- Windrichtung beachten und Kaltluftproduktionsfläche nutzen
- Bebauung mit Öffnungen nach Westen um den tagsüber auftretenden Wind zu nutzen
- Bebauung offen und porös Richtung Osten um nächtliche Kaltluftströme zu nutzen
- Zentrale Luftschneise durchs Quartier in Ost-West-Richtung



SONNENEINSTRAHLUNG IM AUSSENRAUM



SONNENEINSTRAHLUNG GEBÄUDE



STADTKLIMAINDEX



GEMEINSAME DISKUSSION

In der abschließenden gemeinsamen Runde diskutierten die wbg und Vetreter*innen des Fachgremiums alle offenen Fragen mit den Bürger*innen.

VERKEHR

- *Es gibt Probleme mit der Überlastung des Thumenberger Weges, der sehr eng und kurvig ist und gleichzeitig ein Zubringer zur Autobahn ist. Es bilden sich bereits heute Rückstaus, Unfälle sind häufig. Wie wird mit der Situation umgegangen, wenn durch die Bebauung mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen ist?*

  - Die Situation ist bekannt und das Verkehrsplanungsamt überdenkt die Straßenführung und Regelung des Verkehrs. Auch die Bahn gibt an, eine Sanierung der Unterführung zu planen. Die wbg hat auf diese Bereiche wenig Einfluss, steht jedoch in engem Kontakt zu dieser Thematik mit der Stadt.
  - Die verkehrliche Situation war auch ein wichtiges Anliegen des Bürgervereins und wird ernst genommen.
  - Der Kindergarten wird voraussichtlich wenig zu einer Zunahme des Verkehrs beitragen, da er für Kinder des neuen Quartiers geplant wird.
  - Für das übergeordnete Verkehrskonzept wird in Kürze ein Termin mit der städtischen Verkehrsplanung gemacht.

- *Die Situation ist für Radfahrer*innen und Fußgänger*innen kritisch, da es im Knick am Thumenberger Weg teilweise nur einen engen Fußweg gibt, der auch von Radfahrer*innen genutzt wird.*

  - Dieser Aspekt wird aktuell überdacht, denn es bräuchte mehr Platz, was aber einen Verlust des Grünzuges bedeuten würde, der ebenfalls als schützenswert zu betrachten ist.

- *Gibt es eine eigene PKW-Zufahrt für den Kindergarten? Die Straße ist momentan zu eng und kurvig, das Absetzen der Kinder würde noch mehr Rückstau als bisher verursachen.*

  - Es handelt sich bei dem geplanten Kindergarten um einen kleinen mit wenigen Plätzen, der hauptsächlich das Aufkommen des neu geplanten Quartiers abdecken soll.
  - Mit der Möglichkeit der Umrundung des Grünstreifens und Kurzzeitparkplätzen wird es möglich sein, ohne zeitaufwendiges Rückwärtsrangieren die Kinder abzusetzen.

MOBILITÄT IM QUARTIER

- *Wie ist eine Anfahrt zu Bestandsgebäuden zwecks Anlieferung möglich?*

  - Alle Gebäude sind anlieferbar, weil sie aus Brandschutzgründen anleiterbar und erreichbar sein müssen. Somit gibt es auch befahrbare Wege für den Anlieferverkehr.
  - Ansonsten sind die Wohngebäude über die Tiefgaragen angeschlossen.

- *Stellt die Freitreppe die einzige Verbindung zwischen den Ebenen dar?*

  - Die große Treppe bildet das Herzstück, zudem sind auch eine kleine Treppe weiter westlich im Böschungsbereich geplant, sowie barrierefreie Zugänge und ggf. ein Fahrstuhl geplant.

- *Wie sieht es mit der Planung von Radwegen aus? Aus gesamtstädtischer Perspektive ist zum Beispiel die Anbindung in Richtung Innenstadt von Bedeutung oder eine Verbindungsbrücke über die Gleise.*

  - Eine Brücke über die Gleise ist, abgesehen von der Frage der Finanzierung, leider nicht zu realisieren, da auf der anderen Seite der Gleise zu wenig Platz zur Verfügung steht.
  - Es ist bekannt, dass die Bahn einen Umbau der Unterführung vorsieht und auch die andere Unterführung am Ostbahnhof zu überdenken ist.
  - Die Anbindung an das städtische Verkehrsnetz muss insgesamt noch genauer beleuchtet werden.

- *Wie viele Parkplätze sind geplant?*

  - Die Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus der Stellplatzverordnung der Stadt Nürnberg. Diese wurde bei der Planung der Tiefgaragenstellplätze berücksichtigt.

- *Gibt es schon ein Mobilitätskonzept?*

  - Am Mobilitätskonzept wird aktuell gearbeitet.
  - Dabei werden auch Themen wie eine carsharing-Station, eine Fahrradstation, ein Radverleih oder ähnliches angedacht: Alles, was den motorisierten Individualverkehr reduziert.
  - Auch, wenn die Erfahrung mit carsharing unterschiedlich und altersabhängig sind, betrachtet die wbg dies als ein Langzeitprojekt, welches unbedingt weiterverfolgt werden sollte.
  - Zusätzlich ist die Anbindung durch die Tram sehr gut und bietet somit optimale Voraussetzungen für ein autoarmes Quartier.

- *Für ein autoarmes Quartier braucht es abschließbare und überdachte Radstellplätze. Wird es diese geben?*

  - Der städtebauliche Entwurf ist noch nicht in diesem Detaillierungsgrad angekommen, das ist ein Thema der Objektplanung. Fest steht, Radstellplätze werden im Konzept berücksichtigt.

WOHNUNGEN UND WOHNEN

- *Wie soll die Verteilung der geförderten und frei finanzierten Wohnungen aussehen?*

  - Das Quartier wird für 180 WE nach den Kriterien des geförderten Wohnungsbaus errichtet.
  - Der Kauf des Grundstücks ging mit der Verpflichtung einher, die Wohnungen im geförderten Bereich spätestens 2025 zu übergeben.
  - Um dies gewährleisten zu können, ist die gesamte bauliche Abfolge zu bedenken. Diese beginnt mit der Gesamterschließung und dem Aldi-Markt, so dass folglich vermutlich an der Sulzbacher Straße mit dem geförderten Wohnungsbau begonnen wird.

- *In Nürnberg fehlt es an günstigem Wohnraum für Familien, die bezahlbar sind. Der Bestand ist mit 4-5-Zimmern und über 100qm einfach zu groß und nicht bezahlbar. Wird es passende Wohnungen im Quartier geben?*

  - Die geplanten Wohnungen richten sich nach der Einwohnerverteilung der Gesamtstadt, und da überwiegen 1-3- Personenhaushalte. Größere Familien sind eher selten. Die Förderung für den Wohnraum verläuft linear, nicht abhängig zur Fläche.
  - Angedacht sind optimal ausnutzbare Familienwohnungen mit einer Größe von 90-100 m².

- *Wird es im Quartier nur Mietwohnungen geben, oder sind auch Eigentumswohnungen geplant?*

  - Alle Wohnungen im Quartier sind zur Miete.

- *Ist an auch Betreutes Wohnen gedacht angedacht? Es gäbe schließlich erhöhten Bedarf.*

  - Ob einzelne Baukörper dem betreuten Wohnen gewidmet werden, ist noch offen.
  - Es ist durchaus denkbar im Quartier zum Beispiel einen Quartiers-Stützpunkt auszubauen. Ebenso ist an inklusives Wohnen zu denken.
  - Zu diesen Themen werden schon Gespräche über eine Einbindung mit Trägern geführt.

- *Wie viele der geplanten 180 geförderten Wohnungen sind für Familien vorgesehen? Bisher wirkt es eher wie ein Stadtteil für Senior*innen.*

  - Die Struktur der Bewohner*innen Nürnbergs zeigt, dass dort neben Familien viele junge und alte Menschen alleine leben.
  - Eine Mischung aus Single- und Familienwohnen spiegelt sich in allen Bereichen wider. Im Quartier soll eine bunte Mischung entstehen.
  - Es soll bewusst ein Quartier für alle Generationen werden und ebenso ein inklusives Quartier.

STÄDTEBAU

- *Wie viele Geschosse werden die Gebäude ungefähr haben?*

  - Die geplanten Gebäude sind zum größten Teil 5-geschossig, mit kleineren Erhöhungen, es gibt zwei 6-geschossige Gebäude und einen Turm mit voraussichtlich 15 Geschossen.

- *Der Thumenberger Weg ist eine wichtige Straße im Viertel, auch nicht zuletzt wegen seinem romantischen Blick über die Stadt. Versperrt das geplante Hochhaus diese Blickbeziehungen?*

  - Der Turm ist als Gelenk für die Verbindung vom südlichen und nördlichen St. Jobst gedacht und soll die schwierige städtebauliche Aufgabe lösen, die beiden Stadtteile trotz der Barriere der Bahnschienen zu überwinden.
  - Er verstellt ggf. in Teilen die bekannte Blickachse, eröffnet aber ein neues Blickfeld, indem er die Blicke auf die Pegnitzauen lenkt, was vorher nicht möglich war.
  - Es bestehen keine Einflussmöglichkeiten darauf, was auf dem gegenüberliegenden Grundstück geschieht, da es sich in privater Hand befindet. Auch dieses Grundstück versperrt in seiner jetzigen Planung den ursprünglichen Blick. Diese Planung verhindert auch eine Überquerung der Gleise durch die genannte Brücke.

- *Wie sieht der geplante Sonnenschutz konkret aus, wenn Bäume neu gepflanzt werden und erst wachsen müssen?*

  - Es ist ein Mix aus architektonischen Elementen und noch wachsenden Bäumen angedacht.
  - Außerdem wird es an den Gebäuden ggf. eine Art von Sonnenschutz geben.

EINZELHANDEL

- *Was für weitere Geschäfte sollen in die EG-Zone einziehen? Im Quartier ist die Versorgungssituation teilweise schwierig, weil es entweder zu viel oder zu wenig gibt. (Gewünscht wird kein Biomarkt oder Café, sondern eine Drogerie)*

  - Ursprünglich war bisher ein Biomarkt geplant und zwar ein Umzug eines bestehenden Marktes in neue Räumlichkeiten. Dies muss nochmals geprüft werden.
  - Inhalte und Nutzungen stehen bei der städtebaulichen Planung noch nicht fest.
  - Ideen sind willkommen und sollen berücksichtigt werden.

  - Letztendlich bestimmt das Interesse der Märkte die Ansiedlung im Quartier.
  - Es gibt auch Interessensbekundungen von gewerblichen Mieter*innen für einen Umzug in die Räumlichkeiten, zu diesem Zeitpunkt sind aber noch keine Preisnennungen möglich. Die wbg nimmt Interessenten bereits jetzt gerne auf.

- *Was passiert mit dem Aldi-Grundstück?*

  - Aldi bleibt, es wird einen Neubau geben, der über der Verkaufsfläche Wohnungen in den oberen Geschossen vorsieht.
  - Hier verlaufen die Planungen ebenfalls wie beim Brochier-Gelände parallel und werden zusammen gedacht.

AUSBLICK

Der städtebauliche Planungs- und Beteiligungsprozesses schaffte eine gute Grundlage für die weitere Entwicklung. Der Nürnberger Baukunstbeirat wurde in städtebaulichen und gestalterischen Fragen ebenfalls zu Rate gezogen, die Empfehlungen des Baukunstbeirats werden in die weitere Planung miteinbezogen. Dank der regen und konstruktiven Beteiligung der Bürger*innen und der frühen Einbindung von Fachplaner*innen konnten erste große Fragen beantwortet werden. Aus der Zusammenführung der Ergebnisse wird nun die Rahmenplanung entwickelt.

NÄCHSTE SCHRITTE

- *Städtebauliches Grundgerüst weiterentwickeln zu Rahmenplanung*
- *Rahmenplanung mit Stadtrat abstimmen*
- *Rahmenplan muss durch den Stadtrat beschlossen werden*
- *Zu einem späteren Zeitpunkt ist ein Wettbewerbs- oder Beteiligungsverfahren zur Gestaltung der Gebäude geplant*

IMPRESSUM

Herausgeberin
wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen:
Geschäftsführer: Frank Thyroff, Ralf Schekira
Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Oberbürgermeister Dr. Ulrich Maly
Registergericht: Amtsgericht Nürnberg
Registernummer: HRB 227

Prozessdesign und Moderation
Urban Catalyst GmbH
www.urbancatalyst.de

Fachplaner*innen
MORPHO-LOGIC
Architektur und Stadtplanung

Transsolar Energietechnik GmbH
www.transsolar.com

Institut für Energietechnik
www.ifeam.de

Lex-Kerfers Landschaftsarchitektur
www.lex-kerfers.de

MS Ingenieursgesellschaft
www.ms-lauf.de

Konzept, Bearbeitung und Gestaltung
Urban Catalyst GmbH
www.urbancatalyst.de

WEITERE INFORMATIONEN

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen:
Geschäftsführer: Frank Thyroff, Ralf Schekira
Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Oberbürgermeister Dr. Ulrich Maly
Registergericht: Amtsgericht Nürnberg
Registernummer: HRB 227

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

Inhaltsverzeichnis

Erläuterung Bestand	3
Städtebauliche Einbindung	4
Erläuterung Städtebaulicher Entwurf	8
Lageplan	9
Schnitte	10
Erläuterungen zu Freiraum, Nutzungsverteilung und Verkehr	14
Nutzungspläne	15
Tiefgaragenkonzept	17
Erschließungskonzept	19
Lageplan mit Freiflächen	20
Lageplan mit Abstandsflächen	21
Städtebauliche Vorgaben	22
Städtebauliche Berechnungen	23
Modellfotos	24
Planungsteam	28

BESTAND

Das Gelände der ehemaligen Bundesbranntweinmonopolverwaltung in Nürnberg befindet sich im Osten der Stadt, östlich des Ostbahnhofes, am östlichen Ende des Stadtteiles St. Jobst. Während St. Jobst sehr städtisch geprägt ist, beginnt im östlichen Anschluss daran die Vorstadt mit dem sehr kleinteilig strukturierten und sich hoher Wertschätzung erfreuenden Stadtteil Erlenstegen. Das Baugrundstück liegt zwischen der Äußeren Sulzbacher Straße im Norden, den Gleisanlagen der Deutschen Bahn im Süden, dem Thumenberger Weg im Osten und gewerblich genutzten privaten Grundstücken im Westen. Durch die deutlichen Unterschiede zwischen den beiden Stadtquartieren St. Jobst und Erlenstegen kommt dem Gelände an der Schnittstelle zwischen vorstädtisch strukturiertem Erlenstegen und dem deutlich städtisch geprägten St. Jobst eine wichtige städtebauliche Funktion zu. Folgt man von Osten kommend, in Richtung des Nürnberger Zentrums fahrend, der Äußeren Sulzbacher Straße, so gewinnt man heute schon den Eindruck, dass an der Kreuzung der Äußeren Sulzbacher Straße mit dem Thumenberger Weg bereits die Stadt beginnt.
An das Grundstück des Branntweinmonopolareals schließen einerseits im Westen das Grundstück der Firma ALDI und andererseits im Osten das Grundstück der Fa. Brochier unmittelbar an. Beide wurden aufgrund der Kooperationbereischaft der Grundstückseigentümer in die städtebaulichen Überlegungen einbezogen.

Das Gelände kann von Norden über die Äußere Sulzbacher Straße und von Osten über den Thumenberger Weg erschlossen werden. Eine Erschließung aus Richtung Westen wäre derzeit nur über Fremdgrundstücke möglich. Anschlüsse nach Süden über die Gleisanlagen hinweg gibt es am Ostbahnhof, als fuß- und radläufige Unterführung und über den Thumenberger Weg, als mit Fahrzeugen befahrbare Unterführung. In der Äußeren Sulzbacher Straße fährt die Tramlinie Nr. 8, die den Anschluss an die Innenstadt gewährleistet. Haltestellen liegen direkt nördlich des Geländes. Eine Verbindung nach Süden ist über eine Buslinie im Thumenberger Weg möglich.

Die beiden parallel zur nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Verkehrstrassen der Äußeren Sulzbacher Straße und der Bahn sind erhebliche Lärmemittenten, die das Grundstück belasten und für die städtebaulich verträgliche Lösungen der Abschirmung gefunden werden müssen.

Im Umfeld des Geländes findet sich hauptsächlich Wohnnutzung. In der Randbebauung der Äußeren Sulzbacher Straße gibt es einzelne Handels- und Dienstleistungseinrichtungen.. Von besonderer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung ist dabei das unmittelbar westlich anschließende Gelände der Fa. ALDI mit einem Einkaufsmarkt sowie mehrere Bioeinkaufsmärkte in Richtung Ostbahnhof. Im Einzugsbereich des Brannweingeländes finden sich zwei Schulen, zum einen die Monterssorischule südwestlich der Gleisanlagen und die nordöstlich gelegene Gebrüder-Grimm-Schule. Östlich und westl. liegt je eine Kita. Die Westliche davon an das St. Jobster Gemeindezentrum angeschlossen. Zahlreiche Einrichtungen für Senioren sind ebenfalls in St. Jobst verortet.
Als bedeutende Grün- und Erholungsbereiche sind die südlich und südöstlich gelegenen Pegnitzauen und, etwas weiter entfernt als diese, die nordwestlich gelegene Rechenberganlage zu erwähnen. In Erlenstegen liegt die Platnersberganlage nordöstlich vom Gelände noch in fußläufiger Entfernung. Zudem kennzeichnen stark begrünte Hof- und Gartenbereiche die Stadtteile St. Jobst und Erlenstegen.

Das Gelände selbst ist topographisch in zwei Bereiche gegliedert. Einen nördlichen, unmittelbar und ebenengleich an die Äußere Sulzbacher Straße anschließend und einen südlichen, ca. 5 m tiefer liegenden Bereich, der den Anschluss an die Gleisanlagen der DB gewährleistet. Der Gebäudebestand setzt sich zusammen aus einem Verwaltungsgebäude an der Kreuzung Äußere Sulzbacher Straße und Thumenberger Weg, verschiedenen Produktions- und Lagergebäuden und einem markanten Kamin, westlich des Thumenberger Weges. Für einen Erhalt und eine Integration in eine Neubebauung eignen sich prinzipiell das erwähnte Verwaltungsgebäude, das Gebäude der sog. Exposition und das turmartig östlich daran anschließende Gebäude.
Der vorliegende städtebauliche Entwurf wurde in einem kooperativen Verfahren, im engen Austausch mit Fachstellen der Stadt Nürnberg, dem Vorhabenssträger, der WBG

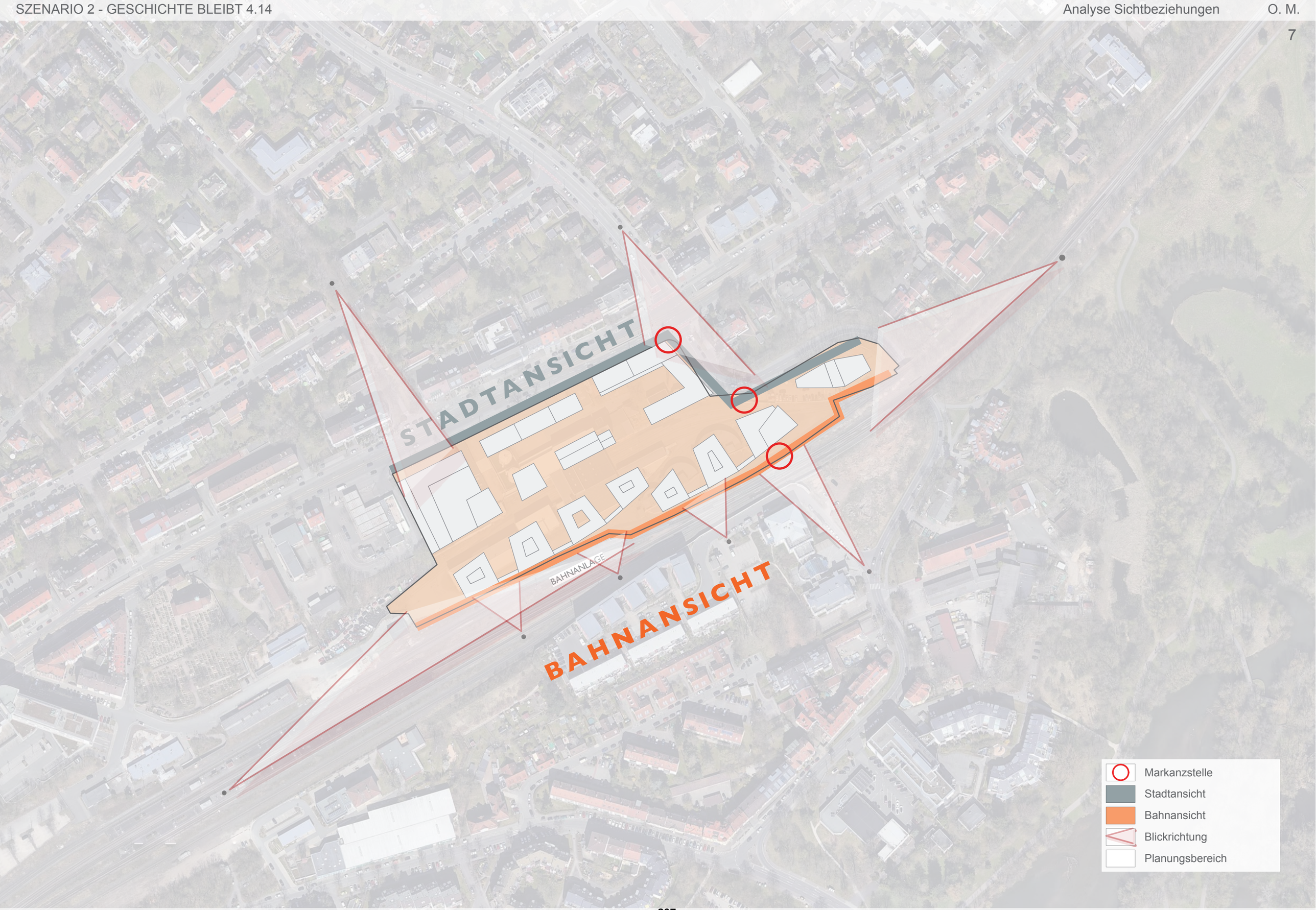
ml 9/2019

BAHNANLAGE

MFH
EFH
Dienstleistung
Gewerbe / Einzelhandel / Gastro
Soz. / Öff. Einrichtungen
Bestand
Planungsbereich


PEGNITZ AUEN
BAHNANLAGE
FRIEDHOF ST. JOBST
Äußere Sulzbacher Straße
Thumenberger Weg
Dr.-Carlo-Schmid-Str.
Weiher Weg
Pulltor.
Hans-Albert-Str.
Am Ostbahnhof
Am Goldhammer
öffentliche Grünfläche
private Grünfläche
Gewässer
Planungsbereich


WOHNQUARTIER
MÖGELDORF
ERLENSTEGEN
PEGNITZ AUEN
INNENSTADT
OSTBAHNHOF
EINKAUF
BAHNANLAGE
ST.JOBST SÜD
Ziehlbeziehungen
Planungsbereich


STADTANSICHT
BAHNANLAGE
BAHNANSICHT
Markanzstelle
Stadtansicht
Bahnansicht
Blickrichtung
Planungsbereich

VERFAHREN

Nürnberg und der örtlichen Bürgerschaft entwickelt.
Für die Verfahrensbetreuung konnte das Büro urban catalyst aus Berlin gewonnen werden.
In einem ersten Arbeitsschritt wurden zunächst drei sehr unterschiedliche Szenarien entwickelt, deren jeweiliger Grundtenor in einem Auftaktworkshop mit der Bürgerschaft herausgearbeitet und festgelegt wurde. In einem weiteren Arbeitsschritt wurden diese Szenarien mit den programmatischen Titeln - „Geschichte bleibt“ - „Hier beginnt die Stadt“ - „Bahn frei für Neues“ - in städtebauliche Entwürfe umgesetzt und in einem weiteren Beteiligungsschritt zur Diskussion gestellt. Hierbei schälte sich das Szenario mit dem Titel „ Geschichte bleibt“ als die eindeutig favorisierte und damit weiterzuverfolgende Alternative heraus. Dies wurde schließlich in einer finalen Bügerinformationsvernstaltung der Bürgerschaft vorgestellt und diskutiert.

STÄDTEBAULICHER ENTWURF

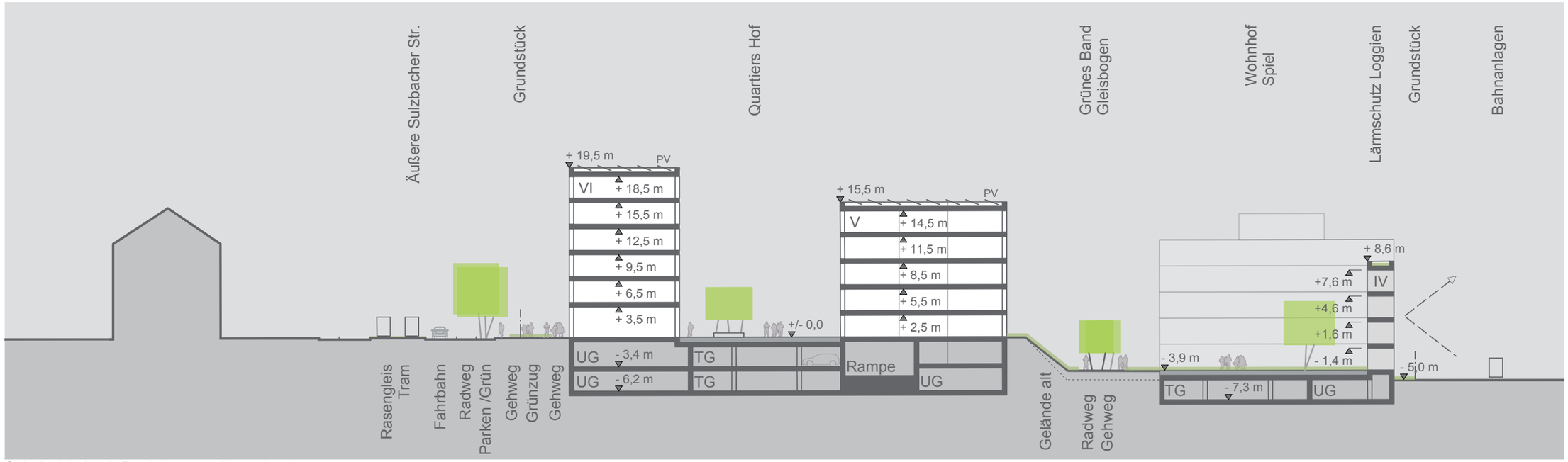
Der städtebauliche Entwurf für dieses Szenario sieht vor die beiden prägnantesten Bestandsgebäude auf dem Gelände - Expeditionsgebäude mit turmartigem Anbau zu erhalten und wenn möglich einer kulturellen Nutzung zuzuführen. Das ursprünglich auch zum Erhalt in Betacht gezogene Verwaltungsgebäude an der Äußeren Sulzbacher Straße musste mangels realistischer Nutzungsmöglichkeit aus dem Kreis der erhaltenswerten Gebäude ausgeschieden werden.
Zur Geschichte des Ortes gehören jedoch nicht nur Hochbauten, auch Spuren im Boden und wiederverwendbare Bodenbeläge können zum Geist eines Ortes beitragen. In diesem Fall sind das die auf dem unteren Niveau befindlichen geschwungenen Linien der Gleisanlagen auf dem Gelände und das auf dem oberen Niveau vorhanden Kleinsteinpflaster, die als Spuren und Relikte in den Entwurf übernommen werden bzw. in der Umsetzung Verwendung finden sollen.
Die Topographie des Geländes mit dem Höhenunterschied von ca. 5m gibt eine grundlegende Gliederung des Geländes in zwei Bereiche vor. Der höher gelegene Bereich, im unmittelbaren Anschluss an die Äußere Sulzbacher Straße, erhält nach Norden eine fünf- bis sechsgeschossige Randbebauung, die sich in drei Abschnitte gliedert. Zwischen diesen liegen deutlich erkennbare Zäsuren die die Zugänglichkeit des neu entstehenden, langgestreckten Hofes und eine Durchgängigkeit in Richtung unteres Niveau auf Bahnebene gewährleisten. Im westlichen Bereich der Randbebauung wird die Nahversorgungseinrichtung der Fa. ALDI im Erdgeschoss integriert. Sechsgeschossige Akzente sorgen für Rhythmus und Gliederung.

Südlich des langgestreckten Quartiershofes liegt das erhaltenswerte Bestandsgebäude der Expedition, das einer kulturellen Nutzung zugeführt werden soll. Westlich daran anschließend folgen zwei im Grundriss nahezu quadratische, fünf- und sechsgeschossige Baukörper, östlich des Bestandsgebäudes entsteht eine größere Zäsur, die als Sonnenterrasse genutzt werden und das obere mit dem unteren Niveau auf attraktive Art verbinden soll. Daran schließt ein fünfgeschossiger U-förmiger Baukörper an, der in Verbindung mit der Randbebauung der Äußeren Sulzbacher Strasse den Abschluss des Geländes zum Thumenberger Weg hin bildet.

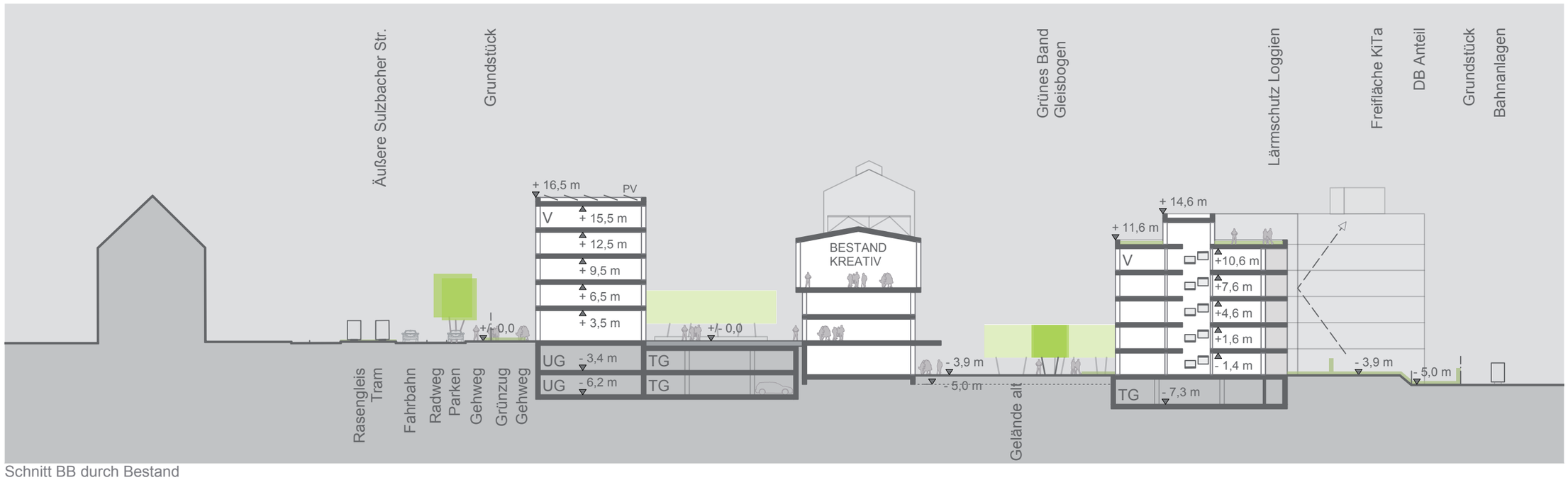
Auf der Ebene des unteren Niveaus, das ca. 1,1m über dem Bahnniveau zu liegen kommt, entsteht eine Abfolge von quadratisch-polygonalen Baukörpern mit fünf Geschossen in zwei Gruppen. Am östlichen Ende dieser Baukörperfolge wird ein Hochpunkt situiert, der zugleich einen Abschluss der von Norden kommenden Achse des Thumenberger Weges bildet. Er wird zum neuen Merkzeichen von St. Jobst auch über die Bahn hinweg werden.
Da die genannten Gebäude sehr nahe zum Bahngelände stehen, werden sie, um für die nördlich davon liegenden Gebäude Lärmschutz gewährleisten zu können, mit schmalen Bauteilen verbunden, die Loggien für die unmittelbar daran anschließenden Wohnungen enthalten. Die Stellung der neuen Baukörper zeichnet die geschwungene Gleisführung aus dem Bestand auf dem Brantweinarealgelände nach und bringt so eine Spur der Geschichte des Areals in das neue Quartier ein. Nördlich der Gebäude auf dem unteren Geländeniveau verläuft eine Wegeverbindung in Ost-Westrichtung die langfristig zu einer wichtigen Fuß- und Radwegverbindung vom Ostbahnhof über das Planungsgebiet bis in die Pegnitzauen ausgebaut werden soll.

ml 9/2019

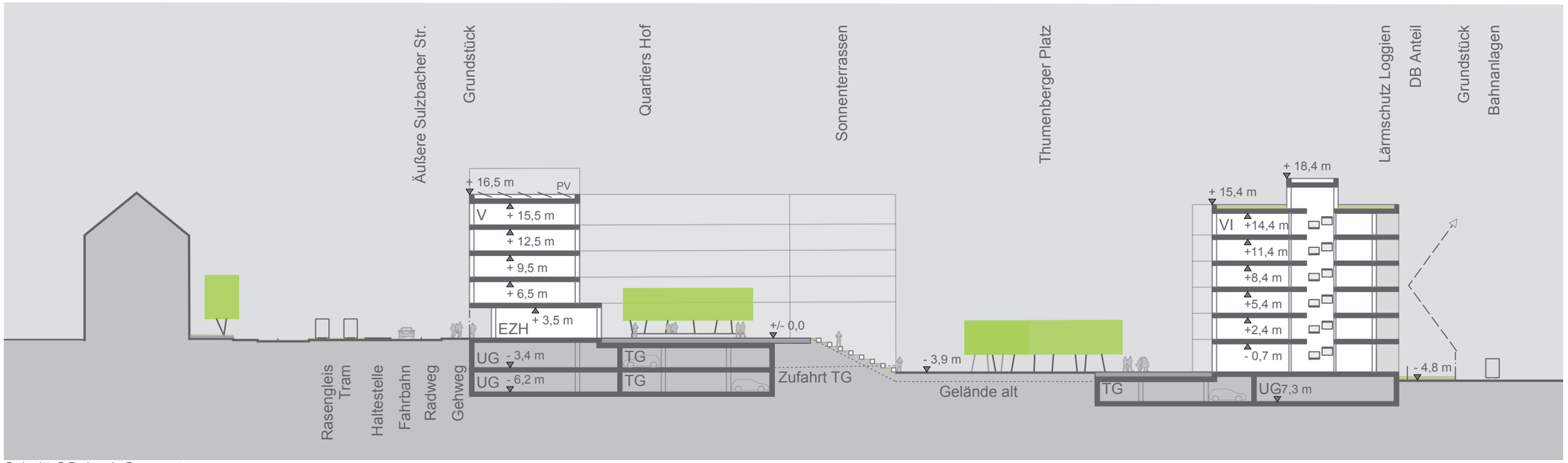

Steuerwald - Landmann - Str.
Schliefenstraße
Äußere Sulzbacher Straße
TRAM
Thumenberger Weg
THUMENBERGER PLATZ
SONNENTERRASSE
CAFE
WBG Typ I
SULZBACHFORUM
ALDI
KREATIV
VORDACH
GLEISBOGEN
HOF
KITA
JUGEND SPIEL
Martin-Albert-Str.
WBG - Grundstück
Brochier - Grundstück
Aldi - Grundstück
310,6 Höhen alt
311,7 Höhen neu
F + R Fuß- und Radweg
R Radweg



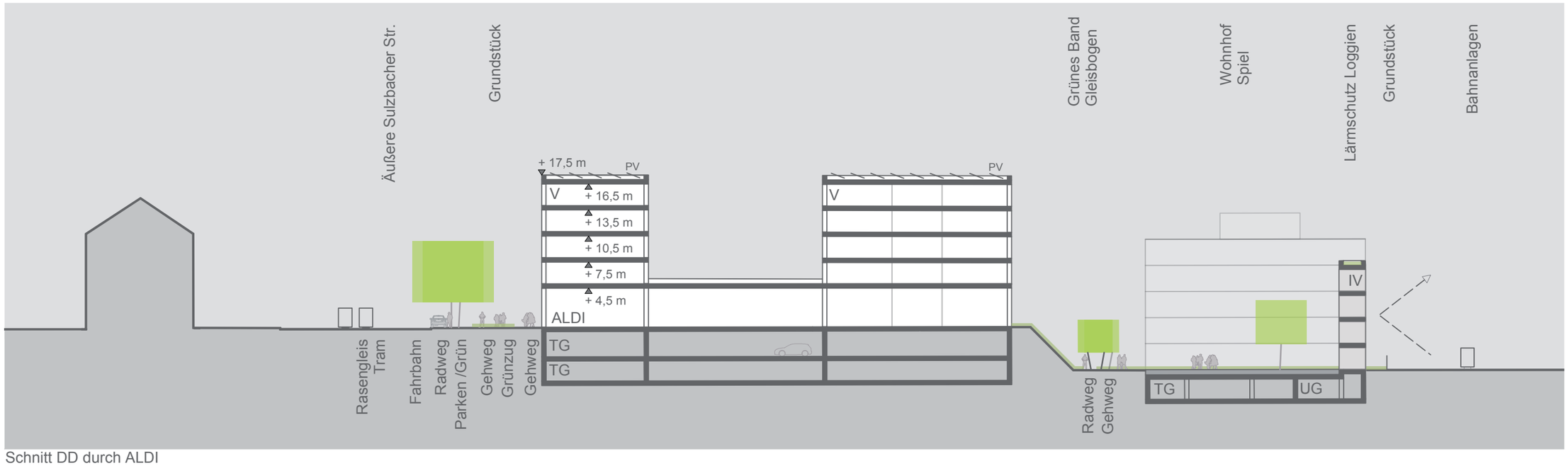
Schnitt AA durch Punkthaus und Lärmloggia



Schnitt BB durch Bestand



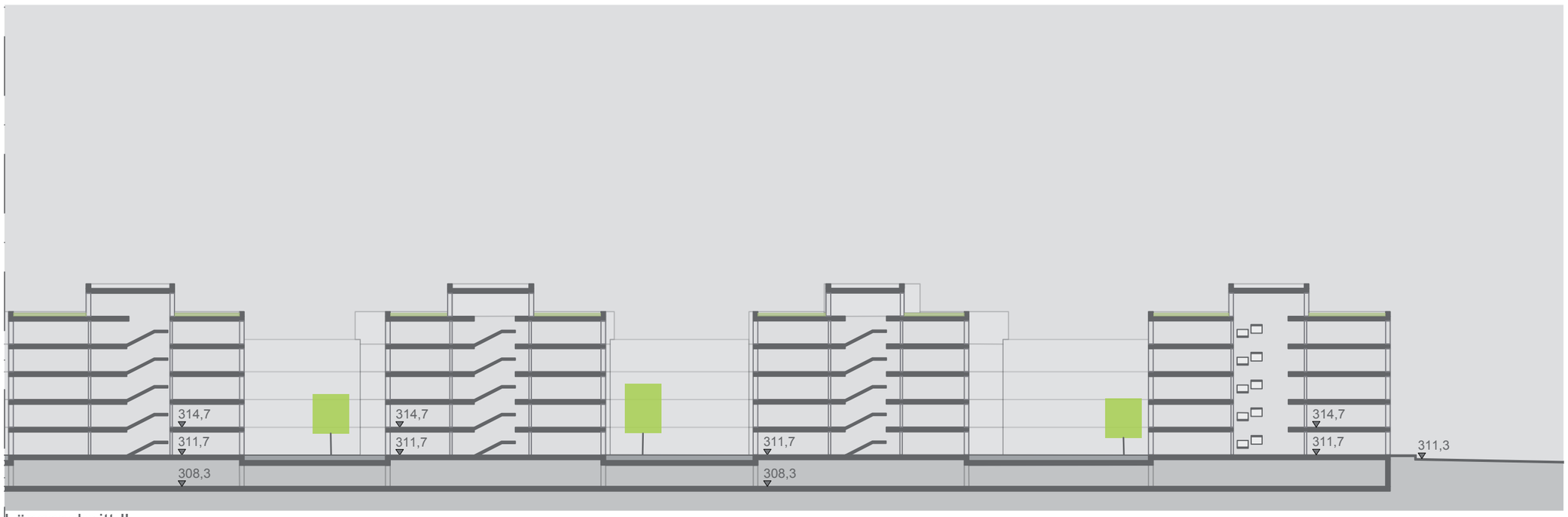
Schnitt CC durch Sonnenterrasse



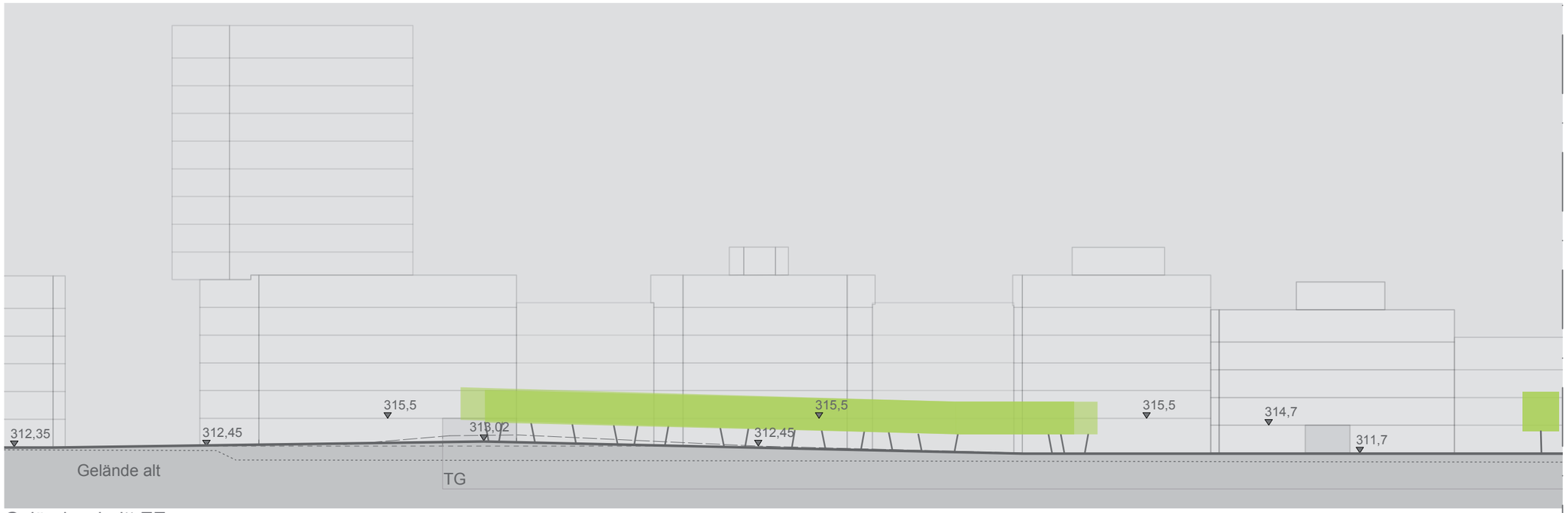
Schnitt DD durch ALDI



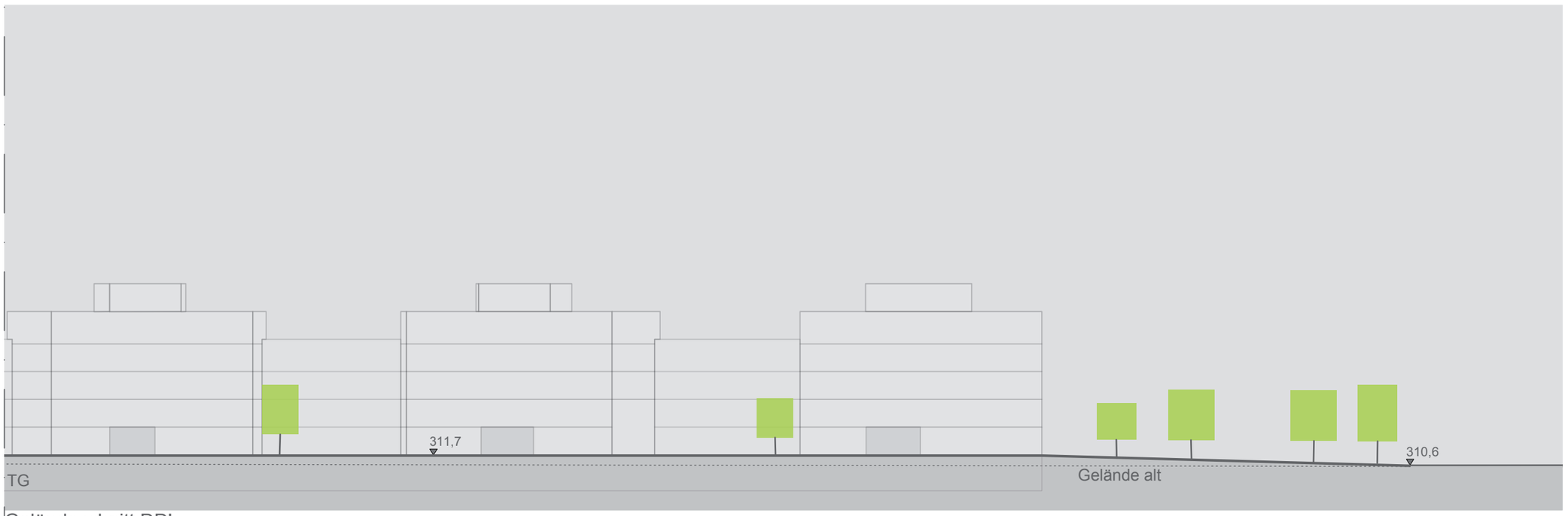
Längsschnitt I



Längsschnitt I'



Geländeschnitt EE



Geländeschnitt DD'

FREIRAUM

Der Freiraum im neuen Quartier stellt einen wichtigen Baustein in dem Bestreben dar ein hochwertiges Wohnquartier mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Dabei werden auch bestehende Freiräume wie der südliche Rand der Äußeren Sulzbacher Straße mit einbezogen.
Die wichtigsten Freiraumbereiche sind die Vorzone der nördlichen Randbebauung zur Äußeren Sulzbacher Straße (Sulzbachforum), der daran anschließende Quartiershof, die an der Schnittstelle zwischen oberem und unterem Geländeniveau gelegene Terrassenanlage, die grüne Wegeverbindung vom und zum Ostbahnhof, sowie der als Thumenberger Platz bezeichnete Freiraum am östlichen Zugang zum Quartier vom Thumenberger Weg.
Die genannten Freiräume sollen eine auf ihr jeweiliges Nutzungspotenzial abgestimmte Gestaltung erhalten. Es wird dabei auf eine intensive Begrünung Wert gelegt. Bäume unterschiedlicher, stadtraumverträglicher Arten, werden in Gruppen und Reihen angeordnet, das Quartier prägen.
Wenn möglich, soll ein Wasserspiel als Attraktion in die Gestaltung integriert werden.

NUTZUNGSVERTEILUNG

Das neue Quartier wird hauptsächlich von Wohnnutzung geprägt sein. Es werden dort 180 Wohneinheiten mit einkommensorientirter Förderung (EOF) und ca. 247 Wohneinheiten ohne Förderung, als Mietwohnungen, gebaut werden. Neben dem erwähnten ALDI Einkaufsmarkt ist beabsichtigt in den Erdgeschossen der östlichen Randbebauung an der Äußeren Sulzbacher Straße Laden-, Gewerbe oder Dienstleistungseinrichtungen unterzubringen. An der östlichen Schnittstelle zwischen Äußerer Sulzbacher Straße und neuem Quartiershof wäre ein Café wünschenswert. Dem Quartiershof zugeordnet ist das erhaltene Bestandsgebäude der Exposition mit seinem turmartigen Anbau. Hier soll, sofern wirtschaftlich machbar, eine kulturelle Nutzung untergebracht werden, von der nicht nur das neue Quartier, sondern der gesamte Stadtteil profitieren könnte.
Auf dem unteren Quartiersniveau soll im Erdgeschoss eines der geplanten Baukörper eine Kindertagesstätte für den Bedarf aus dem Quartier untergebracht werden.

VERKEHR

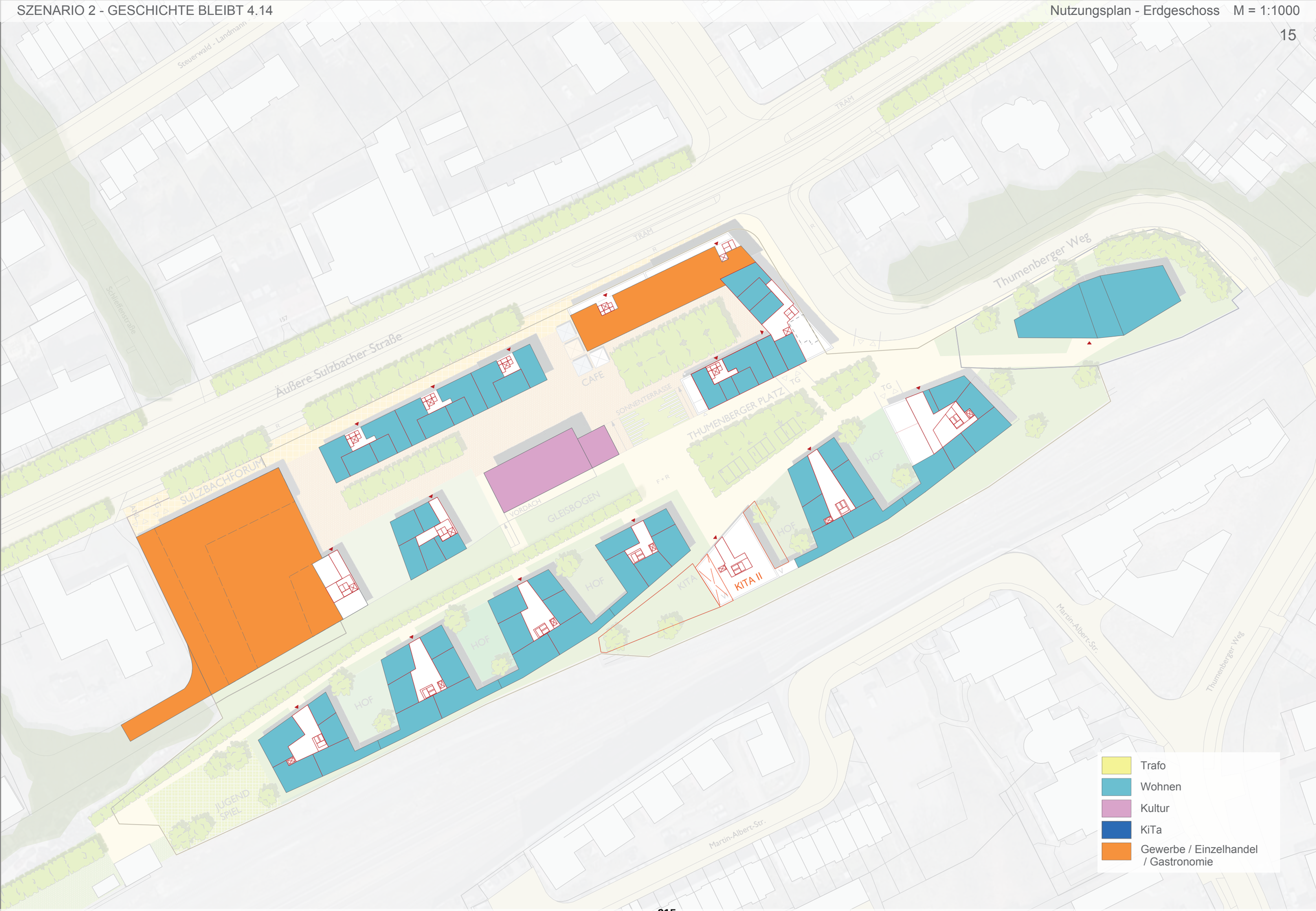
Das neue Quartier kann aufgrund seiner günstigen Lage weitestgehend autofrei gestaltet werden. Die Unterbringung des motorisierten Individualverkehrs soll in zwei Tiefgaragen erfolgen. Entsprechend der Topographie werden diese den unterschiedlichen Geläneniveaus zugeordnet. Die nördliche Tiefgarage, dem oberen Niveau zugeordnet, wird über eine Zufahrt vom Thumenberger Weg erschlossen. Sie wird zweigeschossig ausgebildet und enthält ca. 203 Stellplätze
Die südliche Tiefgarage wird über die bereits erwähnte Zufahrt angefahren und liegt, eingeschossig, unter der Randbebauung entlang der Bahn und enthält 165 Stellplätze.
Die geplante Kindertageseinrichtung kann auf gleichem Wege angefahren werden. Im genannten Bereich finden sich auch ca. neun Besucherstellplätze.
Die Anzahl der Stellplätze wird nach dem Stellplatzschlüssel der Stadt Nürnberg ausgerichtet, gleiches gilt für Fahrräder.
Sowohl die Gebäude auf dem oberen als auch auf dem unteren Niveau des Planungsgebietes werden so ausgebildet, dass eine Befahrbarkeit für Notfall- und Ver- und Entsorgungsfahrzeuge gesichert ist.

Nördlich, entlang der Randbebauung zu den Bahngleisen verläuft eine wichtige stadträumliche Verbindung in Richtung Ostbahnhof. Sie soll langfristig zu einer Verbindung vom Ostbahnhofbereich bis in die Pegnitzauen über die Unterführung im Thumenberger Weg ausgebaut werden. Auf dem Gelände des Branntweinmonopolareals werden mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf die Voraussetzungen dafür geschaffen.
Um einen barrierefreien Übergang vom oberen auf das untere Geländeniveau zu ermöglichen, ist beabsichtigt, in die östlich an die an die Terrassenanlage anschließende Randbebauung einen Lift zu integrieren. So kann man auf kurzem Weg von der Äußeren Sulzbacher Straße über den östlichen Durchgang, den Quartiershof querend, zum unteren Geländeniveau (Thumenberger Platz) gelangen.

RESÜMEE

Die neue Bebauung auf dem Gelände der ehemaligen Branntweinmonopolverwaltung im Stadtteil St. Jobst versucht einerseits die typologische Grundstruktur des Stadtteils fortzuschreiben (Blockrandbebauung) und diese andererseits mit neuen, aus den Randbedingungen und der Geschichte des Ortes und seiner Umgebung entwickelten Bau- und Raumstrukturen zu einer harmonischen Einheit zu verbinden. Wichtige stadträumliche Bezüge (z.B. Ost-Westquerung), eine generelle Durchlässigkeit über attraktiv gestaltete Stadträume und die beabsichtigte Integration kultureller Nutzungen in den erhaltenen Bestandsgebäuden sorgen dafür, dass das neue Quartier ein lebendiger neuer Baustein von St. Jobst werden kann, dessen Qualitäten sowohl den neuen als auch den alten Bewohnern von St. Jobst zugute kommen.

ml 9/2019


Steuerwald - Landmann
Schleifenstraße
Äußere Sulzbacher Straße
TRAM
CAFE
SONNENTERRASSE
THUMENBERGER PLATZ
Thumenberger Weg
SULZBACHFORUM
VORDACH
GLEISBOGEN
HOF
TG
KITA
KITA II
JUGEND SPIEL
Martin-Albert-Str.
Trafo
Wohnen
Kultur
KiTa
Gewerbe / Einzelhandel / Gastronomie

Steuerwald - Landmann
Schleifenstraße
Äußere Sulzbacher Straße
TRAM
CAFE
SONNENTERRASSE
THUMENBERGER PLATZ
Thumenberger Weg
SULZBACHFORUM
ALDI
YORDACH
GLEISBOGEN
F+R
HOF
KITA
TG
Martin-Albert-Str.
JUGEND SPIEL

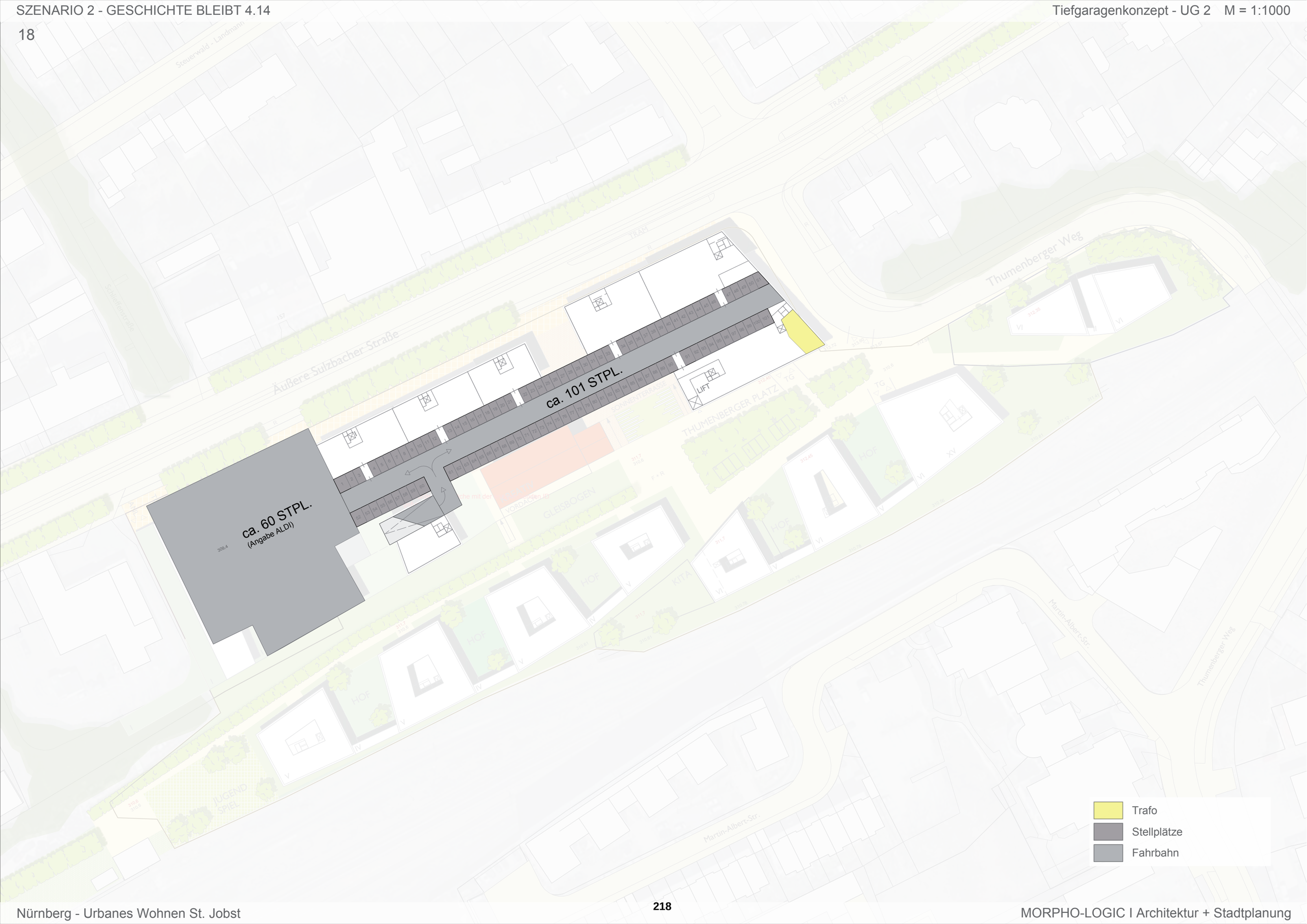
Wohnen
Kultur

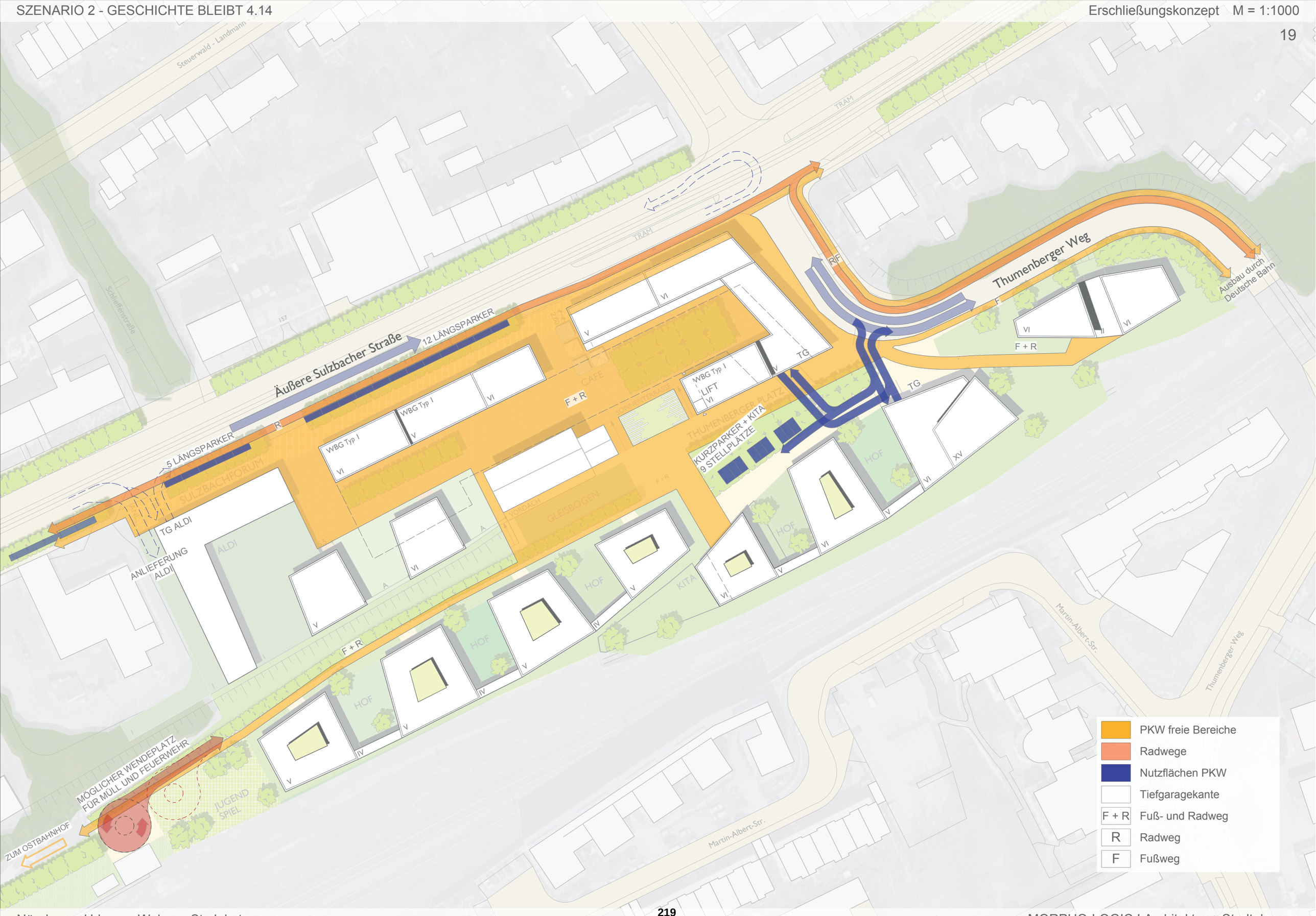
ca. 102 STPL.

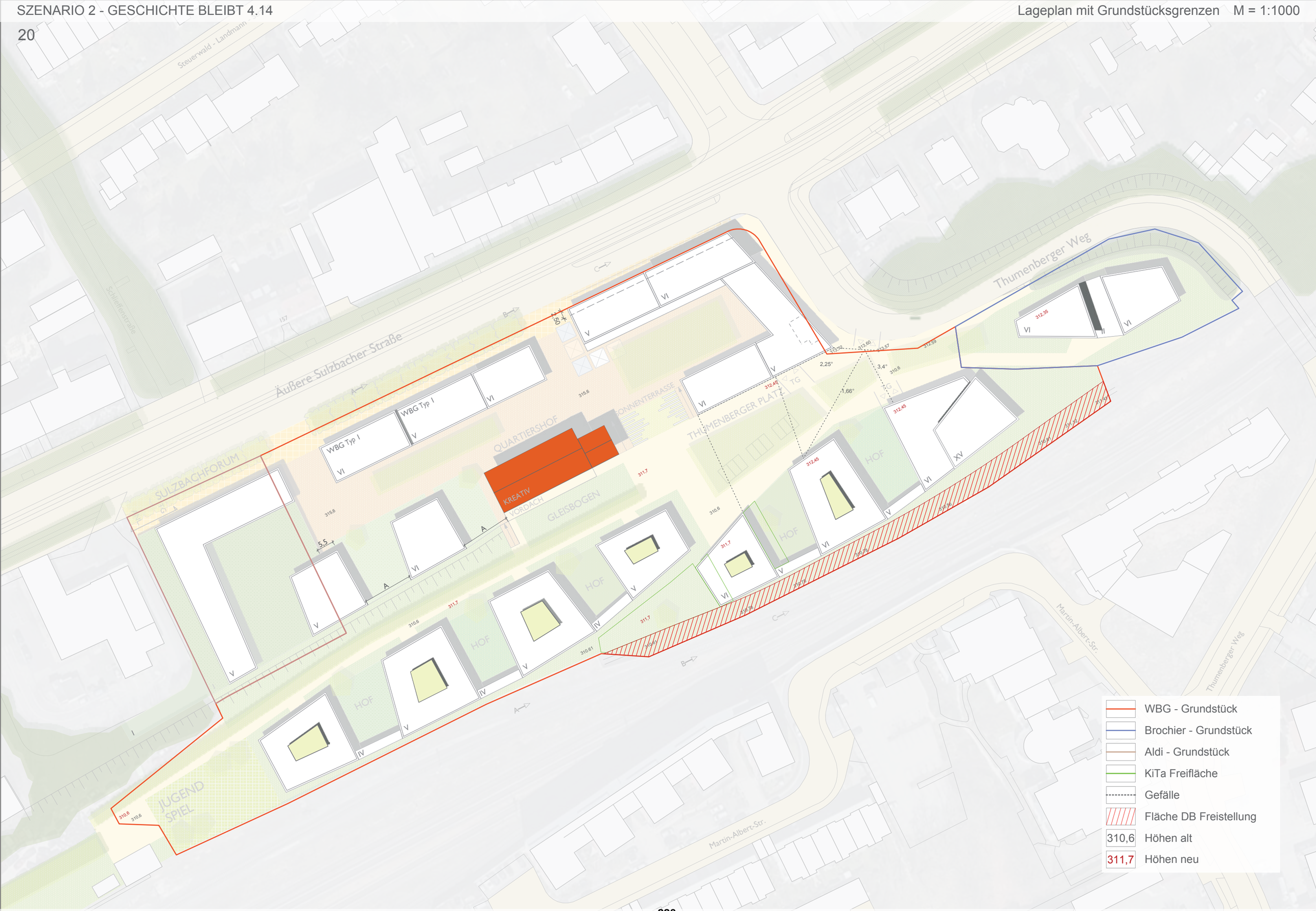
ca. 60 STPL.
(Angabe ALDI)

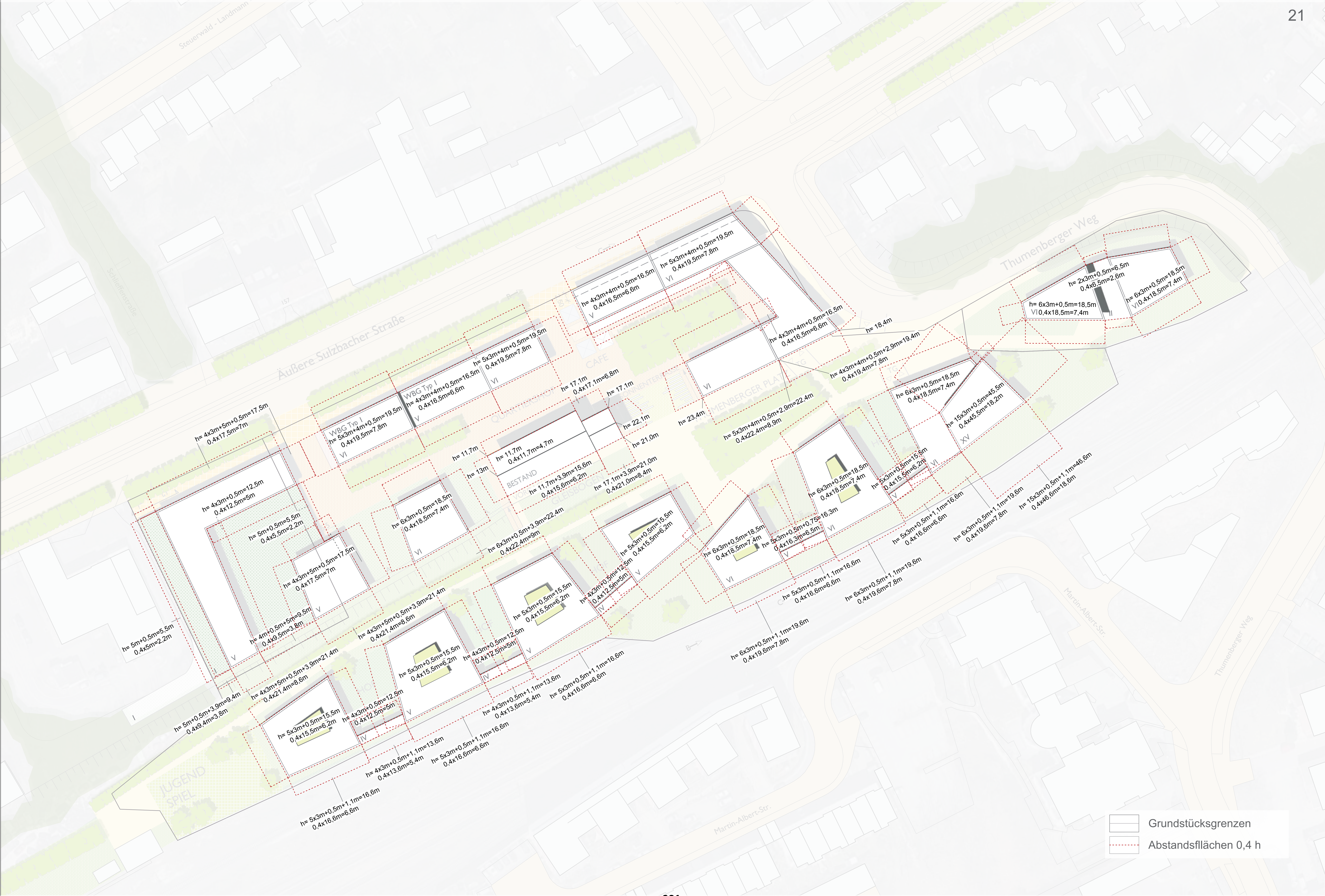
ca. 165 STPL.

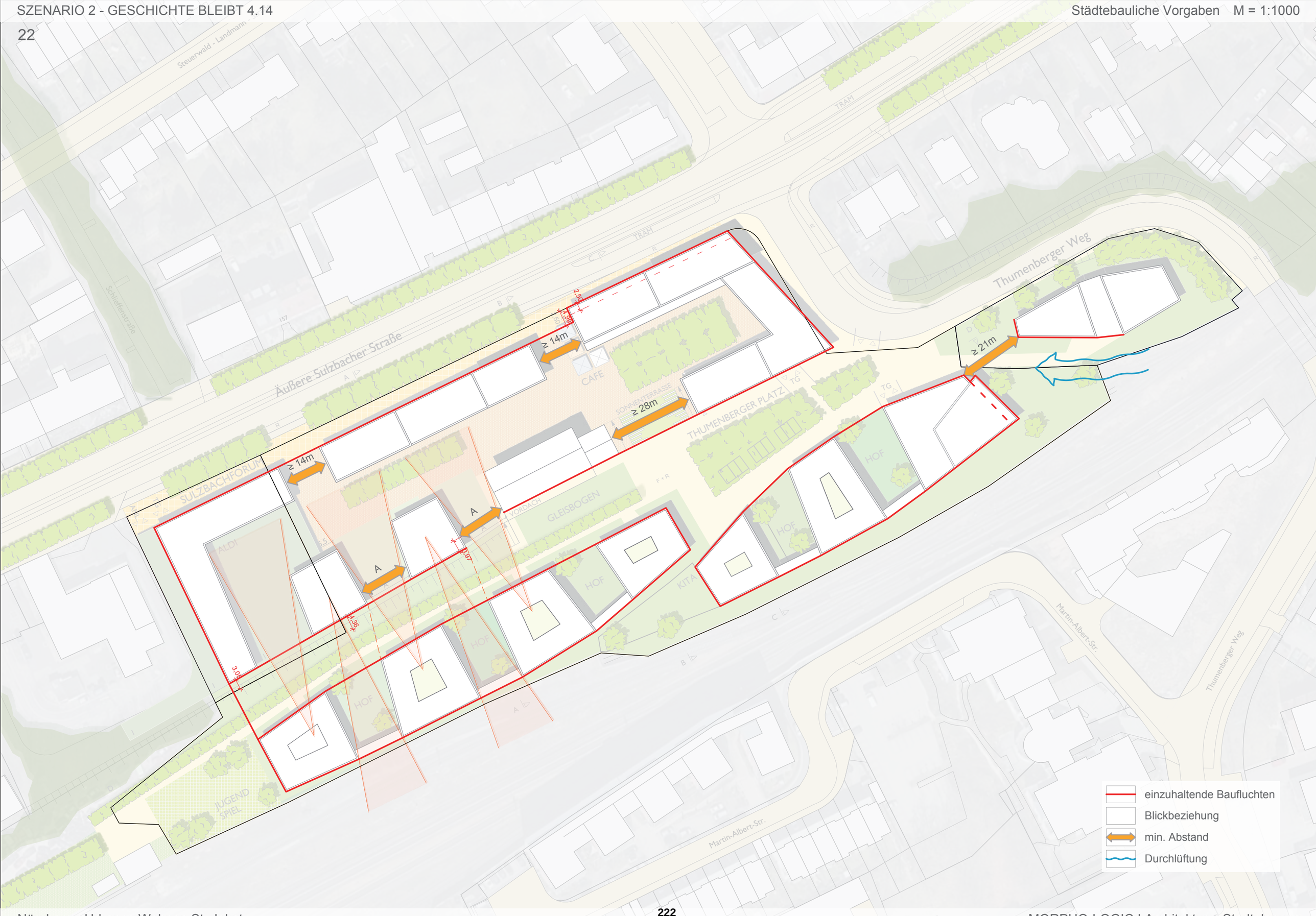
Trafo
Stellplätze
Fahrbahn
Gewerbe / Einzelhandel / Gastronomie


ca. 101 STPL.
ca. 60 STPL.
(Angabe ALDI)
LIFT
Äußere Sulzbacher Straße
Steuerwald - Landmann
Schleusenstraße
TRAM
Thumenberger Weg
THUMENBERGER PLATZ
SONNENTERRASSE
GLEISBOGEN
VORDACH ÜBER LIEFERZONE
HOF
KITA
JUGEND SPIEL
Martin-Albert-Str.
Trafo
Stellplätze
Fahrbahn


Äußere Sulzbacher Straße
12 LÄNGSPARKER
5 LÄNGSPARKER
TG ALDI
ANLIEFERUNG ALDI
ALDI
SULZBACHFORUM
F + R
CAFE
SONNENTERRASSE
THUMENBERGER PLATZ
KURZPARKER + KITA
9 STELL PLÄTZE
TG
HOF
KITA
GLEISBOGEN
VORDACH
WBG Typ I
LIFT
Thumenberger Weg
Ausbau durch Deutsche Bahn
TRAM
Steuerwald - Landmann
Schleiffenstraße
Martin-Albert-Str.
MÖGLICHER WENDEPLATZ FÜR MÜLL UND FEUERWEHR
JUGEND SPIEL
ZUM OSTBAHNHOF
PKW freie Bereiche
Radwege
Nutzflächen PKW
Tiefgaragekante
F + R Fuß- und Radweg
R Radweg
F Fußweg


Steuerwald - Landmann
Schleifenstraße
Äußere Sulzbacher Straße
Thumenberger Weg
Martin-Albert-Str.
SULZBACHFORUM
QUARTIERSHOF
KREATIV
VORDACH
GLEISBOGEN
THUMENBERGER PLATZ
SONNENTERRASSE
HOF
JUGEND SPIEL
WBG Typ I
WBG - Grundstück
Brochier - Grundstück
Aldi - Grundstück
KiTa Freifläche
Gefälle
Fläche DB Freistellung
310,6 Höhen alt
311,7 Höhen neu

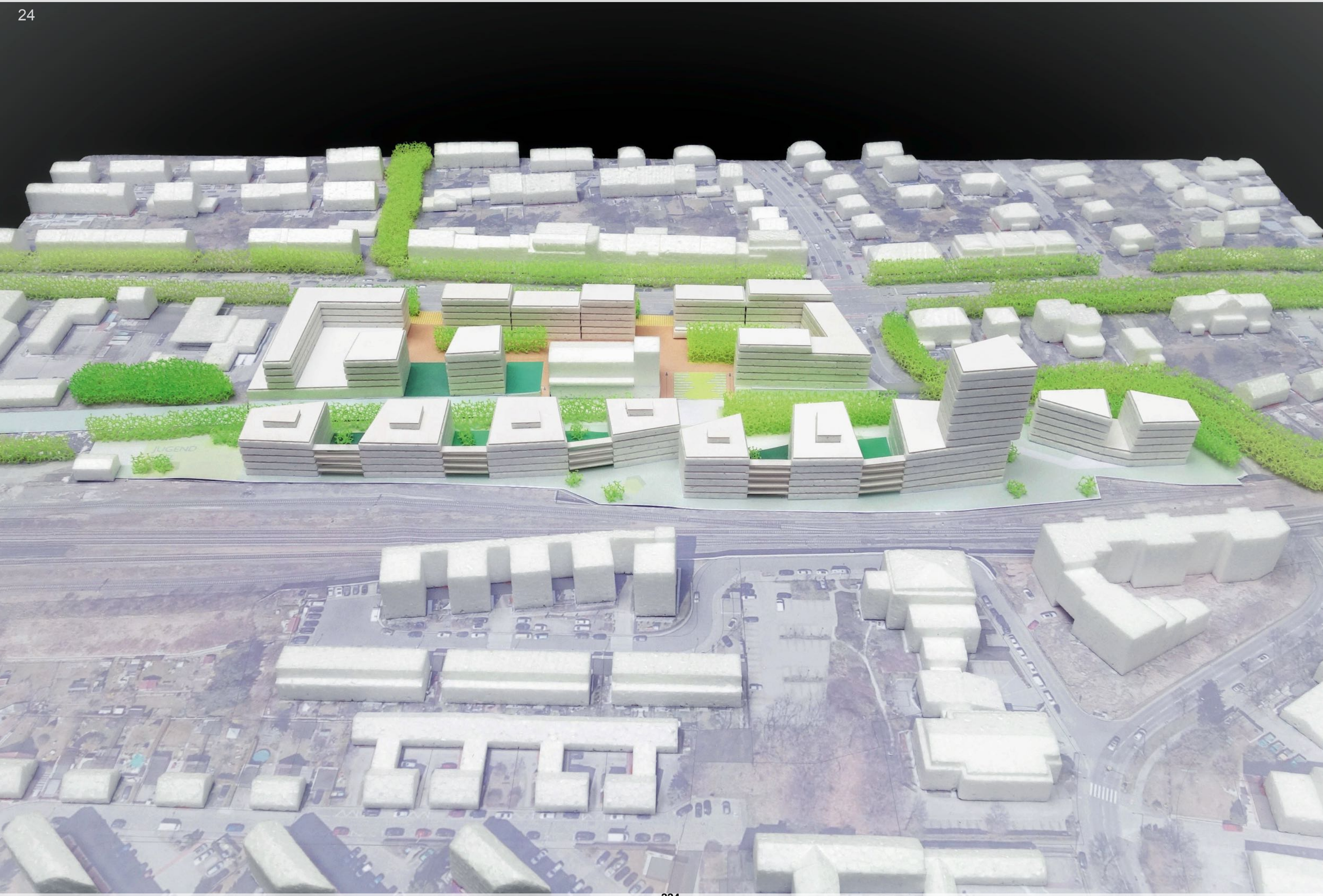

Äußere Sulzbacher Straße
Thumenberger Weg
Martin-Albert-Str.
Thumenberger Weg
JUGEND SPIEL
CAFE
BESTAND
WBG Typ I
h= 4x3m+5m+0,5m=17,5m
0,4x17,5m=7m
h= 5x3m+4m+0,5m=19,5m
0,4x19,5m=7,8m
h= 4x3m+4m+0,5m=16,5m
0,4x16,5m=6,6m
h= 4x3m+0,5m=12,5m
0,4x12,5m=5m
h= 5m+0,5m=5,5m
0,4x5,5m=2,2m
h= 5m+0,5m=5,5m
0,4x5m=2,2m
h= 4m+0,5m+5m=9,5m
0,4x9,5m=3,8m
h= 5m+0,5m+3,9m=9,4m
0,4x9,4m=3,8m
h= 4x3m+5m+0,5m+3,9m=21,4m
0,4x21,4m=8,6m
h= 5x3m+0,5m=15,5m
0,4x15,5m=6,2m
h= 6x3m+0,5m=18,5m
0,4x18,5m=7,4m
h= 6x3m+0,5m+3,9m=22,4m
0,4x22,4m=9m
h= 11,7m
0,4x11,7m=4,7m
h= 13m
h= 11,7m+3,9m=15,6m
0,4x15,6m=6,2m
h= 17,1m
0,4x17,1m=6,8m
h= 17,1m+3,9m=21,0m
0,4x21,0m=8,4m
h= 22,1m
h= 21,0m
h= 23,4m
h= 5x3m+4m+0,5m+2,9m=22,4m
0,4x22,4m=8,9m
h= 4x3m+4m+0,5m+2,9m=19,4m
0,4x19,4m=7,8m
h= 18,4m
h= 2x3m+0,5m=6,5m
0,4x6,5m=2,6m
h= 15x3m+0,5m=45,5m
0,4x45,5m=18,2m
h= 15x3m+0,5m+1,1m=46,6m
0,4x46,6m=18,6m
h= 6x3m+0,5m+1,1m=19,6m
0,4x19,6m=7,8m
h= 5x3m+0,5m+1,1m=16,6m
0,4x16,6m=6,6m
h= 4x3m+0,5m+1,1m=13,6m
0,4x13,6m=5,4m
h= 5x3m+0,5m+0,75=16,3m
0,4x16,3m=6,5m
Grundstücksgrenzen
Abstandsflächen 0,4 h

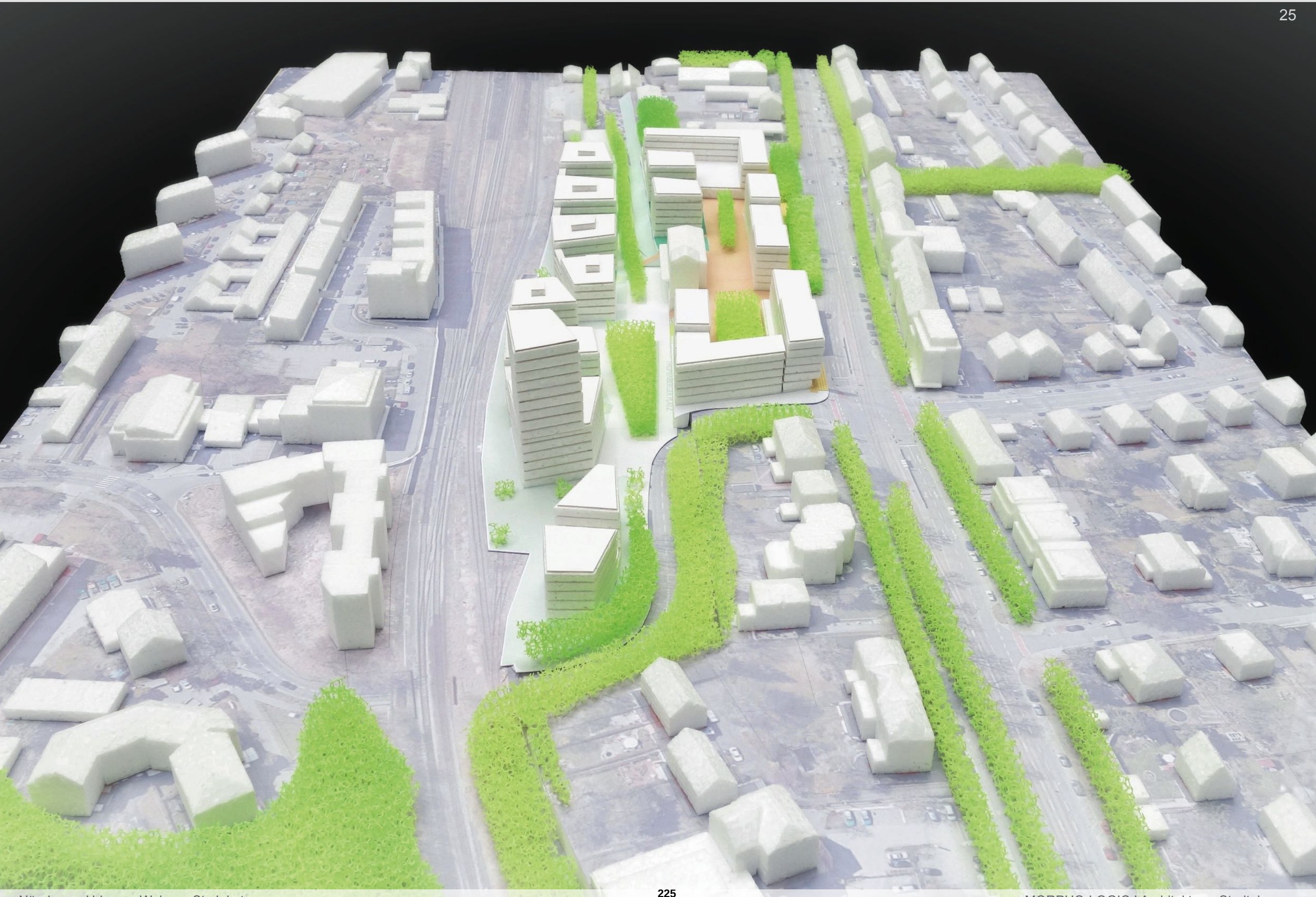

Äußere Sulzbacher Straße
Steuerwald - Landmann
Schleifenstraße
TRAM
Thumenberger Weg
THUMENBERGER PLATZ
SULZBACHFORUM
ALDI
CAFE
SONNENTERRASSE
GLEISBOGEN
HOF
KITA
JUGEND SPIEL
Martin-Albert-Str.
≥ 14m
≥ 14m
≥ 28m
≥ 21m
A
A
2,59
4,99
2,97
4,36
3,09
einzuhaltende Baufluchten
Blickbeziehung
min. Abstand
Durchlüftung

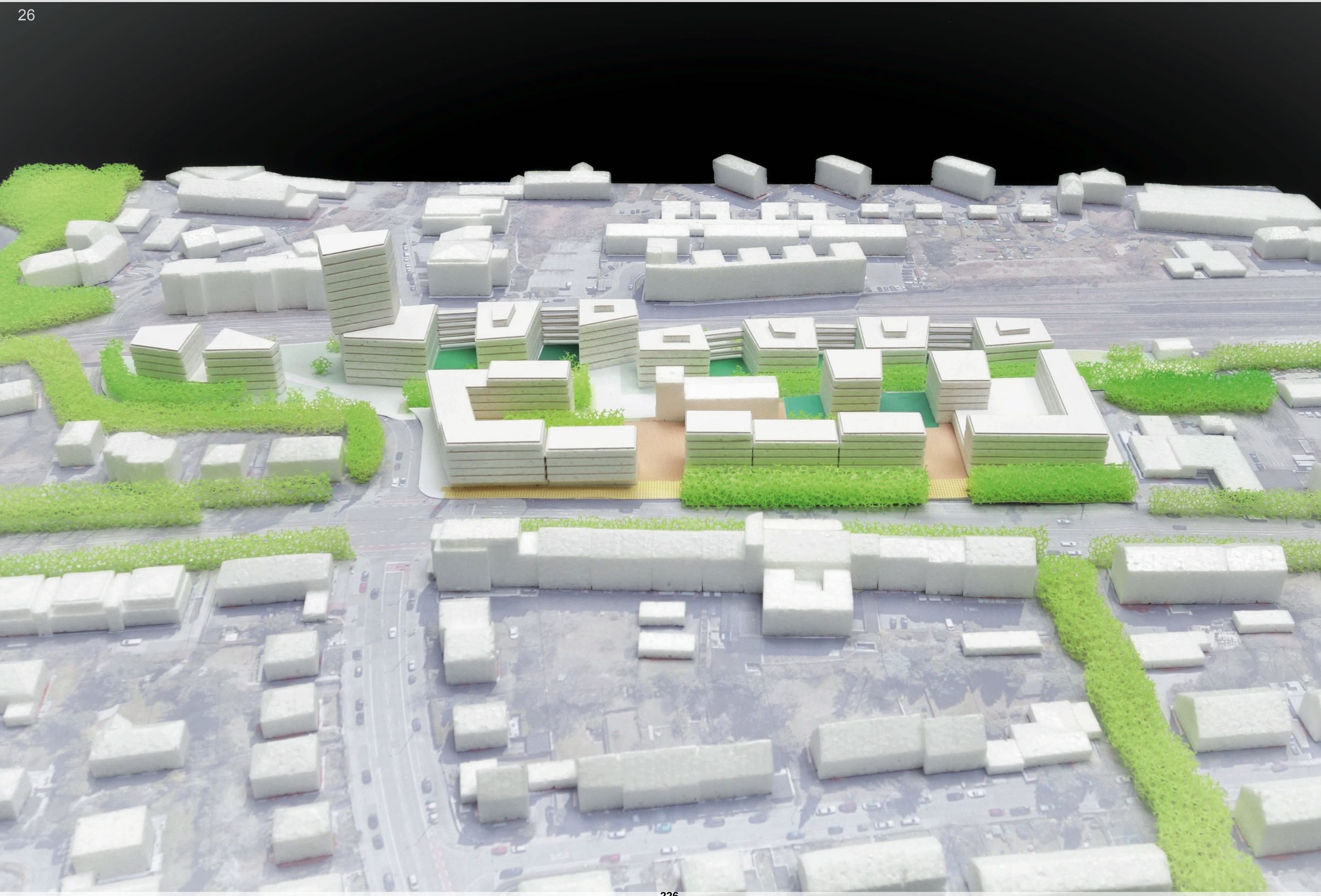
SZENARIO 2 - GESCHICHTE BLEIBT 4.14

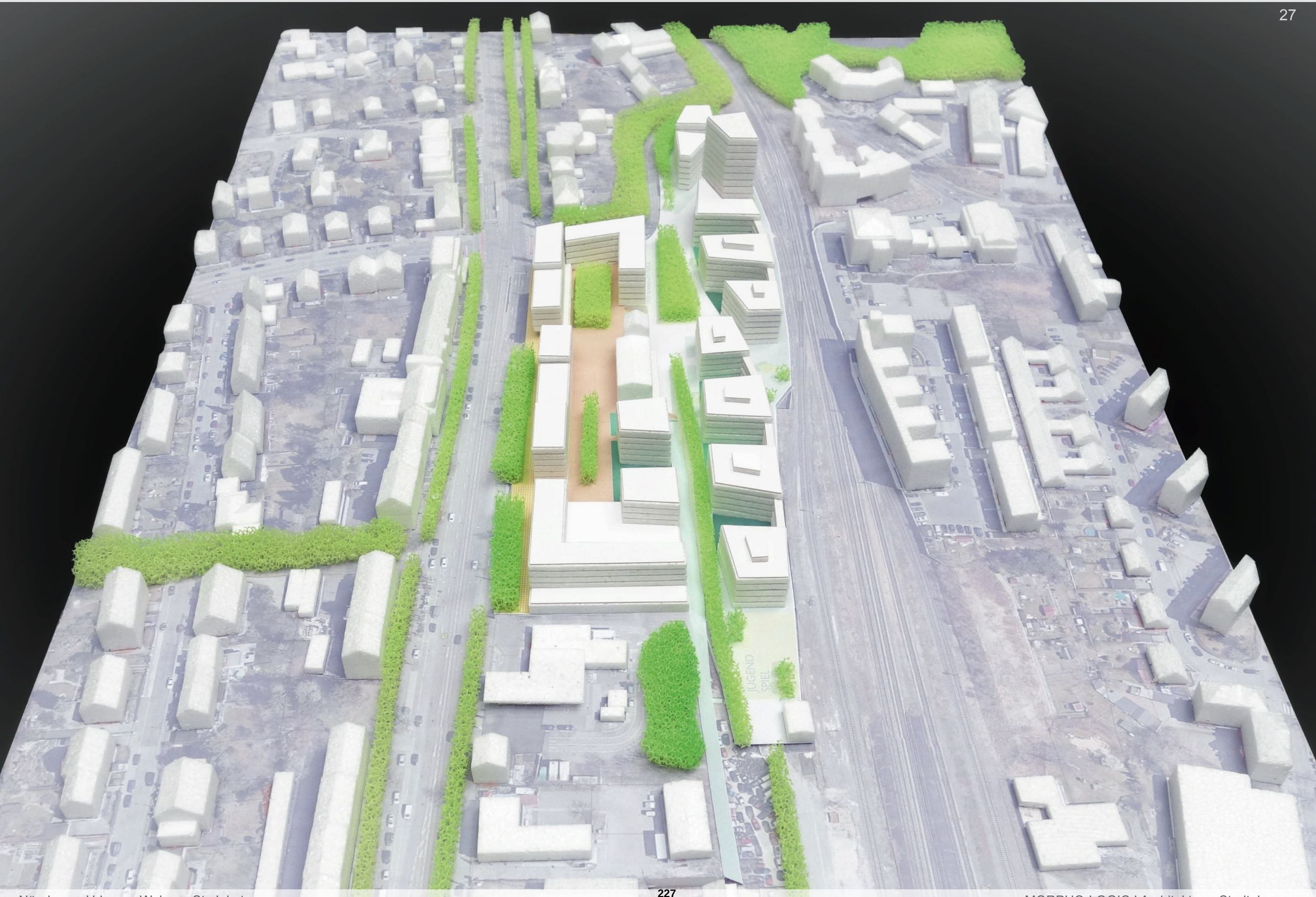
(Plateau 5+6-geschossig, Bahn 5+6-geschossig)					
Baufelder	Geschosse	Fläche BGF		WE	
				(aus Grundrissnachweis)	
ALDI	EG (EZH)	2.676,40 m²			
	IV	4.068,36 m²			
	V	1.721,29 m²			
∑ WE		5.789,65 m²			
Brochier	VI	1.709,12 m²			
	II	298,85 m²			
	VI	2.026,19 m²			
∑ WE		4.034,16 m²			
KITA	II	489,90 m²			
Theater	II	905,22 m²			
Turm	III	300,15 m²			
∑ Bestand		1.205,37 m²			
Branntwein	VI	2.051,45 m²		24	
(WBG)	V	1.709,54 m²		20	
	VI	1.596,58 m²		18	
	IV	1.367,63 m²		16	
	V	2.020,04 m²		20	
	V	2.680,00 m²		29	
	VI	2.051,45 m²		23	
	VI	2.150,30 m²		30	
∑ Plateau		15.626,99 m²		180	EOF
	V	2.405,05 m²		22	
	V	2.832,63 m²		29	
	V	2.774,22 m²		29	
	V	2.043,95 m²		23	
	IV	1.906,26 m²		18	
	VI	3.423,69 m²		35	
	VI	4.806,89 m²		46	
	IX	3.575,78 m²		45	
∑ Bahnebene		23.768,47 m²		247	FF
∑ Wohnen. WBG		39.395,46 m²		427	Soll 360 (180/180)
					Haben 427 (180/247)
∑ EZH	EG (EZH)	724,12 m²			
∑ WBG		41.814,85 m²			
∑ GESAMT		54.315,06 m²			

Stellplätze					
Stellplatz (Auto)		Menge	24m² pro STP		nach Richtzahlenliste
STP EOF		90 Stk.	2.160,00 m²		0,5 STP/WE
STP FF		247 Stk.	5.928,00 m²		1 STP/WE
STP EZH		8 Stk.	192,00 m²		1 STP/80m² BGF
STP SN		20 Stk.	480,00 m²		min SN 20 STP
∑ STP		365 Stk.	8.760,00 m²		
STP Haben		368 Stk.			
Stellplatz (Rad)		Menge	2,3m² pro FSTP		nach Richtzahlenliste
FSTP EOF		180 Stk.	414,00 m²		1 FSTP/WE
FSTP FF		494 Stk.	1.136,20 m²		2 FSTP/WE
FSTP EZH		7 Stk.	16,10 m²		1 FSTP/100m² BGF
∑ FSTP		681 Stk.	1.566,30 m²		
Abstellraum		Menge	6m² pro WE		min. Anforderung
ASR EOF		180 Stk.	1.080,00 m²		1 ASR/WE
ASR FF		247 Stk.	1.482,00 m²		1 ASR/WE
∑ ASR		427 Stk.	2.562,00 m²		
gem BauNVO					
GFZ WBG		41814,85 m²	/ 24971,06 m²	=	1.67
GFZ Gesamt		54315,06 m²	/ 30534,3 m²	=	1.78
GRZ WBG		17452,6 m²	/ 24971,06 m²	=	0,7
GRZ Gesamt		21369,1 m²	/ 30534,3 m²	=	0,7








JUGEND
SPIEL

Planungsteam

Projektbeteiligte:
Städtebauliche Planung
MORPHO-LOGIC I Architektur und Stadtplanung
Michael Gebhard, Prof. Ingrid Burgstaller, Christoph Kielmann

Landschaftsarchitekten
Lex_Kerfers
Rita Lex-Kerfers

Moderatoren
Urban Catalyst
Klaus Overmeyer

Energie / Nachhaltigkeit
Transsolar
Daniel Kiehlmann, Markus Krauß, Konstantin Bausch

Auftraggeber
WBG Nürnberg
Ralf Schekira, Marcus Schulz, Wolfgang Müller

Städtebaulicher Rahmenplan zum Urbanen Wohnen St. Jobst
(c) morpho-logic Architektur und Städtebau
Stand 30. 09. 2019



Beschlussvorlage
Stpl/127/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	12.12.2019	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4644 "Branntweinareal"
für ein Gebiet südlich der Äußeren Sulzbacher Straße, westlich des Thumenberger Wegs, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Eger und östlich des Ostbahnhofs
Einstellung des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4644

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan

Sachverhalt (kurz):
Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4644 war die Notwendigkeit, auf dieser industriell geprägten Brache, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Es sollten die Grundlagen für die Ansiedlung von zeitgemäßen Gewerbebetrieben und gleichzeitig dringend benötigten Wohnungsbau geschaffen werden.
Im Ergebnis der Verhandlungen zwischen der Stadt Nürnberg und der Bundesimmobilienverwaltung, erwarb die wbg Nürnberg GmbH, bzw. die eigens für das neue Quartier geschaffene wbg-Tochter - wbg Urbanes Wohnen St. Jobst (wbg UW) - die Flächen Anfang 2019.
Eine geordnete und zügige Entwicklung wird seitens der Eigentümerin wbg UW angestrebt. Dazu fand 2019 ein breit aufgestellter Planungs- und Beteiligungsprozess statt. Im Ergebnis wurde ein integrierter Rahmenplan erarbeitet, der im gleichen Ausschuss als Grundlage für die zukünftige Bebauung beschlossen werden soll. Das integrierte, in der Verwaltung abgestimmte Konzept und das geplante weitere Vorgehen der Grundstückseigentümerin sind geeignet, das Gebiet nach § 30 Absatz 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 34 Baugesetzbuch zu entwickeln.
Es wird auf die Beschlussvorlage "Planungsbereich Ehemalige Bundesmonopolverwaltung für Branntwein, Rahmenplan", in gleicher Sitzung verwiesen.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 4644 soll eingestellt werden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:
Der Stadtplanungsausschuss beschließt das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4644 "Branntweinareal" für ein Gebiet südlich der Äußeren Sulzbacher Straße, westlich des Thumenberger Wegs, nördlich der Bahnline Nürnberg-Eger und östlich des Ostbahnhofs einzustellen.

Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.

Beilage

Entscheidungsvorlage

Bebauungsplan Nr. 4644 "Branntweinareal"
für ein Gebiet südlich der Äußeren Sulzbacher Straße, westlich des Thumenberger Wegs, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Eger und östlich des Ostbahnhofs
Einstellung des Bebauungsplan-Verfahrens

Ausgangs - und Planungsrechtliche Situation

Das im Jahre 1922 errichtete Branntweinmonopol wurde mit Ablauf des 31.12.2017 außer Kraft gesetzt. Grund hierfür war die EU-Verordnung und das darauf folgende Branntweinmonopolabschaffungsgesetz.
Die Verwertungsstelle Nürnberg in der Äußeren Sulzbacher Straße 182 wurde zum 31.03.2014 geschlossen und im Laufe des Herbstes 2014 an die Eigentümerin, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), übergeben.
Bei dem Areal mit der Flächengröße von ca. 2,5 ha handelt es sich um die letzte industrielle Fläche in St. Jobst, die dementsprechend in der Entwicklung gegenüber der gebauten Umgebung zurückgeblieben ist.
Die BImA hatte bereits mit der Vermarktung der Liegenschaft in der Äußeren Sulzbacher Straße 182 begonnen und war hinsichtlich der Ermittlung einer geeigneten Nachnutzung mit der Stadtverwaltung in Kontakt.
Die eigens für das neue Quartier geschaffene wbg-Tochter wbg Urbanes Wohnen St. Jobst (wbg UW) erwarb das Areal Anfang 2019 und wird die Stadt Nürnberg bei der Aufgabe unterstützen, die Fläche zu entwickeln.
Das Bebauungsplanverfahren Nr. 4644 „Branntweinareal“ soll eingestellt werden. Es gelten künftig die alten Baulinienpläne in Verbindung mit § 34 Baugesetzbuch.

Planungs- und Beteiligungsprozess

Durch die Anwendung der Verbilligungsrichtlinie, die in der Folge die Schaffung eines hohen Anteils an gefördertem Wohnraum in einem engen zeitlichen Realisierungskonzept vorsieht, ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nicht zielführend. Dennoch sollte eine umfassende integrierte Planung unter Hinzuziehung notwendiger Fachplaner und der Stadtverwaltung sowie die Beteiligung der im Stadtteil betroffenen und interessierten Bürgerinnen und Bürger gewährleistet sein.

In Form eines moderierten Werkstattverfahrens wurden mehrere Workshops unter Begleitung eines Fachgremiums durchgeführt. Das Fachgremium war neben der wbg UW, deren Planern (Städtebau-Architektur, Landschaftsplanung, Verkehrsplanung, Klima & Energie) und dem Moderatorenteam von Urban Catalyst zusammengesetzt. Im Weiteren war der Bürgerverein Jobst-Erlenstegen e.V., die Verwaltung, wechselnden politische Vertreter und ansässige Firmen beteiligt.

Eine Beteiligung von interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie des Bürgervereins Jobst-Erlenstegen e.V. fand in Form von einer sich an diesen Workshop anschließenden Bürgerwerkstatt (April 2019) statt.

Im Planungsworkshop (Juni 2019) stellte das Büro morpho-logic dem Fachgremium den städtebaulich-freiraumplanerischen Entwurf vor. Dieser entstand unter Berücksichtigung einzelner fachplanerischer Erkenntnisse sowie der Anregungen aus den vorangegangenen Beteiligungsformaten.

Der Beteiligungsprozess wurde dann durch ein Bürgerforum (Juli 2019) abgeschlossen.

Der Baukunstbeirat (BKB) wurde in städtebaulichen und gestalterischen Fragen ebenfalls zu Rate gezogen. Dessen Empfehlungen werden in die weitere Planung einbezogen.

Rahmenplanung
Die sich anschließende vertiefte Rahmenplanung wurde Anfang Oktober 2019 abgeschlossen und wird in gleicher Sitzung dem Stadtplanungsausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt.

Kosten
Durch die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4644 werden der Stadt Nürnberg voraussichtlich keine Kosten entstehen.

Fazit
Die in gleicher Sitzung vorgelegte Rahmenplanung entwickelte sich durch verschiedene Fachplaner unter Einbeziehung der Stadtverwaltung sowie insbesondere durch die Beteiligung der im Stadtteil betroffenen und interessierten Bürgerinnen und Bürger. Somit wurde ein umfassender, integrierter Planungsprozess gewährleistet. Der Rahmenplan ist Grundlage für die weitere Gebietsentwicklung.

Durch die Anwendung der Verbilligungsrichtlinie, die in der Folge die Schaffung eines hohen Anteils an gefördertem Wohnraum in einem engen zeitlichen Realisierungskonzept vorsieht, ist die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4644 nicht zielführend.

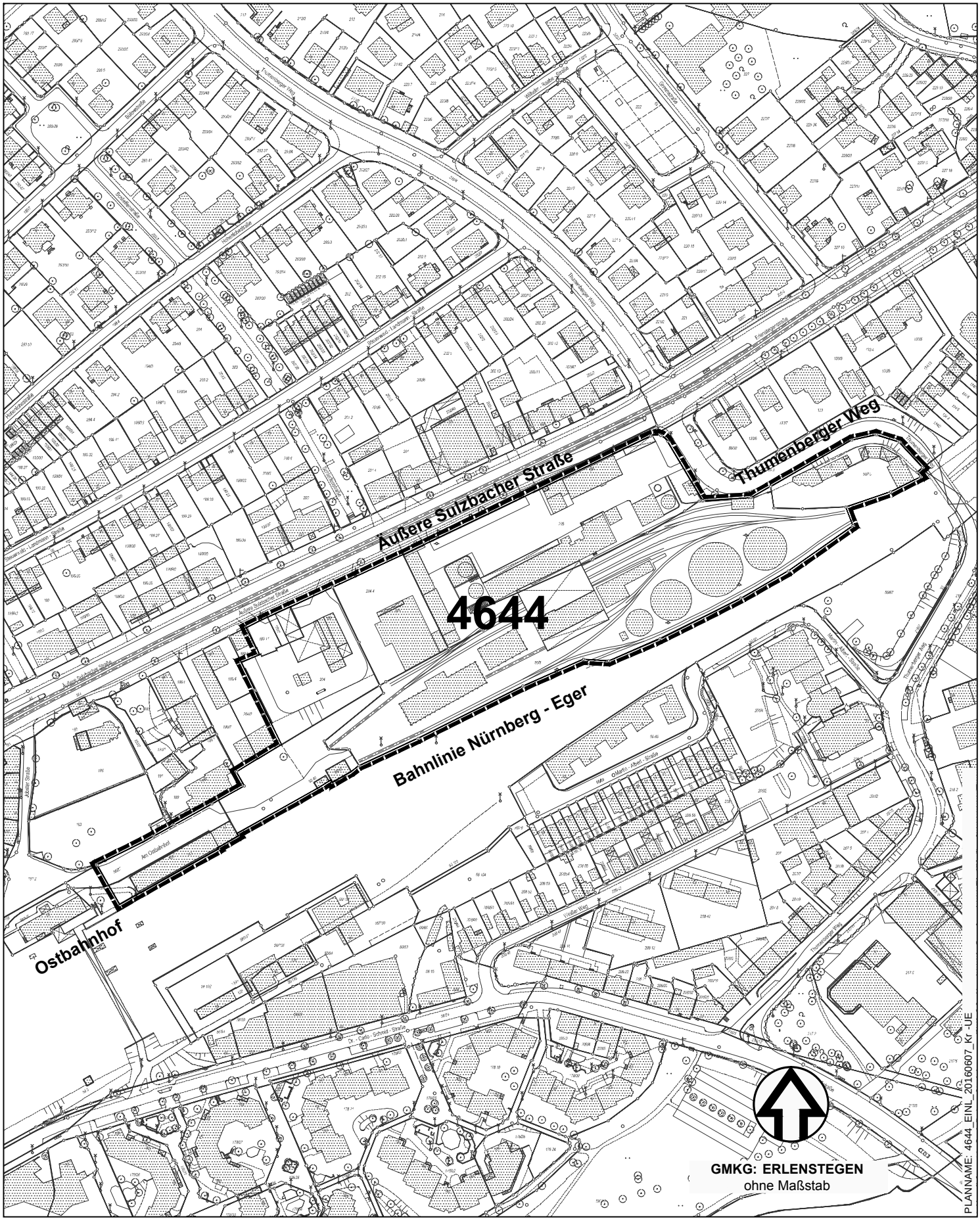
Das Bebauungsplanverfahren soll eingestellt werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4644 "BRANNTWEINAREAL"

für ein Gebiet südlich der Äußeren Sulzbacher Straße, westlich des Thumenberger Wegs, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Eger und östlich des Ostbahnhofs

NÜRNBERG

Ö 5



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung 2016 / Dastellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Beschlussvorlage
Stpl/131/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	12.12.2019	öffentlich	Beschluss

Betreff:
SÖR Betriebszentrale "Am Pferdemarkt", Städtebaulicher Rahmenplan

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Rahmenplan SÖR Betriebszentrale "Am Pferdemarkt"

Sachverhalt (kurz):
Um den Betrieb von SÖR effizienter zu gestalten, werden im Stadtgebiet verstreute Bereiche in einer "SÖR Betriebszentrale Am Pferdemarkt" auf stadteigenen Grundstücken konzentriert. Zusammen mit der "SÖR-Bürozentrale Am Rathenauplatz" bildet sie eine funktionale Einheit, um die städtischen Aufgaben zukunftsgerichtet bewältigen zu können.
Für das Gelände am Pferdemarkt wurde 2012 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, den das Büro Bollwin Wulf Architekten für sich entscheiden konnten. 2013 wurde das Büro mit der Objektplanung beauftragt. In der Folge wurde das Bauvorhaben optimiert und weiterentwickelt. Der hier zum Beschluss vorgelegte Rahmenplan wurde auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses weiterentwickelt und soll die Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens bilden.
Bereits im ersten Abschnitt der Umsetzung werden Einrichtungen von SÖR vom Standort Großreuth an den Pferdemarkt verlagert und machen so den Weg frei, um auf dem westlichen Teilstück am Marienbergpark Wohnbauflächen zu entwickeln. Die Finanzmittel für das Vorhaben werden im Werkausschuss beschlossen.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☒ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Die Finanziellen Mittel der Baumaßnahme werden im Werkausschuss behandelt und freigegeben. Gegenstand dieser Volage ist nur der städtebauliche Rahmenplan.

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

- ☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans
- ☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)
- ☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Die öffentlichen Grünflächen ergänzen den Park "Am Pferdemarkt" und stehen allen zur Verfügung. Die Grundsätze einer barrierefreien Planung werden in die nächsten Planungsschritte einfließen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **SÖR**

☐

☐

Beschlussvorschlag:
Der Stadtplanungsausschuss beschließt, die städtischen Flächen zwischen Schwabacher Straße, Park und der Bahnlinie nach Schwabach entsprechend des Rahmenplans " SÖR Betriebszentrale Am Pferdemarkt" vom 25.11.2019 weiterzuentwickeln.

Beilage

Betreff:

SÖR Betriebszentrale „Am Pferdemarkt“, Städtebaulicher Rahmenplan

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Um die ungünstige Bestandssituation mit vielen auf dem Stadtgebiet verstreuten Betriebseinrichtungen zu verbessern und SÖR für Unterhalt und Verwaltung bessere Bedingungen zu schaffen, wurde 2011 im Werkausschuss beschlossen, am Pferdemarkt auf stadteigenen Grundstücken eine neue SÖR Zentrale zu errichten. Durch die Zentralisierung verschiedener Aufgaben sind Synergieeffekte zu erwarten welche die Aufgaben von SÖR wesentlich erleichtern werden. Es wurde beschlossen für das neue Gebäude einen Realisierungswettbewerb durchzuführen, um die beste Lösung für Städtebau und Betriebsabläufe zu finden.



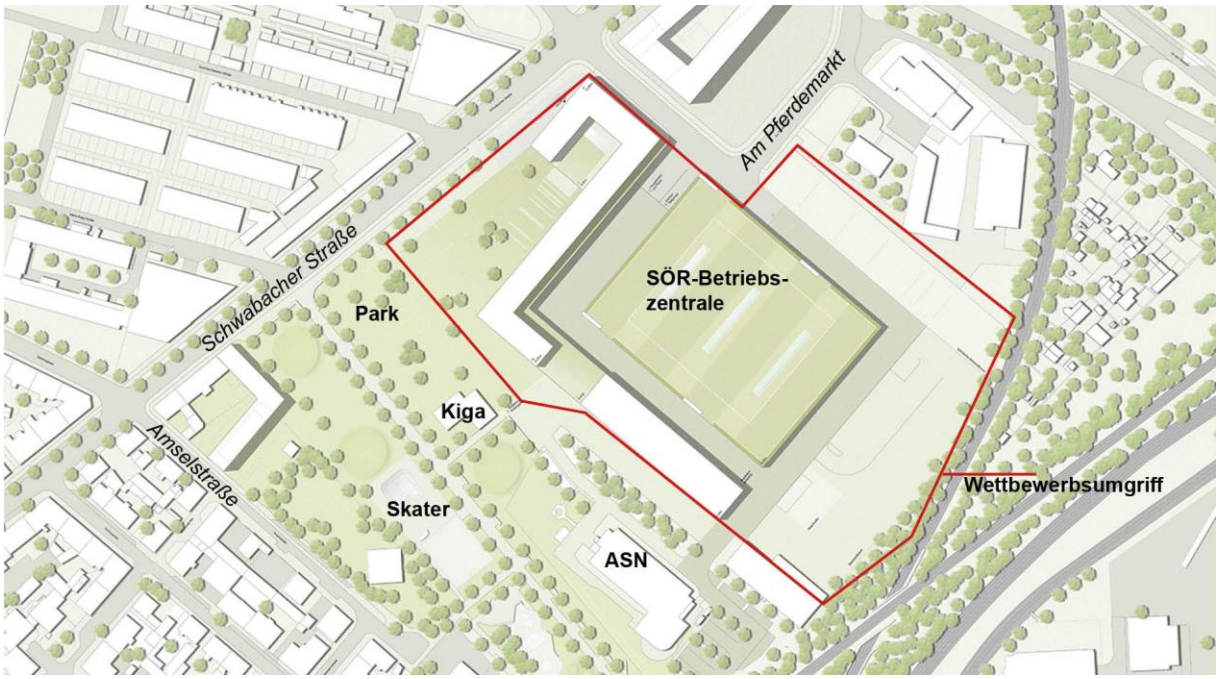
Luftbild 2018 Bestandsituation *©Stadt Nürnberg, Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung*

Im Vorfeld des Wettbewerbs erfolgte eine detaillierte Bedarfsanalyse des Planungsbüros Reindl & Partner, welche in die Auslobung übernommen wurde.

Wettbewerb 2012

Der Wettbewerb wurde 2012 durchgeführt und 30 Teilnehmer gaben einen Beitrag ab. Die Sitzung des Preisgerichts fand am 25.10.2012 unter Vorsitz von Prof. Fischer statt. Neben der Verwaltung waren im Preisgericht auch der 2. BM, Vertreter der Fraktionen und externe Planer vertreten. Das Preisgericht vergab 5 Preise und 2 Anerkennungen.

Der erste Preis ging an Bolwin Wulf Architekten Partnerschaft, Berlin zusammen mit Simons & Hinze GbR Landschaftsarchitekten, Berlin.



Wettbewerbsergebnis 2012 1.Preis Bolwin, Wulf Architekten Berlin ©Bolwin, Wulf Architekten

Vom Preisgericht wurde besonders die Weiterentwicklung der Naherholungsfläche entlang der Schwabacher Straße und die einladende Adressbildung im Zusammenhang mit der entstehenden Grünfläche hervorgehoben. Der Winkelbau vermittelt als Kulissenbau zu den Grünanlagen, während er zur Schwabacher Straße hin als Verwaltungsgebäude mit markantem Kopfbau in Erscheinung tritt und eine selbstbewusste Adresse formuliert. Abgeschirmt durch diesen baulichen Rand liegt der zentrale Betriebshof, der mit großer Halle im Hinblick auf Erschließung und Programmverteilung eine hohe Funktionalität und Flexibilität aufweist, im Zentrum der Anlage.
Das Preisgericht würdigte dabei die vorgeschlagene Architektur, die in ihrer Haltung der Bauaufgabe angemessen ist und dabei eine zeitgemäß und elegante Erscheinung besitzt.

Das Preisgericht beschloss einstimmig, dem Auslober zu empfehlen, diese Arbeit mit der weiteren Planung zu beauftragen.

2013 wurde die Objektplanung mit Beschluss des Werksauschusses an die Wettbewerbgewinner Bolwin Wulf Architekten vergeben.

In der Weiterentwicklung zeigte sich, dass das Projekt den ursprünglich vorgegebenen Kostenrahmen sprengen würde. Das Projekt wurde in der Folge überarbeitet, mit dem Ziel einer Kostenoptimierung. Für eine Kostenreduktion war es notwendig, alle Büroarbeitsplätze, welche nicht zwingend am Pferdemarkt sein müssen, am Standort Rathenauplatz als „SÖR-Bürozentrale“ zu konzentrieren. Dort sollen ca. 325 Büroarbeitsplätze untergebracht werden. Das sind die Bereiche SÖR 1, SÖR/3, SÖR/V SÖR/FSW und SÖR/WB. Dies wurde 2015 vom Stadtrat auch so beschlossen.

Der somit reduzierte Standort „Am Pferdemarkt“ wird nun zur „SÖR-Betriebszentrale“. Dort wird der „Betrieb und Unterhalt“ (SÖR/2) mit folgenden Bereichen untergebracht:

- die Leitungsebene SÖR/2
- die Fachkoordinationen Straße/Grün und Straßenreinigung
- die Unterhalts- und Pflegebezirke 3 (Altstadt) und 4 (Südwest)
- die Werkbetriebe mit Werkstätten und den dazugehörenden Lagern
- die Winterdienstgerätschaften und -lager

Gesamt werden am Pferdemarkt ca. 85 Büroarbeitsplätze, 290 gewerbliche Mitarbeitende, 280 Fahrzeuge verschiedenster Art mit dazugehörigen Anbauteilen und 250 Stellplätze (zwingend wegen Winterdienst) untergebracht. Der Flächenbedarf entspricht dem der Wettbewerbsvorgabe. Durch die Splittung in „Bürozentrale“ und „Betriebszentrale“ kann der urprünglich geplante Bürokomplex an der Schwabacher Straße entfallen, bleibt aber als städtebauliche Option für die Zukunft möglich.
Die nun abgespeckte Planung, weiterhin basierend auf dem Ergebnis des Architektenwettbewerbs, wurde zusammen mit dem Wettbewerbsgewinner Bolwin & Wulf überarbeitet und optimiert. Neben dem Entfall von Büroflächen, wurden zur Kostenentlastung anstelle der geplanten Tiefgarage, die Kfz-Halle mit einem aufständertem Parkdeck ausgestattet. Teile der ursprünglich geschlossenen Fahrzeughalle werden als offene Halle konzipiert. Aufgrund der reduzierten Zahl der Beschäftigten wird auf die Errichtung einer Kantine verzichtet. Durch diese Veränderungen ist es nun möglich innerhalb des Kostenrahmens zu bleiben.

Es sind 3 Bauabschnitte vorgesehen. Im ersten Abschnitt werden die Einrichtungen welche sich zurzeit am Standort am Marienbergpark befinden untergebracht. Es ist geplant, einen Teil der Fläche am Marienbergpark zu Wohnbauflächen weiterzuentwickeln. Die durch einen möglichen Verkauf von Wohnbauflächen freiwerdenden Mittel sollen zur Kofinanzierung der Betriebszentreale verwendet werden.

Die städterbauliche Figur ist gegenüber dem Wettbewerbsergebnis unverändert und sieht als wesentliches Element die Fassung und Erweiterung der bestehenden Grünanlage entlang der Schwabacher Straße vor. Die L-förmige Rahmenbebauung bildet dabei die Grenze zwischen der Betriebszentrale und dem öffentlichen Raum. Sie hält einerseits den Park von Störungen durch Verkehr und Lärm des Betriebsgeländes frei, und gewährleistet dahinter jedoch einen ungestörtem und reibungsloser Betrieb. Da die Betriebsflächen komplett versiegelt sein werden, hat die Grünfläche zusätzlich die Funktion einer Ausgleichsfläche für das Bauvorhaben.

Planungsrecht
Für das Gebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Bauvorhaben wird nach den Kriterien des Einfügens in die bauliche Umgebung beurteilt. Es ist angestrebt die SÖR-Betriebszentrale nach §34 BauGB (Innenbereich) zu genehmigen.

Zeitliche Umsetzung
Durch den Zwang zuerst den Wertstoffhof zugunsten der Betriebszentrale zu verlagern , um mit der Baumaßnahme beginnen zu können und die schwierige Suche nach einem Standort für die KfZ-Zulassungsstelle für LKW, hatte sich die Planung verzögert. Nach intensiver Suche konnte erst 2018 ein geeigneter Ersatzstandort für den Wertstoffhof an der Uffenheimer Straße gefunden werden. Dieser wird aktuell geräumt und wird ab 2022 als Wertstoffhof zur Verfügung stehen. Damit ist der Weg frei für die bereits 2008 beschlossene Umsetzung der SÖR-Betriebszentrale. Mit den Baumaßnahmen soll 2022 begonnen werden.

Fazit
Der Zusammenzug von Einrichtungen von SÖR an zentraler Lage ist der richtige Weg um den städtischen Betrieb effizient und zukunftsgerichtet führen zu können. Die städtebauliche Figur hat die Jury 2012 überzeugt und der Entwurf wurde seither überarbeitet und optimiert. Der Beschuss des Rahmenplans bildet die Grundlage, um über die letzten fehlenden Grundstücke verfügen zu können und die Planung umzusetzen. Der Umzug von SÖR Einrichtungen an den Pferdemarkt macht den Weg frei für eine Wohnbauentwicklung auf dem westlichen Bereich der SÖR Flächen südlich des Marienbergparks.

NORD

SOER Option Erweiterung V

SOER Verwaltung III

Öffentliche Grünanlage

SOER Werkst. III

Fahrzeughalle mit Parkdeck

Aussenlagerflächen

SOER Werkst. III

Parkanlage

Kita

RAHMENPLAN

"SÖR BETRIEBSZENTRALE PFERDEMARKT"

für ein Gebiet zwischen Schwabacher Straße, dem Park am Pferdemarkt und der Bahnlinie nach Schwabach

ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

STADTPLANUNGSAMT NÜRNBERG		
RAHMENPLAN		
BAUKULTUR		NÜRNBERG, 25.11.2019
ABTEILUNG		
SACHGEBIET		
BEARBEITUNG		DENGLER AMTSLEITER
AKTE: 610-31-10	M = 1:1000	

Bolwin Wulff Architekten, Berlin
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

ETRS89.UTM-32N

PLANNAME: RP_A1Q_20191115_gr-RP

Beschlussvorlage
Stpl/128/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	12.12.2019	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Neugestaltung der Luitpoldstraße

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Gestaltung Luitpoldstraße Stpl/3-01/2017 vom 20.06.2017/03.12.2019
Protokoll Eigentümerinfo vom 21.05.2019

Sachverhalt (kurz):
Die Luitpoldstraße ist durch die vielen Aufgrabungen aufgrund von Leitungsverlegungen, insbeson-dere durch Schwerlastfahrzeuge während der Baustellen und der damit einhergehenden großen dynamischen Kräfte sowie infolge der gewachsenen Verkehrsbelastung durch Lieferfahrzeuge in einem schlechten Zustand und bedarf daher der vollumfänglichen Erneuerung.

Die geplante Neugestaltung der Luitpoldstraße geht einher mit einer verbesserten Materialität, weiterer Begrünung und zusätzlicher Ausstattungselemente. Die Ausstattungselemente konzentrieren sich an der Baumreihe im südlichen Bereich. Die Belagsauswahl mit grauen, hellgelben und rötlichen Granitsteinen soll die Luitpoldstraße in einen ansprechenden Straßenzug verwandeln und die Nachhaltigkeit gewährleisten. Mit der Realisierung wird die Aufenthaltsqualität gesteigert.
Die Planung wurde am 21.05.2019 den Eigentümern vorgestellt. Auf das Protokoll wird verwiesen.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☒ Kosten bekannt

Gesamtkosten	2.542.000 €	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	2.482.000 €	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	60.000 €	davon Personalkosten	€ pro Jahr

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

☐ Ja

☒ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Die Maßnahme ist im BIC für 2021 angemeldet, sie muss 2020 für den MIP 2021 angemeldet werden.
Planungsmittel stehen aus der Planungsmittelpauschale für 2020 bereit.

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Mit den vorgesehenen baulichen Maßnahmen und Ausstattungselementen wird die Aufenthaltsqualität für alle Bevölkerungsgruppen erhöht.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **SöR**

☒ **StK**

☐

Beschlussvorschlag:
Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Straßengestaltungsplan Stpl/3-01/2017 vom 20.06.2017/03.12.2019 für die Umgestaltung der Luitpoldstraße und bittet um Prüfung der im Plan enthaltenen Pflanzbeete im weiteren Planungsablauf.

Beilage

Neugestaltung der Luitpoldstraße

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Die Luitpoldstraße gehört zum Stadterneuerungsgebiet Altstadt-Süd und wurde Ende der 90er Jahre im Zusammenhang mit dem Bau des Neuen Museums mit Mitteln aus der Städtebauförderung aufgewertet. Mittlerweile ist sie durch die vielen Aufgrabungen, aufgrund von Leitungsverlegungen, insbesondere durch Schwerlastfahrzeuge während der Baustellen und infolge der gewachsenen Verkehrsbelastung durch Lieferfahrzeuge und der damit einhergehenden großen dynamischen Kräfte, in einem schlechten Zustand. Die Verschleißerscheinungen und Schäden der Luitpoldstraße betreffen auch den Unterbau, weshalb dieser ebenfalls einer technischen Erneuerung bedarf, damit der neue Belag dauerhaft erhalten werden kann. Eine Wiederherstellung des Belags mit Betonplatten, wie vor den durchgeführten Aufgrabungen, würde keine dauerhaft belastbare Oberfläche gewährleisten. Daher soll die notwendige bauliche Erneuerung mit einer Neugestaltung der Luitpoldstraße einhergehen.

Im INSEK Altstadt Nürnberg (2012) und der 2017 vorgenommenen Fortschreibung der Sanierungsziele werden u.a. als Ziele verfolgt, die Qualität des öffentlichen Raums zu verbessern und einen Mehrwert an Aufenthaltsqualität und Atmosphäre zu schaffen.

Entwurfsbeschreibung

In der Luitpoldstraße stehen seit den 90er Jahren auf der Südseite der Straße drei große Bäume, zwei weitere wurden nach Renovierungsarbeiten in den letzten Jahren ersetzt und neu gepflanzt. Diese Baumreihe verleiht der Straße im westlichen Bereich einen grünen Charakter. Dieser soll aufgenommen und durch drei Neupflanzungen im östlichen Straßenabschnitt weiter geführt werden. Die Bäume werden so platziert, dass die Blickbeziehung von der Königstraße aus zum Neuen Museum weiterhin gewährleitet ist. Ein weiterer Baum ist im Bereich der Einmündung der Königstraße vorgesehen. Gegenüber dem bisherigen Situation werden 4 zusätzliche Baumstandorte geschaffen, so dass die Luitpoldstraße/Ecke Königstraße künftig mit insgesamt 9 Bäumen ausgestattet ist. Die im Plan mit letzter Änderung vom 03.12.2019 enthaltenen Pflanzbeete werden im weiteren Planungsablauf noch geprüft.

Ein wesentliches Merkmal der gestalterischen und technischen Verbesserung ist die Erneuerung des Belags mit einem hochwertigem Granitmaterial, ausgehend von den Zielsetzungen des im AfS beschlossenen Gestaltungshandbuchs für den öffentlichen Raum. Die neue gepflasterte Oberfläche soll mit 16 cm starken und 16 cm breiten Granitsteinen in unterschiedlichen Längen hergestellt werden, deren Oberfläche mit allseits gesägter und gestrahlter bzw. in gesägter, gestockter Ausführung bearbeitet ist, um eine gute Begehbarkeit zu gewährleisten. Es soll in einer Mischung aus hellgrauem, dunkelgrauem, gelbem und rötlichem Granit verlegt werden, ähnlich der gehfreundlichen Fußgängerfurt am Rathausplatz. Außerdem wird die Pflasterung in gebundener Bauweise ausgeführt, um die Haltbarkeit zu gewährleisten. Die Entwässerung erfolgt über eine dreizeilige Mittelrinne, die im direkten Anschluss an den Baumscheiben verläuft. Die Randabschlüsse werden mit einer zweizeiligen Großsteinpflasterreihe, mit allseits gebrochener Oberfläche, entlang der Gebäude ausgeführt, in den Eingängen soll die Oberfläche gesägt und gestrahlt bzw. gestockt werden, so dass sich der neue Belag nahtlos zwischen den Gebäuden aufspannt.

Insbesondere auf der Südseite zwischen den Bäumen laden Sitzbänke, die an den Beeträndern angeordnet sind zum Verweilen und verzehrfreien Aufenthalt ein. Zwei Bänke mit Armlehnen

und einer erhöhten, aufstehfreundlichen Sitzposition sind unter dem Aspekt der Barrierefreiheit vorgesehen. Auf beiden Straßenseiten befinden sich Freischankflächen. Der Bereich für die Außengastronomie wird auf der Südseite auf die Breite der Baumscheibe und in der Länge begrenzt, damit zwischen den Möblierungselementen und Außenbestuhlungen die Durchlässigkeit zu den Hauszugängen und ungehinderte Querungsmöglichkeiten gegeben sind. Entlang der Gebäude wird damit eine ausreichend breite Fläche freigehalten, um ein hindernisfreies Gehen, auch für Blinde zu ermöglichen. An der Nordseite der Straße sind die Tisch- und Stuhlaufstellungen weiterhin direkt vor den Gebäuden möglich. Hier können wegen der vorhandenen Leitungen im Untergrund keine weiteren Bäume gepflanzt werden. Auf der Ost- und Westseite der Luitpoldstraße sind insgesamt ca. 26 Fahrradständer vorgesehen. Für Taxen werden weiterhin Aufstellflächen vorgehalten, die in den Abend- und Nachtstunden angefahren werden können.

Die geplante Neugestaltung wurde vom Stadtplanungsamt im Mai den betroffenen Grundstückseigentümern vorgestellt. Auf die beiliegende Niederschrift wird hingewiesen.

Kosten

Die überschlägig ermittelten Baukosten betragen insgesamt ca. 2.542.000,- EUR Brutto inkl. Bauverwaltungskosten. Davon entfallen für den Anteil Planung und den Bau der Straße ca. 2.240.000,- EUR, für Planung und Bau Grün ca. 114.000,- EUR sowie für die Straßenbeleuchtung ca. 128.000 EUR. Für archäologische Grabungen werden ca. 60.000,- EUR veranschlagt. Bei nicht zeitnaher Ausführung muss ein Teuerungszuschlag beachtet werden.

Die Maßnahme ist im BIC für 2021 angemeldet. Für die vorgesehene Realisierung 2021 muss die Aufnahme in den MIP für 2021 erfolgen. Die Anmeldung dazu erfolgt im Frühjahr 2020. Die Maßnahme liegt im Stadterneuerungsgebiet „Altstadt-Süd“ und ist anteilig über die Städtebauförderung zuschussfähig. Die Höhe der zu erwartenden Zuschüsse sind in der Regel 60% der förderfähigen Kosten.

Weiteres Vorgehen und Ausführungszeitraum

Der Umbau der Luitpoldstraße ist für 2021 vorgesehen, sofern die Finanzierung der Maßnahme über MIP-Gelder und Zuschüsse gesichert ist und die nötigen Personalkapazitäten im Rahmen der Maßnahmenpriorisierung zur Verfügung stehen.

Klaragasse

Vordere Sterngasse

Königstraße

Luitpoldstraße

Neues Museum

Klarissenplatz

Ausbaugrenze

Parkscheinautomat

Beschilderung Fußgängerzone

Anpassungs-bereich

Taxi

Zweizeiler

D

6 IV

8 IV

9 IV

7 IV

5 IV

Zeichenerklärung

Ö 7.1

Befestige Flächen: Granit, unterschiedliche Grau- , Gelb- und Rottöne, Farbigkeit und Oberflächenbearbeitung nach Abstimmung und Bemusterung der Referenzfläche, veranlasst durch Stpl

- Großsteinpflaster, Formate 160/160-160/320, in Reihen verlegt
- Entwässerungsrinne Großsteinpflaster 160/160, Dreizeiler
- Großsteinpflaster 160 / 160 in Reihen verlegt entlang der Fassaden
- Baumscheibe
  Oberflächenausbildung wie Hauptpflasterfläche, Fugen wasserdurchlässig
  Einfassung Großsteinpflaster, Einzeiler 160/160, Oberflächenausbildung nach Abstimmung
- Pflanzbeete, im Detail noch zu prüfen

Vegetation

- Baum geplant
- Baum vorhanden

Mobiliar/ Einbauten gemäß GHB

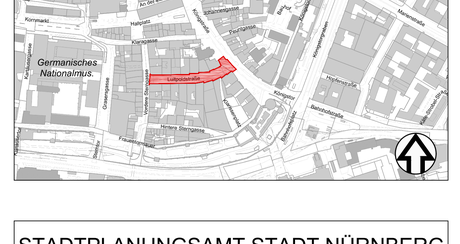
- Laterne "Nürnberg" viereckig, 1-flammig
- Leuchte vorhanden
- Seniorengerechte Sitzbank "Nürnberg", Gusseisenfuß mit Holzlattung
- Papierkorb "Nürnberg", Gusseisen
- Betonbank mit Holzauflage, im Detail noch zu prüfen
- Fahrradanlehnbügel, Fa. Abex, Kreuzberger Bügel III,
  Flachstahl 800x60x12 mm, Ecken abgerundet R5

Sonstiges

- Litfaßsäule vorhanden
- 2 Schaukästen vor Neuem Museum
- Hauszugang
- D Denkmal
- Feuerwehranfahrtszone
- Taxistandplätze ab 19:00 Uhr
- Freischankfläche
- Straßensinkkasten
- Gitter vorhanden
  Einfassung Großsteinpflaster, Einzeiler 160/160, Oberflächenausbildung nach Abstimmung

Gestaltungsplan Luitpoldstraße

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



STADTPLANUNGSAMT STADT NÜRNBERG					
PLANUNG ÖFFENTLICHER RAUM					
ABTEILUNG	Meisel	NÜRNBERG, 20.06.2017			
SACHGEBIET	Wenninger	gez. Dengler			
BEARBEITUNG	Lindner-Rosner/Iser				
AFS BESCHLUSS					
M = 1:250	**PLAN-NR. Stpl/3 - 01/2017**	AMTSLEITER			
ÄNDERUNGEN					
DATUM	BEARB.	OBJEKT	DATUM	BEARB.	OBJEKT
27.11.2018	Li-Ro / Is	Bäume neu, Baumscheibe gepfl., Taxi, Fahrradständer, Freischankfläche,			
		Rinne, Laternen, Pflaster			
03.12.2019	Li-Ro / Is	Rinne verschoben, Taxen, Freischankflächen			
		Bänke, Fahrräder, Anpassungsbereich, Pflanzbeete, geplante Bäume			

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

PLANUNG Luitpoldstraße Entwurf Pflanzbeete 20181205.1.vCP.DAN

Neugestaltung Luitpoldstraße Eigentümergespräch Ergebnis 21.05.2019

Die geplante Neugestaltung der Luitpoldstraße wurde den anliegenden Grundstückseigentümern am 21.05.2019 durch das Stadtplanungsamt vorgestellt. Es waren 18 Eigentümer schriftlich eingeladen, sie konnten auch ihre Mieter darüber informieren und zur Veranstaltung mitbringen.

Der Einladung folgten 26 Personen.

Nach einer kurzen Power-Point-Präsentation zum heutigen Zustand der Luitpoldstraße wurde die geplante Maßnahme vorgestellt und das weitere Vorgehen kurz dargestellt. Es wurde dargelegt, dass die Planung im Stadtplanungsausschuss zum Beschluss vorgelegt und über das Ergebnis der Informationsveranstaltung berichtet wird. Anschließend hatten die Anwesenden die Gelegenheit ihre Vorstellungen und Wünsche für die Neugestaltung der Luitpoldstraße zu äußeren. Die überwiegende Mehrzahl der Anwesenden spricht sich für die Neugestaltung aus und ist froh über den geplanten Ausbau.

Folgende Anregungen, Wünsche und Kritik wurden vorgetragen:

1. Baumgitter, Baumscheiben

Baumscheibenabdeckungen mit Gusseisengittern verschmutzen durch Zigarettenkippen sehr stark, etwas Anderes wäre wünschenswert.

Baumscheiben / Pfosten wären nicht notwendig, wenn Rundbänke aufgestellt würden

2. Sondernutzungsflächen

Die Betreiber der Außengastronomie vor Nr. 9 und 11 möchten eine größere Außenbestuhlungsfläche.

Die Abdeckung einer Außenbestuhlungsgruppe mit einer Plane, tagsüber, wurde von den benachbarten Eigentümern wegen der negativen Außenwirkung kritisiert; sie sollte verboten werden.

3. Licht Ausstattungselemente

Es werden keine Sitzbänke gewünscht, da befürchtet wird, dass dadurch eine bestimmte Klientel angezogen wird und es folglich zu Ruhestörung führt.

Die derzeitige Beleuchtung blendet, deshalb wird eine blendfreie, gemütliche Beleuchtung gewünscht.

Es wurde Unverständnis seitens Vertreterinnen des Neuen Museum geäußert, dass in der Luitpoldstraße historisierende Leuchten, Bänke kommen sollen; besser wäre eine modernere Möblierungsauswahl, z.B. Poulsen-Leuchten.

4. Ausführungsplanung / Zeitablauf

Wie lange dauern die Arbeiten?
Wird der Umbau in mehreren Schritten erfolgen?

Die Prüfung der Anregungen durch die Verwaltung ergab:

zu 1) Eine andere Ausführung der Baumscheiben, wie das Pflastern mit offenen Fugen bedeutet einen Eingriff in den Wurzelbereich und wird zu Beschädigungen führen.
Die Ausbildung von offenen Baumscheiben in der Fußgängerzone wird wegen des Nutzungsdrucks nicht befürwortet.

Durch die lineare Aufstellung der Bänke und Ausstattungselemente soll ein für alle Personen zugänglicher und nutzbarer Raum geschaffen werden, der den Aufenthalt, auch ohne Verzehrzwang ermöglicht. Ferner kann das bisherige Parken in der Fußgängerzone dadurch eingeschränkt, bzw. verhindert werden.

zu 2) Um das Ziel, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen, sind nicht kommerzielle Sitzmöglichkeiten notwendig. Die Planung ermöglicht sehr viele Außenbestuhlungsflächen. Weitere, die zulasten der öffentlichen Nutzung gehen, werden nicht befürwortet.

Es wurde an den Betreiber appelliert, seine Tische und Stühle tagsüber nicht abzudecken. Das Liegenschaftsamt wird in Zukunft die Sondernutzungserlaubnis ergänzen und eine Abdeckung nicht erlauben.

zu 3) Der öffentliche Raum soll von allen Personen und Gruppen genutzt werden können. In Gesprächen mit älteren Personen wurden häufig mehr Sitzbänke in der Altstadt gewünscht.

Es sollen wenig Leuchtentypen in der Altstadt verwendet werden; Vorgabe ist das Gestaltungshandbuch für den öffentlichen Raum, das vom Stadtrat 2017 beschlossen wurde. Mit den Ausstattungselementen soll ein Zusammenbinden der Altstadt durch ein ganzheitliches Gefüge erreicht werden.

zu 4) Die Dauer der Arbeiten kann noch nicht beantwortet werden, da die Ausführungsplanung und der Zeitablauf von SÖR erstellt wird. SÖR wird gebeten, nochmal zu informieren (Flyer, Gespräch?)

Vor dem Umbau wird teilweise eine denkmalschutzrechtliche Bodenuntersuchung erfolgen.

Berichtsvorlage
Stpl/132/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	12.12.2019	öffentlich	Bericht

Betreff:

Rettet das Heizhaus
hier: Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 19.11.2019

- Es wird mündlich in der Sitzung berichtet -

Anlagen:
Antrag_Heizhaus_SPD

Bericht:
Es wird mündlich in der Sitzung berichtet.

spd@stadt.nuernberg.de
www.spd-stadtratsfraktion.nuernberg.de
U1, U11 Lorenzkirche
Bus 36, 46, 47 Rathaus
Rathaus
90403 Nürnberg
Tel 0911 / 231-2906
Fax 0911 / 231-3895
SPD
STADTRATSFRAKTION
NÜRNBERG

Ö 7.2

SPD Stadtratsfraktion | Rathaus | 90403 Nürnberg

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Dr. Ulrich Maly
Rathaus

90403 Nürnberg

AfS

OBERBÜRGERMEISTER
19. NOV. 2019
/.....Nr. .....

VI	1 Zur Kts.	3	Zur Stellungnahme
		4	Antwort vor Absendung vorlegen
BgA/SE VII/IV	2 X z.w.V.	5	Antwort zur Unterschrift vorlegen

Nürnberg, 19. November 2019
Brehm/Bär/Meissner

Rettet das Heizhaus

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

Kultur braucht Raum. Die SPD-Stadtratsfraktion hat sich deshalb dafür stark gemacht, dass der Verein Quellkollektiv im alten Quelle-Heizhaus eine dauerhafte Heimat findet. Die aktiven Kreativ- und Kulturschaffenden leistet mit ihrer Arbeit auch einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung im Nürnberger Westen.

Um das Gebäude dauerhaft und komplett nutzen zu können, sind große Sanierungsmaßnahmen notwendig. Diese kann der Verein aus eigener Kraft nicht schultern. Um diese überhaupt angehen zu können, braucht es zudem einen langfristigen Mietvertrag. Um das Heizhaus zu retten, braucht der Verein in beiden Punkten die Expertise und Unterstützung der Stadtverwaltung.

Vor diesem Hintergrund stellt die SPD-Stadtratsfraktion zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

Die Verwaltung berichtet über den aktuellen Sachstand und die Trägerschaftsmodelle, die in Frage kommen, um das Heizhaus als Kreartivort für Kunst und Kultur dauerhaft zu sichern. Dabei ist auch zu prüfen, ob Mittel aus der Städtebauförderung genutzt werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Thorsten Brehm

Thorsten Brehm
stv. Vorsitzender

Stadtratsfraktion Nürnberg SPD