Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses

11.07.2024

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente
Tagesordnung -öffentlich- 4
Vorlagendokumente
TOP Ö 1 Rückgang bei Wohnungsbaugenehmigungen
Berichtvorlage Ref.VII/005/2024 6
Antrag Bündnis90/DieGrünen vom 15.08.2023 Ref.VII/005/2024 9
Sachverhalt Ref.VII/005/2024 10
TOP Ö 2 Wohnungsmarktbeobachtung 2023
Berichtvorlage Ref.VII/006/2024 13
Sachverhalt Ref.VII/006/2024 17
Broschüre "Wohnungsmarktbeobachtung 2023" Ref.VII/006/2024 21
TOP Ö 3 Wohnraumförderung
Sitzungsvorlage Ref.VII/007/2024 137
Entscheidungsvorlage Ref.VII/007/2024 140
TOP Ö 4 Mietenspiegel 2024
Sitzungsvorlage Ref.VII/008/2024 143
Entscheidungsvorlage Ref.VII/008/2024 147
Diagramme - Durchschnittsmieten und Preisindexvergleich Ref.VII/008/2024 150
TOP Ö 5 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) 21. Änderung: Bereich Buch Süd
Sitzungsvorlage Stpl/023/2024 151
Entscheidungsvorlage Stpl/023/2024 155
Übersichtsplan zum Plan FNP21-V-01 vom 06.06.2024 Stpl/023/2024 156
Begründung mit Umweltbericht vom 06.06.2024 Stpl/023/2024 157
TOP Ö 6 Bebauungsplan Nr. 4675 "Buch Süd"
Sitzungsvorlage Stpl/024/2024 194
Entscheidungsvorlage Stpl/024/2024 198
Übersichtsplan zum Rahmenplan vom 06.06.2024 Stpl/024/2024 200
Vorentwurf der Begründung mit Umweltbericht und Anlagen vom 06.06.2024 Stpl/024/2024 201
Anlage: Beiplan Erschließung Stpl/024/2024 254
Anlage: Beiplan öffentliche Grünflächen Stpl/024/2024 255
Anlage: Qualifizierter Baumbestandsplan Stpl/024/2024 256
Anlage: Plan Biotop- und Nutzungstypen Bestand Stpl/024/2024 257
Anlage: Plan Biotop- und Nutzungstypen Planung Stpl/024/2024 258
TOP Ö 7 Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ für ein Gebiet entlang des Wetzendorfer Landgrabens, westlich des Karl-May-Wegs, nördlich der Parlerstraße und der Wetzendorfer Straße sowie östlich der Prälat-Nicol-Straße und der Wachtelstraße
Sitzungsvorlage Stpl/025/2024 259
Entscheidungsvorlage Stpl/025/2024 263
Anlage 1 zur Entscheidungsvorlage Stpl/025/2024 293
Übersichtsplan Stpl/025/2024 378
Entwurf 2. Fassung der Satzung Stpl/025/2024 381
Entwurf 2. Fassung der Begründung Stpl/025/2024 397
Anlage 1 zur Begründung - Baum- und Gehölzbestandsaufnahme Stpl/025/2024 522
Anlage 2 zur Begründung - Biotop- und Nutzungstypenkartierung Stpl/025/2024 523

Anlage 3 zur Begründung - Bestand Stpl/025/2024 524
Anlage 4 zur Begründung - Planung Stpl/025/2024 525
Umweltbericht Stpl/025/2024 526
TOP Ö 8 Bebauungsplan Nr. 4670 "Gleiwitzer Straße", Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung
Sitzungsvorlage Stpl/027/2024 586
Entscheidungsvorlage Stpl/027/2024 590
Übersichtsplan Stpl/027/2024 592
Satzung Stpl/027/2024 594
Begründung mit Anlagen Stpl/027/2024 604
Umweltbericht Stpl/027/2024 676
TOP Ö 9 Umgestaltung Lorenzer Platz
Sitzungsvorlage Stpl/026/2024 724
Entscheidungsvorlage Stpl/026/2024 728
Gestaltungsplan, M 1:200 Stpl/026/2024 734
Schnitt, M1:200 Stpl/026/2024 735
Stellungnahme Stk Finanzierung Stpl/026/2024 736
* TOP Ö 9.1 Veränderungssperre Nr. 89 "Vorchtelstraße", Erlass der Satzung
Sitzungsvorlage Stpl/029/2024 737
Entscheidungsvorlage Stpl/029/2024 741
Übersichtsplan Stpl/029/2024 743
Satzung Stpl/029/2024 744

TAGESORDNUNG

Sitzung
Sitzung des Stadtplanungsausschusses

Sitzungszeit
Donnerstag, 11.07.2024, 15:00 Uhr

Sitzungsort
Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1.	**Besorgniserregender Rückgang bei Wohnungsbaugenehmigungen** **Antrag der BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN-Stadtratsfraktion vom 15.08.2023** Heilmaier, Andrea, Dr.	Bericht Ref.VII/005/2024
2.	**Wohnungsmarktbeobachtung 2023** Heilmaier, Andrea, Dr.	Bericht Ref.VII/006/2024
3.	**Wohnraumförderung** **Förderung im Programmjahr 2024** Heilmaier, Andrea, Dr.	Beschluss Ref.VII/007/2024
4.	**Mietenspiegel 2024** Heilmaier, Andrea, Dr.	Beschluss Ref.VII/008/2024
5.	**Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)** **21. Änderung: Bereich Buch Süd** **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** Ulrich, Daniel	Gutachten Stpl/023/2024
6.	**Bebauungsplan Nr. 4675 "Buch Süd"** **für ein Gebiet zwischen Bucher Hauptstraße, Am Wegfeld, Wehrenreuthweg und Seeweg** **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** Ulrich, Daniel	Beschluss Stpl/024/2024

7. **Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“** Beschluss
für ein Gebiet entlang des Wetzendorfer Landgrabens, westlich des Karl-May-Wegs, nördlich der Parlerstraße und der Wetzendorfer Straße sowie östlich der Prälat-Nicol-Straße und der Wachtelstraße Stpl/025/2024
Prüfung der Stellungnahmen und erneute Billigung

Ulrich, Daniel

8. **Bebauungsplan Nr. 4670 "Gleiwitzer Straße"** Beschluss
für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn Stpl/027/2024
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung

Ulrich, Daniel

9. **Umgestaltung Lorenzer Platz** Beschluss
Beschluss der Entwurfsplanung Stpl/026/2024

Ulrich, Daniel

9.1 **Veränderungssperre Nr. 89 "Vorchtelstraße"** Beschluss
für das Flurstück Nr. 675/4 (tlw.) Gemarkung Mögeldorf, südöstlich der Vorchtelstraße Stpl/029/2024
Erlass der Satzung

Ulrich, Daniel
TISCHVORLAGE

10. **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 13.06.2024, öffentlicher Teil**

Berichtsvorlage
Ref.VII/005/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	11.07.2024	öffentlich	Bericht

Betreff:

Besorgniserregender Rückgang bei Wohungsbaugenehmigungen
Antrag der BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN-Stadtratsfraktion vom 15.08.2023

Anlagen:
Antrag Bündnis90/DieGrünen vom 15.08.2023
Sachverhalt

Bericht:

Der Nürnberger Wohnungsmarkt ist bei steigendem Bevölkerungswachstum deutlich angespannt. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt hat sich wie seit 2023 im ganzen Bundesgebiet aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen noch einmal verschärft. Folgen sind eine starke Zurückhaltung im freifinanzierten Neubau sowie Insolvenzen im Immobilienbereich auch in Nürnberg. Über die derzeitige Situation und Möglichkeiten, den Wohnungsbau zu unterstützen, wird berichtet.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Das Thema Wohnen betrifft Menschen unterschiedlichen Alters und Lebenssituationen. Dazu zählen auch Familien in unterschiedlichen Lebenslagen und differenzierten Konstellationen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **Ref. VI**

☐

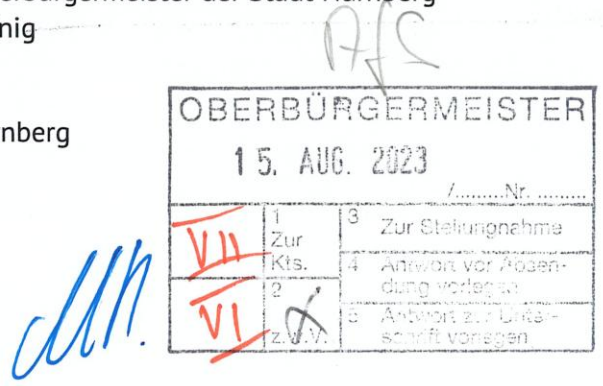
☐

Ö 1

FRAKTION B' 90/DIE GRÜNEN, RATHAUSPLATZ 2, 90403 NÜRNBERG

An den Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus

90403 Nürnberg



BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Stadtratsfraktion Nürnberg

Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Tel: (0911) 231-5091
gruene@stadt.nuernberg.de

Bus: Linie 36, 46, 47 (Rathaus)
U-Bahn: Linie 1 (Lorenzkirche)

Nürnberg, 15.08.2023

Besorgniserregender Rückgang bei Wohnungsbaugenehmigungen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

eine steigende Materialpreisentwicklung, immer höhere bauliche Anforderungen und gestiegene Zinsen haben im Wohnungsbau eine Stornierungswelle ausgelöst. Laut dem Statistischen Bundesamt ging die Zahl der Baugenehmigungen im Zeitraum Januar bis Mai 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 35,1 Prozent zurück. Bei Mehrfamilienhäusern sank die Zahl um 26,5 Prozent. Durch diese Entwicklung verschärft sich die Wohnungsknappheit weiter – auch in Nürnberg: Bauträger-Projekte stehen teilweise wegen Insolvenz still und auch die wbg hat bereits geplante Projekte deutlich verkleinert. Besonders mit Blick auf den Bereich der kostengünstigen Wohnungen ist diese Entwicklung besorgniserregend: Denn bei steigender Nachfrage fallen in Nürnberg gleichzeitig jedes Jahr hunderte Sozialwohnungen aus der Preisbindung.

Wir stellen deshalb zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden **Antrag**:

- Die Verwaltung berichtet über die zu erwartenden Auswirkungen der Stornierungswelle auf die Zahl der Sozialwohnungen in den nächsten Jahren.
- Die Verwaltung stellt außerdem Maßnahmen vor, um dem zu erwartenden Mangel an kostengünstigen Mietwohnungen entgegen zu wirken.

Mit freundlichen Grüßen

Cengiz Sahin
Stadtrat

Marc Schüller
stv. Fraktionsvorsitzender

Besorgniserregender Rückgang bei Wohnungsbaugenehmigungen
Antrag Bündnis 90/Die Grünen Stadtratsfraktion Nürnberg

Sachverhalt

1. Ausgangssituation

Situation auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt
Der Nürnberger Wohnungsmarkt ist stark angespannt. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt hat sich in Nürnberg bei anhaltendem Bevölkerungswachstum aufgrund der Zinssteigerungen, der hohen Energie- und Materialpreise sowie des Fachkräftemangels wie bundesweit seit 2023 spürbar verschärft. Die Folgen sind eine starke Zurückhaltung im freifinanzierten Neubau sowie Insolvenzen im Immobilienbereich.

Wohnraumförderung
Entgegen dem freifinanzierten Wohnungsbau gibt es im geförderten Wohnungsbau in Nürnberg aktuell keine Stornierungswelle. Im Gegenteil: Während in der Vergangenheit geförderter Mietwohnungsbau als Assetklasse wenig nachgefragt war, herrscht derzeit eine Hochphase des geförderten Wohnungsbaus bedingt durch die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die verbesserten Konditionen der Förderprogramme. Der geförderte Wohnungsbau macht durch die vergünstigte Finanzierung mitunter Neubauprojekte erst möglich und nimmt so die Rolle eines „Enablers“ bzw. „Ermöglichers“ ein. Das führt dazu, dass Investoren und Projektentwickler, die den geförderten Wohnungsbau bislang gemieden haben, derzeit mit langjährigen, gemeinwohlorientierten Partnern der Kommunen um die begrenzten Fördermittel konkurrieren.

Der Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat als eine der bayernweit 10 Bewilligungsstellen für die Wohnraumförderung verzeichnet daher eine deutlich gestiegene Nachfrage nach Fördermitteln. Limitierender Faktor sind nur die zur Verfügung stehenden Mittel. So musste aufgrund der hohen Nachfrage bereits im Jahr 2023 eine Förderung aufgeteilt werden, weitere Anträge auf Förderung wurden in die Jahre 2024 ff. verschoben. Das diesjährige Budget ist auf diese Weise allein infolge der Teilbewilligungen aus dem Vorjahr bereits mit rd. 30 Mio. Euro „belastet“, was einem Drittel des Förderbudgets von 2023 entspricht. Entsprechend weniger Mittel stehen für neu angemeldete Vorhaben zur Verfügung.

Für das Programmjahr 2024 hat die aktuelle Abfrage der lokalen Wohnungsbauakteure einen Förderbedarf von rd. 560 Mio. Euro für über 2.400 Wohneinheiten (2023: 92,7 Mio. Euro für 367 Wohneinheiten) ergeben.

Baugenehmigungen
Im Jahr 2023 wurden in Nürnberg Baugenehmigungen für insgesamt 2.549 Wohnungen erteilt. Im Vergleich zum Vorjahr stellt dies einen leichten Rückgang dar, liegt aber noch über dem Durchschnitt mit jährlich rund 2.360 genehmigten Wohnungen im Zeitraum 2012 bis 2023. Es bleibt abzuwarten, welche der Vorhaben tatsächlich auch fertiggestellt werden, denn seit 2019 hat die Zahl von genehmigten, aber nicht fertiggestellten Wohnungen deutlich zugenommen. Die Entwicklung dieser als „Bauüberhang“ bezeichneten Differenz wird in der Wohnungsmarktbeobachtung regelmäßig untersucht (vgl. z.B. https://www.nuernberg.de/imperia/md/wohnen/dokumente/wmb_2021.pdf).

Geförderter Wohnungsbestand
Insgesamt verfügt die Stadt Nürnberg derzeit über 17.307 geförderte Wohnungen, 1980 waren es noch 65.500 Wohnungen. Bis 2035 werden für weitere mindestens 3.760 Wohnungen (Erhebungsstand 2020) planmäßig die Bindungen auslaufen. Hinzukommen Bindungsausläufe aufgrund freiwilliger vorzeitiger Tilgung von Förderdarlehen, die nicht prognostizierbar sind. Gleichzeitig ist da-

von auszugehen, dass die Zahl der förderberechtigten Haushalte in den kommenden Jahren aufgrund der anhaltenden Inflation, der Altersarmut geburtenstarker Jahrgänge, des Zuzugs von Migranten etc. weiter ansteigen wird.

Mietpreisentwicklung
Eine direkte Auswirkung der deutschlandweiten Stornierungswelle im Wohnungsbau werden steigende Mieten in Städten mit angespannten Wohnungsmarkt sein. Es ist anzunehmen, dass das verfügbare Wohnungsangebot durch die Zurückhaltung im freifinanzierten Wohnungsbau infolge der Zins- und Baukostensteigerungen auch in Nürnberg zurückgeht und daher die Mietpreise steigen werden, zumal die Bevölkerungsentwicklung weiter positiv ist und damit zusätzlicher Wohnraumbedarf entsteht. Durch die aktuell deutliche Zurückhaltung beim Immobilienerwerb finden weniger Umzüge von Mietwohnungen in Wohneigentum statt. Das Angebot an freien Mietwohnungen geht aktuell auch deswegen zurück, was eine zusätzliche Mietpreissteigerung wahrscheinlich macht. Der neue Nürnberger Mietenspiegel 2024, in dem die Werte von in den letzten vier Jahren (bis September 2023) neu abgeschlossenen Mietverträgen oder neu vereinbarte Miethöhen einfließen, erscheint im August 2024.

2. Maßnahmen für mehr bezahlbaren Mietwohnungsbau

Handlungsprogramm Wohnen
Das Handlungsprogramm Wohnen aus dem Jahr 2016 umfasst 32 wohnungspolitische Maßnahmen. Die Evaluierung des Handlungsprogramms Wohnen[1] der Jahre 2016 bis 2020 hat gezeigt, dass die zweigleisige Strategie erfolgreich und sinnvoll war bzw. ist, einerseits durch Maßnahmen, wie z.B. das Sonderprogramm Wohnen kurzfristig Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig durch Optimierung verwaltungsinterner Abläufe die Weichen für eine längerfristige Steigerung des Wohnungsbaus zu stellen. Durch das Sonderprogramm Wohnen, die konsequente Umsetzung der Quotenregelung sowie die Verbesserung der Förderung ist die Zahl der geförderten Wohnungen in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Dennoch besteht vor dem Hintergrund der aktuellen und prognostizierten Rahmenbedingungen auch künftig dringender Bedarf an Wohnungsneubau, um einer weiteren Anspannung des Wohnungsmarktes, der verstärkten Umlandwanderung junger Familien sowie den zunehmenden Versorgungsproblemen von Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen zu begegnen.

Maßnahmen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen
Im September 2023 fanden Gespräche des Oberbürgermeisters, der Wirtschafts- und Wissenschaftsreferentin sowie des Baureferenten mit Projektentwicklern sowie gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen zur Lage auf dem Nürnberger Immobilienmarkt statt. Auf die Frage, welche Art von Unterstützung sich die Wohnungsbauakteure von der Stadt bzw. der öffentlichen Hand vorstellen können, wurde insbesondere der Wunsch nach Beschleunigung von B-Planverfahren, mehr Baurecht („höher bauen“) sowie Reduzierung von Auflagen, Vorgaben und Standards geäussert. Allen Anregungen gemeinsam war der Aspekt der Kostenersparnis und Ertragsteigerung.

Ein Großteil der Maßnahmen, die den Wohnungsbau grundlegend stärken könnten, wird allerdings auf Bundes- und Länderebene zu treffen sein. Die Bundesregierung hat am 25. September 2023 ein Maßnahmenpaket[2] für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft vorgestellt, darunter eine Erhöhung der Programmittel für den sozialen Wohnungsbau. Im November 2023 haben sich Bund und Länder zudem auf den „Pakt für Planungs- und Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung“ verständigt. Brachliegende Flächen sollen rascher genutzt, Baulücken geschlossen werden und es soll höher gebaut werden. Des Weiteren wurden bauordnungsrechtliche Erleichterungen von Umbau und Weiterbau im Bestand angekündigt.

[1] vgl. Sitzung des Stadtrats am 23.06.2021: Strategie Wohnen 2030: Zwischenbericht. https://online-service2.nuernberg.de/buergerinfo/vo0050.asp?__kvonr=23866
[2] vgl. https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/pm-kurzmeldung/massnahmenpaket_bezahlbarer_wohnraum.pdf?__blob=publicationFile&v=4

Die Initiativen von Bund und Ländern bieten eine gute Grundlage, um auf kommunaler Ebene wirksame Maßnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum umzusetzen. Es wird wesentlich sein, die gegebenen Instrumente im lokalen Kontext proaktiv anzuwenden, um die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wie erforderlich zu verbessern. Angesichts der begrenzten Finanzausstattung und Flächenverfügbarkeit reicht es jedoch nicht aus, allein durch Neubau für ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu sorgen.

Nürnberg hat bereits 2019 mit dem Zweckentfremdungsverbot einen weiteren Schwerpunkt in der Wohnungspolitik gesetzt, um neben dem Neubau von geförderten Wohnungen auch das Potential für mehr bezahlbarem Wohnraum zu nutzen, das in der Rückgewinnung von umgenutzten oder leerstehenden Wohnungsbestand liegt. Seit Inkrafttreten der Satzung konnte die satzungswidrige Nutzung von 264 Wohneinheiten verhindert beziehungsweise beendet werden. Dies entspricht einer Wohnfläche von rund 14.000 Quadratmetern, die als Wohnungsbestand und damit auf flächen- und ressourcenschonende Weise, zur Deckung der großen Nachfrage beiträgt. Die Herstellungskosten für geförderte Mietwohnungen dieser Fläche betragen im Vergleich dazu knapp 63 Millionen Euro. Der Stadtrat hat im Sommer 2023 (Beschluss vom 19.07.2023) beschlossen, die Satzung um weitere fünf Jahre zu verlängern.

3. Fazit

Die Ausweitung des Neubaus geförderter Wohnungen ist eine sinnvolle Reaktion auf die aktuelle Krisensituation im Wohnungsbau. Aufgrund der begrenzten Fördermittel ist sie trotz starker Nachfrage der Marktakteure derzeit allerdings nur beschränkt wirksam. Dabei sind der Ausbau und die Verstetigung der Fördermittel in der aktuellen Situation von größter Bedeutung, denn sie schaffen die nötige Kontinuität und Vertrauen in die Wohnungspolitik. Die momentane Attraktivität des geförderten Wohnungsbaus sollte so weit wie möglich genutzt werden, um das Neubaudefizit der vergangenen Jahre auszugleichen. Die Wohnraumförderung ist zudem als Konjunkturprogramm für die Bauwirtschaft dringend erforderlich, um die Auftragseinbrüche im freifinanzierten Bereich abzufedern. Sind die Kapazitäten dort einmal abgebaut, wird das jetzige Niveau nur unter deutlichem Mehraufwand, nur mehr in Teilen und nach Jahren wieder erreicht werden können. Stehen die Fördermittel nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung, wirkt sich das auch auf die Realisierung von Vorhaben negativ aus, die derzeit erst in Verbindung mit dem geförderten Wohnungsbau rentabel werden und für Quartiersentwicklung, Stadtreparatur und damit die gesamtstädtische Entwicklung von erheblicher Relevanz sind. Das Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat setzt sich daher für eine entsprechende über das bisherige Maß hinausgehende Mittelausstattung der Bewilligungsstelle für den geförderten Wohnungsbau beim Stab Wohnen ein und steht mit dem Fördergeber in Kontakt.

Berichtsvorlage
Ref.VII/006/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	11.07.2024	öffentlich	Bericht

Betreff:
Wohnungsmarktbeobachtung 2023

Bericht:

Die Wohnungsmarktbeobachtung 2023, die vom Institut Quaestio- Forschung & Beratung GmbH in Zusammenarbeit mit einer referatsübergreifenden Arbeitsgruppe unter der Federführung von Ref. VII/SW erarbeitet wurde, erscheint heuer zum fünften Mal. Der Bericht stellt eine fundierte Datenbasis für die städtische Wohnungspolitik und für die Akteure auf dem Wohnungsmarkt eine objektive Planungsgrundlage dar. Durch die kontinuierliche Fortschreibung der Wohnungsmarktbeobachtung können Entwicklungen und Trends auf dem Wohnungsmarkt frühzeitig identifiziert und entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden.

Aufgrund der aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen wurde die Wirtschaftlichkeit im geförderten und im freifinanzierten Wohnungsbau in der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 untersucht. Das Kapitel zu den Quartieren wurde inhaltlich überarbeitet und stellt nun zusätzliche kleinräumige Daten zur Verfügung. Der Wohnungsbestand ist neu als eigenes Kapitel eingeführt. Das Schwerpunktthema widmet sich in dieser Ausgabe dem Segment des genossenschaftlichen Wohnens.

Herr Colin Beyer vom Institut Quaestio - Forschung und Beratung stellt die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 in der Sitzung 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 zwar grundsätzlich alle gesellschaftlichen Gruppierungen, mit der Vorlage werden jedoch keine spezifischen Prozesse angestoßen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Wohnungsmarktbeobachtung 2023

Sachverhalt

1. Aufgabenstellung und Vorgehen

Die alle zwei Jahre erscheinende Wohnungsmarktbeobachtung ist als eine der Maßnahmen des am 28.04.2016 vom Stadtplanungsausschuss beschlossenen Konzepts „Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“ das zentrale Instrument, um die wohnungspolitischen Leitziele der Stadt zu evaluieren:

- Nürnberg will als attraktive Großstadt weiter wachsen - mehr Wohnungen für Nürnberg;
- Bezahlbares Wohnen - zielgruppenorientierte Angebotsverbesserung und -sicherung;
- Attraktives und innovatives Wohnungsangebot - Schaffung neuer Qualitäten;
- Stärkung der Quartiere als Wohnstandorte;
- Mehr Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren.

Die Wohnungsmarktbeobachtung 2023 enthält Daten zum 31.12.2022. Mit der Erstellung der Wohnungsmarktbeobachtung wurde erneut Institut Quaestio – Forschung & Beratung GmbH beauftragt. Der Bericht wurde im Laufe der letzten beiden Jahre unter der Federführung des Stab Wohnens im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat erstellt und durch eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe (AG WMB) begleitet. Er erscheint seit 2016 zum fünften Mal. Die AG setzt sich aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von Ref. VII/Stab Wohnen, Ref. VI, BgA/Stadtentwicklung, des Amts für Stadtforschung und Statistik, des Amts für Existenzsicherung und soziale Integration- Sozialamt, des Stadtplanungsamts und des Amts für Geoinformation und Bodenordnung zusammen.

Die fünfte Berichtsausgabe setzt die Untersuchungen der bisher erschienenen Berichte fort und bietet durch die dadurch entstehenden Zeitreihen einen guten Überblick über die Entwicklungen auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt. Aufgrund der aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen wurden in der diesjährigen Ausgabe Wirtschaftlichkeitsberechnungen für den geförderten und freifinanzierten Wohnungsbau gegenübergestellt. Der Wohnungsbestand wurde neu als eigenes Kapitel eingeführt. Das Kapitel zu den Quartieren wurde überarbeitet, durch die differenzierte Betrachtung auf der Ebene der 87 statistischen Bezirke können kleinräumige Aussagen getroffen werden. Das Schwerpunktthema widmet sich in dieser Ausgabe dem Segment des genossenschaftlichen Wohnens. Das Wohnungsmarktbarometer, mit der Befragung lokaler Akteure des Wohnungsmarktes bietet ein aktuelles Meinungsbild.

Herr Colin Beyer vom Institut Quaestio - Forschung und Beratung stellt die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 in der Sitzung vor. Sie sind im Folgenden zusammengefasst. Die Details und Einzelauswertungen sind dem vorliegenden Bericht „Wohnungsmarktbeobachtung 2023“ zu entnehmen.

1.1 Themenbereich: Mehr Wohnungen für Nürnberg

Der Nürnberger Wohnungsmarkt bleibt weiterhin angespannt. Durch den russischen Angriffskrieg in der Ukraine kam es seit 2022 zu einem deutlichen Bevölkerungszuwachs. Gleichzeitig zeigt die Auswertung der Umlandwanderungen, dass insbesondere junge Familien aus Nürnberg abwandern. Das bestehende bzw. verfügbare Wohnraumangebot kann die Wünsche dieser Nachfragegruppe offenbar nicht adäquat befriedigen. In den Jahren 2021/2022 lag die Neubautätigkeit mit durchschnittlich 1.673 Wohnungen fast 300 Wohneinheiten über dem langjährigen Mittel der letzten fünf Jahre. Das seit 2016 bestehende Ziel, jährlich 2.000 zusätzliche Wohnungen zu schaffen, besteht fort.

Vor einigen Jahren war die Verfügbarkeit von potenziellen Bauflächen im Stadtgebiet noch eine der größten Herausforderungen. Mittlerweile stehen für den kurz- bis mittelfristig notwendigen Neubaubedarf bis zum Jahr 2032 rein rechnerisch die nötigen Flächenpotenziale zwar zur Verfügung. Das bedeutet aber nicht, dass bei den vielfältigen Maßnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum nachgelassen werden kann: Zum einen ist es notwendig, frühzeitig und kontinuierlich neue Flächenpotenziale über das Jahr 2032 hinaus zu entwickeln. Zum anderen handelt es sich bei den „Potenzialflächen" um unverbindliche Meldungen von zum großen Teil bislang geplanten Neubauten (sog. „Neubauannahmen"), von denen zumindest ein Teil der Flächen ohne günstigen Planungsverlauf und weiteres Engagement Wohnbaupotential ohne Fertigstellung bleiben wird. Einer Realisierung der Flächenpotenziale können beispielsweise geänderte Pläne der Initiatoren, Bürgerinitiativen, rechtliche Erschwernisse, Verfügbarkeit der Flächen sowie (aktuell) auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die erforderlichen Investitionen in den Wohnungsbau deutlich im Wege stehen.

Die wirtschaftlichen Herausforderungen verdeutlichen, dass es nicht sinnvoll ist, alleine auf den Wohnungsneubau zu setzen. Zusätzlich zu den Anstrengungen im Neubau braucht es einen stärkeren Fokus auf die Mobilisierung von Wohnraumreserven im Bestand. Der Wohnungsbestand wurde deshalb in der WMB 2023 neu als eigenes Kapitel eingeführt. Mit über zwei Dritteln wurde der Großteil des Nürnberger Wohnungsbestands zwischen 1949 und 2004 errichtet. Die Mehrheit der Wohnungen in Nürnberg hat drei bis vier Zimmer, knapp ein Viertel der Wohnungen weist fünf oder mehr Zimmer auf. Wohnungen mit ein bis zwei Räumen machen, wie auch in anderen Vergleichsstädten, den kleinsten Anteil aus, weisen in Nürnberg aber zuletzt einen Zuwachs auf. In Nürnberg stehen über 4.000 Wohnungen leer. Die Zahl mag zwar zunächst hoch erscheinen, allerdings ist eine Leerstandsquote von 1,4 % als deutlich zu gering zu bewerten (2020: 1,8 %). So bedarf es beispielsweise temporärer Leerstände, um etwa energetische Sanierungen vorzunehmen.

1.2 Themenbereich: Bezahlbares Wohnen

Die Preise am Nürnberger Wohnungsmarkt sind auch 2021 und 2022 weiter gestiegen, wobei ab ca. Mitte 2022 eine Marktreaktion in Form sinkender Kaufpreise in Teilsegmenten zu erkennen ist. Die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen betragen nunmehr rund das Dreifache der Preise von 2008. Nach einer Phase der Stagnation 2018 bis 2020 sind die Preise für Bauland zur mehrgeschossigen Bebauung in den Jahren 2021 und 2022 wieder deutlich gestiegen und sind mehr als fünfmal so hoch wie 2008. Die Preise für neugebaute Eigentumswohnungen stiegen von 2020 auf 2021 ebenfalls sehr sprunghaft, im Jahr 2022 stagnieren die Preise wieder und bewegen sich auf einem Niveau von rund 6.000 €/m². Der im Neubausegment festgestellte, gebremste Preisanstieg zeigt sich für die Bestandswohnungen nicht. Der Medianpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung hat sich in den letzten zehn Jahren von 1.660 €/m² auf 3.760 €/m² in 2022 mehr als verdoppelt.

Auch auf dem Nürnberger Mietwohnungsmarkt kam es in den vergangenen Jahren zu Preissteigerungen. Für Haushalte, die auf niedrige Mietkosten angewiesen sind, nimmt das Angebot an Wohnungen kontinuierlich ab. Die durchschnittliche Nettokaltmiete für eine neu errichtete Wohnung lag 2022 bei einem Quadratmeterpreis von 14,00 € und ist damit innerhalb von zehn Jahren um 4,00 € gestiegen. Im Vergleich der unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmente seit 2012 wird der deutlich stärkere Preisanstieg für Wohneigentum gegenüber den Mietpreisen sichtbar. Dies gilt insbesondere für die Bestandsimmobilien, die in dem Zeitraum um 143 % (Eigentumswohnungen) im Preis gestiegen sind.

Die Bezahlbarkeit des Wohnens hat sich für die betrachteten Modellhaushalte im Betrachtungszeitraum gegenüber der letzten Wohnungsmarktbeobachtung 2021 verschlechtert. Die Einkommensentwicklung konnte mit der Entwicklung der Wohnkosten nicht Schritt halten. 2022 lag dies insbesondere an hohen Wohnnebenkosten. Die Zinsentwicklung hat zudem den Eigentumserwerb für weite Teile der Einkommensgruppen unmöglich gemacht.

Die schwierige Situation im Wohnungsneubau, von der auch Nürnberger Wohnungsbauvorhaben nicht verschont geblieben sind, wurden in der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 zum Anlass genommen aufzuzeigen, wie sich Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf die Umsetzbarkeit von Wohnungsbau (gefördert und freifinanziert) auswirken. Lagen die Baukosten 2020 noch bei knapp 3.000 €/m², waren es zwei Jahre später fast 1.000 €/m² mehr. Gleichzeitig stieg der Zinssatz für eine freie Baufinanzierung von 1,2 % auf 3,5 %. Zwar stiegen auch die Mieten für ungebundene Neubauwohnungen in diesem Zeitraum nochmals an, doch kann dies die entstehenden Mehrkosten nicht annähernd kompensieren. Die unter diesen Bedingungen bei einem Betrachtungszeitraum von 25 Jahren zu erwirtschaftende Eigenkapitalrendite sinkt von 6,9 % auf - 1,0 %. Auch im geförderten Wohnungsneubau sind die Auswirkungen der veränderten Rahmenbedingungen spürbar. Allerdings kann hier auf die deutlich vergünstigten Darlehenskonditionen zurückgegriffen werden. Im Ergebnis führt der Fördermechanismus dazu, dass auch 2022 mit 1,7 % zwar eine im Vergleich zu 2020 eine deutlich geringere, aber weiterhin positive Eigenkapitalrendite erwirtschaftet werden kann.

Zum 31.12.2022 gab es in Nürnberg 17.194 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen. Seit der letzten Wohnungsmarktbeobachtung ist die Zahl abermals um etwa 5 % zurückgegangen. Auch für die kommenden Jahre zeichnet sich ab, dass deutlich mehr Wohnungen aus der Bindung fallen als neue hinzukommen. Bis 2040 wird für mindestens über 4.300 weitere Wohnungen die Bindung auslaufen. Um den Bestand im geförderten Wohnungsbau trotz auslaufender Belegungsbindungen auf einem stabilen Niveau zu halten, sind auch zukünftig hohe Fertigstellungszahlen erforderlich.

1.3 Themenbereich: Quartiere als Wohnstandorte stärken

Das Kapitel wurde umfangreich überarbeitet und bietet nun weitere Informationen auf Ebene der statistischen Bezirke, u.a. zur Altersstruktur, zur Fortzugsintensität, zum Wohnungsbestand, zu den Baualtersklassen, zum Bestand der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen und deren Auslauf sowie zu den Angebotsmieten. Die quartiersbezogenen Auswertungen machen deutlich, dass es auch innerhalb der Quartierstypen große Unterschiede zwischen den einzelnen statistischen Bezirken gibt. Eine besonders große Dynamik ist in den Innenstadtquartieren und den Mehrfamilienhausquartieren am Innenstadtrand zu beobachten. Besonders auffällig sind dort die teilweise hohen Wegzugsraten von Bewohnern im Alter der Familiengründung bzw. der ihnen zuzuordnenden jungen Kindern unter 6 Jahren. Dies ist ein deutlicher Hinweis auf einen Mangel an geeigneten Wohnungsangeboten für diese Haushalte, der u.a. in einem weniger familienfreundlichen Wohnumfeld, ungeeigneten Wohnungsgrößen und/oder zu hohen Quadratmeterpreisen für den benötigten Wohnraum begründet sein kann. Vor dem Hintergrund, dass es erklärtes Ziel ist, Familien im Stadtgebiet zu halten, bedarf es daher mehr attraktiver und innovativer Wohnungsangebote mit familientauglichen Grundrissen. So kann den entsprechenden Haushalten ermöglicht werden, das angestammte Quartier und gewohnte soziale Umfeld nicht verlassen zu müssen.

Auch hinsichtlich der Preisdynamik bei Angebotsmieten von Bestandswohnungen gibt es große Unterschiede zwischen den Quartieren innerhalb gleicher Bau- und Lagetypen. Bei den Innenstadtquartieren finden sich beispielsweise besonders hohe Mieten in den nördlich und östlich an die historische Altstadt angrenzenden Bezirken, wobei die Dynamik der Preisentwicklung innerhalb der letzten Jahre andernorts teilweise höher war. So gab es zwar in den teuersten Innenstadtquartieren seit dem letzten Betrachtungszeitraum (2019/20) nochmals hohe Preissteigerungen (z. B. in St. Sebald, Uhlandstraße, St. Johannis, Maxfeld und Pirckheimerstraße), die höchsten Mietpreissteigerungen zwischen 2012/13 und 2021/22 weisen jedoch die statistischen Bezirke Gugelstraße, Steinbühl, St. Leonhard und Sündersbühl auf. Ein Grund für diese abweichende Entwicklung liegt im unterschiedlichen Mietausgangsniveau der Quartiere.

In den Innenstadtquartieren befanden sich 2022 über 4.700 geförderte Wohnungen. Bis 2030 laufen für 20 % dieser Wohnungen die Bindungsfristen aus, bis 2040 für weitere 20 %. In den Großwohnsiedlungen befinden sich über 4.600 geförderte Wohnungen. Die auslaufenden Bindungen sind im Blick zu behalten, um mit geeigneten Maßnahmen frühzeitig gegenzusteuern. Damit sollte eine abrupte Erhöhung von Mieten in großer Zahl vermieden werden.

1.4 Schwerpunktthema: Genossenschaftliches Wohnen in Nürnberg

Das Kapitel ermöglicht eine erste Einordnung zum Status quo des genossenschaftlichen Bauens und Wohnens in Nürnberg. Der Beitrag der Genossenschaften zum Wohnungsneubau ist bislang aus verschiedenen Gründen gering. Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes stellt sich die Frage, wie der Wohnungsneubau durch Wohnungsbaugenossenschaften – sei es durch die bestandshaltenden Genossenschaften oder Neugründungen – erhöht werden kann. Die Stärkung von neuen Genossenschaften sowie von Baugemeinschaften könnte einen Ansatz darstellen, die Abwanderung von Familien ins Nürnberger Umland zu verringern. Auf diesem Weg könnten die jeweiligen Präferenzen im Rahmen partizipativer Planung individuell eingebracht werden. Die dargelegten Beispiele aus anderen deutschen Großstädten zeigen, dass eine Stärkung dieses Segments allerdings mit erheblichen finanziellen und kapazitiven Anstrengungen der Verwaltung verbunden ist.

Eine weitere Möglichkeit zur Stärkung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus ist die Bereitstellung von Wohnungen durch den Arbeitgeber. Das Heben entsprechender Potenziale könnte vor dem Hintergrund der überdurchschnittlich starken Wirtschaftskraft in Nürnberg ein vielversprechender Ansatz sein, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und die lokale Wirtschaft im Wettbewerb um Arbeitskräfte zu stärken.

Die Stadt Nürnberg wird künftig verstärkt den Dialog mit den Wohnungsbaugenossenschaften suchen. Der Dialog bietet die notwendige Entscheidungsgrundlage, ob und wie der Einsatz zusätzlicher Ressourcen zur Erhöhung des genossenschaftlichen Engagements einen effektiven Beitrag für mehr bezahlbaren Wohnraum leisten kann.

1.5 Themenbereich: Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren – Das Wohnungsmarktbarometer

Das Wohnungsmarktbarometer bezieht sich auf die Einschätzungen zum Wohnungsmarkt Stand Januar 2024. Knapp 90 % der befragten Marktakteure stuft den Nürnberger Wohnungsmarkt als angespannt oder als sehr angespannt ein. Über 70 % der Experten glauben, dass sich der Wohnungsmarkt in den nächsten vier Jahren anspannen oder sogar sehr anspannen wird. 97 % der Teilnehmer sind der Meinung, dass sich aktuell die Kapitalmarktbedingungen besonders negativ auf das Investitionsklima auswirken (versus 12 % 2021) sowie die derzeitige Konjunkturlage (85 % versus 16 % 2021). Die hohen Baukosten sorgen für konstant hohe Zustimmungsraten (91 %). Vor dem Hintergrund der veränderten Marktbedingungen wurden die teilnehmenden Investoren/Bauträger erstmals gefragt, ob geplante Bauvorhaben 2023 verschoben oder gestoppt worden sind. Knapp zwei Drittel der 45 antwortenden Teilnehmer haben Projekte verschoben, geben aber an, diese zukünftig weiterzuverfolgen. Acht Akteure geben an, Bauvorhaben komplett gestoppt zu haben und diese auch in Zukunft nicht weiterzuverfolgen. Ebenso viele Befragte geben an, kein(e) Bauvorhaben gestoppt zu haben. Primäre Gründe für die Baustopps bzw. -verschiebungen waren insbesondere Zinssteigerungen (71 %), gestiegene Baukosten (68 %) und der Umstand, dass die Verkaufs- bzw. Vermietungspreise nicht mehr darstellbar sind (67 %). Die drei größten Probleme am Nürnberger Wohnungsmarkt sind aus Sicht der Befragten die hohen Bau- und Modernisierungskosten (91 %), zu wenig geförderte/ bezahlbare Wohnungen/ Häuser (82 %) und steigende Energiekosten (80 %). Die mangelnde Verfügbarkeit von Bauland ist um mehrere Plätze nach unten gerutscht (59 % versus 95 % in 2021).

NÜRNBERG

Ö 2

Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat
Stab Wohnen

Wohnungsmarktbeobachtung 2023



Herausgeber:

Stadt Nürnberg
Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat
Stab Wohnen
Marienstraße 6
90402 Nürnberg

E-Mail: stab.wohnen@stadt.nuernberg.de

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

Redaktion und Gestaltung:

Quaestio - Forschung & Beratung GmbH: Colin Beyer, Pablo Luneau, Felix Arnold
Stab Wohnen: Britta Walther, Andrea Patla

Wissenschaftliche Bearbeitung:

Quaestio - Forschung & Beratung GmbH: Colin Beyer, Pablo Luneau, Felix Arnold

Mitarbeit in der AG Wohnungsmarktbeobachtung:

Stab Wohnen: Britta Walther, Andrea Patla
Amt für Existenzsicherung und soziale Integration: Alexandra Frank-Schinke
Amt für Geoinformation und Bodenordnung: Richard Pfaller
Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth: Thomas Nirschl
Planungs- und Baureferat: Benjamin Novotny
Stab Stadtentwicklung: Julia Rauh
Stadtplanungsamt: Julia Roggenkamp
Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat: Axel Eisele

Bildnachweis:

Titelseite: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2016
Vorwort: © Peter Spängler / Dr. Andrea Heilmaier

Herstellung:

Safner Druck und Verlags GmbH
Juni 2024
Auflage: 250
gedruckt auf PEFC-zertifiziertem Papier

WIRTSCHAFTS- UND WISSENSCHAFTSREFERAT
Stab Wohnen

Wohnungsmarktbeobachtung 2023

Datenstand: 31.12.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,



in einer Zeit, in der die Dynamik des Wohnungsmarktes ständigen Veränderungen unterworfen ist, ist seine kontinuierliche und umfassende Beobachtung unerlässlich. Mit der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 veröffentlichen wir nun bereits die fünfte Betrachtung der aktuellen Entwicklungen seit der Erstausgabe im Jahr 2016. Der Bericht liefert eine fundierte Datenbasis für die städtische Wohnungspolitik und für die Akteure auf dem Wohnungsmarkt eine objektive Planungsgrundlage.

Der Nürnberger Wohnungsmarkt bleibt weiterhin angespannt. Durch den russischen Angriffskrieg in der Ukraine kam es seit 2022 zu einem deutlichen Bevölkerungszuwachs. Der Anstieg der Immobilien- und Mietpreise der letzten Jahre setzte sich auch in den Jahren 2021 und 2022 fort. Zusätzlich deuteten sich zur Jahresmitte 2022 neue Herausforderungen an: Materialknappheit, die Verteuerung von Energie- und Baupreisen sowie Zinssteigerungen belasten die Immobilienbranche erheblich. Dies zeigt sich auch im Wohnungsmarktbarometer: Knapp zwei Drittel der befragten Investoren haben geplante Bauvorhaben verschoben oder gestoppt. Fast 90 % der Befragten sehen die aktuelle Wohnungsmarktlage als angespannt oder sehr angespannt an.

Eine wichtige Erkenntnis aus dem aktuellen Bericht ist, dass der Neubaubedarf von 2.000 Wohneinheiten p.a. bis zum Jahr 2032 auf vorhandenen Wohnbauflächenpotenzialen grundsätzlich realisiert werden könnte. Vor einigen Jahren war die Verfügbarkeit von Flächenpotenzialen dagegen noch eine der größten Herausforderungen. Das bedeutet aber nicht, dass damit in den Anstrengungen für mehr bezahlbaren Wohnraum im Nürnberger Stadtgebiet nachgelassen werden darf: Zum einen ist es notwendig, frühzeitig und kontinuierlich neue Flächenpotenziale über das Jahr 2032 hinaus zu entwickeln. Zum anderen sind die reinen Flächenpotenziale natürlich noch keine Fertigstellungen. Aktuell ist zu beobachten, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen maßgeblich entscheidend sind, ob erforderliche Neubaubedarfe realisiert werden können.

Um den aktuellen Entwicklungen und wohnungspolitischen Herausforderungen gerecht zu werden, entwickeln wir die im zweijährigen Rhythmus erscheinende Wohnungsmarktbeobachtung mit jeder Ausgabe weiter. Aus gegebenem Anlass sind in der aktuellen Ausgabe Wirtschaftlichkeitsberechnungen für den geförderten und freifinanzierten Wohnungsbau gegenübergestellt. Der Wohnungsbestand wurde neu als eigenes Kapitel eingeführt. Das Schwerpunktthema widmet sich in dieser Ausgabe dem Segment des genossenschaftlichen Wohnens.

Mein Dank für die erfolgreiche Zusammenarbeit bei der Erstellung der Wohnungsmarktbeobachtung gilt dem Büro Quaestio - Forschung & Beratung GmbH, der N-ERGIE, dem VdW Bayern sowie allen beteiligten Dienststellen der Stadt Nürnberg.

Ihre



Wirtschafts- und Wissenschaftsreferentin
Berufsmäßige Stadträtin

Inhaltsverzeichnis

1 Der Wohnungsmarkt auf einen Blick ... 1
2 Wohnungsmarktbeobachtung in Nürnberg ... 2
3 Themenbereich: Mehr Wohnungen für Nürnberg ... 6
3.1 Wohnungsnachfrage ... 6
3.1.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ... 6
3.1.2 Wohnraumbedarf ... 10
3.2 Wohnungsbestand ... 11
3.2.1 Struktur des Wohnungsbestands ... 11
3.2.2 Barrierefreies Wohnen ... 16
3.2.3 Wohnungsleerstand ... 19
3.3 Wohnungsneubau ... 21
3.3.1 Aktuelle Wohnungsbautätigkeit ... 21
3.3.2 Wohnbauflächenpotenziale ... 28
3.4 Zwischenfazit: Mehr Wohnungen für Nürnberg ... 31
4 Themenbereich: Bezahlbares Wohnen ... 32
4.1 Preisentwicklung auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt ... 32
4.2 Wohnkostenbelastung für mittlere und untere Einkommen ... 40
4.3 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbestand ... 45
4.4 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen für bezahlbaren Wohnungsbau ... 47
4.5 Zwischenfazit: Bezahlbares Wohnen ... 49
5 Themenbereich: Quartiere als Wohnstandorte stärken ... 50
5.1 Innenstadtquartiere ... 52
5.2 Mehrfamilienhausquartiere am Innenstadtrand ... 58
5.3 Einfamilienhausquartiere ... 62
5.4 Großwohnsiedlungen ... 66
5.5 Zwischenfazit: Quartiere als Wohnstandort stärken ... 68
6 Schwerpunktthema: Genossenschaftliches Wohnen in Nürnberg ... 70
6.1 Nürnbergs Wohnungsbaugenossenschaften ... 71
6.2 Neue Genossenschaften im Kontext gemeinschaftlichen Bauens ... 72
6.3 (K)ein neuer Ansatz: Mitarbeiterwohnen als Beitrag zum bezahlbaren Wohnen ... 75
6.4 Zwischenfazit: Genossenschaftliches Wohnen in Nürnberg ... 76
7 Themenbereich: Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren - Das Wohnungsmarktbarometer ... 78
Anhang ... 83

1 Der Wohnungsmarkt auf einen Blick

Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts	2020	2021	2022	Trend (Vorjahr)
Bevölkerung mit Hauptwohnung	532.331	530.222	541.103	↗
Zahl der Haushalte	284.364	282.892	288.413	↗
Wanderungssaldo	-3.056	-2.368	+11.353	↑
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	309.094	312.129	318.346	↗
Pendlersaldo	+87.926	+87.360	+88.672	↗
Arbeitslosenquote	6,3%	6,1%	5,4%	↘
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII	49.939	48.270	52.768	↗
Wohnungssuchende Haushalte am Jahresende	6.543	6.316	6.855	↗

Wohnungsangebot	2020	2021	2022	Trend (Vorjahr)
Wohnungsmarktrelevanter Wohnungsbestand[1)]	295.075	295.852	296.895	↗
davon belegungsgebundene Wohnungen	17.921	17.306	17.194	↘
Baufertigstellungen (Neubau)[1)]	1.502	1.752	1.594	↘
davon geförderte Mietwohnungen	454	395	352	↘
Baugenehmigungen (Neubau)[1)]	2.579	2.032	3.072	↑

Immobilienpreise und Mieten		2020	2021	2022	Trend (Vorjahr)
Mieten laut Mietenspiegel[2)]		8,54 €/m²	8,54 €/m²	9,18 €/m²	↗
Angebotsmieten[3)]	im Bestand	10,00 €/m²	10,19 €/m²	10,60 €/m²	↗
	im Neubau	12,64 €/m²	12,93 €/m²	14,00 €/m²	↗
Kaufpreise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften[4)]	im Bestand	465.000 €	530.000 €	580.000 €	↗
Kaufpreise für Eigentumswohnungen[4)]	im Bestand	3.120 €/m²	3.540 €/m²	3.760 €/m²	↗
	im Neubau	5.170 €/m²	6.030 €/m²	6.010 €/m²	→

1) Wohnungen inkl. Wohnheime in wohnungsmarktrelevanten Wohn- und Nichtwohngebäuden
2) Der Mietenspiegel wird im zweijährigen Rhythmus erhoben. Der Wert für das Jahr 2021 wurde entsprechend bereits für das Jahr 2020 erhoben.
3) Median der Nettokaltmieten
4) Median der Orientierungswerte/Vergleichsfaktoren im Nürnberger Grundstücksmarktbericht, zur besseren Lesbarkeit wird im gesamten Bericht der Begriff "Kaufpreise" verwendet

Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Bayern-Labo; Value AG; Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

2 Wohnungsmarktbeobachtung in Nürnberg

Mit der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 erscheint zum **fünften Mal** seit der Wohnungsmarktbeobachtung 2016 eine umfassende Betrachtung der aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt durch die Stadt Nürnberg. Die langjährige Fortschreibung der verwendeten Indikatoren erlaubt es immer besser, diese Entwicklungen einzuordnen, zu bewerten und daraus geeignete Schlüsse für die Nürnberger Wohnungspolitik zu ziehen. Dabei hat sich die Wohnungsmarktbeobachtung Nürnberg von Anfang an nicht als einfache Sammlung von wohnungsmarktrelevanten Daten verstanden, sondern möchte diese in Zusammenhang mit den wohnungspolitischen Zielen der Stadt Nürnberg stellen. Diese Leitziele wurden 2016 grundlegend in dem Handlungsprogramm Wohnen durch den Stadtplanungsausschuss des Stadtrats festgelegt:

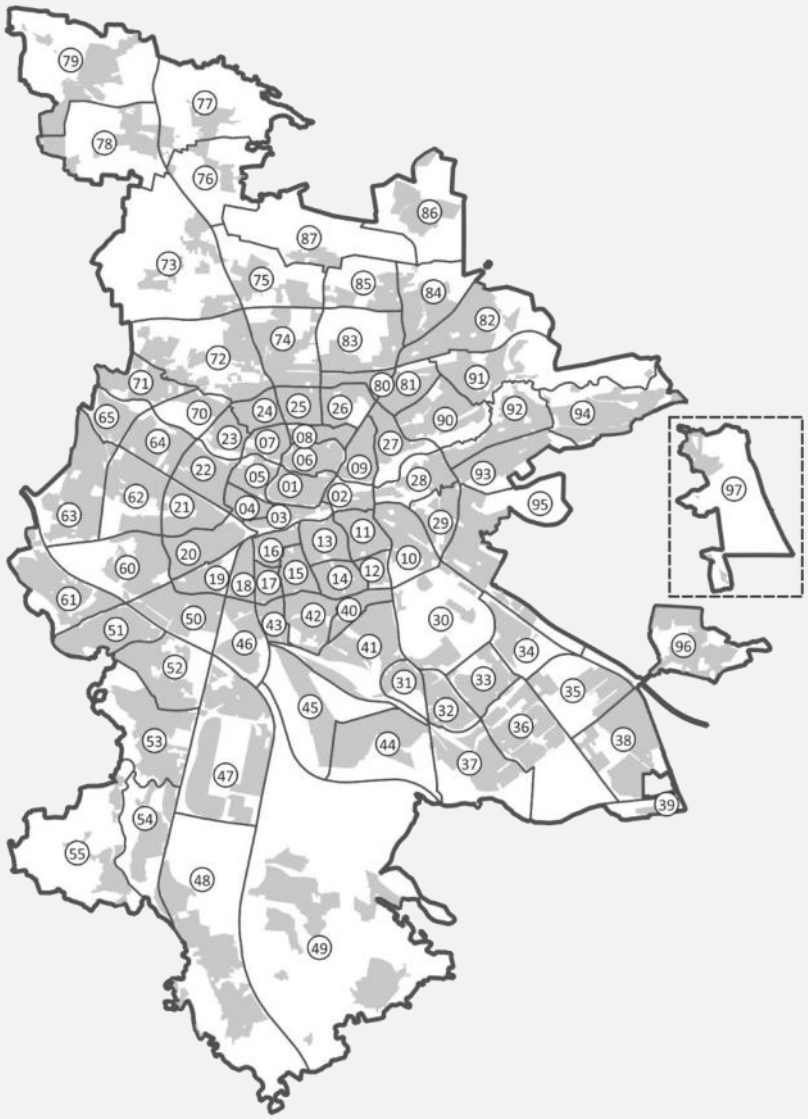
- Nürnberg will als attraktive Großstadt weiter wachsen – mehr Wohnungen für Nürnberg
- Bezahlbares Wohnen – zielgruppenorientierte Angebotsverbesserung und -sicherung
- Attraktives und innovatives Wohnungsangebot – Schaffung neuer Qualitäten
- Stärkung der Quartiere als Wohnstandorte
- Mehr Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren

Mit der Wohnungsmarktbeobachtung steht der Stadt Nürnberg ein inzwischen etabliertes Instrument zur Verfügung, das den Umsetzungsstand dieser Leitziele im Blick behält und als Diskussionsgrundlage für die kontinuierliche Weiterentwicklung der Nürnberger Wohnungspolitik dienen kann. **Datenstand** der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 ist der 31.12.2022.

Zusätzlich zu einer hohen Kontinuität in den durchgeführten Analysen, wird die Wohnungsmarktbeobachtung mit jeder Ausgabe weiterentwickelt und den aktuellen Entwicklungen und wohnungspolitischen Herausforderungen angepasst. Die aktuell schwierigen Zeiten in der Baubranche, von der auch Nürnberger Wohnungsbauvorhaben nicht verschont geblieben sind, werden in der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 zum Anlass genommen, Beispielberechnungen zur **Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbaus** zu integrieren. Hierbei steht die Frage im Mittelpunkt, wie sich die Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf die Umsetzbarkeit von Wohnungsbau (gefördert und freifinanziert) in Nürnberg auswirkt. Als weitere Ergänzung der bestehenden Auswertungen wird der **Wohnungsbestand** auf Grundlage der Fortschreibung der Statistischen Gebäudedatei verstärkt in den Mittelpunkt gerückt.

Das Schwerpunktthema der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 ist das **genossenschaftliche Wohnen in Nürnberg**. Welche Angebote bestehen in diesem Segment und welchen Beitrag kann genossenschaftliches Wohnen auch über den Status Quo hinaus leisten?

Abbildung 1: Übersicht über die 87 statistischen Bezirke



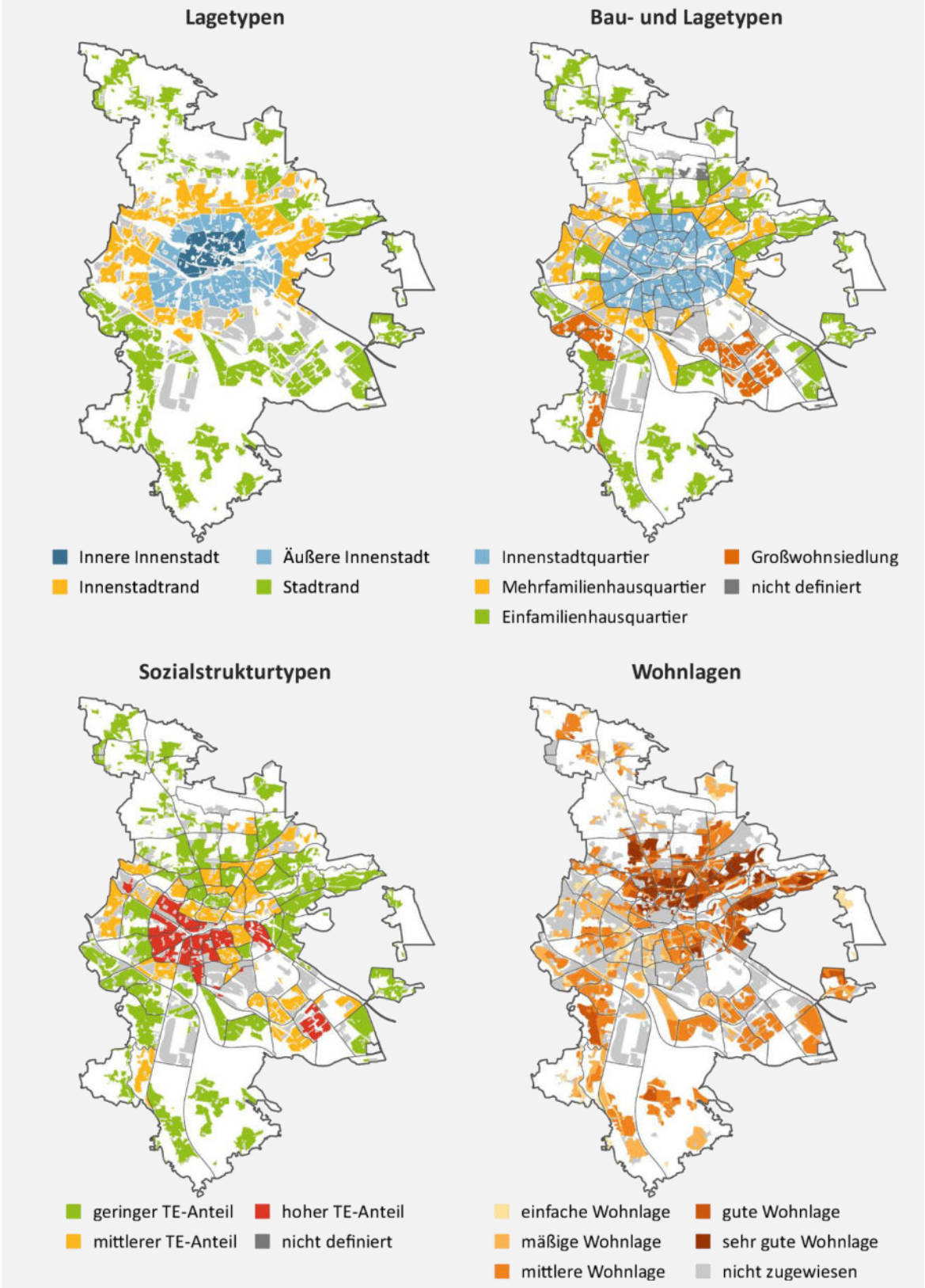
Nummern und Namen der statistischen Bezirke			
01 Altstadt, St. Lorenz	23 Sandberg	45 Gartenstadt	74 Thon
02 Marienvorstadt	24 Bielingplatz	46 Werderau	75 Almoshof
03 Tafelhof	25 Uhlandstraße	47 Maiach	76 Kraftshof
04 Gostenhof	26 Maxfeld	48 Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller	77 Neunhof
05 Himpfelshof	27 Veilhof		78 Boxdorf
06 Altstadt, St. Sebald	28 Tullnau	49 Kornburg, Worzeldorf	79 Großgründlach
07 St.Johannis	29 Gleißhammer	50 Hohe Marter	80 Schleifweg
08 Pirckheimer Straße	30 Dutzendteich	51 Röthenbach West	81 Schoppershof
09 Wöhrd	31 Rangierbahnhof-Siedlung	52 Röthenbach Ost	82 Schafhof
10 Ludwigsfeld	32 Langwasser Nordwest	53 Eibach	83 Marienberg
11 Glockenhof	33 Langwasser Nordost	54 Reichelsdorf	84 Ziegelstein
12 Guntherstraße	34 Beuthener Straße	55 Krottenbach, Mühlhof	85 Mooshof
13 Galgenhof	35 Altenfurt Nord	60 Großreuth b. Schweinau	86 Buchenbühl
14 Hummelstein	36 Langwasser Südost	61 Gebersdorf	87 Flughafen
15 Gugelstraße	37 Langwasser Südwest	62 Gaismannshof	90 St. Jobst
16 Steinbühl	38 Altenfurt, Moorenbrunn	63 Höfen	91 Erlenstegen
17 Gibitzenhof	39 GewerbeparkFeucht	64 Eberhardshof	92 Mögeldorf
18 Sandreuth	40 Hasenbuck	65 Muggenhof	93 Schmausenbuckstraße
19 Schweinau	41 Rangierbahnhof	70 Westfriedhof	94 Laufamholz
20 St. Leonhard	42 Katzwanger Straße	71 Schniegling	95 Zerzabelshof
21 Sündersbühl	43 Dianastraße	72 Wetzendorf	96 Fischbach
22 Bärenschanze	44 Trierer Straße	73 Buch	97 Brunn

Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Zahlreiche Auswertungen der Wohnungsmarktbeobachtung erfolgen kleinräumig auf Ebene der 87 statistischen Bezirke Nürnbergs (siehe Abbildung 1, Seite 3). Auf dieser Ebene liegen jedoch nicht für alle Indikatoren ausreichend Informationen vor. Zudem fällt in der Vielzahl der einzelnen Bezirke die Identifizierung von allgemeinen Trends schwer. Aus diesen Gründen werden für einige Auswertungen die statistischen Bezirke zu Typen zusammengefasst. Die nebenstehende Abbildung 2 zeigt die **Zuordnung der Bezirke zu folgenden Typen**:

- In einer rein lagebezogenen Typisierung werden die statistischen Bezirke der „Inneren Innenstadt“, der „Äußeren Innenstadt“, dem „Innenstadtrand“ oder dem „Stadtrand“ zugeordnet. Diese Einteilung entspricht der Systematik der innerstädtischen Raumbeobachtung (IRB) des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR).
- Zu geringfügig anderen räumlichen Ergebnissen führt die zweite Typisierung, die zusätzlich zur Lage noch die baustrukturellen Unterschiede berücksichtigt. Folgende Typen werden dabei gebildet: „Innenstadtquartiere“, „Einfamilienhausquartiere“, „Mehrfamilienhausquartiere“ und „Großwohnsiedlungen“.
- Die dritte Typisierung befasst sich mit den sozialstrukturellen Unterschieden zwischen den statistischen Bezirken. Da keine verlässlichen anderen Daten zum sozioökonomischen Status verfügbar sind, wird hier die Transferabhängigkeit als der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII bezogen auf alle Einwohner des statistischen Bezirks herangezogen. Bei einem Anteil von weniger als 8 % wird der Anteil der Transferempfänger (TE) als gering klassifiziert. Ab einem Anteil von 15 % wird er als hoch klassifiziert.
- Als weitere Auswertungsebene werden die Wohnlagenklassen herangezogen. Diese werden auf Grundlage der Kaufpreise vom Gutachterausschuss erstellt und sind unterhalb der Ebene der statistischen Bezirke in kleinere Raumeinheiten eingeteilt. Bei Indikatoren, für welche die Daten auch auf dieser Ebene vorliegen, werden die Auswertung für diese kleineren Raumabgrenzungen vorgenommen. In den anderen Fällen werden die statistischen Bezirke der Wohnlage zugeordnet, in welcher sich der größte Anteil des Bezirks befindet.

Abbildung 2: Typisierung der statistischen Bezirke



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Statistik der Agentur für Arbeit, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg. **TE: Transferempfänger.**

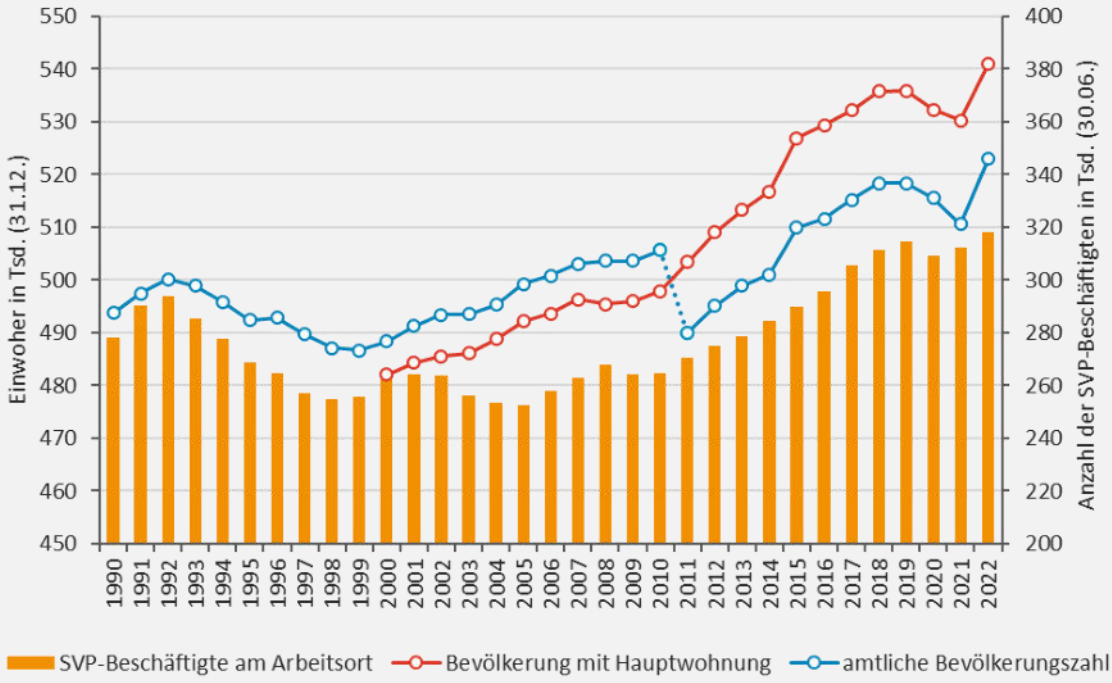
3 Themenbereich: Mehr Wohnungen für Nürnberg

3.1 Wohnungsnachfrage

3.1.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Seit über 20 Jahren ist die **Bevölkerungsentwicklung Nürnbergs von Wachstum geprägt**. Dieses demografische Wachstum beruht nicht zuletzt auf der **wirtschaftlichen Attraktivität** der Stadt, der Region und ganz Deutschlands und der damit verbundenen wirtschaftlichen Chancen von Einzelpersonen und Haushalten. So ist in demselben Zeitraum die Zahl der in Nürnberg arbeitenden **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** (SVP-Beschäftigte) ebenfalls **stetig gestiegen** (siehe Abbildung 3). Bilanziert man die verschiedenen Bevölkerungsbewegungen, so wird deutlich, dass Veränderungen in der sogenannten natürlichen Bevölkerungsbewegung (Geburten und Sterbefälle) nur einen geringen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung nehmen. Im Wesentlichen erklärt sich diese aus dem Saldo aus Zuwanderungen nach Nürnberg und Abwanderungen aus Nürnberg.

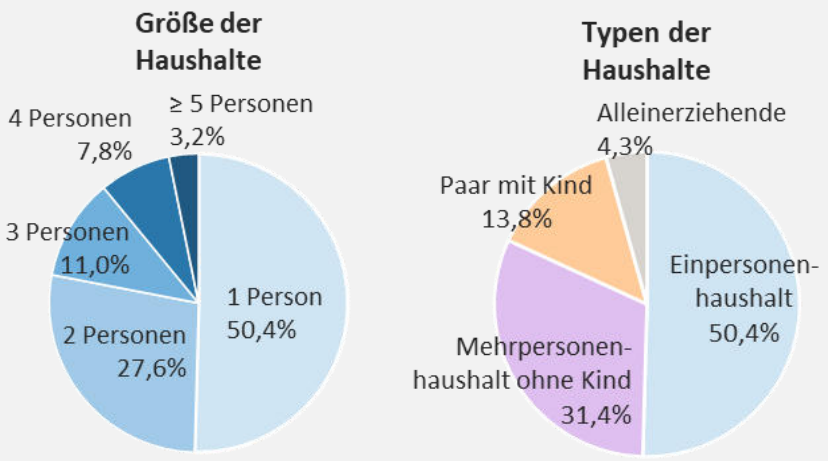
Abbildung 3: Bevölkerungsstand und Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik der Agentur für Arbeit

Hinweis: Seit 2011 erfolgt die Fortschreibung der amtlichen Statistik auf Basis des Zensus 2011. Die im Zensus 2011 erfasste Bevölkerungszahl weicht um ca. 20.000 Personen von der in den Jahren zuvor verwendeten Fortschreibung der Volkszählung 1987 ab. Der Wachstumstrend der Nürnberger Einwohnerzahl blieb davon unberührt. In 2019 und 2020 wurde der Bevölkerungsrückgang nicht unwesentlich durch Registerbereinigungen verstärkt.

Abbildung 4: Struktur der Nürnberger Haushalte

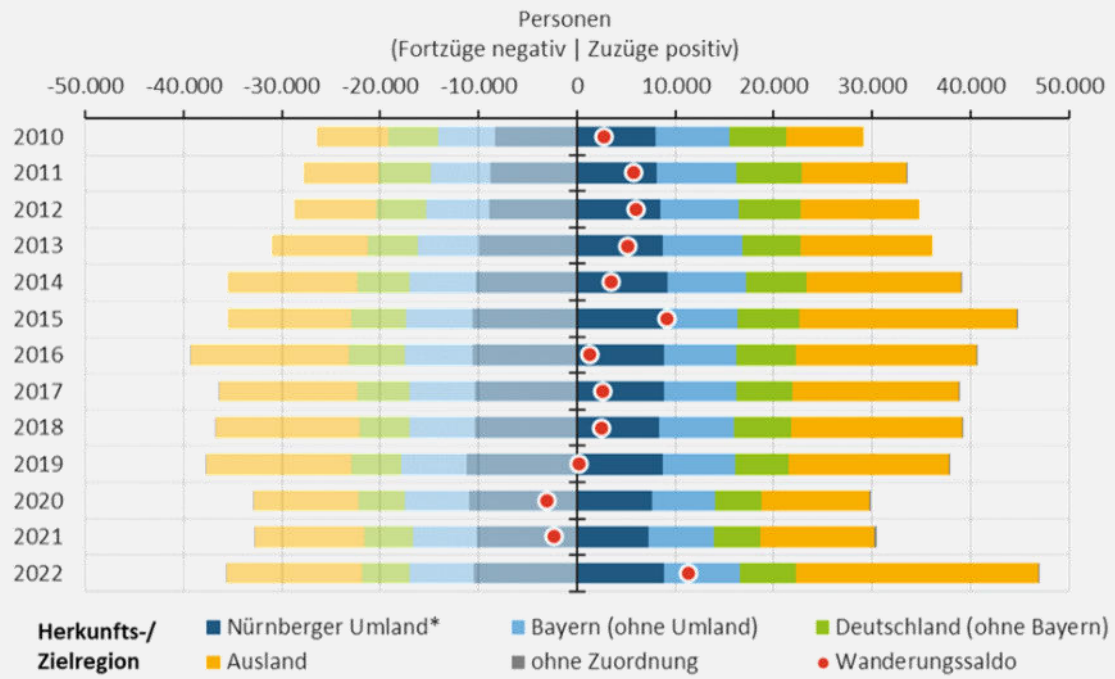


Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Bei etwa der **Hälfte aller Haushalte** in Nürnberg handelt es sich um **Einpersonenhaushalte**, solche mit zwei Personen machen etwas mehr als ein Viertel aus. Die restlichen 22 % verteilen sich absteigend auf Haushalte mit drei, vier, fünf oder mehr Mitgliedern. Die Typisierung lässt zudem differenzierte Aussagen über die Haushalte mit mehreren Personen zu: So handelt es sich bei über **30 % der Haushalte um Mehrpersonenhaushalte ohne Kind** (im Wesentlichen Paare). **In rund 18 % der Haushalte leben Kinder**, davon stellen **Alleinerziehendenhaushalte** wiederum ein knappes Viertel (4,3 %) dar (siehe Abbildung 4).

Zusätzlich zu dem oben beschriebenen kontinuierlichen Wachstumstrend waren die Jahre seit Beginn der 2010er Jahre entsprechend den gesamtdeutschen Entwicklungen durch die großen **wellenartigen Migrationsbewegungen** aus dem Ausland geprägt. In Abbildung 5 ist dargestellt, wie sich die Wanderungsbewegungen in den Jahren seit 2010 auf die verschiedenen Herkunftsregionen aufteilen. Waren es zunächst vor allem Personen aus **Süd- und Südosteuropa**, die in Folge der dortigen Wirtschaftskrisen in die deutschen Ballungsräume mit guten Erwerbschancen zogen, suchten um das Jahr 2015 viele Geflüchtete aus **weltweiten Krisenregionen** (u. a. Syrien, Irak, Afghanistan) Zuflucht in Deutschland. Vor allem in den ersten Monaten löste der **russische Angriffskrieg auf die Ukraine** im Jahr 2022 eine weitere Zuwanderungswelle aus. Nach einem **pandemiebedingten Rückgang 2020/21** verzeichnet Nürnberg somit einen **neuen Bevölkerungshöchststand**. Innerhalb eines Jahres (2021-2022) hat die Stadt einen Zuwachs von rund 10.000 Personen vernommen (größtenteils Schutzsuchende aus der Ukraine).

Abbildung 5: Migration von und nach Nürnberg nach Herkunfts- und Zielregion

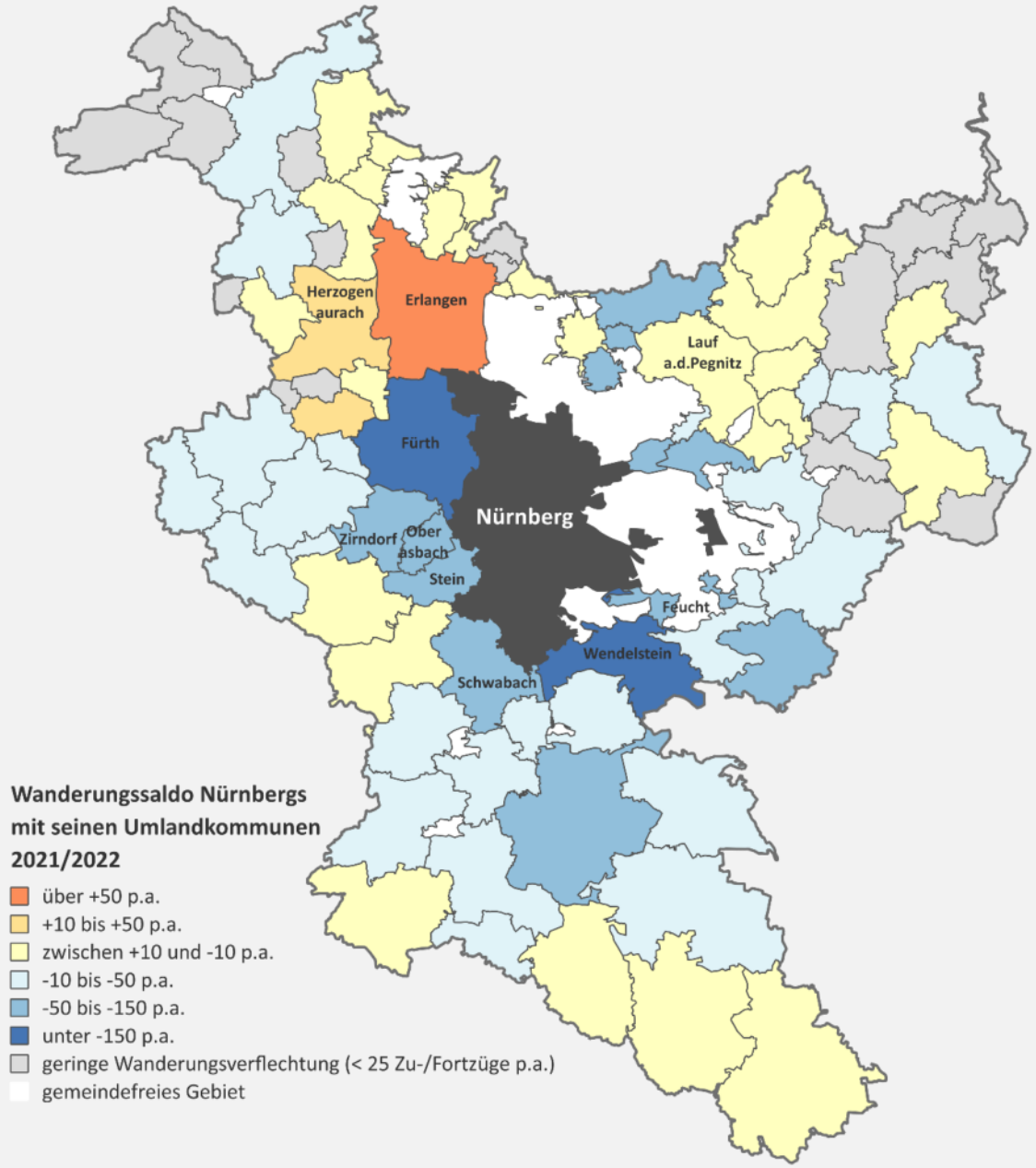


* Als Nürnberger Umland ist hier und im Folgenden die Planungsregion Nürnberg abgegrenzt (Städte Nürnberg, Erlangen, Fürth und Schwabach, sowie Landkreise Erlangen-Höchstadt, Fürth, Nürnberger Land und Roth).

Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Wanderungsverluste verzeichnet Nürnberg vor allem mit seinem angrenzenden Umland (siehe Abbildung 6). **Bei einem genaueren Blick in die Daten wird deutlich, dass es vor allem junge Familien sind, die aus Nürnberg in das Umland ziehen**. Die Wohnungsmarktbeobachtung 2019 widmete sich diesem Phänomen mit einem Schwerpunktthema. Ursache für diese Wanderungsbewegungen sind vor allem ein fehlendes adäquates Wohnraumangebot innerhalb der Stadtgrenzen, was den Bedürfnissen nach ausreichend großer Wohnfläche zu den Einkommen angemessenen Wohnkosten gerecht wird. Das Nürnberger Umland erfüllt – von Gemeinde zu Gemeinde in unterschiedlicher Ausprägung – vor allem für diese Zielgruppe eine Entlastungsfunktion für den angespannten Nürnberger Wohnungsmarkt. Gleichzeitig bedeutet eine solche Feststellung auch, dass ein Teil der auf Nürnberg ausgerichteten Wohnungsnachfrage hier nicht bedient werden kann. Die beobachtete – und sich auch in den Bevölkerungsprognosen widerspiegelnde – Bevölkerungsentwicklung gibt also nur einen Teil des tatsächlich vorhandenen Wachstumspotenzials wieder. Die Nachfrage, die eigentlich der Stadt Nürnberg gilt, wird aufgrund fehlender passender Angebote in das Umland verlagert. Bei ausreichendem, adäquatem Angebot für Familien in Nürnberg würde diese Nachfrage verstärkt innerhalb der Stadt bedient werden.

Abbildung 6: Wanderungsverflechtung von und nach Nürnberg 2021/2022



TOP 10 Gemeinden mit der stärksten Wanderungsverflechtung mit Nürnberg

		durchschnittliche Wanderungsbewegungen p.a.			Wanderungssaldo
		insgesamt	davon Zuzüge	davon Fortzüge	
1	Fürth	4.856	2.126	2.730	-604
2	Erlangen	1.808	961	847	+114
3	Schwabach	1.068	485	583	-98
4	Zirndorf	857	364	493	-129
5	Stein	729	307	422	-115
6	Oberasbach	582	230	352	-122
7	Wendelstein	551	182	369	-187
8	Lauf a.d.Pegnitz	503	250	253	-3
9	Feucht	452	177	275	-98
10	Herzogenaurach	437	243	194	+49

Darstellung: Quaestio; Geometrie: GeoBasis-DE / BKG (2024); Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

3.1.2 Wohnraumbedarf

Die oben beschriebenen Krisenereignisse, welche die Bevölkerungsentwicklung Nürnbergs und damit auch die Wohnungsnachfrage maßgeblich prägen, sind langfristig nicht vorherzusehen und deshalb kaum in einem Prognosemodell abzubilden. So eignet sich die zum Berichtzeitpunkt vorliegende städtische Bevölkerungsprognose mit dem Basisjahr 2021 – und damit vor den Fluchtbewegungen aus der Ukraine – nur sehr eingeschränkt zur Quantifizierung des Wohnraumbedarfs. Die darin vorausgeschätzte Bevölkerungszahl für 2027 von über 540.000 Einwohnern mit Hauptwohnung wurde bereits 2022 erreicht. Für die nächste Wohnungsmarktbeobachtung 2025 ist wieder eine Wohnraumbedarfsprognose in mehreren Varianten vorgesehen, basierend auf der neuen städtischen Bevölkerungsprognose, die 2024 veröffentlicht wird. Klar ist, dass solche Entwicklungen für den angespannten Nürnberger Wohnungsmarkt einen zusätzlichen Stressfaktor bedeuten. Im Fall der geflüchteten Menschen aus der Ukraine wurde deutlich, dass der Wohnungsmarkt trotz langjähriger Anspannung noch Potenziale hatte, die ca. 5.000 zusätzlichen Haushalte zumindest kurz- bis mittelfristig aufzunehmen. In welcher Form dies im Einzelnen geschehen ist, kann nicht gesichert nachvollzogen werden. Naheliegend ist, dass zuvor ungenutzter Wohnraum (Dachgeschosse, Einliegerwohnungen, sonstiger zuvor nicht mobilisierbarer Wohnraum) angesichts der Notsituation der Betroffenen mobilisiert werden konnte. Es ist nicht davon auszugehen, dass ein weiteres solches Potenzial vorhanden bzw. mobilisierbar ist. An dem seit 2016 bestehenden **Ziel der Stadt**, **jährlich 2.000 zusätzliche Wohnungen zu schaffen**, wird nicht nur vor diesem Hintergrund, sondern insbesondere hinsichtlich des **Nichterreichens dieses Ziels in den vergangenen Jahren** und dem entsprechenden **Nachholbedarf** vorerst unverändert **festgehalten** (siehe auch Kapitel 3.3.1).

Die im Wesentlichen durch die Wanderungsbewegungen geprägte Bevölkerungsentwicklung und ein ggf. darüberhinausgehendes Potenzial ist die wichtigste, jedoch nicht die einzige Komponente, die den Wohnraumbedarf Nürnbergs bestimmt. Bei einem Wohnungsbestand von ca. 300.000 Wohnungen (siehe folgendes Kapitel) entsteht auch durch wegfallende Wohnungen ein Bedarf, um diese zu ersetzen, etwa im Zuge von Abrissen, Umbauten und Zusammenlegungen. Für diesen **Ersatzbedarf** wird eine Quote von jährlich ca. 0,2 %[1] des Gesamtbestands angenommen, also **ca. 600 Wohnungen pro Jahr**. Darüber hinaus setzt sich nach wie vor der Trend zu einer höheren **Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf** fort. Diese lag **2021 bei 42,8 m²** (2019: 42,5 m²) – vor 35 Jahren lag der Wert noch bei 35,5 m². Dies wird nicht zuletzt durch den wachsenden Anteil kleiner Haushalte begünstigt. Ein Trend, der sich in Nürnberg durch die im Jahr 2021 neu gegründete Technische Universität (UTN) und des damit einhergehenden Zuzugs junger und kleiner Haushalte auch in Zukunft weiter fortsetzen dürfte, wenngleich die Studierendenzahlen der UTN zunächst vergleichsweise niedrig sein werden.

[1] Der Ersatzbedarf wird zumeist mit Werten zwischen 0,1 % und 0,3 % des gesamten Wohnungsbestands berücksichtigt. Quaestio setzt hier den häufig verwendeten, mittleren Wert von 0,2 % an.

3.2 Wohnungsbestand

3.2.1 Struktur des Wohnungsbestands

Bestand nach Gebäudetyp

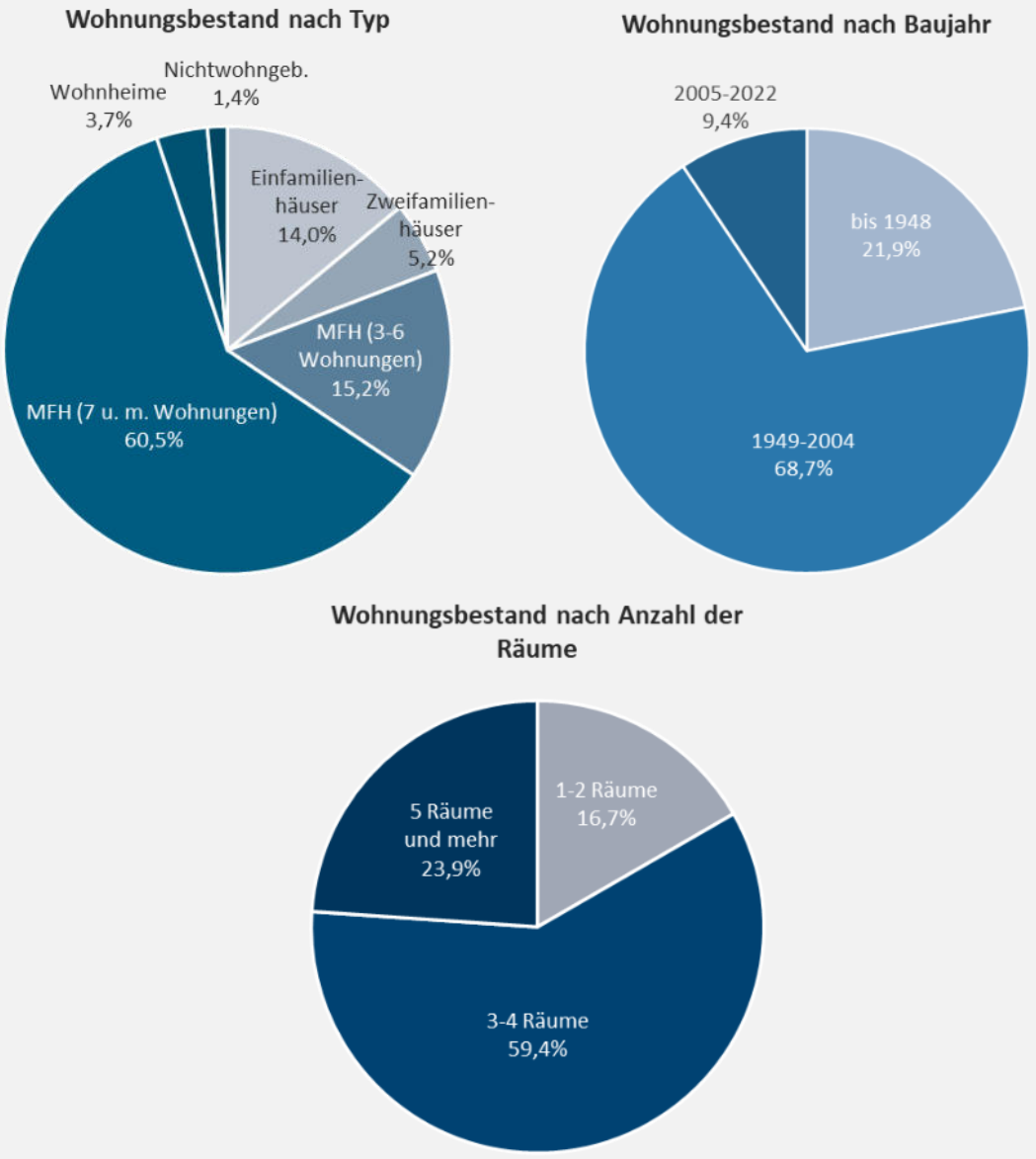
Der **Gesamtbestand** in Nürnberg beläuft sich auf **296.895 Wohneinheiten** (2012: ca. 279.000[2]). Bei rund 70 % handelte es sich 2012 um Mietwohnungen, etwa 30 % wurden von den Eigentümern selbst bewohnt.[3] Für 2022 liegen keine Daten zur Eigentümerstruktur vor, allerdings dürften Verschiebungen innerhalb einer Dekade relativ gering sein. Für die Wohnungsmarktbeobachtung 2025 werden diese Themen auf Basis des Zensus wieder detaillierter betrachtet werden können. Die Wohnungen in Nürnberg befinden sich zu **75 % in Mehrfamilienhäusern**, davon über 60 % in Mehrfamilienhäusern mit mindestens sieben Wohneinheiten. Kleinere Mehrfamilienhäuser mit drei bis sechs Wohnungen machen mit ca. 15 % den zweitgrößten, aber einen deutlich geringeren Anteil aus. Weitere **14 % der Wohnungen in Nürnberg liegen in Ein- und rund 5 % in Zweifamilienhäusern** (siehe Abbildung 7). **Seit einigen Jahren sinkt der Anteil im Ein- und Zweifamilienhaussegment leicht**. So lag der Wert 2012 noch bei 20 % des Gesamtbestands. Ein deutlicher Zuwachs kann in den letzten Jahren hingegen bei **Wohnheimen** beobachtet werden: Hier ist die Zahl der Wohnungen **zwischen 2012 und 2022 um über 50 % auf gut 11.000 Wohneinheiten gestiegen**. Dies liegt insbesondere an der hohen Zahl von Fertigstellungen in **Studierendenwohnheimen** in den Jahren 2013 und 2017 und hat entsprechenden Einfluss auf den Bestand kleiner Wohnungen (siehe Seite 12).

Bestand nach Baujahr

Wohnungen im **Altbau** (Baujahr bis 1948) machen in Nürnberg etwa **22 % des Gesamtbestands** aus, knapp **10 % des Bestands sind seit 2005 entstanden** (siehe Abbildung 7). Mit über zwei Dritteln wurde der **Großteil** des Nürnberger Wohnungsbestands demnach **zwischen 1949 und 2004 errichtet**. Insbesondere die Bautätigkeit in der **Nachkriegszeit**, die Errichtung von **Großwohnsiedlungen** in den 1970er- und 1980er-Jahren sowie die intensive Wohnungsbautätigkeit Mitte der **1990er-Jahre als Reaktion auf ein starkes Bevölkerungswachstum** sind hierfür ausschlaggebend. Die Abbildung 8 zeigt die kleinräumige Verteilung des Wohnungsbestands und die Anteile in den drei genannten Baualtersgruppen auf Ebene der statistischen Bezirke. Die **größten Altbaubestände** mit teils weit über 40 % finden sich in der **Innenstadt und am Innenstadtrand**, etwa in den Quartieren Bärenschanze, Gostenhof, Guntherstraße und Dianastraße. Demgegenüber gibt es Quartiere, die – wie oben bereits beschrieben – in den 1970er-Jahren entstanden sind und in denen seither kaum neuer Wohnungsbau hinzukam. So bestehen die Quartiere **Langwasser** (alle stat. Bezirke) und **Altenfurt Nord** zu rund 80 % bis 90 % aus Wohnungen, die **zwischen 1949 und 1980** errichtet worden sind. Der Wohnungsbau der vergangenen knapp 20 Jahre fand im Wesentlichen in der Innenstadt und am Innenstadtrand statt, in deutlich kleinerem Maßstab auch in Einfamilienhausquartieren am Stadtrand.

[2] vgl. GEWOS (2015): Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg, S. 67.
[3] ebd., S. 67

Abbildung 7: Struktur des Nürnberger Wohnungsbestands

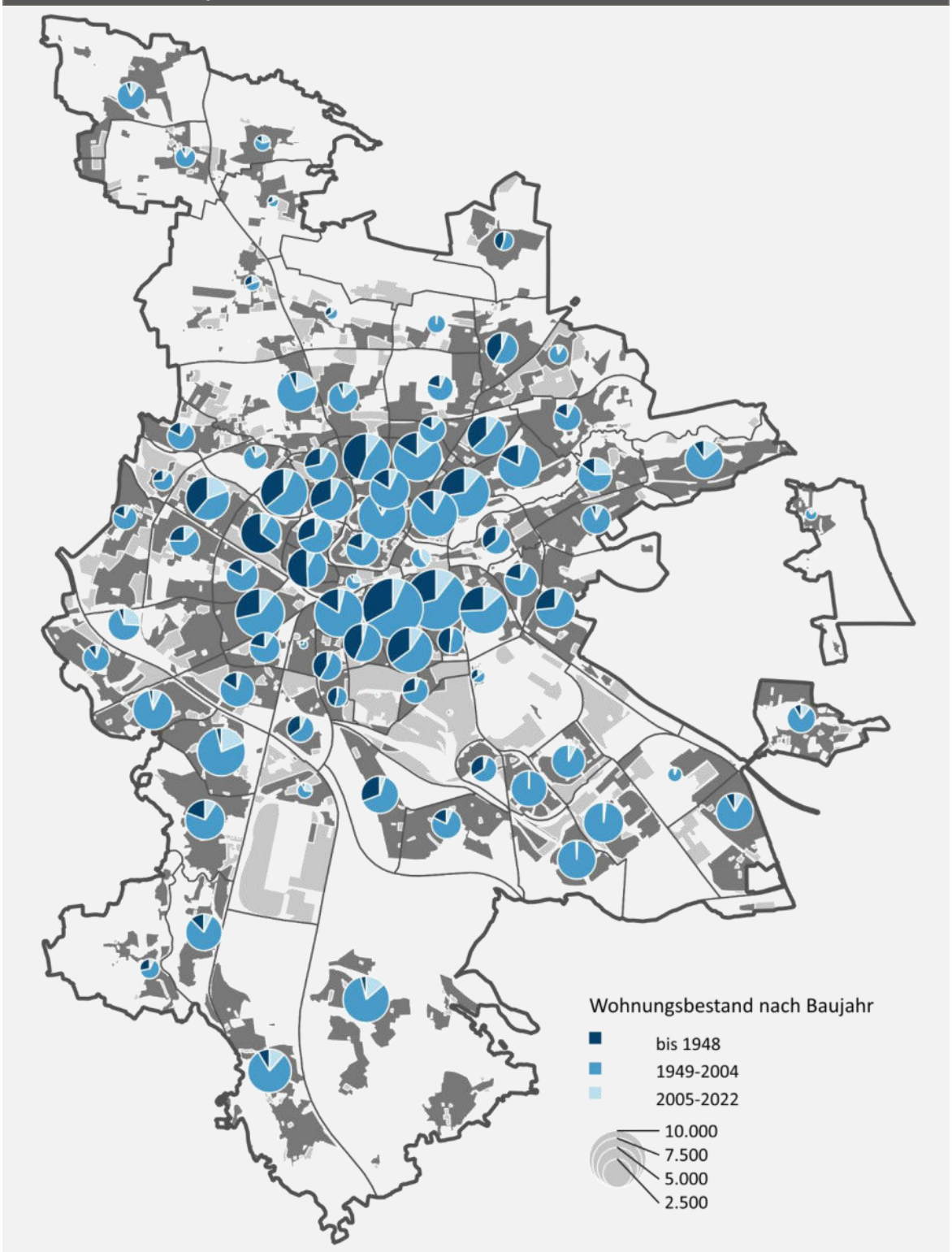


Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Bestand nach Wohnräumen

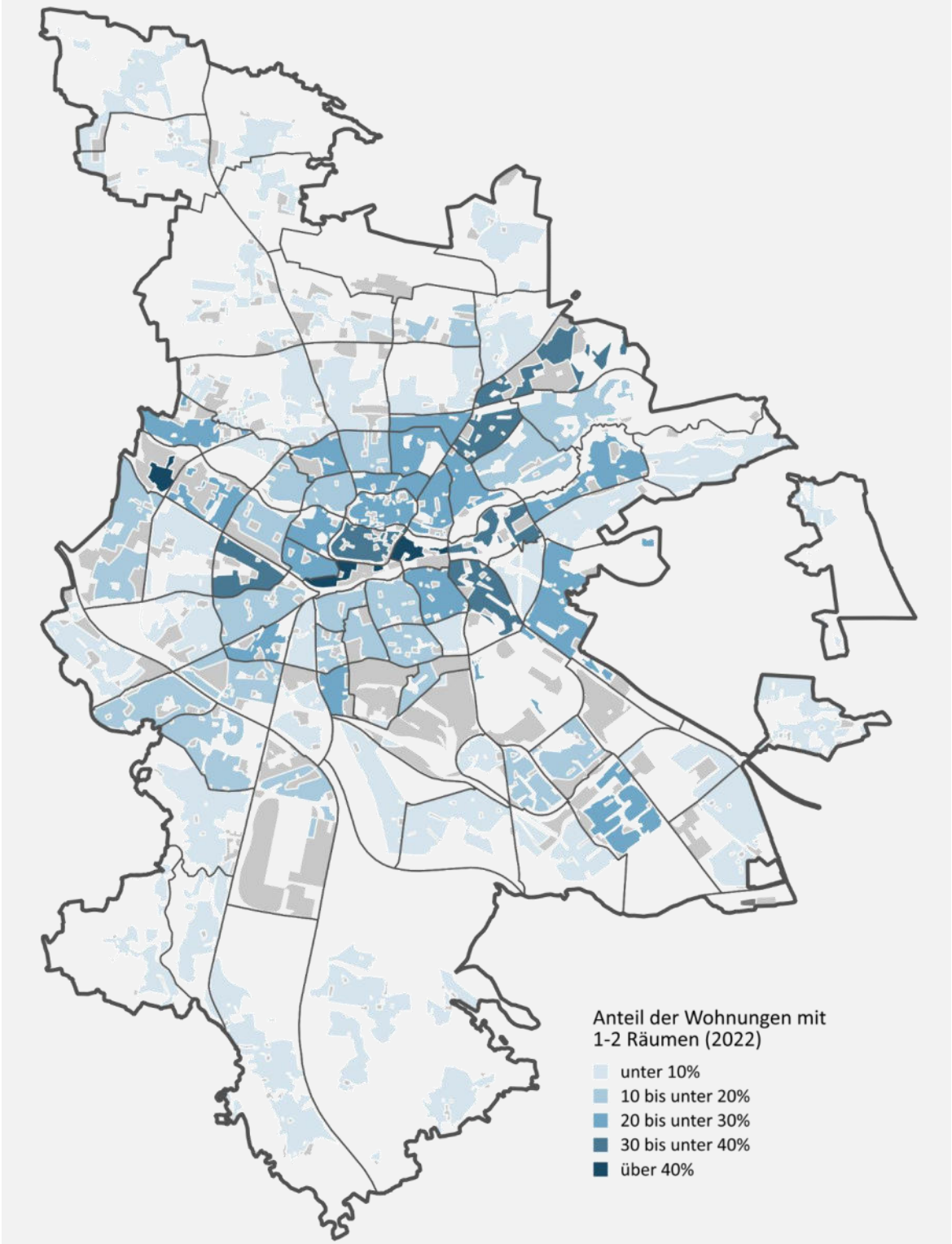
Die **Mehrheit der Wohnungen in Nürnberg hat drei bis vier Zimmer**, knapp ein Viertel der Wohnungen weist fünf oder mehr Zimmer auf. Wohnungen mit ein bis zwei Räumen machen, wie auch in anderen Vergleichsstädten, den kleinsten Anteil aus, weisen in Nürnberg aber zuletzt einen Zuwachs auf. Die unterschiedlichen Wohnungstypen verteilen sich im Stadtgebiet sehr ungleich: Während **Wohnungen mit ein bis zwei Räumen** sich im Wesentlichen in den **innenstädtischen Bereichen** konzentrieren, weisen die **randstädtischen Bezirke** die höchsten Anteile von **Wohnungen mit mindestens fünf Zimmern** auf (siehe Abbildung 9 und Abbildung 10). Dies deckt sich mit den Lagen der Einfamilienhausquartiere. Der Vergleich der beiden Karten zeigt, dass die innenstädtischen Lagen nur ein geringes Angebot für größere (Familien-)Haushalte aufweisen.

Abbildung 8: Kleinräumige Verteilung des Wohnungsbestands in Nürnberg 2022 nach Baujahren



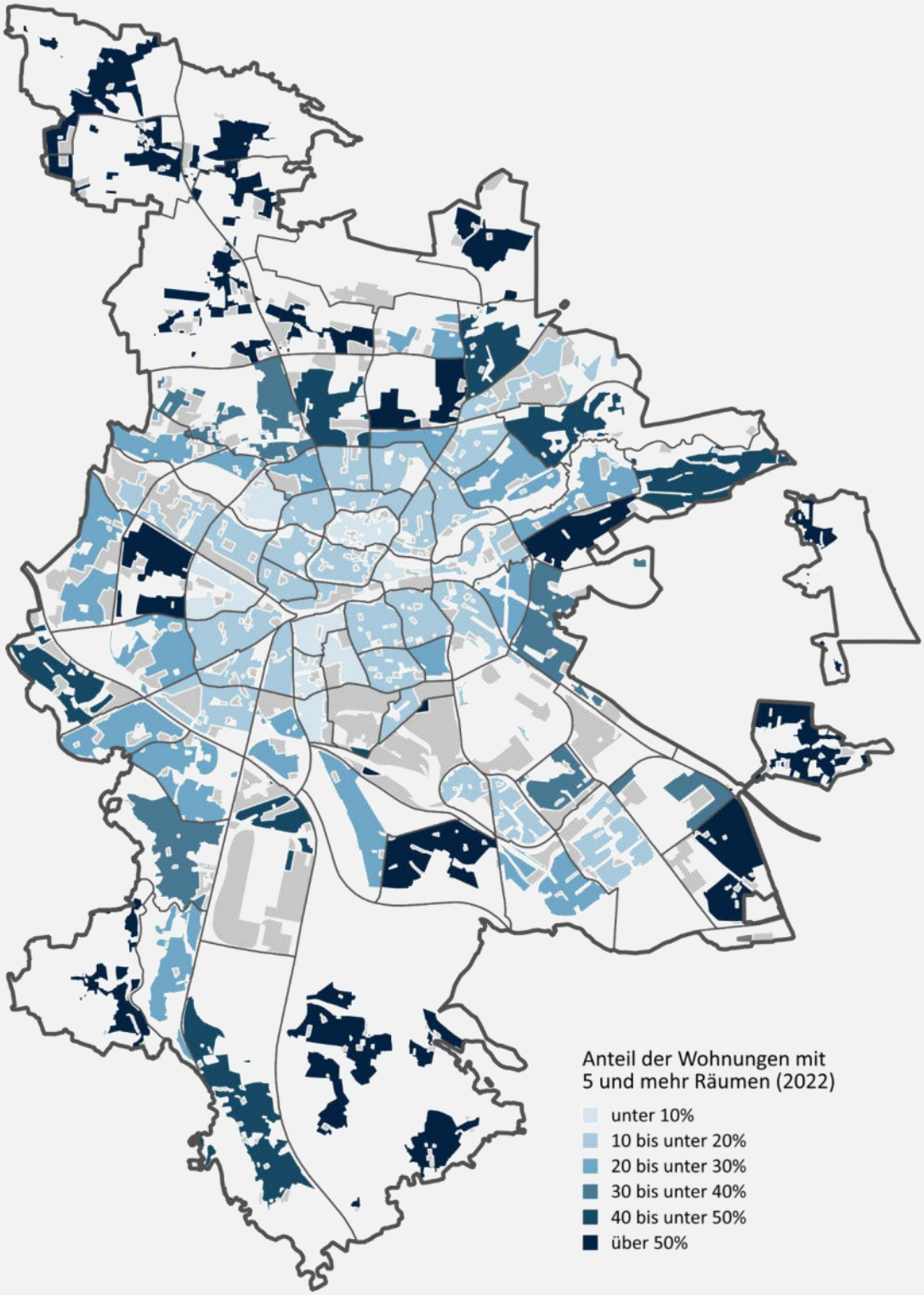
Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Abbildung 9: Kleinräumige Anteile der Wohnungen mit 1-2 Räumen am Gesamtbestand



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Abbildung 10: Kleinräumige Anteile der Wohnungen mit 5 und mehr Räumen am Gesamtbestand



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

3.2.2 Barrierefreies Wohnen

Das barrierefreie Planen, Bauen und Wohnen wird in der DIN 18040-2 geregelt. Darin wird zwischen **barrierefrei nutzbaren Wohnungen** (DIN 18040-2) und **barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen** (DIN 18040-2R) unterschieden. Letztere weisen größere Bewegungsflächen und Ausführungsmerkmale in verschiedenen Teilen des Gebäudes auf, etwa beim Ein- und Zugang, im Hausflur, in der Küche, im Bad usw. (Stand Planungsgrundlage der Bayerischen Architektenkammer 2013[4]). Nach Art. 48 der Bayerischen Bauordnung müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mit nach Art. 37 Abs. 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen muss ein Drittel der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein. Eine **vollumfängliche Statistik** zu barrierefreien Wohnungen in Nürnberg **existiert nicht**. **Seit 2012/13** werden freiwillige Angaben von Bauherren mit dem Merkmal „barrierefrei" im Rahmen der Baufertigstellungsanzeige systematisch erfasst. Hieraus ergibt sich, dass **ca. 1,8 % der Wohnungen in diesem Zeitraum barrierefrei gebaut** worden sind. Aussagen zum Gesamtbestand können jedoch nicht getroffen werden.

Ein Teil des Wohnungsbestands dürfte darüber hinaus „barrierearm" sein, also einen Teil der Kriterien für Barrierefreiheit erfüllen und somit zumindest für bestimmte Bedarfsgruppen oder in individuellen Fällen, etwa durch Unterstützung von Dritten, für diese zum Wohnen geeignet sein. Hierzu gibt es aufgrund fehlender Definitionen und Erfassung jedoch ebenfalls keine offiziellen Zahlen.

Eine valide Aussage über die Anzahl der barrierefreien Wohnungen kann nur im **geförderten Segment** getroffen werden. Im Rahmen der **seit 2000 bestehenden Einkommensorientierten Förderung (EOF)** werden entsprechende Statistiken geführt (siehe Abbildung 11). Der Landesgesetzgeber hat im Rahmen des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) 2007 gesetzliche Voraussetzungen geschaffen, um geförderten Wohnraum barrierefrei zu gestalten: In der Einkommensorientierten Förderung sind seit 2008 alle Wohnungen und der Zugang zu den Wohnungen nach der DIN 18040-2 barrierefrei zu errichten. Damit sind seit dem Jahr 2000 im Rahmen der EOF über 3.400 barrierefreie Wohnungen, davon 57 für Rollstuhlfahrer geeignet, sowie knapp 750 Wohneinheiten mit barrierefreiem Zugang entstanden.

Auch hinsichtlich der **Nachfrageseite** gibt es kaum belastbare Statistiken: Wie viele Personen in Nürnberg Bedarf an einer barrierefreien oder -armen Wohnung haben, lässt sich kaum ermitteln. An dieser Stelle sei auf die Studie „Menschen mit Behinderung und barrierefreies Wohnen in Nürnberg" von Zapfel et al. (2020)[5] verwiesen, die sich im Rahmen einer repräsentativen Befragung dem Thema und u. a. belastbaren Bedarfszahlen nähert. Demnach weisen **19 % der Nürnberger Bevölkerung in Privathaushalten eine Behinderung** auf („nach subjektiver Einschätzung lang anhaltende gesundheitliche Beeinträchtigung oder Behinderung, die mindestens sechs Monate andauert bzw. voraussichtlich andauern wird"; ebd: 41). Bezogen auf Haushalte bedeutet das, dass in **rund 30 % der Privathaushalte mindestens eine Person mit Behinderung lebt**. Allerdings können sich die **Bedarfe je nach Einschränkung deutlich unterscheiden** (z. B. Mobilitäts- vs. Sinneseinschränkungen). Im Zuge des **demografischen Wandels** wird der Anteil der Bevölkerung, der auf barrierefreie oder -arme Wohnungen angewiesen ist, stark zunehmen. Dies zeigt allein der Umstand, dass die **Schwerbehindertenquote bei Menschen über 64 Jahren**

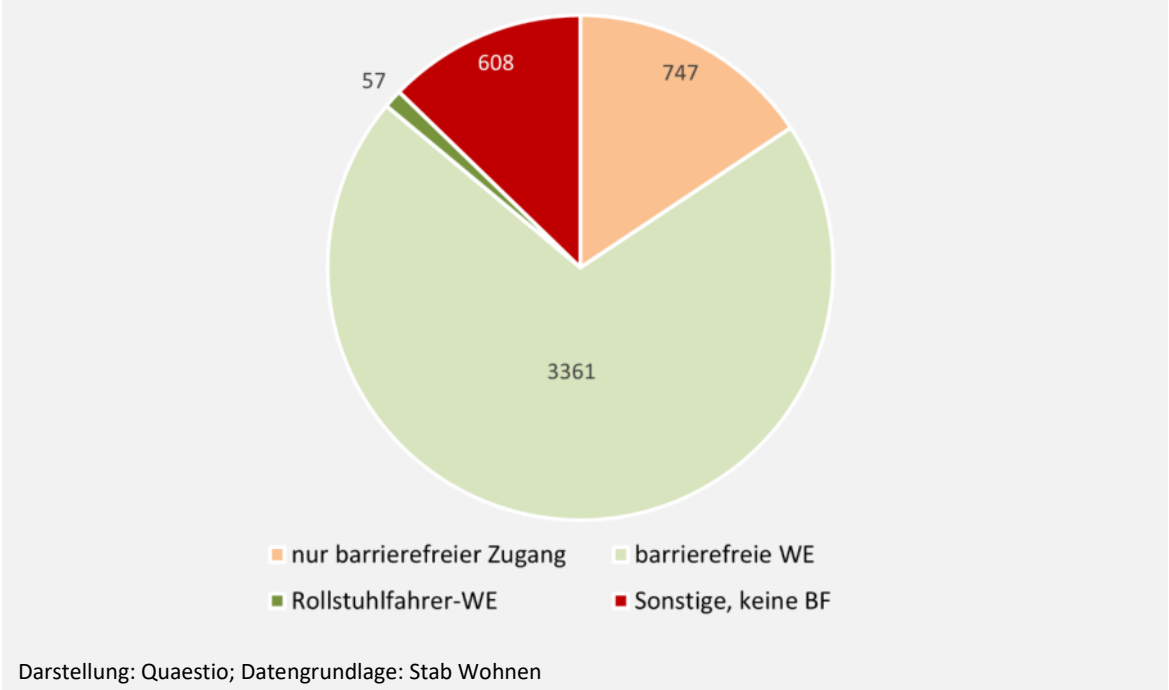
[4] Bayerische Architektenkammer 2013 (Hrsg.): Barrierefreies Bauen. Planungsgrundlagen. 02 Barrierefreie Wohnungen. Abrufbar unter: https://www.stmb.bayern.de/min/barrierefreiheit/baurecht_technik/index.php (letzter Aufruf: 05.02.2024).

[5] Zapfel, S., Mederer, B., Roßnagel, T. und Puhe, H. (2020): Menschen mit Behinderung und barrierefreies Wohnen in Nürnberg. Institut für empirische Soziologie an der Friedrich-Alexander Universität Erlangen-Nürnberg. Abrufbar unter: https://www.ifes.fau.de/files/2020/09/stadt-nuernberg-bericht_gesamt-21092020_final.pdf (letzter Aufruf: 05.02.2024).

bundesweit bei 24,7 % liegt (gegenüber 9,4 % in der Gesamtbevölkerung). Durch die **Alterung der Gesellschaft** wird es auch in Nürnberg **zukünftig zu einem deutlich höheren Bedarf** solcher Wohnungen kommen.

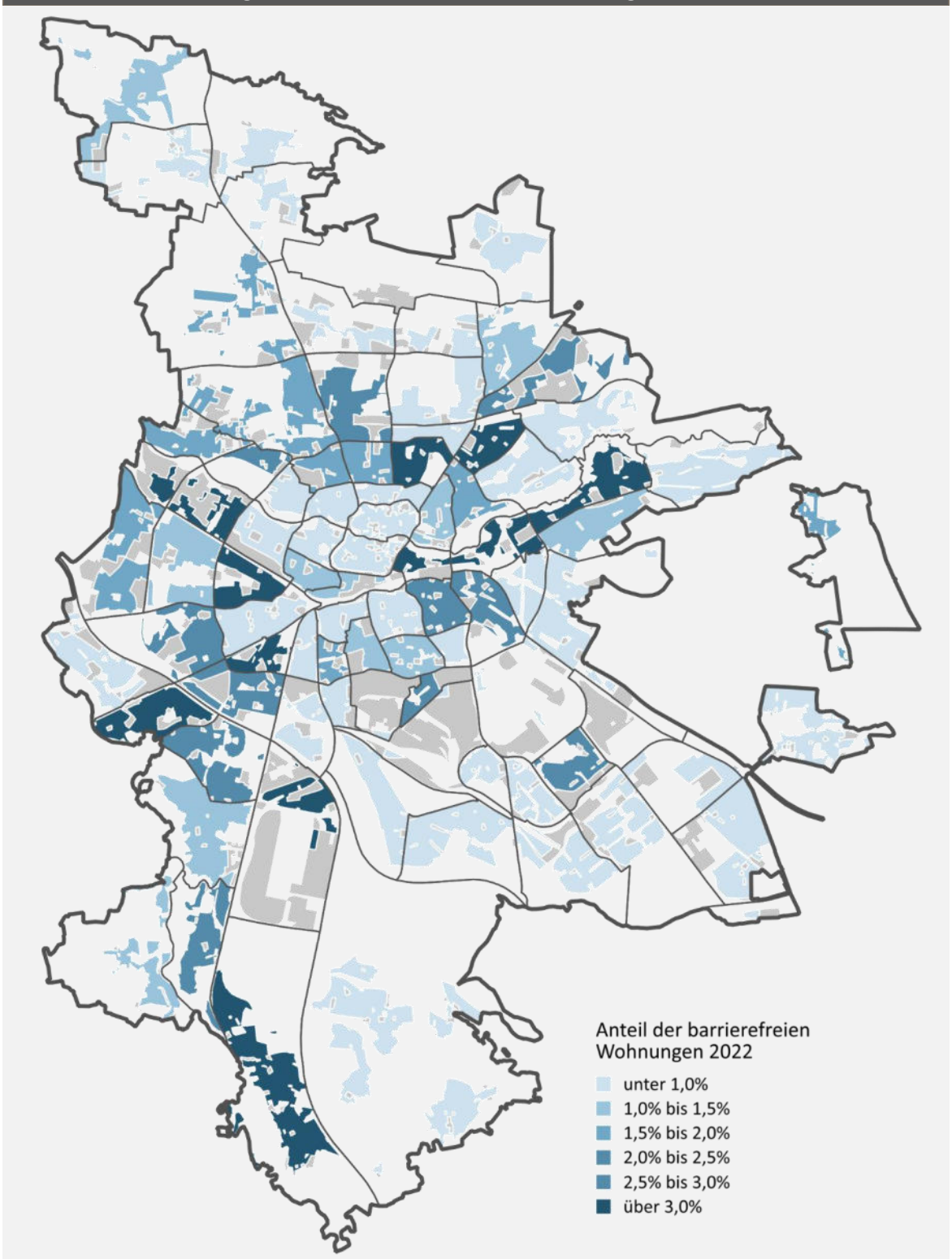
Die Abbildung 12 zeigt die Anteile barrierefreier Wohnungen am Neubau zwischen 2012/13 und 2022 auf Ebene der statistischen Bezirke Nürnbergs. Die Verteilung zeigt, dass jene **Quartiere** vergleichsweise **hohe Quoten barrierefreier Wohnungen** aufweisen, in denen in den letzten Jahren **größere und/oder geförderte Bauvorhaben** realisiert worden sind (vgl. auch Abbildung 17).

Abbildung 11: Barrierefreiheit der Wohnungen im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) 2000-2022



Darstellung: Quaestio; Datengrundlage: Stab Wohnen

Abbildung 12: Kleinräumige Verteilung des Anteils barrierefreier Wohnungen im Wohnungsneubau 2012/13 bis 2022 in Nürnberg



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

3.2.3 Wohnungsleerstand

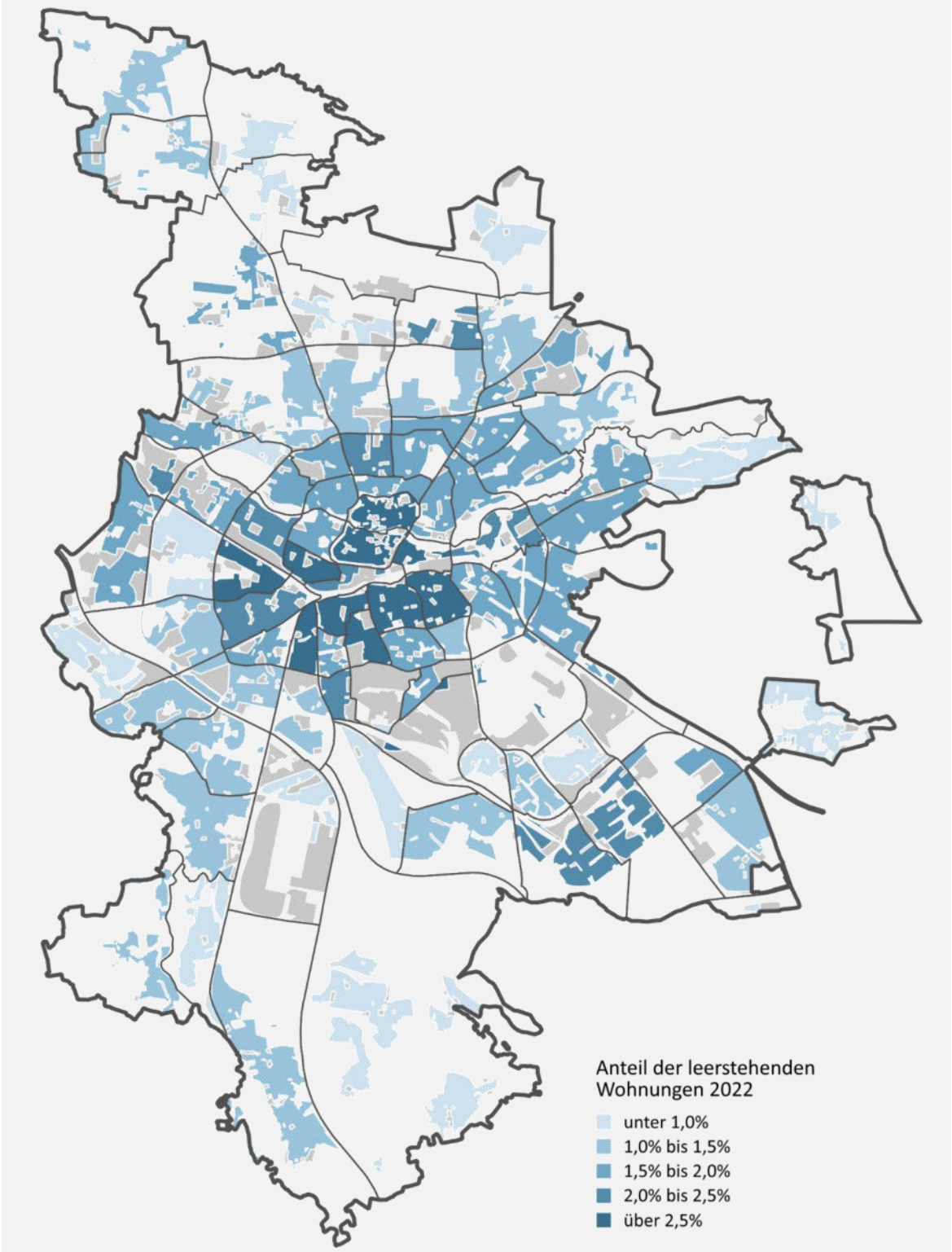
Nachdem die Leerstandsquote im Jahr 2021 bei fast 2 % lag, ging der Leerstand 2022 auf rund 1,4 % der Wohnungen (mehr als 4.000 Wohnungen) zurück. Nicht zuletzt die Zuwanderung aus der Ukraine dürfte zu einer Aktivierung von Leerständen geführt haben. Der Rückgang um 0,6 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr unterstreicht die massive Verschärfung der bereits angespannten Situation auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt. Die Zahl von über 4.000 leerstehenden Wohnungen mag zwar zunächst hoch erscheinen, allerdings ist eine **Leerstandsquote von 1,4 %** als **deutlich zu gering** zu bewerten. So bedarf es beispielsweise temporärer Leerstände, um etwa energetische Sanierungen vorzunehmen.

Bei der Interpretation von Statistiken zum Leerstand ist stets die dahinterliegende Methode zu beachten. Für die Wohnungsmarktbeobachtung Nürnberg werden **Verbrauchsdaten des Stromversorgers und Netzbetreibers N-ERGIE** herangezogen. Wohnungen, in denen ein Verbrauch von weniger als 365 kWh im Jahr gemessen wird, werden als leerstehend eingestuft.[6] Da sich die Erfassung demnach auf einen Zeitraum von zwölf Monaten bezieht, werden auf diese Weise **nur langfristige Wohnungsleerstände** erfasst, die für die Wohnungsmarktbeobachtung als sogenannter **struktureller Leerstand** von zentraler Bedeutung sind. Kurzfristige Wohnungsleerstände, die beispielsweise im Zuge von Renovierungen oder Bewohnerwechsel vorkommen können (sog. Fluktuationsleerstand), werden bei dieser Vorgehensweise nicht erfasst. Damit unterscheiden sich die Leerstandszahlen der Wohnungsmarktbeobachtung grundlegend von den Zahlen, die für den Zensus[7] zu einem bestimmten Stichtag erhoben werden und die sowohl den strukturellen als auch den fluktuationsbedingten Leerstand berücksichtigen.[8] Ein Vergleich der Leerstandszahlen in Nürnberg auf Basis der Daten der N-ERGIE ist seit der letzten Wohnungsmarktbeobachtung möglich (2020: 1,8 %), in den vorherigen Berichtsjahren wich die Methode ab, sodass ein Vergleich mit älteren Zahlen nicht möglich ist.

Innerhalb des Stadtgebiets sind die **Unterschiede im Wohnungsleerstand zwischen den statistischen Bezirken relativ gering** (siehe Abbildung 13). In den Stadtgebieten mit hohem Einfamilienhausanteil ist die Leerstandsquote eher unterdurchschnittlich. Etwas höhere Leerstandsquoten liegen vor allem in innerstädtischen Bereichen vor, die neben dem Wohnen auch durch andere Nutzungen geprägt sind. Hier kann es zum einen zu Unschärfen bei der Leerstandserfassung kommen, etwa durch Umnutzungen und wechselnde Nutzungen zwischen Gewerbe und Wohnen. Zum anderen könnte das Wohnumfeld durch gewerbliche Nutzungen und/oder Verkehrslärms so stark belastet sein, dass die Vermarktung einzelner Wohnungen erschwert wird und es zu vermehrten Wohnungsleerständen kommt – beispielsweise westlich der Innenstadt entlang des Frankenschnellwegs.

[6] Dies entspricht einem Verbrauch von 1 kWh pro Tag und damit ca. einem Viertel des durchschnittlichen Stromverbrauchs eines Einpersonenhaushalts.
[7] Letztmalig 2011; Aktualisierung im Rahmen des Zensus 2022, Veröffentlichung vsl. im Sommer 2024
[8] Bei der Erhebung des Zensus 2011 wurde für Nürnberg eine Leerstandsquote von 3,1 % ermittelt.

Abbildung 13: Kleinräumige Verteilung des Wohnungsleerstands in Nürnberg



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: N-ERGIE

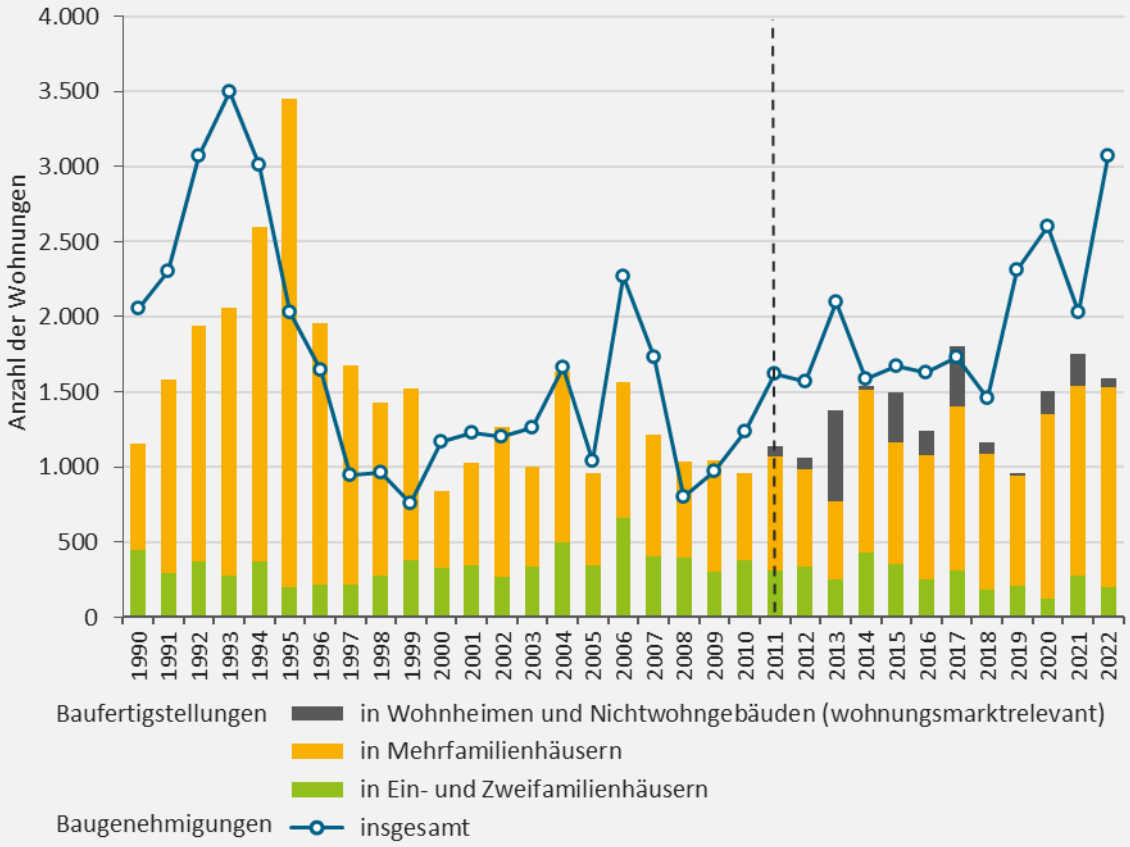
3.3 Wohnungsneubau

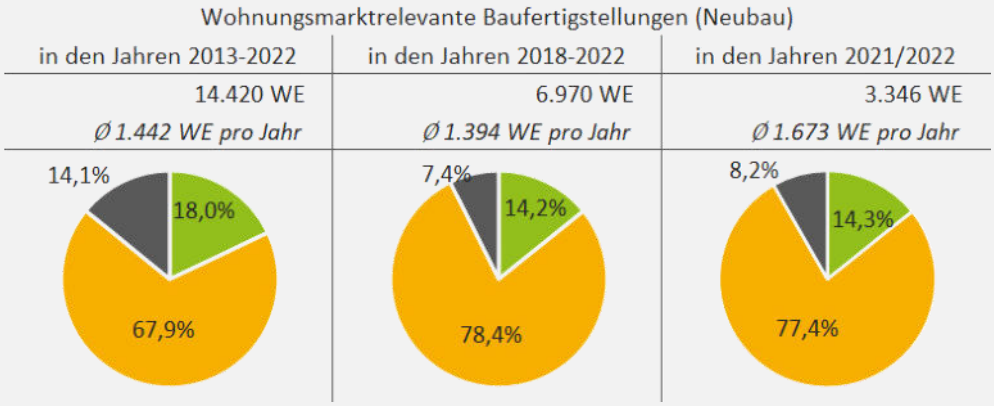
3.3.1 Aktuelle Wohnungsbautätigkeit

Seit etwa 25 Jahren bewegt sich die Wohnungsbautätigkeit in der Stadt Nürnberg im Bereich von ca. 1.000 bis 1.500 **fertiggestellten Wohnungen** pro Jahr, kleinere Ausreißer ausgenommen (siehe Abbildung 14). Damit kann die Bautätigkeit nicht adäquat auf das im selben Zeitraum angezogene Bevölkerungs- und Nachfragewachstum in der Stadt reagieren (vgl. Abbildung 3 auf Seite 6). Das seit 2016 bestehende **Neubauziel** der Stadt Nürnberg, **ca. 2.000 Wohnungen pro Jahr** neu zu errichten, konnte auch in den vergangenen Jahren **nicht erreicht** werden. Um diese **Defizite aufzuholen** und die **Wohnbedarfe** im Zuge des Bevölkerungswachstums aufzufangen, wird die **Zielzahl beibehalten** und weiterhin mit Engagement verfolgt. In den Jahren **2021/2022** lag die Neubautätigkeit mit **durchschnittlich 1.673 Wohnungen** fast 300 Wohneinheiten über dem langjährigen Mittel der letzten fünf Jahre. Die Baufertigstellungen verteilen sich in diesem Zeitraum in einem ähnlichen Verhältnis auf die Segmente, wie im Durchschnitt der letzten fünf Jahre: Mit über 77 % entstand der Großteil der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. 14 % wurden in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 8 % in (wohnungsmarktrelevanten) Wohnheimen und Nichtwohngebäuden errichtet. Der Anteil des Ein- und Zweifamilienhaussegments im Neubau liegt damit seit Jahren unter dem Anteil im Bestand, sodass sich die Zusammensetzung mittel- bis langfristig zugunsten der Mehrfamilienhäuser verschiebt.

Im Vergleich zum Betrachtungszeitraum der letzten Wohnungsmarktbeobachtung (2019/20) stieg die Zahl der **Baugenehmigungen** im aktuellen Berichtszeitraum 2021/22 nochmals leicht an auf rund 2.500 Wohnungen pro Jahr. Mit über 3.000 Wohneinheiten konnten 2022 so viele Genehmigungen erteilt werden wie seit 1993 nicht mehr. Diese Entwicklung lässt grundsätzlich auch ein zeitversetztes Ansteigen der **Baufertigstellungen** erwarten, wenngleich nicht in Höhe der Genehmigungen. Unter der Annahme eines Zeitverzugs von ca. zwei Jahren zwischen Genehmigung und Fertigstellung wurden beispielsweise in den Jahren 2011 bis 2020 fast 4.000 Wohnungen mehr genehmigt (18.285 WE) als in den Jahren 2013 bis 2022 fertiggestellt (14.420 WE). Dieser als **Bauüberhang** bezeichnete Effekt aus **der Diskrepanz von Baugenehmigungen und Baufertigstellungen** ist seit Jahren bundesweit zu beobachten und kann mehrere, häufig miteinander verknüpfte Ursachen haben, etwa eine hohe Auslastung der Bauhandwerksbetriebe und gestiegene Baukosten. Darüber hinaus sind mehrfache „Anentwicklungen“ mittlerweile gängige Praxis von Grundstückseigentümern, um Spekulationsgewinne zu erzielen. Hinsichtlich der seit 2022 stark veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen insbesondere durch die Zinserhöhungen ist davon auszugehen, dass eine Vielzahl geplanter und genehmigter Vorhaben (zunächst) nicht realisiert wird und die Diskrepanz aus Genehmigungen und Fertigstellungen zukünftig nochmals größer sein wird als zuletzt. Werden Bauvorhaben zu einem späteren Zeitpunkt reaktiviert, wird nicht selten die Planung angepasst und eine neue Baugenehmigung eingeholt, ohne dass die ehemals statistisch erfasste Baugenehmigung in eine Baufertigstellung gemündet wäre.

Abbildung 14: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in Nürnberg (Neubau)





Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Hinweis: Seit 2011 ist die Bautätigkeitsstatistik detaillierter auswertbar. Unter den fertiggestellten Wohnungen in den Wohnheimen und Anstaltsgebäuden können seit diesem Zeitpunkt alle wohnungsmarktrelevanten (z. B. Wohnungen in Studentenwohnheimen) von den nicht wohnungsmarktrelevanten (z. B. Plätze in Pflegeeinrichtungen, Flüchtlingsunterkünften oder Arbeiterwohnheimen) unterschieden werden.

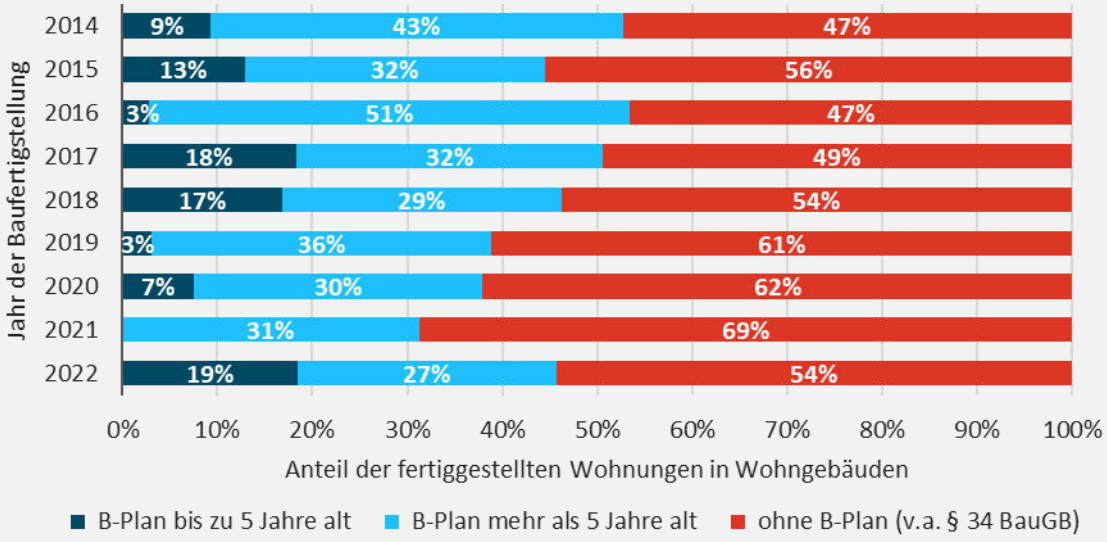
Eine wesentliche Ursache für die **bisher zögerliche Ausweitung des Wohnungsneubaus** in Nürnberg zeigt sich auch in der Abbildung 15, die die Anteile des Wohnungsneubaus nach Genehmigungsgrundlage darstellt. Zwischen 2014 und 2021 ist der Anteil der Bautätigkeit, die außerhalb von Bebauungsplänen stattfindet, immer stärker gewachsen. Hingegen bewegte sich der Wohnungsneubau, der auf Grundlage neu geplanter Bebauungspläne umgesetzt wird, bis 2021 auf einem sehr niedrigen Niveau. Im Jahr **2022** wurden jedoch **19 % der Wohnungen** im Rahmen

von **maximal fünf Jahre alten B-Plänen fertiggestellt**. Beispiele hierfür sind die folgenden Projekte:

- B-Plan 3644: Dresdner Straße, ehem. Porsche-Areal, 126 WE
- B-Plan 4370: Ostendstraße, ehem. Coca-Cola-Areal, „Seetor“, gesamt ca. 300 WE
- B-Plan 4642: Langseestraße, ca. 100 WE.

Damit lassen sich die **Bestrebungen der Stadt zur Erhöhung der Planungstätigkeit im Wohnungsneubau erkennen.** Aus stadtentwicklungs- und wohnungspolitischer Sicht ist dies auch insofern bedeutend, als Vereinbarungen mit Investoren zur Umsetzung städtebaulicher Ziele – beispielsweise **verpflichtende Quoten geförderten Wohnungsbaus**, Bau von **Kinderbetreuungseinrichtungen** oder Berücksichtigung **öffentlicher Grünflächen** – vom Abschluss **städtebaulicher Verträge** abhängen. Diese werden meist im Rahmen der Baurechtschaffung (Investitionsplanungen) geschlossen, um entsprechende Vereinbarungen mit privaten Investoren zu treffen. Im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung wird in den nächsten Jahren zu untersuchen sein, ob es sich beim Anstieg der Fertigstellungen in jüngeren B-Plänen um eine Momentaufnahme oder einen anhaltenden Trend handelt.

Abbildung 15: Wohnungsneubau nach Genehmigungsgrundlage

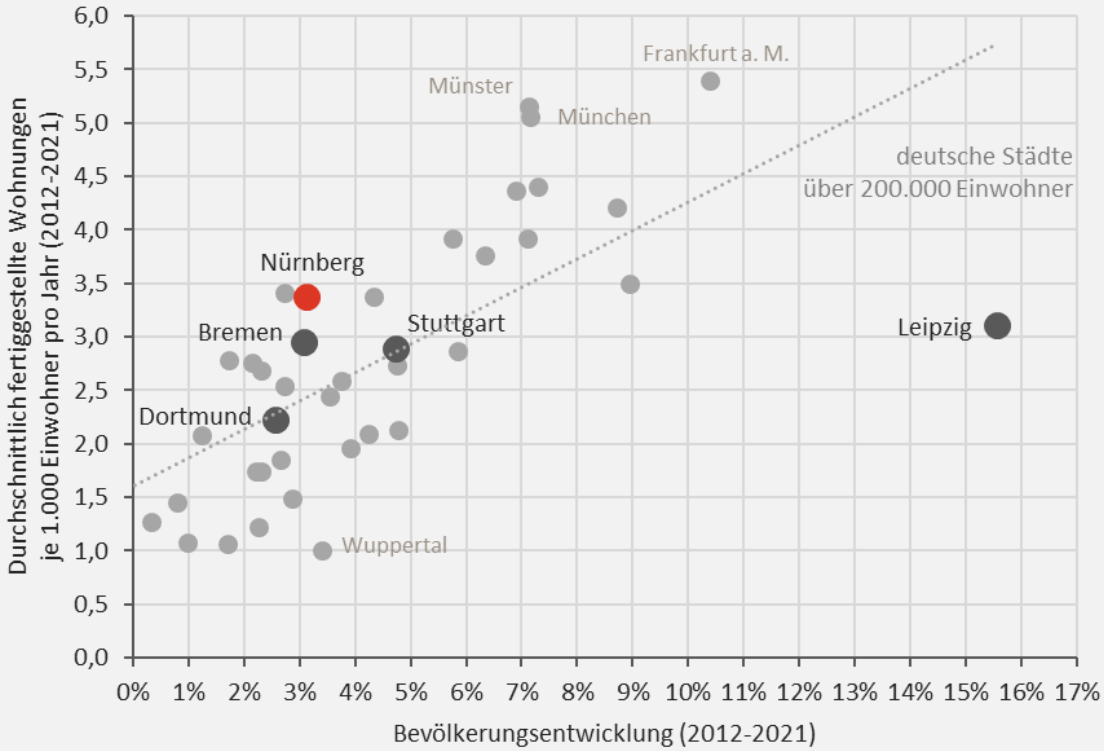


Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Stadtplanungsamt Nürnberg

Während die **Bautätigkeit** in Nürnberg unter den selbstgesetzten Neubauzielen liegt, ist sie **im Vergleich zu anderen deutschen Städten** leicht überdurchschnittlich. Abbildung 16 zeigt die Bautätigkeit deutscher Städte der Jahre 2012 bis 2021 im Verhältnis zu deren Bevölkerungsentwicklung im selben Zeitraum. Nürnberg liegt in dieser Auswertung oberhalb des Durchschnitts aller deutschen Städte mit über 200.000 Einwohnern, der durch die gestrichelte Linie visualisiert wird. Im Verhältnis zur Bevölkerungsentwicklung sind demnach **überdurchschnittlich viele Wohnungen fertiggestellt** worden. Im Vergleich zum Betrachtungszeitraum der letzten Wohnungsmarktbeobachtung ist das Bevölkerungswachstum in Nürnberg leicht zurückgegangen und die Wohnungsbautätigkeit gleichzeitig etwas gestiegen. Zu beachten ist bei einer solchen Auswertung jedoch, dass die Städte zu Beginn des ausgewählten Betrachtungszeitraums unter-

schiedliche Ausgangspositionen aufwiesen. So konnte Leipzig das enorme Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre bei verhältnismäßig geringer Bautätigkeit durch eine große Zahl leerstehender Wohnungen auffangen, die durch Schrumpfungsprozesse in den 1990er- und 2000er-Jahren entstanden waren. Das Bevölkerungswachstum der letzten 15 Jahre konnte diesen Leerstand zunächst abbauen, bevor ein weiterer Zuwachs Neubau erforderlich machte. Auch in Wuppertal konnte das Bevölkerungswachstum in den 2010er-Jahren durch den Leerstand aufgefangen werden. Städte, die bereits seit Längerem nicht mehr über solche Leerstandsreserven verfügen (z. B. Frankfurt, München, Münster, Nürnberg), müssen ihr Wachstum in höherem Maße über den Wohnungsneubau abfedern. Diese Städte liegen in Abbildung 16 entsprechend deutlich oberhalb der Durchschnittslinie.

Abbildung 16: Verhältnis von Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit in deutschen Städten über 200.000 Einwohnern



Darstellung: Quaestio; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

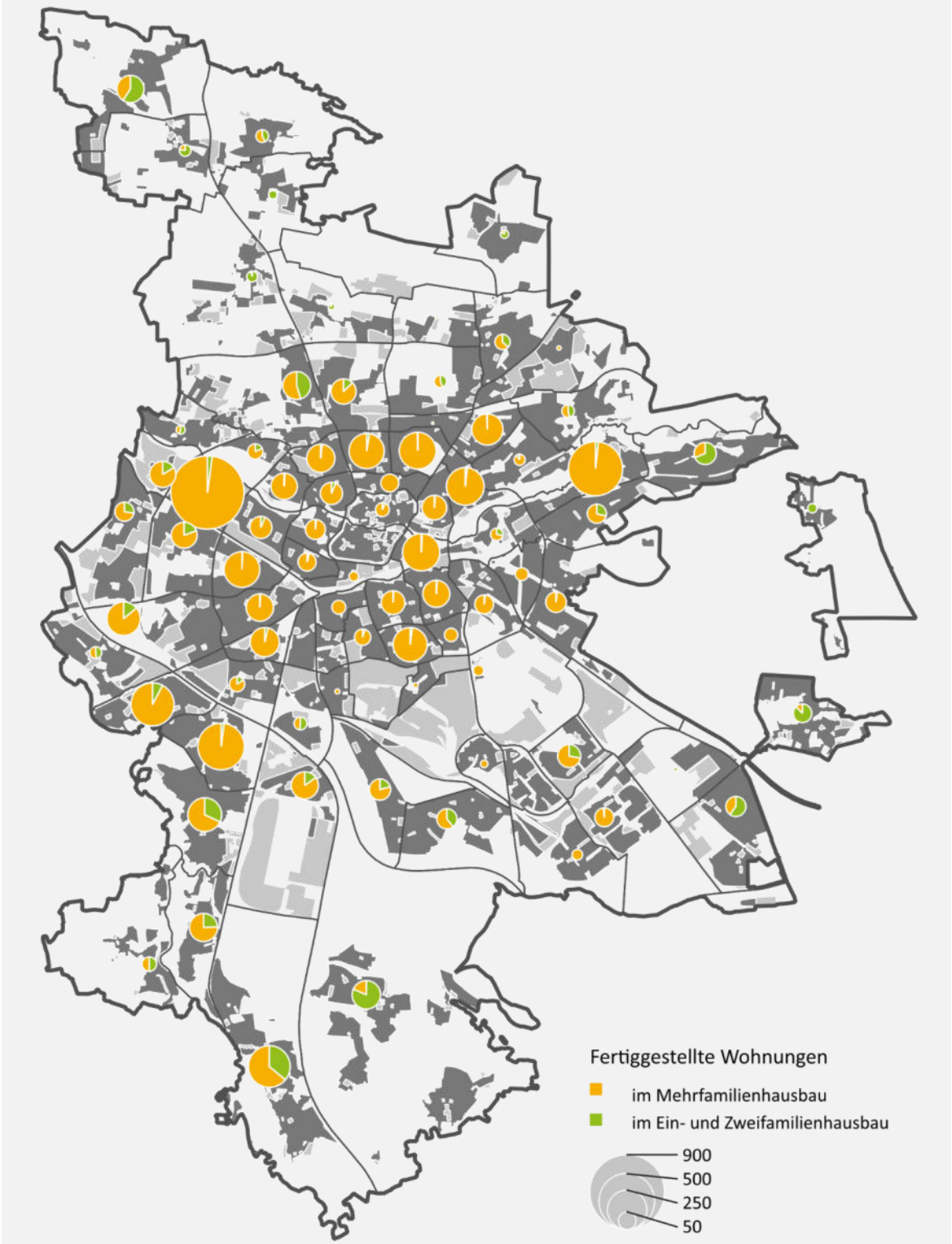
Kleinräumig verteilt sich der Wohnungsbau in Nürnberg im Schwerpunkt auf die äußere Innenstadt und den Innenstadtrand. Eine besonders hohe Bautätigkeit gab es in den Jahren 2018 bis 2022 in den Quartieren Eberhardshof, Mögeldorf sowie in Röthenbach Ost und West. Hier wurde fast ausschließlich Mehrfamilienhausbau realisiert, wie auch im gesamten innerstädtischen Bereich. Einfamilienhausbau fand insbesondere in den randstädtischen Bezirken Kornburg/Worzeldorf, Katzwang/Reichelsdorf Ost, Großgründlach, Eibach und Laufamholz statt. Relativ innenstadtnah wurden in Wetzendorf noch zahlreiche Einfamilienhäuser errichtet. Generell zeigt das Kartenbild in Abbildung 17 jedoch deutlich, dass im innerstädtischen Bereich – wie auch schon im letzten Berichtszeitraum – nahezu kein Einfamilienhausbau mehr stattfindet.

Auch die derzeit im Bau befindlichen Wohnprojekte konzentrieren sich derzeit auf die äußere Innenstadt und den Innenstadtrand (siehe Abbildung 18). Schwerpunkte hier sind die statisti-

schen Bezirke Glockenhof und Zerzabelshof, wo derzeit u. a. ein Apartmentprojekt für Studierende an der Stephanstraße und das „Regensburger Viertel“ zwischen Regensburger Straße und S-Bahnhof Frankenstadion umgesetzt werden. In Letzterem entstehen neben Wohnungen auch Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen, sodass sich dort verschiedene Nutzungen verbinden. Im „Luitpoldviertel“ an der Hainstraße (Bezirk Ludwigsfeld) sollen insgesamt 300 Wohnungen und 160 Appartments entstehen. Das größte Wohnungsbauprojekt stellt „The Q“ auf dem ehemaligen Quelle-Areal in der Weststadt (Bezirk Eberhardshof) dar. Hier sollen insgesamt ca. 1.674 Wohnungen entstehen.

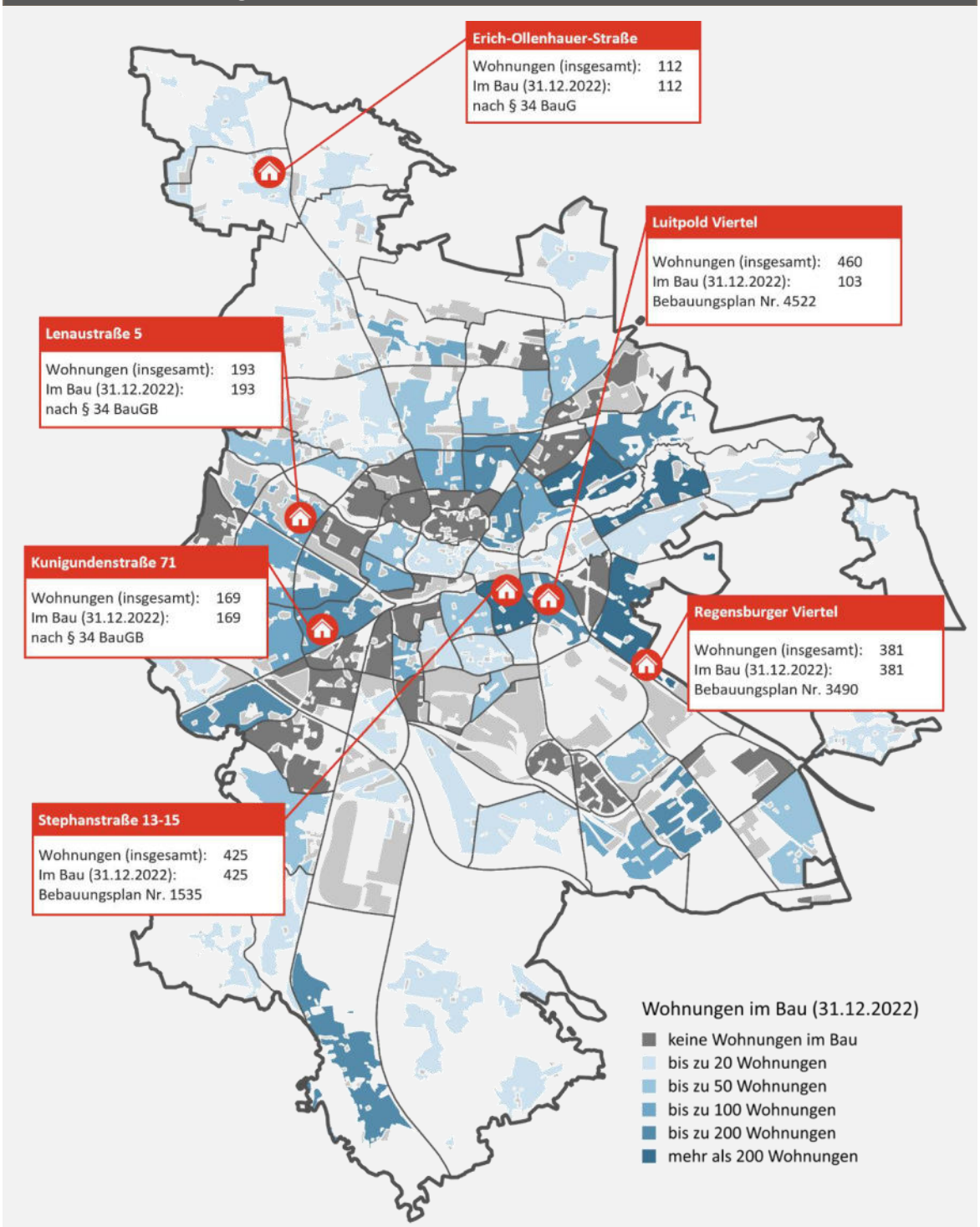
Zum 31.12.2022 befanden sich **insgesamt 4.218 Wohnungen im Bau** – rund 360 Wohnungen mehr als zwei Jahre zuvor, allerdings auch über 800 Wohnungen weniger als zum 31.12.2021. Zu diesem Stichtag lag die Zahl der im Bau befindlichen Wohnungen bei 5.100.

Abbildung 17: Kleinräumige Verteilung des Wohnungsbaus in Nürnberg von 2018 bis 2022



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Abbildung 18: Kleinräumige Verteilung der zum 31.12.2022 im Bau befindlichen Wohnungen mit ausgewählten Neubauvorhaben



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Stadtplanungsamt Nürnberg

3.3.2 Wohnbauflächenpotenziale

Der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in Nürnberg steht ein begrenztes Angebot an potenziellen Bauflächen im Stadtgebiet gegenüber. Das stadtentwicklungspolitische Leitbild der **„Innen- vor Außenentwicklung“**, welches sich auch in einer Vielzahl umweltschutzrechtlicher Restriktionen der Baugebietsausweisung widerspiegelt, führt dazu, dass sich die wohnbauliche Entwicklung zunehmend auf bereits zuvor baulich genutzte Areale wie ehemalige Industrie-, Bahn- oder Gewerbegebiete konzentriert.

Bei der **Entwicklung dieser Innenbereichsflächen** steht die Stadtplanung vor der großen Herausforderung unterschiedlichste **private und öffentliche Interessen gegeneinander abzuwägen**. Möchte etwa der Wohnungsbauinvestor in der Regel möglichst hohe Bebauungsdichten durchsetzen, verlangen Anwohner oftmals hohe Grün- und Freiflächenanteile. Aus umweltpolitischer Perspektive mag eine möglichst geringe Versiegelung wünschenswert erscheinen, aus wohnungspolitischer Sicht eine möglichst hohe wohnbauliche Ausnutzung. Hinzu kommen Anforderungen der Ver- und Entsorgung, der verkehrlichen Erschließung, sowie der Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und so weiter und so fort.

Da sich entsprechende Flächen in vielen Fällen im privaten Grundbesitz befinden, finden diese Abwägungsprozesse vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Spielräume der Grundstückseigentümer bzw. Projektentwickler statt. Gleichzeitig führt das bei ihnen bestehende wirtschaftliche Interesse an der Grundstücksverwertung dazu, dass sie die Planungen vorantreiben. So besteht bei diesen **Investitionsplanungen** eine vergleichsweise hohe Realisierungswahrscheinlichkeit. Ein konkretes Beispiel für eine Investitionsplanung in Nürnberg ist das Seetor-Quartier in der Ostendstraße. Von den der Stadt bekannten Wohnungsbaupotenzialen für insgesamt rund 31.300 Wohnungen ist die Umsetzung bei rund 25.500 Wohnungen bis 2037 als wahrscheinlich[9] einzustufen. Davon befinden sich rund 19.700 Wohnungen (77 %) in Potenzialflächen solcher Investitionsplanungen (siehe Abbildung 19). Bei den von der Stadt initiierten Planungen (**Angebotsplanungen**) ist, v.a. durch den mangelnden Zugriff auf die Grundstücke, von einer deutlich geringeren Umsetzungsquote auszugehen. Nur die Hälfte des potenziellen Bauvolumens auf den bekannten Flächen mit Angebotsplanungen wird deshalb in die Betrachtung der Wohnbauflächenpotenziale aufgenommen. Angebotsplanungen der Stadt sind zum Beispiel das Tiefe Feld oder Wetzendorf.

Trotz dieser Einschränkung sind dem Stadtplanungsamt grundsätzlich **Wohnbauflächenpotenziale für rund 13.300 Wohnungen** bekannt, die zwischen 2023 und 2027 realisiert werden könnten (aus dem Pool aller Angebots- und Investitionsplanungen 2023-2037, insgesamt 31.300 WE). Damit könnte das angestrebte **Neubauziel von 2.000 Wohneinheiten** pro Jahr in den kommenden Jahren vollständig über die Mobilisierung der Potenziale gedeckt werden. Auch für den darauffolgenden Zeitraum von 2028 bis 2032 ist mit einem bereits heute bekannten Potenzial für insgesamt 12.200 Wohneinheiten die Grundlage für eine Umsetzung dieses Ziels gegeben. Die weiteren Potenziale bis zur Gesamtzahl von 31.300 WE beziehen sich auf die Zeit ab 2033.

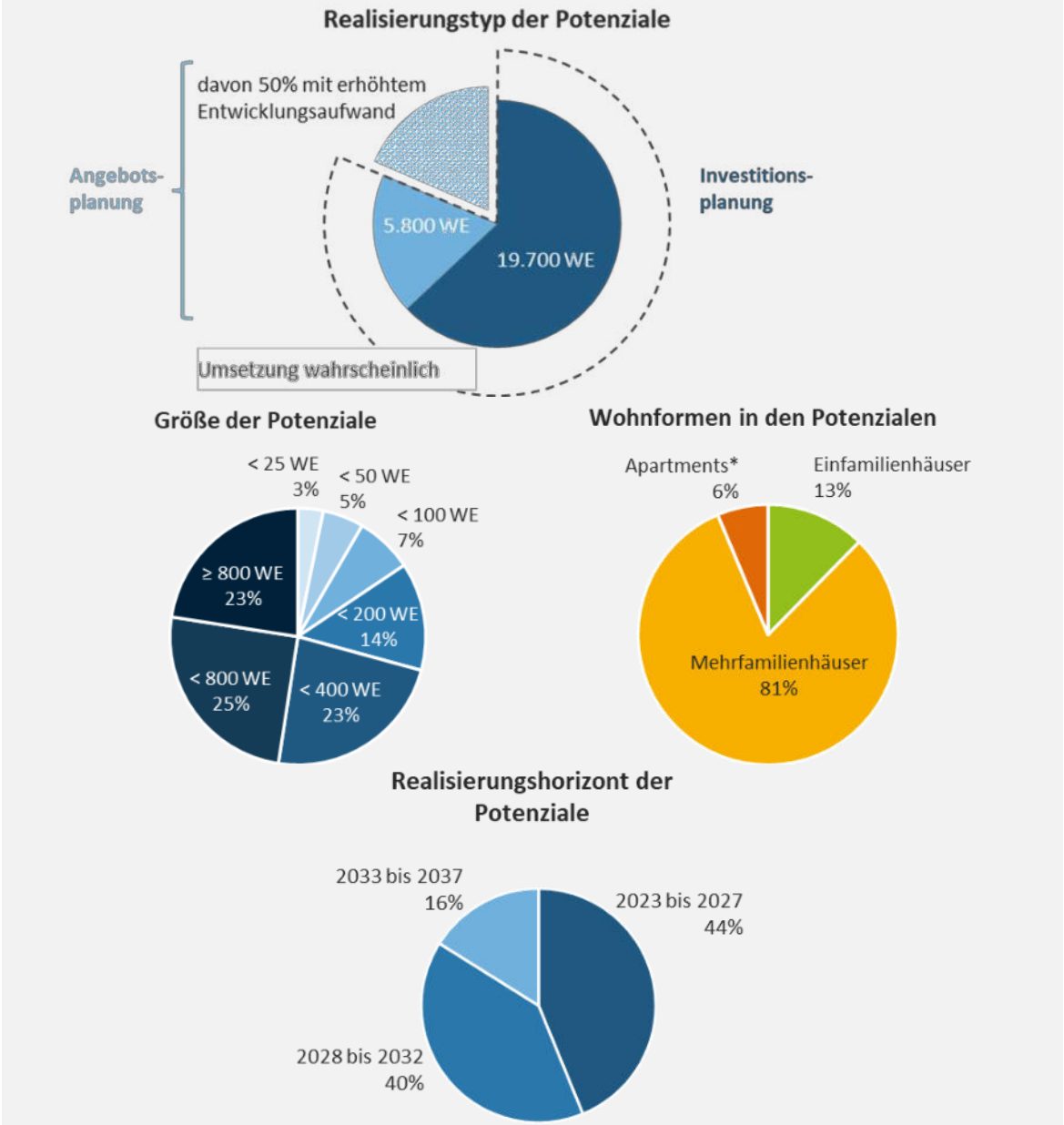
Vor einigen Jahren wurde die Verfügbarkeit von Flächen noch als eine der größten Herausforderungen angesehen. So wurden 2015 deutlich niedrigere Wohnbauflächenpotenziale und eine deutliche Diskrepanz zur Nachfrage identifiziert.[10] Ein Automatismus, dass dieses Potenzial in den nächsten Jahren tatsächlich geschöpft werden kann und damit seinen Beitrag zur Wohnraumversorgung leistet, ist freilich nicht gegeben. Es handelt sich bei den Wohnbauflächenpo-

[9] Als „wahrscheinlich“ wird die Umsetzung aller Potenziale in Investitionsplanungen und die Hälfte der Potenziale in Angebotsplanungen eingestuft.

[10] vgl. GEWOS (2015): Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg, S. 115 f.

tenzialen um **Neubauannahmen der Stadtverwaltung**. Welche davon tatsächlich realisiert werden, wird sich erst in Zukunft zeigen. Neben der Flächenverfügbarkeit sind es die Kapazitäten der Planungsverwaltung zur Baurechtschaffung, der politische Wille zur Umsetzung der Bauvorhaben – vor dem Hintergrund der oben angerissenen Interessenskonflikte und aktuell v.a. auch die **wirtschaftlichen Rahmenbedingungen** für die erforderlichen Investitionen in den Wohnungsbau (siehe hierzu auch Kapitel 4.4) sowie ein sich perspektivisch zuspitzender Fachkräftemangel sowohl in der Baubranche als auch in der Planungsverwaltung, **die einer vollständigen Realisierung der Wohnbauflächenpotenziale deutlich im Wege stehen können**.

Abbildung 19: Struktur der Wohnungsbaupotenziale, Anteile an den bis 2037 geplanten/ prognostizierten Wohneinheiten



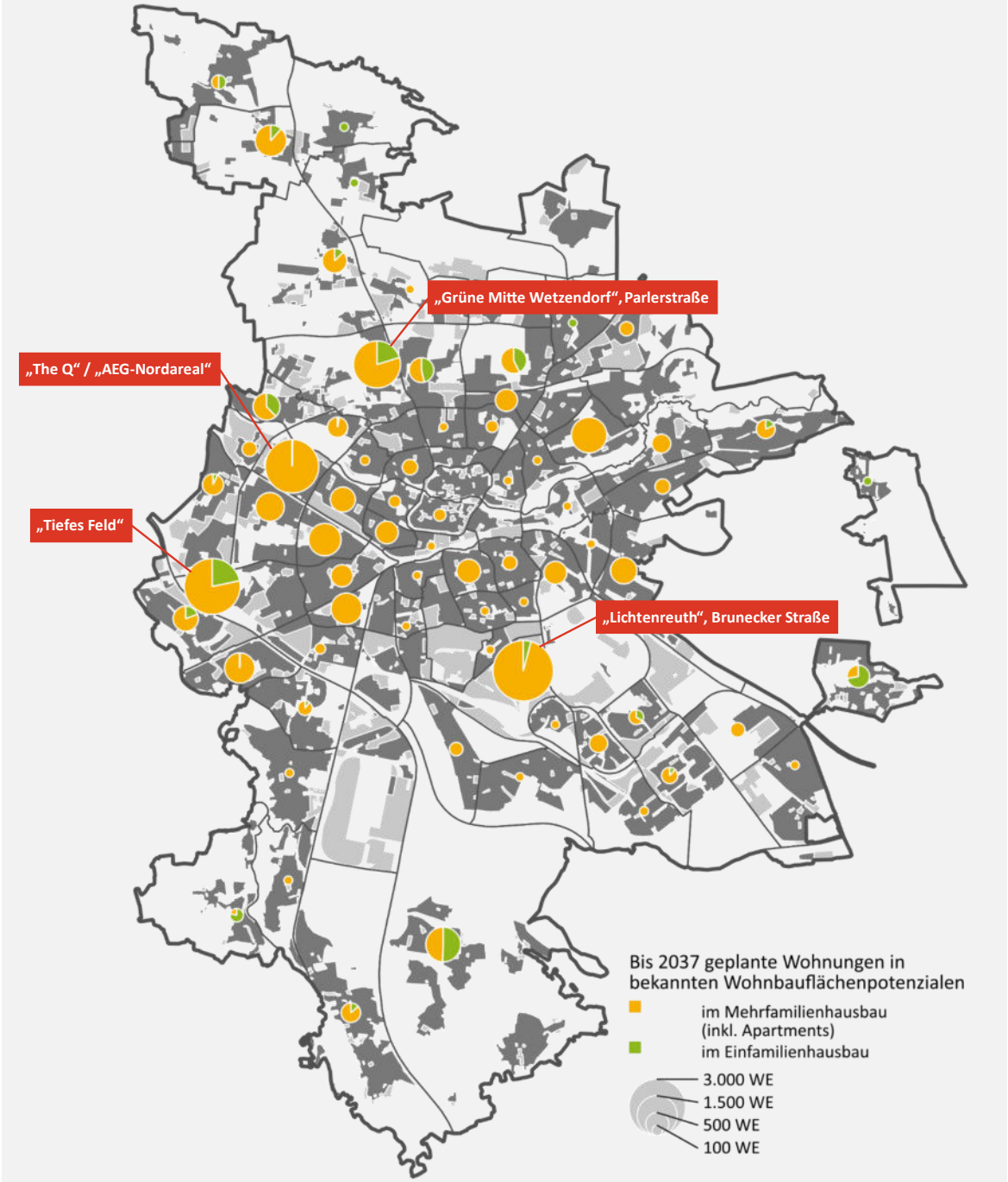
Darstellung: Quaestio; Daten: Stadtplanungsamt Nürnberg

* Innerhalb der Mehrfamilienhäuser wurden Wohnungsbauvorhaben unterschieden, in denen (fast) ausschließlich Kleinstwohnungen (< 45 m²) umgesetzt werden. Diese werden als Apartments geführt.

Die Wohnungen in den bekannten Planungen konzentrieren sich größtenteils auf größere Mehrfamilienhausprojekte. Jeweils rund ein Viertel der in Planung befindlichen Wohnungen befindet

sich in Projekten mit mehr als 800 bzw. 400 bis 800 Wohnungen. Über 80 % der Wohnungen werden dabei in Mehrfamilienhäusern geplant. Einschließlich der Wohnungen in Apartmentobjekten sind es knapp 90 %. Diese großen Potenzialflächen liegen fast ausschließlich im Innenstadtrandbereich und hier vor allem im Westen des Stadtgebiets (siehe Abbildung 20). Dabei spielen Standorte wie das ehemalige Quelle-Areal und das Gebiet "Tiefes Feld" eine wichtige Rolle. Südlich an die Nürnberger Südstadt schließt die Entwicklung des neuen Stadtteils „Lichtenreuth“ an. Kleinere Vorhaben mit unter 100 geplanten Wohnungen spielen dagegen in den aktuellen Planungen nur eine untergeordnete Rolle.

Abbildung 20: Kleinräumige Verteilung der Wohnungsbaupotenziale bis 2037 in Nürnberg



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Stadtplanungsamt Nürnberg

3.4 Zwischenfazit: Mehr Wohnungen für Nürnberg

Die **Bevölkerungszahl in Nürnberg wächst** nach einer coronabedingten Phase des Rückgangs seit 2022 wieder. Insbesondere der hohe Zuzug aus der Ukraine infolge des russischen Angriffskrieges ist für diesen Anstieg ursächlich. Hinsichtlich der **künftigen Migrationsbewegungen** herrscht große Ungewissheit, denn krisenbedingte Wanderungen sind kaum zu prognostizieren. Die Auswertung der Umlandwanderungen zeigt, dass insbesondere **junge Familien aus Nürnberg in das Umland ziehen**. Das bestehende bzw. verfügbare Wohnraumangebot kann die Wünsche dieser Nachfragegruppe offenbar nicht adäquat befriedigen. Grundsätzlich herrscht **weiterhin eine starke Marktanspannung.** Vor dem Hintergrund der entstandenen Defizite durch Nicht-Erreichen des Neubauziels, Schwierigkeiten in der Wohnraummobilisierung (Bestandsmobilisierung bzw. effizientere Wohnraumverteilung) und dem jährlichen Ersatzbedarf bei gleichzeitig hoher Nachfrage wird das **wohnungspolitische Ziel, jährlich 2.000 zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen, weiterverfolgt**. Die **Flächenpotenziale** hierfür sind durchaus **vorhanden** und auch Bestrebungen der Stadt zur Erhöhung der Planungstätigkeit im Wohnungsneubau sind zu erkennen. Während diese Aspekte zur Erreichung des o. g. Mengenziels in der Wohnungsmarktbeobachtung 2021 im Vordergrund standen, haben sich die Herausforderungen im Zeitraum 2021/22 aufgrund der veränderten Marktsituation verschoben. Insbesondere die **Zinsentwicklung** gefährdet viele **Bauvorhaben**. Der in den letzten Jahren ohnehin angewachsene **Bauüberhang droht größer zu werden. Die Zahl der Fertigstellungen geht zurück**, da die Investoren durch die benannte Zinsentwicklung, aber auch aufgrund von Baukostensteigerungen, Fachkräfte- und Materialmangel sowie perspektivisch zunehmend ökologischen Restriktionen Schwierigkeiten bei der Realisierung ihrer Projekte haben. Die **wirtschaftlichen Herausforderungen** werden im folgenden Kapitel näher beleuchtet (siehe insbesondere Kapitel 4.4). Diese Probleme verdeutlichen, dass auf die Verlässlichkeit des Wohnungsneubaus allein nicht gesetzt werden kann. Zusätzlich zu den Anstrengungen im Neubau braucht es demnach einen stärkeren **Fokus auf die Mobilisierung von Wohnraumreserven im Bestand**, um Lösungsansätze etwa für die Verteilungsprobleme[11] zu erarbeiten und umzusetzen. Die **Instrumente**, die den Städten für eine solche Bestandsmobilisierung zur Verfügung stehen, sind bisweilen jedoch **unterentwickelt bzw. beschränkt** (im Wesentlichen durch Eigentumsrechte).

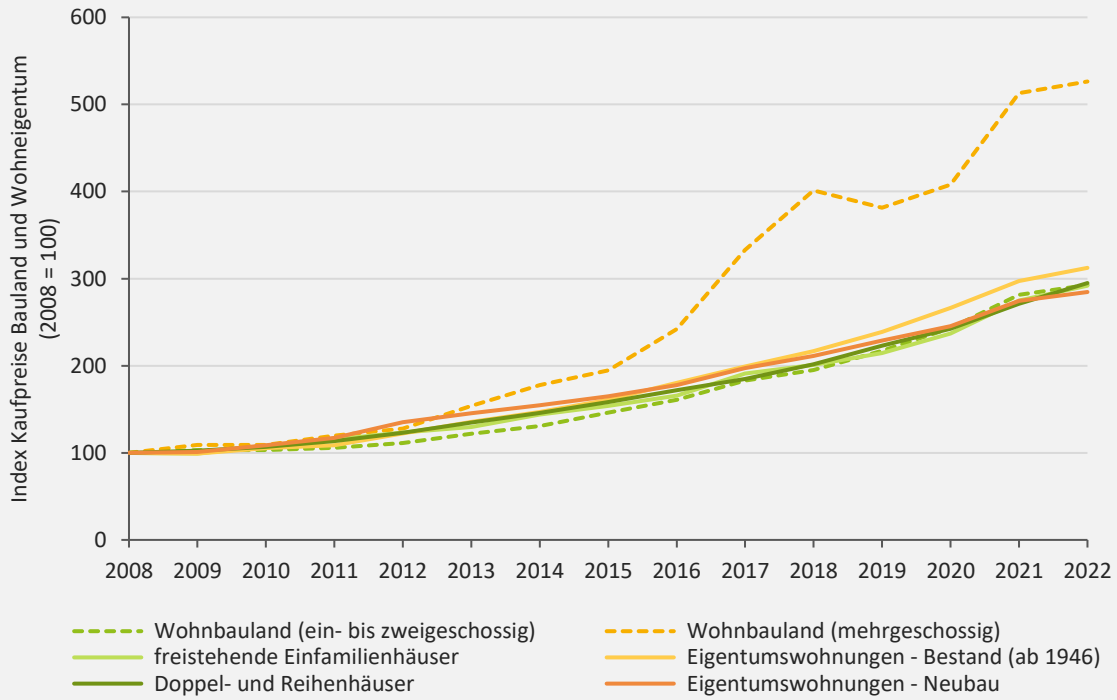
[11] Einpersonenhaushalte weisen in Nürnberg eine besonders hohe Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf auf (und hier insbesondere ältere Haushalte 65+).

4 Themenbereich: Bezahlbares Wohnen

4.1 Preisentwicklung auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt

Der in den letzten Wohnungsmarktbeobachtungen festgestellte Preisanstieg hat sich auch in den Jahren 2021 und 2022 fortgesetzt. Die **Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen** betragen nunmehr rund das Dreifache der Preise von 2008 (siehe Abbildung 21). Nach einer Phase der Stagnation 2018 bis 2020 sind die **Preise für Bauland zur mehrgeschossigen Bebauung** in den vergangenen zwei Jahren wieder deutlich gestiegen. Insbesondere von 2020 auf 2021 ist ein sprunghafter Anstieg zu erkennen. Ursächlich hierfür könnte ein „Nachholeffekt" nach dem ersten Corona-Pandemiejahr 2020 sein, in dem große Unsicherheit und Zurückhaltung herrschten. Der Anstieg von 2021 auf 2022 fiel wieder moderater aus. Angesichts der stark gestiegenen Zinsen ist in den nächsten Jahren zu erwarten, dass der Anstieg der Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau wieder gebremst wird. Denn von den Investoren wird beim Grundstückserwerb der Vermarktungspreis zum Zeitpunkt der Fertigstellung berücksichtigt. Wird für diese in einigen Jahren zu erzielenden Preise keine weitere Steigerung erwartet, sinken folglich auch die Preise, die die Investoren bereit sind, für ein Grundstück zu zahlen.

Abbildung 21: Entwicklung von Kaufpreisen für Bauland und Wohneigentum in Nürnberg

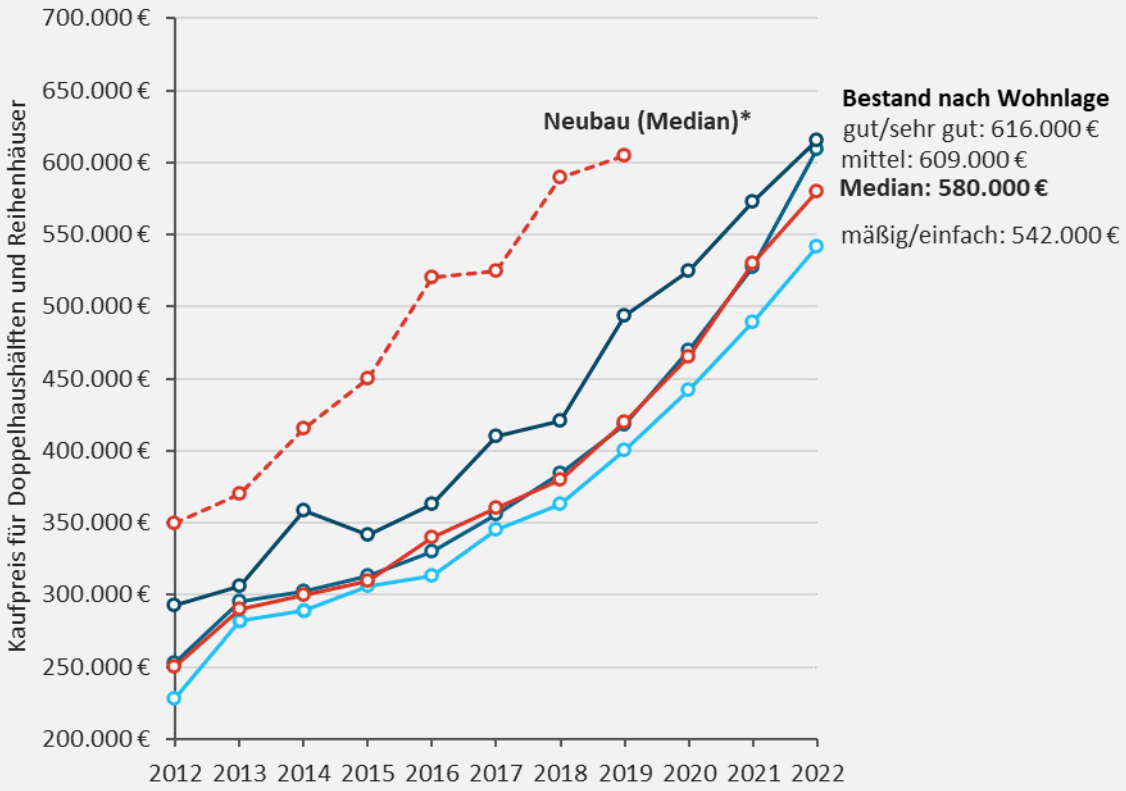


Darstellung: Quaestio; Daten: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

Das Preisniveau unterscheidet sich innerhalb von Nürnberg je nach Lagequalität. In guten bis sehr guten Lagen – dies sind vor allem Stadtteile nordöstlich der Innenstadt (siehe Abbildung 23 auf Seite 34) – wurden 2022 **Doppelhaushälften und Reihenhäuser** (Bestandsimmobilien) für im Mittel 616.000 € verkauft (siehe Abbildung 22). Die Preise sind damit seit 2020 noch einmal

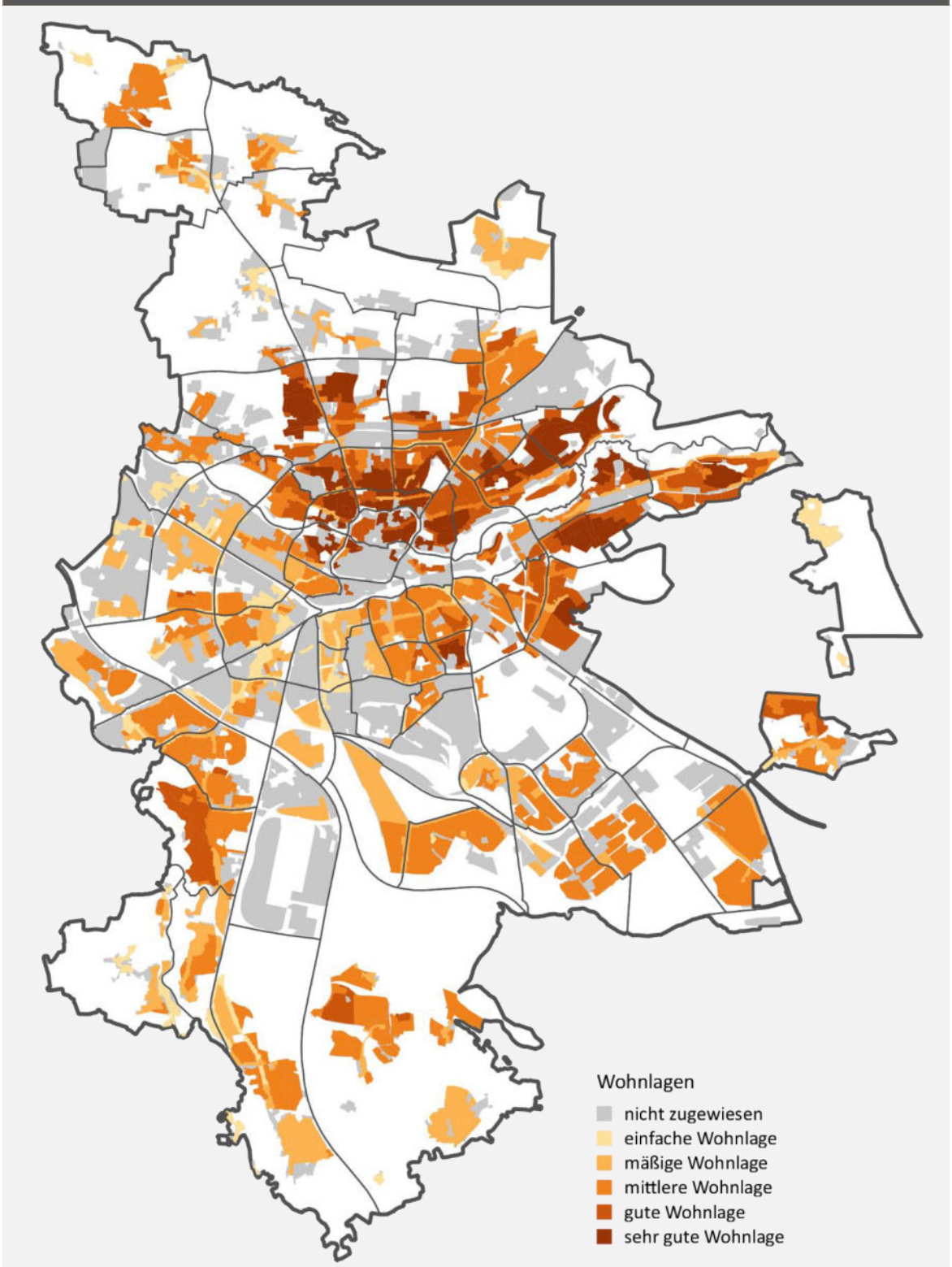
deutlich angestiegen (+ 17 %). In mittlerer Wohnlage ist der Preisanstieg noch deutlich höher: So ist der Median in dem Segment in den vergangenen zwei Jahren um knapp 30 % auf 609.000 € angestiegen. Damit nähern sich die Preise in mittlerer Lagequalität deutlich an die guten bis sehr guten Lagen an. Vermutlich handelt es sich um einen Ausweicheffekt im Zuge des Nachfragedrucks aufgrund zu weniger (passender) Angebote in den besseren Lagen. In mäßiger/einfacher Lage sind die Preise im gleichen Zeitraum am wenigsten stark gestiegen (+11 %). Die **Preise für neu gebaute Doppelhaushälften und Reihenhäuser** lagen 2019 bei 605.000 € (Median) – für die Jahre 2020 bis 2022 können aufgrund der geringen Verkaufsfälle keine statistisch belastbaren Preise ermittelt werden.

Abbildung 22: Kaufpreise aus beurkundeten Verträgen für Doppelhaushälften und Reihenhäuser in Nürnberg, Bestandsobjekte nach Wohnlage differenziert



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Mittelwerte der Orientierungswerte im Nürnberger Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg.
* Aufgrund der geringen Zahl von Verkaufsfällen werden für die Jahre 2020 bis 2022 keine Preise für das Neubausegment angegeben.

Abbildung 23: Wohnlagenkarte der Stadt Nürnberg auf der Basis von Bodenwerten, mit den Grenzen der statistischen Bezirke

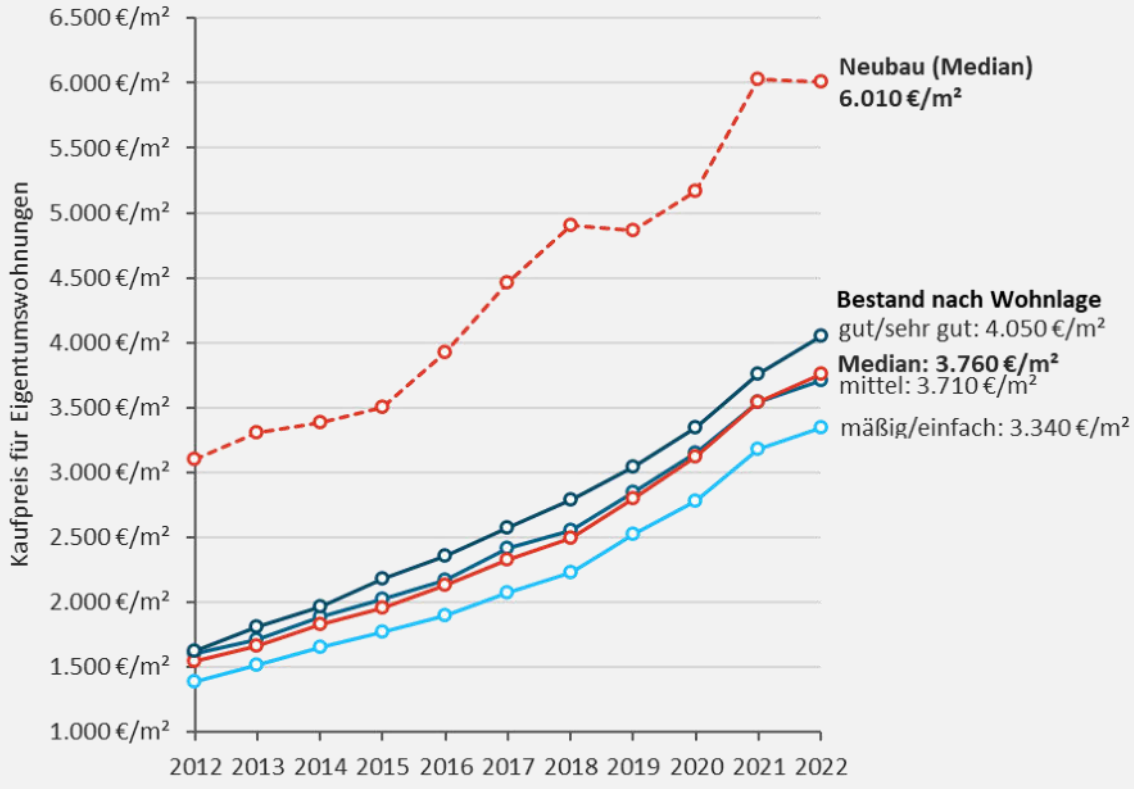


Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg. Stand: 2020.

Im Segment der **Eigentumswohnungen** (Abbildung 24) spiegelt sich die oben beschriebene Entwicklung der Baulandpreise für die mehrgeschossige Bebauung. Die Preise für **neugebaute Eigentumswohnungen** stiegen von 2020 auf 2021 ebenfalls sehr sprunghaft, nachdem die Preise 2019 stagnierten. Auch nach dem starken Anstieg 2021 stagnieren die Preise im Jahr 2022 wieder und bewegen sich auf einem Niveau von rund 6.000 €/m². Dabei bedingt sich die Preisentwicklung wechselseitig: stagnierende Preise für das Grundstück wirken sich auf die späteren Verkaufspreise für die neu errichteten Eigentumswohnungen aus. Und umgekehrt: Wird für die nächsten Jahre erwartet, dass keine höheren Verkaufspreise für die Wohnungen erzielt werden können, bremst das die Preise, die Investoren bereit sind, für die Grundstücke zu bezahlen.

Der im Neubausegment festgestellte, gebremste Preisanstieg zeigt sich für die **Bestandswohnungen** nicht. Der Medianpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung hat sich in den letzten zehn Jahren von 1.660 €/m² auf 3.760 €/m² in 2022 mehr als verdoppelt. Im Vergleich zwischen den Wohnlagen ist auffällig, dass die Preisunterschiede zwischen den guten/sehr guten und den mäßigen/einfachen Wohnlagen seit 2013 größer geworden sind. Seit der letzten Wohnungsmarktbeobachtung sind die Preise in den Wohnlagen jedoch ähnlich stark – um jeweils rund 20 % – gestiegen.

Abbildung 24: Kaufpreise aus beurkundeten Verträgen für Eigentumswohnungen im Wohnungsbestand nach Wohnlage und im Neubau

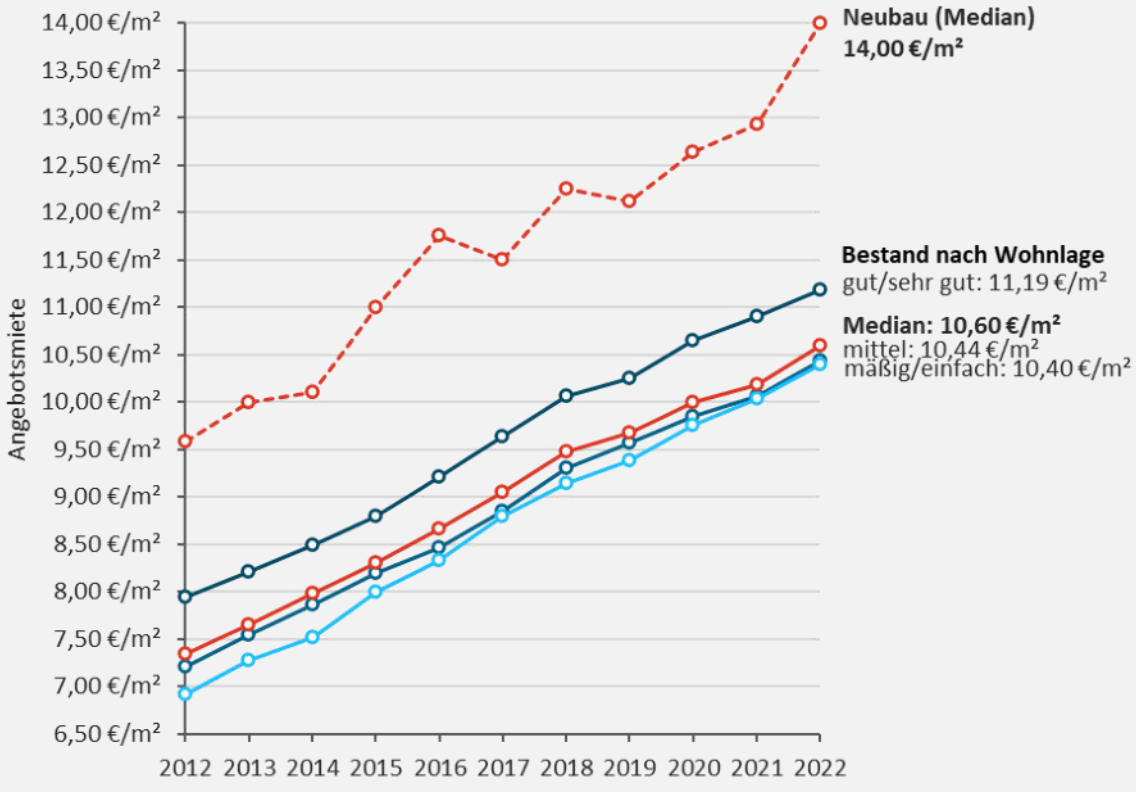


Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Mittelwerte der Vergleichsfaktoren im Nürnberger Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

Auch auf dem Nürnberger **Mietwohnungsmarkt** kam es in den vergangenen Jahren zu Preissteigerungen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete für eine neu errichtete Wohnung lag 2022 bei einem Quadratmeterpreis von 14,00 € und ist damit innerhalb von zehn Jahren um 4 € gestiegen (siehe Abbildung 25). Eine Bestandsmietwohnung kostete 2022 im Median 10,60 €/m² nettokalt (+ 3,25 €/m² ggü. 2012). Die Preissteigerungen lagen zwischen 2012 und 2020 bei jährlich über 4 % und damit deutlich über der bundesweiten Inflation (2 %)[12] und der durchschnittlichen Lohnsteigerung (2,1 %)[13] in diesem Zeitraum. Seither ist die Inflation aufgrund des Kriegs in der Ukraine und der Energiekrise deutlich angestiegen und lag zeitweise bei 8,8 % (Durchschnitt 2022: 6,9 %). Der Anstieg des Nominallohns konnte diese Entwicklung nicht ausgleichen (2022: +2,6 % im Vergleich zum Vorjahr). Die Auswirkungen der Preissteigerungen und der Lohnentwicklung auf die Bezahlbarkeit des Wohnens werden in Kapitel 4.2 näher beleuchtet.

Der Anstieg des mittleren Angebotsmietpreises in Nürnberg zwischen 2012 und 2022 ist geringer als in den Vergleichsstädten (siehe Abbildung 27). Allerdings weist Nürnberg nach Stuttgart das höchste Mietpreisniveau unter den Städten auf.

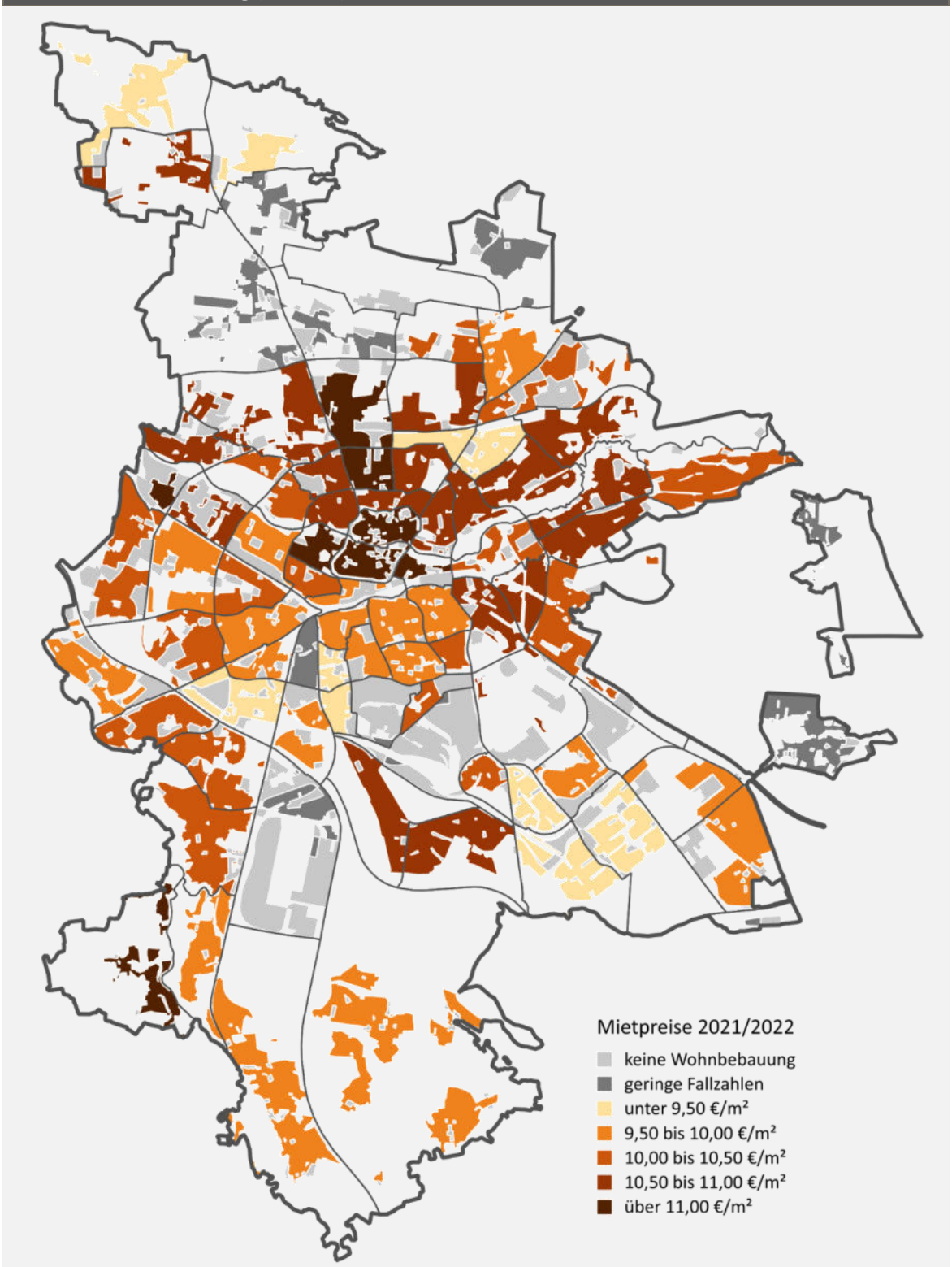
Abbildung 25: Angebotsmietpreise im Wohnungsbestand nach Wohnlage und im Neubau



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG

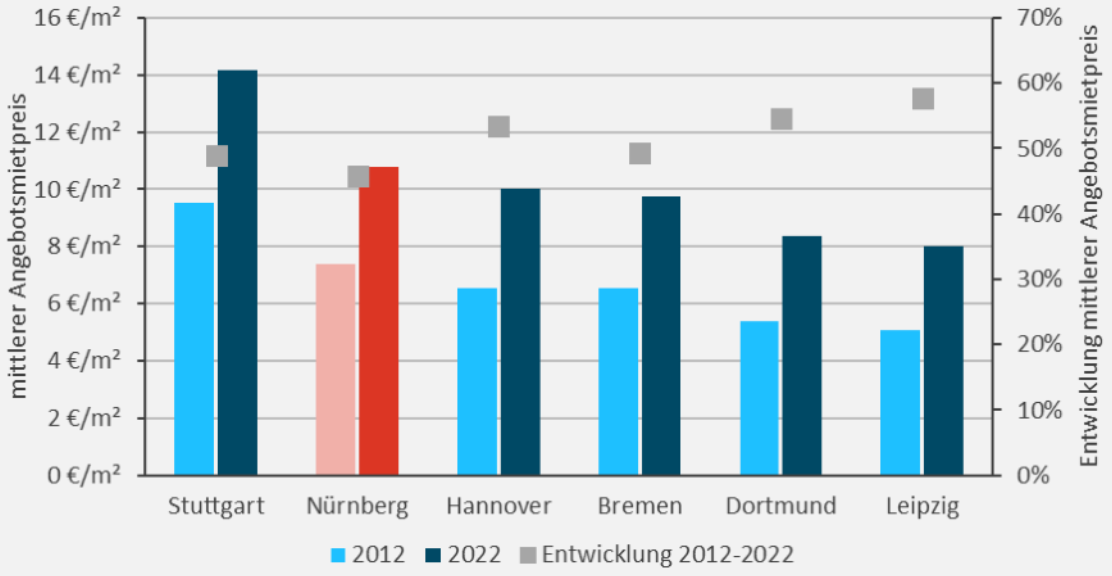
12 Quelle: Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts (Destatis)
13 Quelle: Nominallohnindex des Statistischen Bundesamts (Destatis)

Abbildung 26: Angebotsmietpreise in den Jahren 2021/2022 für Bestandswohnungen in Nürnberg (Median)



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Value AG

Abbildung 27: Angebotsmietpreise im Wohnungsbestand in Nürnberg und Vergleichsstädten

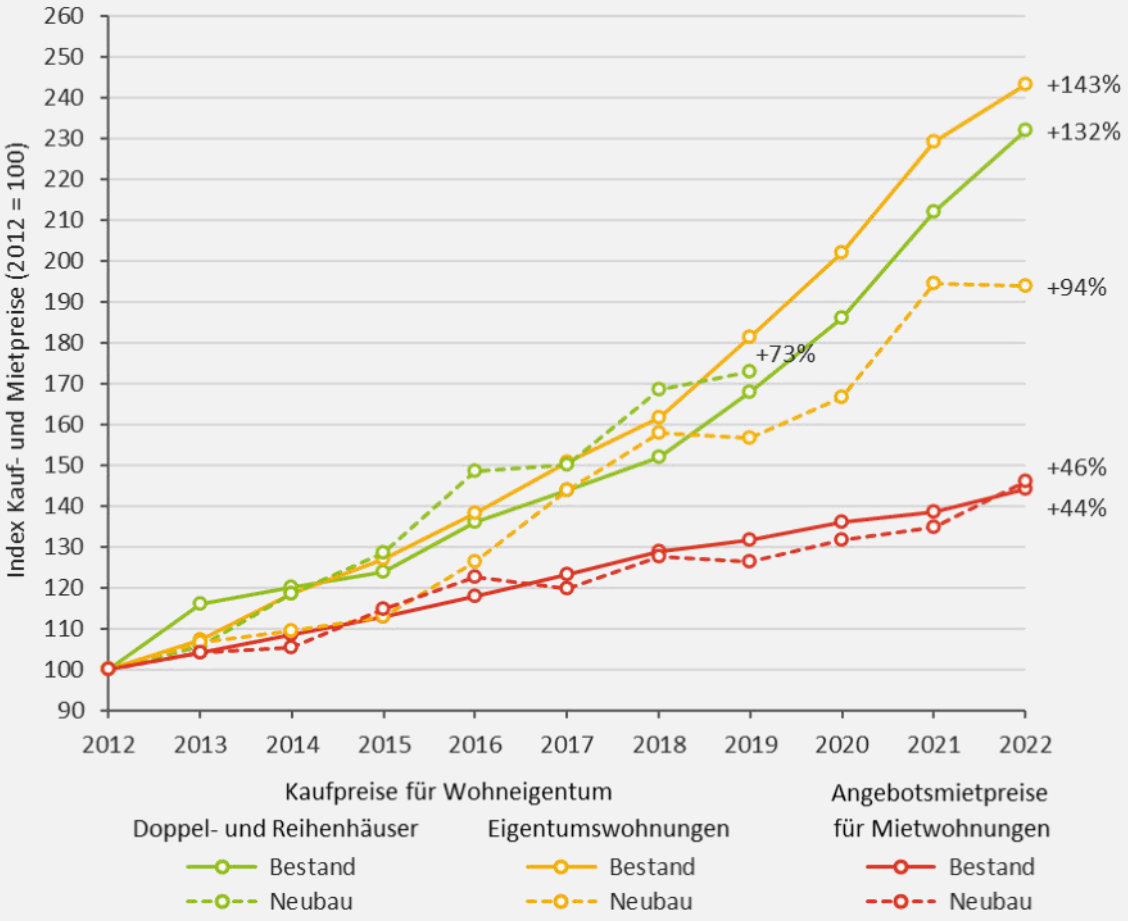


Darstellung: Quaestio; Datengrundlage: ZEIT Online auf Basis Value AG

Im Vergleich der unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmente seit 2012 (Abbildung 28) wird der **deutlich stärkere Preisanstieg für Wohneigentum gegenüber den Mietpreisen** sichtbar. Dies gilt insbesondere für die Bestandsimmobilien, die in dem Zeitraum um 143 % (Eigentumswohnungen) bzw. 132 % (Doppel- und Reihenhäuser) im Preis gestiegen sind. Hier kommen die Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum und die Attraktivität von Eigentumswohnungen als Anlagemöglichkeit aufgrund des geringen Zinsniveaus der vergangenen Jahre zusammen. Deutlich wird auch, dass das **erste Pandemiejahr** trotz der allgemeinen Unsicherheit und der Einkommenseinbußen, die viele Haushalte betroffen haben, nicht zu einem Abbremsen der Preisentwicklung im Bestandssegment geführt hat. Im **Neubau von Eigentumswohnungen** kam es jedoch von 2021 auf 2022 zu keiner weiteren Preissteigerung. Die Neubaupreise für Doppel- und Reihenhäuser können lediglich bis zum Jahr 2019 betrachtet werden, da die Zahl von Verkaufsfällen in dem Segment seit 2020 zu niedrig ist, um statistisch belastbare Werte zu ermitteln.

Im Zuge der Zinsentwicklung seit 2022 haben andere Anlageformen wieder an Attraktivität gewonnen. Zudem wirkt sich die Zinserhöhung darauf aus, welche Immobilienpreise sich die Haushalte leisten können, sodass von einer preisdämpfenden Wirkung ausgegangen werden kann. Nach Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg ist dies für das Jahr 2023 bereits zu beobachten: So ist bei den Preisen für Baugrundstücke im Mehrfamilienhaussegment mit durchschnittlich 30 % und in den anderen Segmenten (Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser) mit 10 % geringeren Preisen zu rechnen.

Abbildung 28: Preisentwicklung in den verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Mittelwerte der Orientierungswerte/Vergleichsfaktoren im Nürnberger Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Value AG

* Aufgrund der geringen Zahl von Verkaufsfällen werden für die Jahre 2020 bis 2022 keine Preisindizes für das Segment „Doppel- und Reihenhäuser Neubau“ angegeben.

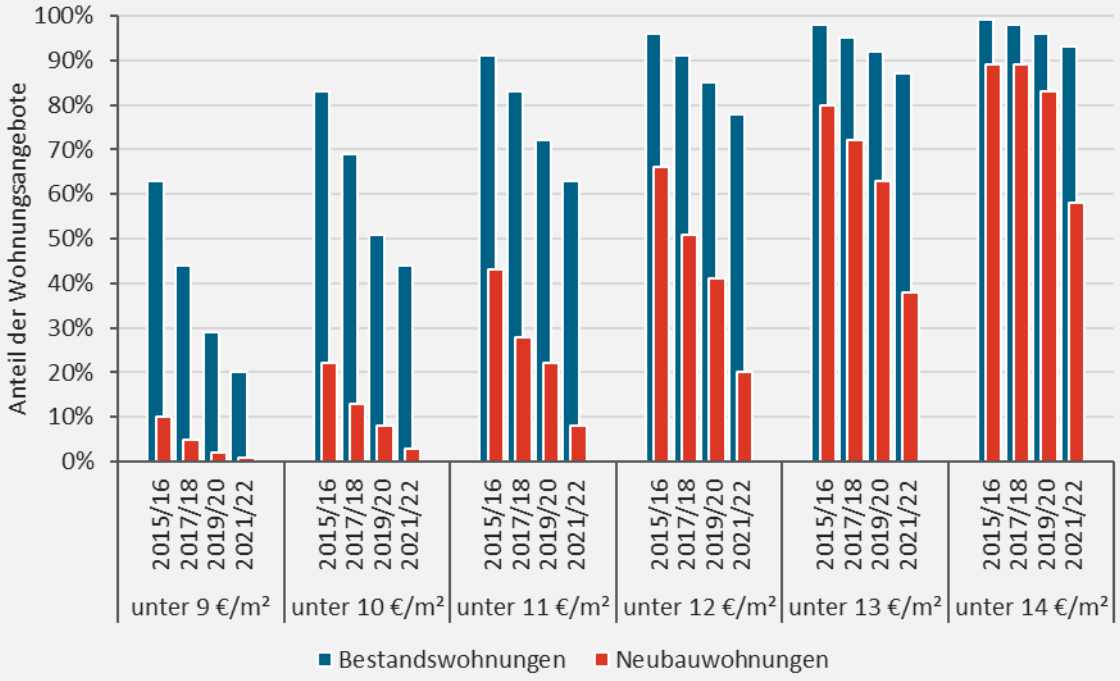
4.2 Wohnkostenbelastung für mittlere und untere Einkommen

Die Frage nach der **Bezahlbarkeit des Wohnens** kann nicht allein durch die Betrachtung der mittleren Mietpreise beantwortet werden. Es ist ebenso wichtig zu berücksichtigen, wie sich die Preisverteilung auf dem Wohnungsmarkt darstellt und ob es auch eine größere **Zahl erschwingliche Angebote** gibt. Abbildung 29 illustriert, wie sich der Anteil der Wohnungsangebote bis zu bestimmten Mietpreisschwellen in den letzten Jahren entwickelt hat.

In allen betrachteten Preisklassen sind die Anteile an den Mietwohnungsangeboten gesunken. Zum Beispiel wurden 2017/18 noch rund 20 % der Bestandswohnungen zu einem **Mietpreis von unter 8 €/m²** angeboten. Wenige Jahre später findet sich dieses Preissegment mit nur noch 7 % der Angebote fast nicht mehr auf dem Nürnberger Angebotsmarkt. Im gleichen Zeitraum sank der Anteil der **Angebote unter 9 €/m²** von 44 % auf 20 %. Für Haushalte, die auf niedrige Mietkosten angewiesen sind, nimmt das Angebot an Wohnungen kontinuierlich ab. Mit dem Anstieg des mittleren Mietpreises (siehe Kapitel 4.1) verändert sich demnach auch die Preisstruktur der Angebotsmieten in Nürnberg bzw. das Preisgefüge als Ganzes **verschiebt sich hin zu einem höheren Preisniveau**.

Auf einem noch höheren Preisniveau zeigt sich diese Entwicklung auch bei den **Neubauwohnungen**. Über die Hälfte der Angebote liegt mittlerweile bei einem **Mietpreis von über 13,50 €/m².** Selbst **Neubaupreise unter 12 €/m²** sind mit einem Anteil von unter 20 % **nur noch eine Ausnahme**. Zu Beginn der Wohnungsmarktbeobachtung 2013/14 lagen noch knapp 90 % der Neubauangebote unter dieser Schwelle. Dabei spiegelt sich im Neubausegment nicht nur die allgemeine Mietpreisentwicklung, sondern auch die Baukostensteigerungen, die eine Vermietung zu geringeren Preisen kaum möglich machen.

Abbildung 29: Anteil der Wohnungsangebote bis zu einer bestimmten Miethöhe



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG

Wesentlich für die Bewertung der Bezahlbarkeit ist die **Einkommenssituation der privaten Haushalte**, die sich auf dem Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen müssen. Besonders im Fokus stehen dabei Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen. Wollen diese Haushalte sich mit adäquatem Wohnraum versorgen, stellt sich die Frage, ob **ausgehend von dem verfügbaren Haushaltseinkommen** ausreichend Mittel für die Bestreitung essenzieller Kosten in anderen Lebensbereichen (Ernährung, Bildung, Freizeit) verbleibt. Um sich dieser Frage anzunähern, werden für die Wohnungsmarktbeobachtung **Modellhaushalte** gebildet, die bestimmte Haushaltstypen (Single, Paar, Alleinerziehende, Familie) und Einkommensgruppen abbilden.

- Mitte +: Dies sind Haushalte, deren Haushaltsnettoeinkommen 20 % über dem Median des Äquivalenzeinkommens liegt.
- Mitte: Dies sind Haushalte, deren Haushaltsnettoeinkommen dem Median des Äquivalenzeinkommens entspricht.
- Geringverdiener: Dies sind Haushalte, deren Haushaltsnettoeinkommen 20 % unter dem Median des Äquivalenzeinkommens liegt.[14]

Den Einkommensgruppen wurden in Tabelle 1 Berufsgruppen zugeordnet, mit deren durchschnittlichen Einkommen beispielhaft das Haushaltsnettoeinkommen erreicht wird.

Tabelle 1: Modellhaushalte für die Berechnung der Wohnkostenbelastung

Haushaltstyp und Einkommensgruppe		Beispielhafte Berufsgruppen und Zusammensetzung des Haushaltseinkommens	Haushaltsnettoeinkommen 2022	Haushaltsnettoeinkommen zu Median des Äquivalenzeinkommens
Single	Mitte +	Erzieher*in (100%) oder Automobilmechaniker*in (100%)	2.500 €	120%
	Mitte	Koch/Köchin (100%) oder Einzelhandelskaufmann/-frau (100%)	2.083 €	100%
	Geringv.	Friseur*in oder Reinigungskraft (100%) oder Student mit Nebenjob	1.667 €	80%
Paar, nicht verheiratet	Mitte +	Bäcker*in und Reinigungskraft (je 100%) oder Krankenpfleger*in (100%) und Florist*in (50%)	3.750 €	120%
	Mitte	Krankenpflegehelfer*in (100%) und Friseur*in (50%) oder Koch/Köchin und Med. Fachangestellte*r (je 75%)	3.125 €	100%
	Geringv.	Friseur*in (100%) und Reinigungskraft (50%) oder Alleinverdiener Krankenpflegehelfer*in (100%)	2.500 €	80%
Alleinerziehend mit 1 Kind	Mitte +	Bank- oder Versicherungskaufmann/-frau (80%) oder angestellte*r Maurermeister*in (80%)	3.250 €	120%
	Mitte	Gesundheits- und Krankenpfleger*in (80%) oder Erzieher*in (80%)	2.708 €	100%
	Geringv.	Bäcker*in und Konditor*in (80%) oder Med. Fachangestellte*r	2.167 €	80%
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	Automobilmechaniker*in (100%) und Erzieher*in (50%) oder Alleinverdiener Bankkaufmann (100%)	5.250 €	120%
	Mitte	Koch/Köchin (100%) und Gebäudereiniger*in (50%) oder Bäcker*in und Med. Fachangestellte*r (je 75%)	4.375 €	100%
	Geringv.	Friseur*in (100%) und Reinigungskraft (50%) oder Alleinverdiener Krankenpflegehelfer*in (100%)	3.500 €	80%

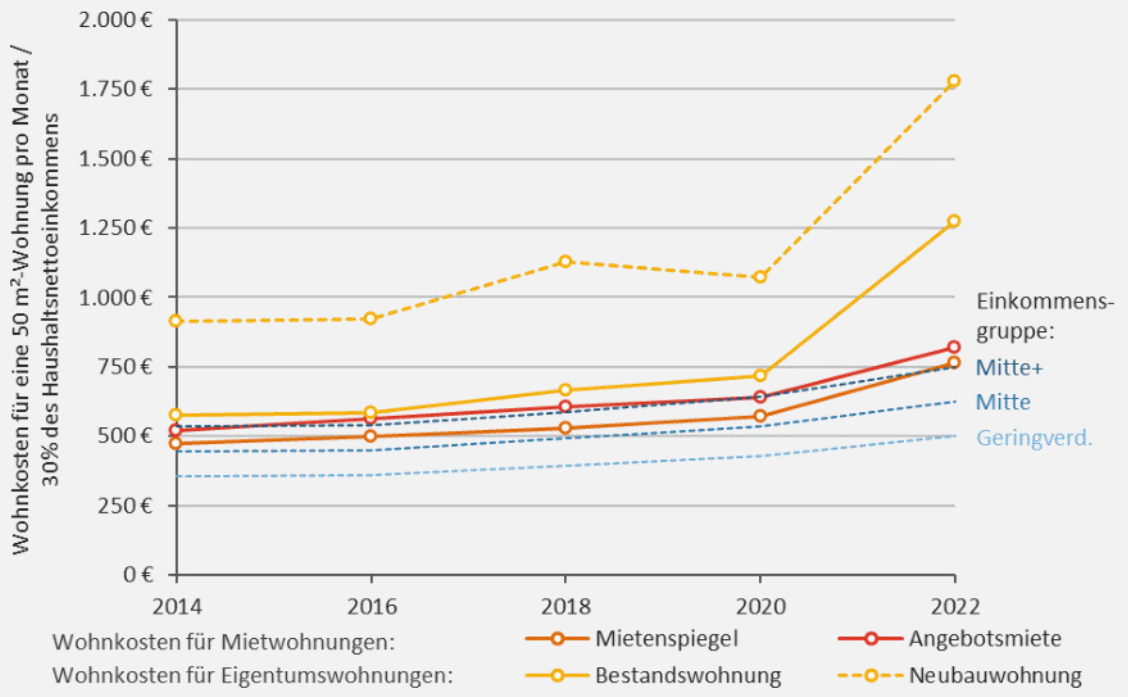
Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Entgeltatlas der Bundesagentur für Arbeit

[14] Haushalte mit noch geringeren Einkommen können in der Regel zumindest teilweise Transferleistungen in Anspruch nehmen, wodurch sich die Finanzierbarkeit von Wohnraum ändert (z. B. auch Wohngeld). Diese Fälle werden in dieser modellhaften Betrachtung nicht berücksichtigt.

In den vergangenen Jahren konnte das **Durchschnittseinkommen** in Deutschland und Nürnberg stetig **gesteigert** werden. Damit steht den Modellhaushalten auch ein **größeres Budget für die anfallenden Wohnkosten** zur Verfügung. Eine in der sozialwissenschaftlichen Debatte geläufige Größenordnung für die Bewertung der **Angemessenheit von Wohnkosten** ist eine Einkommensbelastung von höchstens **30 %** bezogen auf das Haushaltsnettoeinkommen.[15] Dabei spielt neben den Mietpreisen auch die **Entwicklung der Nebenkosten** eine wichtige Rolle. Besonders deutlich wurde dies im Berichtsjahr 2022, als in Folge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine und dem damit verbundenen Einfuhrstopps russischen Erdgases die **Energiekosten sprunghaft anstiegen**. Zusätzlich zu den weiterhin steigenden Mieten verschlechterte dies die Bezahlbarkeit für die Haushalte deutlich. In Abbildung 30 bis Abbildung 33 zeigt sich dies in dem **Auseinanderscheren der Einkommens- und der Wohnkostenkurven**. Verliefen beide Kurven insbesondere im Mietwohnungssegment zu den zurückliegenden Zeitpunkten weitestgehend parallel, konnten die **Einkommenssteigerungen 2022 mit den Mehrkosten für das Wohnen nicht mithalten**. Eine Relativierung dieser Entwicklung ist in 2023 zu erwarten und wird in der Wohnungsmarktbeobachtung 2025 zu betrachten sein.

Besonders deutlich verschlechterte sich das Verhältnis von Einkommen und Wohnkosten für Haushalte, die einen **Eigentumserwerb** anstreben. Hier machten sich neben den bis 2022 anhaltenden Preissteigerungen für Wohneigentum vor allem die **verschlechterten Finanzierungskonditionen** bemerkbar. Konnte im Jahr 2021 der Wohnungsbau oder Eigentumserwerb mit einem **Zinssatz** von ca. 1,3 % finanziert werden, waren es zwei Jahre später um die 4,0 %. Bei einem Kaufpreis von ca. 350.000 € für eine 90 m² Bestandswohnung macht dieser Effekt allein eine Kostensteigerung von rund 790 € pro Monat für den Modellhaushalt einer vierköpfigen Familie aus.

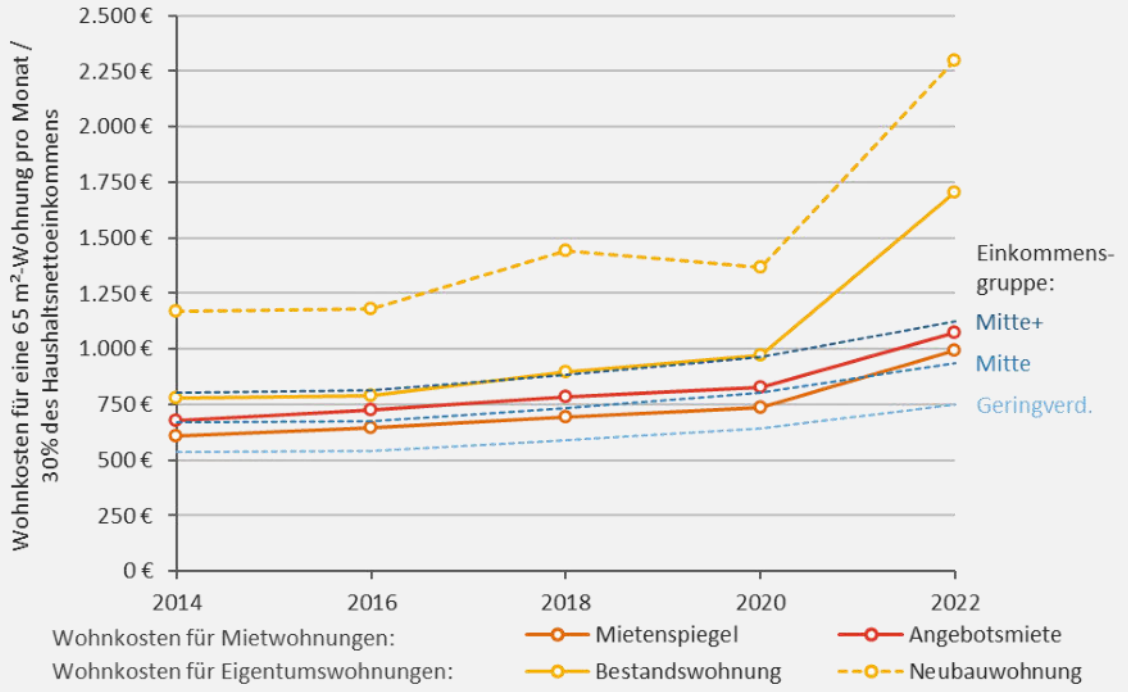
Abbildung 30: Entwicklung der Wohnkosten und der Einkommen für einen Single-Haushalt in Nürnberg



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

[15] Siehe hierzu z. B. die Studie der Hans Böckler Stiftung (2018): Wohnverhältnisse in Deutschland. Abrufbar unter: https://www.boeckler.de/pdf_fof/99313.pdf (letzter Aufruf: 14.03.2024).

Abbildung 31: Entwicklung der Wohnkosten und der Einkommen für einen Paar-Haushalt in Nürnberg



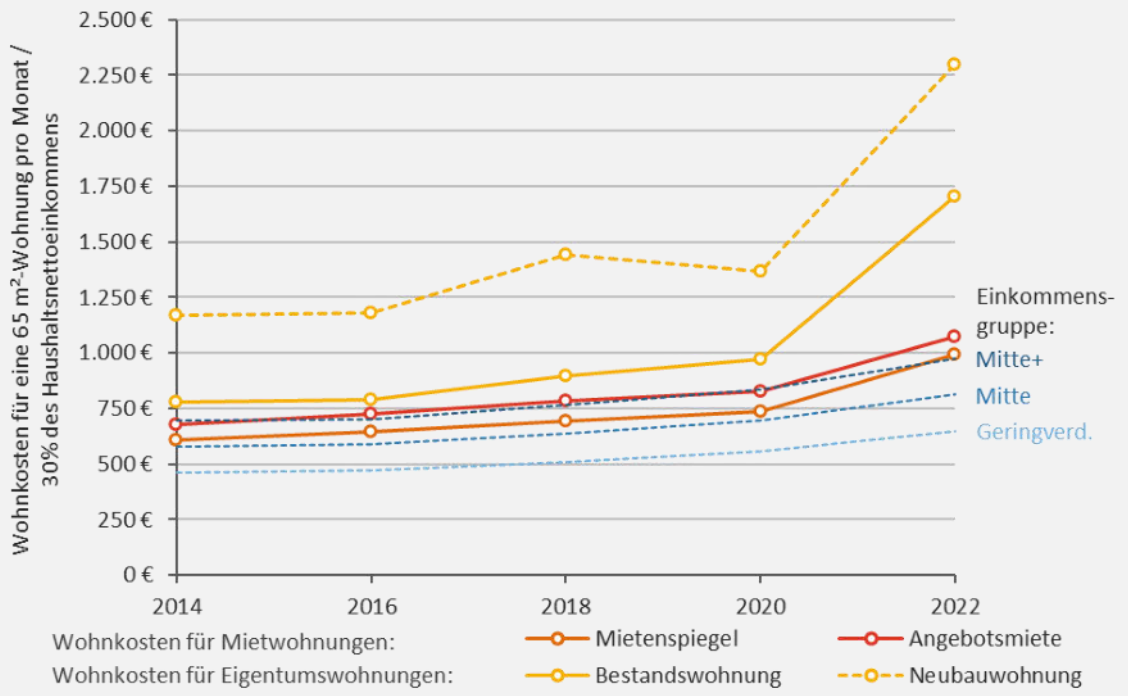
Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

Im Vergleich der Bezahlbarkeitsberechnungen für die verschiedenen Haushaltstypen zeigt sich, dass **Single-Haushalte und Alleinerziehendenhaushalte besonders stark von den in Nürnberg herrschenden hohen Wohnkosten betroffen** sind. In beiden Gruppen überschreiten im Jahr 2022 selbst die auf dem Mietspiegel basierenden (im Vergleich zu den Angebotsmieten für Neuvermietungen günstigen) Wohnkosten die 30-%-Einkommensgrenze sogar in der Einkommensgruppe Mitte +. Bei diesen Haushaltstypen muss jeweils eine Person eine vergleichsweise große Wohnfläche finanzieren.

Zu den vorangegangenen Betrachtungszeitpunkten war den **Paar- und Familienhaushalten der Einkommengruppe Mitte +** unter geringfügiger Überschreitung der 30-%-Einkommensgrenze der **Eigentumserwerb von Bestandswohnungen** möglich. Angesichts der **verschlechterten Finanzierungsbedingungen** ist diese Option innerhalb Nürnbergs **in weite Ferne gerückt**. So müsste eine vierköpfige Familie der Einkommensgruppe Mitte + rund 60 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Deckung der Wohnkosten ausgeben, um eine 90 m² große Wohnung zu finanzieren. Eine Familie mit mittlerem Einkommen gar einen Anteil von 85 %. Andersherum könnten sie sich innerhalb der 30-%-Einkommensgrenze nur noch eine 38 m² große Eigentumswohnung leisten (bzw. 46 m² in der Einkommensgruppe Mitte +).[16]

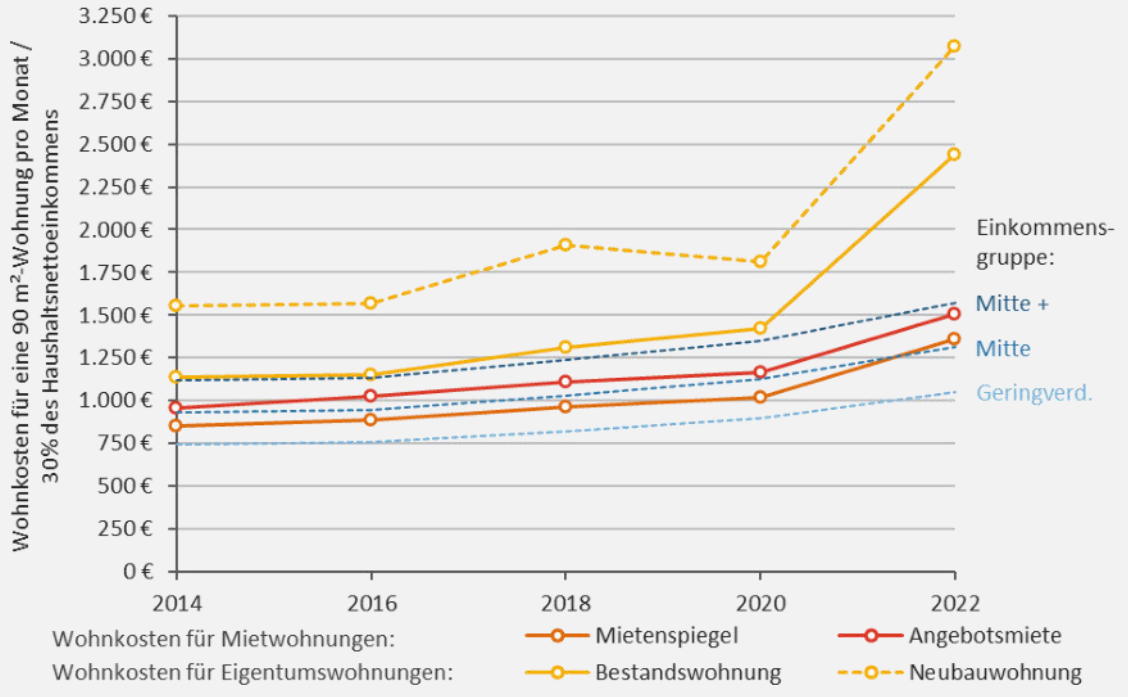
[16] Die detaillierten Datentabellen zu der prozentualen Einkommensbelastung durch die Wohnkosten und die finanzierbare Wohnungsgröße bei einer Einkommensbelastung von 30 % für unterschiedliche Haushaltstypen und Einkommensgruppen finden sich in dieser Ausgabe der Wohnungsmarktbeobachtung in erweiterter Form im Anhang wieder. Dort findet sich auch eine vollständige Übersicht über die Annahmen der Bezahlbarkeitsberechnungen (Seite 84 ff.).

Abbildung 32: Entwicklung der Wohnkosten und der Einkommen für einen Alleinerziehenden-Haushalt mit einem Kind in Nürnberg



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

Abbildung 33: Entwicklung der Wohnkosten und der Einkommen für einen Familienhaushalt mit zwei Kindern in Nürnberg



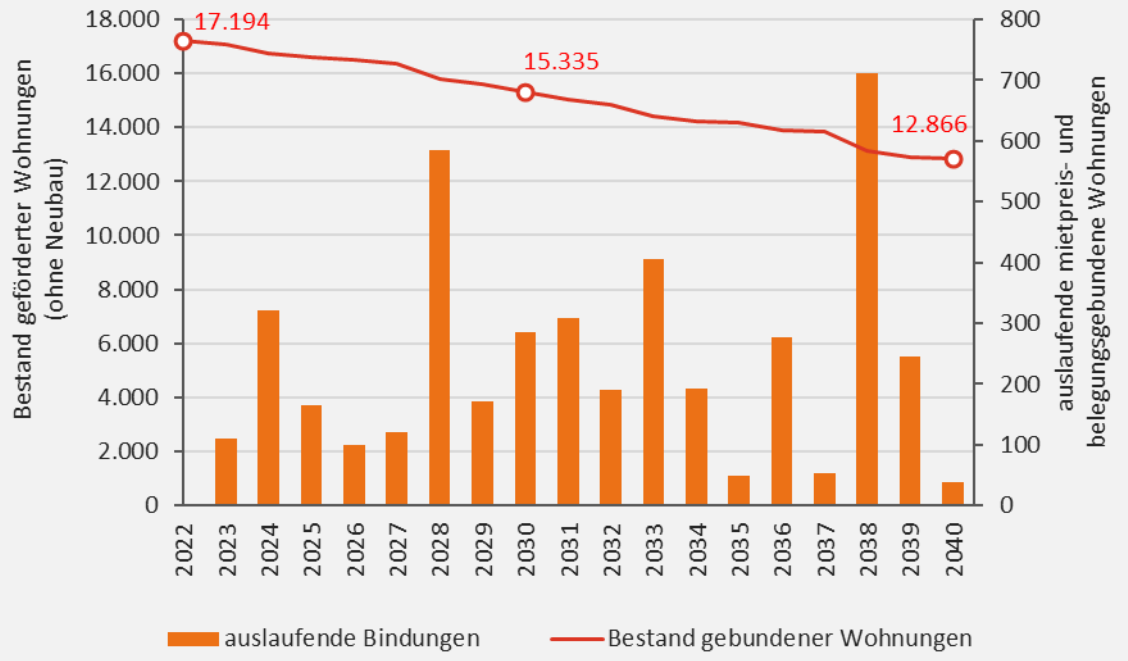
Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

4.3 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbestand

In den vergangenen Jahrzehnten ist der Bestand an belegungsgebundenen Wohnungen immer stärker zurückgegangen – so gab es in den **1980er-Jahren noch ca. 65.000 geförderte Wohnungen** in Nürnberg, die im Wesentlichen aus der bauintensiven Nachkriegszeit stammten. Durch Ablauf der Sozialbindung nimmt die Zahl geförderter Wohnungen seit Jahren kontinuierlich ab. Seit der letzten Wohnungsmarktbeobachtung ist die Zahl abermals um etwa 5 % zurückgegangen (-793 Wohneinheiten seit 2020). Zum 31.12.2022 gab es in Nürnberg **17.194 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen**, von denen **13.820** im Rahmen der **Wohnraumförderung** entstanden sind und **3.374 vertraglich gebundene Wohnungen der WBG Nürnberg Gruppe** sind.

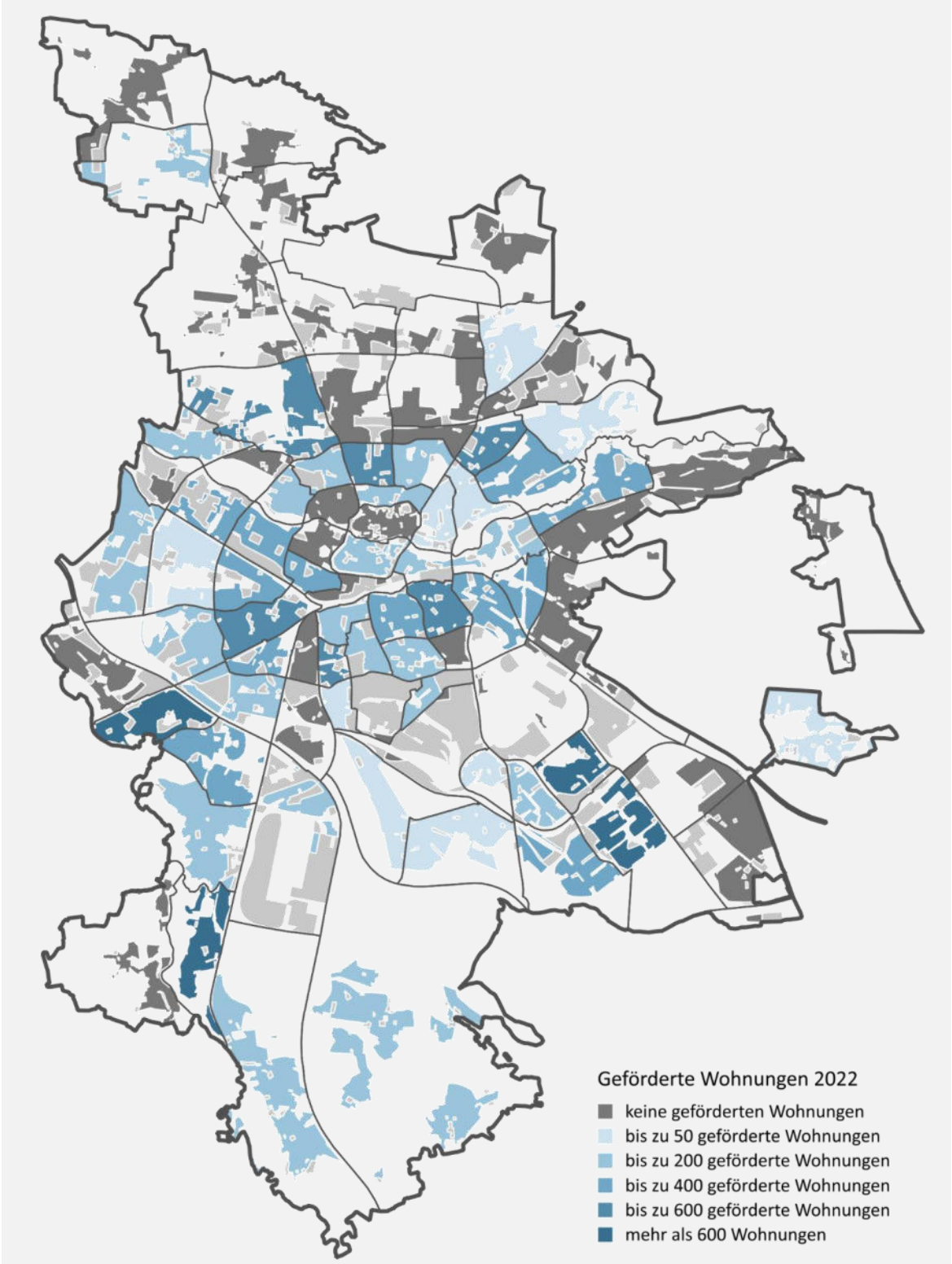
Der Bestand geförderter Wohnungen konzentriert sich auch heute noch in den von Großwohnsiedlungen geprägten Quartieren, die in den 1970er- und 1980er-Jahren entstanden sind (siehe Abbildung 35). Allein in den statistischen Bezirken Langwasser (Nordwest und Nordost) und Röthenbach (West und Ost) befinden sich mit knapp 3.600 Wohneinheiten rd. 20 % des gesamtstädtischen Bestands an geförderten Wohnungen. Entsprechend stark ist hier jedoch auch der zu beobachtende Rückgang. Es zeigt sich, dass in den letzten Jahren die aus der Bindung gefallenen Wohnungen nicht durch den Bau neuer geförderter Wohnungen kompensiert werden konnten. Diese Entwicklung wird sich voraussichtlich fortsetzen: Auch für die kommenden Jahre zeichnet sich ab, dass deutlich **mehr Wohnungen aus der Bindung fallen, als neue hinzukommen**. Bis 2040 wird für über 4.300 Wohnungen die Bindung auslaufen (siehe Abbildung 34). Dies betrifft vor allem die Quartiere Reichelsdorf (ca. 540 WE), St. Leonhard (ca. 370 WE), Langwasser Südost (ca. 300 WE) und Glockenhof (ca. 270 WE).

Abbildung 34: Prognose auslaufender mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen in Nürnberg bis 2040



Darstellung: Quaestio; Daten: Bayerische Landesbodenkreditanstalt

Abbildung 35: Kleinräumige Verteilung des Bestands geförderter Wohnungen 2022

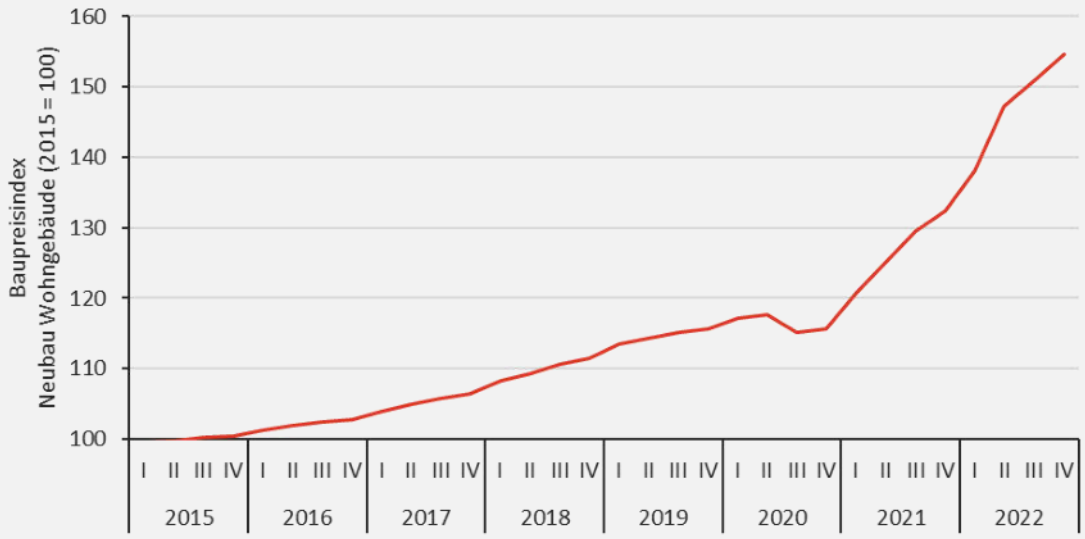


Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Bayerische Landesbodenkreditanstalt

4.4 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen für bezahlbaren Wohnungsbau

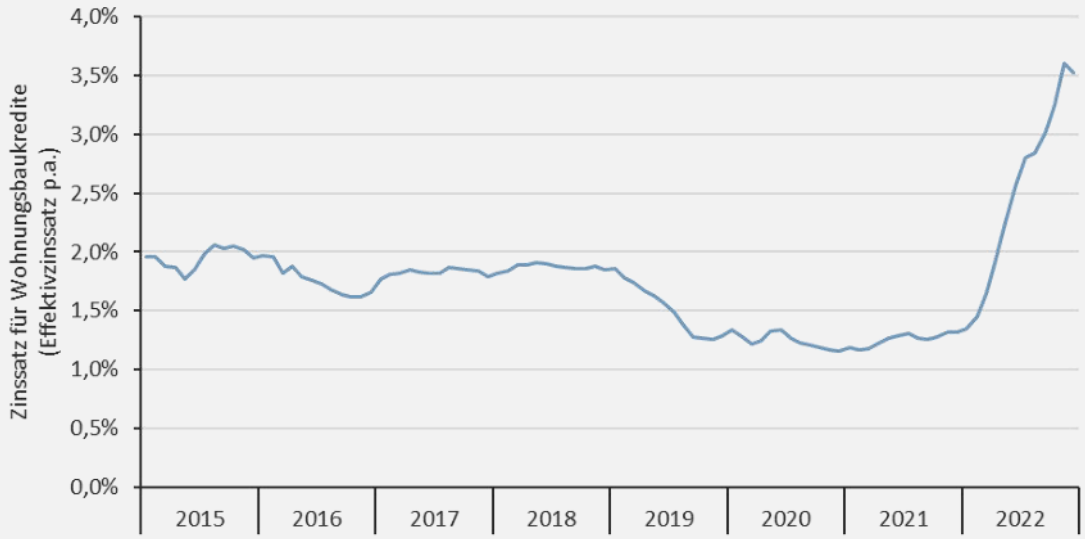
Wie in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben, zeichnete sich die letzte Dekade durch stetig steigende Miet- und vor allem auch Kaufpreise aus. Letztere Entwicklung war nicht zuletzt durch die **langjährige Niedrigzinsphase** begünstigt, die eine **Finanzierung der gestiegenen Preise** ermöglichte. Im Neubau verteuerten zusätzlich **steigende Baukosten** das Wohnungsangebot in diesem Segment. Seit dem Überfall Russlands auf die Ukraine nahm diese Dynamik zunächst nochmals drastisch zu (siehe Abbildung 36). Die **Zinssteigerungen der Europäischen Zentralbank** der in Folge des Krieges allgemein gestiegenen Inflation hatte eine entsprechende Teuerung der Baufinanzierung zur Folge (siehe Abbildung 37). Wie die Auswertungen in Kapitel 4.2 eindrücklich zeigen, reduziert sich hierdurch der Kreis potenzieller Käuferhaushalte dramatisch und führt – bei bisher gleichbleibend hohen Baukosten – zu einer **einbrechenden Zahlungsbereitschaft**.

Abbildung 36 Entwicklung des Baupreisindex



Quelle: Destatis; Darstellung: Quaestio

Abbildung 37 Entwicklung des Zinssatzes für Wohnungsbaukredite



Quelle: Bundesbank (SUD131Z); Darstellung: Quaestio

Tabelle 2: Zentrale wohnungswirtschaftliche Berechnungsannahmen und Kennzahlen

Berechnungsannahmen	Stichtag 31.12.2020	Stichtag 31.12.2022
Grundstückskosten *(pro m² Wohnfläche)*	1.100 €/m²	1.419 €/m²
Baukosten *(pro m² Wohnfläche)*	2.910 €/m²	3.890 €/m²
Gesamtherstellungskosten *(pro m² Wohnfläche)*	4.010 €/m²	5.309 €/m²
zentrale Konditionen und Wirtschaftlichkeit des freifinanzierten Wohnungsbaus		
Baufinanzierung *(Zinssatz)*	1,2%	3,5%
Durchschnittl. Neubaumiete *(Angebotsmietpreise)*	12,64 €/m²	14,00 €/m²
Eigenkapitalrendite *(über 25 Jahre)*	6,9%	-1,0%
zentrale Konditionen und Wirtschaftlichkeit des geförderten Wohnungsbaus		
Objektabhängiges Förderdarlehen *(Zinssatz)*	0,50%	0,50%
Belegungsabhängiges Förderdarlehen *(Zinssatz)*	1,75%	1,75%
Erstvermietungsmiete geförd. Wohnungsbau*	10,18 €/m²	11,36 €/m²
Eigenkapitalrendite *(über 25 Jahre)*	6,0%	1,7%

Eine vollständige Übersicht über die Berechnungsannahmen befindet sich im Anhang.

Darstellung und Berechnung: Quaestio

Im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 wurden für Nürnberg anhand exemplarischer Berechnungsannahmen **Wirtschaftlichkeitsberechnungen** durchgeführt, welche die Auswirkungen dieser Entwicklung veranschaulichen (siehe Tabelle 2). Betrachtet wird hierbei eine Investition in den Mietwohnungsneubau und deren Ertragspotenzial in den ersten 25 Jahren nach Fertigstellung zu den **zwei Berechnungsstichtagen 31.12.2020 und 31.12.2022**.[17]

In den Annahmen zeigt sich die oben beschriebene Entwicklung deutlich. Lagen die **Baukosten** 2020 noch bei knapp 3.000 €/m², waren es zwei Jahre später fast 1.000 €/m² mehr. Gleichzeitig stieg der **Zinssatz** für eine freie Baufinanzierung von 1,2 % auf 3,5 %. Zwar stiegen auch die Mieten für ungebundene Neubauwohnungen in diesem Zeitraum nochmals an, doch kann dies die entstehenden Mehrkosten nicht annähernd kompensieren. Die unter diesen Bedingungen über 25 Jahre zu erwirtschaftende **Eigenkapitalrendite sinkt von 6,9 % auf -1,0 %**.

Auch im **geförderten Wohnungsneubau** sind die Auswirkungen der veränderten Rahmenbedingungen spürbar. Auch in diesem Segment müssen die höheren Baukosten getragen werden. Allerding kann hier auf die deutlich vergünstigten Darlehenskonditionen zurückgegriffen werden. Die Zinsdifferenz zum freifinanzierten Wohnungsbau hat sich vervielfacht. Zudem wurden die Darlehensobergrenzen (von 2.100 €/m² Wohnfläche in 2020 auf 2.600 €/m² in 2022) und die zusätzlich gewährten Zuschüsse (von 300 €/m² auf 500 €/m²) erhöht.[18] Im Ergebnis führt der Fördermechanismus dazu, dass auch **2022 mit 1,7 %** zwar eine, im Vergleich zu 2020 (6,0 %)

[17] Den Ergebnissen liegt die Berechnung eines vollständigen Finanzplans zugrunde. In diesem in der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft etablierten Berechnungsverfahren, werden alle mit der Investition verbundenen Einnahmen und Ausgaben auf der Zeitachse abgebildet, sowie eine Vermögensentwicklung berücksichtigt. Eine vollständige Übersicht über die Berechnungsannahmen befindet sich im Anhang.

[18] Neben den hier aufgeführten Zuschüssen aus der Basisfinanzierung gewährt die Förderstelle weitere Zuschüsse in Höhe von durchschnittlich 300 €/m² beispielsweise für energetische Maßnahmen und einen erhöhten Bauaufwand. Da sich dieser Zuschuss i.d.R. in höheren als den in Tabelle 2 angesetzten Baukosten widerspiegelt, wurden diese Zuschüsse in den vorliegenden Berechnungen nicht berücksichtigt.

geringere, aber weiterhin eine **positive Eigenkapitalrendite** erwirtschaftet werden kann. Über die hier abgebildete Fördervariante mit einer Bindungsdauer von 25 Jahren, gibt es mit Einführung der WFB 2023 am 03.05.2023 mittlerweile die Möglichkeit einer verlängerten Bindungsdauer bis zu 55 Jahren. Angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen stellt sich diese Variante noch etwas profitabler dar. Allerdings sind bei einer solch langfristigen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung bestimmte Risiken, wie z. B. ein Reinvestitionserfordernis nach 20 bis 30 Jahren Bewirtschaftung, nicht mehr belastbar abzuschätzen. 2022 gab es zudem bei Vorhaben, deren Bindung in den nächsten 5 Jahren ausläuft, die Möglichkeit der Bindungsverlängerung um 15 Jahre zu den aktuellen Zinskonditionen im belegungsabhängigen Darlehen.

Die Folgen der beschriebenen Entwicklung können auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt beobachtet werden. Zahlreiche angefangene und vor allem **projektierte Wohnungsbauvorhaben** im freifinanzierten Wohnungsbau wurden vorerst **gestoppt**. Teilweise mussten auch in Nürnberg tätige Investoren **Insolvenz** anmelden. Auf der anderen Seite wurden in der Folge verstärkt Anträge auf **Wohnungsbauförderung** gestellt, da die Förderkonditionen in vielen Fällen die **rentablere Investitionsoption** darstellt. Dies führt auch dazu, dass unter den Antragstellern einige Unternehmen vertreten sind, die dieses Marktsegment in der Vergangenheit nicht bedient haben. Fraglich ist derzeit, wie lange dieser Trend bei den Investoren noch anhält und in welchem Maß auch zukünftig entsprechende Fördermittel zur Verfügung stehen werden.

4.5 Zwischenfazit: Bezahlbares Wohnen

Die **Preise am Nürnberger Wohnungsmarkt** sind auch 2021 und 2022 **weiter gestiegen,** wobei ca. ab **Mitte 2022 eine Marktreaktion in Form sinkender Kaufpreise** in Teilsegmenten zu erkennen ist. Eine inserierte Bestandsmietwohnung kostete im Jahr 2022 im Mittel **10,60 €/m²** und damit etwa 39 % mehr als noch 2013 (Median 2013: 7,65 €/m²). Während die Preise für freistehende Einfamilienhäuser und Doppel- und Reihenhäuser sowie Wohnbauland (ein- bis zweigeschossig) ebenso wie die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand und Neubau zwischen 2008 und 2022 kontinuierlich (ca. um das Dreifache) gestiegen sind, hatten sich die Preise des Baulands für mehrgeschossige Bebauung bereits bis 2018 vervierfacht. Nach einer Phase der Stagnation (auf hohem Niveau) 2019 und 2020 ist im aktuellen Berichtszeitraum – insbesondere 2021 – wieder ein deutlicher Preisanstieg zu vernehmen, sodass die Preise heute mehr als fünfmal so hoch sind wie 2008. Etwa seit Mitte 2022 ist zu beobachten, dass die Preise für Bestandsobjekte in allen Segmenten leicht rückläufig sind (um 10 %). Es ist davon auszugehen, dass sich dies bei Auswertung der Daten für 2023 im Rahmen der nächsten Wohnungsmarktbeobachtung zeigen wird.

Die **Bezahlbarkeit des Wohnens** hat sich für die betrachteten Modellhaushalte im Betrachtungszeitraum gegenüber der letzten Wohnungsmarktbeobachtung **verschlechtert**. Die Einkommensentwicklung konnte mit der Entwicklung der Wohnkosten nicht Schritt halten. 2022 lag dies insbesondere an **hohen Wohnnebenkosten**, was sich voraussichtlich im Jahr 2023 wieder etwas relativieren wird. Die **Zinsentwicklung** hat zudem den **Eigentumserwerb** für weite Teile der Einkommensgruppen unmöglich gemacht. Gleichzeitig zeichnet sich im Erhebungszeitraum ab, dass die geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine Steigerung der Attraktivität der Wohnraumförderung mit sich bringen werden.

Um den Bestand im geförderten Wohnungsbau trotz auslaufender Belegungsbindungen auf einem stabilen Niveau zu halten, sind auch zukünftig hohe Fertigstellungszahlen erforderlich.

5 Themenbereich: Quartiere als Wohnstandorte stärken

Mit dem im Handlungsprogramm Wohnen formulierten Leitbild der „Stärkung der Quartiere als Wohnstandorte“ verfolgt die Stadt Nürnberg das Ziel, die Quartiere für alle Altersgruppen als Wohnstandorte attraktiv zu machen oder zu halten. Bewohner sollen in allen Lebensabschnitten ein ansprechendes Wohnumfeld und passende Wohnraumangebote vorfinden können.

Aufgabe der Wohnungsmarktbeobachtung ist es, die aktuelle Verteilung der Altersgruppen und aktuell stattfindende Konzentrationsprozesse aufzuzeigen. Hierfür werden die statistischen Bezirke mit bau- und lagetypologisch ähnlichen Quartieren hinsichtlich verschiedener Indikatoren verglichen.

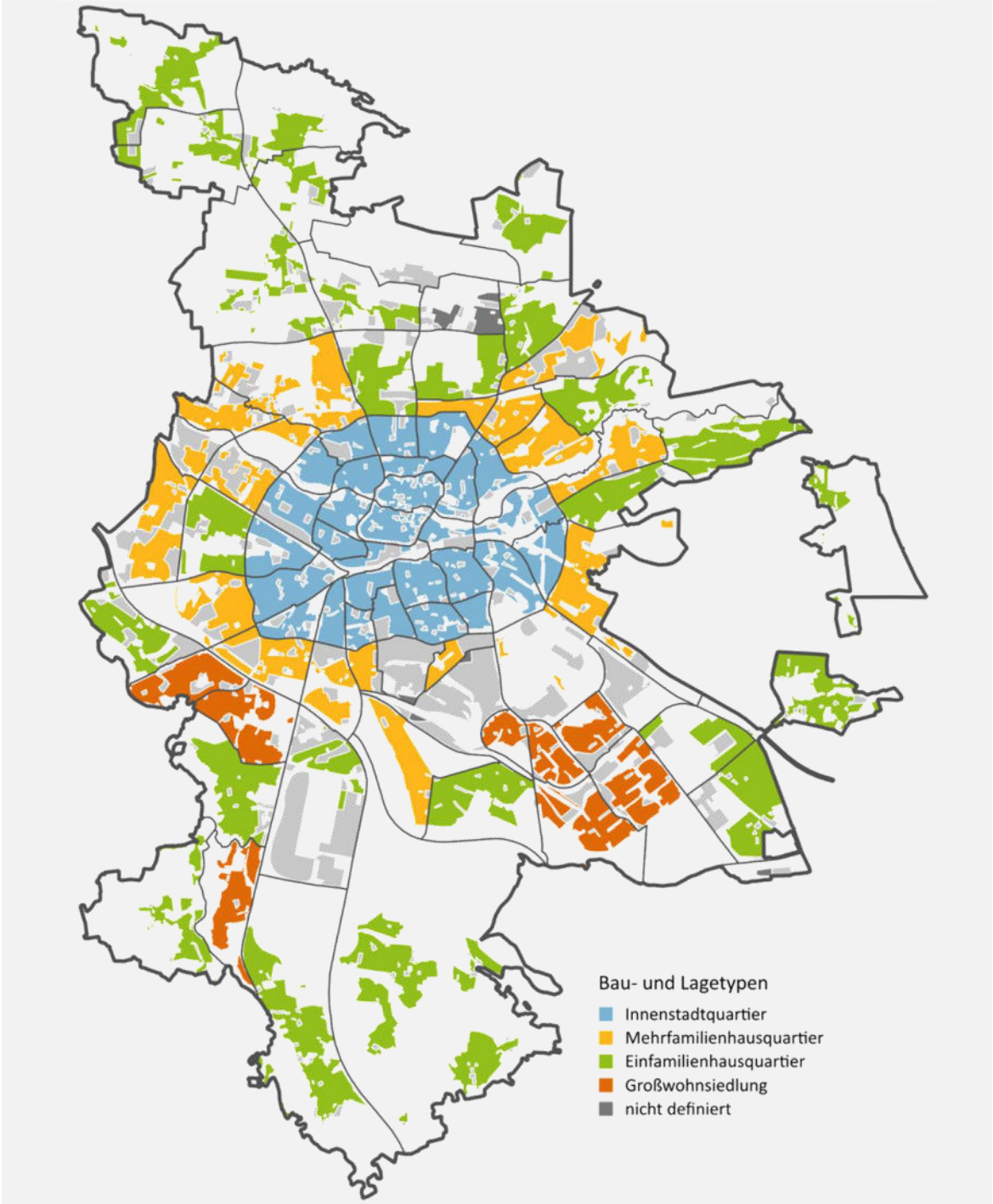
Zusätzlich zu der räumlichen Verteilung der Altersgruppen und ggf. stattfindender Konzentrationsprozesse, betrachtet die Wohnungsmarktbeobachtung 2023 in diesem Kapitel auch den Anteil des **geförderten Wohnungsbestands auf Ebene der Bau- und Lagetypen**. Vor allem der Blick auf die auslaufenden Belegungsbindungen kann hierbei auf einen bestehenden oder anstehenden Handlungsbedarf, nämlich die Sicherung bezahlbaren Wohnraums für einkommensschwächere Haushalte, in den Quartierstypen hinweisen.

- Eine wichtige Rahmenbedingung für die Attraktivität eines Quartiers als Wohnstandort für bestimmte Altersgruppen ist die – sich bereits in der Quartierstypisierung wiederfindende – **Aufteilung des Wohnungsbestands in Ein- und Mehrfamilienhäuser**.
- In dieser Ausgabe neu hinzugekommen ist die Verteilung des **Wohnungsbestands nach Baualtersklassen**. Neben der Übersicht in Abbildung 8 auf Seite 13 bietet die tabellarische Darstellung einen höheren Detaillierungsgrad.
- Als eine erste Auswertung wird der Anteil betrachtet, den die verschiedenen **Altersgruppen an der Bevölkerung** eines Quartiers haben. Hier wird deutlich, in welchen statistischen Bezirken derzeit bestimmte Altersgruppen besonders stark oder schwach vertreten sind. Dass sich bestimmte Altersgruppen räumlich konzentrieren, ist dabei zunächst nicht verwunderlich.
- Ergänzt wird diese Auswertung durch die **Fortzugsintensität** in den Altersgruppen. Dazu werden alle Umzüge in andere Statistische Bezirke Nürnbergs oder Fortzüge in das Nürnberger Umland verstanden.[19] Zur Berechnung werden diese Fort- und Umzüge in einem Zeitraum auf die Anzahl der Personen in der jeweiligen Altersgruppe bezogen. In den entsprechenden Abbildungen des Kapitels 5 werden die Um- und Fortzüge 2022 auf den Bevölkerungsstand zum 31.12.2021 bezogen. Die Bevölkerungsentwicklung in Nürnberg ist in den vergangenen Jahren von Sondereffekten geprägt gewesen, 2022 beispielsweise durch die Schutzsuchenden aus der Ukraine. Um die Zahlen für 2022 besser einordnen zu können, werden die Berechnungen auch für weitere sinnvolle Zeitscheiben

[19] Zur Abgrenzung des Nürnberger Umlands wurde auf die Planungsregion Nürnberg zurückgegriffen. Diese umfasst die Städte Fürth, Erlangen und Schwabach sowie die Landkreise Nürnberger Land, Fürth, Erlangen-Höchstadt und Roth.

durchgeführt (z. B. 2015-16: Zuwanderung Syrien, 2020-21: Corona-Pandemie). Die Ergebnisse finden sich im Anhang. Der Fokussierung auf die Wegzüge liegt die Überlegung zugrunde, dass Bewohner eines Quartiers in der Regel ein Interesse daran haben, ihren Wohnstandort beizubehalten, um gewohnte Wege, soziale Beziehungen oder gewachsene Identifikationen nicht aufgeben zu müssen. Mit einem Wegzug dokumentieren sie, dass das Quartier ihre **Bedürfnisse nicht mehr befriedigen** kann bzw. **kein passendes Wohnungsangebot** bietet. Begrenzt wird die Umzugsmobilität durch den angespannten Wohnungsmarkt, der die Umsetzung bestehender Umzugswünsche einschränkt.

Abbildung 38: Typisierung der statistischen Bezirke nach Bau- und Lagetypen



Darstellung: Quaestio; Geometrie und Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

5.1 Innenstadtquartiere

Abbildung 39: Innenstadtquartiere und deren Bevölkerungsstruktur sowie Fortzugsintensität

Bezirk		Einwohner insgesamt	Einwohner davon U18	18-29	30-49	50-64	65+	Fortzugsintensität nach Altersgruppe 2022 < 6 J.	6-17 J.	18-24 J.	24-29 J.	30-49 J.	50-64 J.	65+ J.
Nürnberg		541.103	16%	16%	28%	20%	20%	136	98	158	196	123	43	30
Innenstadtquartiere		247.374	15%	20%	31%	18%	16%	165	119	164	199	142	55	36
01	Altstadt, St. Lorenz	5.070	9%	27%	35%	15%	15%	**211**	**193**	**219**	**240**	**207**	**100**	**37**
02	Marienvorstadt	1.769	13%	26%	34%	15%	12%	**175**	**202**	115	183	**154**	**72**	**60**
03	Tafelhof	1.330	15%	26%	32%	18%	9%	**296**	**178**	**192**	**241**	**201**	**123**	**53**
04	Gostenhof	9.409	17%	21%	33%	19%	10%	**282**	**211**	**237**	**337**	**250**	**93**	**65**
05	Himpfelshof	5.940	14%	15%	32%	21%	18%	**168**	100	155	176	**162**	44	24
06	Altstadt, St. Sebald	9.227	8%	25%	36%	17%	15%	**203**	**122**	**166**	175	**161**	**62**	**40**
07	St. Johannis	8.035	12%	16%	32%	20%	20%	**210**	**155**	150	155	**153**	39	31
08	Pirckheimerstraße	7.981	12%	20%	33%	19%	16%	**174**	116	155	161	**143**	**56**	31
09	Wöhrd	10.214	11%	24%	33%	16%	16%	**184**	**144**	154	**209**	**153**	53	**54**
10	Ludwigsfeld	11.055	15%	22%	29%	19%	16%	**188**	113	140	191	131	**55**	**38**
11	Glockenhof	18.249	14%	24%	30%	18%	14%	162	105	159	**202**	124	**55**	26
12	Guntherstraße	3.791	14%	16%	30%	21%	20%	140	111	**170**	132	131	39	**37**
13	Galgenhof	19.870	16%	22%	31%	18%	13%	164	**141**	**175**	**222**	**148**	**64**	**40**
14	Hummelstein	11.339	16%	16%	28%	19%	20%	129	90	145	180	113	44	31
15	Gugelstraße	8.020	16%	22%	32%	18%	13%	157	94	**180**	**205**	138	**76**	35
16	Steinbühl	13.534	17%	21%	31%	17%	14%	**172**	**139**	**174**	**227**	**160**	**75**	**53**
17	Gibitzenhof	5.522	20%	17%	26%	19%	17%	129	92	163	174	116	44	28
18	Sandreuth	413	13%	22%	34%	19%	13%	**182**	103	**200**	**271**	134	14	0
19	Schweinau	5.206	17%	16%	28%	20%	19%	148	**138**	129	182	129	**55**	**40**
20	St. Leonhard	14.526	18%	19%	29%	18%	16%	126	94	148	**207**	118	**56**	35
21	Sündersbühl	6.527	20%	17%	31%	18%	14%	159	**153**	**206**	**218**	**158**	**96**	**54**
22	Bärenschanze	9.533	18%	18%	33%	18%	13%	127	114	**220**	194	130	54	**42**
23	Sandberg	10.923	14%	18%	34%	19%	15%	158	84	139	145	125	43	34
24	Bielingplatz	5.484	14%	16%	31%	19%	19%	154	**165**	134	175	131	39	23
25	Uhlandstraße	11.854	16%	17%	32%	19%	16%	133	92	136	**207**	109	33	23
26	Maxfeld	10.496	13%	16%	32%	18%	21%	**173**	102	157	191	**145**	47	28
27	Veilhof	11.927	13%	21%	32%	18%	16%	**190**	116	156	172	136	31	31
28	Tullnau	4.026	15%	17%	27%	21%	19%	152	**124**	160	192	129	32	32
29	Gleißhammer	6.104	15%	14%	26%	24%	21%	118	56	134	172	83	28	27

Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Fortzugsintensität: Fortzüge ins Nürnberger Umland sowie innerstädtische Umzüge 2022 je 1.000 Einwohner bezogen auf die Bevölkerungszahl der jeweiligen Altersgruppe zum 31.12.2021.

In den Innenstadtquartieren innerhalb der Nürnberger Ringstraße (B4R) konzentrieren sich große Teile der **Arbeits- und Ausbildungsplätze**, Einrichtungen der **sozialen Infrastruktur** sowie **Versorgungs- und Freizeitangebote** Nürnbergs. Auch die Bevölkerung konzentriert sich in diesem Bereich, der rund 23% der Stadtfläche ausmacht. Hier wohnen mit über 247.000 Personen rund 46% der Einwohner Nürnbergs.

Die Nähe zu den zahlreichen Angeboten der Stadt, die Dichte von Bebauung und Bevölkerung und die damit einhergehende **urbane Atmosphäre** machen diese Quartiere für manche Bevölkerungsgruppen zu besonders attraktiven Wohnstandorten. Auch die hohen Anteile von Altbauwohnungen, die von Teilen der Bevölkerung präferiert werden, tragen hierzu bei. Die **hohe Attraktivität der Innenstadtquartiere** spiegelt sich entsprechend in **überdurchschnittlichen Wohnkosten** wider. Vor allem die **nördlich und östlich an die historische Altstadt** angrenzenden Quartiere zeichnen sich durch hohe Miet- und Kaufpreise für Wohnungen aus (siehe Abbildung 23 und Abbildung 26). Für die **Südstadt**, bestehend aus den statistischen Bezirken Ludwigsfeld (10), Glockenhof (11), Guntherstraße (12), Galgenhof (13), Hummelstein (14), Gugelstraße (15), Steinbühl (16), Gibitzenhof (17) und Gleißhammer (29), gilt dies jedoch weniger. Hier liegen die **Angebotsmieten** in den meisten Fällen **unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt**. Dennoch sorgt hier die urbane Atmosphäre für eine Attraktivität, die in manchen Quartieren zu vergleichsweise hohen Preisdynamiken in den letzten Jahren führte.

Besonders attraktiv sind die zentralen Lagen für **junge Haushalte** mit Personen im Alter von 18 bis unter 30 Jahren (siehe Abbildung 39). Diese Altersgruppe ist in den Innenstadtquartieren **deutlich stärker vertreten als im restlichen Stadtgebiet** und innerhalb der Innenstadtquartiere mit Anteilen von 24 % bis 27 % nochmals besonders stark in den sehr zentralen Quartieren St. Lorenz (01), Marienvorstadt (02), Tafelhof (03), St. Sebald (06), Wöhrd (09) und Glockenhof (11). Nur in einzelnen Innenstadtquartieren wie Gleißhammer (29) und Himpfelshof (05) liegt der Anteil der 18 bis unter 30-Jährigen leicht unter dem städtischen Durchschnitt. Im Vergleich zum letzten Beobachtungszeitraum 2019/20 hat sich der Anteil der jungen Haushalte mit Personen zwischen 18 und 30 Jahren in den Innenstadtquartieren nicht verändert. Die in der letzten Wohnungsmarktbeobachtung zu beobachtende, hohe Wegzugsintensität ließ vermuten, dass es aufgrund der **Corona-Pandemie** Sondereffekte gab: So hatte der ausgesetzte bzw. eingeschränkte Präsenzbetrieb an den Universitäten während dieser Zeit sowohl in Nürnberg als auch bundesweit dazu geführt, dass Studierende zum Teil zurück in ihr Elternhaus gezogen sind oder mit Beginn des Studiums ihren Wohnort nicht an den Studienort verlagert haben. Diese Entwicklung lässt sich nicht mehr beobachten, die Wegzugsintensität liegt in etwa auf dem Niveau des gesamtstädtischen Durchschnitts. Inwiefern dies auf die (Teil-)Rückkehr zur Präsenzlehre an Universitäten und Hochschulen zurückzuführen ist, lässt sich nicht eindeutig klären. Ein breites Online-Angebot lässt den Studierenden grundsätzlich eher die Chance, nicht am Studienort zu wohnen, als es vor der Corona-Pandemie und dem mit ihr einhergehenden Digitalisierungsdruck der Fall war.

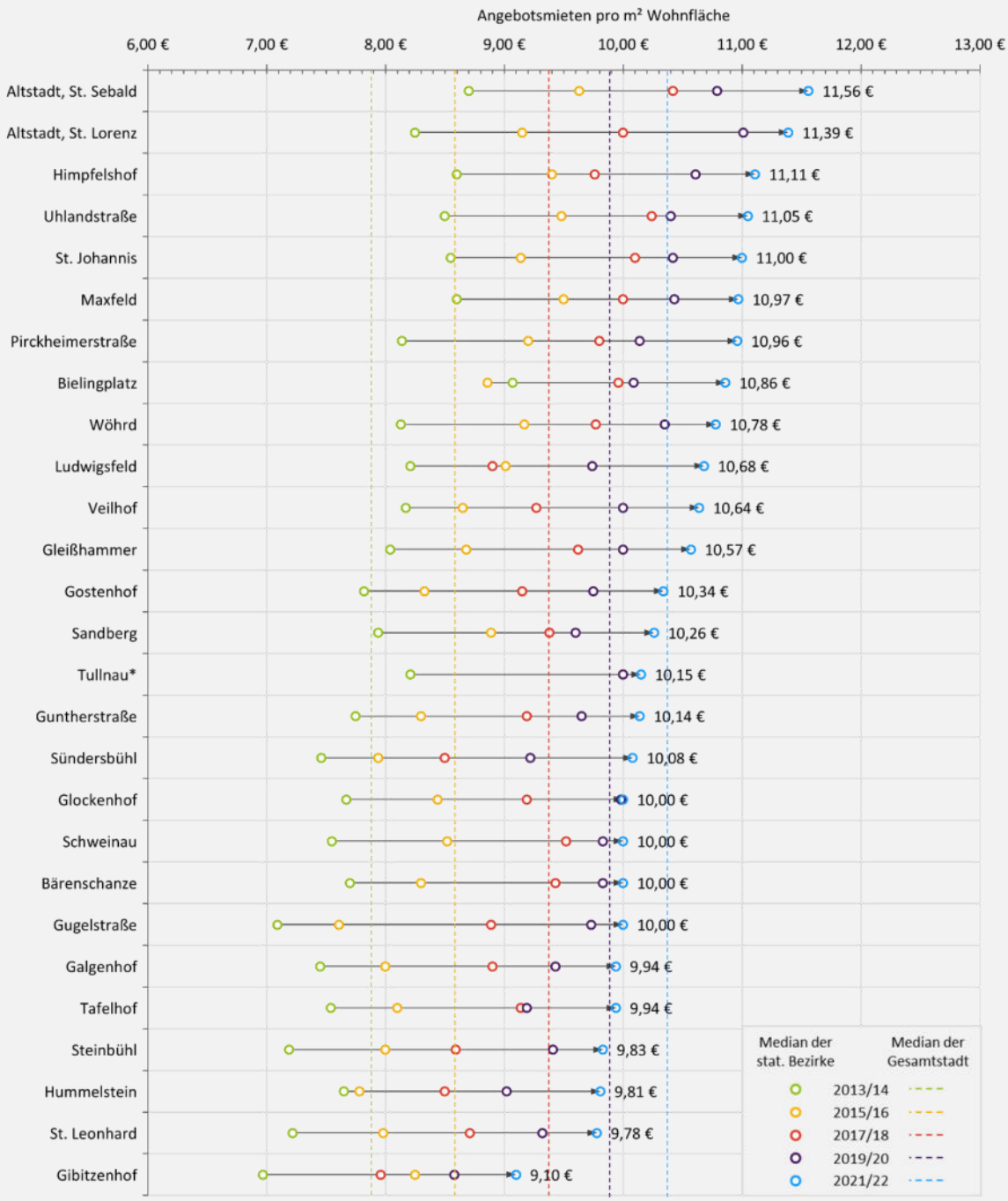
Neben den jungen Haushalten ist in den Innenstadtquartieren auch die nächsthöhere Altersgruppe der **30- bis unter 50-Jährigen** überdurchschnittlich stark vertreten. Gleichzeitig liegt in dieser Altersgruppe auch die **Wegzugsintensität** aus den Innenstadtquartieren deutlich über dem gesamtstädtischen Mittelwert (siehe Abbildung 39) und hat sich zuletzt zusätzlich leicht erhöht. Gelangen die jungen Haushalte in die Phase der Familiengründung, ändern sich häufig deren Anforderungen an das Wohnumfeld und das Wohnungsangebot (v. a. hinsichtlich der Wohnungsgröße). Diese Bedarfe können in den Innenstadtquartieren für viele Haushalte nicht adäquat befriedigt werden. Neben ggf. vorhandenen Vorlieben nach einem ruhigeren Wohnumfeld sprechen gegen einen Verbleib in den Innenstadtquartieren sicherlich auch die hohen Quadratmeterpreise und fehlende Möglichkeiten der Eigentumsbildung.

Dies spiegelt sich entsprechend der Altersgruppe der Eltern auch in der **Wegzugsintensität der Minderjährigen** (Altersgruppen 0 bis unter 6 und 6 bis unter 18) wider. Diese ist in den Innenstadtquartieren überdurchschnittlich hoch, insbesondere in den sehr zentralen Bezirken Tafelhof (03), Gostenhof (04), St. Lorenz (01) sowie in St. Johannis (07). Andere Quartiere können die Bewohner offenbar besser halten. In den Altersgruppen der Familien sind dies vor allem die statistischen Bezirke Gleißhammer (29), Hummelstein (14) und St. Leonhard (20). In diesen Quartieren gibt es einen im innerstädtischen Vergleich höheren Anteil an Einfamilienhäusern und Grünflächen. Vor dem Hintergrund, dass der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern seit Jahren stark rückläufig ist, Familien aber in der Stadt Nürnberg gehalten werden sollen, bedarf es mehr attraktiver Wohnungsangebote mit familientauglichen Grundrissen. So kann den entsprechenden Haushalten ermöglicht werden, das angestammte Quartier und gewohnte soziale Umfeld nicht verlassen zu müssen. In der Marienvorstadt ist in den vergangenen Jahren viel Wohnungsneubau entstanden, bei dem die genannten Aspekte vergleichsweise stark berücksichtigt worden sind.

In den anderen Altersgruppen weisen die Quartiere St. Lorenz (01), Tafelhof (03), Gostenhof (04), Steinbühl (16) und Sündersbühl (21) überdurchschnittliche Wegzugsintensitäten auf. Vor allem bei den drei mittleren Altersgruppen (18 bis unter 50 Jahre) spricht dies dafür, dass diese Quartiere eine Ankommensfunktion übernehmen. Hinzuziehende von außerhalb der Stadt ziehen zunächst in die zentralen Lagen in die Nähe von Arbeits- oder Ausbildungsplatz. Nachdem sie die Stadt und die Quartiere besser kennengelernt haben, ziehen sie in andere statistische Bezirke oder in das Nürnberger Umland.

Wie die Abbildung 40 zeigt, sind die **Preisentwicklungen zwischen den Innenstadtquartieren sehr stark ausdifferenziert**. Die statistischen Bezirke Gugelstraße (15), St. Lorenz (01), Steinbühl (16), St. Leonhard (20) und Sündersbühl (21) weisen die höchsten Mietpreissteigerungen zwischen 2012/13 und 2021/22 auf. Dabei unterscheiden sie sich teilweise deutlich im Ausgangsniveau. In den teuersten statistischen Bezirken gab es seit dem letzten Betrachtungszeitraum (2019/20) nochmals hohe Preissteigerungen, z. B. in St. Sebald (06), Uhlandstraße (25), St. Johannis (07), Maxfeld (26) und Pirckheimerstraße (08). Während einige Bezirke zwischen 2017/18 und 2019/20 eine sehr geringe Preisdynamik hatten, ist im aktuellen Zeitraum ein „Nachholeffekt“ zu erkennen: So zogen beispielsweise die Preise in den Quartieren Tafelhof (03) und Bielingplatz (24) deutlich an. Ein Vergleich mit der Abbildung 17 auf Seite 26 zeigt, dass in einigen dieser Quartiere in den letzten Jahren relativ viele Baufertigstellungen zu vernehmen waren. Der entstehende Neubau wirkt sich entsprechend auf die durchschnittlichen Mietpreise in den Bezirken aus. Mit durchschnittlichen Mietpreisen unter 10 €/m² liegen die statistischen Bereiche Galgenhof (12), Tafelhof (03), Steinbühl (16), Hummelstein (14), St. Leonhard (20) und Gibitzenhof (17) von den Innenstadtquartieren am deutlichsten unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 10,37 €/m².

Abbildung 40: Entwicklung der Angebotsmieten für Bestandswohnungen in den Innenstadtquartieren

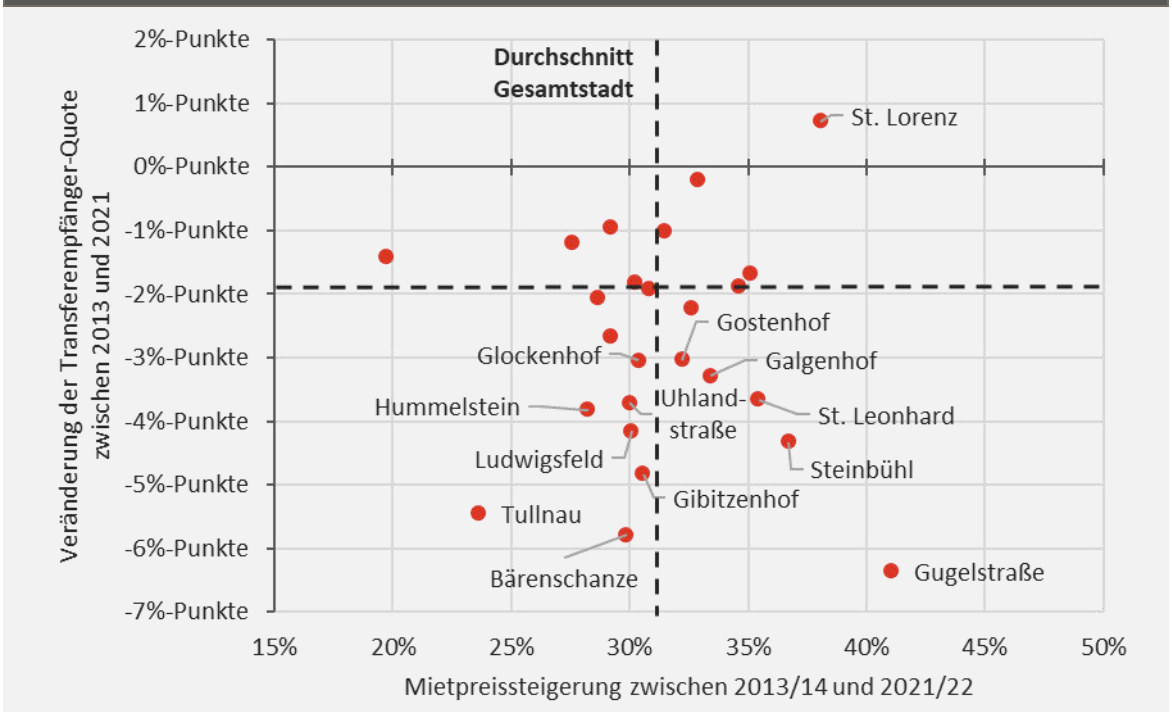


Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG
* In Tullnau entsprechen die Werte für 2015/16 und 2017/18 dem vom 2019/20.

In einigen Innenstadtquartieren ging der **Anteil der Transferempfänger** zwischen 2013/14 und 2021/22 stärker zurück als im städtischen Durchschnitt (siehe Abbildung 41). Gleichzeitig stiegen die Mieten teils stärker als im Schnitt, ein klares Bild zeichnet die Darstellung allerdings nicht. Am stärksten sind die Rückgänge des Transferempfängeranteils in den Bezirken Gugelstraße, Bärenschanze und Tullnau. Im Kontext gleichzeitig steigender Mieten fallen zudem die Quartiere Steinbühl und St. Leonhard, aber auch Galgenhof und Gostenhof auf. Das Quartier Gugelstraße hebt sich mit jeweils hohen Werten recht stark von den anderen Bezirken ab. **Auf Verdrängungseffekte kann allein anhand dieser Auswertung nicht geschlossen werden.** Die überdurchschnittlich hohen Transferempfänger-Quoten haben sich im Beobachtungszeitraum verringert, liegen aber immer noch deutlich über denen der Gesamtstadt.

Um den Bevölkerungsgruppen, die geringe Einkommen erzielen oder Transferleistungen beziehen, auch zukünftig das Wohnen in den Innenstadtquartieren und dem gewohnten sozialen Umfeld zu ermöglichen, ist es bedeutsam, dass der Bestand von **mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen** aufrechterhalten oder erhöht wird. In den Innenstadtquartieren befanden sich 2022 über 4.700 geförderte Wohnungen. Bis 2030 laufen für 20 % dieser Wohnungen die Bindungsfristen aus, bis 2040 für weitere 20 %. Die **auslaufenden Bindungen** sollten im Blick behalten werden, um ggf. gegensteuern zu können.

Abbildung 41: Entwicklung der Mietpreise und des Anteils der Personen in Bedarfsgemeinschaften (SGB II und XII) in den Innenstadtquartieren zwischen 2013/14 und 2021/2022



Darstellung: Quaestio; Daten: Value AG, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Anmerkung: Verdrängungseffekte finden generell in den Innenstadtquartieren statt, weshalb diese Auswertung nur für den entsprechenden Bau- und Lagetyp im Bericht aufgenommen worden ist.

Abbildung 42: Innenstadtquartiere und deren Wohnungsbestand

Bezirk		Wohnungsbestand insgesamt	verteilt auf MFH	verteilt auf EFH	Baualtersklassen bis 1918	1919-1948	1949-1980	1981-2004	2005-2022
Nürnberg		296.895	81%	19%	12%	10%	52%	17%	9%
Innenstadtquartiere		147.214	97%	3%	20%	10%	50%	12%	8%
01	Altstadt, St. Lorenz	3.408	92%	8%	16%	4%	59%	12%	9%
02	Marienvorstadt	1.211	98%	2%	3%	55%	3%	38%	
03	Tafelhof	695	98%	2%	5%	3%	67%	25%	
04	Gostenhof	4.827	97%	3%	43%	8%	28%	14%	8%
05	Himpfelshof	3.868	98%	2%	26%	4%	47%	16%	7%
06	Altstadt, St. Sebald	7.067	98%	2%	7%	78%	7%	8%	
07	St. Johannis	5.578	98%	2%	26%	5%	43%	19%	7%
08	Pirckheimerstraße	4.831	98%	2%	11%	5%	66%	11%	7%
09	Wöhrd	6.827	99%	1%	9%	3%	70%	10%	8%
10	Ludwigsfeld	7.079	97%	3%	12%	14%	47%	14%	13%
11	Glockenhof	11.354	99%	1%	22%	7%	36%	24%	10%
12	Guntherstraße	2.123	92%	8%	19%	30%	43%	6%	
13	Galgenhof	11.233	99%	1%	26%	7%	53%	7%	7%
14	Hummelstein	6.375	94%	6%	13%	22%	47%	9%	9%
15	Gugelstraße	4.480	100 %	0%	33%	11%	48%	5%	
16	Steinbühl	7.253	99%	1%	6%	10%	73%	7%	
17	Gibitzenhof	2.607	99%	1%	3%	39%	47%	6%	
18	Sandreuth	211	94%	6%	17%	7%	74%		
19	Schweinau	2.861	97%	3%	16%	6%	49%	20%	9%
20	St. Leonhard	7.446	91%	9%	23%	6%	49%	13%	10%
21	Sündersbühl	3.153	97%	3%	14%	4%	61%	8%	13%
22	Bärenschanze	5.063	98%	2%	53%	11%	16%	12%	8%
23	Sandberg	6.865	98%	2%	16%	20%	48%	10%	6%
24	Bielingplatz	3.273	90%	10%	22%	6%	44%	19%	8%
25	Uhlandstraße	6.894	98%	2%	25%	19%	29%	16%	10%
26	Maxfeld	7.316	98%	2%	10%	6%	56%	15%	13%
27	Veilhof	7.458	99%	1%	23%	5%	53%	9%	11%
28	Tullnau	2.481	89%	11%	2%	33%	52%	5%	8%
29	Gleißhammer	3.377	81%	19%	4%	17%	50%	21%	7%

Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

5.2 Mehrfamilienhausquartiere am Innenstadtrand

Abbildung 43: Mehrfamilienhausquartiere und deren Bevölkerungsstruktur sowie Fortzugsintensität

Bezirk		Einwohner insgesamt	Einwohner davon U18	18-29	30-49	50-64	65+	Fortzugsintensität nach Altersgruppe 2022 < 6 J.	6-17 J.	18-24 J.	24-29 J.	30-49 J.	50-64 J.	65+ J.
Nürnberg		541.103	16%	16%	28%	20%	20%	136	98	158	196	123	43	30
Mehrfamilienhaus-quartiere		63.156	16%	14%	28%	21%	21%	124	93	150	189	112	40	32
30	Dutzendteich	622	18%	18%	35%	17%	13%	**257**	**678**	**298**	**235**	**291**	**164**	**122**
40	Hasenbuck	2.077	15%	15%	27%	22%	20%	96	90	112	110	104	33	**42**
43	Dianastraße	1.211	18%	19%	32%	18%	13%	**125**	**100**	145	169	**144**	**60**	**34**
45	Gartenstadt	4.293	15%	11%	23%	24%	27%	**134**	92	148	158	100	24	**32**
46	Werderau	2.229	17%	14%	27%	22%	20%	121	63	120	**197**	86	36	**41**
50	Hohe Marter	3.708	17%	15%	28%	20%	20%	**129**	**101**	138	165	**115**	**48**	**40**
60	Großreuth b. Schweinau	3.238	16%	11%	28%	22%	23%	**131**	**98**	120	**217**	111	**47**	31
63	Höfen	1.815	15%	15%	29%	22%	18%	98	**102**	**171**	**217**	**117**	31	27
64	Eberhardshof	5.894	16%	19%	32%	18%	16%	**135**	93	**154**	**218**	**118**	**58**	30
65	Muggenhof	1.301	16%	21%	32%	19%	11%	**246**	**239**	**206**	**302**	**190**	**84**	**48**
70	Westfriedhof	1.729	16%	10%	29%	22%	23%	99	63	137	149	80	27	30
71	Schniegling	2.310	16%	13%	29%	24%	17%	**124**	**111**	**157**	**190**	**129**	35	**37**
72	Wetzendorf	4.965	16%	9%	27%	24%	24%	86	59	115	162	82	30	24
80	Schleifweg	2.180	17%	18%	28%	20%	17%	110	**99**	**159**	180	**151**	34	30
81	Schoppershof	4.857	17%	16%	30%	20%	17%	92	81	**153**	157	102	**44**	**35**
82	Schafhof	1.099	15%	13%	24%	19%	29%	**261**	**167**	**259**	**265**	**177**	**51**	31
90	St. Jobst	5.680	17%	13%	29%	21%	20%	**162**	**106**	**161**	**203**	112	**41**	**32**
92	Mögeldorf	5.873	17%	11%	25%	22%	24%	75	47	**153**	**193**	96	**40**	**36**
95	Zerzabelshof	8.075	15%	10%	22%	22%	30%	115	46	131	188	89	24	19

Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Fortzugsintensität: Fortzüge ins Nürnberger Umland sowie innerstädtische Umzüge 2022 je 1.000 Einwohner bezogen auf die Bevölkerungszahl der jeweiligen Altersgruppe zum 31.12.2021.

Als Mehrfamilienhausquartiere am Innenstadtrand werden die statistischen Bezirke definiert, die durch ihre **Lage außerhalb der Nürnberger Ringstraße (B 4 R)** und durch einen von Wohnungen **in Mehrfamilienhäusern dominierten Wohnungsbestand** charakterisiert sind (mind. 60 % aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern). Abseits dieser Gemeinsamkeiten gibt es innerhalb dieses Quartierstyps große Unterschiede hinsichtlich ihrer baustrukturellen und sozio-ökonomischen Zusammensetzung. So gibt es in einigen statistischen Bezirken, wie beispielsweise Wetzendorf (72), St. Jobst (90), Mögeldorf (92), Zerzabelshof (95) und Gartenstadt (44) neben dem Mehrfamilienhausbestand auch viele Straßenzüge mit (teils großzügigem) **Einfamilienhausbau**. Diese locker bebauten, häufig ruhig und dennoch innenstadtnah gelegenen Wohnquartiere zählen zu den beliebtesten und entsprechend eher teuren Vierteln der Stadt. Andere statistische Bezirke, wie beispielsweise Eberhardshof (64) oder Muggenhof (65) sind durch eine

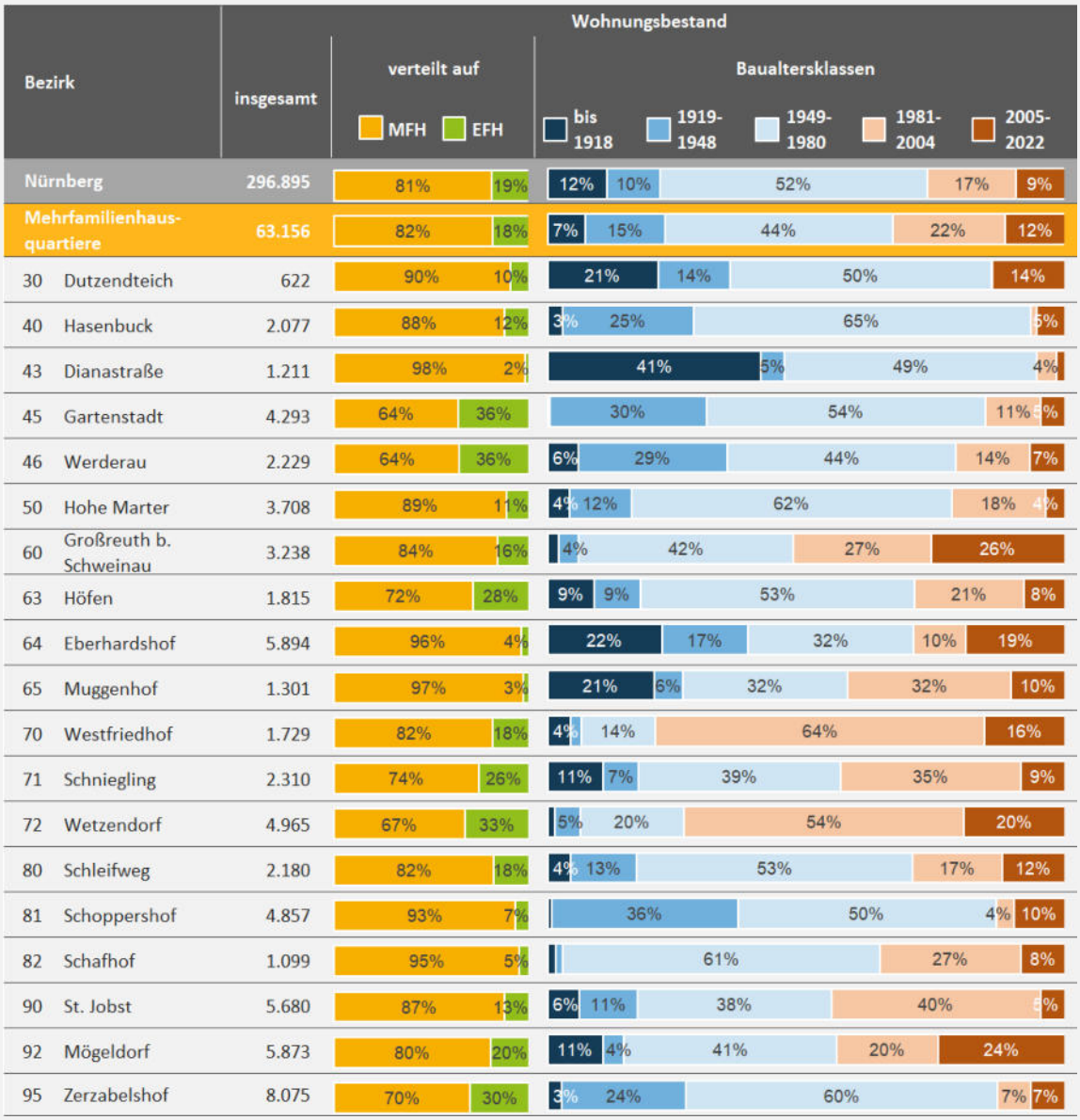
Gemengelage mit **gewerblicher Nutzung** und **hohem Verkehrsaufkommen** geprägt und gehören zu den einfacheren Wohnlagen Nürnbergs. In Muggenhof ist die Preisdynamik in den letzten Jahren allerdings relativ hoch, was mit einer hohen Zahl an Neubauten erklärt werden könnte. Zwischen diesen Polen reihen sich die anderen – teilweise in sich stark differenzierten – Mehrfamilienhausquartiere ein.

Durch die unterschiedliche (gewachsene) Baustruktur und Wohnqualität sind die **Quartiere** auch in ihrer Bewohnerstruktur **sehr verschieden** (siehe Abbildung 43). Besonders deutlich sind Unterschiede in der Altersstruktur zu erkennen, z. B. bei den **älteren Personen ab 65 Jahren**. In Zerzabelshof (95) mit seinen größeren Einfamilien- und Mehrfamilienhausbeständen aus den 1970er Jahren (siehe Abbildung 44) ist die Generation der Erstbezieher mit dem Wohnungsbestand gealtert. Etwa 30 % der Bewohner sind hier über 64 Jahre alt. Ähnlich ist die Situation in der Gartenstadt (45) und in Schafhof (82). In den kleinen und weniger als Wohnstandort etablierten Quartieren Muggenhof (65), Dianastraße (43) und Dutzendteich (30) ist der Anteil der ältesten Altersgruppe mit 11 % bis 13 % hingegen weit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (20 %). Vielmehr fallen diese Quartiere – ebenso wie Eberhardshof (64) und Schleifweg (80) – durch einen **hohen Anteil junger Haushalte** (18 bis unter 30 Jahre) auf (18 % bis 21 %). Während in Muggenhof (65) der Anteil der 18- bis unter 30-Jährigen bei über einem Fünftel der Bewohner liegt, ist dieser Anteil in Zerzabelshof (95), Wetzendorf (72) und Westfriedhof (70) nicht einmal halb so hoch.

Gleichzeitig ist die **Abwanderung** in Muggenhof (65) und Dutzendteich (30) in fast allen Altersgruppen auffallend hoch (siehe Abbildung 43). Neben der mit Gewerbegebieten durchsetzen Siedlungsstruktur, welche die Wohnqualität mindert und ggf. den Wunsch eines Wohnortwechsels fördert, führt teils auch die Nähe und die Verflechtung mit der Nachbarstadt Fürth zu einer höheren Fluktuation der Bevölkerung. Haushalten, die bereits zuvor in der Nachbarschaft der Nachbarstadt wohnten, fällt ein Umzug über die Stadtgrenze ggf. leichter. Dies trifft neben Muggenhof auch auf die am Stadtrand gelegenen Quartiere Schniegling (71) und Höfen (63) zu. Ähnlich und in manchen Altersgruppen (insbesondere bei den 18- bis unter 30-Jährigen) noch höher als in den genannten Quartieren ist die Fluktuation in dem ebenfalls durch Gewerbegebiete geprägten Bezirk Schafhof (82).

Große Unterschiede gibt es zwischen den Mehrfamilienhausquartieren auch mit Blick auf die **Bindung von (jungen) Familien**. Wichtigstes Indiz hierfür ist die **Wegzugsintensität der unter 6-Jährigen**, die mit ihren Eltern den Wohnort wechseln. Besonders häufig tun sie dies neben den bereits genannten Bezirken Muggenhof (65), Schafhof (82) und Dutzendteich (30) in St. Jobst (90). Besonders wenige Wegzüge von Familien zeigen sich in Mögeldorf (92) und Wetzendorf (72).

Abbildung 44: Mehrfamilienhausquartiere und deren Wohnungsbestand



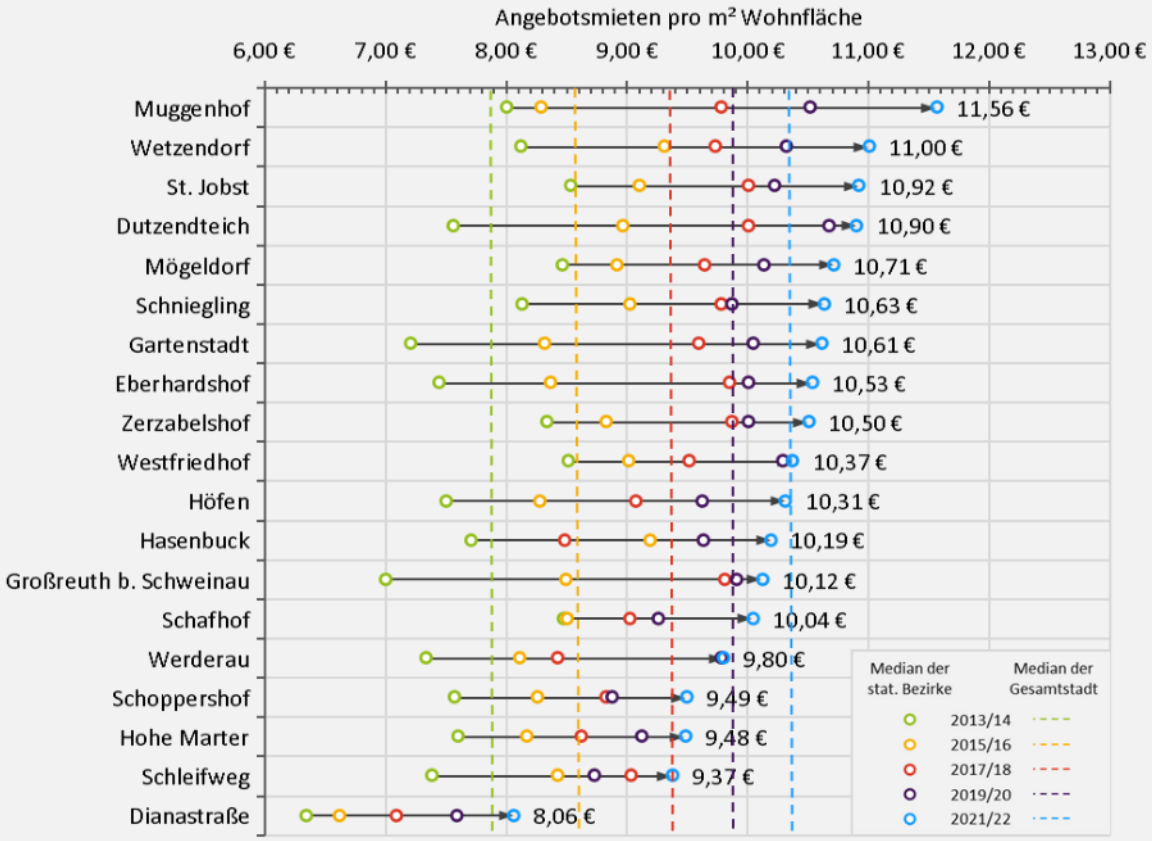
Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Die Abbildung 45 zeigt, dass auch die **Preisentwicklungen in den Mehrfamilienhausquartieren sehr unterschiedlich** sind. Obwohl Muggenhof durch Gewerbegebiete geprägt ist, weist der Bezirk die höchsten Mietpreise unter den Mehrfamilienhausquartieren auf. Auch die Dynamik der Preisentwicklung ist hier seit 2013/14 besonders hoch, ebenso wie in Gartenstadt (45), Großreuth bei Schweinau (60) und Dutzendteich (30). Mit durchschnittlichen Mietpreisen unter 10 €/m² liegen die statistischen Bezirke Werderau (46), Schoppershof (81), Hohe Marter (50), Schleifweg (80) und mit großem Abstand die Dianastraße (43) von den Mehrfamilienhausquartieren am deutlichsten unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt (10,37 €/m²).

In den Mehrfamilienhausquartieren waren 2022 über **2.300 Wohnungen mietpreis- und belegungsgebunden**. Zwar laufen Bindungen für etwa zwei Drittel der Wohnungen erst nach 2040 aus, dennoch sollte beachtet werden, dass bis 2040 rund 800 geförderte Wohnungen aus der

Bindung fallen. Die teils überdurchschnittliche Preisentwicklung der Angebotsmieten für Bestandswohnungen würde es Haushalten mit geringem Einkommen oder Transferleistungsbeziehern erschweren, weiterhin innerhalb des Quartiers wohnen zu können.

Abbildung 45: Entwicklung der Angebotsmieten für Bestandswohnungen in den Mehrfamilienhausquartieren



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG

5.3 Einfamilienhausquartiere

Abbildung 46: Einfamilienhausquartiere und deren Bevölkerungsstruktur sowie Fortzugsintensität

Bezirk		Einwohner insgesamt	Einwohner davon U18	18-29	30-49	50-64	65+	Fortzugsintensität nach Altersgruppe 2022 < 6 J.	6-17 J.	18-24 J.	24-29 J.	30-49 J.	50-64 J.	65+ J.
Nürnberg		541.103	16%	16%	28%	20%	20%	136	98	158	196	123	43	30
Einfamilienhaus-quartiere		117.288	17%	11%	25%	24%	24%	93	68	144	191	92	30	23
35	Altenfurt Nord	1.262	15%	13%	29%	24%	19%	**136**	**81**	**174**	**328**	**158**	**69**	**41**
38	Altenfurt, Moorenbrunn	8.320	16%	10%	24%	23%	26%	77	49	110	164	72	26	21
44	Trierer Straße	5.134	16%	10%	24%	24%	26%	88	**87**	106	**219**	**99**	**31**	22
47	Maiach	1.929	15%	24%	28%	18%	15%	**339**	**517**	**975**	**800**	**570**	**88**	**57**
48	Katzwang, Reichelsdorf	11.144	16%	10%	24%	23%	26%	88	44	120	**191**	73	25	22
49	Kornburg, Worzeldorf	13.308	17%	9%	23%	23%	27%	71	52	110	134	74	26	19
53	Eibach	8.828	16%	12%	24%	24%	24%	75	**78**	118	158	90	26	21
55	Krottenbach, Mühlhof	2.391	16%	11%	24%	26%	22%	**118**	**80**	132	152	90	22	17
61	Gebersdorf	4.279	15%	12%	24%	26%	23%	**119**	53	128	169	**107**	16	20
62	Gaismannshof	6.098	18%	14%	25%	23%	19%	**116**	52	117	**224**	**93**	29	17
73	Buch	1.901	18%	15%	34%	20%	13%	**102**	43	**205**	174	66	**58**	**35**
74	Thon	5.515	18%	11%	27%	20%	24%	**113**	62	110	176	90	26	23
75	Almoshof	1.143	15%	16%	28%	23%	17%	52	48	36	115	45	19	**29**
76	Kraftshof	846	18%	14%	24%	25%	18%	**122**	50	57	180	69	20	**32**
77	Neunhof	1.653	21%	11%	27%	24%	17%	43	52	130	125	50	26	11
78	Boxdorf	2.899	17%	12%	27%	24%	21%	**139**	**104**	**278**	188	**119**	**41**	**28**
79	Großgründlach	4.865	17%	10%	24%	25%	24%	42	58	117	79	70	27	19
83	Marienberg	4.273	18%	10%	24%	24%	24%	71	**74**	**158**	176	89	**33**	**35**
84	Ziegelstein	5.639	17%	11%	24%	25%	22%	79	55	**147**	**218**	64	24	20
86	Buchenbühl	2.238	17%	9%	24%	25%	25%	85	26	122	130	48	28	14
91	Erlenstegen	4.257	16%	11%	23%	22%	28%	78	57	**153**	**246**	**94**	**45**	**28**
93	Schmausen-buckstraße	4.845	17%	9%	23%	25%	26%	**145**	**83**	111	**202**	**129**	**39**	**29**
94	Laufamholz	8.529	18%	11%	24%	24%	23%	**95**	58	113	172	79	**35**	**29**
96	Fischbach	5.011	17%	10%	25%	25%	22%	85	**78**	112	166	**96**	24	20
97	Brunn	981	17%	9%	26%	25%	24%	29	**137**	**290**	**194**	70	20	13

Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Fortzugsintensität: Fortzüge ins Nürnberger Umland sowie innerstädtische Umzüge 2022 je 1.000 Einwohner bezogen auf die Bevölkerungszahl der jeweiligen Altersgruppe zum 31.12.2021.

Knapp 22% der Einwohner Nürnbergs lebt in Quartieren, die von einem hohen Anteil von Einfamilienhäusern gekennzeichnet sind. Der Großteil dieser **Einfamilienhausquartiere** liegt am **Stadtrand**. Auch wenn die Quartiere im Erscheinungsbild durch den Bestand an Einfamilienhäusern geprägt sind, befinden sich in vielen dieser statistischen Bezirke ebenso viele Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (siehe Abbildung 47).

Dennoch spiegelt sich die mit der Wohnform Einfamilienhaus häufig verbundene Eigentumsbildung sowohl in der sozio-ökonomischen als auch in der demografischen Zusammensetzung der Bewohnerschaft wider. Entsprechend ist der **Anteil der höheren Altersgruppen** (50 Jahre und älter), die in den vergangenen Jahrzehnten Eigentum bilden konnten und in den einmal erworbenen Häusern auch im Alter wohnen bleiben, in den Einfamilienhausgebieten deutlich höher als im restlichen Stadtgebiet Nürnbergs (siehe Abbildung 46). Sie machen fast die Hälfte der Einwohner in den Einfamilienhausquartieren aus. An der Spitze stehen hier die statistischen Bezirke Erlenstegen (91) und Kornburg/Worzeldorf (49), die durch große Einfamilienhausgebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre geprägt sind. Häufig wohnen hier noch die Bauherren bzw. Erstbezieher. Nur die kleineren Stadtteile wie Maiach (47), Neunhof (77), Altenfurt Nord (35), Almoshof (75) und Buch (73) weichen von diesem Bild ab und haben auch höhere **Anteile jüngerer Bevölkerungsgruppen**. In diesen Quartieren herrscht mehrheitlich ein dörflicher Charakter. Es erfolgt ein fortlaufender Wechsel der Generationen in den Wohnungsbeständen.

Durchweg in allen Altersgruppen unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt die **Wegzugsintensität** aus Einfamilienhausgebieten in andere Nürnberger Stadtteile oder das Umland (siehe Abbildung 46). Insbesondere aus den statistischen Bezirken Almoshof (75) und Kraftshof (76) ziehen nur wenige jüngere Personen im Alter zwischen 18 und 24 Jahren weg. Enorm hoch ist die Wegzugsintensität hingegen in Maiach (47), wie auch schon in den letzten Wohnungsmarktbeobachtungen. Das kleine Einfamilienhausgebiet ist durch seine Lage zwischen Hafen, dem Hafenindustriegebiet und der Südwesttangente weniger attraktiv und in allen Altersgruppen von einer extrem hohen Fluktuation gekennzeichnet. In einigen statistischen Bezirken sind die Bestände an Wohngebäuden sehr gering und die Wegzugsintensitäten von wenigen Umzugsbewegungen geprägt, sodass die Aussagen teils nur eingeschränkt interpretierbar sind (siehe Abbildung 47).

Mit **Mietpreisen** von über 10,50 €/m² liegen die statistischen Bezirke Krottenbach/Mühlhof (55), Thon (74), Schmausenbuckstraße (93), Boxdorf (78), Marienberg (83) und Erlenstegen (91) über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Mit Ausnahme von Boxdorf und Marienberg war die Preisdynamik seit dem letzten Berichtszeitraum vergleichsweise stark. Die restlichen Quartiere liegen unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt, Ziegelstein (84), Altenfurt Nord (35) und Großgründlach (79) sogar (knapp) unter 10 €/m². In Katzwang und Boxdorf sind minimale Rückgänge im durchschnittlichen Mietpreis zu erkennen, was allerdings auch auf geringe Fallzahlen zurückzuführen sein könnte und keine Trendumkehr darstellt.

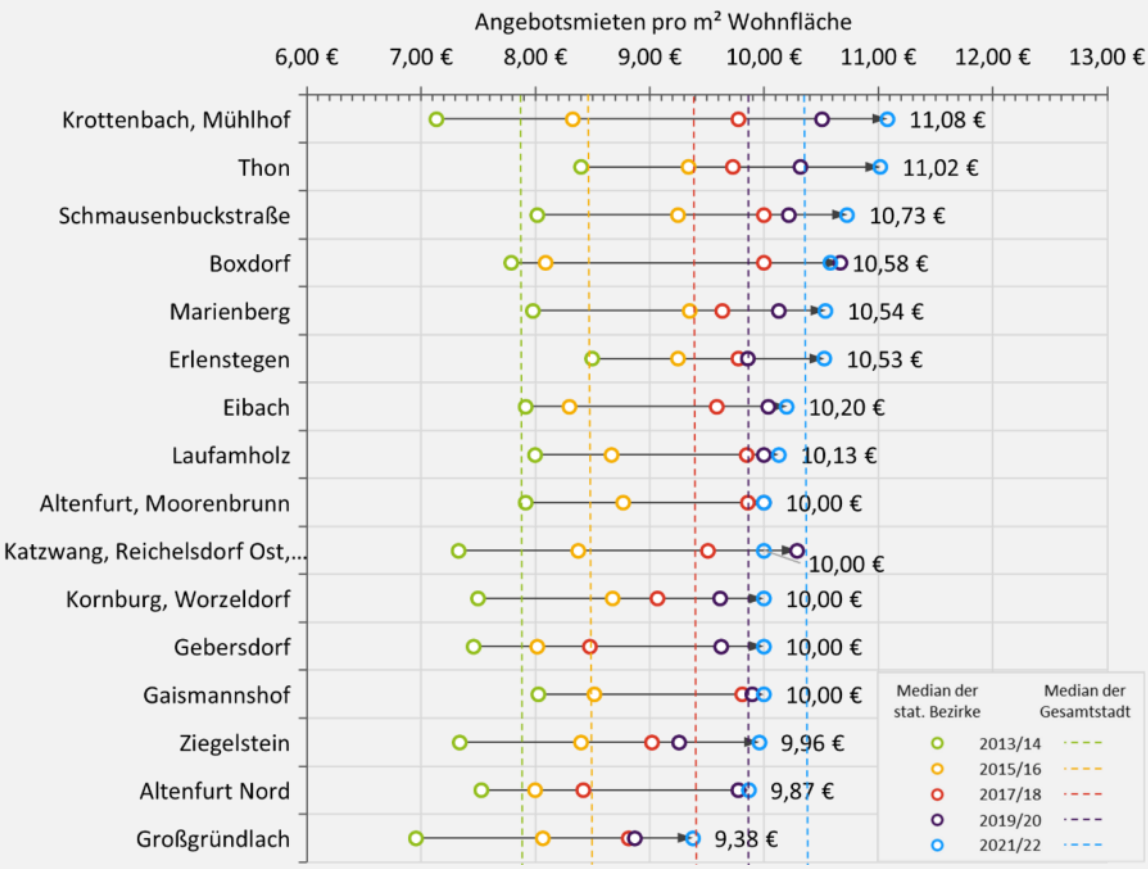
Historisch gibt es in den Einfamilienhausquartieren recht wenig **geförderten Wohnungsbau**. Rund 750 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen konnten 2022 in diesen Bereichen verzeichnet werden. Nur ein geringer Teil läuft bis 2030 bzw. 2040 aus der Bindungsfrist, der Großteil der geförderten Wohnungen ist in den letzten Jahren entstanden. Dies dürfte insbesondere an der Quotenregelung im Baulandbeschluss liegen.

Abbildung 47: Einfamilienhausquartiere und deren Wohnungsbestand

Bezirk		Wohnungsbestand insgesamt	verteilt auf MFH	verteilt auf EFH	Baualtersklassen bis 1918	1919-1948	1949-1980	1981-2004	2005-2022
Nürnberg		296.895	81%	19%	12%	10%	52%	17%	9%
Einfamilienhaus-quartiere		59.208	40%	60%	11%		52%	24%	10%
35	Altenfurt Nord	652	51%	49%			87%		7%
38	Altenfurt, Moorenbrunn	4.216	38%	62%	8%		63%	20%	8%
44	Trierer Straße	2.713	20%	80%	18%		63%	13%	6%
47	Maiach	714	52%	48%	4%		31%	36%	26%
48	Katzwang, Reichelsdorf	5.851	42%	58%	6%		53%	27%	12%
49	Kornburg, Worzeldorf	6.604	31%	69%			50%	32%	14%
53	Eibach	4.871	53%	47%	5%	14%	50%	21%	9%
55	Krottenbach, Mühlhof	1.224	28%	72%	14%	14%	30%	34%	7%
61	Gebersdorf	2.174	34%	66%	7%		65%	19%	5%
62	Gaismannshof	2.786	37%	63%	1%	24%	40%	23%	12%
73	Buch	739	38%	62%	17%	14%	29%	20%	20%
74	Thon	2.802	49%	51%			56%	25%	13%
75	Almoshof	488	36%	64%	22%	12%	29%	26%	11%
76	Kraftshof	366	9%	91%	19%	12%	28%	26%	15%
77	Neunhof	756	26%	74%	6%	10%	43%	20%	21%
78	Boxdorf	1.299	34%	66%	4%		64%	19%	10%
79	Großgründlach	2.379	30%	70%			51%	34%	10%
83	Marienberg	2.137	41%	59%	2%	19%	42%	31%	6%
84	Ziegelstein	3.052	49%	51%	2%	40%	42%	11%	5%
86	Buchenbühl	1.120	6%	94%	1%	43%	48%	6%	
91	Erlenstegen	2.299	60%	40%	5%	12%	48%	27%	7%
93	Schmausen-buckstraße	2.610	47%	53%	5%		61%	26%	7%
94	Laufamholz	4.449	51%	49%		6%	52%	24%	14%
96	Fischbach	2.474	35%	65%		5%	52%	29%	11%
97	Brunn	433	8%	92%	5%		45%	33%	14%

Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Abbildung 48: Entwicklung der Angebotsmieten für Bestandswohnungen in den Einfamilienhausquartieren



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG

5.4 Großwohnsiedlungen

Abbildung 49: Großwohnsiedlungen und deren Bevölkerungsstruktur sowie Fortzugsintensität

Bezirk		Einwohner insgesamt	Einwohner davon U18	18-29	30-49	50-64	65+	Fortzugsintensität nach Altersgruppe 2022 < 6 J.	6-17 J.	18-24 J.	24-29 J.	30-49 J.	50-64 J.	65+ J.
Nürnberg		541.103	16%	16%	28%	20%	20%	136	98	158	196	123	43	30
Großwohn-siedlungen		67.269	17%	11%	25%	21%	26%	112	82	148	172	94	34	28
31	Rangierbahnhof Siedlung	4.346	16%	13%	27%	22%	21%	**181**	**196**	**177**	**240**	**152**	**56**	**37**
32	Langwasser Nordwest	7.439	16%	11%	25%	21%	28%	111	**82**	141	151	89	24	24
33	Langwasser Nordost	6.895	19%	10%	23%	22%	27%	100	**115**	141	**242**	**112**	**51**	**38**
36	Langwasser Südost	10.419	18%	11%	24%	20%	26%	**123**	63	**166**	**175**	80	**35**	27
37	Langwasser Südwest	8.378	15%	11%	25%	22%	28%	**158**	76	132	150	**101**	27	26
51	Röthenbach West	9.161	16%	12%	24%	21%	27%	107	74	133	**185**	88	29	26
52	Röthenbach Ost	12.719	15%	12%	27%	21%	25%	90	58	131	138	85	**36**	23
54	Reichelsdorf	7.912	18%	11%	26%	20%	24%	71	63	**182**	160	83	25	**31**

Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Fortzugsintensität: Fortzüge ins Nürnberger Umland sowie innerstädtische Umzüge 2022 je 1.000 Einwohner bezogen auf die Bevölkerungszahl der jeweiligen Altersgruppe zum 31.12.2021.

Dem Quartierstyp der Großwohnsiedlungen werden acht statistische Bezirke zugerechnet, in denen mit über 67.000 Einwohnern immerhin gut 12% der Nürnberger Bevölkerung leben. Trotz Ähnlichkeiten in der Lage, der Dichte der Bebauung oder des Baualters, weisen die Großwohnsiedlungen recht **unterschiedliche Ausgangssituationen** auf, insbesondere mit Blick auf die Sozialstruktur der Bezirke. Der statistische Bezirk Röthenbach Ost fällt aus dieser Betrachtung etwas heraus. Er konnte aufgrund seiner Bau- und Lagestruktur keinem der Bau- und Lagetypen eindeutig zugeordnet werden. Zum Vergleich mit der benachbarten Großwohnsiedlung Röthenbach West wurde er auch dieser Kategorie zugeschrieben.

Bei der Betrachtung der Altersstruktur unter den Bewohnern der Großwohnsiedlungen ist auffällig, dass der **Anteil der älteren Bewohner** (insb. 65 Jahre und älter) – mit Ausnahme der Rangierbahnhof Siedlung (31) – weit über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt. Bei diesen Einwohnern handelt es sich wahrscheinlich zu einem großen Teil um jene Personen, die nach der Fertigstellung der Großwohnsiedlungen v.a. in den 1970er- und 1980er-Jahren (siehe Abbildung 50) in die neu errichteten Wohnungen einzogen und bis heute dort wohnen blieben. In besonderem Maße trifft dies auf die Quartiere Langwasser Nordwest (32), Nordost (33), Südost (36), Südwest (37) und Röthenbach West (51) zu. Dort ist jeweils über ein Viertel der Bewohner 65 Jahre alt oder älter.

Ähnlich wie bei den Einfamilienhausquartieren liegt auch in den Großwohnsiedlungen die **Wegzugsintensität** in allen Altersgruppen unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Zwar gibt es auch in den Großwohnsiedlungen größere Bereiche mit Einfamilienhausbebauung, in denen Eigentumsbildung möglich ist (vgl. Abbildung 50). Es ist jedoch anzunehmen, dass in diesen Quartieren eine Ursache der geringen Wegzugsintensität auch an den mangelnden finanziellen Möglichkeiten eines Teils der Bewohnerschaft liegt, ihren Wohnstandort in andere (teurere) Stadtteile zu verlagern (sog. Lock-in-Effekt). Zudem wird ein Teil der Einwohner ihr Quartier schätzen und mit der Wohnsituation zufrieden sein, sodass ein Wegzug nicht angestrebt wird.

Eine etwas höhere Wegzugsintensität ist in den Quartieren Rangierbahnhof-Siedlung (31) in allen Altersgruppen und Langwasser Nordost (33) insbesondere von Personen zwischen 24 und 30 Jahren zu erkennen. Teilweise handelt es sich hierbei um langfristige Trends, die u. a. auf die Privatisierung ehemals geförderter Mietwohnungen zurückgeführt werden könnte (auslaufende Bindungen vieler im geförderten Wohnungsbau errichteten Wohnungen).

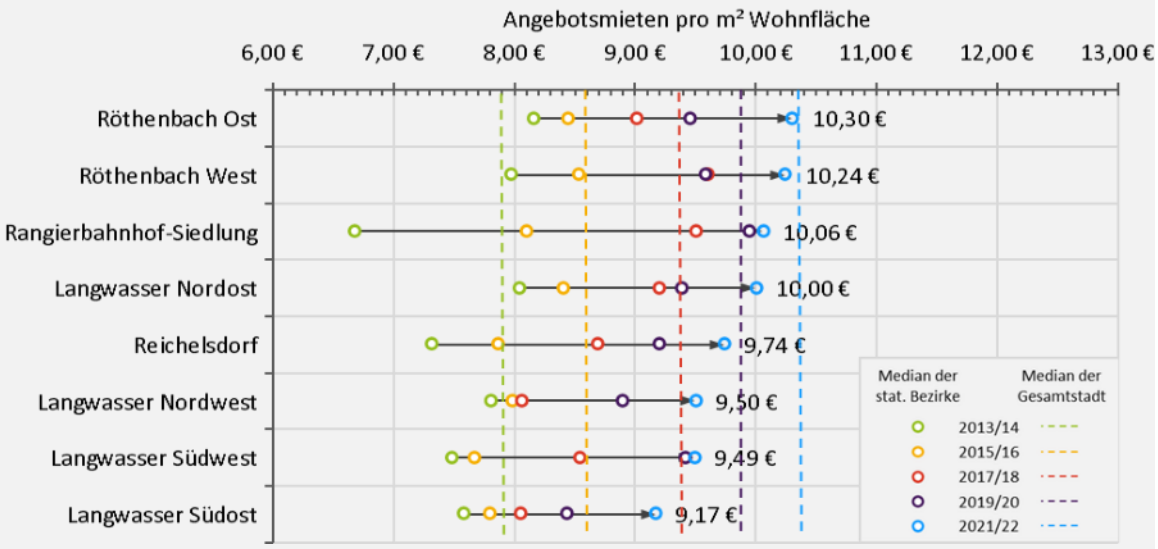
Abbildung 50: Großwohnsiedlungen und deren Wohnungsbestand

Bezirk		insgesamt	Wohnungsbestand verteilt auf MFH	EFH	Baualtersklassen bis 1918	1919-1948	1949-1980	1981-2004	2005-2022
Nürnberg		296.895	81%	19%	12%	10%	52%	17%	9%
Großwohnsiedlungen		**35.147**	81%	19%	13%	9%	52%	16%	9%
31	Rangierbahnhof Siedlung	2.110	94%	6%	15%	19%	57%	5%	
32	Langwasser Nordwest	3.977	90%	10%			96%	4%	
33	Langwasser Nordost	3.402	74%	26%	20%		72%	8%	
36	Langwasser Südost	4.990	87%	13%			97%		
37	Langwasser Südwest	4.568	83%	17%			94%	5%	
51	Röthenbach West	4.899	84%	16%			65%	25%	7%
52	Röthenbach Ost	7.097	78%	22%			46%	32%	19%
54	Reichelsdorf	4.104	71%	29%	5%	8%	70%	11%	7%

Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Die **Angebotsmietpreise** liegen in allen statistischen Bezirken, die dem Bau- und Lagetyp der Großwohnsiedlungen zugeordnet werden können, unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. AM höchsten sind die Werte in Röthenbach Ost (52) und West (51). Teilweise herrscht im Betrachtungszeitraum eine hohe Preisdynamik, die möglicherweise mit auslaufenden Bindungen von geförderten Wohnungen zusammenhängen könnte. Diese machen einen vergleichsweise großen Anteil aus: Mit über 4.600 Wohnungen immerhin gut 13 % des Gesamtbestands (ohne wbg-Bestand). Während knapp über 70 % der geförderten Wohnungen erst nach 2040 aus der Bindefrist fallen werden, sind es bis 2030 nur 8 % und bis 2040 gut ein Fünftel der Wohnungen. Das bedeutet, dass in den kommenden Jahren rund 1.350 Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen werden. Der Steuerungsbedarf ist hier vergleichsweise hoch, es bedarf der frühzeitigen Maßnahmenentwicklung, um eine wellenartige Erhöhung von Mieten zu vermeiden.

Abbildung 51: Entwicklung der Angebotsmieten für Bestandswohnungen in den Großwohnsiedlungen



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG

5.5 Zwischenfazit: Quartiere als Wohnstandort stärken

Die quartiersbezogenen Auswertungen machen deutlich, dass es auch innerhalb der Quartierstypen große Unterschiede zwischen den einzelnen statistischen Bezirken gibt. Eine besonders **große Dynamik ist in den Innenstadtquartieren und den Mehrfamilienhausquartieren am Innenstadtrand** zu beobachten. Besonders auffällig sind die teilweise **hohen Wegzugsraten von Bewohnern im Alter der Familiengründung** bzw. der ihnen zuzuordnenden jungen Kindern unter 6 Jahren. Dies ist ein deutlicher Hinweis auf einen Mangel an geeigneten Wohnungsangeboten für diese Haushalte, der in einem weniger familienfreundlichen Wohnumfeld, unpassenden Wohnungsgrößen und/oder zu hohen Quadratmeterpreisen für den benötigten Wohnraum sowie weiterer Faktoren begründet sein kann.

In den **homogeneren Einfamilienhausgebieten und Großwohnsiedlungen** ist die Demografie oftmals noch durch die **Generation der Erstbezieher** geprägt. Mit dem zunehmenden Ausscheiden geburtenstärkerer Jahrgänge ist hier in den nächsten Jahren mit einem zunehmenden verstärkten **Generationenwechsel** im Wohnungsbestand zu rechnen. Dieser spiegelt sich im aktuellen Betrachtungszeitraum allerdings noch nicht signifikant in den Statistiken wider.

Auch hinsichtlich der **Preisdynamik** bei Angebotsmieten von Bestandswohnungen gibt es große Unterschiede zwischen den Quartieren innerhalb gleicher Bau- und Lagetypen. Besonders hohe Mieten finden sich beispielsweise in einigen Innenstadtquartieren, wobei die Dynamik der Preisentwicklung innerhalb der letzten Jahre andernorts teilweise höher war (starkes Anziehen von vergleichsweise niedrigem Mietniveaus).

In Nürnberg gibt es immer wieder Diskussionen, ob es in manchen Teilen der Stadt durch die angespannte Marktlage zu **Verdrängung bestimmter Bevölkerungsgruppen** kommt. Die Auswertungen des vorangehenden Kapitels lassen hierzu, wie auch schon 2021, keine hinreichenden Schlüsse zu.

6 Schwerpunktthema: Genossenschaftliches Wohnen in Nürnberg

Wohnungsbaugenossenschaften haben eine lange Geschichte in Deutschland und sind eng mit der sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung des Landes verbunden. Die **Ursprünge der Wohnungsbaugenossenschaften** lassen sich bis ins 19. Jahrhundert zurückverfolgen. Insbesondere im Zuge der Industrialisierung und der damit einhergehenden Urbanisierung entstanden in vielen deutschen Städten große Probleme im Bereich der Wohnraumversorgung. Die Bevölkerungszahl in den Städten stieg rapide an, was zu einer starken Nachfrage nach Wohnungen führte. Gleichzeitig waren die Wohnbedingungen für viele Menschen oft prekär, mit überfüllten und schlecht instand gehaltenen Unterkünften. Als Reaktion auf diese sozialen Probleme entstanden verschiedene Initiativen zur Verbesserung der Wohnsituation. Im Laufe der Zeit breitete sich das Modell der Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland weiter aus. Insbesondere in den Jahren vor und nach dem Ersten Weltkrieg erlebte die Genossenschaftsbewegung einen starken Aufschwung. In vielen Städten wurden neue Wohnungsbaugenossenschaften gegründet, die dazu beitrugen, den Wohnungsbedarf der Bevölkerung zu decken und gleichzeitig soziale und demokratische Werte zu fördern.

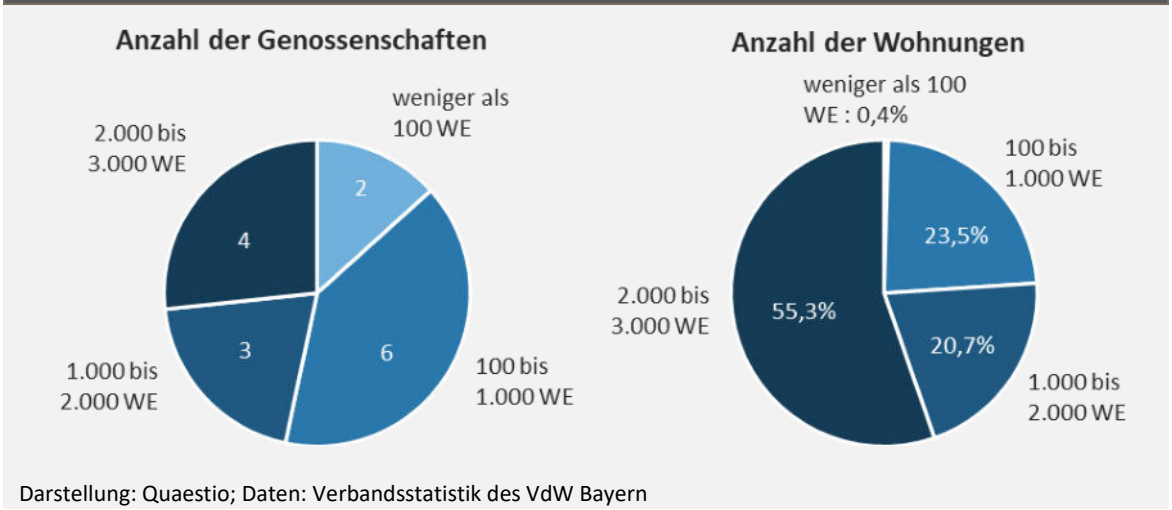
Angesichts der aktuellen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt, wie dem Mangel an erschwinglichem Wohnraum, **rücken Wohnungsbaugenossenschaften wieder stärker in den Fokus** insbesondere hinsichtlich der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. So verfolgen Wohnungsbaugenossenschaften meist das Ziel, qualitativ hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum für ihre Mitglieder bereitzustellen. Die Mieter sind gleichzeitig Mitglieder und Mitbesitzer der Genossenschaft. Dadurch haben sie nicht nur Mitspracherechte, sondern auch ein lebenslanges Wohnrecht. Neben den Wohnungsbaugenossenschaften finden seit einigen Jahren auch andere Formen des (gemeinschaftlichen) Bauens und Wohnens wieder stärker Eingang in wohnungspolitische Debatten, beispielsweise **Baugemeinschaften**. Und auch das **Mitarbeiterwohnen** bzw. die **Bereitstellung von Wohnraum durch den Arbeitgeber** rückte zuletzt wieder stärker in den Fokus, wodurch – hinsichtlich des Fachkräftemangels und der angespannten Wohnungsmärkte insbesondere in Wachstumsregionen – gleich zwei Problemen entgegengesteuert werden soll.

Aufgrund dieser Entwicklungen werden im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 Wohnungsbaugenossenschaften und verwandte Formen des Bauens und Wohnens näher betrachtet. Zunächst wird die Situation der Nürnberger Wohnungsbaugenossenschaften vorgestellt. Darauf aufbauend werden die Potenziale von Neugründungen diskutiert und im Vergleich mit der Situation in anderen Städten die benötigten Anstrengungen skizziert, die zur Stärkung des genossenschaftlichen Marktsegments notwendig wären. Darüber hinaus werden auch Baugemeinschaften sowie das Mitarbeiterwohnen betrachtet.

6.1 Nürnbergs Wohnungsbaugenossenschaften

Wohnungsbaugenossenschaften haben in Nürnberg eine lange Tradition in der Wohnraumversorgung. Mit der Sigmund Schuckert eG ist die älteste aktive Wohnungsbaugenossenschaft Nürnbergs seit über 125 Jahren in der Wohnungsbewirtschaftung aktiv. Mit rund 3.000 Wohnungen im Nürnberger Stadtgebiet (v.a. im Nürnberger Süden) gehört sie gleichzeitig zu den größten der 15 Wohnungsbaugenossenschaften in der Stadt (siehe Abbildung 52). Insgesamt befinden sich rund 17.500 der Wohnungen in Nürnberg im Eigentum von Wohnungsbaugenossenschaften, dies entspricht einem Anteil von rund 6 % am Gesamtwohnungsbestand.[20] Hiervon befindet sich wiederum ein Großteil im Eigentum der vier größten Wohnungsbaugenossenschaften mit einem Wohnungsbestand von jeweils über 2.000 Wohnungen (Wohnungsgenossenschaft Sigmund Schuckert eG und Baugenossenschaft Selbsthilfe eG mit jeweils fast 3.000 WE; Wohnungsgenossenschaft Noris eG und Gartenstadt Nürnberg eG mit jeweils rund 2.500 WE). Die Abbildung 52 verdeutlicht zudem, dass sich über drei Viertel der Wohnungen im genossenschaftlichen Segment in Nürnberg im Eigentum der größeren Wohnungsbaugenossenschaften befinden. Mit deutlich unter 1 % haben kleine Genossenschaften nur einen geringen Anteil in dem Segment.

Abbildung 52: Größenstruktur der Nürnberger Wohnungsbaugenossenschaften



Darstellung: Quaestio; Daten: Verbandsstatistik des VdW Bayern

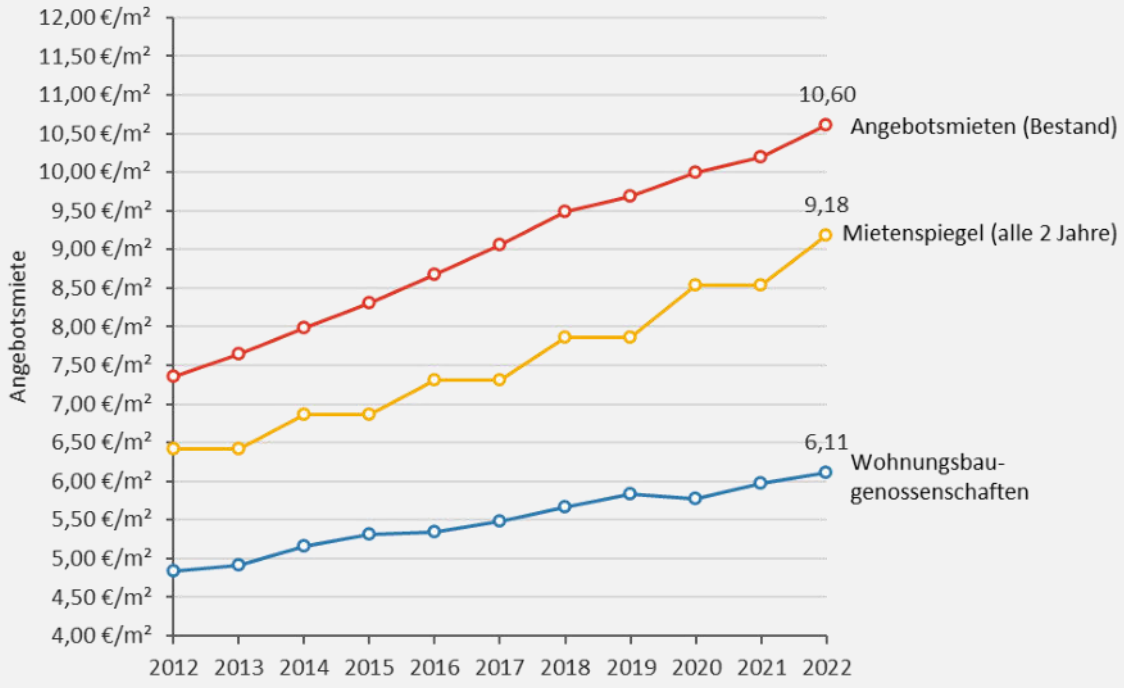
Der **Wohnungsbestand** der Baugenossenschaften ist in den vergangenen Jahren **nur geringfügig gewachsen**. Insgesamt realisierten die Nürnberger Wohnungsbaugenossenschaften in den vergangenen 10 Jahren den Neubau von 532 Wohnungen, größere Einzelvorhaben sind auf das Wohnungsunternehmen Nürnberg-Ost zurückzuführen (Kachletstraße 24 WE, Eisensteiner Straße 13 WE, Fallrohrstraße 18 WE, Heimgartenweg 31 WE geplant) und auf die Gartenstadt Nürnberg eG (Reihenhäuser und Wohnungen am Heckenhof). Bezogen auf den Wohnungsbestand ergibt dies eine Fertigstellungsquote im genossenschaftlichen Segment von 2,7 WE pro 1.000 Bestandswohnungen pro Jahr und damit ein nur halb so hoher Wert wie für den gesamten Nürnberger Wohnungsmarkt (5,4 WE/1.000 Bestandswohnungen). Daran wird deutlich, dass

[20] Die Verbandsstatistik des VdW Bayern weist für alle in Nürnberg ansässigen Genossenschaften einen Wohnungsbestand von 19.852 Wohnungen für das Jahr 2022 aus. Hierunter fallen aber auch einige Wohnungen, die sich außerhalb des Nürnberger Stadtgebiets befinden. Für das Jahr 2011 hat der Zensus einen Wohnungsbestand von 17.132 Wohnungen im genossenschaftlichen Eigentum in Nürnberg ausgewiesen. Der vdw nennt für das Jahr 2013 die Zahl von 19.504 Wohnungen. Überträgt man dieses Verhältnis (88 % der vdw-Zahlen) auf die Zahlen für 2022, so ergibt sich rechnerisch eine Zahl von 17.437 Wohnungen.

Wohnungsbaugenossenschaften nur sehr eingeschränkt auf die allgemeine Marktlage reagieren. Sie sind primär der Wohnraumversorgung der eigenen Genossenschaftsmitglieder (rd. 26.500 Personen) verpflichtet. Ergeben sich aus den Wohnwünschen der eigenen Genossen neue Wohnraumbedarfe, beispielsweise durch eine steigende Zahl älterer Haushalte nach barrierefreien Wohnungen, so entsteht hierdurch ein Handlungsbedarf. Eine allgemeine Marktanspannung führt hingegen nicht automatisch zu einem Bedarf nach einer Ausweitung des eigenen Bestands.

Auf der anderen Seite zeigt die Entwicklung der Mieten in Genossenschaften auch eindrücklich, dass die Wohnkosten für die Genossenschaftsmitglieder von der allgemeinen Marktentwicklung entkoppelt sind (siehe Abbildung 53). **Der aktuelle durchschnittliche** Mietpreis einer Genossenschaftswohnung liegt mit 6,11 €/m² rund **ein Drittel unter dem Mittelwert des Mietenspiegels** und 42 % unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen. Gleichwohl ist an dieser Stelle auf den Zusammenhang zwischen dem Baualter und dem Mietpreis hinzuweisen: Preise für Neubauwohnungen im genossenschaftlichen Segment liegen zweifelsohne über dem genannten Durchschnitt. Der große Bestand älterer Wohnungen wirkt sich insofern auch recht deutlich auf den Durchschnittspreis aus.

Abbildung 53: Preisentwicklung der Genossenschaftswohnungen im Vergleich zur allgemeinen Marktentwicklung



Darstellung: Quaestio; Daten: Verbandsstatistik des VdW Bayern, Value AG, Mietenspiegel der Stadt Nürnberg

6.2 Neue Genossenschaften im Kontext gemeinschaftlichen Bauens

Über die wohnungsmarktbezogene Bedeutung bestehender Wohnungsbaugenossenschaften hinaus wird in den letzten Jahren vielfach auch die Gründung neuer Genossenschaften, häufig im Kontext gemeinschaftlichen Bauens (Baugemeinschaften, Baugruppen) diskutiert. Die Mehrzahl gemeinschaftlicher Bauprojekte dient den Haushalten als Modell der individuellen Eigen-

tumsbildung. Insofern gibt es diesbezüglich keinen Unterschied zu anderen **Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG).** In Abgrenzung zu sonstigen WEGs bietet das gemeinschaftliche Bauen in der Konzeptions-, Planungs- und Bauphase jedoch die Chance zum frühzeitigen Aufbau einer nachbarschaftlichen Beziehung/Gemeinschaft.

Weitere Rechts- und Organisationsformen gemeinschaftlichen Bauens verbindet der genossenschaftliche Gedanke des solidarischen Wirtschaftens zum Wohl der Genossenschaftsmitglieder. Damit einhergehend werden die Mitglieder nicht Eigentümer, sondern Nutzer (Mieter) einer Wohnung im gemeinschaftlichen Eigentum. Diesbezüglich können zwei (Träger-)Formen unterschieden werden.

Bei **Klein- oder Objektgenossenschaften** fungiert die Gemeinschaft als Bauherr und Eigentümer. Der entstandene Wohnraum wird an die beteiligten Genossenschaftsmitglieder vermietet. Dies trägt zu einem hohen Grad der Selbstbestimmung und der Eigenverantwortung bei. Die rechtlichen Anforderungen (Genossenschaftsgesetz GenG) für die Gründung einer Genossenschaft stellen dabei zunächst keine große Hürde dar: Es bedarf mindestens dreier Mitglieder, Ziel ist die Förderung der Mitglieder, Grundlagen der Betätigung sind die Erarbeitung einer Satzung und die Eintragung in das Genossenschaftsregister. Daran anschließend zeichnen die Mitglieder Genossenschaftsanteile.

Zu den Herausforderungen zählen die vergleichsweise hohen Kosten für die Genossenschaftsanteile (abhängig von der Zahl der Mitglieder) und der hohe Organisations- und Umsetzungs- sowie Bewirtschaftungsaufwand.

Die Vorbereitung, Planung und Realisierung eines gemeinschaftlichen Bauprojektes bringt – ohne die „Anlehnung“ an bestehende Strukturen (z. B. an eine Bestandsgenossenschaft) große Herausforderungen mit sich, nimmt viel Zeit in Anspruch und ist ein langfristiger Prozess (von der ersten Befassung bis zum Einzug ca. 5 Jahre). Ferner sind mit der Komplexität der Aufgabe und den langen Realisierungszeiten (neben den ohnehin bestehenden) zusätzliche Risiken im Zeitverlauf zu berücksichtigen: Steigende Baukosten, Veränderung des Finanzierungsbedarfs bzw. -konditionen und veränderte Haushaltskonstellationen.

Demgegenüber sind die Beteiligten eines gemeinschaftlichen Bauvorhabens, die sich unter dem **Dach einer bestehenden Genossenschaft** organisieren, nicht Bauherr und Eigentümer einer spezifischen Immobilie. Sie wird rechtlich und organisatorisch in den Wohnungsbestand und die Mitgliederschaft eingegliedert. Dies trägt zu einer Entlastung von den Bauherrnaufgaben, der Finanzierung und Eigenkapitalbeschaffung sowie in der späteren Bewirtschaftung der Immobilie bei. Gleichzeitig entsteht ein Verlust an Eigenständigkeit für die Gruppe (z. B. in der Bauausführung oder Bewirtschaftung), die je nach Motivlage unterschiedlich schwer wiegt. Diese Umsetzungsform erhält in der Regel gewisse Sonderrechte, vor allem die Mieterauswahl betreffend. Dies wird in Kooperationsverträgen geregelt. Nürnberger Genossenschaften haben von diesem Modell bisher noch keinen Gebrauch gemacht.

Unterstützungs- und Förderstrukturen

In Nürnberg gibt es im Vergleich zu manch anderen deutschen Großstädten (z. B. Hamburg, Leipzig, Stuttgart) nur eine vergleichsweise geringe Zahl neuer gemeinschaftlicher und genossenschaftlicher Bauprojekte. Nach städtischen Angaben wurden seit dem Jahr 2000 rund zehn gemeinschaftliche Wohnprojekte mit insgesamt knapp 300 Wohneinheiten realisiert. Die große Mehrzahl entstand unter dem Dach einer GmbH (z. B. der wbg Nürnberg GmbH) oder eines gemeinnützigen Vereins. Lediglich drei Projekte firmieren als Genossenschaft.

Bislang gibt es in Nürnberg jedoch auch kaum spezifische Beratungs-, Unterstützungs- und Förderstrukturen. Diesbezügliche Ansätze anderer Städte betreffen vor allem den Zugang zu Grundstücken und Fördermitteln sowie die Information, Vernetzung, Beratung und Begleitung zu gemeinschaftlichen Bauvorhaben. Um darzustellen, welche Anstrengungen es benötigt, Genossenschaften zu einem nennenswerten Faktor zu machen, werden im Folgenden Instrumente anderer Städte vorgestellt:

- **Bereitstellung von Grundstücken:** Ein zentraler Engpass ist zunächst die Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke auf einem angespannten Wohnungsmarkt. Eine spezifische Bereitstellung und Vergabe von Grundstücken für diese Vorhaben wird in Nürnberg aktuell nicht praktiziert. Konzeptauswahlverfahren richteten sich bisher nicht exklusiv an Genossenschaften.

  Vergleichbare Großstädte, wie beispielsweise Stuttgart, Düsseldorf oder Leipzig, vergeben Grundstücke mittels Ausschreibungs- und Anhandgabeverfahren[21] an Baugemeinschaften oder Baugruppen. Die Vergabe erfolgt auf Grundlage der Bewertung der eingereichten Konzepte der Bewerber. Dabei werden u. a. städtebauliche, architektonische, ökologische, energetische, soziale und wohnungsbezogene Kriterien einbezogen. Der Grundstückspreis ist i.d.R. von nachrangiger Bedeutung bzw. die Vergabe erfolgt zum Festpreis (z. B. zum Verkehrswert).

- **(Finanzielle) Förderung:** Unter den aktuellen Rahmenbedingungen mit hohen und steigenden Baukosten und – seit Anfang 2022 – gestiegenen Finanzierungskosten ist zudem die Bereitstellung von Fördermitteln zunehmend relevant.

  Förderprogramme, die sich explizit an gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte richten, gibt es in der Bayerischen Wohnraumförderung aktuell nicht. Die Programme „Förderung des Baus und Erwerbs von Eigenwohnraum“ und „Bayern Darlehen – Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm“ kommen für Baugemeinschaften, die selbstgenutztes Wohneigentum erstellen, prinzipiell in Frage. Allerdings müssen sich die Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen befinden.

  Für genossenschaftliche Ansätze im Mietwohnungsbau kann die Einkommensorientierte Förderung (EOF) infrage kommen. Auch hier beschränkt sich der potenzielle Nutzerkreis auf Haushalte innerhalb der Einkommensstufen I bis III. Zudem fördert die Stadt mit einem Darlehen die Haushalte der Stufe I und ergänzt damit die Landesförderung.

  In München wurde z. B. das Förderprogramm Modell-Genossenschaften aufgelegt. Sozial gebundene Grundstücke der Landeshauptstadt München werden in diesem Programm an Baugenossenschaften vergeben. Ziel ist es, Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen das Wohnen in einer Genossenschaft zu ermöglichen. Die Stadt Hamburg, die als Stadtstaat lokale Wohnungspolitik mit den Handlungsmöglichkeiten der Wohnraumförderung verbinden kann, hat ihr Wohnraumförderprogramm explizit für Baugemeinschaften geöffnet bzw. spezifisch auf Genossenschaften zugeschnitten (z. B. „Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum“).

[21] Die öffentliche Hand kann ein zu veräußerndes Grundstück über einen festzulegenden Zeitraum einem Projekt zur Verfügung stellen („anhand geben“). In dieser Zeit können Details geklärt werden, z. B. zum Planungsrecht und zur Finanzierung des Projekts. Ein Verkauf des Grundstücks an Dritte ist in dem Zeitraum ausgeschlossen, sodass auch Projekte mit starker sozialer Ausrichtung und umfangreichen Abstimmungsprozessen eine Chance erhalten - insbesondere gegenüber finanziell gut aufgestellten Projektentwicklern bzw. Investoren.
Vgl. hierzu: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin (o. J.): Anhandgabe. Abrufbar unter: https://www.berlin.de/lokalbau-fk/glossar/anhandgabe-1012673.php (letzter Aufruf: 10.05.2024).

- **Informationen und Vernetzung:** Ferner bieten Informations- und Vernetzungsangebote die Möglichkeit, das Interesse an der Umsetzung gemeinschaftlicher Bauprojekte zu stärken. Damit werden Interessenten zusammengeführt und der Zugang zu Unterstützungs- und Beratungsangeboten eröffnet. Die Stadt Nürnberg informiert auf der Homepage des Stab Wohnens zu gemeinschaftlichen Wohnformen, Baugruppen und Baugemeinschaften.[22]

  Die Stadt Dortmund hat zur besseren Vernetzung und Information eine Koordinierungsstelle eingerichtet. Ziel der Koordinierungsstelle ist es, weitere innovative, gemeinschaftliche und gemeinwohlorientierte Wohnformen bei ihrer Umsetzung zu unterstützen und aktive Nachbarschaften zu fördern. Einen ähnlichen Ansatz verfolgt die Stadt Hamburg mit einer Agentur für Baugemeinschaften.

- **Beratung und Unterstützung:** Ein wichtiges Element innerhalb des komplexen und langwierigen Prozesses in der Planung und Realisierung sind Baubetreuer, welche die Beteiligten bei der Wahrnehmung der Bauherrenaufgaben unterstützen. Sie beraten die Baugemeinschaften bei wesentlichen Entscheidungen und übernehmen teilweise Moderations- und Mediationsaufgaben auf dem Weg zur Entscheidungsfindung. Sie unterstützen die Baugemeinschaften bei der Bewerbung um Grundstücke, auf dem Weg zur geeigneten Rechtsform, bei der Sicherstellung der Finanzierung (Eigenkapital, Fremdfinanzierung, Förderanträge) und schließlich auch in der Zusammenarbeit mit den Architekten und weiteren Dienstleistern. Die Stadt Leipzig unterstützt Initiativen beispielsweise durch die Vergabe städtischer Liegenschaften im Konzeptverfahren wie auch durch ein Beratungsangebot zu allen Fragen rund ums kooperative Bauen und Wohnen (Netzwerk Leipziger Freiheit).

6.3 (K)ein neuer Ansatz: Mitarbeiterwohnen als Beitrag zum bezahlbaren Wohnen

Bis vor wenigen Jahren war das Mitarbeiterwohnen ein selten zu vernehmendes und eher wenig diskutiertes Thema in der wohnungspolitischen Debatte. Die Vermittlung bzw. **Bereitstellung von Wohnraum durch den Arbeitgeber** galt eher für einzelne Standorte und Unternehmen als relevant. Seit einiger Zeit wächst jedoch die Aufmerksamkeit, der Ansatz erfährt eine **Renaissance** – denn ganz neu ist die Idee nicht: Um das Bevölkerungswachstum im Zuge des Wirtschaftswachstums der Industrialisierung abfangen zu können, errichteten beispielsweise Unternehmen der Montanindustrie im Ruhrgebiet Werkswohnungen für die rasant steigende Zahl an Mitarbeitern und deren Familien. Diese klassische Form der Werkswohnungen brachte neben Vorteilen (Entlastung des Wohnungsmarkts und der Mitarbeiter, Zusammengehörigkeitsgefühl bei Belegschaft und Nachbarschaft zugleich) auch einige Nachteile mit sich, etwa eine doppelte Abhängigkeit vom Arbeitgeber, bei der das Ende des Arbeitsvertrags gleichbedeutend mit dem Ende des Wohnverhältnisses war.[23] Auch im genossenschaftlichen Segment ist der Ansatz nicht neu. **So gehen die genossenschaftlichen Gründungen in Nürnberg vielfach auf lokale Unternehmen zurück.** Die Wohnungsgenossenschaft Sigmund Schuckert wurde für die Beschäftigten der Schuckertwerke, die Postbaugenossenschaft für Angehörige der Königlich Bayerischen Verkehrsanstalten und die Noris Genossenschaft für das Straßenbahnpersonal gegründet.

[22] Stadt Nürnberg – Stab Wohnen (o. J.): Gemeinschaftliche Wohnformen / Baugruppen und Baugemeinschaften. Abrufbar unter: https://www.nuernberg.de/internet/wohnen/gemeinschaftliche_wohnformen.html (letzter Aufruf: 10.05.2024).

[23] vgl. RegioKontext (2016): Mitarbeiterwohnen: Aktuelle Herangehensweisen und modellhafte Lösungen.

Im Gegensatz zu den häufig einfachen Werkssiedlungen von damals nimmt das Mitarbeiterwohnen heute **vielfältige Formen** an. Fallbeispiele im Bundesgebiet reichen von wenigen Wohnungen des Bäckereibetriebs bis hin zu hunderten Wohneinheiten des Großkonzerns und decken ein breites Spektrum hinsichtlich Wohneinheiten, Standortmerkmalen und Organisationsformen ab. Das wieder erstarkte **Engagement von Arbeitgebern** (z. B. Stadtwerke München, Bosch, Audi, VW, Arosa Hotels) verwundert mit Blick auf den verschärften **Fachkräftemangel** und den gleichzeitig **angespannten Wohnungsmärkten** insbesondere in Wachstumsregionen kaum. Die Verfügbarkeit von adäquatem und bezahlbarem Wohnraum ist vor diesem Hintergrund zu einem entscheidenden **Standortfaktor** geworden. [24] Auch der Bundesverband mittelständische Wirtschaft (Der Mittelstand, BVMW e.V.) forciert deshalb das Thema des Mitarbeiterwohnungsbaus im genossenschaftlichen Modell unter dem Motto „Job plus Wohnung“.[25]

Beim Mitarbeiterwohnen werden zumeist Wohnungen des Arbeitgebers (als Eigentümer oder Hauptmieter bei einem bestehen Wohnungsunternehmen) an die Mitarbeiter vermietet bzw. untervermietet. Im **genossenschaftlichen Segment** gibt es bislang noch eher **wenige Beispiele**. Zu nennen ist etwa die Stadtwerkschaft e.G. in München: Die Genossenschaft ist 2017 auf Initiative des Betriebsrates der Stadtwerke München entstanden. Unter Leitung der Partnergenossenschaft Progeno hat die Genossenschaft etwa den Zuschlag für das Baufeld „WA11 West“ erhalten, wo bis 2027 ca. 100 1-bis-5-Zimmer-Wohnungen sowie Flächen für Gemeinschaft und Gewerbe errichtet werden sollen. Ende 2023 hat sich die Wohnungsbaugenossenschaft jedoch aufgelöst, für ihre Mitglieder besteht die Möglichkeit, zur Partner-Genossenschaft Progeno zu wechseln.[26]

Grundsätzlich muss dem Mitarbeiterwohnen angesichts des Fachkräftemangels ein hohes Potenzial beigemessen werden, bundesweit nimmt die Zahl der Projekte seit einigen Jahren daher stetig zu. Ein Erfolgsrezept gibt es dabei nicht, vielmehr muss die genaue **Ausgestaltung in jedem Einzelfall auf die jeweiligen Ziele und Rahmenbedingungen angepasst werden**.

6.4 Zwischenfazit: Genossenschaftliches Wohnen in Nürnberg

Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes stellt sich die Frage, wie der **Wohnungsneubau** durch Wohnungsgenossenschaften – sei es durch die bestandshaltenden Genossenschaften oder Neugründungen – **erhöht** werden kann. Größere quantitative Potenziale bestehen eher bei den **(größeren) bestandshaltenden Genossenschaften**. Diese verfügen im Vergleich zu kleinen Baugenossenschaften bzw. Baugemeinschaften/Baugruppen oder Neugründungen über wohnungswirtschaftliches **Know-how** und ggf. auch über **finanzielle Ressourcen**.

Zu beachten ist allerdings, dass Genossenschaften primär darauf ausgerichtet sind, ihren **Mitgliedern** Wohnraum bereitzustellen. Daher ist es wichtig, dass der **Bau** neuer Wohnungen auch von den Mitgliedern **unterstützt** wird. Die Wohnraumförderung ginge einher mit einer Öffnung der Genossenschaft für neue Mitglieder. Dies steht im Widerspruch zu den Interessen der Genossenschaften, weshalb in Nürnberg seit Jahren auf die Nutzung von **Wohnraumfördermitteln verzichtet** wurde.

[24] Die Bedeutung des Standortfaktors verdeutlicht auch das 2024 gestartete Förderangebot „Azubiwohnen“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Pressemitteilung: https://www.stmb.bayern.de/med/pressemitteilungen/pressearchiv/2024/25/index.php; letzter Aufruf: 25.04.2024).

[25] https://www.bvmw.de/de/recht/kommission/job-plus-wohnung (letzter Aufruf: 26.04.2024).

[26] Am 07.11.2023 haben die Mitglieder der Stadtwerkschaft e.G. in einer außerordentlichen Mitgliederversammlung mehrheitlich die Auflösung ihrer Wohnungsbaugenossenschaft beschlossen. Alle Mitglieder haben die Möglichkeit, zur Partner-Genossenschaft Progeno zu wechseln.

Die Stärkung von Genossenschaften sowie von Baugemeinschaften könnte einen Beitrag dazu leisten, die **Abwanderung von Familien** ins Nürnberger Umland zu verringern (vgl. Kapitel 3.1.1). Das bestehende Angebot für diese Zielgruppe scheint im Status quo nicht ausreichend adäquat zu sein. Im Wesentlichen dürfte dies auf ein Preis-Leistungs-Verhältnis zurückzuführen sein, in dessen Folge Familienhaushalte zwischen Vor- und Nachteilen der Wohnstandorte sowie ihren Präferenzen und Ressourcen abwägen (müssen). Wohnungsbaugenossenschaften und Baugemeinschaften können einen Ansatz darstellen, bei dem durch **hohe Eigenverantwortung** und **mehr Gestaltungsfreiheit** die jeweiligen Präferenzen unter Umständen besser umgesetzt werden können. Allerdings können infolge der **hohen Bau- und Finanzierungskosten** im nicht geförderten Segment kaum preisgünstige Wohnungen errichtet werden. Da Mietpreisniveaus jenseits von 15 €/m² Wohnfläche (nettokalt) den Zielsetzungen der Genossenschaft zuwiderlaufen, sind die Rahmenbedingungen für eine Ausweitung der Neubautätigkeit der Genossenschaften ohne Förderung ungünstig. Dies gilt nicht nur, aber insbesondere für Kleingenossenschaften, die unter den aktuellen Rahmenbedingungen und durch fehlende personelle und finanzielle Kapazitäten kaum in der Lage sind, günstige Wohnangebote zu realisieren.

Vor diesem Hintergrund ist im Segment der Klein- oder Objektgenossenschaften ein – gemessen am Neubauvolumen insgesamt – **geringer Beitrag** zur Wohnraumversorgung **zu erwarten**. Der Aufbau von leistungsfähigen Unterstützungsstrukturen angefangen bei einem guten **Informations- und Beratungsangebot** und der Begleitung und Unterstützung im Genehmigungsprozess bis hin zur Anhandgabe bzw. Vergabe von **geeigneten Grundstücken** können eine deutliche **Ausweitung dieses Marktsegmentes** begünstigen. Die in diesem Kapitel dargelegten Beispiele aus anderen deutschen Großstädten zeigen jedoch, dass eine Stärkung des Segments mit erheblichen **finanziellen und kapazitiven Anstrengungen** verbunden wäre.

Eine weitere Möglichkeit zur Stärkung des genossenschaftlichen Marktsegments ist die Bereitstellung von **Wohnungen durch den Arbeitgeber**. Qualitativ hochwertiger und bezahlbarer Wohnraum wird immer mehr zu einem wichtigen **Standortfaktor** im Wettbewerb um Mitarbeiter. Insofern verwundert es nicht, dass in der jüngeren Vergangenheit vermehrt Projekte durch Arbeitgeber initiiert oder umgesetzt worden sind. Das Heben entsprechender Potenziale könnte vor dem Hintergrund der starken Wirtschaft in Nürnberg ein vielversprechender Ansatz sein, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und die lokale Wirtschaft im Wettbewerb um Arbeitskräfte zu stärken.

Das vorliegende Kapitel bietet eine **erste Einordnung** zum Status quo des genossenschaftlichen Bauens und Wohnens in Nürnberg. Der Beitrag der Genossenschaften zum Wohnungsneubau ist bislang aus verschiedenen Gründen gering. Die Stadt Nürnberg wird künftig verstärkt den **Dialog** mit bestehenden Wohnungsbaugenossenschaften und weiteren Akteuren suchen, um zu ermitteln, wie und unter welchen Bedingungen eine **Erweiterung der genossenschaftlichen Bestände** oder eine intensivere **Integration potenzieller neuer Genossenschaften** in die bereits bestehenden Strukturen gelingen kann**. Dabei sollen die spezifischen Bedarfe identifiziert werden, um ggf. bestehende Instrumente für die Schaffung günstigen Wohnraums (z. B. die Wohnungsbauförderung) für Genossenschaften attraktiver zu machen oder weitere Unterstützungsangebote zu entwickeln.** Der Dialog mit den relevanten Akteuren bildet die notwendige Entscheidungsgrundlage, ob der Einsatz personeller und/oder finanzieller Ressourcen der Stadt zur Erhöhung des Engagements im genossenschaftlichen Segment einen effektiven Beitrag zu den eingangs benannten Herausforderungen leisten können.

7 Themenbereich: Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren - Das Wohnungsmarktbarometer

Für die Wohnungsmarktbeobachtung 2023 wurde zum nunmehr **fünften Mal** ein **Wohnungsmarktbarometer** erstellt. Durch die Beteiligung von Experten und Marktakteuren können Trends und Probleme frühzeitig identifiziert werden. Die kontinuierliche Fortführung über mehrere Jahre ermöglicht es, Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt frühzeitig zu erkennen. Für die Erstellung des Wohnungsmarktbarometers wurden 188 **Wohnungsmarktakteure** um ihre Einschätzungen gebeten. An der Online Umfrage beteiligten sich rund **36 % (67 Personen)** der angeschriebenen Marktakteure, darunter vor allem Bauträger, Makler, Wohnungsbaugenossenschaften und Wohnungsunternehmen. Dies bedeutet eine leichte Steigerung der absoluten Teilnehmerzahl im Vergleich zu den vorangegangenen Erhebungen (2021: 59 Teilnehmer, 2019: 56, 2017: 51). Die Auswertung der Befragungsergebnisse findet sich im Anhang. Bei der Interpretation ist zu beachten, dass die Antworten subjektive Einschätzungen der Befragten widerspiegeln und teilweise auch Mehrfachnennungen möglich waren. Die meistgenannte Antwort wurde mit dem Vorjahrestrend verglichen, sofern die Frage in der letzten Ausgabe bereits enthalten war.

Seit dem letzten Wohnungsmarktbarometer hat sich der Nürnberger Wohnungsmarkt aus Sicht der Wohnungsmarktakteure weder ent- noch weiter angespannt. Die Einschätzung, dass der Markt angespannt sei, ist weiterhin stark vertreten: **Zwei Drittel** der Befragten stufen den Nürnberger Wohnungsmarkt als **angespannt** und weitere **23 %** sogar als **sehr angespannt** ein. Eine starke Anspannung herrscht dann, wenn eine hohe Nachfrage auf ein geringes Angebot trifft. Bei Betrachtung der Teilsegmente „Einfamilienhäuser“ und „Eigentumswohnungen“ ist im Vergleich zum Barometer 2021 eine deutliche **Verschiebung** zu sehen. Damals sahen weite Teile der Befragungsteilnehmer eine deutlich höhere Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen im unteren und mittleren Preissegment als das vorhandene Angebot (80 % bis 90 % der Befragten). Im **unteren Preissegment** sieht heute nur noch **knapp die Hälfte der Teilnehmer eine größere Nachfrage**. Insbesondere im **mittleren und oberen Preissegment** gab es deutliche Verschiebungen: Die Mehrheit der Wohnungsmarktexperten meint, dass die **Nachfrage** in diesen Bereichen **geringer** ist **als das vorhandene Angebot**, zudem sehen große Teile der Befragten ein **ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage**. Die verschlechterten Finanzierungsbedingungen für die potenziellen Käufer sind hier als Gründe zu benennen.

Im Bereich der **Mietwohnungen** sieht mehr als die Hälfte der Akteure eine **Ausgeglichenheit von Angebot und Nachfrage im oberen Preissegment**. Über das mittlere und insbesondere das **untere Preissegment** verschieben sich die Werte: Hier wird ein Gefälle zwischen der **hohen Nachfrage** und dem zu **geringen Angebot** gesehen (62 % bis 85 %). Dies gilt auch und in gleichem Maße für **geförderte Mietwohnungen**, bei denen 83 % der Befragten ein solches **Mismatch** empfinden.

Erstmals wurden auch eine Einschätzung zur Marktsituation bei **Ein- bis Zweizimmerwohnungen** abgefragt. Hier sieht etwa die Hälfte der Akteure eine höhere Nachfrage und weitere 40 % ein ausgeglichenes Verhältnis. Ähnlich wird die Knappheit bei **Drei- bis Vierzimmerwohnungen und Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern** eingeschätzt. Auffallend ist zudem, dass immerhin ein Viertel der Befragten bei den großen Wohnungen mit mindestens fünf Zimmern eine geringere Nachfrage als das vorhandene Angebot sieht. Vor dem Hintergrund, dass die Abwanderung von Familien ins Nürnberger Umland seit Jahren ungebrochen ist, könnte die Einschätzung so interpretiert werden, dass der Nürnberger Wohnungsmarkt für einen Teil der Familienhaushalte und ihre Wohnwünsche kein adäquates Angebot aufweist und bei deren Wohnstandortentscheidung entsprechend irrelevant ist. Das Meinungsbild bei den **barrierefreien Wohnungen** ist im Vergleich zum Wohnungsmarktbarometer 2021 wieder **stärker ausgeglichen**.

Hinsichtlich der **Einschätzung des Wohnungsmarktes in den nächsten vier Jahren** wird trotz der bereits als angespannt angesehenen Lage eine weitere Verschärfung erwartet. **Über 70 % der Experten glauben, dass sich der Wohnungsmarkt (sehr) anspannen wird**. Nur ein Fünftel ist der Meinung, dass sich der Markt nicht verändern wird. Die Einschätzung, dass eine Entspannung eintreten wird, teilen mit 7,5 % weniger Experten als noch 2021 (12 %). Insbesondere bei barrierefreien Wohnungen wird eine Zunahme der Nachfrage erwartet. Aber auch im unteren Preissegment und bei geförderten Wohnungen geht die überwiegende Mehrheit der Akteure davon aus, dass die Nachfrage zukünftig höher sein wird als das Angebot.

Das **aktuelle Investitionsklima** wird von der überwiegenden Mehrheit der Befragten als (eher) **schlecht** eingeschätzt. Dies betrifft im Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern und Reihenhäusern insbesondere das Bauträgergeschäft (90 %) – im individuellen Wohnungsbau bzw. beim Bau in Eigenregie sind es drei Viertel der Befragten. Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern sehen die Teilnehmer den Verkauf an Eigennutzer und an Kapitalanleger ähnlich schlecht an (ca. 80 %). Bei Vermietung (freifinanziert) wird die Lage etwas besser angesehen, hier sehen immerhin ein Fünftel der Teilnehmer ein Investitionsklima, das weder gut noch schlecht ist, weitere 14 % schätzen das Investitionsklima hier sogar als (eher) gut an. Etwas besser noch wird die Lage in der mietpreis- und belegungsgebundenen Vermietung, d. h. im geförderten Wohnungsbau, eingestuft. Hier sieht die knappe Mehrheit (41 %) das Investitionsklima als weder gut noch schlecht an, weitere 19 % als (eher) gut. Dies verdeutlicht, dass der geförderte Wohnungsbau in Relation zum freifinanzierten Segment durch die veränderten Finanzierungsbedingungen an Attraktivität gewonnen hat. Beim Erwerb von Bestandsimmobilien wird die Situation ebenfalls etwas besser eingeschätzt, auch wenn in allen abgefragten Segmenten (Ein- und Zweifamilienhäuser/Reihenhäuser, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser) mit 45 % bis 52 % die Mehrheit der Befragten das Klima als (eher) schlecht bewertet – jeweils dicht gefolgt von „weder gut noch schlecht“ (rund 40 %). Bei der Sanierung/Modernisierung von selbstgenutztem Wohneigentum sind die Akteure unterschiedlicher Meinung: 40 % schätzen das Investitionsklima hier als weder gut noch schlecht ein, die übrigen 60 % verteilen sich in gleichem Maße auf (eher) gut bzw. (eher) schlecht. Beim vermieteten Wohneigentum ist eine deutlichere Tendenz zu erkennen: Etwas mehr als die Hälfte stuft die Situation hier als (eher) schlecht ein, weitere 39 % als neutral. Lediglich 9 % sehen das Investitionsklima bei der Sanierung oder Modernisierung von vermietetem Wohnraum als (eher) gut an.

In der Frage, welche **Faktoren das Investitionsklima derzeit negativ beeinflussen**, herrscht insbesondere bei den Kapitalmarktbedingungen Einigkeit: 97 % der Teilnehmer sind der Meinung, dass sich diese negativ auswirken. Eine deutliche Trendumkehr seit der Wohnungsmarktbeobachtung 2021 (12 %). Auch die derzeitige Konjunkturlage wird in der aktuellen Befragung als bedeutender negativer Faktor gesehen (85 % versus 16 % 2021). Die hohen Baukosten sorgen zudem für konstant hohe Zustimmungsraten (91 %). **Positive Auswirkungen** sind weniger zu be-

obachten: Die höchsten Zustimmungswerte, einen positiven Einfluss zu haben, erhalten die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung (38 %), die bayerische Wohnraumförderung (31 %) und das Interesse an der Eigentumsbildung (28 %). Einen **geringen oder gar keinen Einfluss** haben aus Sicht der befragten Akteure die Alterung in der Gesellschaft (68 %), die Zahlungsfähigkeit der Mieter (67 %) und die Arbeitsmarktsituation (62 %).

Vor dem Hintergrund der veränderten Marktbedingungen wurden die teilnehmenden **Investoren/Bauträger** erstmals gefragt, ob geplante Bauvorhaben 2023 verschoben oder gestoppt worden sind. Knapp zwei Drittel der 45 antwortenden Teilnehmer haben Projekte verschoben, geben aber an, diese zukünftig weiterzuverfolgen. Weitere acht Akteure geben an, Bauvorhaben komplett gestoppt zu haben und diese auch in Zukunft nicht weiterzuverfolgen. Ebenso viele Befragte geben an, kein(e) Bauvorhaben gestoppt zu haben.

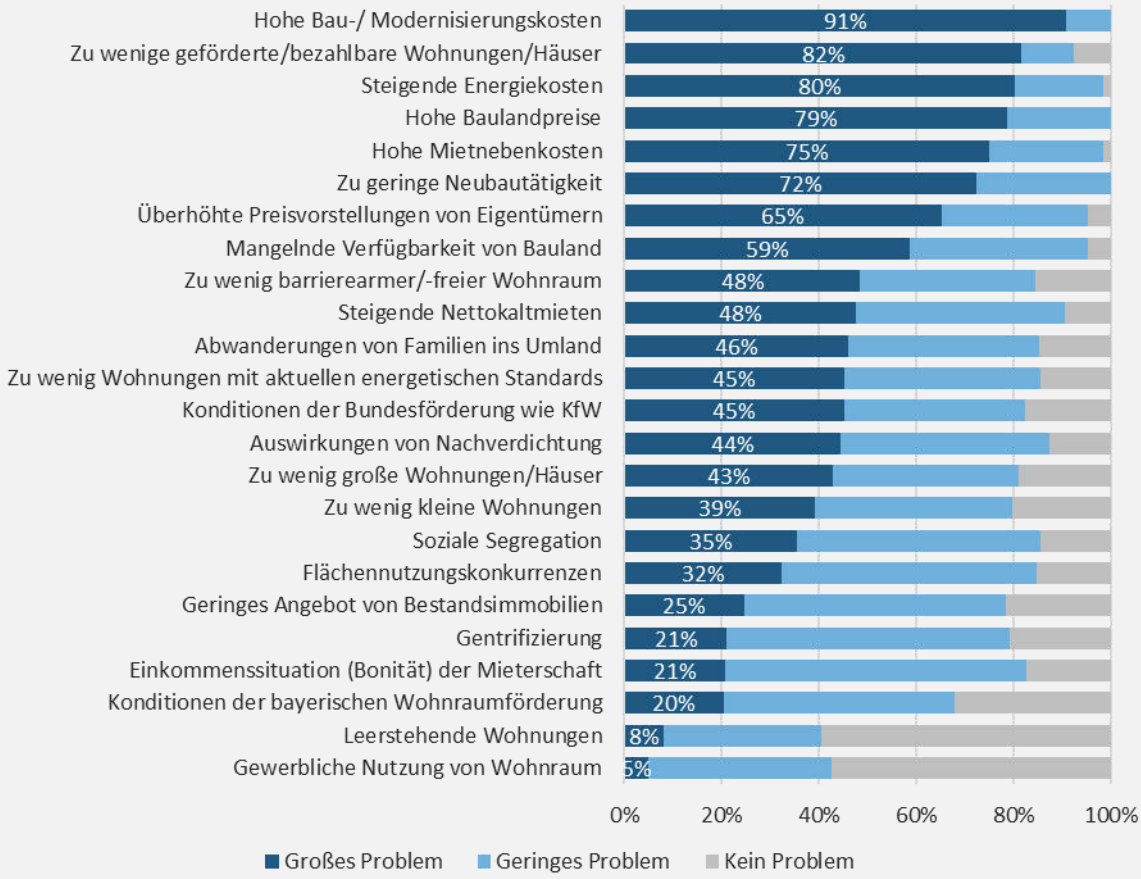
Primäre **Gründe für die Baustopps bzw. -verschiebungen** waren insbesondere Zinssteigerungen (71 %), gestiegene Baukosten (68 %) und der Umstand, dass die Verkaufs- bzw. Vermietungspreise nicht mehr darstellbar wären (67 %). Nicht primäre Gründe, aber erschwerende Umstände, sieht der Großteil in der Knappheit an Baumaterialien bzw. unterbrochenen Lieferketten (50 %) und gekürzten Bundesförderungen (47 %). Bei den Finanzierungsschwierigkeiten teilen sich die Meinungen der Befragten in drei ähnlich große Gruppen (33 % „primärer Grund“, 36 % „erschwerender Umstand“ und 30 % „keine Rolle“).

Weniger als die Hälfte der befragten Investoren beabsichtigt, in nächster Zeit **Mittel aus der bayerischen Wohnraumförderung** in Anspruch zu nehmen (47 %, absolut: 16 Befragte). 2021 waren es noch 85 % – bisheriger Höchststand im Wohnungsmarktbarometer, nachdem es in den Vorjahren (2019, 2017) nur geringes Interesse an Wohnraumfördermitteln gab. Vor dem Hintergrund der Zinssteigerungen und der relativen Attraktivitätssteigerung des geförderten Wohnungsbaus ist dieses Ergebnis durchaus überraschend, wenngleich vielen Investoren bewusst ist, dass die verfügbaren Mittel sehr knapp sind und die Nachfrage nicht decken können.

Auf die Frage, **welche Rahmenbedingungen die Stadt Nürnberg verändern sollte**, um die weitere Investitionstätigkeit in den Teilmärkten anzuregen (Eigentumsmarkt, freifinanzierter Mietwohnungsbau, geförderter Mietwohnungsbau), herrscht insbesondere große Zustimmung und Einigkeit darin, dass die Planungs- und Genehmigungspraxis beschleunigt werden sollte – insbesondere im freifinanzierten Mietwohnungsbau (92 %). Eine Erhöhung der Baulandverfügbarkeit sieht rund die Hälfte der Befragten als sinnvolle Veränderung (47 % bis 56 %). Eine verstärkte Investorenberatung wünschen sich ein Viertel der Befragten im Eigentumsmarkt und im freifinanzierten Wohnungsbau, im geförderten Wohnungsbau sind es etwas mehr (31 %).

Aufschlussreich sind darüber hinaus auch die Antworten auf die Frage, welche **Probleme aktuell auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt** gesehen werden (siehe Abbildung 54). Am gravierendsten sind aus Sicht der Marktakteure die hohen Bau- und Modernisierungskosten (91 %), zu wenige geförderte und/oder bezahlbare Wohnungen/Häuser (82 %), steigende Energiekosten (80 %), die hohen Baulandpreise (79 %) und hohe Mietnebenkosten (75 %). Damit gab es innerhalb der Top-5-Antworten mehrere Veränderungen im Vergleich zum letzten Wohnungsmarktbarometer 2021. Die mangelnde Verfügbarkeit von Bauland ist beispielsweise mehrere Plätze nach unten gerutscht (59 % versus 95 % 2021). Während die geringe Neubautätigkeit 2021 von nur 35 % der Marktakteure als problematisch gesehen wurde, folgen dieser Einschätzung aktuell 72 % der Befragten (2019 waren es 60 %). Insgesamt werden insbesondere die hohen Bau- und Modernisierungskosten weiterhin wie auch 2021 als größtes Problem angesehen – viele weitere Faktoren sind zwar ebenfalls problematisch, scheinen hinsichtlich der schlechten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen allerdings etwas in den Hintergrund zu treten.

Abbildung 54: Aktuelle Probleme auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt nach Einschätzung der Befragungsteilnehmer



Quelle: Stadt Nürnberg, Stab Wohnen

Anhang

Annahmen und ergänzende Ergebnisse für die Berechnungen der Wohnkosten und Wohnkostenbelastung

Tabelle 3: Annahmen für die Berechnung der Wohnkosten und Wohnkostenbelastung

Wohnung			Miete/Kaufpreise 2014	2016	2018	2020	2022
50 m²	Miete	Mietenspiegel	6,90 €/m²	7,42 €/m²	7,95 €/m²	8,65 €/m²	9,41 €/m²
		Angebotsmiete	7,82 €/m²	8,65 €/m²	9,42 €/m²	10,00 €/m²	10,50 €/m²
	Eigentum	Bestandswohnung	1.720 €/m²	2.007 €/m²	2.350 €/m²	2.933 €/m²	3.647 €/m²
		Neubauwohnung	3.593 €/m²	4.155 €/m²	5.194 €/m²	5.480 €/m²	6.311 €/m²
65 m²	Miete	Mietenspiegel	6,63 €/m²	7,13 €/m²	7,76 €/m²	8,27 €/m²	8,89 €/m²
		Angebotsmiete	7,69 €/m²	8,38 €/m²	9,23 €/m²	9,70 €/m²	10,15 €/m²
	Eigentum	Bestandswohnung	1.775 €/m²	2.071 €/m²	2.425 €/m²	3.026 €/m²	3.685 €/m²
		Neubauwohnung	3.458 €/m²	3.998 €/m²	4.998 €/m²	5.273 €/m²	6.130 €/m²
90 m²	Miete	Mietenspiegel	6,75 €/m²	7,11 €/m²	7,91 €/m²	8,36 €/m²	8,88 €/m²
		Angebotsmiete	7,97 €/m²	8,73 €/m²	9,57 €/m²	9,99 €/m²	10,54 €/m²
	Eigentum	Bestandswohnung	1.940 €/m²	2.263 €/m²	2.650 €/m²	3.307 €/m²	3.910 €/m²
		Neubauwohnung	3.288 €/m²	3.802 €/m²	4.753 €/m²	5.015 €/m²	5.890 €/m²

zur Berechnung der Wohnkosten bei Miete		2014	2016	2018	2020	2022
Nebenkosten	50 m² Wohnung	2,55 €/m²	2,58 €/m²	2,66 €/m²	2,80 €/m²	5,90 €/m²
	65 m² Wohnung	2,75 €/m²	2,78 €/m²	2,87 €/m²	3,02 €/m²	6,36 €/m²
	90 m² Wohnung	2,68 €/m²	2,71 €/m²	2,80 €/m²	2,95 €/m²	6,20 €/m²

zur Berechnung der Wohnkosten im Eigentum		2014	2016	2018	2020	2022
Sanierungskosten		10%	10%	10%	10%	10%
Erwerbsnebenkosten		8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%
Finanzierung der Investition	Zinssatz*	2,5%	1,8%	1,9%	1,3%	4,0%
	Tilgung**	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	2,0%
	Eigenkapital**	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
Hausgeld	Nebenkosten zzgl.	22%	22%	22%	22%	22%
Instandhaltungskosten (p.a.)		10,93 €/m²	10,93 €/m²	11,14 €/m²	11,68 €/m²	12,20 €/m²

Datengrundlage: empirica-systeme, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Amt für Existenzsicherung und soziale Integration - Sozialamt Nürnberg, Statistisches Bundesamt (Destatis)

Tabelle 4: Einkommensbelastung durch die Wohnkosten für unterschiedliche Haushaltstypen und Einkommensgruppen im Mietwohnungssegment

Haushaltstyp und Einkommensgruppe		Mietwohnungen									
		Mietenspiegel					Angebotsmiete				
		2014	2016	2018	2020	2022	2014	2016	2018	2020	2022
Single	Mitte +	27%	28%	27%	27%	31%	29%	31%	31%	30%	33%
	Mitte	32%	33%	32%	32%	37%	35%	37%	37%	36%	39%
50 m² Whg.	Geringv.	40%	42%	41%	40%	46%	44%	47%	46%	45%	49%
Paar, unverheiratet	Mitte +	23%	24%	23%	23%	26%	25%	27%	27%	26%	29%
	Mitte	27%	29%	28%	27%	32%	31%	32%	32%	31%	34%
65 m² Whg.	Geringv.	34%	36%	35%	34%	40%	38%	40%	40%	39%	43%
Alleinerziehend mit 1 Kind	Mitte +	26%	27%	27%	26%	31%	29%	31%	31%	30%	33%
	Mitte	32%	33%	33%	32%	37%	35%	37%	37%	36%	40%
65 m² Whg.	Geringv.	40%	41%	41%	40%	46%	44%	46%	46%	45%	50%
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	23%	23%	23%	23%	26%	26%	27%	27%	26%	29%
	Mitte	27%	28%	28%	27%	31%	31%	33%	32%	31%	34%
90 m² Whg.	Geringv.	34%	35%	35%	34%	39%	38%	41%	41%	39%	43%

Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

Tabelle 5: Einkommensbelastung durch die Wohnkosten für unterschiedliche Haushaltstypen und Einkommensgruppen im Wohneigentumssegment

Haushaltstyp und Einkommensgruppe		Eigentumswohnungen									
		Bestand					Neubau				
		2014	2016	2018	2020	2022	2014	2016	2018	2020	2022
Single	Mitte +	32%	32%	34%	34%	51%	51%	51%	58%	50%	71%
	Mitte	39%	39%	41%	40%	61%	62%	61%	69%	60%	85%
50 m² Whg.	Geringv.	48%	49%	51%	50%	77%	77%	77%	86%	75%	107%
Paar, unverheiratet	Mitte +	29%	29%	31%	30%	45%	44%	44%	49%	43%	61%
	Mitte	35%	35%	37%	36%	55%	53%	52%	59%	51%	74%
65 m² Whg.	Geringv.	44%	44%	46%	45%	68%	66%	66%	73%	64%	92%
Alleinerziehend mit 1 Kind	Mitte +	34%	34%	35%	35%	52%	51%	50%	56%	49%	71%
	Mitte	40%	40%	42%	42%	63%	61%	60%	68%	59%	85%
65 m² Whg.	Geringv.	50%	51%	53%	52%	79%	76%	76%	85%	74%	106%
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	30%	30%	32%	32%	46%	42%	41%	46%	40%	59%
	Mitte	36%	36%	38%	38%	56%	50%	50%	56%	48%	70%
90 m² Whg.	Geringv.	46%	46%	48%	47%	70%	62%	62%	69%	61%	88%

Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

Tabelle 6: Finanzierbare Wohnungsgröße bei einer Einkommensbelastung von 30 % für unterschiedliche Haushaltstypen und Einkommensgruppen im Mietwohnungssegment

Haushaltstyp und Einkommensgruppe		Mietwohnungen									
		Mietenspiegel					Angebotsmiete				
		2014	2016	2018	2020	2022	2014	2016	2018	2020	2022
Single	Mitte +	56 m²	54 m²	55 m²	56 m²	49 m²	51 m²	48 m²	49 m²	50 m²	46 m²
	Mitte	47 m²	45 m²	46 m²	47 m²	41 m²	43 m²	40 m²	41 m²	42 m²	38 m²
	Geringv.	38 m²	36 m²	37 m²	37 m²	33 m²	34 m²	32 m²	32 m²	33 m²	30 m²
Paar, unverheiratet	Mitte +	85 m²	82 m²	83 m²	85 m²	74 m²	77 m²	73 m²	73 m²	76 m²	68 m²
	Mitte	71 m²	68 m²	69 m²	71 m²	61 m²	64 m²	61 m²	61 m²	63 m²	57 m²
	Geringv.	57 m²	55 m²	55 m²	57 m²	49 m²	51 m²	48 m²	49 m²	51 m²	45 m²
Alleinerziehend mit 1 Kind	Mitte +	74 m²	71 m²	72 m²	74 m²	64 m²	66 m²	63 m²	63 m²	66 m²	59 m²
	Mitte	62 m²	59 m²	60 m²	62 m²	53 m²	55 m²	53 m²	53 m²	55 m²	49 m²
	Geringv.	49 m²	47 m²	48 m²	49 m²	43 m²	44 m²	42 m²	42 m²	44 m²	39 m²
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	119 m²	116 m²	115 m²	119 m²	104 m²	105 m²	99 m²	100 m²	104 m²	94 m²
	Mitte	99 m²	96 m²	96 m²	99 m²	87 m²	88 m²	83 m²	83 m²	87 m²	78 m²
	Geringv.	79 m²	77 m²	77 m²	80 m²	70 m²	70 m²	66 m²	67 m²	70 m²	63 m²

Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

Tabelle 7: Finanzierbare Wohnungsgröße bei einer Einkommensbelastung von 30 % für unterschiedliche Haushaltstypen und Einkommensgruppen im Wohneigentumssegment

Haushaltstyp und Einkommensgruppe		Eigentumswohnungen									
		Bestand					Neubau				
		2014	2016	2018	2020	2022	2014	2016	2018	2020	2022
Single	Mitte +	46 m²	46 m²	44 m²	45 m²	29 m²	29 m²	29 m²	26 m²	30 m²	21 m²
	Mitte	39 m²	39 m²	37 m²	37 m²	25 m²	24 m²	24 m²	22 m²	25 m²	18 m²
	Geringv.	31 m²	31 m²	30 m²	30 m²	20 m²	19 m²	20 m²	17 m²	20 m²	14 m²
Paar, unverheiratet	Mitte +	67 m²	67 m²	64 m²	65 m²	43 m²	44 m²	45 m²	40 m²	46 m²	32 m²
	Mitte	56 m²	56 m²	53 m²	54 m²	36 m²	37 m²	37 m²	33 m²	38 m²	26 m²
	Geringv.	45 m²	45 m²	43 m²	43 m²	29 m²	30 m²	30 m²	27 m²	31 m²	21 m²
Alleinerziehend mit 1 Kind	Mitte +	58 m²	58 m²	55 m²	56 m²	37 m²	39 m²	39 m²	35 m²	40 m²	28 m²
	Mitte	48 m²	48 m²	46 m²	47 m²	31 m²	32 m²	32 m²	29 m²	33 m²	23 m²
	Geringv.	39 m²	39 m²	37 m²	37 m²	25 m²	26 m²	26 m²	23 m²	26 m²	18 m²
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	89 m²	89 m²	85 m²	85 m²	58 m²	65 m²	65 m²	58 m²	67 m²	46 m²
	Mitte	74 m²	74 m²	71 m²	71 m²	48 m²	54 m²	54 m²	49 m²	56 m²	38 m²
	Geringv.	59 m²	59 m²	56 m²	57 m²	39 m²	43 m²	43 m²	39 m²	45 m²	31 m²

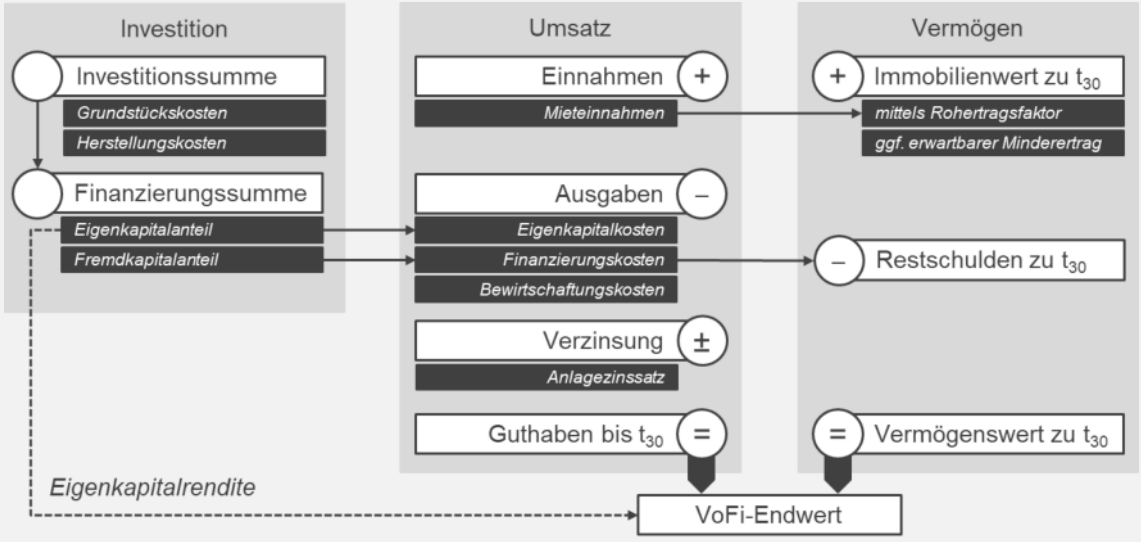
Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

Annahmen der wohnungswirtschaftlichen Berechnungen

Rechenweg

Für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Wohnungsmarktbeobachtung (Kapitel 4.4) wurde auf den Rechenweg des *vollständigen Finanzplans* (VoFi) zurückgegriffen. Bei dieser Berechnungsmethode werden alle in einem bestimmten Betrachtungszeitraum anfallenden Einnahmen (v. a. Mieteinnahmen) und Ausgaben (v. a. Eigenkapitalkosten, Finanzierungskosten, Bewirtschaftungskosten), sowie die Wertentwicklung der Immobilie betrachtet. In den vorliegenden Berechnungen beträgt dieser Betrachtungszeitraum 25 Jahre. Die Betrachtung ermöglicht es, neben der Wirtschaftlichkeit eines „normalen" freifinanzierten Mietwohnungsbaus auch die Beschränkungen und Konditionen des geförderten Mietwohnungsbaus abzubilden und beide Segmente miteinander zu vergleichen. In Abbildung 55 ist der Rechenweg des vollständigen Finanzplans für ein Wohnungsbauvorhaben schematisch dargestellt.

Abbildung 55: Rechenweg im vollständigen Finanzplan (VoFi) für ein Wohnungsbauvorhaben



Darstellung: Quaestio

Als zentrales Ergebnis der Berechnungen im VoFi stehen zwei Kennzahlen, welche die Wirtschaftlichkeit der Wohnungsbausegmente unter den gegebenen Rahmenbedingungen ausdrücken.

- VoFi-Endwert: Dies ist das Ergebnis aller mit dem Bau und der Bewirtschaftung der Immobilie verbundenen Einnahmen und Ausgaben in einem bestimmten Betrachtungszeitraum (hier: 25 Jahre) sowie der Wertentwicklung.
- Eigenkapitalrendite: Diese setzt den VoFi-Endwert in das Verhältnis zum eingesetzten Eigenkapital (hier: 20% der Investitionssumme). Sie gibt die durchschnittliche jährliche Verzinsung des Eigenkapitals im Betrachtungszeitraum durch die Investition an. Sie dient als Maßstab für den Vergleich mit anderen Investitionen (unter zusätzlicher Berücksichtigung des Investitionsrisikos).

Berechnungsannahmen

Die im Folgenden aufgelisteten Annahmen entsprechen den in der schematischen Darstellung des Rechenwegs in dunkelgrau dargestellten Berechnungsbestandteilen.

Investition

Grundstückskosten

Erwerbsnebenkosten beim Grundstücksankauf	**10,0%**

Erläuterung: setzt sich zusammen aus der Grunderwerbssteuer (3,5%), den Notar- und Grundbuchkosten (1,5%), der Maklerprovision (3,57%) und einem Kostenpuffer (1,43%)

Herstellungskosten 2020

Herstellungskosten pro m² Wohnfläche (KG 300-700)	**2.910 €/m²**
davon Kostengruppen 300+400	**2.300 €/m²**

Erläuterung: BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten Neubau. Statistische Kostenkennwerte für Gebäude. (BKI) Stuttgart. Verwendet werden die Werte für Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, mittlerer Standard, siehe Ableitung unten:
Daten für Kostensteigerung ab 2020 von Destatis, Baukostenindizes für Wohngebäude verwendet.
Ab 2022 Neu: Baukosten Wohnungsbau und Daten für Kostensteigerung von Destatis.

			Stand Jahr 2023
Kostenkennwert für die Kostengruppen 300+400 pro m² Wohnfläche			2.300 €/m²
Kostengruppe 500 (Außenanlagen)	*Anteil an 300+400:*	*3,9%*	90 €/m²
Kostengruppe 600 (Ausstattung und Kunstwerke)	*Anteil an 300+400:*	*1,2%*	28 €/m²
Kostengruppe 700 (Baunebenkosten)	*Anteil an 300+400:*	*21,4%*	492 €/m²
Summe der Kostengruppen 300-700			2.910 €/m²
Baukostensteigerung IV/2021 bis IV/2022	*BPI*	*0,0%*	**2.910 €/m²**

Anteil der Netto-Wohnfläche an der Geschossfläche bei Mehrfamilienhäusern	**80%**
Durchschnittliche Wohnungsgröße bezogen auf Geschossfläche	**80 m²**

Herstellungskosten 2022

Herstellungskosten pro m² Wohnfläche (KG 300-700)	**3.890 €/m²**
davon Kostengruppen 300+400	**3.060 €/m²**

Erläuterung: BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten Neubau. Statistische Kostenkennwerte für Gebäude. (BKI) Stuttgart. Verwendet werden die Werte für Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, mittlerer Standard, siehe Ableitung unten:
Daten für Kostensteigerung ab 2020 von Destatis, Baukostenindizes für Wohngebäude verwendet.
Ab 2022 Neu: Baukosten Wohnungsbau und Daten für Kostensteigerung von Destatis.

			Stand Jahr 2023
Kostenkennwert für die Kostengruppen 300+400 pro m² Wohnfläche			3.060 €/m²
Kostengruppe 500 (Außenanlagen)	*Anteil an 300+400:*	*4,4%*	135 €/m²
Kostengruppe 600 (Ausstattung und Kunstwerke)	*Anteil an 300+400:*	*1,3%*	40 €/m²
Kostengruppe 700 (Baunebenkosten)	*Anteil an 300+400:*	*21,4%*	655 €/m²
Summe der Kostengruppen 300-700			3.889 €/m²
Baukostensteigerung IV/2021 bis IV/2022	*BPI*	*0,0%*	**3.889 €/m²**

Anteil der Netto-Wohnfläche an der Geschossfläche bei Mehrfamilienhäusern	**80%**
Durchschnittliche Wohnungsgröße bezogen auf Geschossfläche	**80 m²**

Fremd- und Eigenkapitalanteil

Eigenkapitalanteil	**20,0%**

Erläuterung: geläufiger Wert in der Finanzierung von Immobilien (z.B. auch geforderter Mindestanteil für die Wohnungsbauförderung in anderen Bundesländern)

Umsatz

Mieteinnahmen 2020

Mietsteigerung freifinanzierter Neubau-Mietwohnungen (jährlich)		**1,0%**

Erläuterung: Setzung

Bindungsdauer geförderter Mietwohnungen = Betrachtungszeitraum		**25 Jahre**
Erstvermietungsmiete geförderter Mietwohnungen		**10,18 €/m²**
Mietsteigerung geförderter Mietwohnungen	erstmals nach 5 Jahren	**7,5%**
	anschließend alle 3 Jahre	**7,5%**
zumutbare Mieten für wohnberechtigte Haushalte im geförderten Wohnungsbau		
in der Einkommensstufe I	*Anteil der Wohnungen: 100%*	**6,00 €/m²**
in der Einkommensstufe II	*Anteil der Wohnungen: 0%*	**7,00 €/m²**
in der Einkommensstufe III	*Anteil der Wohnungen: 0%*	**8,00 €/m²**

Erläuterung: Merkblatt "Förderung des Schaffens von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern" (Stand: Mai 2019) auf Grundlage des Bayerischen Wohnraumfördergesetzes (BayWoFG) und der Wohnraum-Förderbestimmungen 2012 (WFB 2012), Anteil der Wohnungen in den Einkommensstufen als Setzung

Mieteinnahmen 2022

Mietsteigerung freifinanzierter Neubau-Mietwohnungen (jährlich)		**1,0%**

Erläuterung: Setzung

Bindungsdauer geförderter Mietwohnungen = Betrachtungszeitraum		**25 Jahre**
Erstvermietungsmiete geförderter Mietwohnungen		**11,36 €/m²**
Mietsteigerung geförderter Mietwohnungen	erstmals nach 5 Jahren	**7,5%**
	anschließend alle 3 Jahre	**7,5%**
zumutbare Mieten für wohnberechtigte Haushalte im geförderten Wohnungsbau		
in der Einkommensstufe I	*Anteil der Wohnungen: 100%*	**7,00 €/m²**
in der Einkommensstufe II	*Anteil der Wohnungen: 0%*	**8,50 €/m²**
in der Einkommensstufe III	*Anteil der Wohnungen: 0%*	**10,00 €/m²**

Erläuterung: Merkblatt "Förderung des Schaffens von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern" (Stand: Mai 2019) auf Grundlage des Bayerischen Wohnraumfördergesetzes (BayWoFG) und der Wohnraum-Förderbestimmungen 2012 (WFB 2012), Anteil der Wohnungen in den Einkommensstufen als Setzung

Finanzierungskosten 2020

Konditionen für den freifinanzierten Wohnungsbau	**1,20% Zinsen**	**1,0% Tilgung**

Erläuterung: Interhyp AG: Hypothekenzinssatz zur Baufinanzierung mit 20 Jahren Laufzeit, Mittelwert des vorigen Jahres.
Daten ab 2020 von Destatis,Wohnbaukredite mit mehr als 10 Jahren Laufzeit verwendet.

Konditionen für den geförderten Wohnungsbau

förderfähige Kosten / Kostenobergrenze		**2.100 €/m²**
Zuschuss		**300 €/m²**
für den Anteil des objektabhängigen Darlehens	**0,50% Zinsen**	**1,0% Tilgung**
	1,00% VerwK	↑ ab dem 4. Jahr ← Jahre 1-3
max. Anteil des objektabh. Darlehens	**50%**	↓ ab dem 11. Jahr
für den Anteil des belegungsabhängigen Darlehens	**1,75% Zinsen**	**1,0% Tilgung**
Vergleichszinssatz zur Bemessung	**5,75% Zinsen**	

Erläuterung: Merkblatt "Mietwohnungen - Fördermöglichkeiten für Neubau und Umbau" (Stand: 9/2023) auf Grundlage des Bayerischen Wohnraumfördergesetzes (BayWoFG) und der Wohnraum-Förderbestimmungen

Finanzierungskosten 2022

Konditionen für den freifinanzierten Wohnungsbau	**3,50% Zinsen**	**1,0% Tilgung**

Erläuterung: Interhyp AG: Hypothekenzinssatz zur Baufinanzierung mit 20 Jahren Laufzeit, Mittelwert des vorigen Jahres.
Daten ab 2020 von Destatis,Wohnbaukredite mit mehr als 10 Jahren Laufzeit verwendet.

Konditionen für den geförderten Wohnungsbau

förderfähige Kosten / Kostenobergrenze		**2.600 €/m²**
Zuschuss		**500 €/m²**
für den Anteil des objektabhängigen Darlehens	**0,50% Zinsen**	**1,0% Tilgung**
	1,00% VerwK	↑ ab dem 4. Jahr ← Jahre 1-3
max. Anteil des objektabh. Darlehens	**25%**	↓ ab dem 11. Jahr
für den Anteil des belegungsabhängigen Darlehens	**1,75% Zinsen**	**1,0% Tilgung**
Vergleichszinssatz zur Bemessung	**5,75% Zinsen**	

Erläuterung: Merkblatt "Mietwohnungen - Fördermöglichkeiten für Neubau und Umbau" (Stand: 9/2023) auf Grundlage des Bayerischen Wohnraumfördergesetzes (BayWoFG) und der Wohnraum-Förderbestimmungen

Bewirtschaftungskosten 2020

Verwaltungskosten	**323,87 €/WE**
Instandhaltungskosten	**10,00 €/m²**
Mietausfallwagnis (Anteil an Mieteinnahmen)	**2,0%**
Kostensteigerung innerhalb Betrachtungszeitraums	**2,0%**

Erläuterung: nach Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV)

Bewirtschaftungskosten 2022

Verwaltungskosten	**336,95 €/WE**
Instandhaltungskosten	**10,40 €/m²**
Mietausfallwagnis (Anteil an Mieteinnahmen)	**2,0%**
Kostensteigerung innerhalb Betrachtungszeitraums	**2,0%**

Erläuterung: nach Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV)

Anlage- und Abzinsungszinssatz

Liegenschaftszinssatz verwendet als Abzinsungszinssatz	**2,0%**
Liegenschaftszinssatz verwendet als Anlagezinssatz	**2,0%**

Vermögen

Ermittlung des Immobilienwerts mittels Rohertragsfaktor

Rohertragsfaktor	**28,0**

Erläuterung: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

Ermittlung des Immobilienwerts nach Abzug eines erwartbaren Mindererertrags

Mietsteigerung nach Ablauf der Belegungsbindung	**3,0%**

Erläuterung: Setzung im Rahmen des § 558 BGB

Ergebnisse der Befragung zum Wohnungsmarktbarometer

1 Aktuelle Wohnungsmarktlage

1.1 Wie beurteilen Sie die aktuelle Wohnungsmarktlage in Nürnberg insgesamt?

Die aktuelle Wohnungsmarktlage ist...		Trend Vorjahr
sehr angespannt	23%	→
angespannt	66%	↘
ausgewogen	11%	↗
entspannt	0%	→
sehr entspannt	0%	→

1.2 Wie beurteilen Sie die aktuelle Wohnungsmarktlage nach Teilbereichen?

Die Nachfrage nach ... ist aktuell	größer als das Angebot		etwa so groß wie das Angebot		geringer als das Angebot	
	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
EFH oberes Preissegment	8%		40%		52%	↑
EFH mittleres Preissegment	27%		31%		42%	↑
EFH unteres Preissegment	45%	↓	21%		34%	
ETW oberes Preissegment	10%		34%		56%	↑
ETW mittleres Preisegment	26%		33%		41%	↑
ETW unteres Preissegment	48%	↓	26%		26%	
MietW oberes Preissegment	19%		58%	→	23%	
MietW mittleres Preissegment	62%	↘	32%		6%	
MietW unteres Preissegment	85%	→	8%		8%	
geförderte MietW	82%		11%		6%	
alternative Wohnformen	43%		45%	→	12%	
1- bis 2-Zimmerwohnungen	53%		39%		8%	
3- bis 4-Zimmerwohnungen	58%	↘	31%		11%	
Großen Wohnungen (5 Zi +)	55%	↘	20%		25%	
Barrierefreien Wohnungen	52%	↘	34%		14%	

2 Einschätzungen der künftigen Wohnungsmarktentwicklung

2.1 Wie schätzen Sie die künftige Wohnungsmarktlage in den nächsten 4 Jahren in Nürnberg ein?

Die Marktsituation wird sich in den nächsten 4 Jahren wahrscheinlich…		Trend Vorjahr
sehr anspannen	31%	↑
anspannen	40%	↑
nicht verändern	21%	↓
entspannen	7%	↘
sehr entspannen	0%	→

2.2 Wie bewerten Sie die künftige Wohnungsmarktlage nach Teilbereichen?

Die Nachfrage nach … ist in den nächsten 4 Jahren wahrscheinlich	größer als das Angebot		etwa so groß wie das Angebot		geringer als das Angebot	
	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
EFH oberes Preissegment	17%		43%	↘	40%	
EFH mittleres Preissegment	37%		44%	↑	19%	
EFH unteres Preissegment	56%	↓	31%		13%	
ETW oberes Preissegment	20%		45%	↘	35%	
ETW mittleres Preisegment	38%		43%	↑	20%	
ETW unteres Preissegment	66%	↓	25%		10%	
MietW oberes Preissegment	27%		54%	↗	19%	
MietW mittleres Preissegment	70%	→	25%		5%	
MietW unteres Preissegment	83%	↘	9%		8%	
geförderte MietW	87%		5%		8%	
alternative Wohnformen	44%		48%	↗	8%	
1- bis 2-Zimmerwohnungen	63%		27%		10%	
3- bis 4-Zimmerwohnungen	67%	↘	26%		7%	
Großen Wohnungen (5 Zi +)	56%	↘	26%		18%	
Barrierefreien Wohnungen	64%	↗	27%		8%	

3 Aktuelles Investitionsklima

3.1 Wie schätzen Sie in Nürnberg das aktuelle Investitionsklima in den einzelnen Marktsegmenten ein?

Das Investitionsklima für… ist derzeit…	(eher) schlecht	weder gut noch schlecht	(eher) gut
Neubau Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser			
…im Bauträgergeschäft	90%	10%	0%
…im individuellen Wohnungsbau / in Eigenregie	76%	22%	2%
Neubau Mehrfamilienhäuser			
…zum Verkauf an Eigennutzer	81%	16%	3%
…zum Verkauf an Kapitalanleger	80%	13%	8%
…zur Vermietung (freifinanziert)	66%	20%	14%
…zur mietpreis- und belegungsgebundenen Vermietung (gefördert)	40%	41%	19%
Erwerb (Bestandsimmobilien) von			
…Ein-/Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern	45%	39%	16%
…Eigentumswohnungen	46%	40%	14%
…Mehrfamilienhäusern	52%	38%	11%
Sanierung/Modernisierung (Bestandsimmobilien) von			
…selbstgenutztem Wohneigentum	30%	40%	30%
…vermietetem Wohneigentum	52%	39%	9%

3.2 Welche Faktoren beeinflussen derzeit das Investitionsklima?

… wirkt/wirken sich auf das Investitionsklima derzeit …	positiv aus		kaum oder gar nicht aus		negativ aus	
	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
Das Steuer-/Abschreibungsrecht	8%		55%	↓	37%	
Das Angebot an Bestandsimmobilien	20%		57%	↑	23%	
Die Verfügbarkeit von Bauland	6%		42%		52%	↓
Die Kosten von Bauland	2%		22%		77%	↓
Die Baukosten	3%		6%		91%	↘
Die Kapitalmarktbedingungen	2%		2%		97%	↑
Die Konjunkturlage	1%		13%		85%	↑
Die Arbeitsmarktsituation	12%		62%	↑	26%	
Die Verfügbarkeit von Material und Arbeitskräften	3%		35%		62%	
Das Interesse an Eigentumsbildung	28%		55%	↑	17%	
Die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	38%		42%	↘	20%	
Die Alterung in der Gesellschaft	12%		68%	→	20%	
Die Zahlungsfähigkeit der Mieter	6%		67%	↗	27%	
Das Mietrecht	0%		46%		54%	↘
Die Realisierbarkeit von Mieterhöhungen	6%		40%		54%	→
Die bayerische Wohnraumförderung	31%		53%		16%	
Die Bundesförderung wie KfW	17%		42%		41%	
Die Wohnungspolitik	2%		11%		88%	↑
Die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	2%		26%		73%	↗

Sonstige: Lange Genehmigungszeiten für Bauvorhaben, Auflagen im Baurecht, die Energiepolitik und fehlende Ausweisung von Flächen/Bestandsimmobilien für gemeinschaftliches Wohnen wirken sich negativ aus. Kommunale Wohnraumförderung wirkt sich positiv aus.

4 Für Investoren: Investitionsverhalten

4.1 Verschobene/gestoppte Bauvorhaben im Jahr 2023

Haben Sie im Jahr 2023 geplante Bauvorhaben gestoppt und/oder verschoben?	Antworten
Ja, gestoppt. Bauvorhaben wird/werden in Zukunft nicht mehr weiterverfolgt.	18%
Ja, verschoben. Bauvorhaben wird/werden in Zukunft weiterverfolgt.	64%
Nein	18%

4.2 Gründe für verschobene/gestoppte Bauvorhaben

Was waren die Gründe für den Stopp / die Verschiebung?	Primärer Grund	Erschwerender Umstand	keine Rolle
Zinssteigerungen	71%	29%	0%
Finanzierungsschwierigkeiten	33%	36%	30%
gekürzte Bundesförderungen	41%	47%	12%
Verkaufs-/ Vermietungspreise nicht mehr darstellbar	67%	28%	6%
gestiegene Baukosten	68%	32%	0%
Knappheit an Baumaterialien/ unterbrochene Lieferketten	15%	50%	35%

4.3 Inanspruchnahme von Fördermitteln

Beabsichtigen Sie, in nächster Zeit Wohnraumfördermittel im Bestand oder Neubau in Anspruch zu nehmen?		Trend Vorjahr
Ja	47%	↓
Nein	53%	↑

4.4 Veränderungen von Rahmenbedingungen durch die Stadt Nürnberg

Welche Rahmenbedingungen sollte die Stadt Nürnberg verändern, um die weitere Investitionstätigkeit in den folgenden Teilmärkten anzuregen?	Wohneigentumsmarkt		Freifinanzierter Mietwohnungsbau		geförderter Mietwohnungsbau	
	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungspraxis	72%	↓	92%	↘	72%	↓
Erhöhung der Verfügbarkeit von Bauland	47%	↓	56%	↓	53%	↓
Verstärkte Investorenberatung	25%	↗	25%	↗	31%	↘

Sonstige:

- *Kooperative Ämter, sinnlose Denkmalpolitik einstellen*
- *Geringere Gewichtung von Umweltauflagen*
- *Städtische Förderanreize*
- *Erleichterungen Stellplatznachweis*
- *Bürokratieabbau*
- *Kundenabwehrhaltung im Bauamt beenden*
- *Weniger Auflagen als Kostentreiber*

5 Aktuelle Probleme auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt

Welche Probleme sehen Sie aktuell auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt?	Großes Problem		Geringes Problem		Kein Problem	
	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
Ich sehe derzeit keine Probleme					0%	→
Zu wenige große Wohnungen	43%	↓	38%		19%	
Zu wenige kleine Wohnungen	39%		41%	↘	20%	
Zu wenige geförderte/bezahlbare Wohnungen	82%		11%		8%	
Zu wenige barrierearme/-freie Wohnungen	48%	↗	36%		16%	
Zu wenige Wohnungen entsprechen den aktuellen energetischen Standards	45%	↗	40%		15%	
Geringe Neubautätigkeit	72%	↑	28%		0%	
Mangelnde Verfügbarkeit von Bauland	59%	↓	37%		5%	
Hohe Baulandpreise	79%	↓	21%		0%	
Überhöhte Preisvorstellungen von Bestandsimmobilieneigentümern	65%	↓	30%		5%	
Geringes Angebot an Bestandsimmobilien	25%		54%	↑	22%	
Hohe Bau-/ Modernisierungskosten	91%	↘	9%		0%	
Einkommenssituation (Bonität) der Mieterschaft	21%		62%	↓	17%	
Steigende Nettokaltmieten	48%	↘	43%		10%	
Hohe Mietnebenkosten	75%	↗	23%		2%	
Steigende Energiekosten	80%		18%		2%	
Konditionen der bayerischen Wohnraumförderung	20%		47%	↘	32%	
Konditionen der Bundesförderung wie KfW	45%		37%		18%	
Gentrifizierung	21%		58%	→	21%	
Segregation	35%		50%	↓	15%	
Abwanderung von Familien ins Umland	46%		39%		15%	
Flächennutzungskonkurrenzen (Wohnen, Gewerbe, Grün- und Freiflächen)	32%		53%		15%	
Gewerbliche Nutzung von Wohnraum	5%		38%		57%	
Leerstehende Wohnungen	8%		32%		60%	
Auswirkungen von Nachverdichtung (Widerstände in der Nachbarschaft; Klimaeffekte)	44%		43%		13%	

6 Angaben zu den Befragungsteilnehmern

In welchem Bereich sind Sie tätig?	
Bauträger, Bauunternehmer, Baubetreuer	17
Wohnungsgenossenschaft	10
Wohnungsunternehmen / -gesellschaft	7
Architektur	3
Sachverständige, Gutachter , Wissenschaft	4
Makler, Immobilienberatung, Hausverwaltung	12
Mitglied in sozialen Einrichtungen, Verbänden, Mietvereinen	4
Finanzierungsinstitut	3
Vermieter, Privateigentümer	2
Behörde	5

Fortzugsintensitäten in verschiedenen Zeitscheiben

Da die Jahre, die im Fokus der aktuellen Wohnungsmarktbeobachtung stehen (2021-2022) mit der Zuwanderung von Schutzsuchenden aus der Ukraine durch Sondereffekte geprägt sind, ist im Kontext von Wanderungen ein Zeitvergleich erforderlich. Dabei werden die Zeitscheiben so ausgewählt, dass markante (Sonder-)Entwicklungen voneinander unterschieden werden, um besondere Trends in gewissen Alters- und Wohnbedarfsgruppen nicht durch Mittelwerte zu überdecken.

Bei Betrachtung einer längeren Zeitreihe sind die folgenden Zeitscheiben dabei sinnvoll:

2015 – 2016: Sonderentwicklung der Schutzsuchenden aus Syrien

2017 – 2019: Stagnation auf hohem Niveau

2020 – 2021: Trendumkehr (Corona-Pandemie)

2022: Sonderentwicklung der Schutzsuchenden aus der Ukraine (s. Kapitel 5)

Um die Wegzugsintensitäten 2022 in den Quartiersbetrachtungen (Kapitel 5) in Kontext setzen zu können, werden im Folgenden die durchschnittlichen Wegzugsintensitäten für die o. g. Zeitscheiben dargestellt.

Fortzugsintensität verschiedener Altersgruppen auf Ebene der statistischen Bezirke 2020-21

Fortzugsintensität (innerstädtisch und Umland) 2020-2021								
Bez.-Nr.	Name	0-5 J.	6-17 J.	18-24 J.	25-29 J.	30-49 J.	50-64 J.	>65 J.
Nürnberg		119	73	147	179	108	38	26
Innenstadtquartiere		146	92	155	188	128	48	31
1	Altstadt, St. Lorenz	251	150	213	198	198	74	26
2	Marienvorstadt	109	132	159	193	136	62	42
3	Tafelhof	172	153	187	230	183	53	35
4	Gostenhof	168	108	201	235	173	73	41
5	Himpfelshof	146	91	150	189	131	48	35
6	Altstadt, St. Sebald	174	87	153	178	145	43	31
7	St. Johannis	178	95	122	173	132	49	26
8	Pirckheimerstraße	165	80	158	179	140	45	33
9	Wöhrd	171	86	130	181	131	35	30
10	Ludwigsfeld	156	103	148	198	121	47	31
11	Glockenhof	155	86	144	196	131	52	30
12	Guntherstraße	130	79	180	152	113	29	23
13	Galgenhof	150	109	161	206	137	63	35
14	Hummelstein	145	91	137	184	106	40	31
15	Gugelstraße	162	122	172	218	134	58	36
16	Steinbühl	148	116	173	198	141	62	38
17	Gibitzenhof	120	53	118	183	95	39	28
18	Sandreuth	295	87	300	229	137	35	0
19	Schweinau	109	94	147	175	111	44	27
20	St. Leonhard	115	77	150	179	113	47	33
21	Sündersbühl	133	98	180	193	127	64	52
22	Bärenschanze	120	89	157	200	124	53	35
23	Sandberg	148	74	145	163	117	35	28
24	Bielingplatz	158	138	166	173	110	30	23
25	Uhlandstraße	125	65	132	167	107	39	27
26	Maxfeld	154	88	170	193	124	39	24
27	Veilhof	140	83	140	157	122	39	32
28	Tullnau	136	76	171	169	109	46	25
29	Gleißhammer	102	70	135	137	98	31	32
Mehrfamilienhausquartiere		103	64	136	158	93	33	23
30	Dutzendteich	111	168	181	194	134	36	48
40	Hasenbuck	110	68	126	141	96	28	26
43	Dianastraße	139	99	198	207	118	75	43
45	Gartenstadt	136	77	121	147	85	24	28
46	Werderau	82	57	114	134	81	23	28
50	Hohe Marter	120	84	121	143	106	32	31
60	Großreuth b. Schweinau	90	53	102	144	74	26	22
63	Höfen	126	117	159	193	124	43	23
64	Eberhardshof	131	81	181	207	131	56	30
65	Muggenhof	177	110	221	220	155	72	37
70	Westfriedhof	87	42	142	178	74	26	24
71	Schniegling	120	60	155	181	115	39	26
72	Wetzendorf	85	45	111	143	79	24	19
80	Schleifweg	108	80	174	182	111	34	20
81	Schoppershof	115	73	137	162	93	40	26
82	Schafhof	172	104	217	246	156	62	32
90	St. Jobst	61	37	64	72	46	22	11
92	Mögeldorf	92	37	116	125	79	28	23
95	Zerzabelshof	39	29	93	102	55	19	14

Einfamilienhausquartiere		77	47	129	167	75	27	20
35	Altenfurt Nord	133	98	150	211	112	58	30
38	Altenfurt, Moorenbrunn	91	53	108	166	71	26	23
44	Trierer Straße	74	53	94	159	68	28	13
47	Maiach	135	179	325	337	177	58	12
48	Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller	75	43	128	151	75	27	18
49	Kornburg, Worzeldorf	67	45	132	174	57	24	17
53	Eibach	89	57	124	133	82	30	20
55	Krottenbach, Mühlhof	87	53	149	274	81	33	20
61	Gebersdorf	79	34	131	177	78	23	23
62	Gaismannshof	98	42	123	189	76	26	23
73	Buch	33	39	181	130	71	36	29
74	Thon	65	43	121	173	77	29	20
75	Almoshof	47	14	113	124	48	21	18
76	Kraftshof	61	57	66	176	72	21	19
77	Neunhof	39	26	164	207	50	23	11
78	Boxdorf	87	60	143	164	99	39	23
79	Großgründlach	63	42	126	121	67	26	17
83	Marienberg	78	30	125	120	61	26	24
84	Ziegelstein	68	42	138	167	68	27	25
86	Buchenbühl	23	49	128	141	45	16	20
91	Erlenstegen	123	61	161	247	119	37	25
93	Schmausenbuckstraße	118	66	207	252	112	37	28
94	Laufamholz	93	41	122	176	86	30	23
96	Fischbach	33	20	47	64	38	9	8
97	Brunn	24	38	53	99	27	12	2
Großwohnsiedlungen		86	56	127	149	78	27	26
31	Rangierbahnhof-Siedlung	101	83	146	152	94	39	33
32	Langwasser Nordwest	84	62	141	156	85	28	21
33	Langwasser Nordost	55	38	110	174	56	20	23
36	Langwasser Südost	86	56	129	147	70	28	27
37	Langwasser Südwest	107	62	139	133	78	27	33
51	Röthenbach West	106	55	117	136	81	31	24
52	Röthenbach Ost	87	54	120	150	82	23	24
54	Reichelsdorf	70	51	124	155	75	26	25

Fortzugsintensität verschiedener Altersgruppen auf Ebene der statistischen Bezirke 2017-19

Fortzugsintensität (innerstädtisch und Umland) 2017-2019								
Bez.-Nr.	Name	0-5 J.	6-17 J.	18-24 J.	25-29 J.	30-49 J.	50-64 J.	>65 J.
Nürnberg		119	73	147	179	108	38	26
Innenstadtquartiere		144	100	159	190	132	43	29
1	Altstadt, St. Lorenz	155	128	89	162	109	24	22
2	Marienvorstadt	86	43	125	131	84	29	24
3	Tafelhof	128	106	183	185	136	52	28
4	Gostenhof	134	76	156	149	102	31	17
5	Himpfelshof	119	68	131	151	105	25	15
6	Altstadt, St. Sebald	95	81	126	181	108	34	23
7	St. Johannis	164	93	149	167	123	34	27
8	Pirckheimerstraße	118	77	163	197	111	52	30
9	Wöhrd	134	81	131	174	111	33	31
10	Ludwigsfeld	108	79	147	160	97	41	20
11	Glockenhof	121	97	150	199	118	38	26
12	Guntherstraße	133	95	176	218	147	59	37
13	Galgenhof	115	65	129	157	108	29	21
14	Hummelstein	117	83	141	174	125	37	32
15	Gugelstraße	162	117	179	209	146	54	38
16	Steinbühl	163	134	206	202	147	66	50
17	Gibitzenhof	151	103	140	150	128	35	38
18	Sandreuth	156	111	159	204	135	46	29
19	Schweinau	132	81	133	169	129	40	28
20	St. Leonhard	156	110	208	286	197	66	33
21	Sündersbühl	123	168	149	165	115	25	19
22	Bärenschanze	141	69	144	177	134	44	27
23	Sandberg	162	89	140	163	121	38	20
24	Bielingplatz	145	102	169	199	141	43	36
25	Uhlandstraße	210	79	140	181	150	41	28
26	Maxfeld	159	82	160	192	126	30	28
27	Veilhof	145	67	181	168	92	50	25
28	Tullnau	642	977	318	305	330	117	22
29	Gleißhammer	230	156	203	249	191	72	24
Mehrfamilienhausquartiere		110	66	139	164	101	32	24
30	Dutzendteich	88	31	79	117	83	22	19
40	Hasenbuck	80	57	140	167	81	28	19
43	Dianastraße	101	41	113	174	107	57	41
45	Gartenstadt	96	56	102	144	66	23	18
46	Werderau	90	44	122	115	78	28	21
50	Hohe Marter	95	48	125	131	77	27	18
60	Großreuth b. Schweinau	64	55	144	188	91	22	19
63	Höfen	140	51	141	187	96	35	27
64	Eberhardshof	83	58	117	146	92	32	29
65	Muggenhof	95	73	142	144	101	30	28
70	Westfriedhof	137	88	178	189	130	52	28
71	Schniegling	93	58	113	120	87	27	23
72	Wetzendorf	146	63	129	155	104	38	31
80	Schleifweg	145	93	150	149	123	28	24
81	Schoppershof	139	137	207	238	142	48	28
82	Schafhof	121	65	110	159	77	19	22
90	St. Jobst	175	139	220	272	186	69	40
92	Mögeldorf	130	64	200	339	167	53	34
95	Zerzabelshof	101	102	151	139	129	46	31

Einfamilienhausquartiere		76	42	110	145	71	23	18
35	Altenfurt Nord	86	34	33	65	50	14	11
38	Altenfurt, Moorenbrunn	25	50	114	134	45	16	15
44	Trierer Straße	27	33	67	62	67	24	24
47	Maiach	14	3	93	78	57	25	21
48	Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller	66	32	104	141	64	23	16
49	Kornburg, Worzeldorf	59	37	116	161	63	17	15
53	Eibach	57	28	63	113	40	19	12
55	Krottenbach, Mühlhof	71	30	128	146	65	18	18
61	Gebersdorf	74	37	130	155	63	23	22
62	Gaismannshof	50	35	106	154	60	23	16
73	Buch	57	31	96	123	62	21	16
74	Thon	99	67	108	130	84	25	12
75	Almoshof	93	52	111	161	84	25	19
76	Kraftshof	61	42	116	154	63	29	13
77	Neunhof	70	34	59	98	57	17	21
78	Boxdorf	94	40	95	170	89	24	21
79	Großgründlach	75	44	116	198	65	27	18
83	Marienberg	77	51	159	160	72	31	11
84	Ziegelstein	86	43	107	136	68	16	18
86	Buchenbühl	91	30	143	132	71	18	20
91	Erlenstegen	89	47	101	136	72	22	17
93	Schmausenbuckstraße	109	59	131	159	84	27	27
94	Laufamholz	77	26	62	108	76	30	21
96	Fischbach	71	63	187	112	114	59	26
97	Brunn	174	148	216	305	136	37	20
Großwohnsiedlungen		83	55	131	141	81	25	22
31	Rangierbahnhof-Siedlung	68	38	106	135	63	21	19
32	Langwasser Nordwest	96	78	151	157	102	30	22
33	Langwasser Nordost	69	54	143	139	74	24	21
36	Langwasser Südost	83	48	104	136	70	23	23
37	Langwasser Südwest	99	57	137	142	90	27	22
51	Röthenbach West	72	40	125	140	68	22	23
52	Röthenbach Ost	82	64	128	123	83	27	23
54	Reichelsdorf	100	69	145	166	93	28	29

Fortzugsintensität verschiedener Altersgruppen auf Ebene der statistischen Bezirke 2015-16

Fortzugsintensität (innerstädtisch und Umland) 2015-2016								
Bez.-Nr.	Name	0-5 J.	6-17 J.	18-24 J.	25-29 J.	30-49 J.	50-64 J.	>65 J.
Nürnberg		119	73	147	179	108	38	26
Innenstadtquartiere		159	109	190	222	141	57	33
1	Altstadt, St. Lorenz	177	134	162	209	149	55	20
2	Marienvorstadt	86	61	126	137	90	37	20
3	Tafelhof	147	131	218	245	148	68	25
4	Gostenhof	372	257	342	347	185	80	24
5	Himpfelshof	108	55	153	200	108	40	28
6	Altstadt, St. Sebald	183	95	166	255	136	47	31
7	St. Johannis	187	100	181	189	131	37	35
8	Pirckheimerstraße	144	91	185	229	123	61	30
9	Wöhrd	154	117	197	202	137	55	44
10	Ludwigsfeld	129	54	175	221	121	36	41
11	Glockenhof	127	87	184	240	119	43	32
12	Guntherstraße	163	113	225	233	165	76	38
13	Galgenhof	134	72	185	188	116	52	30
14	Hummelstein	119	75	162	190	117	35	25
15	Gugelstraße	177	123	214	250	147	73	37
16	Steinbühl	172	203	267	230	199	89	61
17	Gibitzenhof	169	66	156	173	118	44	33
18	Sandreuth	155	108	185	252	135	63	31
19	Schweinau	155	98	158	202	139	57	33
20	St. Leonhard	214	123	242	349	214	79	31
21	Sündersbühl	124	168	167	150	118	44	25
22	Bärenschanze	127	95	150	204	145	57	33
23	Sandberg	221	158	144	192	133	48	35
24	Bielingplatz	171	122	222	220	153	65	47
25	Uhlandstraße	190	94	144	198	144	48	33
26	Maxfeld	90	67	158	208	116	48	17
27	Veilhof	83	216	308	63	150	84	0
28	Tullnau	145	288	236	247	223	58	35
29	Gleißhammer	237	290	217	240	210	91	30
Mehrfamilienhausquartiere		132	100	181	213	118	41	27
30	Dutzendteich	96	56	115	177	89	30	26
40	Hasenbuck	130	174	173	199	95	36	23
43	Dianastraße	98	138	145	92	124	28	29
45	Gartenstadt	206	124	244	258	137	33	37
46	Werderau	65	49	110	129	99	41	25
50	Hohe Marter	91	97	183	223	104	32	27
60	Großreuth b. Schweinau	93	48	93	185	100	43	24
63	Höfen	107	126	141	250	102	47	26
64	Eberhardshof	118	67	154	168	107	48	35
65	Muggenhof	110	94	192	206	110	41	34
70	Westfriedhof	197	139	263	261	171	61	28
71	Schniegling	145	63	126	186	119	46	30
72	Wetzendorf	150	95	149	189	113	43	25
80	Schleifweg	79	83	132	199	125	33	26
81	Schoppershof	209	218	338	300	166	45	22
82	Schafhof	106	51	144	177	78	22	24
90	St. Jobst	205	107	250	335	179	50	22
92	Mögeldorf	237	92	263	272	165	76	18
95	Zerzabelshof	188	168	207	245	164	49	26

Einfamilienhausquartiere		76	51	122	176	77	27	19
35	Altenfurt Nord	0	0	37	160	48	0	11
38	Altenfurt, Moorenbrunn	32	80	47	112	76	6	7
44	Trierer Straße	57	51	61	78	67	50	8
47	Maiach	42	40	58	106	42	43	0
48	Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller	75	41	128	178	71	30	18
49	Kornburg, Worzeldorf	85	46	93	151	73	19	17
53	Eibach	34	37	177	165	32	10	25
55	Krottenbach, Mühlhof	83	61	170	159	77	32	13
61	Gebersdorf	88	47	145	215	77	35	22
62	Gaismannshof	62	61	127	179	68	25	19
73	Buch	41	39	95	104	67	19	22
74	Thon	50	48	138	152	76	22	21
75	Almoshof	87	57	124	217	76	25	17
76	Kraftshof	33	56	119	124	59	28	22
77	Neunhof	78	33	111	167	73	33	18
78	Boxdorf	56	27	98	156	67	32	24
79	Großgründlach	97	48	135	182	85	28	14
83	Marienberg	70	100	128	189	98	27	13
84	Ziegelstein	56	33	150	205	76	25	21
86	Buchenbühl	84	41	100	153	82	19	23
91	Erlenstegen	93	61	121	202	84	33	16
93	Schmausenbuckstraße	107	55	123	219	88	25	21
94	Laufamholz	80	57	127	101	98	40	23
96	Fischbach	143	90	122	83	135	32	30
97	Brunn	291	115	194	301	189	65	14
Großwohnsiedlungen		147	108	224	243	109	37	24
31	Rangierbahnhof-Siedlung	84	55	118	212	66	25	20
32	Langwasser Nordwest	98	87	156	160	99	36	28
33	Langwasser Nordost	187	103	240	250	117	43	23
36	Langwasser Südost	117	93	151	183	96	38	23
37	Langwasser Südwest	146	103	200	207	91	30	28
51	Röthenbach West	133	79	176	209	94	30	20
52	Röthenbach Ost	273	285	508	450	208	56	26
54	Reichelsdorf	92	47	96	129	81	33	23

Beschlussvorlage
Ref.VII/007/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	11.07.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:
Wohnraumförderung
Förderung im Programmjahr 2024

Anlagen:
Entscheidungsvorlage

Sachverhalt (kurz):

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat die Einzelheiten zum Wohnungsbauprogramm 2024 mitgeteilt und die Fördermittel für das Jahr 2024 zugewiesen.

Über die in diesem Jahr zur Verfügung stehenden Mittel und die neu gefassten Wohnraumförderungs-bestimmungen wird berichtet.

Für Nürnberg handelt es sich um einen Betrag von insgesamt 53,44 Mio. Euro (Vorjahr 83,44 Mio. Euro) an Fördermitteln des Freistaats Bayern und der Stadt Nürnberg.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	1.439.000 €	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	1.319.000 €	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	120.000 €	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:

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 Menschen unterschiedlichen Alters und Lebenssituationen. Dazu zählen auch Familien in unterschiedlichen Lebenslagen und differenzierten Konstellationen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **Ref. I/II / Stk**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Durchführung des Bayerischen Wohnungsbauprogramms im Jahr 2024 nach den Wohnraum-förderungsbestimmungen 2023 wird mit Einsatz von städtischen Wohnungsbaudarlehen und -zuschüssen zur Komplementärfinanzierung zugestimmt.

Entscheidungsvorlage

1. Grundlagen

Für die Förderung des Wohnungsbaus mit Mitteln des Bundes, des Freistaates Bayern und der Stadt Nürnberg gelten das Bayerische Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG), die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) 2023 und die einschlägigen Bekanntmachungen und Richtlinien.

Schwerpunkte der Förderung sind:

- die Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern in der Einkommensorientierten Förderung (EOF)
- die Förderung von Eigenwohnraum sowie von Mietwohnraum im Zweifamilienhaus
- die Förderung „besonderer Wohnformen“ für bestimmte Personengruppen
- die Förderung von Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie von Pflegeplätzen in stationären Pflegeeinrichtungen.

Hinzu kommen der Landesplan für Behinderte, die Förderung von baulichen Maßnahmen zur Anpassung von Miet- und Eigenwohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung, die Darlehen des Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms, die Förderung des Baus von Studentenwohnraum und der Instandsetzung von Studentenwohnheimen sowie das städtische Eigentumsprogramm „100 Häuser für 100 Familien“, städtische Wohnungsbaudarlehen und das Schallschutzfensterprogramm.

Bewilligungsstellen für die Wohnraumförderung sind in Bayern die Bezirksregierungen sowie die Städte München, Nürnberg und Augsburg. In Nürnberg nimmt der Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat diese Aufgabe wahr.

2. Neuerungen

Die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2023) gelten unverändert fort. Ergänzend dazu gab es folgende Änderungen:

a) Einkommensgrenzen

Die Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung nach Art. 11 BayWoFG wurden zum 1. September 2023 um rund 25 Prozent erhöht. Durch die Anhebung der Einkommensgrenzen sind Haushalte bis weit in die Mittelschicht anspruchsberechtigt. Beispielsweise stieg die gesetzliche Einkommensgrenze für eine Familie mit einem Kind von bisher 45.000 Euro auf 57.100 EUR. Letzteres entspricht einem Bruttojahreseinkommen von rund 81.600 EUR. Anlass für die Änderungen war, dass aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung immer weniger Haushalte in den Kreis der für die Wohnraumförderung Berechtigten fielen. Mit den erhöhten Einkommensgrenzen sind rd. 60 % der bayerischen Bevölkerung förderberechtigt.

b) Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern- EOF

Die Kostenobergrenze der reinen Baukosten wurde turnusgemäß nach dem Preisindex für Wohngebäude zum 01.02.2024 auf 3.100 EUR je m² Wohnfläche (2022: 3.000 EUR/m²) angehoben.

c) Förderung von Wohnraum für Auszubildende

Die Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Auszubildende (AzubiR 2024) traten am 15.02.2024 in Kraft. Gefördert werden Wohnplätze für Auszubildende eines staatlich anerkannten Ausbildungsberufes sowie Schülerinnen und Schüler von Berufsfach-, Techniker-, Meisterschulen und Fachakademien, die eine Ausbildung am Ausbildungsstandort Bayern absolvieren. Dabei richtet sich das Programm insbesondere an gemeinnützige Träger und Organisationen, Träger und Organisationen der freien Wohlfahrtspflege und Jugendhilfe, der beruflichen Bildung, Berufs- und Fachverbände kommunale Unternehmen und Kommunen. Es steht aber auch anderen Interessenten offen. Besonderer Abstimmungsbedarf besteht bei der Förderung von Wohnplätzen, die mit minderjährigen Auszubildenden belegt werden, wodurch das Wohnheim eine Einrichtung im Sinne des § 45a SGB VIII ist, die unter Aufsicht der Kinder- und Jugendhilfe steht. In diesen Fällen muss eine Erlaubnis zum Betrieb der Einrichtung vorliegen. Zudem sollten geeignete Konzepte der Träger zur Betreuung der Minderjährigen vorgelegt werden.

3. **Verplanungsrahmen für das Jahr 2024**

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) hat dem Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat am 09.04.2024 Mittel für das bayerische Wohnungsbauprogramm im Rahmen der vorläufigen Haushalts- und Wirtschaftsführung als erste Tranche zugewiesen. Bayernweit sind, vorbehaltlich der Verabschiedung des Haushalts 2024/2025, Mittel für die Wohnraumförderung in Höhe von rd. 1,2 Mrd. EUR vorgesehen, davon ein Anteil von rd. 490 Mio. EUR an Bundesmitteln.

Für Nürnberg steht derzeit damit folgendes Förderbudget im Jahr 2024 zur Verfügung:

Bayerisches Wohnungsbauprogramm:	
- Landesmittel	22.000.000 EUR
- Bundesmittel	30.000.000 EUR
- Eigenmittel der BayernLabo	0 EUR
Insgesamt	52.000.000 EUR

Die Stadt Nürnberg stellt folgende Fördermittel bereit:	
- Städtische Wohnungsbaudarlehen	426.000 EUR
- Grundstücksverbilligung für den geförderten Mietwohnungsbau	255.000 EUR
- Eigentumsprogramm „100 Häuser für 100 Familien“	638.000 EUR
- Schallschutzfensterprogramm	120.000 EUR
Insgesamt	1.439.000 EUR

In Summe stehen für Nürnberg im Jahr 2024 momentan

53,44 Mio. EUR

an Fördermitteln für den Wohnungsbau bereit.
Die Zuteilung einer zweiten Tranche an Mittel wurde vom StMB für Mitte des Jahres angekündigt. Die Höhe ist derzeit noch nicht bekannt.

Das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm der BayernLabo ist nicht enthalten, weil hierfür ausreichend Mittel vorhanden sind und es deshalb keine fixen Zuteilungen für die Bewilligungsstellen gibt. Zum Vergleich: im Jahr 2023 wurden für das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm rund 8,8 Mio. EUR bereitgestellt. Die Mittel für das Bayerische Modernisierungsprogramm werden bedarfsweise zugewiesen.

4. Fazit

Für Vorhaben im Nürnberger Stadtgebiet stehen zum jetzigen Zeitpunkt 52 Mio. EUR an Wohnraumfördermitteln des Freistaats Bayern zur Verfügung, ergänzt durch 1,44 Mio. EUR städtischer Fördermittel.

Das StMB hat, nachdem am 06.06.2024 der Doppelhaushalt 2024/2025 verabschiedet wurde, in diesem Jahr die Zuweisung einer zweiten Mitteltranche für Juli angekündigt. Bis Jahresende behält es sich zudem, abhängig vom Mittelabfluss an den bayernweit zehn Bewilligungsstellen, Umverteilungen der Fördergelder vor. Zum Vergleich: 2023 es gab nur eine Zuweisung (82 Mio. Euro am 16.05.2023) ohne zweite Tranche sowie zwei Umverteilungen zum Jahresende (1,8 Mio. EUR am 24.10.2023 und 5 Mio. EUR am 21.11.2023). In 2023 konnten in Nürnberg somit Vorhaben mit insgesamt 88,8 Mio. EUR aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm gefördert werden.

Bedingt durch die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die verbesserten Konditionen der Förderprogramme ist die Nachfrage in Nürnberg nach Mitteln der Wohnraumförderung seit 2023 auf Rekordniveau, während der freifinanzierte Wohnungsbau eingebrochen ist. Dem Stab Wohnen liegen für 2024 Voranmeldungen für Vorhaben mit über 860 Wohnungen und einem Förderbedarf von knapp 237 Mio. Euro vor.

Das StMB ist über den hohen Mittelbedarf in Nürnberg informiert. Die Zuweisung der Mittel sowie eventuelle Umverteilungen durch das StMB erfolgen in engem Austausch mit den Bewilligungsstellen wie dem Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat anhand regelmäßiger Meldungen zu Mittelbedarf und Mittelabfluss.

Da aufgrund der Vielzahl der angemeldeten Vorhaben und der Mittelsituation nur ein geringer Teil der gemeldeten Vorhaben gefördert werden kann, ist eine Priorisierung der zum Zuge kommenden Vorhaben erforderlich geworden. Hierbei berücksichtigt Ref. VII/SW insbesondere etwaige Verpflichtungen zwischen Stadt und Antragsteller aus städtebaulichen Verträgen, bestehenden Vertrauensschutz, Qualität der Planung (Übereinstimmung mit Förderbestimmungen, Ergebnis Wettbewerb etc.), Realisierungszeitpunkt usw.

Beschlussvorlage
Ref.VII/008/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	11.07.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:
Mietenspiegel 2024

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Diagramme - Durchschnittsmieten und Preisindexvergleich
Mietenspiegel 2024

Sachverhalt (kurz):

Der Mietenspiegel wird vom Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth alle 2 Jahre herausgegeben. Am Verfahren beteiligt sind Mieter- und Vermieterverbände, die wbg Nürnberg Gruppe und die Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V.

Die Funktion des Mietenspiegels besteht vor allem darin, den Mietvertragsparteien Orientierungshilfe bei der Festlegung der Miethöhe zu geben und damit eine Befriedungswirkung im Vorfeld gerichtlicher Auseinandersetzungen zu erzielen. Auch bei der Bewertung der Miethöhe im sozialen Bereich und in steuerrechtlichen Angelegenheiten sowie bei mietrechtlichen Verfahren vor dem Amtsgericht sind die Werte des Mietenspiegels maßgebend.

Der Nürnberger Mietenspiegel wird auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobenerhebung nach gesicherten statistisch-methodischen Grundsätzen aufgestellt. Damit erfüllt der Nürnberger Mietenspiegel die Voraussetzungen, die in § 558d BGB an einen „qualifizierten Mietenspiegel“ gestellt 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:

Das Thema Wohnen betrifft grundsätzlich alle gesellschaftlichen Gruppierungen. Mit der Neuerstellung des Mietenspiegels werden keine spezifischen Prozesse angestoßen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **StA**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Nürnberger Mietenspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf der Basis von repräsentativen empirischen Erhebungen des Amts für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth erstellt. Die Datenauswertung erfolgte durch das EMA Institut für empirische Marktanalysen (Regensburg). Er wird von der Stadt Nürnberg gemeinsam mit den am Verfahren beteiligten Verbänden der Mieter und Vermieter, der WBG Nürnberg Gruppe und der Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V. herausgegeben. Damit erfüllt der Mietenspiegel (Stand 01.08.2024) die Voraussetzungen eines qualifizierten Mietenspiegels im Sinne des § 558 d (1) Bürgerliches Gesetzbuch.

Er wird deshalb als „qualifizierter Mietenspiegel“ anerkannt.

Mietenspiegel 2024

Entscheidungsvorlage

Der Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat passt den Mietenspiegel der Stadt Nürnberg gem. § 558c Abs. 4 i.V.m. § 558d Abs. 2 BGB alle zwei Jahre turnusgemäß der Marktentwicklung an bzw. erstellt ihn neu (zuletzt Anpassung des Mietenspiegels 2022, AfS vom 07.07.2022).

Funktion des Mietenspiegels

Die Funktion des Mietenspiegels besteht vor allem darin, den Mietvertragsparteien Orientierungshilfe bei der Festlegung der Miethöhe zu geben und damit eine Befriedungswirkung im Vorfeld gerichtlicher Auseinandersetzungen zu erzielen. Auch bei der Bewertung der Miethöhe im sozialen Bereich und in steuerrechtlichen Angelegenheiten sowie bei mietrechtlichen Verfahren vor dem Amtsgericht sind die Werte des Mietenspiegels maßgebend.

Beteiligte

Der Mietenspiegel 2024 wurde vom Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth neu erstellt. Die Datenauswertung wurde durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen (Regensburg) durchgeführt. In bewährter Tradition wird der Nürnberger Mietenspiegel zusammen mit Haus & Grund Nürnberg e.V., dem Deutschen Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V., dem Verein "Mieter helfen Mietern" Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V., der wbg Nürnberg Gruppe und der Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V. herausgegeben.

Diese breite Beteiligung trägt maßgeblich zur Akzeptanz und Bedeutung des Nürnberger Mietenspiegels bei.

Statistische Grundlagen und Verfahren

Nach der Satzung über die Wohnungs- und Haushaltserhebungen der Stadt Nürnberg (WOHAUSS vom 02.10.1991, zuletzt geändert durch Satzung vom 27.07.2023) wird der Nürnberger Mietenspiegel auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobenerhebung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen aufgestellt. Damit erfüllt der Nürnberger Mietenspiegel die Voraussetzungen, die in § 558d Abs. 1 BGB an einen „qualifizierten Mietenspiegel“ gestellt werden.

Aufgrund gesetzlicher Änderungen hat sich der Betrachtungszeitraum geändert, d.h. es waren Mieten, die in den letzten sechs (bisher vier) Jahren neu vereinbart bzw. verändert wurden, für die Datenauswertung auszuwählen.

Die Erhebungen fanden in der Zeit vom 19.10.2023 bis 31.12.2023 statt. Von den 20 000 in der Stichprobe erfassten Wohnungen bzw. darin lebenden Haushalten waren 984 (4,9%) wegen Umzug, Wohnungsleerstand etc. objektiv nicht erreichbar. Bezogen auf die bereinigte Bruttostichprobe von 19 016 Wohnungen betrug der Rücklauf 8 997, d.h. die Rücklaufquote betrug 47,3%.

Von den 8 997 Wohnungen waren 5 396 Mietwohnungen, darunter 4 883 freifinanzierte Mietwohnungen, die sich in 4 570 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 313 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern aufteilten. Diese Wohnungen gingen in die weiteren Mietberechnungen unter Berücksichtigung der Auswahlkriterien (insbesondere Neuvereinbarung der Miete nicht länger als 6 Jahre) ein.

3 280 Datensätze erfüllten alle Auswahlkriterien für die Mietspiegelerstellung und waren Grundlage der Berechnung. Davon war in 1 841 Fällen die Miete innerhalb des 6-Jahres-Zeitraums neu vereinbart worden, bei 1 439 Wohnungen war die Miete erhöht worden.

Ergänzend zur Befragung der Mieterhaushalte wurden bei den 13 053 Adressen der Bruttostichprobe Begehungen vor Ort durchgeführt und zusätzliche Merkmale zum Gebäude und zur Wohnlage erhoben.

Damit bestand eine gute Datenbasis für die Fortschreibung des Nürnberger Mietenspiegels.

Entwicklung der Mieten in Nürnberg

Die Gesamtergebnisse sind im beigefügten "Nürnberger Mietenspiegel 2024" dargestellt. Die längerfristige Entwicklung der Nürnberger Mieten (Abb.1) sowie die Einordnung der Mieten in die allgemeine Preisentwicklung (Abb.2) zeigen die beiden Diagramme in der Anlage.

Die Durchschnittsmiete für den Mietenspiegel 2024 beträgt 9,65 Euro/m². Dieser Wert betrug im letzten Mietenspiegel 2022 9,18 Euro/m². Die Mieten stiegen somit im Vergleich 2024 zu 2022 in 2 Jahren um durchschnittlich 5,1% bzw. um 2,6% jährlich. Alle Werte sind Nettokaltmieten, also ohne Neben- und Heizkosten.

Verglichen mit der allgemeinen Preisentwicklung war die Preissteigerungsrate bei den Wohnungsmieten in Nürnberg über viele Jahren bis 2020 deutlich höher ausgefallen als der Index der Verbraucherpreise für die Lebenshaltungskosten in Bayern. Wegen der stark angestiegenen Lebenshaltungskosten in den letzten Jahren verlaufen die Kurven der Mietpreise und der Verbraucherpreise seit 2020 annähernd parallel (vgl. Abb.2).

Im Zeitraum von 2022 bis 2024 sind, wie bereits in den vorangegangenen 10 Jahren, Mietpreissteigerungen in allen Wohnungsgrößen und Baualtersklassen festzustellen. Die relativ geringsten Mieten wurden für Wohnungen der Baujahre von 1919 bis 1948 gezahlt. Am höchsten waren die Mieten bei Wohnungen der Baujahre ab 1996, insbesondere der ab 2017 neu gebauten Wohnungen.

Die höchsten Mieten bis 24,60 EUR/m² sind bei kleinen, gut ausgestatteten, ab 2017 neu gebauten Wohnungen bis 30 m² zu verzeichnen. In Wohnungen von 40 m² bis unter 60 m² der Baujahre ab 1996 sind bei guter Wohnungsausstattung durchschnittlich 12,65 EUR/m² Miete zu zahlen.

Weit überdurchschnittlich hohe Mietsteigerungen von ca. 9 % sind bei großen Wohnungen mit 90 m² bis 110 m² festzustellen. Bei kleinen Wohnungen mit 30 m² bis 40 m² fallen die durchschnittlichen Mietpreissteigerungen, ausgehend von einem deutlich höheren Mietniveau, mit ca. 3 % bis 3,5 % innerhalb von zwei Jahren leicht unterdurchschnittlich aus.

Unter den durchschnittlich gut ausgestatteten Wohnungen sind 60 bis 80 m² große, vor 1977 gebaute Wohnungen mit einem durchschnittlichen Mietpreis von ca. 8,90 EUR/m² insgesamt relativ günstig. Einfach ausgestattete, vor 1977 gebaute Wohnungen ab 40 m² sind noch für ca. 7,60 EUR/m² bis 8,10 EUR/m² vermietet.

Finanzierung und Bezug des Mietenspiegels 2024

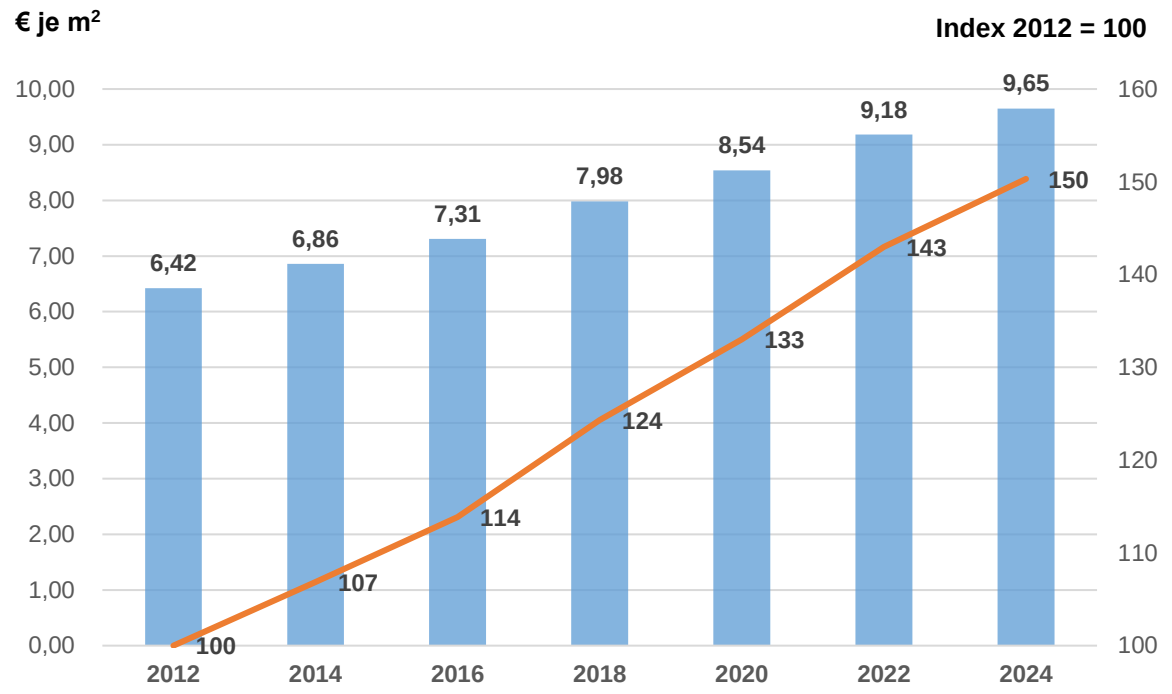
An den Kosten der Neuerstellung des Mietenspiegels beteiligen sich die wbg Nürnberg Gruppe mit 15.000 EUR, die Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V. mit 10.000 EUR, Haus & Grund Nürnberg e.V. mit 5.000 EUR, der Deutsche Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V. mit 1.500 EUR und der Verein "Mieter helfen Mietern" Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V. mit 1.500 EUR.

Der Mietenspiegel hat eine Auflage von 13.000 Stück. Er ist ebenso wie der Methodenbericht ab 01.08.2024 auf der Internetseite des Stabs Wohnen unter www.wohnen.nuernberg.de einsehbar

sowie bei den Verbänden, beim Stab Wohnen, Marienstr. 6, 3. OG, Zi. 310 und bei den Bürgerämtern zu einem Preis von 3,50 EUR erhältlich bzw. im Internet unter www.wohnen.nuernberg.de elektronisch abrufbar.

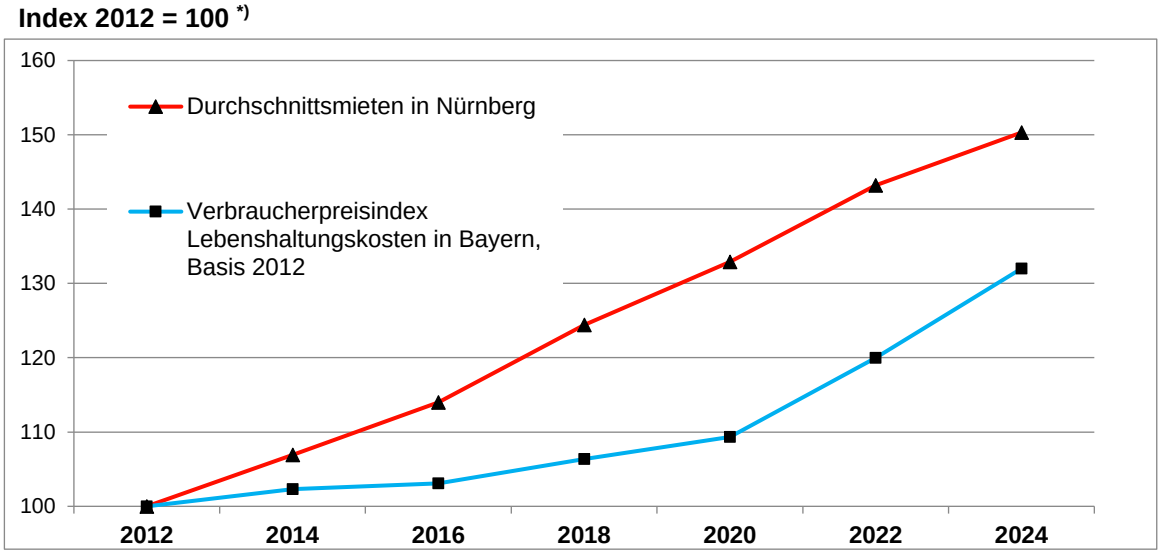
Anlage zu Entscheidungsvorlage Mietenspiegel 2024

Abbildung 1:
Die Entwicklung der Durchschnittsmieten (Nettokaltmieten nach Mietenspiegel) im freifinanzierten Wohnungsbau in Nürnberg 2012 – 2024



Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Wohnungs- und Haushaltserhebungen 2011 bis 2023

Abbildung 2:
Die Entwicklung der Durchschnittsmieten (Mietenspiegel) in Nürnberg im Vergleich zum Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltungskosten in Bayern



- *) 2012 = 100; Stand: jeweils März des Jahres
- Verbraucherpreisindex in Bayern: Bayerisches Landesamt für Statistik; Statistische Berichte m1301c_202403; eigene Berechnung
- Durchschnittsmieten in Nürnberg: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Wohnungs- und Haushaltserhebungen 2011 bis 2023

Beschlussvorlage
Stpl/023/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	11.07.2024	öffentlich	Gutachten
Stadtrat	17.07.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
21. Änderung: Bereich Buch Süd
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan zum Plan FNP21-V-01 vom 06.06.2024
Begründung mit Umweltbericht vom 06.06.2024

Sachverhalt (kurz):

Nachdem der Betrieb der Hefewerke in Buch Süd aufgegeben wurde, erschließen sich konkrete Entwicklungsmöglichkeiten für den Bereich. Ein Änderungsverfahren zum FNP war im Zuge des „agrarstrukturellen Gutachtens““ dort bereits 2017 eingeleitet worden.

2021 wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 4675 für ein Gebiet zwischen Bucher Hauptstraße, Am Wegfeld, Wehrenreuthweg und Seeweg zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals inklusive der Sicherung des Gewerbestandorts auf den nördlichen Flächen eingeleitet. Hierbei wurde auch einer Etablierung von Mischnutzung auf den südlichen Flächen sowie der Sicherung eines Grundschulstandortes als Gemeinbedarfsfläche und des vorhandenen "Wäldchens" alsTeil einer zentralen Grünfläche bedacht. Die Sicherung der Funktion des Flughafens spielt dabei eine erhebliche Rolle.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt im zu entwickelnden Bereich Flächen für die Landwirtschaft, gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen mit Schwerpunkt Freiflächennutzung, Garten- und Landschaftsbau dar. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o.g. Nutzungen ist damit eine Teiländerung des FNP erforderlich. Der Änderungsbereich wird zur Durchführung eines Parallelverfahrens auf den für die Umsetzung des Bebauungsplans erforderlichen Umgriff angepasst.

Hierzu werden die erforderlichen Gutachten bzw. Beschlüsse begehrt.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☒ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Mögliche Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

siehe Kapitel I.4.10. Gender und Diverstiy der Begründung

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Gutachtenvorschlag: (AfS 11.07.2024)

Der Stadtplanungsausschuss begutachtet und empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, dass

1. der Änderungsbereich der 21. Änderung des FNP so eingeschränkt wird, wie es sich aus dem Plan FNP21-V-01 vom 06.06.2024 ergibt.

2. auf Grundlage des Plans FNP21-V-01 vom 06.06.2024 und der Begründung mit integriertem Umweltbericht vom 06.06.2024 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll in folgender Form erfolgen:

- Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung: 4 Wochen
- Förmliche Bekanntmachung im Amtsblatt mindestens eine Woche vorher mit Hinweis auf die Ziele, sowie Hinweis auf Ort und Zeit der Einsichtnahme in die o.g. Unterlagen und auf Äußerungs- und Erörterungsmöglichkeit.
- Es erfolgt eine Information an die Arbeitsgemeinschaft der Bürger- und Vorstadtvereine (AGBV)

Die Bekanntmachung erfolgt ortsüblich.

Beschlussvorschlag: (StR 17.07.2024)

Entsprechend dem Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 11.07.2024 beschließt der Stadtrat

1.dass der Änderungsbereich der 21. Änderung des FNP so eingeschränkt wird, wie es sich aus dem Plan FNP21-V-01 vom 06.06.2024 ergibt.

2. auf der Grundlage des Plans FNP2-V-01 vom 06.06.2024 und der Begründung mit integriertem
Umweltbericht vom 06.06.2024 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem.
§ 3 Abs 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen ist.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll in folgender Form erfolgen:

- Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung: 4 Wochen
- Förmliche Bekanntmachung im Amtsblatt mindestens eine Woche vorher mit Hinweis auf die Ziele, sowie Hinweis auf Ort und Zeit der Einsichtnahme in die o.g. Unterlagen und auf Äußerungs- und Erörterungsmöglichkeit.
- Es erfolgt eine Information an die Arbeitsgemeinschaft der Bürger- und Vorstadtvereine (AGBV)

Die Bekanntmachung erfolgt ortsüblich.

Beilage

Betreff:
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
21. Änderung: Bereich Buch Süd
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Am 24.05.2017 wurde vom Stadtrat das FNP Änderungsverfahren für den Bereich Buch Süd eingeleitet.
Grundlage für die Bauleitplanung waren die zur Koordination von verschiedenen Flächenansprüchen an das Knoblauchsland erarbeiteten Leitlinien der räumlichen Entwicklung. Neben dem übergeordneten Ziel das Knoblauchsland als landwirtschaftliches Anbaugebiet mit überlagernder Erholungsgebietsfunktion zu sichern, sollte auf Grund des hohen Wohnraumbedarfs an integrierten Standorten die Ausweisung neuer Siedlungsflächen ermöglicht werden. Der Bereich Buch Süd wurde als eine derartige Potenzialfläche identifiziert.

Nachdem innerhalb des Änderungsbereichs der Betrieb der Hefewerke aufgegeben wurde, erschlossen sich konkrete Entwicklungsmöglichkeiten für den gesamten Bereich. Deshalb wurde 2021 das Bebauungsplanverfahren Nr. 4675 für ein Gebiet zwischen Bucher Hauptstraße, Am Wegfeld, Wehrenreuthweg und Seeweg zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals inklusive der Sicherung des Gewerbestandorts auf den nördlichen Flächen, einer Etablierung von Mischnutzung auf den südlichen Flächen sowie der Sicherung eines Grundschulstandortes als Gemeinbedarfsfläche im Nordwesten und des vorhandenen "Wäldchens" als Teil einer zentralen Grünfläche eingeleitet. Eine übergeordnete Freiraumverbindung sowie eine Ortsrandgestaltung Richtung Westen zur freien Landschaft hin sollen die Integration der baulichen Entwicklung in die Umgebung sicherstellen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt im neu zu entwickelnden Bereich Flächen für die Landwirtschaft, gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen mit Schwerpunkt Freiflächennutzung Garten- und Landschaftsbau dar. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o. g. Nutzungen ist damit die Änderung des FNP erforderlich.
Der Änderungsbereich wird zur Durchführung eines Parallelverfahrens auf den für die Umsetzung des Bebauungsplans erforderlichen Umgriff angepasst.

Kosten
Mit einem Investor wurde eine Abwendungsvereinbarung nach § 27 BauGB abgeschlossen, in der Regelungen zur Übernahme von anfallenden Planungskosten durch den Investor getroffen wurden.

Fazit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB als nächster formaler Verfahrensschritt sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sollen auf Grundlage des Plans FNP21-V-01 vom 06.06.2024 mit geändertem Umgriff und des Vorentwurfs der Begründung mit integriertem Umweltbericht (UB) vom 06.06.2024 durchgeführt werden.

NÜRNBERG

Stadtplanungsamt

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan

21. Änderung - Bereich Buch Süd



Zeichenerklärung

- Änderungsbereich
- **gemischte Bauflächen**
- **gewerbliche Bauflächen**
- **Flächen für Gemeinbedarf**
- Schule oder andere Bildungseinrichtung
- überörtliche u. örtliche Hauptverkehrsstraßen */****
- Lärmschutzbereich (nach Regionalplan B XII) (Lärmschutzzonen mit Schallpegelangaben in dB(A)) °°
- **Grünflächen**
- öffentliche Park- und Grünanlage
- **Ortsrandgestaltung**
- **übergeordnete Freiraumverbindungen**

* Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke nach § 5 (4) BauGB
Für den Entwurf maßgebliche Auswahl

**** Klassifizierung nach Kartengrundlage

°° seit 09.09.2014 rechtlich ersetzt/ anzupassende überholte Darstellung

FNP21 - V - 01

Kartengrundlage: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand 2001

Stadtplanungsamt
Umweltamt

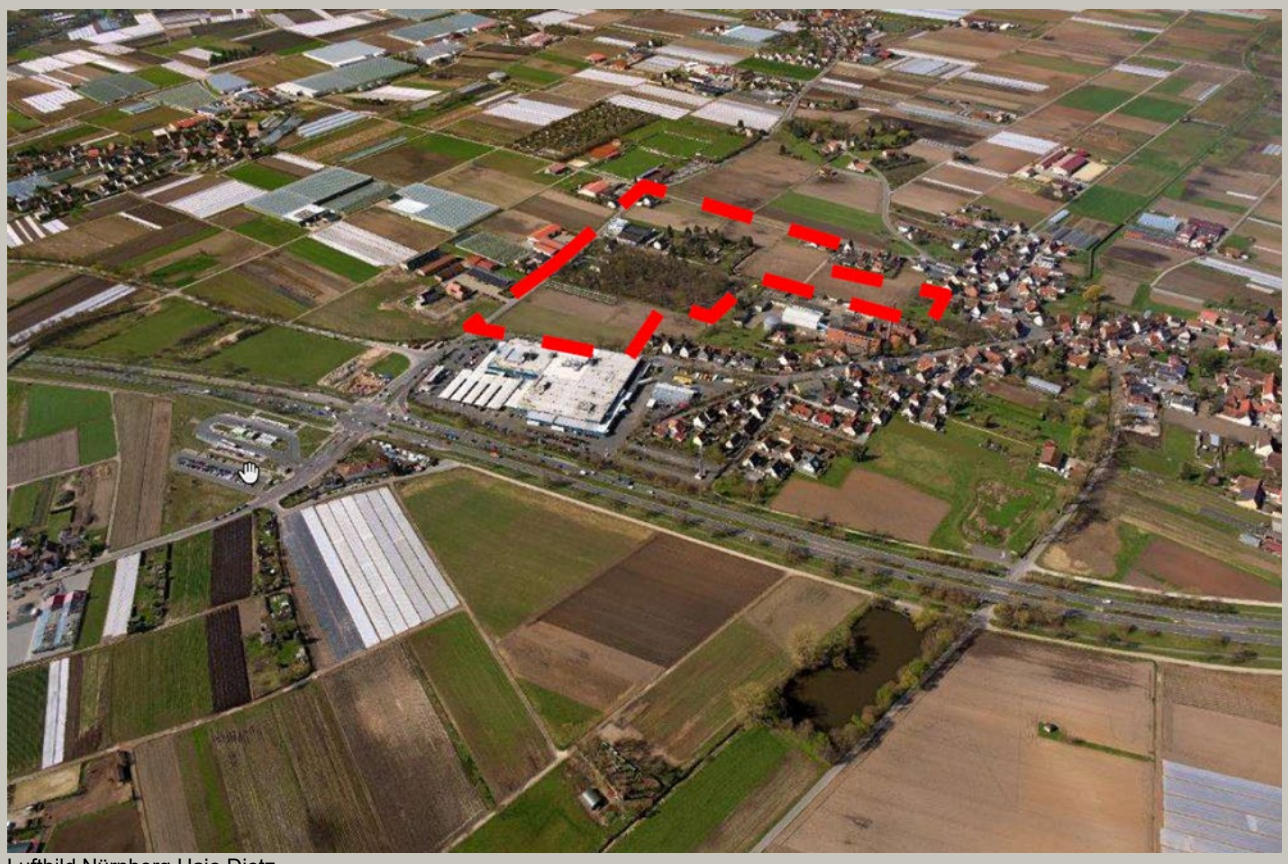
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

FNP Änderung 21 Vorentwurf. Änderung: Bereich FNP Änderung Buch Süd - Begründung mit Umweltbericht

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Vorentwurf

Stand: 06.06.2024



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Vorentwurf zur FNP Änderung 21 Vorentwurf. Änderung: Bereich FNP Änderung Buch Süd - Begründung mit Umweltbericht

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 5

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 5

I.1.1. RECHTSGRUNDLAGEN 5

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE 5

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 6

I.3.1. BESTANDSANALYSE ÄNDERUNGSBEREICH 6

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 8

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 8

I.3.2.2. Fachplanungsrecht 10

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 10

I.4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 12

I.4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT 12

I.4.2. LANDSCHAFTSPLANUNG 12

I.4.3. GEBOT DER VERMEIDUNG / VERMINDERUNG 12

I.4.4. EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG / AUSGLEICHSKONZEPTION 12

I.4.5. ARTENSCHUTZ 12

I.4.6. VERKEHRSKONZEPT 12

I.4.7. KONZEPT ZUR VER- UND ENTSORGUNG 13

I.4.8. WASSERHAUSHALT 13

I.4.9. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG 13

I.4.10. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE 13

I.5. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN 14

I.6. INHALT DER ÄNDERUNG 18

I.6.1. DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG 18

I.6.2. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN 18

I.6.3. FLÄCHENBILANZ 20

II. UMWELTBERICHT 21

II.1. Einleitung 21

II.1.1. Ziele des Flächennutzungsplanes / Darstellungen 21

II.1.2. Plangrundlagen 21

II.2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umwelt-auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung 23

II.2.1. Fläche 23

II.2.1.1. Ausgangssituation 23
II.2.1.2. Auswirkungen / Prognose 23

II.2.2. Boden 24

II.2.2.1. Ausgangssituation 24
II.2.2.2. Auswirkungen / Prognose 24

II.2.3. Wasser 24

II.2.3.1. Ausgangssituation 24
II.2.3.2. Auswirkungen / Prognose 25

II.2.4. Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt 25

II.2.4.1. Ausgangssituation / Bestand 25
II.2.4.2. Auswirkungen / Prognose 25

II.2.5. Landschaft 25

II.2.5.1. Ausgangssituation 25
II.2.5.2. Auswirkungen / Prognose 26

II.2.6. Menschliche Gesundheit 26

II.2.6.1. Erholung 26
II.2.6.1.a. Ausgangssituation 26
II.2.6.1.b. Auswirkung / Prognose 26
II.2.6.2. Lärm 26
II.2.6.2.a. Ausgangssituation 26
II.2.6.2.b. Auswirkung / Prognose 26
II.2.6.3. Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen 27

II.2.7. Luft 27

II.2.7.1. Ausgangssituation 27
II.2.7.2. Auswirkungen / Prognose 27

II.2.8. Klima 27

II.2.8.1. Ausgangssituation 27
II.2.8.2. Auswirkungen / Prognose 28

II.2.9. Abfall 28

II.2.10. Kultur- und Sachgüter 28

II.2.10.1. Ausgangssituation 28
II.2.10.2. Auswirkungen / Prognose 28

II.2.11. Wechselwirkungen 28

II.3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante 29

II.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 29

II.4.1. Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) 29

II.4.2. Europäischer und nationaler Artenschutz 30

II.5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) 30

II.6. Geprüfte Alternativen 30

II.7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 30

II.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 31

II.9. Zusammenfassung 31

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Vorentwurf zur FNP Aenderung 21 Vorentwurf. Änderung: Bereich FNP Aenderung Buch Süd - Begründung mit Umweltbericht

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

I.1.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen für die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (FNP) sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Parallel zu der städtebaulichen Planung werden nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist, und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgezeigt und in die Änderung des FNP einbezogen.

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE

Das Gebiet zwischen Bucher Hauptstraße, Am Wegfeld, Wehrenreuthweg und Bebauung am Seeweg soll nach Aufgabe der Nutzung des Hefewerks als Gesamtquartier entwickelt werden. Hierbei soll ein Quartier mit Nutzungsmischung mit Wohnen, Gewerbe, Grünfläche und Schule entwickelt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebten Nutzungen ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4675 „Buch Süd“ erforderlich, der gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) entwickelt sein muss. Der FNP stellt für den zu entwickelnden Bereich gegenwärtig zu ca. je ein Drittel gewerbliche Baufläche, landwirtschaftliche Fläche sowie Sonderbaufläche (Garten- und Landschaftsbau), gemischte Baufläche und Verkehrsfläche dar. Dies entspricht nicht der geplanten Nutzung, so dass der FNP im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern ist. Die 21. Änderung des FNP wurde mit einem etwas größeren Änderungsbereich mit Beschluss des Stadtrats vom 20.05.2017 eingeleitet, welcher nun an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4675 und dem konkret erforderlichen Änderungsbedarf angepasst wird. Ziel der Planung ist die Änderung der Darstellung vorrangig in gemischte Baufläche, Grünfläche, sowie Fläche für Gemeinbedarf Die Darstellung der Verkehrsfläche wird unverändert beibehalten. Die jeweiligen Flächenanteile werden in der Flächenbilanz unter I.6.3 angegeben. Mit diesen Darstellungen kann die geplante Wiedernutzung der Fläche gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. BESTANDSANALYSE ÄNDERUNGSBEREICH

Lage im Stadtgebiet
Der Änderungsbereich befindet sich im Süden des Nürnberger Ortsteiles Buch im Norden des Stadtgebietes in der Gemarkung Buch. Er wird im Westen durch den Wehrenreuthweg, im Nordwesten durch die bestehende Bebauung südlich des Seewegs, im Norden und Osten durch die Bucher Hauptstraße und im Süden durch die Straße Am Wegfeld begrenzt.
Der Änderungsbereich der 21. Änderung des FNP umfasst eine Fläche von ca. 10,78 ha.

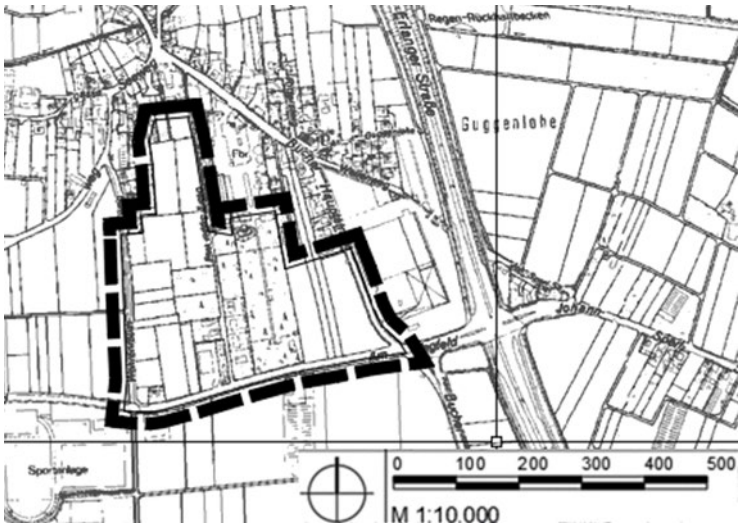


Abbildung 1: Änderungsbereich der 21. Änderung des FNP; ohne Maßstab
Quelle: Kartengrundlage: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand 2001

Topographie
Das Gebiet ist grundsätzlich recht eben und liegt zwischen 306 und 307 m üNHN.

Gegenwärtige Nutzung und Baustruktur
Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich das Fabrikgelände des ehemaligen Hefewerks, welches knapp 160 Jahre im Betrieb war und 2022 geschlossen wurde. Im Zentrum des Änderungsbereichs befinden sich Grünflächen und eine Waldfläche, welche Teil des Firmengeländes waren, und im Süden stehen drei Wohngebäude an der Straße Am Wegfeld.
Westlich des Hefewerkgeländes schließen sich der Georg-Sippel-Weg und landwirtschaftliche Flächen an. Am südlichen Ende des Georg-Sippel-Wegs befinden sich Kleingärten, vier Siedlungshäuser, eine Gewerbefläche sowie ein einzelnes Wohnhaus nahe der Einmündung Wehrenreuthweg/ Am Wegfeld. Im Osten befinden sich landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzte Flächen.

Umgebung
Der Änderungsbereich ist von verschiedenen Nutzungen umgeben.

Nördlich des Änderungsbereichs grenzt das Fabrikgelände der ehemaligen Hefewerke Beim Bast an. Beim ehemaligen Hefewerk handelt es sich um ein Backsteingebäude mit einem ho-

hen Industrieschornstein bzw. Schlot, daneben bestehen alte Werksgebäude wie das Verwaltungsgebäude, das Magazingebäude oder die Kesselhalle, welche zum Teil unter Denkmalschutz stehen. Seit dieser Schließung des Hefewerks 2022 erfolgte ein sukzessiver Rückbau der bestehenden Produktionsmaschinen und Bauwerke sowie temporäre Nutzung und Neuvermietung von Flächen.

Zudem schließt der Änderungsbereich im Norden unmittelbar an den Ortsteil Buch an. Von Nordwesten über Norden bis Nordosten grenzen vornehmlich Wohnnutzungen an, unter denen sich auch vereinzelt kleine Gewerbebetriebe befinden. So befindet sich im Norden ein gastronomischer Betrieb und im Nordosten Dienstleistungsgewerbe (Büro in Wohngebäuden) und eine Bankfiliale. Im Nordwesten mischt sich die Wohnbebauung mit gewachsenen landwirtschaftlichen Strukturen.

Im Osten grenzt unmittelbar Wohnnutzung an, die ebenfalls mit kleingewerblichen Nutzungen durchmischt ist. Hier finden sich neben einem Labor-Dienstleister kleinere Kfz-Werkstätten. Dominanteste Nachbarnutzung ist im Osten ein großflächiger Lebensmittelgroßhandelsbetrieb mit Tankstelle.

Im Süden befinden sich landwirtschaftliche Familienbetriebe mit Hofladen und Wohnnutzung. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich im Süden und Südwesten vereinzelte Wohnnutzung (Einfamilienhausbebauung) sowie ein Baustoffhandel. Dahinterliegend ist im Südwesten darüber hinaus der Sportverein TSV Buch zu finden.

Westlich grenzt an den Änderungsbereich vornehmlich landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Vorbelastungen
Im Bereich des ehemaligen Hefewerkes sind mehrere Altlastenverdachtsflächen in der Altlastendatenbank der Stadt Nürnberg vermerkt. Im Rahmen der Neubebauung sind diese Verdachtsflächen genauer zu prüfen und bei Erfordernis geeignete Maßnahmen vorzusehen.
Für den Änderungsbereich besteht grundsätzlich Kampfmittelverdacht, da der Ortsteil Buch im zweiten Weltkrieg auch von Bombenangriffen betroffen war.
Die vorhandenen relevanten Belastungen (Gewerbe-, Verkehrs- und Freizeitlärm) werden im Umweltbericht zur FNP-Änderung im weiteren Verfahren ausführlicher dargelegt.

Verkehr
Die Erschließung des Gebiets erfolgt über den Wehrenreuthweg im Westen, die Bucher Hauptstraße im Norden und Osten sowie die Straße Am Wegfeld im Süden. Über die Haltestelle Am Wegfeld ist das Gebiet an den ÖPNV (Bus und Straßenbahn) angebunden. Neben der Straßenbahnhaltestelle wird die Haltestelle „Am Wegfeld“ auch von den Buslinien 31 – Herrnhütte-Großgründlach), 33 (Nürnberg Flughafen – Fürth Hauptbahnhof) sowie der Linie 290 (Nürnberg Am Wegfeld – Erlangen Waldkrankenhaus) angefahren, außerdem vom Schulbus Linie 99. Die Buslinien verkehren grundsätzlich unter der Woche im 20-Minutentakt und samstags bzw. an Sonn-/ Feiertagen im 40-Minutentakt.

Natur und Landschaft
Der Änderungsbereich ist weitgehend unversiegelt. Versiegelte bzw. überbaute Bereiche sind insbesondere im Bereich der Einzelgebäude (zumeist Wohngebäude) vorhanden. Von den unversiegelten Bereichen werden deutlich über die Hälfte landwirtschaftlich genutzt. Die restlichen unversiegelten Flächen verteilen sich auf Gehölze bzw. Wald und naturnahe Gärten.

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete, FFH- oder SPA-Gebiete sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.
Im Änderungsbereich liegt das Biotop-Nr. 304 (ABSP, regional bedeutsamer Lebensraum). Diese Fläche wird in die Freiraumplanung integriert. Eine Aufwertung im Sinne einer Nutzbarkeit als Freiraum ist nur unter Wahrung der Biotopqualität zulässig.

Der Baumbestand außerhalb der Waldfläche wurde im Jahr 2023 umfassend erhoben und bewertet. Der Baumbestand der Waldfläche wird ergänzend ebenfalls vermessen und bewertet.

Es sind keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden. Hochwasserrisiken bestehen nicht. Für den ca. 200 m nördlich entfernt verlaufenden Bucher Landgraben ist ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Der Grundwasserflurabstand wird als gering vermutet.

Detaillierte Aussagen zu den natürlichen Grundlagen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
Das am 1. September 2013 in Kraft getretene LEP (inklusive der am 01.06.2023 in Kraft getretenen Teilfortschreibung) definiert u.a. folgende Ziele, an die die Bauleitplanung anzupassen ist:

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot).
- Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (8.1 Soziales).
- In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren (2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen).
- Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien)

Zudem sollen Planungen insbesondere folgende Grundsätze berücksichtigen:

- Es sollen die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen).
- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung).

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen (1.3.1 Klimaschutz)
- Die räumlichen Auswirkungen von Klimaveränderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planung und Maßnahmen berücksichtigt werden. (1.3.1 Anpassung an den Klimawandel) allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden. (1.3.1 Anpassung an den Klimawandel)
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 Flächensparen).
- Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen (3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung).
- Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden (4.4 Radverkehr).
- Auf einen verstärkten Ausbau der Photovoltaik auf Dachflächen und anderweitig bereits überbauten Flächen soll hingewirkt werden. (6.2.2 Windenergie)
- Die Potenziale der Tiefengeothermie sollen neben der Stromerzeugung insbesondere für die Wärmeversorgung und Wärmeverteilung ausgeschöpft werden. (6.2.6 Tiefengeothermie)
- Tiefengrundwasser soll besonders geschont und für die Trinkwasserversorgung nur im zwingend notwendigen Umfang genutzt werden. Darüber hinaus soll es nur für solche Zwecke genutzt werden, für die seine speziellen Eigenschaften notwendig sind. (7.2.2 Schutz des Grundwassers)

Regionalplan Region Nürnberg (RP7)
Der am 01.07.1988 in Kraft getretene und laufend fortgeschriebene RP 7 konkretisiert die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung wie folgt (Auszug):

- Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums (…), hingewirkt werden. (RP 7 3.2.2 Wohnungswesen).
- (…) Durch den Ausbau geeigneter Stadtteilzentren soll eine Entlastung der Stadtkerne angestrebt werden. (RP 7 3.4.1 Städtebau).
- Bei der weiteren Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur sollen die Belange des öffentlichen Personenverkehrs und des Individualverkehrs aufeinander abgestimmt werden. (…) sollen der öffentlichen Personennahverkehr und der nicht motorisierte Individualverkehr (…) vorrangig ausgebaut und gefördert werden. (RP 7 4.1.3 Verkehrsleitbild).
- Im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum (…) soll sich die weitere städtisch-industrielle Entwicklung verstärkt an der Belastbarkeit des Naturhaushalts orientieren. Durch ein System von Grün- und sonstigen Freiflächen soll der starken Belastung der

Luft entgegengewirkt, die Umweltqualität verbessert sowie zur Erhaltung und Verbesserung der Erholungsnutzung beigetragen werden (RP 7 2.3.1.5 Gebietskategorien, ökologisch-funktionelle Raumgliederung).

- Die für die Erholung und aus ökologischen Gründen bedeutsamen Freiflächen (…) sollen in Verbindung mit den entsprechenden Gebieten (…) erhalten und zu einem Grün- und Freiflächensystem ausgebaut werden. (RP 7 2.3.2.1 Sozioökonomische Raumgliederung, Großer Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, Entwicklung der äußeren Verdichtungszone im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen)

Bebauungspläne und Zulässigkeit von Bauvorhaben
Im Änderungsbereich befinden sich keine rechtsgültigen Bebauungspläne. Weiterhin besteht auch keine Veränderungssperre im Änderungsbereich.

Planungsrechtlich ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Änderungsbereich gegenwärtig nach § 34 BauGB (Innenbereich) sowie § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

Naturschutz/ Wasserschutz
Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete, FFH- oder SPA-Gebiete sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.
Im Änderungsbereich liegt das Biotop-Nr. 304 (ABSP, regional bedeutsamer Lebensraum).

Denkmalschutz und Bodendenkmäler
Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind voraussichtlich im nördlichen Teilbereich vorhanden, jedoch noch nicht konkret erfasst und sind gem. den einschlägigen Normen, Richtlinien und Vorgaben des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Lärmschutzzonen
Der nördliche Teil des Änderungsbereichs liegt innerhalb der Nacht-Schutzzone der Fluglärmschutzverordnung Nürnberg – (FluLärmV N) vom 9. September 2014. In dieser Zone dürfen nach § 5 FluLärmG (Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm) Wohnungen nicht errichtet werden.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

Infrastrukturelle Bedarfssituation
Im Ortsteil Buch besteht der neben dem planungsursächlichen Bedarf ein Bedarf für die Realisierung eines Ersatzstandortes (3-gruppiger Kindergarten) für zwei von Schließung betroffene Einrichtungen im Umfeld.
Für den Ortsteil Buch soll perspektivisch ein Grundschulneubau für die Entlastung und Versorgung des nördlichen Stadtgebietes vorgesehen werden.

Eigentumsverhältnisse
Der Großteil des Änderungsbereiches befindet sich im privaten Eigentum. Lediglich öffentliche Verkehrsflächen im Umgriff sind im öffentlichen Eigentum der Stadt Nürnberg.

Kommunalpolitische Gründe oder sonstige Stadtratsbeschlüsse

Mobilitätsbaukasten für Bauvorhaben in Nürnberg

Der Mobilitätsbaukasten listet Maßnahmen auf, die multimodales Verkehrsverhalten unterstützen. Ziel ist es, die Verkehrsmittelwahl und damit das zukünftige Verkehrsaufkommen sowohl der Bewohnerinnen und Bewohner als auch der Beschäftigten und Besuchenden eines Areals zu beeinflussen. Die Wahl des Verkehrsmittels variiert situationsbedingt, wenn entsprechende Bedingungen sowohl in Form von Angeboten als auch in Form von Restriktionen für die Nutzung verschiedener Verkehrsmittel gegeben sind. Zentrales Ziel des Mobilitätsbaukastens ist die Situation für ÖPNV-Nutzende, Fußgängerinnen und Fußgänger sowie für Radfahrende zu verbessern sowie konkret die Anzahl neu erzeugter Kfz-Fahrten zu reduzieren. Dabei sollen möglichst viele Fahrten auf den Umweltverbund verlagert werden und zu einem umwelt- und stadtgerechten Mobilitätsverhalten beitragen.
Der Verkehrsausschuss beschloss in der Sitzung vom 13.12.2018, dass bei der Entwicklung neuer Bauvorhaben das von der Verwaltung vorgelegte Mobilitätskonzept auch unter Abweichung von der Stellplatzsatzung zur Anwendung kommen soll. Dabei ist, wie im Mobilitätskonzept beschrieben, im Einzelfall zu prüfen, welche Maßnahmen im Rahmen der zugehörigen Städtebaulichen Verträge umgesetzt werden sollen.

Klima-Baukasten für die Nürnberger Bauleitplanung

Der Klima-Baukasten für die Nürnberger Bauleitplanung bündelt das Spektrum an Möglichkeiten, mit dem den Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung in der Flächennutzungs- und vor allem Bebauungsplanung Rechnung getragen werden kann.

Die Beschlussfassung zum Klima-Baukasten sieht eine individuelle, auf den einzelnen Bauleitplan maßgeschneiderte Verbindlichkeit von Klimazielen vor. Der Baukasten zeigt dabei Handlungsspielräume für Regelungen im Bebauungsplan sowie in ergänzenden vertraglichen Regelungen auf.

Der Stadtplanungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 22.07.2021 beschlossen, dass der Klima-Baukasten in der Bauleitplanung zur Anwendung kommen soll. Dabei ist im Einzelfall zu prüfen, welche Maßnahmen umgesetzt werden können und sollen.

Stadtratsbeschluss „Nürnberg grün und lebenswert“

Nach dem Beschluss des Stadtrates vom 14.06.2023 sollen im Rahmen der Bauleitpläne grundsätzlich Festsetzungen zur Eindämmung des Flächenfraßes und der weiteren Bodenversiegelung getroffen werden. Dabei sollen folgende Ziele insbesondere verfolgt werden:

- Reduzierung der Umwandlung von Grünflächen, landwirtschaftlichen Nutzflächen oder Wald
- Erhalt des Reichswaldes, des Knoblauchslandes, des Moorenbrunnfeldes und der landwirtschaftlichen Flächen im Nürnberger Süden
- Erhalt gesetzlich geschützter Biotope, sowie von Flächen, die im Stadtklimagutachten als für den Klimaschutz relevant (z.B. als Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete) erfasst wurden;
- Erhalt von innerstädtischen Freiflächen und Freiräumen.

I.4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

I.4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Für das Gebiet des ehemaligen Hefewerkes Buch und den westlich und östlich angrenzenden Flächen wurde ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt, welcher nun durch die Bauleitplanung umgesetzt werden soll. Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die alten Gebäude zu erhalten und einer neuen Nutzung zuzuführen. Aufgrund der Fluglärmschutzzone sollen neue gewerbliche Nutzung, aber auch soziale Einrichtungen angesiedelt werden. Im Süden, außerhalb der Fluglärmschutzzone, sind Wohnen, soziale Einrichtungen, vorgesehen.

In diesem neuen Bucher Quartier soll ein neues autoarmes Quartier mit Arbeit, Freizeit, Sozialem-sowie Wohnen geschaffen werden. Eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Konzeptes erfolgt im parallelen Bebauungsplan Nr. 4675 „Buch Süd“.

I.4.2. LANDSCHAFTSPLANUNG

Im Zentrum des städtebaulichen Rahmenplans für das Gebiet steht ein starkes und qualitätsvolles Freiraumnetzwerk. Dabei soll insbesondere die bestehende Grünstruktur im Gebiet (bisheriges „Wäldchen“ im Zentrum des Gebietes) erhalten und erweitert werden, so dass diese zentrale Grünfläche dann ca. 1,4 ha umfasst. Diese Fläche soll zur Versorgung der Einwohner mit Spiel- und Erholungsflächen dienen.

I.4.3. GEBOT DER VERMEIDUNG / VERMINDERUNG

Die Gebietsenwicklung findet weitgehend auf bereits als Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen bzw. teilweise bereits bebauten Flächen statt. Die äußeren Erschließungswege sind bereits vorhanden. Der vorhandene Waldbestand ist bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt und wird zukünftig als Grünfläche in die Änderung des Flächennutzungsplans übernommen.
Dem Vermeidungsgebot wurde durch die Standortwahl Rechnung getragen. Zur Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

I.4.4. EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG / AUSGLEICHSKONZEPTION

Die Eingriffsbewertung erfolgt im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 4675 „Buch Süd“.

I.4.5. ARTENSCHUTZ

Für den Änderungsbereich liegen zwei Unterlagen zum Artenschutz vor. Zum einen wurde der Waldbereich hinsichtlich artenschutzrechtlicher Fragestellungen begutachtet. Im Wald wurden artenschutzrelevante Bäume und Baumstrukturen ermittelt und erhaltenswerte Baumgruppen abgegrenzt. Zum anderen wurde für den gesamten Änderungsbereich eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Die Prüfung ergab, dass noch Erhebungsbedarf besteht. Die Erhebungen und die Durchführung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind im Jahr 2024 vorgesehen. Aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung resultierende Maßnahmen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

I.4.6. VERKEHRSKONZEPT

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen von Norden (Bucher Hauptstraße), Osten (Bucher Hauptstraße), Süden (Am Wegfeld) sowie Westen (Wehrenreuthweg). Dabei soll der ruhende Verkehr grundsätzlich am Gebietseingang in

Quartiersgaragen untergebracht werden, so dass in weiten Teilen ein autofreies Quartier erreicht werden kann.
Die ÖPNV Anbindung erfolgt über das bereits bestehende Verkehrsnetz, insbesondere mit der Straßenbahnhaltestelle „Am Wegfeld“ sowie den bestehenden Bushaltestellen.

I.4.7. KONZEPT ZUR VER- UND ENTSORGUNG

Die konkrete Entwässerungssituation im Gebiet ist aktuell noch nicht abschließend geklärt. Ein umfassendes Entwässerungskonzept auf Basis grundlegender Analysen und Begutachtungen wird im weiteren Verfahren erstellt und detailliert im Bebauungsplan dargelegt. Grundsätzlich soll die Abwasserentsorgung im Gebiet durch den Anschluss an das bestehende Kanalnetz vorgesehen werden. Teilbereiche des Änderungsbereiches waren bereits in der Vergangenheit entsprechend an das anliegende Netz angebunden.

I.4.8. WASSERHAUSHALT

Es sind keine Oberflächengewässer im Änderungsbereich vorhanden. Hochwasserrisiken bestehen nicht. Der Grundwasserflurabstand wird als gering vermutet. Genaue Angaben zu den Grundwasserverhältnissen können erst nach Vorliegen des hydrogeologischen Gutachtens getroffen werden. Es ist vorgesehen, das Quartier soweit als möglich nach dem Schwammstadtprinzip zu entwickeln. Wasser soll im Gebiet gehalten, gespeichert und genutzt werden. Hierzu soll ein Fachkonzept zur Bewirtschaftung von Regenwasser erstellt werden. Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

I.4.9. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

Die Klimafunktionskarte (Karte 6 des Stadtklimagutachten: Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 2014) weist für die bebauten Flächen im Änderungsbereich eine günstige bioklimatische Situation aus. Zu den Wohngebäuden südlich des Waldes liegt keine Einstufung vor. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Wald sind als Kaltluftproduktionsflächen als auch für den Kaltluftvolumenstrom von hoher Bedeutung. Für eine genauere Bewertung der klimatischen Situation und der möglichen Auswirkungen wird ein Klimagutachten beauftragt. Grundsätzlich vorgesehen sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels wie die konsequente Begrünung und Bepflanzung von Flächen, die Durchlüftung des Quartiers und eine Regenwasserbewirtschaftung auf öffentlichen und privaten Flächen. Auf Ebene des Bebauungsplans werden konkrete Festsetzungen entwickelt.

I.4.10. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE

Als öffentlicher Belang sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB die Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob eine Planung bestimmte Personengruppen in besonderer Weise betrifft (z.B. Männer, Frauen und Andere, ältere und jüngere Menschen, Menschen mit und ohne Behinderungen, Menschen mit und ohne Migrationshintergrund, Menschen mit unterschiedlicher beruflicher Stellung und Einkommen).

Im Änderungsbereich ist eine Nutzungsmischung insbesondere mit Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel sowie öffentlicher und sozialer Infrastruktur vorgesehen. Die Wohnnutzungen werden als geförderter und frei finanzierbarer Wohnungsbau geplant, um hierdurch die Belange aller Bevölkerungsschichten und Altersgruppen zu berücksichtigen.
Die Planung sieht eine hohe Wohn- und Freiraumqualität sowie ein bedürfnisgerechtes Angebot an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vor. Dabei steht eine gute Verknüpfung und Einbindung zur Umgebung und in die Freiräume sowie eine gute verkehrliche Anbindung für

motorisierten Individualverkehr (MIV) und öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ebenfalls im Fokus und sind Ausdruck der gleichstellungsorientierten Planung.

Weitere Faktoren, welche aufgrund ihres Detaillierungsgrades keine FNP-Relevanz haben (barrierefreie Lage der Baukörper, Zugänge und Stellplätze, Lage und Ausführung von Fahrradabstellplätzen, Ausleuchtung von Gebäude und Freianlagen, offene Wegebeziehungen zur Vermeidung von Angsträumen) fließen in die verbindliche Bauleitplanung bzw. die Ausführungsplanung ein.

I.5. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

Alternativenprüfung: Wohnen, Sicherung des nördlichen Gewerbestandortes, Bereitstellung von diversen Gemeinbedarfsflächen

Bei der Alternativenprüfung wurde der grundsätzliche Bedarf an neuen Wohn- und Gewerbeflächen untersucht sowie die grundsätzliche Eignung von mehreren Standorten hinsichtlich der Etablierung von Wohnen, Gewerbe und Gemeinbedarfseinrichtungen betrachtet.
Danach wurde eine qualitative Bewertung der Standorte vorgenommen sowie die Verfügbarkeit der Flächen überprüft.

Wohnen:
Die wohnberechtigte Bevölkerung Nürnbergs wuchs seit 2010 von 497.949 auf 551.498 (2023) Einwohner an. Für das Jahr 2025 wird ein weiterer Zuwachs auf 546.000 Einwohner prognostiziert. (Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung Nürnberg 2022-2035, Stand August 2022). Für 2035 gehen die Prognosen von einem zusätzlichen Anstieg auf 553.300 Einwohnern aus (ebd.). Diese rasante Bevölkerungsentwicklung und der damit verbundene zunehmende Flächenbedarf für den Wohnungsbau haben zu einer sehr angespannten Lage auf dem Immobilienmarkt geführt (Quelle: Wohnungsmarktbeobachtung 2021, Stand August 2022).
Bei der Schaffung von Wohnraum und der damit einhergehenden Verbesserung der Wohnraumsituation im Großraum Nürnberg werden vorrangig vorhandene Innenentwicklungspotentiale im Stadtgebiet genutzt. Neben der Inanspruchnahme von neuen Bauflächen wurden in den letzten fünf Jahren (2018-2022) durch Nachverdichtung und Umnutzung im Stadtgebiet ca. 1.042 Wohneinheiten geschaffen (Quelle: Bauflächenkataster - Substanzerweiterung Stand 10/2022, Stadtplanungsamt/Stadt Nürnberg). Die gesamte Wohnbautätigkeit reicht aber nicht aus, um der Wohnungsnachfrage zeitnah gerecht werden zu können.

Laut Wohnungsmarktbeobachtung 2021 liegt der Neubaubedarf bei jährlich 2.000 Wohnungen (Quelle: Wohnungsmarktbeobachtung 2021, Stand August 2022). Dieser Richtwert von 2.000 Wohnungen Neubaubedarf pro Jahr hat weiterhin Gültigkeit (Quelle: Ref.VII/SW).
In Summe sind dem Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg derzeit Potenziale für den Bau von rund 25.500 Wohnungen bekannt (Quelle: Stadtplanungsamt 2023), deren Umsetzung bis 2037 wahrscheinlich ist. Von diesen stehen wiederum ca. 13.300 WE kurzfristig im Zeitraum zwischen 2023-2027 zur Verfügung (ebd.). Für den darauffolgenden Zeitraum von 2028 bis 2032 ist mit einem bereits heute bekannten Potenzial für ca. 12.000 Wohneinheiten (ebd.) die Grundlage für eine Umsetzung dieses Ziels gegeben. Beim Abgleich des Wohnungsneubaubedarfs mit den Potenzialflächen hat sich gezeigt, dass bis 2037 weniger Wohnungsbaupotenziale vorhanden sind, als für die Deckung des Neubaubedarfs benötigt werden. Von den bis 2037 rechnerisch benötigten 30.000 Wohnungen fehlen somit realisierbare Potenziale für 4.500 weitere Wohnungen. Um den dauerhaft hohen Wohnbedarf zu decken, sind daher weitere Standorte für Wohnbauflächen notwendig.

Als potenzielle Standorte analog dem in Buch wurden dazu Flächen im gesamten Stadtgebiet untersucht, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen beziehungsweise als gemischte Bauflächen dargestellt sind und eine Mindestgröße von 3,5 ha aufweisen und für die kein Bebauungsplan besteht.

Mögliche Standortalternativen für Wohnbauflächen ohne BPLAN in Kraft	Brutto-fläche / ha	Planungsstand	weitere Untersu-chung
Buch Süd	17,2	BPLAN Nr. 4675 in Aufstellung	x
Wetzendorf, nördlich Parlerstraße	11	BPLAN Nr. 4641 in Aufstellung	
Tiefes Feld	15,2	BPLAN Nr. 4445b in Aufstellung	
Nördlich Muggenhofer Straße / AEG	10	BPLAN Nr. 4543 A in Aufstel-lung	
Worzeldorf	13,8		x
Wetzendorf, Schleswiger Straße	8,6	BPLAN Nr. 4641 in Aufstellung	
Moorenbrunnfeld	7,3		x
Kornburg West	6,3		x
Wetzendorf, Bielefelder Straße	6	BPLAN Nr. 4520 in Aufstellung	
Mühlhof, Krottenbacher Str.	4,9		x
Fischbach, Am Feuchter Brück-lein	4,3		x
Uffenheimer Straße / Großreuth b. Schweinau	3,5	BPLAN Nr. 4601 in Aufstellung	

Detailbetrachtung der Standorte, für die noch keine konkreten planungsrechtlichen Schritte vorgenommen wurden, im Vergleich zum Standort Buch-Süd
(21. Änderung des Flächennutzungsplans)

Standortmatrix

	Buch Süd	Worzeldorf	Altenfurt, Moo-renbrunnfeld	Fischbach, Am Feuchter Brück-lein	Mühlhof, Krot-tenbacher Straße	Kornburg West
						
Größe	17,2 ha	13,8 ha	7,3 ha	4,3 ha	4,9 ha	6,3 ha
Planungs-recht	FNP: Flächen für Landwirtschaft, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen / Schwerpunkt Freiflächennutzung /	FNP: Wohnbauflächen	FNP: Wohnbauflächen	FNP: Wohnbauflächen	FNP: Wohnbauflächen	FNP: Wohnbauflächen

	Garten- u. Landschaftsbau BPLAN Nr. 4675 in Aufstellung					
Nutzung	Reines Gewerbe im Norden, Mischnutzung im Süden und Nordosten sowie eine Gehölzfläche zwischen der gewerblichen Nutzung und der Mischnutzung im „Zentrum“, Landwirtschaft im Westen und Südosten	Landwirtschaft	Brache, Freifläche	Landwirtschaft	Landwirtschaft, Gärten	Landwirtschaft
Eigentum	Privat; Abwendungsvereinbarung mit der Stadt Nürnberg bzgl. Entwicklung	Privat, kleinteilige Eigentümerstruktur	Freistaat, Privat	Privat	Stadt Nürnberg (ca. 2 ha), Privat	Privat, kleinteilige Eigentümerstruktur
Biotope	Regional bedeutsamer Lebensraum, Artenschutzpunkte	Stadtbiotop, lokal bedeutsamer Lebensraum, geschützter Landschaftsbestandteil	Landesweit bedeutender Lebensraum, an LSG angrenzend, Teilfläche nach §30 BNatSchG geschützt	Stadtbiotop Einzelbaum	Stadtbiotop, lokal bedeutsamer Lebensraum, angrenzend LSG	Stadtbiotop, lokal bedeutsamer Lebensraum, Teilflächen nach §30 BNatSchG geschützt
Artenschutz	Muss noch erhoben werden	Keine Daten vorhanden	Faunistisch hochwertiger Bereich	Keine Daten vorhanden	Keine Daten vorhanden	Keine Daten vorhanden
Lärm	Straßenlärm entlang Am Wegfeld und Erlanger Straße, sowie Fluglärm	Verkehrslärm, Lärmschutz in Teilbereichen erforderlich			-	Verkehrslärm, Lärmschutz in Teilbereichen erforderlich
Anbindung ÖPNV	Anbindung Buslinie 31, 33, 99; Nähe zu Straßenbahn Line 4, 10; Nähe zu zukünftiger Stadtumlandbahn	Busanbindung zur U-Bahn, Stadtbahn geplant	Busanbindung zur U- und S-Bahn	Busanbindung zur U- und S-Bahn	Busanbindung zur U- und S-Bahn	Busanbindung zur U-Bahn, Stadtbahn geplant
Innenentwicklung	Teilweise	Nein	Nein	Ja	Nein	Nein
Sonstiges	Langfristig: Entwicklung i.V.m. StUB Trasse		BPLAN Nr. 4239 eingestellt	Eigentümer nicht entwicklungsbereit, Fläche nicht verfügbar	BPLAN Nr. 4328 eingestellt	

				BPLAN Nr. 4434 eingestellt		
Beurteilung	Kritisch: FNP-Änderung erforderlich, Betroffenheit Landwirtschaft und ggf. Artenschutz Positiv: Revitalisierung der brachgefallenen gewerblichen Nutzung; Nähe zu schienengebundenem ÖPNV	Kritisch: Ungünstige Eigentümerstruktur, schlechte ÖPNV-Anbindung	Kritisch: Negative Umweltauswirkungen, soll aufgrund ökologischer Wertigkeit nicht bebaut werden, Flächengröße	Kritisch: Flächenverfügbarkeit, Flächengröße	Kritisch: Schlechte ÖPNV-Anbindung, schlechte Erreichbarkeit von Nahversorgung und sozialer Infrastruktur, Flächengröße	Kritisch: Schlechte ÖPNV-Anbindung, schlechte Erreichbarkeit von Nahversorgung, ungünstige Eigentümerstruktur, Beeinträchtigung hochwertiger Landschaftsteile, Flächengröße

Die Stadt Nürnberg macht es sich zur Aufgabe, Landschaft, Erholungsraum und Landwirtschaft im Knoblauchsland langfristig zu sichern. Zur Umsetzung dieser Aufgabe und zur Koordination der verschiedenen Flächenansprüche hat die Stadt Nürnberg Leitlinien der räumlichen Entwicklung für das Knoblauchsland beschlossen, die als Grundlage für die rechtsverbindliche Bauleitplanung, aber auch für weitere Handlungsstrategien und Maßnahmen der Stadt dienen. Ein Teilziel dieser Leitlinien ist Siedlungsflächen nur an integrierten Standorten auszuweisen, sofern dies auch mit den landwirtschaftlichen Belangen vereinbar ist. Teile des Standortes Buch Süd sind in diesen Leitlinien als Flächenpotenziale für das Ziel gemischte Nutzung dargestellt.

Gewerbe:
Bereits im Masterplan Gewerbeflächen von 2020 wurde der Bereich in Buch Süd als Potenzialfläche „Standort mit hohem Anteil an klassischem Gewerbe und Einzelhandel“ identifiziert.
Durch die Sicherung des bestehenden Gewerbestandortes im Norden des Areals werden in der Umgebung ansässigen Unternehmen Erweiterungsoptionen geboten sowie Möglichkeiten für Neuansiedlungen geschaffen. Der gewerbliche Bereich kann zudem der Nahversorgung der Umgebung dienen.
Die Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen wird dabei möglichst niedrig gehalten und entspricht daher dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und erfüllt den Grundsatz zur Wiedernutzbarmachung von Flächen (§ 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)).

Fazit:
Ziel der Stadt Nürnberg ist es Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere mit Zugang zu schienengebundenem öffentlichem Personennahverkehr, zu konzentrieren (s. LEP 2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen). Am Standort Buch Süd ist dies aufgrund der Nähe zur Straßenbahnhaltestelle „Am Wegfeld“ und perspektivisch zur Stadtumlandbahn am besten gegeben.

Daneben sollen neue Siedlungsgebiete möglichst an bestehende Siedlungseinheiten (s. LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot) angebunden werden und mit Zugängen zu Nahversorgung und sozialer Infrastruktur ausgestattet sein. Die Entwicklungsbereiche innerhalb des 21. FNP-Änderungsbereiches werden von vorhandener Gewerbe- und Wohnbebauung gesäumt. Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe beschränkt sich somit auf städtebaulich sinnvolle Arrondierungen bestehender Ortslagen und stellt in Teilbereichen eine Wiedernutzbarmachung von brachliegenden, versiegelten Flächen dar. Zum

Teil stehen die Planungen auch im Zusammenhang mit Planungen zur Lösung bestehender Verkehrsprobleme.

Eine Versorgung mit zusätzlicher, dringend benötigter sozialer Infrastruktur kann hier ebenso abbildet werden.

Es sind keine anderen Potenzialstandorte in dieser Größenordnung und mit diesen Voraussetzungen im Stadtgebiet vorhanden. Somit sind die Anforderungen unter Berücksichtigung der oben genannten Alternativen am besten am Standort Buch Süd erfüllt. Ein Verzicht auf Entwicklung, d.h. die Beibehaltung des bestehenden Zustands würde insbesondere vor dem Hintergrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum bedeuten, dass das vorhandene Flächenpotenzial ungenutzt bliebe und ggf. an anderer, weniger geeigneter Stelle für kleinteiligen Ersatz gesorgt werden müsste.

I.6. INHALT DER ÄNDERUNG

I.6.1. DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG

Im wirksamen FNP der Stadt Nürnberg ist der betreffende Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche, landwirtschaftliche Fläche, Sonderbaufläche mit Schwerpunkt Freiflächennutzung (Garten- und Landschaftsbau) und überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Überlagernd sind die Lärmschutzbereiche nach Regionalplan B XII sowie die Schutzzonen nach Fluglärmgesetz dargestellt sowie eine übergeordnete Freiraumverbindung am westlichen Ortsrand entlang des Wehrenreuthwegs.
Die Darstellung der Fluglärmschutzzonen im wirksamen FNP ist rechtlich überholt.

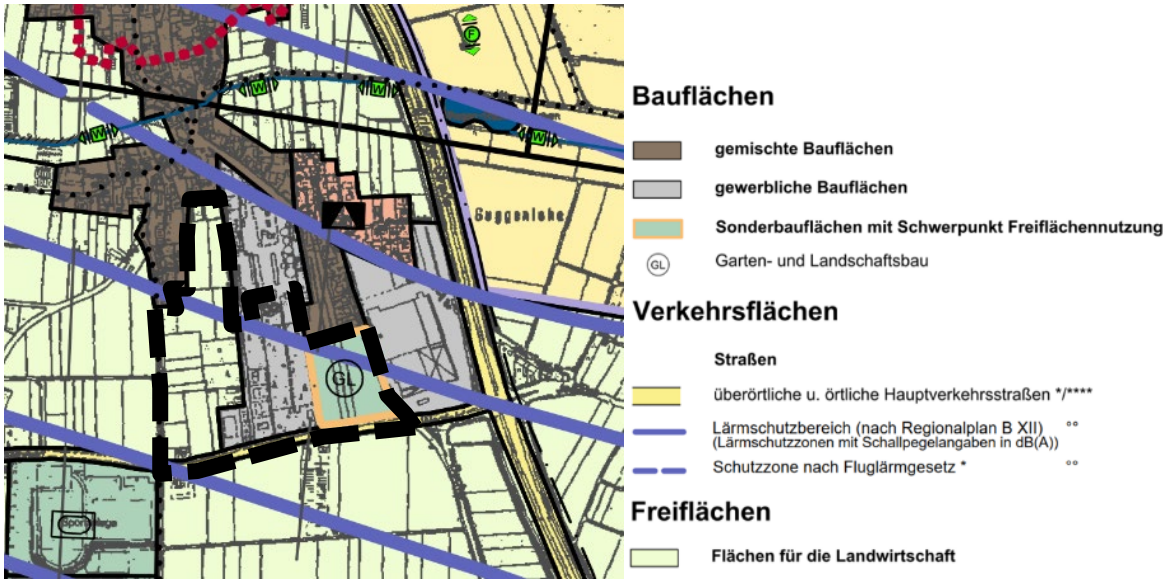


Abbildung 2: wirksamer FNP, Ausschnitt Änderungsbereich mit Umgebung; ohne Maßstab
Quelle: Kartengrundlage: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand 2001 Landschaftsplan: Stadt Nürnberg, Umweltamt

I.6.2. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN

Geplant ist die Darstellung von gewerblicher Baufläche sowie Gemeinbedarfsfläche zur Realisierung einer Grundschule im Norden. Im südlichen Teil sollen gemischte Baufläche, aus welcher gemischt genutzte Gebiete gem. § 6 ff BauNVO entwickelt werden können, sowie eine

Grünfläche mit Zweckbestimmung öffentliche Park- und Grünanlage dargestellt werden. Entlang des westlichen Ortsrands am Wehrenreuthweg wird eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Genaue planungsrechtliche Festsetzungen des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 4675 sind aktuell noch nicht erarbeitet. Sobald die Nutzungen und entsprechenden Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hinreichend konkretisiert sind, erfolgt eine Rückkopplung mit der hiesigen Änderung des FNP. Hier können dann im weiteren Verfahren auch Anpassungen in den geplanten Darstellungen erforderlich werden.

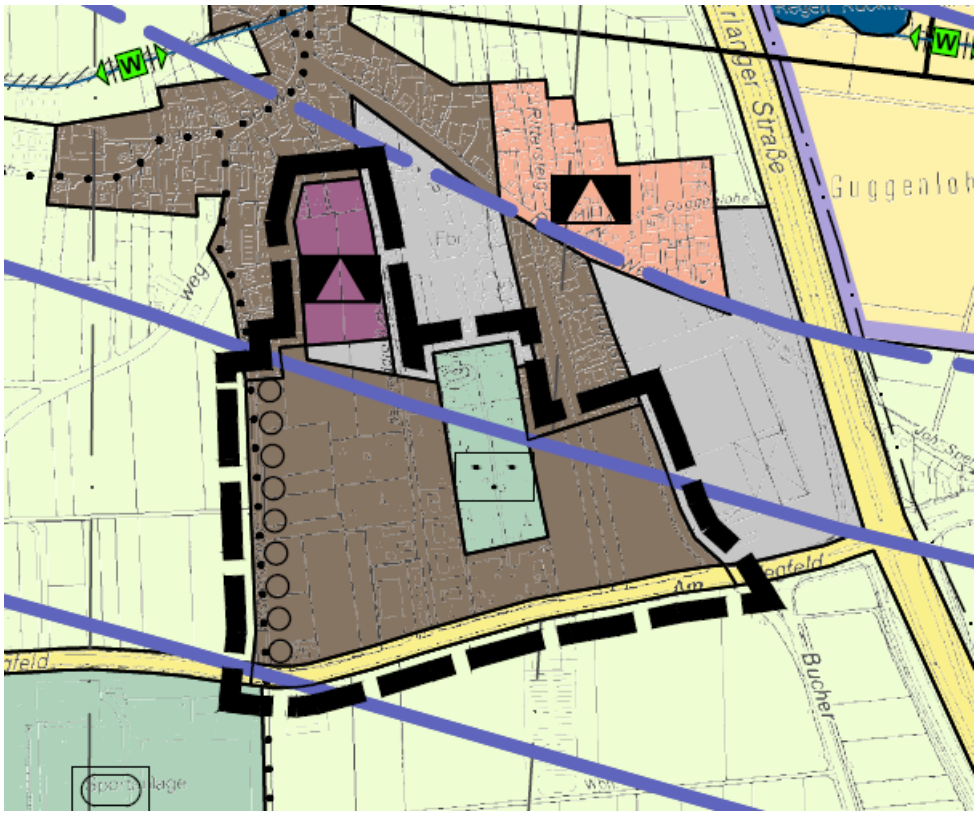


Abbildung 3: 21. Änderung FNP im Bereich Buch Süd, Ausschnitt Änderungsbereich mit Umgebung; ohne Maßstab,
Quelle: Kartengrundlage: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand 2001 Landschaftsplan: Stadt Nürnberg, Umweltamt

I.6.3. FLÄCHENBILANZ

Die Größe des gesamten Änderungsbereiches beträgt ca. 10,78 ha (100%).

Art der Darstellung	**Bisherige FNP-Darstellung**		**Künftige FNP-Darstellung**		**Änderung**
	ca. ha	Anteil	ca. ha	Anteil	ca. ha
Gemischte Baufläche	0,01	0,1 %	7,23	67,1 %	+ 7,22
Gewerbliche Baufläche	3,11	28,9 %	0,18	1,7 %	- 2,93
Flächen für Gemeinbedarf/ Schule oder andere Bildungseinrichtung	0	0 %	1,06	9,8 %	+ 1,06
Grünflächen	1,89	17,5 %	1,40	13,0 %	+ 1,40
Verkehrsflächen/ überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen	0,91	8,4 %	0,91	8,4 %	+ 0,91
Flächen für die Landwirtschaft	4,86	45,1 %	0	0 %	- 4,86
Summe	10,78 ha	100 %	10,78 ha	100 %	0 ha

II. UMWELTBERICHT

II.1. EINLEITUNG

Die 21. FNP-Änderung für den Bereich Buch Süd wurde am 24.05.2017 mit Beschluss des Stadtrates eingeleitet. Im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des FNP ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen[1]. Der vorliegende 1. Entwurf des Umweltberichtes wurde im Auftrag des Vorhabenträgers vom Büro WGF Landschaft GmbH (Nürnberg) erstellt und wird vom Umweltamt der Stadt Nürnberg (UwA) fachlich geprüft.

Zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans liegt seitens des Stadtplanungsamtes (Stpl) der Stadt Nürnberg ein Vorentwurf vom 06.06.2024 vor. Der Änderungsbereich wird im Osten durch die Bucher Hauptstraße, im Süden durch die Straße Am Wegfeld und im Westen durch den Wehrenreuthweg begrenzt. Im Norden bildet die bestehende Bebauung des Ortsteils Buch entlang des Wehrenreuthwegs, des Seewegs und der Bucher Hauptstraße die Grenze des Änderungsbereichs. Dieser hat eine Gesamtfläche von ca. 10,78 ha. Der Umgriff des Änderungsbereichs wurde im Vergleich zum Planungsstand bei Einleitung des, Änderungsverfahrens im Jahr 2017 im Norden, Osten und Süden reduziert.

II.1.1. ZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES/ DARSTELLUNGEN

Ziel der Planung im Änderungsbereich ist die Entwicklung eines lebendigen, autoarmen Quartiers unter Einbezug des nördlich des Änderungsbereichs gelegenen früheren Backhefewerks Bast, der vorhandenen Waldfläche sowie unter Berücksichtigung der Fluglärmschutzzone des Flughafens Nürnberg. Im Norden soll ein neuer Schulstandort entstehen sowie gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden. Im südlichen Änderungsbereich wird außerhalb der Fluglärmschutzzone eine Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen angestrebt. In diesem Bereich soll die vorhandene Waldfläche zusammen mit den nördlich angrenzenden Freiflächen als öffentliche bzw. öffentlich nutzbare Grünfläche entwickelt werden.

Die FNP-Änderung enthält zur Sicherstellung dieser Zielsetzungen entsprechende Darstellungen. Der Vorentwurf zur 21. Änderung des FNP im Bereich Buch Süd sieht vorwiegend gemischte Bauflächen vor (s. a. Kap. I.6.2). Im Norden ist eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule oder andere Bildungseinrichtungen sowie gewerbliche Bauflächen dargestellt, im Zentrum des Änderungsbereichs eine Grünfläche mit Zweckbestimmung öffentliche Park- und Grünanlage. Im Süden ändert sich die Darstellung der überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraße nicht, im Westen des Gebietes ist weiterhin die übergeordnete Freiraumverbindung dargestellt und um eine Ortsrandgestaltung ergänzt.

Eine detailliertere Beschreibung der Planungsziele und Festsetzungen findet sich in der Begründung.

II.1.2. PLANGRUNDLAGEN

- Grundsatz des Bay. LPlG bzgl. der erstmaligen planerischen Inanspruchnahme von Freiflächen
- **Regionalplan Region Nürnberg RP 7** (Auszug)
  Im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum (…) soll sich die weitere städtisch-industrielle Entwicklung verstärkt an der Belastbarkeit des Naturhaushalts orientieren. Durch ein System von Grün- und sonstigen Freiflächen soll der starken Belastung der Luft entgegengewirkt, die Umweltqualität verbessert sowie zur Erhaltung und Verbesserung der

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

Erholungsnutzung beigetragen werden (RP 7 2.3.1.5 Gebietskategorien, ökologisch-funktionelle Raumgliederung).
Die für die Erholung und aus ökologischen Gründen bedeutsamen Freiflächen (…) sollen in Verbindung mit den entsprechenden Gebieten (…) erhalten und zu einem Grün- und Freiflächensystem ausgebaut werden. (RP 7 2.3.2.1 Sozioökonomische Raumgliederung, Großer Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, Entwicklung der äußeren Verdichtungszone im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen)**Beschluss des Naturschutzbeirates** der Stadt Nürnberg vom 26. September 2023
Der Beirat begrüßt die Konversion einer Industriebrache, die eine verdichtete, freiflächenschonende Entwicklung von Wohnbebauung auf bereits versiegelten Flächen vorsieht. Kritisch gesehen wird die Inanspruchnahme großer landwirtschaftlicher Flächen. Die natur- und artenschutzrechtliche Kompensation soll vor Ort oder in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort umgesetzt werden. Die Planung sieht vor, das bestehende Waldstück zu erhalten. Dies wird begrüßt. Um es der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, muss es in einen Park umgewandelt werden, wodurch sich die ökologische Qualität verschlechtern wird. Die künftige Nutzung soll extensive, naturnahe Teilbereiche enthalten. Bezüglich der neuen Flächenversiegelung und -umnutzung wird auf den Beschluss des Stadtrates „Nürnberg grün und lebenswert“ vom 15.06.2023 verwiesen. Dieser besagt, dass im Rahmen der Bauleitpläne die Umwandlung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen zu reduzieren und das Knoblauchsland zu erhalten ist.

- Die Flächen des Änderungsbereichs sind im wirksamen **Flächennutzungsplan** mit integriertem Landschaftsplan (FNP) im Westen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, im zentralen Bereich als gewerbliche Bauflächen, und im Nordosten als gemischte Bauflächen. Sonderbauflächen mit Schwerpunkt Freiflächennutzung, Zweckbestimmung Garten- und Landschaftsbau sind im Südosten dargestellt. Entlang des Wehrenreuthwegs im Westen wird eine übergeordnete Freiraumverbindung dargestellt. Zielaussagen des Landschaftsplans sind nicht dargestellt.
- Ergänzend zu den Ausführungen in Kap. II.1.1 ist auf die Lärmschutzbereiche nach Regionalplan (RP) hinzuweisen als auch Lärmschutzzonen nach Fluglärmgesetz (FluLärmG). Die Lärmschutzbereiche nach RP sind zwischenzeitlich aufgehoben, die Schutzzonen nach FluLärmG wurden erheblich geändert und weichen von der Darstellung im wirksamen FNP ab. Darüber hinaus kreuzt auf Höhe des ehemaligen Hefewerks in Süd-Nord-Richtung die Signatur für eine Richtfunkstrecke.
- Im Änderungsbereich gibt es bisher keinen rechtswirksamen **Bebauungsplan**.
- Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Wasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.
- Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG kommen im Änderungsbereich nicht vor.
- Natura 2000-Gebiete (FFH- und/oder SPA-Gebiete[2]) sind im Änderungsbereich und dessen Wirkraum nicht vorhanden.
- Das Gebiet ist Teil des BayernNetzNatur-Projekts SandAchse Franken.

[2] die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH = Fauna-Flora-Habitat / SPA = Special Protected Areas)

- Im Süden des Änderungsbereichs befindet sich ein geschlossener Gehölzbestand, der als Wald i.S. des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) eingestuft ist und im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996) als regional bedeutsamer Lebensraum mit der Biotop-Nr. 304 aufgeführt ist. Nähere Informationen aus dem ABSP liegen nicht vor.

II.2. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) SOWIE BEWERTUNG DER UMWELT-AUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Inwieweit bei der 21. Änderung des FNP die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB als auch die umweltrelevanten Ziele aus Fachgesetzen und -plänen (vgl. Anhang) berücksichtigt wurden, wird nachfolgend beschrieben. Die Bestandsbewertung berücksichtigt die Situation vor Ort und die Darstellung des seit 2006 wirksamen FNPs. Maßgeblich für die Bewertung sind die Umweltauswirkungen der geplanten Darstellung im Vergleich zur bisherigen Darstellung im wirksamen FNP. Konkrete Eingriffe in Natur und Umwelt wie sie mit der Umsetzung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes verbunden sind, fließen nicht in die Bewertung ein. Es wird darauf hingewiesen, dass eine etwaige Nichterheblichkeit der FNP-Änderung nicht gleichbedeutend ist mit der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen, welche die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 4675 in diesem Bereich nach sich zieht. Die schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Gesamtauswirkungen auf die Umweltbelange, die durch die Realisierung der Planung auf Grundlage des B-Plans Nr. 4675 Buch Süd entstehen, erfolgt in der Umweltprüfung zum B-Plan Nr. 4675, dessen Umgriff im Wesentlichen dem Änderungsbereich entspricht. Soweit möglich erfolgt auch eine Prognose der erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase.

II.2.1. FLÄCHE[3]

II.2.1.1. Ausgangssituation

Der ca. 10,78 ha große Änderungsbereich befindet sich im Norden des Stadtgebietes und liegt im Süden des Ortsteiles Buch in der Gemarkung Buch. Er wird im Süden durch die Straße Am Wegfeld und im Westen durch den Wehrenreuthweg begrenzt. Im Norden bildet die bestehende Bebauung des Ortsteils Buch entlang des Wehrenreuthwegs, des Seewegs und der Bucher Hauptstraße die Grenze des Änderungsbereichs. Im Norden grenzt das Fabrikgelände des ehemaligen Hefewerks Beim Bast an den Änderungsbereich an.

Der Änderungsbereich ist weitgehend unversiegelt und unbebaut. Im Osten und Westen des Änderungsbereichs liegen jeweils landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzte Flächen. Im Zentrum befindet sich eine Waldfläche und Freiflächen, die Teil des Geländes des ehemaligen Hefewerks sind. Zudem liegen in dem zentralen Bereich Kleingärten und eine Wohnsiedlung.

Bewertung der Bedeutung für den Änderungsbereich: hoch

II.2.1.2. Auswirkungen / Prognose

Der Änderungsbereich wird in Zusammenhang mit der Revitalisierung des nördlich gelegenen Hefewerks großflächig baulich entwickelt und gewerbliche Nutzungen, soziale Einrichtungen sowie Wohnbebauung geschaffen. Die überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen und Osten werden dadurch vollständig einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, ebenso werden die Kleingärten überbaut. Der vorhandene Waldfläche wird zusammen mit den

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

nördlich davon gelegenen Freiflächen des Hefewerks zu einer öffentlich nutzbaren Grünfläche entwickelt. Dafür wird der Wald forstrechtlich „gerodet“, das heißt, es wird ein förmlicher Rodungsantrag an das zuständige Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) gestellt und eine Ersatzaufforstung vorgenommen. Die forstrechtliche Waldflächenbilanz ändert sich somit nicht.

Bewertung: Aufgrund der Inanspruchnahme von bisher unbebauten und überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen erhebliche nachteilige Auswirkungen.

II.2.2. BODEN

II.2.2.1. Ausgangssituation

Gemäß der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegt im Änderungsbereich Sandstein mit Ton- bzw. Schluffstein sowie Tonmergelsteinbänken vor (Coburger Sandstein). Die Flächen des Änderungsbereichs sind weitgehend unversiegelt. Kleinflächig sind in den Freiflächen und dem Wald des Hefewerks Bodenveränderungen in Form von Unterbauungen (Bunker, Zisterne) vorhanden.

Die natürliche Ertragsfähigkeit der Landwirtschaftsflächen ist gemäß der ökologischen Bodenfunktionskarte im Westen des Änderungsbereichs gering, im östlichen Teilbereich mittel bis hoch.

Laut Abwendungsvereinbarung sind in der Altlastendatenbank der Stadt Nürnberg mehrere Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Hefewerks vermerkt, welche folglich innerhalb des Änderungsbereichs liegen können.

Für den Änderungsbereich liegt noch kein Bodengutachten vor. Die Beschreibung der Ausgangsituation wird nach Vorlage des Gutachtens detailliert.

Bewertung der Bedeutung für den Änderungsbereich: hoch

II.2.2.2. Auswirkungen / Prognose

Mit Ausnahme der Waldfläche werden voraussichtlich alle Flächen im Änderungsbereich in ihrem Bodenaufbau verändert. Mit der Inanspruchnahme und Neuversiegelung von bisher unversiegelten Böden gehen neben Bodenfunktionen auch Funktionen des Wasserhaushaltes und Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen verloren.

Die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut wird nach Vorlage des Gutachtens im weiteren Planungsverfahren detailliert.

Bewertung: Aufgrund der Neuversiegelung im Änderungsbereich sind erheblich nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten.

II.2.3. WASSER

II.2.3.1. Ausgangssituation

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden, ebenso wenig sind dort Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete ausgewiesen. Im Norden, in ca. 200 m Entfernung zum Änderungsbereich verläuft der Bucher Landgraben. Bei extremem Hochwasser rückt dieses bis ca. 150 m an den Änderungsbereich heran.

Kenntnisse über die Grundwasserverhältnisse und Versickerungseigenschaften im Änderungsbereich liegen noch nicht vor. Die Beschreibung der Ausgangsituation wird nach Vorlage des hydrogeologischen Gutachtens detailliert.

Der Änderungsbereich liegt im Verbandsgebiet des Wasserverbandes.

Bewertung der Bedeutung für den Änderungsbereich: gering

II.2.3.2. Auswirkungen / Prognose

Das Vorhaben hat weder Auswirkungen auf Oberflächengewässer noch auf Hochwasser. Die Überbauung bisher unversiegelter Flächen stellt grundsätzlich einen Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt dar. Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf das Schutzgut werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

Die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut wird nach Vorlage des Gutachtens im weiteren Planungsverfahren detailliert.

Bewertung: Eine abschließende Bewertung der Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Wasser ist derzeit noch **nicht möglich**.

II.2.4. PFLANZEN, TIERE, BIOLOGISCHE VIELFALT

II.2.4.1. Ausgangssituation / Bestand

Die offenen Flächen im Westen und Osten des Änderungsbereichs werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Zentrum des Gebietes bestehen Offenflächen mit vielfältigen Vegetationsstrukturen, darunter Dauerkleingärten, eine Waldfläche mit hohem Laubbaumanteil, ruderalisierende Flächen und eine Streuobstwiese. Besonders wertgebend ist die vorhandene Waldfläche. Biotope, die geschützt nach § 30 BnatSchG sind, kommen im Änderungsbereich nicht vor.

Die im Änderungsbereich vorhandenen Strukturen bieten Lebensraumpotenzial für verschiedene Tierarten. Darunter höhlenbewohnende Vogelarten und solche der (halb-)offenen Landschaft, Fledermäuse oder Zauneidechse. Erste faunistische Erhebungen durch das Büro für ökologische Studien (bfös) erfolgten bereits im November 2022 und Januar 2023 in der Waldfläche. Für weitere Untersuchungen in den Bereichen, die überplant werden, wurde bfös beauftragt.

Bewertung der Bedeutung für den Änderungsbereich: mittel

II.2.4.2. Auswirkungen / Prognose

Durch die geplante Änderung der FNP-Darstellung wird eine bauliche Entwicklung vorwiegend auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ermöglicht. In den neu entstehenden Bauflächen werden neben der Bebauung auch neue öffentlichen bzw. öffentlich nutzbare Freiflächen entstehen. Der Wald als besonders wertgebende Struktur bleibt erhalten und wird in eine öffentlich nutzbare Grünfläche entwickelt.

Mit der geplanten Entwicklung gehen Lebensräume für Tiere verloren oder werden beeinträchtigt. Gleichzeitig werden neue Lebensräume geschaffen und der bestehende Wald als Grünfläche langfristig gesichert.

Für das Schutzgut Pflanzen ist mit keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen, da der wertgebende Wald erhalten werden kann. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Biologische Vielfalt werden im weiteren Verfahren untersucht.

Bewertung: Eine abschließende Bewertung der Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt ist derzeit noch **nicht möglich**.

II.2.5. LANDSCHAFT

II.2.5.1. Ausgangssituation

Der Änderungsbereich liegt im Süden des Nürnberger Stadtteils Buch, welcher einen dörflichen Charakter aufweist. Dieser Charakter wird durch das Ensemble des ehemaligen Hefewerks sowie durch einen Großmarkt aufgebrochen, welche unmittelbar im Norden und Osten an den Änderungsbereich grenzen. Im Änderungsbereich prägt insbesondre die Waldfläche

im Süden das Landschaftsbild. Die landwirtschaftlichen Flächen im Osten und Westen sind für den dörflichen Charakter markant.

Bewertung der Bedeutung für den Änderungsbereich: mittel

II.2.5.2. Auswirkungen / Prognose

Im Rahmen der Neuentwicklung entsteht ein Quartier, das den Süden Buchs stark verändern wird. Die landschaftsbildprägende Waldfläche wird als öffentliche Grünfläche in der FNP-Änderung dargestellt und erhalten. Die Entwicklungen auf den Bauflächen im Änderungsbereich werden das bisher durch die Landwirtschaft Orts- und Landschaftsbild stark beeinflussen.

Bewertung: Insgesamt sind mit der Planung nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

II.2.6. MENSCHLICHE GESUNDHEIT

II.2.6.1. Erholung

II.2.6.1.a. Ausgangssituation

Flächen bzw. Strukturen, die der Erholung und Regeneration der Bevölkerung dienen, fehlten im Änderungsbereich bis 2023 weitgehend. Die Ackerflächen werden landwirtschaftlich genutzt, im Süden gibt es Dauerkleingärten, die nicht für die Allgemeinheit zugänglich sind, und allein der Georg-Sippel-Weg wird als Fuß-/Radweg zur Durchquerung des Änderungsbereichs in Nord-Süd-Richtung genutzt. Das Gelände des Hefewerks war einschließlich der Grünflächen und der Waldfläche, welche im Änderungsbereich liegen, für die Öffentlichkeit unzugänglich. 2023 wurden vom Vorhabenträger erste Maßnahmen zur Umnutzung des Hefewerks vorgenommen und die Waldfläche sowie das Werksgelände zumindest temporär der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Bewertung der Bedeutung für den Änderungsbereich: gering

II.2.6.1.b. Auswirkung / Prognose

Durch die bauliche Entwicklung entstehen in den Bauflächen öffentlich nutzbare Freiflächen. Mit der Umnutzung des ehemaligen Hefewerks werden vorher unzugängliche Flächen für die Bevölkerung geöffnet, wozu der Wald sowie die Grünflächen nördlich davon gehören. Der Waldbereich soll als Grünfläche mit Erholungsfunktion entwickelt werden.

Bewertung: Mit Umsetzung der Planung ist eine Verbesserung der Erholungsfunktion zu erwarten.

II.2.6.2. Lärm

II.2.6.2.a. Ausgangssituation

Wesentliche Lärmimmissionen, die auf den Änderungsbereich einwirken, gehen von dem nahegelegenen Flughafen Nürnberg aus. Der nördliche Teil das Gebiet liegt innerhalb der Nacht-Schutzzone. Zudem wirkt Verkehrslärm von den umliegenden Straßen (Bucher Hauptstraße, Am Wegfeld) und der Bundesstraße 4 (Erlanger Straße) auf den Änderungsbereich Buch Süd ein.

Weitere potenzielle Lärmbelastungen für den Änderungsbereich ergeben sich aus angrenzenden Gewerbebetrieben wie dem Großmarkt im Südosten sowie aus dem südwestlich des Änderungsbereichs gelegenen Sportgeländes des TSV Buch.

Für den Änderungsbereich liegt noch kein Schallschutzgutachten vor. Die Beschreibung der Ausgangsituation wird nach Vorlage des Gutachtens detailliert.

II.2.6.2.b. Auswirkung / Prognose

Detaillierte Aussagen bzgl. der künftigen Lärmbelastung sowie notwendiger Schallschutzmaßnahmen können erst nach Vorliegen des Gutachtens getroffen werden.

II.2.6.3. Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Störfallvorsorge i.S.d. § 50 Satz 1 BImSchG:

Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb des Achtungsabstandes (KAS-18[4]) bzw. des angemessenen Sicherheitsabstandes (§ 3 Abs. 5c BImSchG) von Störfallbetrieben (Betriebsbereiche gem. § 3 Abs. 5a BImSchG). Durch die Planungen sind Belange der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen:

Die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach B-Plan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten, zu betrachten und zu bewerten sind, findet gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB explizit auf Ebene der Bebauungsplanung statt. Somit ist dies auf FNP-Ebene, auch hinsichtlich einer geplanten FNP-Änderung, an dieser Stelle nicht erforderlich.

II.2.7. LUFT

II.2.7.1. Ausgangssituation

Die zum Änderungsbereich Buch Süd nächst gelegene Luftmessstation befindet sich am Flughafen Nürnberg. Diese liegt etwa 1 km nordöstlich des Gebiets. Aus den Daten der Messstation geht hervor, dass für den Änderungsbereich grundsätzlich nicht mit erheblichen Feinstaubbelastungen (PM_{10} und $PM_{2,5}$) zu rechnen ist. Die Monatsmittel der Feinstaubbelastung liegen gemäß Daten zur Nürnberger Umwelt der Stadtentwässerung und Umweltanalytik (SUN) stets deutlich unter dem Jahresgrenzwert der 39. BImSchV. Die Anzahl der zulässigen Überschreitungstage des Tagesgrenzwertes liegen unter dem Grenzwert. Der Monatsmittelwert für Stickstoffdioxid liegt an der Messstation ebenfalls konstant unter dem Jahresgrenzwert der 39. BImSchV.
Für den Änderungsbereich ist folglich nicht mit einer Überschreitung dieser Grenzwerte zu rechnen. Innerhalb des Gebietes sind keine Nutzungen vorhanden, durch welche Emissionen mit wesentlicher Auswirkung auf die Luftreinhaltung verbunden sind.

II.2.7.2. Auswirkungen / Prognose

Die geplante Änderung der FNP-Darstellung in gemischte Baufläche führt voraussichtlich zu einer Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs, wodurch mit einer Erhöhung lokaler verkehrsbürtiger Emissionen (Stickoxide, Feinstaub, Benzol, CO2) zu rechnen ist. Von einer Überschreitung der Grenzwerte nach 39. BImSchV ist dadurch aber nicht auszugehen. Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand sind **keine erheblichen Auswirkungen** auf die Luftqualität zu prognostizieren.

II.2.8. KLIMA

II.2.8.1. Ausgangssituation

Die Klimafunktionskarte (Karte 6 des Stadtklimagutachten: Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 2014) weist für die bebauten Flächen im Änderungsbereich eine günstige bioklimatische Situation aus, ebenso für das nördlich gelegene Fabrikgelände des Hefewerks. Der Ortsteil Buch weist eine sehr günstige bioklimatische Situation auf. Die landwirtschaftlich genutzten Offenflächen

[4] Kommission für Anlagensicherheit (KAS): Leitfaden: Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG. 2. überarbeitete Fassung (Nov. 2010) mit Ergänzungen

und die Waldfläche im Änderungsbereich sind als Ausgleichsräume mit einer hohen Bedeutung als Kaltluftproduktionsflächen und für den Kaltluftvolumenstrom einzustufen. Die Hauptströmungsrichtung der Flurwinde ist vorwiegend von Nordosten nach Südwesten ausgerichtet.

Für den Änderungsbereich wird ein Klimagutachten erarbeitet. Die Beschreibung der Ausgangsituation wird nach Vorlage des Gutachtens detailliert.

Bewertung der Bedeutung für den Änderungsbereich: hoch

II.2.8.2. Auswirkungen / Prognose

Die Planung sieht eine städtebauliche Entwicklung in Zusammenspiel mit der Revitalisierung des nördlich gelegenen ehemaligen Hefewerks vor. Diese erfolgt überwiegend auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese Offenflächen werden versiegelt, wodurch mit einem Verlust der Funktion als klimatischer Ausgleichsraum zu rechnen ist. Dieser Funktionsverlust wird durch geeignete Maßnahmen, welche auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden, reduziert. Die Waldfläche, die ebenfalls als klimatischer Ausgleichsraum ausgewiesen ist, bleibt erhalten.

Die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut wird nach Vorlage des Gutachtens im weiteren Planungsverfahren detailliert.

Bewertung: Eine abschließende Bewertung der Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Klima ist derzeit noch **nicht möglich**.

II.2.9. ABFALL[5]

Nähere Angaben zu Art und Menge der durch die Realisierung der Planung erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung sind, soweit möglich, auf Ebene des B-Plan darzustellen sowie im weiteren Planungsprozess zu beachten.

II.2.10. KULTUR- UND SACHGÜTER

II.2.10.1. Ausgangssituation

Im Änderungsbereich befindet sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind voraussichtlich im nördlichen Teilbereich vorhanden, jedoch noch nicht konkret erfasst und sind gem. den einschlägigen Normen, Richtlinien und Vorgaben des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Bewertung der Bedeutung für den Änderungsbereich: gering

II.2.10.2. Auswirkungen / Prognose

Im Änderungsbereich befindet sich keine Baudenkmäler. Aussagen zu den vermuteten Bodendenkmälern können noch nicht getroffen werden.

Bewertung: Eine abschließende Bewertung der Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist derzeit noch **nicht möglich**.

II.2.11. WECHSELWIRKUNGEN

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

---

[5] gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e) und Anlage 1 Nr. 2 b) dd) BauGB n.F. als eigenständiger Umweltbelang zu berücksichtigen

II.3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG / NULLVARIANTE

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbelange im Änderungsbereich bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hier also auch eine zeitliche Komponente berücksichtigt.

Bei Nichtdurchführung der FNP-Änderung würden die Darstellungen des wirksamen FNP, wie in Kap. I.6.1 beschrieben, bestehen bleiben. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen und Osten würden als solche weitgehend bestehen bleiben, wobei der intensive Gemüsebau auch in Form von Gewächshäusern fortgesetzt werden könnte. Dies würde zur Beeinträchtigung von Bodenfunktionen und zum Verlust von Lebensraum für Feldbrüter führen. Auch der Wasserhaushalt wäre von Überbauung betroffen. Die zentral gelegenen Offenbereiche, einschließlich der Waldfläche, würden dagegen möglicherweise baulich entwickelt werden, da diese als Gewerbeflächen, gemischte Bauflächen bzw. Sonderbauflächen mit Schwerpunkt Freiflächennutzung Zweckbestimmung Garten- und Landschaftsbau dargestellt sind. Die bereits bebauten Bereiche würden voraussichtlich bestehen bleiben.

Mit der Nullvariante wären die Auswirkungen auf die Schutzgüter ähnlich den Auswirkungen bei Darstellungsänderung im FNP. Die Versiegelung von Flächen und der damit einhergehende Verlust von Bodenfunktionen würde geringer ausfallen als bei Durchführung der geplanten Darstellungsänderung, es wäre aber von erheblichen nachteiligen Auswirkungen auszugehen. Ebenso wäre eine bei der Nullvariante zu erwartende gewerbliche und bauliche Entwicklung als negativ für die Schutzgüter Klima, Luft und Lärm anzusehen. Aufgrund der möglichen Überbauung insbesondere der Waldfläche ist bei Nichtdurchführung der Planung mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt und Landschaft/ Ortsbild zu rechnen. Durch vorwiegend gewerbliche Nutzung im Zentrum des Änderungsbereichs wäre zudem keine positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Menschliche Gesundheit/ Erholung zu erwarten, da die Flächen weitgehend unzugänglich bleiben würden. Eine Bewertung der Auswirkung der Nullvariante zum Schutzgut Wasser ist beim derzeitigen Wissenstand nicht möglich.

II.4. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Grundsätzlich beziehen sich Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen durch die Planung und Durchführung des Vorhabens auf Ebene des Bebauungsplans (konkrete Eingriffe in Natur und Umwelt). Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind in Bezug auf die geplante Änderung der FNP-Darstellung nicht notwendig. Geeignete Maßnahmen zur Minimierung von Konflikten sind in der nachfolgenden Planungsstufe zu ergreifen.

Es wird auf den in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 4675 „Buch Süd“ und die darin integrierte Umweltprüfung (Umweltbericht) verwiesen. In diesem werden die anzuwendende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB sowie die Belange des europäischen/ nationalen bzw. des speziellen Artenschutzes detailliert abgearbeitet werden.

II.4.1. AUSGLEICH (NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG)

Die anzuwendende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB erfolgt in der integrierten Umweltprüfung (Umweltbericht) zu dem in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 4675 „Buch Süd“.

II.4.2. EUROPÄISCHER UND NATIONALER ARTENSCHUTZ

Die Belange des europäischen / nationalen bzw. des speziellen Artenschutzes werden in der integrierten Umweltprüfung (Umweltbericht) zu dem in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 4675 „Buch Süd“ detailliert abgearbeitet.

II.5. GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG (FAUNA-FLORA-HABITAT)

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der o.g. Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die nächst gelegenen Schutzgebiete sind ca. 1,25 km entfernt.

II.6. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN

In Nürnberg herrscht ein Bauflächendefizit im Bereich Wohnen und Gewerbe. Bei der Alternativenprüfung wurde die grundsätzliche Eignung von 12 Standorten hinsichtlich der Etablierung von Wohnen, Gewerbe und Gemeinbedarfseinrichtungen betrachtet. Danach wurde eine qualitative Bewertung der Standorte vorgenommen sowie die Verfügbarkeit der Flächen überprüft.

Ziel der Stadt Nürnberg ist es Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere mit Zugang zu schienengebundenem öffentlichem Personennahverkehr, zu konzentrieren. Am Standort Buch Süd ist dies aufgrund der Nähe zur Straßenbahnhaltestelle „Am Wegfeld“ und perspektivisch zur Stadtumlandbahn gegeben.

Daneben sollen neue Siedlungsgebiete möglichst an bestehende Siedlungseinheiten angebunden werden und mit Zugängen zu Nahversorgung und sozialer Infrastruktur ausgestattet sein. Die Entwicklungsbereiche innerhalb des 21. FNP-Änderungsbereiches werden von vorhandener Gewerbe- und Wohnbebauung gesäumt. Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe beschränkt sich somit auf städtebaulich sinnvolle Arrondierungen bestehender Ortslagen und stellt in Teilbereichen eine Wiedernutzbarmachung von brachliegenden, versiegelten Flächen dar. Eine Versorgung mit zusätzlicher, dringend benötigter sozialer Infrastruktur kann hier ebenso erreicht werden.

Die genannten Anforderungen werden im Vergleich zu den Alternativstandorten am besten am Standort Buch Süd erfüllt. Anderen Potenzialstandorte in dieser Größenordnung und mit diesen Voraussetzungen sind im Stadtgebiet nicht vorhanden. Ein Verzicht auf Entwicklung, d.h. die Beibehaltung des bestehenden Zustands würde insbesondere vor dem Hintergrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum bedeuten, dass das vorhandene Flächenpotenzial ungenutzt bliebe und ggf. an anderer, weniger geeigneter Stelle für kleinteiligen Ersatz gesorgt werden müsste.

II.7. METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Der Umweltbericht gem. Anlage 1 des BauGB n.F. soll den aktuellen Zustand des Änderungsbereiches (Basisszenario) und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB beschreiben und bewerten. Auch die Entwicklung der einzelnen Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, Kapitel II.3) soll ermittelt und bewertet werden. Bis zur öffentlichen Auslegung des Bauleitplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist ggf. ein Konzept zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie zur Überwachung der Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3

Satz 4 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) zu entwickeln und im Umweltbericht (Monitoring, Kapitel II.8) darzustellen.

Der vorliegende 1. Entwurf des Umweltberichtes wurde vom Büro WGF Landschaft (WGF Landschaft Landschaftsarchitekten GmbH, Nürnberg) erstellt und wird vom Umweltamt der Stadt Nürnberg fachlich geprüft werden. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt und fortgeschrieben.

Folgende Informationsquellen wurden für den Umweltbericht 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
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten: Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg, Mai 2014 (Gutachten im Auftrag der Stadt Nürnberg, Umweltamt)
- Bay. Geologisches Landesamt: Geologische Karte 1:50.000, Nürnberg – Fürth – Erlangen und Umgebung (1977)
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996)
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (2008)
- Strategische Lärmkarte LfU 2022 (Straßenlärm, Fluglärm)
- Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg (SUN): Die Luftqualität in Nürnberg (Juli 2012)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmalatlas
- Ortsbegehungen (Biotoptypen und Baumbestandserhebung) am 11.08.2023, 18.08.2023 und 13.10.2023.
- Büro für ökologische Studien: Naturschutzfachliche Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für Entwicklungsplanung Hefewerk Buch, Stadt Nürnberg (16.02.2023)
- Büro für ökologische Studien: Durchführung CEF-Maßnahmen im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für den Wald neben dem Hefewerk Buch, Stadt Nürnberg (11.04.2023)
- Büro für ökologische Studien: Naturschutzfachliche Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für Aufstellung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan Nr. 4675 Buch Süd““, Stadt Nürnberg (12.02.2024)

Kenntnislücken:
Im weiteren Planungsprozess sind für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere, Menschliche Gesundheit/ Lärm und Klima Gutachten zu erstellen.

II.8. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Monitoringmaßnahmen sind in Bezug auf die angestrebte Änderung der FNP-Darstellung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

II.9. ZUSAMMENFASSUNG

Der vorliegende Umweltbericht stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB auf Grundlage des Vorentwurfs zur 21. Änderung des FNP der Stadt Nürnberg 05.06.2024 dar.

Die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter wird in der nachfolgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt. Diese beruhen auf dem derzeitigen Kenntnisstand zu den einzelnen Schutzgütern und werden im weiteren Planungsprozess konkretisiert werden.

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung

Umweltbelang/Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	erheblich nachteilig
Boden	erheblich nachteilig
Wasser	noch nicht möglich
Pflanzen, Tiere, biol. Vielfalt	noch nicht möglich
Landschaft	erheblich nachteilig
Menschliche Gesundheit	
Erholung	nicht erheblich
Lärm	noch nicht möglich
Störfallvorsorge	nicht betroffen
Luft	nicht erheblich
Klima	noch nicht möglich
Abfall	noch nicht möglich
Kultur- und Sachgüter	noch nicht möglich

Nürnberg, den 06.06.2024
Stadtplanungsamt

gez. Dengler

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Umweltamt, den 11.06.2024

gez. Köppel

Dr. Köppel
Leiter Umweltamt

Grund und Boden, Fläche, Wasser

§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 (zuletzt geändert am 01.01.2020):
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Gemäß dem Grundsatz des LEP sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

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

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

Stadtratsbeschluss vom 14.06.2023:
Im Beschluss „Nürnberg grün und lebenswert erhalten“ bekennt sich die Stadt dazu, im Rahmen der Bauleitpläne Festsetzungen zur Eindämmung des Flächenfraßes und der weiteren Bodenversiegelung zu treffen.
Sie verfolgt dabei insb. folgende Ziele:
- Reduzierung der Umwandlung von Grünflächen, landwirtschaftlichen Nutzflächen oder Wald
- Erhalt des Reichswaldes, des Knoblauchslandes, des Moorenbrunnfeldes und der landwirtschaftlichen Flächen im Nürnberger Süden
- Erhalt gesetzlich geschützter Biotope, sowie von Flächen, die im Stadtklimagutachten als für den Klimaschutz relevant (z.B. als Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete) erfasst wurden
- Erhalt von innerstädtischen Freiflächen/-räumen

EU-Richtlinie zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (Wasserrahmenrichtlinie / WRRL):
Vorrangiges Ziel ist das EU-weite Erreichen eines guten Zustands aller Gewässer (Flüsse, Seen, Übergangs-/Küstengewässer, Grundwasser). Für die Gewässer gilt grundsätzlich ein Verschlechterungsverbot sowie ein Verbesserungs- bzw. Zielerreichungsgebot.

§ 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.

§§ 77, 78ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG):
(Frühere) Überschwemmungsgebiete (ÜSG) i.S.d. § 76 sollen nach § 77 in ihrer Funktion als Rückhalteflächen erhalten bzw. soweit wie möglich wiederhergestellt werden. §§ 78 und 78a beinhalten entsprechende planerische und bauliche Vorschriften, welche darauf abzielen, Retentionsräume möglichst von Bebauung freizuhalten bzw. im Fall einer Bebauung das vorherrschende Hochwasserschutzniveau nicht zu verringern. Generell sind bei Planungen in einem amtlich festgesetzten

bzw. vorläufig gesicherten ÜSG (§ 76 Abs. 3) oder in einem Risikogebiet außerhalb eines ÜSG die Belange der Hochwasservorsorge im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen (Abwägungsdirektiven in § 78 Abs. 3 und 8, § 78b Abs. 1). *Stadtratsbeschluss vom 27.06.2012:* Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (InSEK) „Nürnberg am Wasser“ beinhaltet Leitlinien für künftige gesamtstädtische Planungen und Konzepte in Bezug auf die „Gemeinschaftsaufgabe“ Wasser.	*Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2013 und des Stadtplanungsausschusses vom 07.11.2013:* Die Stadtverwaltung prüft in jedem Bauleitplanverfahren, das eine Neubauplanung vorsieht (einschließlich Konversionsflächen), die Möglichkeiten und die Realisierbarkeit eines nachhaltigen Umgangs mit und einer ortsnahen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers. *Gemeinsamer Beschluss des Stadtplanungs- und des Umweltausschusses v. 16.11.2023:* Die Verwaltung wird beauftragt, Planung und Ausführung aller Vorhaben in der Stadt unter dem Aspekt der „wassersensiblen Stadt“ zu betreiben.
Artenschutz und Biologische Vielfalt	
Die Rechtsvorgaben für den speziellen Artenschutz sind in den §§ 44 u. 45 BNatSchG geregelt. Aussagen zum Natura 2000-Konzept der EU finden sich in den §§ 31 bis 36 BNatSchG. Die Rechtsgrundlagen zum speziellen Artenschutz unterliegen nicht der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung (siehe auch Kapitel 4).	Die *Bayerische Biodiversitätsstrategie*, beschlossen vom Bayerischen Ministerrat am 1. April 2008, nennt u.a. folgenden Handlungsschwerpunkt: Berücksichtigung der Aspekte des Artenschutzes und des Biotopverbunds sowie des Ziels der Erhaltung von Gebieten mit hoher biologischer Vielfalt bei der Trassierung von Verkehrswegen und der Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen.
Natur und Landschaft	
Nach § 1 BNatSchG ist die biologische Vielfalt dauerhaft zu sichern. Die §§ 23 bis 29 BNatSchG treffen Aussagen zum Schutz bestimmter Flächen und einzelner Bestandteile der Natur. In § 20 BNatSchG ist das Ziel festgesetzt, mind. 10% der Landesfläche als Netz verbundener Biotope zu sichern. Der Biotopverbund dient u.a. der dauerhaften Sicherung	der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.
Menschliche Gesundheit: Lärm, Luft, Grün- und Freiraum, Erholung, Störfallvorsorge	
DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau): gibt aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Orientierungswerte vor. *16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung):* legt Grenzwerte für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen fest. *§ 47d BImSchG (Lärmaktionsplan):* Auf Basis der Strategischen Lärmkarten hat die Stadt Nürnberg einen Lärmaktionsplan	(LAP) erstellt, der am 27.01.2016 in Kraft getreten ist und im Jahr 2019 fortgeschrieben wurde. Der LAP soll die Lärmprobleme und Lärmauswirkungen regeln und ruhige Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms schützen. Für die Haupteisenbahnstrecken wurde im Jahr 2018, für die Nebeneisenbahnstrecken im Jahr 2019 jeweils ein eigenständiger Lärmaktionsplan erstellt; für den Verkehrsflughafen Nürnberg ist dies im Jahr 2020 erfolgt.

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

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

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

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

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

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

Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft): dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor sowie der Vorsorge gegen schädliche(n) Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen. Sie ist bei der Prüfung der Anträge auf Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlage oder zur Änderung einer solchen Anlage zu beachten. Sie konkretisiert die im BImSchG begründeten Schutz- und Vorsorgeanforderungen gemäß dem Stand der Technik und legt für die genehmigungsbedürftigen Anlagen aller Industriebranchen betriebliche Anforderungen und Emissionsbegrenzungen für die jeweils relevanten Luftschadstoffe fest. Diese können in bestimmten Fällen auch für immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen als Erkenntnisquelle herangezogen werden. Immissionsanforderungen der TA Luft bestehen zum Schutz der menschlichen Gesundheit, zum Schutz vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen und zum Schutz von Ökosystemen und der Vegetation. hierzu dürfen bestimmte Immissionswerte nicht überschritten werden. Diese Immissionsanforderungen sollen auch für die Beurteilung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen herangezogen werden.

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

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

Baulandbeschluss (2017ff.):
Der Baulandbeschluss wurde am 24.05.2017 durch den Stadtrat beschlossen und trat am 14.06.2017 in Kraft; er ist für die Verwaltung bindend. Der Baulandbeschluss trifft für die Bauleitplanung von Wohnbau- und Gewerbeflächen einheitliche Regelungen in Bezug auf städtebauliche und umweltplanerische Standards und Qualitäten sowie zu Folgekostenregelungen.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2019 sowie des Stadtplanungsausschusses vom 17.10.2019:
Die Verwaltung wird beauftragt, die finanziellen Auswirkungen von Dach- oder Fassadenbegrünungsmaßnahmen bei allen anstehenden städtischen Neubauprojekten und im Bestand zu prüfen und nach Möglichkeit entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

Stadtratsbeschluss vom 04.03.2020:
Das Konzept der „Grünen Finger“ dient als Planungsgrundlage und Orientierungshilfe für alle räumlichen Entwicklungsplanungen sowie für stadtstrategische Grundsatzentscheidungen. Die Entwicklung von Grünflächen auf vormals baulich genutzten Flächen bleibt jeweils eigenen Beschlussfassungen vorbehalten. Bei der konkreten Umsetzung sind bestehende funktionale Zusammenhänge der vorhandenen Gebiete einzelfallspezifisch zu prüfen und zu berücksichtigen.

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

Klima und Energie

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)
Das Bundes-Klimaschutzgesetz ist am 18.12.2019 in Kraft getreten. Es soll die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele und der europäischen Zielvorgaben gewährleisten. Grundlage dafür ist die Verpflichtung nach dem Übereinkommen von Paris aufgrund der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen. Danach ist der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2°C und möglichst auf 1,5°C gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen. Mit dem KSG wurden erstmals Klimaschutz- und Sektorziele gesetzlich verankert.

Bayerisches Klimaschutzgesetz (BayKlimaG)
Das Bayerische Klimaschutzgesetz ist am 01.01.2021 in Kraft getreten. Der Bayerische Landtag legt damit Klimaschutzziele fest, die einen Beitrag zu dem in Paris vereinbarten globalen 1,5 Grad-Ziel leisten sollen. Begleitend dazu wurde ein Klimaschutzprogramm mit konkreten Maßnahmen beschlossen.

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB:
Der globale Klimaschutz, der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gehören zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung. Am 30.06.2011 wurde die Novellierung des BauGB durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ beschlossen. Die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klima-

wandel sind dadurch erweitert worden. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insb. auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des KSG die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten.

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

Gebäudeenergiegesetz (GEG):
Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden ist am 01.11.2020 in Kraft getreten und führt das bisherige Energieeinspargesetz, die bisherige Energieeinsparverordnung und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz zu einer gesetzlichen Grundlage zusammen. Seit dem 01.01.2024 gelten dabei neue Vorgaben. In Neubauten innerhalb von Neubaugebieten dürfen demnach nur noch Heizungen installiert werden, die auf 65 Prozent erneuerbaren Energien basieren.

Wärmeplanungsgesetz (WPG):
Gleichzeitig mit der Novellierung des GEG ist am 01.01.2024 auch das WPG in Kraft getreten. Die demnach zu erarbeitenden kommunalen Wärmepläne sollen als Grundlage bzw. Orientierung bzgl. der Wahl der Wärmeversorgung dienen. Nürnberg als Gemeinde mit > 100.000 Einwohner ist verpflichtet, bis spätestens 30.06.2026 eine kommunale Wärmeplanung zu erstellen. Ziel des WPG und des GEG ist es, bis zum Jahr 2045 in Deutschland Klimaneutralität zu erreichen

Umweltausschussbeschluss v. 23.01.2013:
In Bebauungsplanverfahren oder anderen städtebaulichen Vorhaben sind grundsätzlich Energiekonzepte zu erstellen mit dem Ziel, eine CO_2-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen.

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

Stadtratsbeschluss vom 23.07.2014:
Der maßnahmenbezogene Klimafahrplan 2010 – 2050 umfasst die Bereiche Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Zur Anpassung an den Klimawandel werden die vorgeschlagenen Maßnahmen sukzessive ergänzt und aktualisiert. Im Kontext mit den Zielvorgaben des Masterplans Freiraum und des gesamtstädtischen Stadtklimagutachtens werden Umsetzungsstrategien entwickelt.

Stadtratsbeschluss vom 24.07.2019:
Die Verwaltung wird u.a. beauftragt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Ausbau der Fernwärme in Nürnberg aktiv zu unterstützen (Punkt i), sowie alle Möglichkeiten für CO_2-neutrale Wärmeversorgungen bei Neubauten und Neubaugebieten auszuschöpfen und beim Verkauf von Grundstücken der Stadt Nürnberg im Vorfeld Studien hinsichtlich möglicher CO_2-Neutralität erstellen zu lassen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen (Punkt j).

Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 22.07.2021: Der sog. „Klima-Baukasten“ für die Nürnberger Bauleitplanung soll zur Anwendung kommen; konkrete Zielsetzungen für Klimaschutz und Klimaanpassung sollen als verbindliche Vorgabe einzelfallbezogen zu Beginn eines Bauleitplanverfahrens beschlossen werden („Eckdatenbeschluss“).

Stadtratsbeschluss vom 18.05.2022:
Als Treibhausgasminderungsziel bis zum Jahr 2030 wird ein Wert von - 65% festgelegt (Basisjahr: 1990); die Klimaneutralität der Gesamtstadt soll bis spätestens zum Jahr 2040 erreicht werden (Punkt b).

Umweltausschussbeschluss v. 27.07.2022:
Infolge der zunehmenden Hitzebelastungen hat die Stadt Nürnberg einen Hitzeaktionsplan erarbeitet und dessen Umsetzung beschlossen. Mit konkreten Maßnahmen sollen insb. die gesundheitlichen Folgen extremer Hitzesituationen abgemildert werden.

Beschlussvorlage
Stpl/024/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	11.07.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4675 "Buch Süd"
für ein Gebiet zwischen Bucher Hauptstraße, Am Wegfeld, Wehrenreuthweg und Seeweg
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan zum Rahmenplan vom 06.06.2024
Vorentwurf der Begründung mit Umweltbericht und Anlagen vom 06.06.2024
Anlage: Beiplan Erschließung
Anlage: Beiplan öffentliche Grünflächen
Anlage: Qualifizierter Baumbestandsplan
Anlage: Plan Biotiop- und Nutzungstypen Bestand
Anlage: Plan Biotop- und Nutzungstypen Planung

Sachverhalt (kurz):

Am 11.11.2021 wurde im Stadtplanungsausschuss die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4675 "Buch Süd" beschlossen. Ziel des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4675 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals rund um das ehemalige Hefewerk in Buch Süd zu schaffen. Das Gebiet soll zu einem neuen, vitalen Ortszentrum weiterentwickelt werden.

Ein Großteil der Flächen befindet sich in Privateigentum. Die nördlichen Flächen sollen als Gewerbestandort gesichert werden, indem dort vorhandene ehemals gewerblich genutzte Gebäude wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt und sinnvoll ergänzt werden. Die südlichen Flächen sollen mit Mischnutzung belegt werden. Das Areal soll mit Gemeinbedarfsflächen und öffentlichen Freiflächen ergänzt werden; besonderes Augenmerk liegt in der Sicherung eines Schulstandortes. Das in dem Gebiet liegende Waldstück soll weiterhin als Grün- und Erholungsfläche erhalten bleiben und in einen übergeordneten Freiraumverbund eingebunden werden.

Durch das Büro Gehl / Kopenhagen wurde in Zusammenarbeit mit der Stadt Nürnberg ein Rahmenplan erarbeitet.

Für ca. 1.270 Bewohnerinnen und Bewohner sollen ca. 591 Wohneinheiten entstehen.
Es sollen nicht störendes Gewerbe (sog. „leichte Produktion“), Büronutzungen, kleinflächiger Lebensmitteleinzelhandel (mit stark regionalem Bezug und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m²) und technische Dienstleistungen sowie eventuell ein Hotel angesiedelt werden.

Der Umgriff aus der Einleitung von 11.2021 wird an die Rahmenplanung vom 06.06.2024 (Anlage) angepasst.

Auf Grundlage der vorgelegten Planung und des Vorentwurfs der Begründung mit Umweltbericht (UB) soll als nächster formaler Verfahrensschritt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen werden. Die

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB soll parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur erforderlichen 21. FNP-Änderung soll in gleicher Sitzung begutachtet und im Stadtrat am 17.07.2024 beschlossen werden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☒ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Mögliche Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

(→ *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:

Auf das Kapitel I.4.11. GENDER UND DIVERSITY in der Begründung wird verwiesen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4675 „Buch Süd“ so eingeschränkt wird, wie es sich aus dem Plan vom 06.06.2024 ergibt.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt auf Grundlage des Plans vom 06.06.2024 und der Begründung mit Umweltbericht zum Rahmenplan vom 06.06.2024 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll in folgender Form erfolgen:

- Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung: 4 Wochen,
- ergänzend eine Vor-Ort-Veranstaltung durch den Investor,
- 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,
- eine Information an die Arbeitsgemeinschaft der Bürger- und Vorstadtvereine (AGBV) erfolgt.

Die Bekanntmachung erfolgt ortsüblich.

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4675 "Buch Süd"
für ein Gebiet zwischen Bucher Hauptstraße, Am Wegfeld, Wehrenreuthweg und Seeweg
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung -

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Am 11.11.2021 wurde im Stadtplanungsausschuss die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4675 "Buch Süd" beschlossen.
Ein Großteil der Flächen befindet sich in Privateigentum.
Nachdem ein Investor, Besitzer diverser Grundstücke im Planungsgebiet, sich vertraglich verpflichtet hatte, das Areal in Einvernehmen mit der Stadt, und somit entsprechend der städtischen Zielsetzung des Einleitungsbeschlusses zum Bebauungsplan, zu entwickeln, wurde gemeinsam mit ihm ein Rahmenkonzept erarbeitet, das die Weiterentwicklung des Gebiets zu einem neuen, vitalen Ortszentrum im Fokus hatte.
Das durch das Büro Gehl, Kopenhagen in Zusammenarbeit mit der Stadt Nürnberg erstellte Konzept sieht die Schaffung eines attraktiven Quartiers mit einem Nutzungsmix aus Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe sowie sozialer und kultureller Infrastruktur in einer angemessen hohen, flächen- und ressourcenschonenden Dichte vor, bei dem das Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ angewandt werden soll.
Für ca. 1.270 Bewohnende sollen ca. 591 Wohneinheiten entstehen. Auf den gewerblichen Flächen sollen nicht störendes Gewerbe, Büronutzungen, kleinflächiger Lebensmitteleinzelhandel (mit stark regionalem Bezug und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m²) und technische Dienstleistungen sowie eventuell ein Hotel angesiedelt werden. Auch werden eine dreizügige Grundschule mit Hort, Tageseinrichtungen für Kinder, Spielplatzflächen sowie grüne Erholungsflächen implementiert.
Der Umgriff des Bebauungsplans wird an die Rahmenplanung vom 06.06.2024 angepasst.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4675 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals rund um das ehemalige Hefewerk zu schaffen. Es soll die planungsrechtliche Sicherung der folgenden Nutzungen erfolgen. Die nördlichen Flächen sollen als Gewerbestandort gesichert werden, indem dort vorhandene, ehemals gewerblich genutzte Gebäude wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt und sinnvoll ergänzt werden. Die südlichen Flächen sollen mit Mischnutzung belegt werden. Beide Teilflächen sollen mit Gemeinbedarfsflächen und öffentlichen Freiflächen ergänzt und damit verbunden werden; ein besonderes Augenmerk liegt in der Sicherung eines Schulstandortes. Ein in dem Gebiet liegendes Waldstück soll als Grün- und Erholungsfläche erhalten bleiben und in einen übergeordneten Freiraumverbund eingebunden werden.

Kosten
Mit dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen, in dem Regelungen zur Übernahme von Folgekosten getroffen werden. In diesem erklärt sich der Investor bereit, die anfallenden Kosten zu übernehmen. Eine entsprechende Grundzustimmungserklärung bzw. Abwendungsvereinbarung liegt vor.
Bei der Stadt Nürnberg verbleibende Kosten werden im Verfahren ermittelt.

Fazit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB als nächster formaler Verfahrensschritt sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sollen auf Grundlage des Plans vom 06.06.2024 mit geändertem Umgriff und des Vorentwurfs der Begründung mit Umweltbericht (UB) vom 06.06.2024 durchgeführt werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur erforderlichen 21. FNP-Änderung soll in gleicher Sitzung begutachtet und voraussichtlich im Stadtrat am 17.07.2024 beschlossen werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4675 "BUCH SÜD"

für ein Gebiet zwischen Bucher Hauptstraße, Am Wegfeld, Wehrenreuthweg und Seeweg

NÜRNBERG

Ö 6



GMKG: BUCH
ohne Maßstab

PLANNAME: 4675_Rpl_240606_vog-UE

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

Stadtplanungsamt
Umweltamt

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4675

„BUCH SÜD“

für ein Gebiet zwischen Bucher Hauptstraße, Am Wegfeld, Wehrenreuthweg und Seeweg

Stand: 06.06.2024



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUM RAHMNENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4675

„BUCH SÜD“

für ein Gebiet zwischen Bucher Hauptstraße, Am Wegfeld, Wehrenreuthweg und Seeweg

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 5

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 5

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 6

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 7

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 7

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 10

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 12

I.4. PLANUNGSKONZEPT 15

I.4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT 15

I.4.2. GRÜNDORDNERISCHES KONZEPT 17

I.4.3. GEBOT DER VERMEIDUNG; VERMINDERUNG 24

I.4.4. EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG / AUSGLEICHSKONZEPTION 24

I.4.5. ARTENSCHUTZ 24

I.4.6. VERKEHRSKONZEPT (INKL. MOBILITÄTSKONZEPT) 26

I.4.7. KONZEPT ZUR VER- UND ENTSORGUNG 28

I.4.8. WASSERHAUSHALT 28

I.4.9. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG 28

I.4.10. IMMISSIONSSCHUTZ 28

I.4.11. GENDER UND DIVERSITY 29

II. UMWELTBERICHT 30

II.1. EINLEITUNG 30

II.1.1. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES / FESTSETZUNGEN 30

II.1.2. PLANGRUNDLAGEN 30

II.2. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) SOWIE BEWERTUNG DER UMWELT-AUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 32

II.2.1. FLÄCHE 32

II.2.2. BODEN 33

II.2.3. WASSER 34

II.2.4. PFLANZEN, TIERE, BIOLOGISCHE VIELFALT 34

II.2.5. LANDSCHAFT 37

II.2.6. MENSCHLICHE GESUNDHEIT 37

II.2.7. LUFT 39

II.2.8. KLIMA 39

II.2.9. ABFALL 40

II.2.10. KULTUR- UND SACHGÜTER 40

II.2.11. WECHSELWIRKUNGEN 40

II.3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG / NULLVARIANTE 41

II.4. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 41

II.4.1. AUSGLEICH (NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG) 41

II.4.2. EUROPÄISCHER UND NATIONALER ARTENSCHUTZ 45

II.5. GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG (FAUNA-FLORA-HABITAT) UND EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE IM SINNE DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES 45

II.6. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN 45

II.7. METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN 46

II.8. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) 47

II.9. ZUSAMMENFASSUNG 47

III.1. BETEILIGUNGEN 48

III.1.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 48

III.1.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 48

III.1.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 48

III.1.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 48

III.2. PLANRECHTFERTIGUNG / FAZIT 48

III.3. KOSTEN 48

III. ANLAGEN

PLANUNGSBÜRO VOGELSANG: Beiplan „Erschließung“ zum Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4675; Stand: 04.06.2024

PLANUNGSBÜRO VOGELSANG: Beiplan „öffentliche Grünflächen“ zum Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4675; Stand: 04.06.2024

WGF LANDSCHAFT: Qualifizierter Baumbestandsplan, Bebauungsplan 4675 "Buch Süd"; Stand 28.03.2024.

WGF LANDSCHAFT: Bestand - Biotop- und Nutzungstypen (Naturschutzfachliche Eingriffsregelung), Stand 28.03.2024.

WGF LANDSCHAFT: Planung - Biotop- und Nutzungstypen (Naturschutzfachliche Eingriffsregelung), Stand 28.03.2024.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4675 „BUCH SÜD“ für ein Gebiet zwischen Bucher Hauptstraße, Am Wegfeld, Wehrenreuthweg und Seeweg

I. PLANBERICHT

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

Für das Gebiet zwischen Bucher Hauptstraße, Am Wegfeld, Wehrenreuthweg und Seeweg soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Geltungsbereich befindet sich im nördlich gelegenen Nürnberger Stadtteil Buch und umfasst einen Geltungsbereich von ca. 13,1 ha.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 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 § 9a dieses BauGB erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Stadt. 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, welcher Teil der Begründung ist.

Im Stadtplanungsausschuss vom 11.11.2021 wurde der Bebauungsplan Nr. 4675 „Buch Süd“ eingeleitet. Im Stadtplanungsausschuss vom 27.10.2022 wurde ein Rahmenkonzept zur Nutzung als Grundlage für die Gebietsentwicklung des Bebauungsplans beschlossen. Aufbauend auf dieses Rahmenkonzept wurde durch das Büro Gehl Architects (Kopenhagen) ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet. Dabei wurden im Zuge dieser Bearbeitung zwei Workshops mit dem Büro Gehl Architects, den lokalen Planern (Planungsbüro Vogelsang, WGF Landschaft), Vertretern der Verwaltung sowie dem Grundstücksentwickler durchgeführt. Durch den Bebauungsplan Nr. 4675 sollen nun der Rahmenplan umgesetzt und die planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Entwicklung erfolgen. Auf Grundlage des Rahmenplans werden die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

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

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Der nördliche Bereich des Geltungsbereiches war in der Vergangenheit durch eine gewerbliche Nutzung (Hefewerk) geprägt. Diese Nutzung wurde im Jahr 2022 vollständig aufgegeben und seitdem befindet sich das Areal in einem Wandlungsprozess. Der Gewerbestandort soll nun langfristig planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus besteht für den Planungsumgriff weiteres städtebauliches Entwicklungspotenzial.

Die städtebauliche Entwicklung und das vorgesehene Planungskonzept verfolgen die Schaffung eines attraktiven Quartiers mit einem Nutzungsmix und einer hohen, flächen- und ressourcenschonenden Dichte. Neben der Sicherung des Gewerbestandortes und Bewahrung der damit verbundenen denkmalgeschützten Bausubstanz soll eine Gemeinbedarfsfläche für eine künftige Schulnutzung mit Hort, zwei Kita-Standorte, die Ergänzung und Arrondierung der bestehenden Bauflächen sowie wohnortnahe Spiel- und Grünflächen vorgesehen werden.

Planungsrechtlich sollen die Voraussetzungen für ein Gebiet geschaffen werden, in dem das Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ umgesetzt werden kann. Dies soll durch eine Nutzungsmischung von Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe sowie sozialer und kultureller Infrastruktur erreicht werden. Ebenfalls steht die soziale Durchmischung des neuen Quartiers im Fokus, welche insbesondere durch das Vorsehen von gefördertem Wohnungsbau (mit entsprechenden Regelungen im Bebauungsplan und städtebaulichen Vertrag) sowie unterschiedlichen Wohnformen und -größen erreicht werden soll. Mit der Entwicklung von Wohnen soll insbesondere der weiter anhaltenden, großen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet nachgekommen werden. Diese anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum kann trotz stetiger Bauaktivität in Nürnberg weiter nicht befriedigt werden, da insbesondere nahezu keine Reserven im Wohnungsbestand vorhanden sind. Um eine verstärkte Abwanderung abzuwenden und die positive Entwicklung der letzten Jahre fortzuführen, soll weiter Wohnraum geschaffen werden. 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 weiter anhaltenden Mietpreissteigerungen in Nürnberg sind Ausdruck eines weiter bestehenden Nachfragezuwachses in den letzten Jahren. Diesem Nachfragezuwachs soll nun durch eine entsprechende Angebotsausweitung Rechnung getragen werden.

Darüber hinaus wird im Geltungsbereich eine Stärkung und Steigerung der Attraktivität des Umweltverbundes (also der umweltfreundlichen Verkehrsmittel) gegenüber dem motorisierten Individualverkehr (MIV) angestrebt. Hierzu wird als Grundprinzip der Ansatz eines autoarmen Erschließungskonzepts mit Quartiersgaragen an den Gebietseingängen vorgesehen. Hierdurch kann wesentlicher MIV aus weiten Teilen des Quartiers herausgehalten werden. Weiterhin besteht durch die Straßenbahnhaltestelle „Am Wegfeld“ eine gute ÖPNV-Anbindung.

Als Planungsziele sind zusammenfassend insbesondere zu nennen:

- die Konversion und langfristige Sicherung des aufgegebenen Gewerbestandortes

- der Erhalt und die Nachnutzung der denkmalgeschützten und historisch sowie ortsbildprägenden Gebäude
- die Bedienung und Milderung der derzeit und künftig hohen Nachfrage nach Wohneinheiten im Stadtgebiet durch das Schaffen von Wohnraum
- die Verknüpfung des neuen Quartiers in den bestehenden Stadtteil und rundum angrenzenden Nutzungen
- die Stärkung und Sicherung erhaltenswerter Ortsteile
- die Regelung der verkehrlichen Erschließung (Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Quartiersgaragen und Schaffung eines verkehrsarmen Quartiers)
- Durchgrünung des neuen Quartiers und Einbindung in das Umfeld
- Anlage öffentlicher Grün- und Spielflächen, Erhalt des Waldbestandes als siedlungsnaher Freiraum
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Anpassung an die Folgen des Klimawandels durch konsequente Begrünung und Bepflanzung von Flächen, Durchlüftung, Regenwasserbewirtschaftung öffentlicher und privater Flächen
- das Vorsehen von gefördertem Wohnraum in Geltungsbereich
- die Berücksichtigung des Lärmschutzes

Das detaillierte Planungskonzept und die Planungsziele können dem Kapitel I.4. entnommen werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand im nördlichen Ortsteil Buch der Stadt Nürnberg. Der Geltungsbereich umfasst ca. 13,1 ha.

Der Geltungsbereich ist von verschiedenen Nutzungen umgeben. So befinden sich rundum Wohnnutzungen, ein gastronomischer Betrieb im Norden, östlich grenzt ein Lebensmittelgroßhändler und im Süden ein Baustoffhandel an. Südlich sowie westlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen mit Hofverkauf sowie südwestlich das Sportgelände des TSV Buch.
Der Geltungsbereich wird von öffentlichen Straßen begrenzt. Dies sind im Norden und Osten die Bucher Hauptstraße, südlich die Straße Am Wegfeld und westlich der Wehrenreuthweg.

Das Gelände ist recht eben und liegt zwischen 306 und 307 m üNHN.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs (ca. 20 % der Gesamtfläche des Geltungsbereiches) befindet sich das ehemalige Hefewerk, welches knapp 160

Jahre im Betrieb war und 2022 geschlossen wurde. Seit dieser Schließung erfolgte ein sukzessiver Rückbau der bestehenden Produktionsmaschinen und Bauwerke sowie eine temporäre Nutzung und Neuvermietung von Flächen. Von den alten Werksgebäuden stehen das Verwaltungsgebäude, das Magazingebäude, die Kesselhalle sowie die Schmiede unter Denkmalschutz.
Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich eine Waldfläche, welche Teil des Firmengeländes war, sowie vier Wohngebäude. Der restliche Geltungsbereich umfasst aktuell überwiegend landwirtschaftliche Flächen.

Beim ehemaligen Hefewerk handelt es sich um ein Backsteingebäude mit einem ca. 60 Meter hohen Industrieschornstein / Schlot. Generell weisen die Gebäude hier zwei bis drei Geschosse auf, wobei die Verwaltungs- und Nebengebäude hier eine niedrigere Geschosshöhe haben und die ehemaligen Produktionsgebäude höhere, gewerbliche Geschosshöhen. Neben den Gebäuden prägten auch verschiedene Großtanks das Produktionsgelände der Hefefabrik. Diese sind heute bereits weitestgehend zurückgebaut.
Die umgebende Bebauung ist geprägt von Wohngebäuden mit überwiegend zwei Vollgeschossen und Satteldach. Östlich grenzt ein Großhandelssupermarkt mit einem großflächigen Gewerbebau und Stellplatzflächen an.

I.3.1.3. Verkehr

I.3.1.3.a. Motorisierter Individualverkehr

Das Hefewerk wurde von Norden über die Bucher Hauptstraße über zwei Ein-/Ausfahrten erschlossen. Westlich an das ehemalige Werk anschließend und von Norden nach Süden verlaufend, befindet sich der Georg-Sippel-Weg, welcher im südlichen Bereich als Straße ausgebaut ist und nach Norden fortführend ein Geh- und Radweg ist.

Über den Knotenpunkt Am Wegfeld/ Erlanger Straße (B4) ist das Gebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Nach Norden weiterführend bindet die B4 an die BAB 3 an.

I.3.1.3.b. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In ca. 300 m Entfernung östlich zum Geltungsbereich liegt die Straßenbahnhaltestelle „Am Wegfeld“, welche von der Linie 4 (Am Wegfeld – Gibitzenhof) sowie der Linie 10 (Am Wegfeld – Dutzendteich) befahren wird. Die Linien verkehren unter der Woche im 10-Minutentakt, samstags und an Sonn-/Feiertagen im 20-Minutentakt.
Neben der Straßenbahnhaltestelle wird die Haltestelle „Am Wegfeld“ auch von den Buslinien 31 – Herrnhütte-Großgründlach), 33 (Nürnberg Flughafen – Fürth Hauptbahnhof) sowie der Linie 290 (Nürnberg Am Wegfeld – Erlangen Waldkrankenhaus) angefahren, außerdem vom Schulbus Linie 99. Die Buslinien verkehren grundsätzlich unter der Woche im 20-Minutentakt und samstags bzw. an Sonn-/ Feiertagen im 40-Minutentakt.

I.3.1.3.c. Fuß- und Radwegeverbindungen

Gehwege sind entlang der umgebenden Straßen nur zum Teil vorhanden. So weist die Straße „Am Wegfeld“ nur südlich einen Gehweg auf und die Bucher Hauptstraße auf der westlichen Seite erst ab den ersten Wohngebäuden. Der Wehrenreuthweg weist keinen Geh- oder Radweg auf.
Zentral durch den Geltungsbereich verläuft in Nord-Süd-Richtung der Georg-Sippel-Weg, welcher zu etwa zwei Dritteln ein Geh- und Radweg ist und nur im

letzten Drittel auch durch den MIV befahren wird. In diesem letzten Drittel weist der Georg-Sippel-Weg dann einen Gehweg auf der Ostseite auf.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Der Ortsteil Buch wird im statistischen Monatsbericht der Städte Nürnberg und Fürth vom Februar 2024 als etabliertes Familienquartier ausgewiesen. Diese Quartiere kennzeichnen sich durch einen hohen Anteil an Senioren, einen hohen Kinderanteil, einer hohen Wohnbindung sowie überdurchschnittlich viele deutsche Haushalte.

Im Monatsbericht vom Dezember 2022 erfolgte eine Bewertung der Wohnsituation und des Wohnumfeldes. Der Ortsteil Buch liegt dabei im Umfragegebiet 15 (Nordwestliche Außenstadt), in welchem die Wohnsituation allgemein mit 81 Prozent als gut bewertet wird. Die Bindung an das Wohnviertel wird von 62 Prozent als stark bis sehr stark eingestuft.

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

Altlasten

Für den Geltungsbereich sind im Altlastenkataster der Stadt Nürnberg mehrere Altlastenverdachtsflächen vermerkt. Diese Thematik wird im weiteren Verfahren detaillierter untersucht und dargelegt.

Kampfmittel

Der Ortsteil Buch war im zweiten Weltkrieg auch von Bombenangriffen betroffen. Entsprechend sind weiterführende Erkundungen und Begutachtungen erforderlich und werden im weiteren Verfahren vorgesehen.

Lufthygiene

Die zum Plangebiet nächste Luftmessstation befindet sich am Flughafen Nürnberg. Diese liegt etwa 1 km nordöstlich des Plangebiets.

Zusammenfassend ist darzulegen, dass nicht mit einer Überschreitung der maßgeblichen Grenzwerte zu rechnen ist. Innerhalb des Plangebietes sind keine Nutzungen vorhanden, durch welche Emissionen mit wesentlicher Auswirkung auf die Luftreinhaltung verbunden sind.

Eine detaillierte Betrachtung der Thematik Lufthygiene kann der 1. Fassung des Umweltberichtes entnommen werden.

Lärm

Verkehrslärm

Möglicher Verkehrslärm wirkt auf den Geltungsbereich maßgeblich von den umliegenden Straßen (Bucher Hauptstraße, Am Wegfeld, Wehrenreuthweg) sowie der Bundesstraße 4 (Erlanger Straße) ein, die sowohl von MIV als auch vom ÖPNV (Straßenbahn) befahren wird. Ein wesentlicher Aspekt für den Ortsteil Buch ist der Fluglärm durch den Flughafen Nürnberg. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb der Nacht-Schutzzone der FluglärmschutzV N, in dieser Zone dürfen nach § 5 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) Wohnungen, bis auf verschiedene Ausnahmen, grundsätzlich nicht errichtet werden.

Gewerbelärm
Bezüglich des Anlagenlärms sind die umliegenden Betriebe hinsichtlich ihrer Einwirkung auf den Geltungsbereich zu betrachten.

Sport- und Freizeitlärm
Hinsichtlich des Sport- und Freizeitlärms ist das südwestlich des Geltungsbereichs gelegene Sportgelände des TSV Buch zu betrachten.

Im Zuge des aktuellen Bebauungsplan-Verfahrens wird ein Schallschutzgutachten erstellt. Erst nach dessen Fertigstellung können genauere Aussagen bzgl. des Schallimmissionsschutzes getroffen werden.

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 am 01.06.2023 in Kraft getretenen Teilfortschreibung) 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:
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot).
- In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren (2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen).
- 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 (3.1 Flächensparen)

Zudem sollen Planungen insbesondere folgende Grundsätze berücksichtigen:

- Es sollen die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen).
- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 Flächensparen).
- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen (2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume).

Regionalplan Region Nürnberg (RP 7)
Der am 01.07.1988 in Kraft getretene und laufend fortgeschriebene RP 7 konkretisiert die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung wie folgt (Auszug):

- Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen und des Mittelzentrums Schwabach, hingewirkt werden (3.2.2 Wohnungswesen).
- Bei der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll verstärkt auf die Erschließung durch öffentliche Personennahverkehrsmittel - insbesondere Schienenverkehrsmittel - geachtet werden (4.1.8. Verkehrsleitbild).
- Das regionale Grundkonzept für den Radverkehr soll so ausgebildet werden, dass eine Verbindung der Orte miteinander und ein lückenloser Netzcharakter der Radwege entsteht (4.5.2.2. Radverkehr).
- In innerörtlichen und ortsnahen Bereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist die Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen - einschließlich wertvoller Baumbestände - sowie die Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen anzustreben (7.1.4.1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich).

Der Bebauungsplan Nr. 4675 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, mit letzter Änderung vom 17.01.2024) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans gegenwärtig als gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche, landwirtschaftliche Fläche sowie Sonderbaufläche (Garten- und Landschaftsbau) dargestellt.
Als landschaftsplanerische Zielaussage ist am westlichen Rand (entlang des Wehrenreuthwegs) eine übergeordnete Freiraumverbindung dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht aus dem derzeit wirksamen FNP gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar, sodass dieser zu ändern ist. Die Änderung erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren als 21. Änderung des FNP.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans.
Weiterhin besteht auch keine Veränderungssperre für den Geltungsbereich.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Bauplanungsrechtlich ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich gegenwärtig in Teilbereichen nach § 34 BauGB (Innenbereich) sowie § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Im weiteren Verfahren wird hier eine genaue Abgrenzung des Innen- und Außenbereichs vorgesehen.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete, FFH- oder SPA-Gebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.
Im Geltungsbereich liegt das Stadtbiotop N-1006-002 und das Biotop-Nr. 304 (ABSP, regional bedeutsamer Lebensraum). Beide Flächen werden in die Freiraumplanung integriert. Eine Aufwertung im Sinne einer Nutzbarkeit als Freiraum ist nur unter Wahrung der Biotopqualität zulässig.

I.3.2.2.b. Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich drei Baudenkmäler, welche alle mit der Aktennummer: D-5-64-000-265 geführt werden. Dabei handelt es sich um das ehemalige Verwaltungsgebäude, das Magazingebäude sowie die Kesselhalle und die Werkstatt/Schmiede. Bodendenkmäler sind voraussichtlich im nördlichen Teilbereich vorhanden, jedoch noch nicht konkret erfasst und sind gem. den einschlägigen Normen, Richtlinien und Vorgaben des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Kinderbetreuung (Krippen- und Kindergartenalter)
In der Röthgasse, ca. 200 m nordwestlich vom Geltungsbereich entfernt, befindet sich der Evang. Kindergarten Buch.

Im Ortsteil Buch besteht der Bedarf für die Realisierung eines Ersatzstandortes (3-gruppiger Kindergarten) für zwei von Schließung betroffene Einrichtungen im Umfeld. Für diesen Kita-Standort wäre eine BGF von ca. 800 m² und eine Außenfläche von 750 m² erforderlich.

Bei einer Realisierung von rund 591 Wohneinheiten mit ca. 1.270 Einwohnern ergibt sich durch die angedachte Wohnbebauung ein planungsursächlicher Bedarf für ein Haus für Kinder mit 2 Krippengruppen (=24 Plätze) und 3 Kindergartengruppen (=75 Plätze). Für insgesamt 99 Betreuungsplätze ergibt sich dann eine erforderliche Freifläche von 990 m² sowie eine Bruttogeschossfläche von ca. 900 m²

Schulen
Die nächstgelegene Grundschule ist die Grundschule Friedrich-Staedtler-Schule, Dependance Buch, welche sich ca. 100 m östlich des Geltungsbereiches befindet. Diese Grundschule teilt sich dabei auf drei Standorte auf: Das Haupthaus befindet sich im Ortsteil Neunhof, die Dependancen in den Ortsteilen Almoshof und Buch. Es sind auch 1. und 2. Jahrgangsstufen am Standort Almoshof und 3. und 4. Jahrgangsstufen am Standort Buch angesiedelt. In Neunhof ist die Grund- und Mittelschule angesiedelt.

Nach derzeitigen Bevölkerungsvorausberechnungen wird frühestens ab 2030 eine neue Grundschule (beginnend mit einer Zweizügigkeit) benötigt. Diese neue Grundschule soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen werden. Später soll ein Ausbau der Grundschule auf eine Dreizügigkeit möglich sein.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Etwa 84 % des Geltungsbereiches befinden sich in privatem Eigentum. Knapp 16 % der Fläche sind im Eigentum der Stadt Nürnberg (öffentliche Straßenverkehrsflächen).

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe

Baulandbeschluss
Der Baulandbeschluss wurde vom Stadtrat der Stadt Nürnberg erstmals im Mai 2017 beschlossen und mit Beschluss des Stadtrates vom 19.07.2023 letztmalig geändert. Die am 19.07.2023 geänderte Fassung wurde im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Nürnberg am 16.08.2023 öffentlich bekanntgemacht und damit in Kraft gesetzt.

Für den Bebauungsplan Nr. 4675 ist entsprechend der Abwendungsvereinbarung der Baulandbeschluss die Fassung vom Februar 2020 anzuwenden.

Ein Baulandbeschluss ist ein kommunaler Grundsatzbeschluss des Stadtrates und versetzt die Stadt Nürnberg in die Lage, einheitliche städtebauliche Standards und Qualitäten festzulegen, geförderten Wohnraum zu sichern und gleichzeitig die Kommune zu entlasten.
Planerische Entscheidungen der Stadt, die zu einer Neubegründung, Erweiterung oder Änderung von Baurecht führen, werden davon abhängig gemacht, dass der Planungsbegünstigte, die vom Bauvorhaben ausgelösten Kosten und Lasten übernimmt, sich am geförderten Wohnraum beteiligt und sich zur zügigen Umsetzung der Planung verpflichtet.

Der Baulandbeschluss enthält für den Bereich Wohnungs- und Gewerbebau Vorgaben zu Verfahrensweg, Folgekostenregelung, gefördertem Wohnungsbau, Eingriff/Ausgleich und Grünflächenausstattung, sozialen Einrichtungen und Erschließung.
Für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen sind nach Baulandbeschluss als Orientierungswerte pro Einwohner im Geschosswohnungsbau: 20 m² pro Einwohner im Familieneigenheimgebiet (Wohnen auf eigener Parzelle mit Garten): 10 m² und davon 3,4 m² Spielplatz- oder Jugendspielflächen pro Einwohner vorzusehen.

Mobilitätsbaukasten für Bauvorhaben in Nürnberg

Der Mobilitätsbaukasten listet Maßnahmen auf, die multimodales Verkehrsverhalten unterstützen. Ziel ist es, die Verkehrsmittelwahl und damit das zukünftige Verkehrsaufkommen sowohl der Bewohnerinnen und Bewohner als auch der Beschäftigten und Besuchenden eines Areals zu beeinflussen. Die Wahl des Verkehrsmittels variiert situationsbedingt, wenn entsprechende Bedingungen sowohl in Form von Angeboten als auch in Form von Restriktionen für die Nutzung verschiedener Verkehrsmittel gegeben sind. Zentrales Ziel des Mobilitätsbaukastens ist die Situation für ÖPNV-Nutzende, Fußgängerinnen und Fußgänger sowie für Radfahrende zu verbessern sowie konkret die Anzahl neu erzeugter Kfz-Fahrten zu reduzieren. Dabei sollen möglichst viele Fahrten auf den Umweltverbund verlagert werden und zu einem umwelt- und stadtgerechten Mobilitätsverhalten beitragen.
Der Verkehrsausschuss beschloss in der Sitzung vom 13.12.2018, dass bei der Entwicklung neuer Bauvorhaben das von der Verwaltung vorgelegte Mobilitätskonzept auch unter Abweichung von der Stellplatzsatzung zur Anwendung kommen soll. Dabei ist, wie im Mobilitätskonzept beschrieben, im Einzelfall zu prüfen, welche Maßnahmen im Rahmen der zugehörigen städtebaulichen Verträge umgesetzt werden sollen.

Klima-Baukasten für die Nürnberger Bauleitplanung

Der Klima-Baukasten für die Nürnberger Bauleitplanung bündelt das Spektrum an Möglichkeiten, mit dem den Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung in der Flächennutzungs- und vor allem Bebauungsplanung Rechnung getragen werden kann.
Die Beschlussfassung zum Klima-Baukasten sieht eine individuelle, auf den einzelnen Bauleitplan maßgeschneiderte Verbindlichkeit von Klimazielen vor. Der Baukasten zeigt dabei Handlungsspielräume für Regelungen im Bebauungsplan sowie in ergänzenden vertraglichen Regelungen auf.
Der Stadtplanungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 22.07.2021 beschlossen, dass Klima-Baukästen in der Bauleitplanung zur Anwendung kommen soll. Dabei ist im Einzelfall zu prüfen, welche Maßnahmen umgesetzt werden können und sollen.

Stadtratsbeschluss „Nürnberg grün und lebenswert“

Nach dem Beschluss des Stadtrates vom 14.06.2023 sollen im Rahmen der Bauleitpläne grundsätzlich Festsetzungen zur Eindämmung des Flächenfraßes und der weiteren Bodenversiegelung getroffen werden. Dabei sollen folgende Ziele insbesondere verfolgt werden:

- Reduzierung der Umwandlung von Grünflächen, landwirtschaftlichen Nutzflächen oder Wald
- Erhalt des Reichswaldes, des Knoblauchslandes, des Moorenbrunnfeldes und der landwirtschaftlichen Flächen im Nürnberger Süden
- Erhalt gesetzlich geschützter Biotope, sowie von Flächen, die im Stadtklimagutachten als für den Klimaschutz relevant (z.B. als Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete) erfasst wurden;
- Erhalt von innerstädtischen Freiflächen und Freiräumen.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

Für das Gebiet des ehemaligen Hefewerkes Buch und der südlich angrenzenden Flächen wurde durch das Büro Gehl Architects aus Kopenhagen ein Rahmenplan erarbeitet. Ausgangspunkt war hierfür eine räumliche Analyse des Bestandes sowie der Umgebung. Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die vergangene gewerbliche Nutzung und die damit verbundenen Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen und eine ergänzende Entwicklung der angrenzenden Flächen vorzusehen.

Der städtebauliche Rahmenplan für den Geltungsbereich folgt drei grundsätzlichen Prinzipien. Vordringlich soll ein respektvoller Umgang mit dem Bestand erreicht werden. Hierauf aufbauend wird ein urbaner Ansatz für den ländlichen Kontext gewählt, um eine effiziente und nachhaltige Landnutzung umzusetzen. Im Zentrum des Konzepts sowie des Entwurfs steht dabei ein qualitätvolles Freiraumnetzwerk. Die Wegeführung im Gebiet soll organisch vorgesehen werden und wird dabei an die bestehende dörfliche Struktur angelehnt.

Die Bebauung ist auf das Hefewerk als wesentliche städtebauliche Dominante des Ortes ausgerichtet und orientiert sich dabei am bestehenden Umfeld, sodass an dieser Stelle ein gutes Einfügen aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes erreicht wird. Für den östlichen Bereich ist eine urbanere, dichtere Situation im Kontext des Großmarktes mit einer durchschnittlich höheren Geschossigkeit sowie Blockrandbebauung eingeplant. Im Westen des Gebietes wird in Anlehnung an den Bestand durch eine kleinteiligere Struktur mit Reihen- und Punkthäusern reagiert. Der gewerblich geprägte Norden soll durch entsprechende Gewerbebauten ergänzt und die Nutzung entsprechend gestärkt werden. Durch die großflächige Bebauung meist landwirtschaftlicher Flächen ergeben sich dennoch erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild in Buch.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung sieht das städtebauliche Konzept grundsätzlich eine absteigende Höhe in Richtung des umliegenden Bestandes vor, sodass sich die Planung entsprechend einfügt und hierdurch respektvoll mit dem Bestand umgeht. Für das Gesamtgebiet soll eine möglichst geringe Versiegelung erreicht werden.

Das bauliche Konzept wurde nicht nur aus Gründen des Einfügens in die Umgebung entsprechend gewählt, sondern soll auch eine Vielfalt an Wohnungstypen für verschiedene Ansprüche vorsehen. Dies umfasst Blockrandbebauung, Reihenhäuser und Punkthäuser. Neben Wohnen sind Gewerbenutzungen, eine Schule, Kindertagesstätten sowie Quartiersgaragen im Gebiet vorgesehen.

I.4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im neuen Bucher Quartier soll durch den vorgesehenen Nutzungsmix mit Arbeit, Freizeit, Sozialem, Hotel, Wohnen sowie Natur ein lebendiger Ort mit modernem Nachbarschaftsleben geschaffen werden. Der gewerbliche Charakter im Norden soll erhalten und zukünftig gestärkt werden. Dabei soll die charakteristische Identität des Ortes beibehalten und mit neuen Nutzungen belebt werden. Aufgrund der vorhandenen Nachtflugzone des Nürnberger Flughafens ist im nördlichen Bereich keine dauerhafte Wohnnutzung zulässig, sodass sich hierdurch eine gewisse grundsätzliche Gebietszonierung ergibt.

Im Geltungsbereich sollen zwei Kindertagesstätten (Kita) sowie eine Grundschule vorgesehen werden. Die Grundschule ist im Nordwesten des Gebietes

verortet und umfasst im Rahmenplan eine Fläche von ca. 9.700 m² Grundstücksfläche. Auf einer Grundfläche von ca. 3.000 m² wird bei einer Geschossigkeit von drei bis vier eine Geschossfläche von ca. 8.500 m² erreicht. Neben den Gebäuden sind ergänzend Sportflächen (ca. 2.300 m²) sowie ein Schulhof (ca. 2.500 m²) vorgesehen.
Bei der nördlichen Kita, welche an der Bucher Hauptstraße orientiert ist und somit zentral in Richtung des Ortes Buch liegt, soll ein 3-gruppiger Kindergarten mit einer Geschossfläche von ca. 800 m² sowie einem Freibereich von ca. 900 m² errichtet werden. Im Bereich der Freifläche befinden sich drei vorhandene, erhaltenswerte Bäume, welche in die Freifläche integriert werden sollen.



Abb. 1: Geplante Kita-Standorte (Links: Standort im Norden entlang Bucher Hauptstraße; Rechts: Standort im Osten der Gebietsmitte), eigene Darstellung 2024

Die Kita im östlichen Bereich des Gebietes grenzt direkt an den öffentlichen Grünraum im Zentrum des Gebietes an und hier soll auf einer Fläche von ca. 1.850 m² ein solitäres Gebäude mit 2 Krippen- und 3 Kindergartengruppen für insgesamt 99 Kinder umgesetzt werden. Im Rahmenplan ist bei einer zweigeschossigen Bebauung eine Geschossfläche von ca. 900 m² sowie eine Außenfläche von ca. 990 m² berücksichtigt. Im Bereich der südlichen Kita sind keine Bestandsbäume vorhanden.

Im Zentrum des Gebietes sollen die bestehenden Grünstrukturen erhalten und nach Norden durch Grün-, Spiel- und Freiflächen erweitert werden (vgl. Ausführungen zur Grünordnung).

Im Südwesten sowie im Südosten liegt der Schwerpunkt der geplanten Nutzungen im Bereich Wohnen, wobei für beide Bereiche entsprechende Quartiersgaragen zur Unterbringung des ruhenden Verkehres vorgesehen sind. Weiterhin sollen insbesondere im südöstlichen Gebietseingangsbereich dem Wohnen ergänzende Nutzungen (bspw. kleinere Läden, Dienstleistungen, Ärzte oder sonstige freie Berufe, etc.) primär im Erdgeschossbereich untergebracht werden. Weiterhin soll im südöstlichen Bereich Senioren- bzw. Altenwohnen vorgesehen

werden. Hier sind verschiedene Wohnformen (insbesondere barrierefreie Alterswohngemeinschaften und Wohnen mit Pflegeangeboten) möglich und werden auf ihre Umsetzbarkeit geprüft.

Im Geltungsbereich soll ein Quartier mit einer Geschossfläche von insgesamt ca. 127.600 m² vorgesehen werden.

Städtebauliche Kennzahlen nach aktuellem Planungskonzept

Nutzung	**BGF**	**Wohnein-heiten**	**Einwohner**
Gewerbe	ca. 23.000 m²	-	-
Schule	ca. 9.000 m²	-	-
Kita	ca. 1.900 m²	-	-
Einzelhandel	ca. 1.200 m²	-	-
Quartiersgarage	ca. 22.000 m²	-	-
Wohnen - Geschosswohnungsbau	ca. 46.800 m²	ca. 468	ca. 889
Nicht-Wohnen (pauschal 10 % bei Geschosswohnungsbau)	ca. 5.200 m²	-	-
Wohnen – Stadthäuser / Reihenhäuser	ca. 18.500 m²	ca. 123	ca. 381
Insgesamt:	ca. 127.600 m²	ca. 591	ca. 1.270

I.4.2. GRÜNDORDNERISCHES KONZEPT

I.4.2.1. Grünordnerisches Konzept

Ziel der Grünordnung ist es, das Konzept des Rahmenplans unter Wahrung der Anforderungen der Stadt Nürnberg in den Bebauungsplan zu überführen. Zum Bearbeitungsstand Juni 2024 liegen noch keine konkreten städtebaulichen Planungen vor, die grünordnerische Plandarstellungen und Festsetzungen ermöglichen. Es wird daher das Konzept der Rahmenplan von Gehl Architects vom Februar 2024 wiedergegeben.



Abb. 2: Freiraum-Netzwerk nach Rahmenplan Büro Gehl Architects; Quelle: Rahmenplan des Büros Gehl Architects, Februar 2024

Ein wesentliches Grundprinzip im Rahmenplan ist die Entwicklung eines Freiraumnetzwerkes mit menschlichem Maß und der Unterstützung einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Im Zentrum steht dabei das vorhandene Wäldchen, welches erhalten und durch Grün- und Spielflächen nach Norden erweitert werden soll. Weiterhin zielt das Freiraumkonzept auf eine nahtlose Integration des Geltungsbereiches in das Bucher Umfeld durch grüne Randbereiche sowie ein einladendes, attraktives „Hefewerk-Areal“. Ein zentrales Merkmal im Quartier ist ein weitgehend ununterbrochenes öffentliches Grünflächen-Netzwerk

Zwei wichtige Ankerpunkte im Umfeld sind beim TSV Buch im Südwesten und im Südosten in Richtung Kreuzung Am Wegfeld. Diese beiden Bereiche sollen durch grüne Achsen angebunden werden. Der Schnittpunkt der Achsen nördlich des bestehenden Wäldchens wird zu einem neuen zentralen Platz „Beim BAST“ mit der sogenannten „Werkstatt 2“ und neuen gewerblichen und kulturellen Nutzungen.

Das Grünflächenkonzept versucht, bestehende Strukturen so weit als möglich zu erhalten und wo erforderlich, zusätzliche Funktionen zu integrieren. Dazu zählen aus artenschutzrechtlicher Sicht die im Gebiet vorhandenen naturnahen, standortgerechten Hecken aus einheimischen Pflanzen. Sie sollten möglichst im Gebiet in räumlichem Zusammenhang mit naturnah zu gestaltenden Flächen stehen, ggfs. in Verbindung mit dem „Wäldchen“, um Rückzugsmöglichkeiten für Tiere sowie einen Schutz für den Park zu schaffen. Die Planung sieht vor, den Wald als öffentliche Grünfläche in Privateigentum zu erhalten und öffentlich nutzbar zu machen. Dabei soll der Waldstatus nach Waldgesetz durch entsprechenden Ausgleich der Waldfläche an anderer Stelle zurückgenommen werden.
Der Rahmenplan entwickelt ein Netz an Grünflächen, das sich zwar in den Eigentumsverhältnissen unterscheiden wird, jedoch nicht in der Qualität und somit für den Nutzer und Besucher als ein zusammenhängender Grünraum wahrgenommen werden kann. Nach den Eigentumsverhältnissen werden unterschieden: öffentliche Grünflächen, öffentliche begrünte Platzflächen im Privateigentum, öffentliche Grünflächen im Privateigentum sowie als Sonderform der Schulhof.
Die im Rahmenplan dargestellten öffentlichen Grünflächen haben insgesamt einen Umfang von ca. 21.240 m² ohne Berücksichtigung des Schulhofs. Weiterhin wurden kleinere Flächen, welche im privaten Eigentum verbleiben, aber öffentlich nutzbar sind, sowie begrünte Platzflächen nur mit einem Anteil von 50 % eingerechnet.

I.4.2.1.a. Öffentliche Grünflächen

Der Rahmenplan sieht zwei Bereiche als öffentliche Grünflächen vor. Zum einen eine ca. 2.500 m² (Fläche ÖG1 im Beiplan öffentliche Grünflächen, vgl. Anlagen zur Begründung) große Fläche im Norden entlang des Georg-Sippel-Weges zwischen der Hefefabrik und der Gaststätte und zum anderen eine ca. 2.800 m² (Fläche ÖG2 im Beiplan öffentliche Grünflächen, vgl. Anlagen zur Begründung) große Fläche im Osten südlich des zukünftigen Parkhauses des nördlichen, gewerblich genutzten Teilareals.
Die Fläche im Norden eignet sich aufgrund der nahen Lage zum Ortszentrum besonders für die Anlage eines Spielplatzes sowie für Aufenthalts- und Bewegungsflächen für Erwachsene. Der Spielplatz ist im Süden der Grünfläche im räumlichen Zusammenhang mit der KiTa im Norden, der begrünten Platzfläche und der angrenzenden Schule vorgesehen und hat eine Größe von ca. 1.250 m².
Es entsteht ein neuer zentraler Ort für Kinder aller Altersstufen mit vielfältigen Bewegungsangeboten. In die Fläche sollen zwei bestehende Bäume integriert werden. Der Spielplatz ist primär für Kinder in der Altersklasse 6 bis 12 Jahre vorgesehen.
Der ca. 1.250 m² große nördliche Teil soll als Erholungsraum gestaltet werden. Die vorhandenen Bäume werden erhalten und in die Grünfläche integriert. Die Bäume sind als Stadtbiotop erfasst.

Die öffentliche Grünfläche im Osten (ÖG2) ist Teil des zentralen Grünraums im Plangebiet. Sie grenzt unmittelbar an den Waldbereich und den grünen Zisternenhügel, an den zentralen Quartiersplatz und an eine KiTa-Freifläche an. Mit einer Größe von ca. 2.800 m² ist die Fläche geeignet, vielfältige Spielangebote primär für Kinder der Altersklasse von 3 bis 6 Jahre anzubieten. Die Grünfläche soll so verortet werden, dass zur nördlich gelegenen Quartiersgarage nach Möglichkeit ausreichend Abstand eingehalten wird. Eine Durchwegung aus dem südöstlichen Quartier zum Quartiersplatz ist vorzusehen.

Im Gebiet befindet sich eine Streuobstwiese, welche sich in bzw. an der öffentlichen Grünfläche im Osten befindet. Streuobstwiesen stellen wichtige Lebensräume sowie Nahrungsgrundlage für eine Vielzahl an Tieren sowie Naturerleben für Menschen dar. Daher sollten die Obstbäume möglichst erhalten und ergänzt werden. Dies ermöglicht, der Bevölkerung Natur und Artenvielfalt nahezubringen.

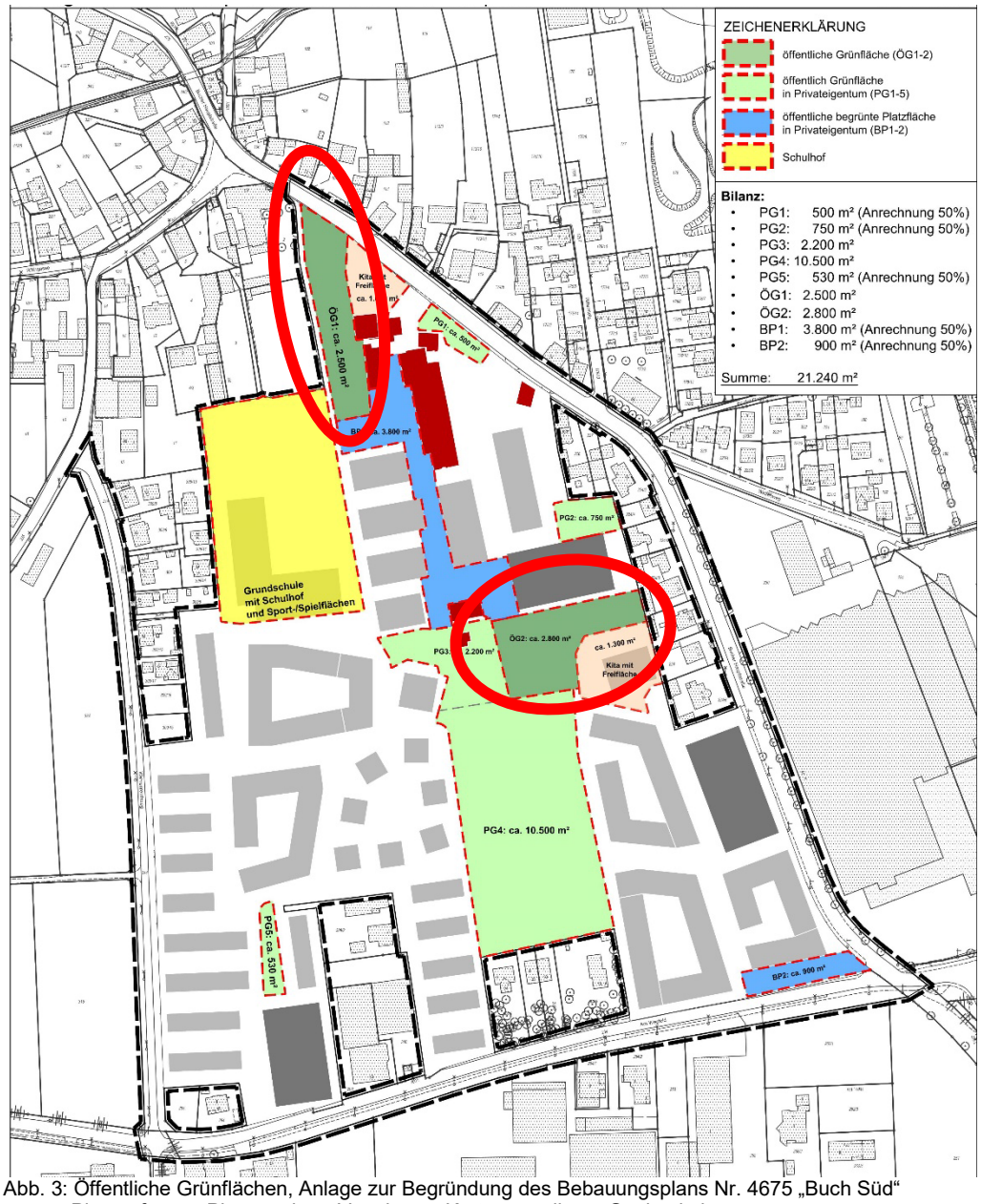


Abb. 3: Öffentliche Grünflächen, Anlage zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 4675 „Buch Süd“
Planverfasser: Planungsbüro Vogelsang; Kartengrundlage: Geobasisdaten
© Bayerische Vermessungsverwaltung

I.4.2.1.b. Öffentliche begrünte Platzflächen im Privateigentum

Im Entwicklungskonzept ist vorgesehen, Quartiersplätze anzulegen. Die Plätze sollen öffentlich nutzbar sein, aber im Privateigentum verbleiben. Im Rahmenplan sind im Norden, im Zentrum und im Süden Platzflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 4.700 m² vorgesehen. Die Plätze schaffen mit angrenzenden gewerblichen und kulturellen Einrichtungen neue Freizeitangebote für Buch und

sind insgesamt wichtige und attraktive Treffpunkte für Alt- und Neubürgerinnen und -bürger von Buch. Die Plätze sollen jeweils zu mind. 40 % begrünt werden. Für die Begrünung sind Bäume mit Baumscheiben, Pflanzbeete, versickerungsfähige Beläge und Versickerungsflächen vorgesehen. Baumscheiben sind möglichst mit Stauden und Gräsern zu begrünen bzw. für Baumpatenschaften zu öffnen um die Nahrungsverfügbarkeit für Insekten weiter zu erhöhen. Insgesamt sollen die Plätze klimaangepasst und zukunftsfähig nach dem Schwammstadtprinzip gestaltet werden. Wasser soll zurückgehalten, gespeichert und genutzt werden.

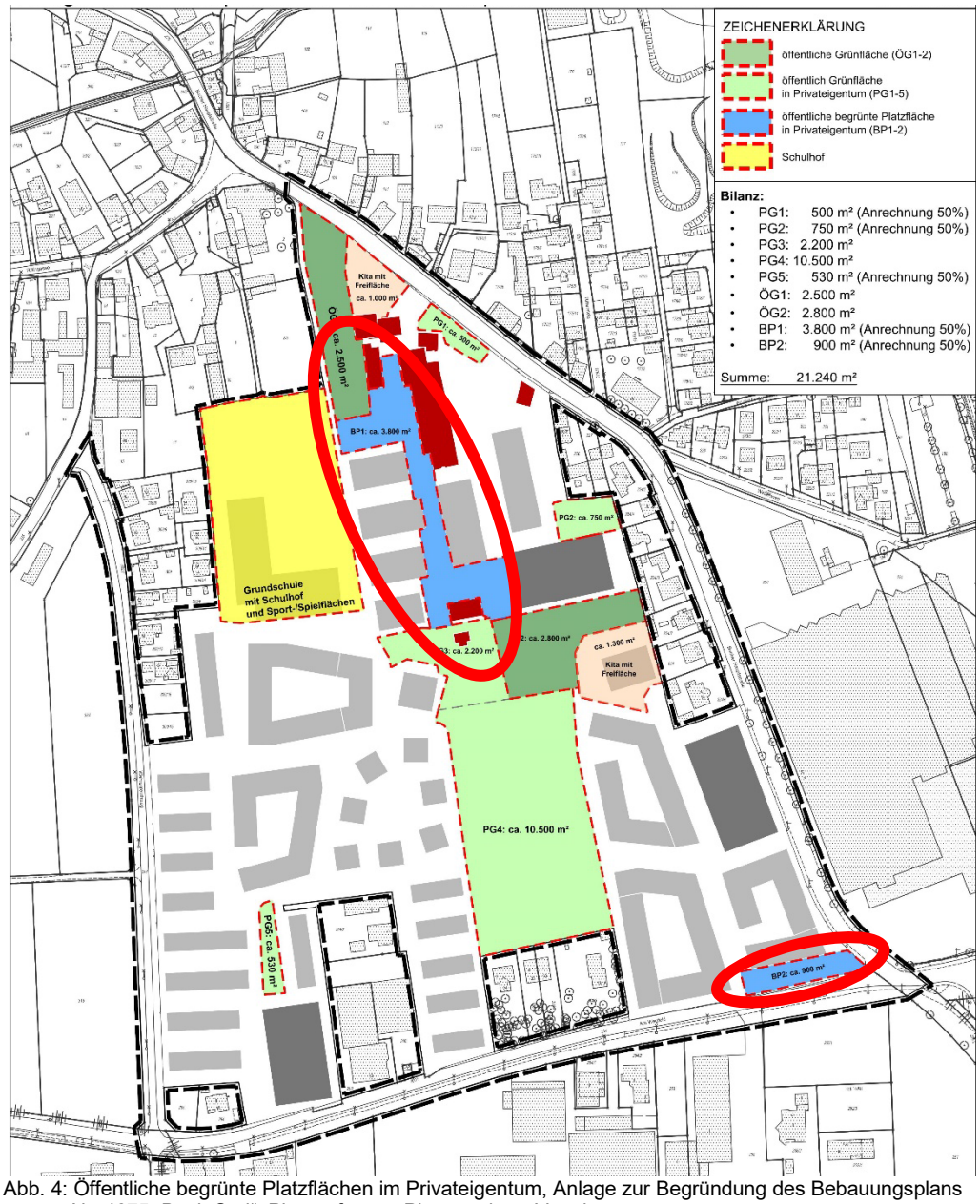


Abb. 4: Öffentliche begrünte Platzflächen im Privateigentum, Anlage zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 4675 „Buch Süd“; Planverfasser: Planungsbüro Vogelsang;
Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

I.4.2.1.c. Öffentliche Grünflächen in Privateigentum

Das Grünflächen-Netzwerk im Plangebiet wird durch private, öffentlich nutzbare Grünflächen vervollständigt. Insgesamt ca. 14.500 m² verteilen sich auf vier Standorte. Neben der großen Grünfläche im Süden sind dies zwei kleinere Flächen im Zusammenhang mit der gewerblichen Entwicklung im Norden und eine Fläche im Süden, die der Wohnbebauung zugeordnet ist. Die drei Freiflächen sollen analog der in Nürnberg bewährten „Pocket-Parks“ entwickelt und verstanden werden.
Zentrales Element des Grünflächen-Netzwerks ist mit einer Größe von ca. 12.700 m² der bisherige Waldbestand mit der nördlich angrenzenden Freifläche. Der Waldbestand soll „forstrechtlich gerodet“ werden. Das bedeutet, es wird ein förmlicher Rodungsantrag mit Ersatzaufforstungsfläche an das AELF gestellt, der Baumbestand bleibt aber erhalten. Damit wird der Wald aus dem Forstrecht entlassen und kann als Gehölzfläche mit Waldcharakter der Öffentlichkeit als Naherholungsraum zugänglich gemacht werden. Der Wald ist laut Arten- und Biotopschutzprogramm für die Stadt Nürnberg als regional bedeutsamer Lebensraum mit der Biotop-Nr. 304 eingestuft. Der Biotopcharakter ist bei der Entwicklung als Erholungsraum zu beachten und zu erhalten. Der Waldbestand soll behutsam für Spaziergänger und Erholungssuchende barrierearm zugänglich gemacht und mit Elementen mit Aufenthaltsqualität ergänzt werden. Wird das Wäldchen als waldähnlicher Park entwickelt, sind die Vegetationsflächen außerhalb der Wege waldähnlich und naturnah zu gestalten sowie extensiv zu pflegen. Aufenthaltselemente sind so zu integrieren, dass die restlichen Flächen für Wildtiere erhalten bleiben. Das Wegekonzept ist so zu gestalten, dass Besucher auf den Wegen gehalten werden und nicht in die Vegetationsfläche laufen. Hierfür wird ein kleinräumiges Nutzungskonzept empfohlen. Spielflächen sind nicht vorgesehen. In dem Gehölzbestand sollen auch extensive naturnahe Bereiche als Rückzugsräume für Tiere verbleiben. Die Verkehrssicherheit für die Nutzungen in der Waldfläche ist zu gewährleisten. Der Wald vermittelt zwischen den östlichen und westlichen Quartieren. Eine Durchwegung in Ost-Westrichtung ist für das interne Wegekonzept von zentraler Bedeutung.

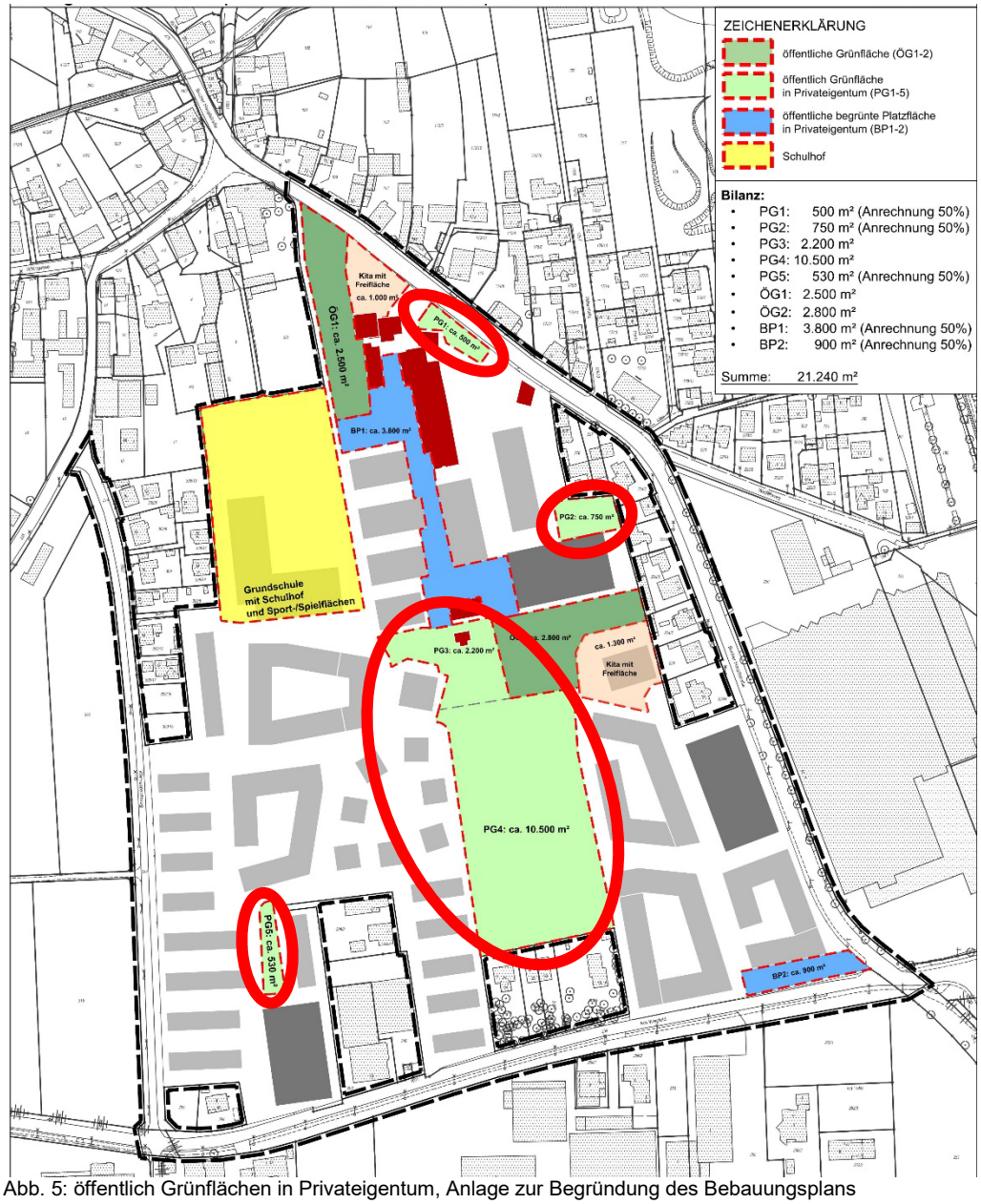


Abb. 5: öffentlich Grünflächen in Privateigentum, Anlage zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 4675 „Buch Süd“; Planverfasser: Planungsbüro Vogelsang; Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

I.4.2.1.d. Schulhof

Auch der Schulhof der neuen Grundschule soll als bespielbare Fläche für Kinder zugänglich gemacht werden. Insbesondere das Thema Ballspielen könnte über den Schulhof abgedeckt werden Bei einer Anrechenbarkeit von 50% können ca. 1.250 m² öffentliche Spielfläche angesetzt werden.

Insgesamt sind im Geltungsbereich ca. 5.300 m² öffentliche Spielfläche vorgesehen. Eine Eingrünung des Schulhofes ist mit heimischen Pflanzenarten vorzunehmen.

I.4.2.1.e. Private Grünflächen mit Wohnungsbezug

Bei der Gestaltung privater Flächen soll besonderer Wert auf eine direkte Verbindung von innen und außen gelegt werden, um eine unmittelbare Zugänglichkeit vom Straßenraum über den privaten Vorgarten zu ermöglichen. Besondere Aufmerksamkeit gilt den Vorgärten, die mit dem Gesamtkonzept der Gebäude koordiniert werden sollen. Darüber hinaus sollen die privaten Gärten Zugang zu benachbarten gemeinschaftlich genutzten Grünflächen im Innenhof oder zwischen den Reihenhäusern haben.

I.4.2.1.f. Baumpflanzungen

Baumpflanzungen sind im Rahmenplan auf Plätzen, an Straßen und Wegen sowie ergänzend zum vorhandenen Baumbestand in Grünflächen und vor allem in den privaten Freiflächen vorgesehen. Festgelegt werden soll, dass in den Wohnquartieren je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist. Der erforderliche Abstand von Fassade zu Baumpflanzung beträgt bei großkronigen Bäumen 5 m, bei schmalkronigen Bäumen 3,75 m. Es sind überwiegend einheimische, standortgerechte Baumarten zu pflanzen, an neuralgischen Orten können einzelne nicht einheimische Zierbäume gepflanzt werden.

I.4.2.2. Begrünungssatzung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt. Hierzu liegen noch keine ausreichenden Plangrundlagen vor.

I.4.3. GEBOT DER VERMEIDUNG; VERMINDERUNG

Wird im weiteren Verfahren ergänzt. Hierzu liegen noch keine ausreichenden Plangrundlagen vor.

I.4.4. EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG / AUSGLEICHSKONZEPTION

Wird im weiteren Verfahren ergänzt. Hierzu liegen noch keine ausreichenden Plangrundlagen vor.

I.4.5. ARTENSCHUTZ

Für das Vorhaben liegt eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Büros Büro für ökologische Studien, Schlumprecht GmbH, Bayreuth mit Datum vom 12.2.2024 vor.
Auszug Kap. 4 Gutachterliches Fazit: *Im Untersuchungsgebiet wurden im Februar 2024 an saP-relevanten Strukturen einige Baumhöhlen und Baumspalten ermittelt, die Fortpflanzungs- und Ruhestätte für saP-relevante Vogelarten und Fledermausarten sein könnten. Offene Bodenstellen oder sandige Stellen sind in geringem Umfang vorhanden. Für Zauneidechsen ist das UG prinzipielle ein geeignetes Habitat, wenn auch nur an wenigen Stellen. Für Feldlerche, Kiebitz oder Rebhuhn kann eine direkte Betroffenheit bestehen, da Reviere der Feldlerche auf den Ackerflächen im Planungsgebiet möglich sind und von Überbauung betroffen sein können. Vogelarten sind umfangreich im Karla-Natur-Datensatz des bayer. LfU vorhanden. Wie viele Reviere tatsächlich vorkommen, ist im Detail durch weitere Erhebungen zu ermitteln.*

Als weiterer Erhebungsbedarf wurde in Abstimmung mit UwA festgelegt:
Brutvögel / 6 Durchgänge + Gebäude:

- flächige Brutvogelkartierung nach Methodenstandard V1 (Albrecht et al. 2013),
- bei den bestehend bleibenden Privatgrundstücken keine Begehung
- separate Kontrolle der Gebäude auf Nester von Gebäudebrütern (kein Methodenstandard existent)

Fledermäuse: ca. 2,4 km Transekte + Gebäude

- Im Zeitraum zwischen April und Ende Oktober 4 Termine
- nach Methodenstandard FM1 (Albrecht et al. 2013)
- Kontrolle von zum Abriss geplanten Gebäuden (kein Methodenstandard existent)

Reptilien: 4 Termine, Transekte

- insgesamt 448 m Länge in gut oder sehr gut geeigneten Habitaten, nach Methodenstandard R1 (Albrecht et al. 2013)

Haselmaus: Aufhängen von 13 Niströhren (im Vorfrühling)

- für 0,067 ha gut geeignetes Habitat, verteilt auf 4 Teilflächen, und Kontrolle der Niströhren, nach Methodenstandard S4 (Albrecht et al. 2013)

Hirschkäfer: 1 Saftbaum (Rendezvous-Platz), 3 Kontrollen

- in der Abenddämmerung auf adulte Individuen bzw. Fragmente, nach Methodenstandard XK6 (Albrecht et al. 2013),

Da keine Futterpflanzen von Tag- oder Nachtfaltern beobachtet wurden, besteht kein Bedarf für eine Erhebung.
Sonstige saP-relevante Arten: Keine weiteren Erhebungen erforderlich.

Das Umweltamt gab am 14.03.24 folgende Hinweise zur artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (Auszug):
Zudem liegen Hinweise auf Waldohreulen vor, eine Art, welche bisher nicht betrachtet wurde. Es wurden zwar keine Greifvogelnester erfasst, allerdings brütet die Waldohreule unter anderem in Krähennestern, von denen im Frühjahr 2023 mehrere vorhanden waren. Zur Erfassung der Waldohreulen sind, zusätzlich zu den bereits in der vorherigen Rückmeldung zur Relevanzprüfung des gesamten BP-Gebietes geforderten Kartiergängen für Brutvögel in den Morgenstunden, zwischen Anfang/Mitte März und Mitte/Ende Juni nochmals 3 Kartiergänge ab 0,5 Stunden nach Sonnenuntergang bis 3 Stunden nach Sonnenuntergang in möglichst windarmen, trockenen Nächten, im Siedlungsbereich nach Beruhigung des „Feierabendlärms“, ca. ab 20.30/21.00 Uhr durchzuführen.
Daher sind Arterhebungen auch für das Waldstück notwendig bezüglich Brutvögel und Fledermäuse. Diese sind anhand der Methodenstandards, welche Herrn Schlumprecht aus den Kartierungen für den Bebauungsplan 4543 „Auf AEG“ bekannt sind, durchzuführen. Zudem ist der Einfluss zukünftiger Bebauung sowie der Störungen durch Menschen sowie Hunden und steigenden Zahlen an Hauskatzen und damit der notwendige Ausgleichs- und Vermeidungsumfang darzustellen.
Das Wäldchen ist in die Kartierungen des Gesamtgebietes zu inkludieren.
Abstimmungen zwischen Gutachter und unterer Naturschutzbehörde sind möglichst direkt durchzuführen, um Zeitverzögerungen zu vermeiden. Auch ist eine wiederkehrende Abstimmung über Zwischenstände der saP (beispielsweise zur Erstellung des Kartierteils) sinnvoll, um möglichst früh weitere Bearbeitungsbedarfe zu erkennen.

I.4.6. VERKEHRSKONZEPT (INKL. MOBILITÄTSKONZEPT)

I.4.6.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen von Norden (Bucher Hauptstraße), Osten (Bucher Hauptstraße), Süden (Am Wegfeld) sowie Westen (Wehrenreuthweg). Dabei soll der ruhende Verkehr im Osten und Süden über Quartiersgaragen am Gebietseingang untergebracht werden. Im Norden ist für den ruhenden Verkehr im gewerblichen Bereich ebenfalls eine Quartiersgarage vorgesehen. Insgesamt kann somit besonders für die südlichen Bereiche mit Schwerpunkt im Bereich Wohnen in weiten Teilen ein autofreies bzw. autoarmes Quartier erreicht werden. Lediglich Teilbereiche (Anfahrt Grundschule und Kita im Osten) sollen mit dem MIV befahrbar sein. Weitestgehend soll ein Konzept realisiert werden, bei dem das Be- und Entladen von MIV für die Anlieger ermöglicht wird, Stellplätze im öffentlichen Raum sollen vermieden werden. Diese sind in oberirdischen Quartiersgaragen vorgesehen. Tiefgaragen sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen.

Im „Beiplan 1 – Erschließung“ zum Rahmenplan wurde bereits eine erste Erschließungsstruktur mit den geplanten Straßen-/Wegekategorien und deren angedachten Funktionen aufgezeigt. Dabei sollen zwei Kategorien auch für die Nutzung durch den MIV vorgesehen werden:

- „Öffentliche Verkehrsflächen mit Befahrung durch MIV“:
  Für diese Kategorie ist eine Befahrung durch den MIV angedacht und grundsätzlich erforderlich. Jedoch bestehen auch in dieser Kategorie unterschiedliche Anforderungen an verschiedene Bereiche im Gebiet.
  Im Bereich Wehrenreuthweg wird beispielsweise ein höheres Verkehrsaufkommen gegeben sein und hier wird voraussichtlich ein Straßenquerschnitt für den Begegnungsfall PKW-LKW mit einer Breite von 5,50 m und einem östlich gelegenen Gehweg erforderlich sein.
  Für andere Bereiche ohne Zufahrt von Quartiersgaragen muss auf Basis des zu erwartenden Verkehrs der Querschnitt im Einzelfall definiert werden. Hier sind nach Möglichkeit entweder kleinere Straßenquerschnitte (Begegnungsfall PKW-PKW) oder auch verkehrsberuhigte Bereiche mit gemischter Verkehrsfläche denkbar. Eventuell können für Teilbereiche auch Einbahnstraßenlösungen sinnvoll sein.

- „verkehrsberuhigter Bereich im Privateigentum“:
  Für diese Bereiche sollen verkehrsberuhigte Bereiche mit gemischter Verkehrsfläche vorgesehen werden, da auch hier ein Erfordernis für die Befahrung durch den MIV gegeben ist. Auch hier ist in Abhängigkeit des prognostizierten Verkehrsaufkommens der Querschnitt dann im Einzelfall zu definieren. Für diese Kategorie ist grundsätzlich ein Verbleib in privatem Eigentum angedacht, aber eine Nutzung durch die Öffentlichkeit bzw. Allgemeinheit soll vorgesehen und gesichert werden.

Die genauen Anforderungen, Qualitäten und Ausbauarten der Verkehrsflächen werden im weiteren Verfahren detailliert mit den Fachplanern und Fachdienststellen abgestimmt und geplant. Insbesondere wird dann auch das Thema Begrünung im öffentlichen Straßenraum konkretisiert und entsprechend der hierbei erforderlichen Anforderungen berücksichtigt.

I.4.6.2. Fuß- und Radwegeverbindungen

Der Großteil der Erschließung im Geltungsbereich erfolgt über gemischte Verkehrsflächen, welche den Fußgängern und Radfahrern Vorrang gewährt, aber in erforderlichem Maße auch für die Müllentsorgung sowie Rettungsfahrzeuge befahrbar ist. Von den Gebietseingängen im Südosten sowie im Südwesten führen die Wegeverbindungen in das Gebiet, entweder in den zentralen Grünzug oder nach Norden zur Schule sowie in den gewerblichen Bereich oder weiterführend in den Ortsteil Buch. Das Gebiet schließt somit außen an die vorhandenen und ankommenden Wegeverbindungen an, führt diese zusammen und verknüpft diese weiterführend. Hierdurch kann eine attraktive Durchgängigkeit in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung erreicht werden.

Im „Beiplan 1 – Erschließung“ zum Rahmenplan sind nachfolgende Kategorien primär für die Schaffung eines guten Fuß- und Radwegenetzes vorgesehen:

- „Öffentliche Verkehrsfläche: Geh- und Radweg (Nutzung Rettungsfahrzeuge und Müllentsorgung“:
  Diese Kategorie umfasst eine primäre Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer und soll eine gute öffentliche Wegeverbindung im Gebiet sichern. Weitere Anforderung für diese Kategorie ist aber auch die teilweise Nutzung / Befahrung durch Rettungsfahrzeuge und die Müllfahrzeuge.
  Die Kategorie „öffentliche Verkehrsfläche: Geh- und Radweg“ hat eine ähnliche Zielsetzung, aber hat nicht das Erfordernis der Befahrung / Nutzung durch Rettungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge.

- „Geh- und Radweg in Privateigentum (Nutzung Rettungsfahrzeuge und Müllentsorgung)“:
  Diese Kategorie entspricht hinsichtlich der gestellten Anforderungen und Nutzungen grundsätzlich der im Absatz zuvor ausgeführten Kategorie, wobei diese Bereiche nun im Privateigentum verbleiben sollen. Mit entsprechenden Regelungen wird dann eine öffentliche Nutzbarkeit gesichert.

- „Gehweg in Privateigentum (teilweise Nutzung durch Rettungsfahrzeuge)“:
  Hierbei handelt es sich um Bereiche, welche nur als Gehweg genutzt werden sollen, aber auch teilweise eine Nutzung durch Rettungsfahrzeuge erforderlich sein kann. Dies umfasst nicht die Bereiche innerhalb der öffentlichen Grünflächen, hier ist keine Durchfahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen angedacht.

Auch für die Geh- und Radwege sind die genauen Anforderungen, Qualitäten und Ausbauarten im weiteren Verfahren detailliert mit den Fachplanern und Fachdienststellen abzustimmen und zu planen. Grundsätzlich sind für alle Kategorien, bei welchen eine Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge und Müllentsorgung gegeben sein muss, die entsprechenden Mindestbreiten und Kurvenradien zu berücksichtigen und vorzusehen.

I.4.6.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Geltungsbereich ist durch die Straßenbahnhaltestelle „Am Wegfeld“ gut an das öffentliche Verkehrsnetz von Nürnberg angebunden, sodass das Nürnberger Zentrum in regelmäßigem Takt erreicht werden kann. Weiterhin liegen Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung am Rande des Gebietes. Siehe auch Kapitel I.3.1.3.b.

I.4.7. KONZEPT ZUR VER- UND ENTSORGUNG

Die Abwasserentsorgung im Gebiet ist durch den Anschluss an das bestehende Kanalnetz vorgesehen. Teilbereiche des Geltungsbereiches waren bereits in der Vergangenheit entsprechend an das anliegende Netz angebunden.
Das Thema Ver- und Entsorgung und insbesondere die Energieversorgung des Gebietes werden im weiteren Verfahren detaillierter betrachtet und entsprechend konkretisiert.

I.4.7.1. Energiekonzept

Im weiteren Verfahren wird das Thema Energieversorgung detaillierter betrachtet und entsprechend dargelegt.

I.4.7.2. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung im Gebiet soll grundsätzlich durch den Anschluss und Erweiterung an das bestehende Kanalnetz vorgesehen werden. Teilbereiche des Geltungsbereiches waren bereits in der Vergangenheit entsprechend an das anliegende Netz angebunden.

I.4.7.3. Abfall-/Wertstoffentsorgung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt. Hierzu liegen noch keine ausreichenden Plangrundlagen vor.

I.4.8. WASSERHAUSHALT

Die genaue Entwässerungssituation im Gebiet ist aktuell noch nicht abschließend darzulegen. Ein umfassendes Entwässerungskonzept auf Basis grundlegender Analysen und Begutachtungen wird im weiteren Verfahren erstellt. Es werden dann auch Informationen zu den Themen Überflutungsschutz, Starkregen, Grundwasser und WRRL entsprechend dargelegt.

I.4.9. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

Wird im weiteren Verfahren ergänzt. Hierzu liegen noch keine ausreichenden Plangrundlagen vor.

I.4.10. IMMISSIONSSCHUTZ

Wird im weiteren Verfahren ergänzt. Hierzu liegen noch keine ausreichenden Plangrundlagen vor.

I.4.11. GENDER UND DIVERSITY

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

Die Planung sieht eine hohe Wohn- und Freiraumqualität sowie ein bedürfnisgerechtes Angebot an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vor. Dabei steht eine gute Verknüpfung und Einbindung zur Umgebung und in die Freiräume sowie eine gute verkehrliche Anbindung (für MIV und ÖPNV) ebenfalls im Fokus und sind Ausdruck der gleichstellungsorientierten Planung.

Im Geltungsbereich wird ein neues Wohnquartier in innerörtlicher und teilintegrierter Lage mit gefördertem Wohnen und öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Insgesamt wird ein belebtes und sicheres Quartier entwickelt, in welchem ebenfalls unterschiedliche Wohnungstypologien vorgesehen werden. Die Wohnnutzungen werden als geförderter und frei finanzierbarer Wohnungsbau geplant, um hierdurch die Belange aller Bevölkerungsschichten und Altersgruppen zu berücksichtigen. Weiterhin sollen auch verschiedene Wohnformen für Senioren vorgesehen werden.

Die öffentlichen und halböffentlichen Räume sollen überschaubar angelegt werden und bieten dann attraktive Gemeinschaftsflächen zum Aufenthalt und zur Erholung aller Bevölkerungsgruppen. Insbesondere die Schaffung eines weitgehend autofreien Quartiers und einer zentral gelegenen, kompakten Grünfläche führt zu einer hohen Qualität im Gebiet. Insbesondere bei der Nutzbarmachung der zentralen Grünfläche mit dichtem Baumbestand muss bei der Neugestaltung auf eine Vermeidung von sogenannten Angsträumen geachtet werden.

Für die Schaffung optimaler und komfortabler Wegeführungen werden die bestehenden Wegeverbindungen analysiert und entsprechend fortgeführt, angebunden bzw. in die neue Entwicklung integriert.

II. UMWELTBERICHT

II.1. EINLEITUNG

Das Bebauungsplan-(B-Plan-)Verfahren Nr.4675 wurde am 11.11.2021 mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses (AfS) eingeleitet. Im Rahmen des B-Planverfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Grundlage dieses Berichts ist der Rahmenplan des Büros Gehl Architects (Kopenhagen) mit Stand 05.02.2024. Der vorliegende Umweltbericht stellt erste Ergebnisse dar und wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.
Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Buch und liegt zwischen Bucher Hauptstraße, der Straße Am Wegfeld, Wehrenreuthweg und dem Seeweg. Es hat eine Gesamtfläche von ca. 13,1 ha. Dies umfasst das Werksgelände des aufgelassenen Hefewerks, die vier Siedlungshäuser und die Kleingartenflächen entlang des Georg-Sippel-Wegs sowie die landwirtschaftlichen Flächen westlich und östlich des Plangebiets sowie die umgebenden Verkehrsflächen: Wehrenreuthweg im Westen, Am Wegfeld im Süden und Im Osten und Norden Bucher Hauptstraße vom Am Wegfeld bis zum Georg-Sippel-Weg. Die Verkehrsflächen nehmen x ha des Geltungsbereiches ein

II.1.1. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES / FESTSETZUNGEN

Das Planungskonzept zielt auf eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes unter Einbezug des ortsbildprägenden Fabrikensembles des früheren Backhefewerks Bast sowie unter Berücksichtigung der Fluglärmschutzzone des Flughafens Nürnberg. Im Norden, einschließlich des bestehenden Werksgeländes, sollen gewerbliche Nutzung langfristig gesichert und Gemeinbedarfsflächen für Schulnutzung angesiedelt werden. Im südlichen Plangebiet außerhalb der Fluglärmschutzzone wird eine Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen angestrebt. Die Schaffung öffentlicher bzw. öffentlich nutzbarer zusammenhängender Grünflächen ist wesentlicher Teil der Planung. Es soll ein autoarmes Quartier mit drei Quartiersgaragen entstehen.
Eine detailliertere Beschreibung der Planungsziele und Festsetzungen findet sich in der Begründung.

II.1.2. PLANGRUNDLAGEN

- Grundsatz des Bay. LPlG bzgl. der erstmaligen planerischen Inanspruchnahme von Freiflächen
- **Regionalplan Region Nürnberg RP 7** (Auszug)
  Im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum (…) soll sich die weitere städtisch-industrielle Entwicklung verstärkt an der Belastbarkeit des Naturhaushalts orientieren. Durch ein System von Grün- und sonstigen Freiflächen soll der starken Belastung der Luft entgegengewirkt, die Umweltqualität verbessert sowie zur Erhaltung und Verbesserung der Erholungsnutzung beigetragen werden (RP 7 2.3.1.5 Gebietskategorien, ökologisch-funktionelle Raumgliederung).
  Die für die Erholung und aus ökologischen Gründen bedeutsamen Freiflächen (…) sollen in Verbindung mit den entsprechenden Gebieten (…) erhalten und zu einem Grün- und Freiflächensystem ausgebaut werden. (RP 7 2.3.2.1 Sozioökonomische Raumgliederung, Großer Verdichtungsraum

Nürnberg/Fürth/Erlangen, Entwicklung der äußeren Verdichtungszone im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen)

- **Beschluss des Naturschutzbeirates** der Stadt Nürnberg vom 26. September 2023
  Der Beirat begrüßt die Konversion einer Industriebrache, die eine verdichtete, freiflächenschonende Entwicklung von Wohnbebauung auf bereits versiegelten Flächen vorsieht. Kritisch gesehen wird die Inanspruchnahme großer landwirtschaftlicher Flächen. Die natur- und artenschutzrechtliche Kompensation soll vor Ort oder in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort umgesetzt werden. Die Planung sieht vor, das bestehende Waldstück zu erhalten. Dies wird begrüßt. Um es der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, muss es in einen Park umgewandelt werden, wodurch sich die ökologische Qualität verschlechtern wird. Die künftige Nutzung soll extensive, naturnahe Teilbereiche enthalten. Bezüglich der neuen Flächenversiegelung und -umnutzung wird auf den Beschluss des Stadtrates „Nürnberg grün und lebenswert“ vom 15.06.2023 verwiesen. Dieser besagt, dass im Rahmen der Bauleitpläne die Umwandlung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen zu reduzieren und das Knoblauchsland zu erhalten ist.
- Die Flächen des Plangebiets sind im wirksamen **Flächennutzungsplan** mit integriertem Landschaftsplan (FNP) im Westen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, im zentralen Bereich als gewerbliche Bauflächen, und im Nordosten als gemischte Bauflächen. Sonderbauflächen mit Schwerpunkt Freiflächennutzung, Zweckbestimmung Garten- und Landschaftsbau sind im Südosten dargestellt. Entlang des Wehrenreuthwegs im Westen wird eine übergeordnete Freiraumverbindung dargestellt. Zielaussagen des Landschaftsplans sind nicht dargestellt.
- Im Geltungsbereich gibt es bisher keinen rechtswirksamen **Bebauungsplan**.
- Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Wasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG kommen im Plangebiet nicht vor.
- Natura 2000-Gebiete (FFH- und/oder SPA-Gebiete[1]) sind im Plangebiet und dessen Wirkraum nicht vorhanden.
- Im Norden des Planungsgebiets befindet sich an der Bucher Hauptstraße das Stadtbiotop N-1006-002 (Einzelbäume und Baumgruppen in Buch).
- Das Planungsgebiet ist Teil des BayernNetzNatur-Projekts SandAchse Franken.
- Im Süden des Plangebiets befindet sich ein geschlossener Gehölzbestand, der als Wald i.S. des BWaldG einzustufen ist und im Arten- und Biotopschutz-

[1] die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH = Fauna-Flora-Habitat / SPA = Special Protected Areas)

programm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996) als regional bedeutsamer Lebensraum mit der Biotop-Nr. 304 aufgeführt ist. Nähere Informationen aus dem ABSP liegen nicht vor.

II.2. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) SOWIE BEWERTUNG DER UMWELT-AUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird schutzgutbezogen die Ausgangssituation beschrieben sowie so weit möglich eine erste überschlägige Auswirkungsprognose vorgenommen. Aussagen zu bau- und betriebsbedingten Auswirkungen sind auf Grundlage des Rahmenplans nicht möglich, da der Rahmenplan in seinen Aussagen z.B. zu Baugrenzen und zu Abgrenzungen von Verkehrsflächen nicht hinreichend flächenscharf ist.

II.2.1. FLÄCHE[2]

II.2.1.1. Ausgangssituation

Das Plangebiet gliedert sich in den nördlichen Bereich des Fabrikgeländes des ehemaligen Hefewerks, welches großflächig versiegelt und überbaut ist. Südlich grenzt eine Waldfläche, Kleingärten und eine Wohnsiedlung an. Im Osten und Westen des Plangebiets liegen jeweils landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzte Flächen.

Flächenstatistik:
Im Bestand sind 27% des Plangebiets durch Gebäude, Verkehrsflächen und die Hefefabrik versiegelt; 42% der Flächen im Geltungsbereich werden landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzt; die Waldfläche nimmt 10% des Plangebiets ein; die Kleingärten und Hausgärten im Süden machen 14% des Plangebiets aus; die restlichen 8% der Fläche entfällt auf unterschiedliche Vegetationsflächen, einschließlich der Einzelbäume bzw. Baumgruppen.

II.2.1.2. Auswirkungen / Prognose

Die bereits versiegelten und überbauten Flächen des ehemaligen Hefewerks werden revitalisiert, zum Teil neu bebaut und neuen Nutzungen zugeführt. Es werden neben gewerblichen Nutzungen ein Schul- und zwei Kita-Standorte mit entsprechenden Außenanlagen entwickelt. Entsiegelungen sind hier in nur sehr geringem Umfang zu erwarten.

Im südlichen Bereich wird auf den überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen Wohnbebauung mit nutzbaren Freiflächen entwickelt. Die Flächen werden somit vollständig einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die genauen Grundflächenzahlen und Straßenquerschnitte liegen noch nicht fest, sodass noch keine zuverlässigen Angaben über den Versiegelungsgrad getroffen werden können.

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

Der Waldfläche wird forstrechtlich „gerodet“, das heißt, es wird ein förmlicher Rodungsantrag an das zuständige Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) gestellt und eine Ersatzaufforstung vorgenommen. Die forstrechtliche Waldflächenbilanz ändert sich somit nicht. Versiegelungen sind innerhalb der Waldfläche nicht vorgesehen.

Mit dem Vorhaben wird ein ehemaliges Fabrikgelände revitalisiert und neuen Nutzungen zugeführt. Dies entspricht dem Ziel der Landesplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und dem Flächensparen.

Aufgrund der Inanspruchnahme von bisher unbebauten überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen **erhebliche nachteilige Auswirkungen**.

II.2.2. BODEN

Ausgangssituation

Gemäß der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegt im Plangebiet Sandstein mit Ton- bzw. Schluffstein sowie Tonmergelsteinbänken vor (Coburger Sandstein). Die Böden im Geltungsbereich des B-Plan 4675 sind im gewerblich genutzten Teil stark anthropogen überprägt. Kleinflächig sind auch außerhalb des eigentlichen Fabrikgeländes Bodenveränderungen in Form von Unterbauungen (Bunker, Zisterne) vorhanden. Knapp 1/4 der Fläche des Plangebiets ist im Bestand versiegelt bzw. überbaut.
Die natürliche Ertragsfähigkeit der Landwirtschaftsflächen ist gemäß der ökologischen Bodenfunktionskarte im Westen des Plangebiets gering, im östlichen Teilbereich mittel bis hoch.
Laut Abwendungsvereinbarung sind in der Altlastendatenbank der Stadt Nürnberg mehrere Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet vermerkt. Maßnahmen im Bereich von Altlastenverdachtsflächen sind in Abstimmung mit dem Umweltamt fachgutachterlich durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Altlastensachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren.

Für das Plangebiet liegt noch kein Bodengutachten vor. Die Beschreibung der Ausgangssituation wird nach Vorlage des Gutachtens detailliert.

Auswirkungen / Prognose

Mit Ausnahme des Waldbereiches werden voraussichtlich alle Flächen des Plangebietes in ihrem Bodenaufbau verändert. In den neu bebauten Teilflächen findet eine Neuversiegelung von Flächen und damit der Verlust intakter Bodenfunktionen statt. Unterbauungen in Form von Tiefgaragen sind dabei nicht vorgesehen. Die vorgesehenen Grünflächen sollen natürliche Bodenfunktionen soweit als möglich wiederhergestellt bzw. erhalten bleiben. Mit der Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Böden gehen auch Funktionen des Wasserhaushaltes und Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen verloren.

Aufgrund der Neuversiegelung im Plangebiet sind **erheblich nachteilige Auswirkungen** für das Schutzgut zu erwarten.

Konkrete Aussagen zu den qualitativen und quantitativen Auswirkungen im Schutzgut Boden können erst nach Vorliegen des Gutachtens getroffen werden.

II.2.3. WASSER

Ausgangssituation

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht ausgewiesen.
Kenntnisse über die Grundwasserverhältnisse und Versickerungseigenschaften (hydrogeologisches Gutachten) liegen noch nicht vor.

Auswirkungen / Prognose

Die Überbauung bisher unversiegelter Flächen stellt grundsätzlich einen Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt dar. Zielsetzung der Planung ist es, durch geeignete Maßnahmen das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu halten und soweit möglich zu nutzen. Zu nennen sind u.a. Dach-, Fassadenbegrünung, Regenwassernutzung/-speicherung und versickerungsfähige Beläge Die Auswirkungen der Neubebauung sollen somit erheblich reduziert werden.
Ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept ist beauftragt.

Eine abschließende Bewertung der Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Wasser ist derzeit noch **nicht möglich**.

II.2.4. PFLANZEN, TIERE, BIOLOGISCHE VIELFALT

II.2.4.1. Pflanzen

Ausgangssituation / Bestand

Die Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen sowie des Baumbestandes im Geltungsbereich des B-Plan 4675 erfolgte im August und Oktober 2023 durch WGF Landschaft. Die Biotop- und Nutzungstypen wurden gem. Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen erhoben.
Das Plangebiet weist im Norden, insbesondere im Bereich des ehemaligen Hefewerks eine hohe Versiegelung auf. Die offenen Flächen im Westen und Südosten werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ein höherer Strukturreichtum ist zentral im südlichen Bereich des Plangebiets zu finden: Neben Dauerkleingärten, in denen viele nicht standortgerechte Bäume (v.a. Fichten) stehen, liegt eine Waldfläche, die vorwiegend aus heimischen Laubbaumarten mittleren Alters (u.a. Stiel-Eichen, Winter-Linde. Esche) aufgebaut ist, ruderalisierende Flächen sowie eine Streuobstwiese.
Besonders wertgebend sind im Plangebiet insbesondere die Waldfläche sowie prägende Einzelbäume und Baumreihen. Am Westrand der Waldfläche und südlich davon, größtenteils im Bereich von Privatgärten, stehen Alteichen von hohem naturschutzfachlichem Wert. Im Norden des ehemaligen Fabrikgeländes

steht zur Bucher Hauptstraße sowie entlang des Georg-Sippel-Wegs ein Baumbestand, der aufgrund seiner Artausstattung und Alters, von überwiegend hoher Bedeutung ist. In Teilen ist dieser Baumbestand auch als amtliches Biotop kartiert (Stadtbiotop N-1006-002). Auf dem Gelände des Hefewerks finden sich zudem weitere erhaltenswürdige Einzelbäume.
Biotope, die geschützt nach § 30 BNatSchG sind, kommen im Plangebiet nicht vor.
Im Plangebiet kommen auf ca. 1.100 m² naturnahe Hecken/-mesophile Gebüsche vor, die den Kriterien eines Biotops nach der Bayerischen Biotopkartierung als Biotop entsprechen. Diese befinden sich vorwiegend auf den Grünflächen des ehemaligen Hefewerks.

Auswirkungen / Prognose

Die geplante Entwicklung von Wohnen, Gewerbe sowie Schul- bzw. KiTa-Standorten erfolgt in erster Linie auf bisher bereits versiegelten oder landwirtschaftlich genutzten Flächen. In den neu entstehenden Bauflächen sind umfangreiche öffentlichen bzw. öffentlich nutzbare Freiflächen vorgesehen. Für die Gebäude sind Dach- und Fassadenbegrünungen geplant. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans werden konkrete Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen getroffen.
Im Zuge der Umsetzung der städtebaulichen Neugestaltung ist mit einem Teilverlust des Baumbestandes zu rechnen. Die wertgebenden Einzelbäume, Baumreihen sowie die Waldfläche bleiben jedoch zu großen Teilen erhalten. Für den Waldbereich wird im Zuge der weiteren Planung ein Entwicklungskonzept erstellt, welches die Möglichkeiten der Erholungsnutzung und des Naturschutzes aufzeigen soll.
Die Bäume, die aufgrund ihres Stammumfangs (> 80 cm) unter die Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg fallen müssen gemäß § 6 Abs. 1 und 2 der Baumschutzverordnung durch Neupflanzungen mit einem Mindestumfang von 18/20 cm ersetzt werden. Für die Fällung sind entsprechende Anträge zu stellen.
Im Zuge der weiteren Detaillierung der Planung werden die voraussichtlich zu fällenden Bäume und die erforderlichen Ersatzpflanzungen ermittelt. Es ist davon auszugehen, dass die nach der städtischen Baumschutzverordnung erforderlichen Ersatzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen können.

Die Entwicklung erfolgt überwiegen auf Flächen mit geringem naturschutzfachlichem Wert. Wertgebende Vegetationsbestände im Plangebiet sollen weitestgehend erhalten bleiben.

II.2.4.2. Tiere

Ausgangssituation / Bestand

Für die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde das Büro für ökologische Studien (bfös) im Januar 2024 mit einer Relevanzprüfung beauftragt. Dem vorangegangen waren erste Erhebungen durch bfös im Bereich des Waldes im November 2022 und Januar 2023.

Das Plangebiet weist insbesondere im Bereich des Waldes geeignete Habitatstrukturen für höhlenbewohnende Vogelarten sowie Fledermäuse auf. Im Frühjahr 2023 erfolgte bereits die Umsetzung von CEF-Maßnahmen zur Kompensation des Verlusts von Habitatbäumen innerhalb der Waldfläche: Es wurden

insgesamt 47 Fledermauskästen und 27 Nistkästen für Vögel angebracht sowie sechs Fledermaussteine in einem Keller am nördlichen Waldrand.

Es liegen im Karla-Natur-Datensatz zudem Nachweise verschiedener Vogelarten innerhalb des Plangebiets bzw. in dessen Umgebung vor. Darunter insbesondere Arten, die offene oder halboffene Landschaftsstrukturen benötigen wie Rebhuhn, Kiebitz oder Neuntöter. Geeignete Habitatstrukturen liegen im Plangebiet zudem für die saP-relevanten Arten Hirschkäfer, Haselmaus, Zauneidechse und Schlingnatter und Eremit vor. Ein Vorkommen von saP-relevanten Schmetterlingsarten sowie von Amphibien, Libellen und Muscheln kann dagegen aufgrund fehlender Habitatausstattung ausgeschossen werden.
Die detaillierten faunistischen Erhebungen und die Erstellung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgen im weiteren Verfahren. Der Kartierumfang für die saP wurde im Jahr 2024 auf Grundlage der Relevanzprüfung und den bereits erfolgten Erhebungen mit dem Umweltamt abgestimmt.

Auswirkungen / Prognose

Durch die Neubebauung des Plangebietes ist mit einer Beeinträchtigung von Lebensräumen verschiedener Arten zu rechnen. Die Relevanzprüfung kommt zur Einschätzung, dass das Planungsvorhaben nicht zu Verbotstatbeständen des speziellen Artenschutzrechts führt, da artspezifische Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchgeführt werden können. Diese Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet. Hierzu sind Erhebungen nötig, um den Umfang von CEF-Maßnahmen zu klären.
Nach derzeitigem Kenntnisstand kann für Feldlerche, Kiebitz oder Rebhuhn eine direkte Betroffenheit angenommen werden, da Reviere der Feldlerche auf den Ackerflächen im Planungsgebiet möglich sind und von Überbauung betroffen sein können.

Es ist von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Fauna auszugehen. Eine Aussage zu Art und Maß der Beeinträchtigungen ist erst nach abgeschlossener saP möglich.

II.2.4.3. Biologische Vielfalt

Das Schutzgut „biologische Vielfalt“ ist in Zusammenhang mit den Schutzgütern „Pflanzen“ und „Tiere“ zu sehen und zu verstehen. Die Berücksichtigung der biologischen Vielfalt innerhalb einer Umweltprüfung hat über den Schutz einzelner konkreter Tier- und Pflanzenarten das Ziel, einen allgemeinen Schutz (Erhalt) bzw. die Wiederherstellung der allgemeinen, naturraum-typischen biologischen Vielfalt (Diversität) der Landschaft zu gewährleisten. Hierbei spielt auch besonders der Schutz der Vielfalt von Habitatstrukturen eine wesentliche Rolle. Auch Aspekte, die in den Bereich des Biotopverbundes hineinreichen müssen berücksichtigt werden.

Die **Auswirkungen** der Planung können **noch nicht bewertet** werden, da Grundlagen der saP fehlen und die Planung noch nicht detailliert genug ist.

II.2.5. LANDSCHAFT

Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Süden des Nürnberger Bezirks Buch, einem ehemals eigenständigen Dorf. Buch weist noch heute einen dörflichen, ländlichen Charakter mit vorwiegend kleinteiliger 1- bis 2-geschossiger dorftypischer Bauweise und landwirtschaftlichen Betrieben, Gasthöfen sowie Kleingewerbe inmitten von Ackerflächen auf. In Buch wird das Ortsbild durch die ehemalige Hefefabrik bestimmt. Das Fabrikgelände des Hefewerks ist wesentlicher Teil des Plangebietes und ist mit seinen Fabrikgebäuden sowie dem zugehörigen alten Baumbestand im Norden des Areals ortsbildprägend. Der Kamin und die hohe Fabrikhalle sind weithin sichtbar und ein „Merkzeichen“ für Buch. Am südöstlichen Ortseingang bestimmt der Großmarkt das Ortsbild. Neben den markanten Gebäuden der Fabrik prägt die Waldfläche im Süden des Plangebiets und die Reihe Eichen entlang der Straße „Am Wegfeld“ das Landschaftsbild. Die landwirtschaftlichen Flächen südöstlich und südwestlich im Planungsgebiet sind für den dörflichen Charakter markant.
Das Plangebiet grenzt sowohl an die dörflichen Siedlungsstrukturen als auch an den Großmarkt an.

Auswirkungen / Prognose

Im Rahmen der Neuentwicklung entsteht ein Quartier, das Buch insbesondere im südlichen Teil stark verändern wird. Die orts- und landschaftsbildprägenden Teile der Fabrik und die Gehölzbestände werden weitgehend erhalten und im Bereich der Fabrik einer neuen Nutzung zugeführt. Die Bebauung mit mehrgeschossigen Gebäuden im südlichen Teil wird das Orts- und Landschaftsbild jedoch stark beeinflussen. Der Rahmenplan sieht umfangreiche Begrünungs- und Eingrünungsmaßnahmen vor. Diese müssen im Rahmen des Bebauungsplans weiter ausgearbeitet werden.

Insgesamt sind mit der Planung **nachteilige Auswirkungen** für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

II.2.6. MENSCHLICHE GESUNDHEIT

II.2.6.1. Erholung

Ausgangssituation

Die Freiflächen im Plangebiet weisen im Bestand bis 2023 keine Erholungsfunktion auf. Das Gelände des Hefewerks war einschließlich dessen Grünflächen und der Waldfläche für die Öffentlichkeit unzugänglich, ebenso wie die Kleingartenanlagen. 2023 wurden vom Vorhabenträger erste Maßnahmen vorgenommen, um das Gelände der Öffentlichkeit zumindest temporär zugänglich zu machen. Die Ackerflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Eine Durchwegung des Gebietes fehlt weitgehend. Allein der Georg-Sippel-Weg wird als Fuß-/Radweg genutzt. Aufenthaltsräume und Sitzmöglichkeiten fehlen vollständig.

Auswirkungen / Prognose

Mit der Umnutzung des ehemaligen Hefewerks werden vorher unzugängliche Flächen für die Bevölkerung geöffnet. Im Plangebiet entstehen öffentlich nutzbare Freiflächen und Spielplätze mit hoher Aufenthaltsqualität. Der Waldbereich

soll teilweise als Grünfläche mit Erholungsfunktion zugänglich gemacht werden. Im Zuge der städtebaulichen Neugestaltung werden weitere Grün- und Spielflächen sowie Durchwegungen durch das weitgehend autofreie Plangebiet geschaffen. Über die Wege wird das Baugebiet nach Norden und Süden in Richtung Ortsmitte Buch und zur Haltestelle Bus/Straßenbahn angebunden.

Mit Umsetzung der Planung ist eine **Verbesserung** der Erholungsfunktion zu erwarten.

II.2.6.2. Lärm

Auf das Plangebiet wirkt grundsätzlich Verkehrslärm von den umliegenden Straßen (Bucher Hauptstraße, Am Wegfeld) und der Bundesstraße 4 (Erlanger Straße) ein. Wesentliche Lärmimmissionen gehen von dem nahe gelegenen Flughafen Nürnberg aus. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb der Nacht-Schutzzone, in dieser Zone dürfen nach § 5 FluLärmG (Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm) Wohnungen nicht errichtet werden.
Weitere Lärmbelastungen für das Plangebiet ergeben sich aus angrenzenden Gewerbebetrieben wie dem Großmarkt im Südosten und der Straßenbahn. Hinsichtlich des Sport- und Freizeitlärms ist das südwestlich des Geltungsbereichs gelegene Sportgelände des TSV Buch zu betrachten.
Zur Beurteilung der Schallsituation wird ein Schallschutzgutachten erstellt.

Detaillierte Aussagen bzgl. der aktuellen und künftigen Lärmbelastung sowie notwendiger Schallschutzmaßnahmen können erst nach Vorliegen des Gutachtens getroffen werden.

II.2.6.3. Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Störfallvorsorge i.S.d. § 50 Satz 1 BImSchG:
Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Achtungsabstandes (KAS-18) bzw. des angemessenen Sicherheitsabstandes (§ 3 Abs. 5c BImSchG) von bestehenden Störfallbetrieben (Betriebsbereiche gem. § 3 Abs. 5a BImSchG). Durch die Planungen sind Belange der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen:
Bei vorliegender Planung sind hinsichtlich der angestrebten Vorhaben, deren Zulässigkeit mit dem B-Plan begründet werden soll, keine Anhaltspunkte für eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erkennen. Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Auswirkungen durch Katastrophen (z.B. überschwemmungsgefährdeter Bereich, Erdbebengebiet) zu rechnen ist.

Im Stadtgebiet von Nürnberg ist generell mit Bombenblindgängern oder anderen Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Ein Gutachten zur potenziellen Kampfmittelbelastung im Plangebiet ist noch zu beauftragen. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

II.2.7. LUFT

Ausgangssituation

Die zum Plangebiet nächst gelegene Luftmessstation befindet sich am Flughafen Nürnberg. Diese liegt etwa 1 km nordöstlich des Plangebiets. Aus den Daten der Messstation geht hervor, dass für das Plangebiet grundsätzlich nicht mit erheblichen Feinstaubbelastungen (PM10 und PM2,5) zu rechnen ist. Die Monatsmittel der Feinstaubbelastung liegen gemäß Daten zur Nürnberger Umwelt der Stadtentwässerung und Umweltanalytik (SUN) stets deutlich unter dem Jahresgrenzwert der 39. BImSchV. Die Anzahl der zulässigen Überschreitungstage des Tagesgrenzwertes liegen unter dem Grenzwert. Der Monatsmittelwert für Stickstoffdioxid liegt an der Messstation ebenfalls konstant unter dem Jahresgrenzwert der 39. BImSchV.

Für das Plangebiet ist folglich nicht mit einer Überschreitung dieser Grenzwerte zu rechnen. Innerhalb des Plangebietes sind keine Nutzungen vorhanden, durch welche Emissionen mit wesentlicher Auswirkung auf die Luftreinhaltung verbunden sind.

Auswirkungen / Prognose

Durch die zusätzliche Etablierung von Wohnnutzungen im Planungsgebiet ist ein Anstieg des Verkehrsaufkommens durch Quell- und Zielverkehr zu erwarten. Dadurch ist mit einer Erhöhung der Stickoxid- und Feinstaubemissionen im Vergleich zum Ist-Zustand zu rechnen. Von einer Überschreitung der Grenzwerte nach 39. BImSchV ist dadurch nicht auszugehen, da diese auch an Messstationen an stark befahrenen Straßen bzw. im Stadtgebiet in der Regel eingehalten werden. Es sind darüber hinaus keine Nutzungen geplant, die zu einer darüber hinausgehenden Beeinträchtigung für das Schutzgut führen würden.

Bei den geplanten Nutzungen im Plangebiet sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** für das Schutzgut zu erwarten.

II.2.8. KLIMA

Ausgangssituation

Die Klimafunktionskarte[3] für die bebauten Flächen im Plangebiet eine günstige bioklimatische Situation aus, in den angrenzenden Wohnbebauungen im Dorf liegen sehr günstige bioklimatische Bedingungen vor. Die landwirtschaftlich genutzten Offenflächen und der Wald sind demnach als Ausgleichsräume mit einer hohen Bedeutung für den Kaltluftzustrom einzustufen. Die Hauptströmungsrichtung der Flurwinde ist vorwiegend von Nordosten nach Südwesten ausgerichtet.

Auswirkungen / Prognose

Die Planung sieht neben der Revitalisierung des Fabrikgeländes des Hefewerks eine städtebauliche Entwicklung auf vorwiegend landwirtschaftlich genutzten

[3] Karte 6 des Stadtklimagutachtens: Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 2014

Flächen vor. Diese Offenflächen werden versiegelt, wodurch mit einem Verlust der Funktion als klimatischer Ausgleichsraum zu rechnen ist. Dieser Funktionsverlust wird durch die vorgesehene Durchgrünung im Plangebiet sowie durch den weitestgehenden Erhalt der Waldfläche als klimatischer Ausgleichsraum verringert.

Für eine detailliertere Bewertung der klimatischen Situation vor Ort sowie der Auswirkung durch das Planvorhaben wird ein Klimagutachten beauftragt.

II.2.9. ABFALL

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. Bei evtl. erforderlichen Abrissarbeiten bestehender Bausubstanz sind die einschlägigen Regelwerke für Rückbau und Entsorgung (und ggf. Beprobung) zu beachten.

II.2.10. KULTUR- UND SACHGÜTER

Ausgangssituation

Im Plangebiet befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Hefewerks das Baudenkmal D-5-64-000-265. Zu dem Baudenkmal gehören vier Gebäude, darunter das ehemalige Wohnhaus von Johann Michael Bast und der Magazinbau mit der Kantine.
Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Auswirkungen / Prognose

Die Baudenkmäler im Plangebiet sollen erhalten und neu genutzt werden.

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen grundsätzlich der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

II.2.11. WECHSELWIRKUNGEN

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

II.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.

Bauplanungsrechtlich ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet gegenwärtig nach § 34 BauGB (Innenbereich) sowie § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Dies bedeutet, dass im Bereich der Anlagen des Hefewerks und anderer bereits bebauter Flächen bauliche Entwicklungen oder Veränderungen grundsätzlich möglich sind. Hier kann es zu weiterer Versiegelung und zum Verlust von Gehölzen kommen.
Im unbeplanten Außenbereich sind bauliche Entwicklungen nur im Rahmen der landwirtschaftlichen Privilegierung möglich. Auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen kann der intensive Gemüsebau auch in Form von Gewächshäusern fortgesetzt werden. Dies würde zur Beeinträchtigung von Bodenfunktionen und zum Verlust von Lebensraum für Feldbrüter führen. Auch der Wasserhaushalt wäre von Überbauung betroffen.
In der Nullvariante würde der Wald forstrechtlich Waldfläche bleiben. Wie sich der Wald entwickeln würde, kann nicht prognostiziert werden. Dies hängt von der Bewirtschaftung durch den Eigentümer ab. Der Lebensraum für waldgebundene Tierarten würde erhalten bleiben.
Im Ortsbild würden sich starke Veränderungen durch den möglichen Abbruch von Fabrikgebäuden und durch mögliche Gewächshäuser ergeben. Hinsichtlich Erholung würden sich voraussichtlich keine positiven Veränderungen ergeben. Das Gelände wäre weiterhin nicht öffentlich nutzbar.
Hinsichtlich Schall, Klima und Luft wären keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten.

Eine detaillierte Abschätzung der Auswirkungen der Nullvariante erfolgt nach Vorliegen aller Gutachten.

II.4. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Zu den Inhalten in Kap. 4 wird auf die Infomappe Umweltbericht auf der Homepage der Stadt Nürnberg verwiesen: Umweltprüfung in Nürnberg - Umweltamt Nürnberg (nuernberg.de)

Es ist eine Liste möglicher Maßnahmen zur Konfliktminderung aufzunehmen. Sie wird im Zuge der Fortschreibung der Planung und des Umweltberichts angepasst.

II.4.1. AUSGLEICH (NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG)

Die nachfolgende vorläufige und überschlägige Eingriffs-/Ausgleichsbewertung erfolgt auf Basis des Rahmenplans und gem. der Städtischen Werteliste der Stadt Nürnberg („Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen“).

Die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung wird im weiteren Planungsprozess aktualisiert.

Bewertung des Ausgangszustands
Zur Ermittlung des Ausgangszustandes wurden die Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet durch WGF Landschaft im August und Oktober 2023 erhoben.
Die folgenden Tabellen stellen die Ergebnisse der Bestandsbewertung dar. Die zugehörige Plandarstellung liegt als Anlage zur Begründung des B-Plan 4675 vor.

Eingriffs – Ausgleichs – Bilanzierung: Bestand „Buch Süd“					
Ziffer	**Biotop-/ Nutzungstyp**	**Bestand**		**Zuschlag**	**Bestandswert**
		Fläche m²	**Wertfaktor**		
1.1	Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	2.950	0,8	-	2.360
1.2	Nichtheimische, nicht standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	1.101	0,5	-	551
2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	1.085	0,6	-	651
2.5	Nichtheimische, standortfremde Hecken- / Gebüschpflanzungen	408	0,4	-	163
3.3	Wald mit hohem Laubholzanteil	12.800	0,8	-	10.240
4.1	Extensiv bewirtschaftete Streuobstwiesen	1.450	0,8	-	1.160
5.2	Arten- und strukturreiche Grünflächen (öffentliche Grünanlagen, Hausgärten, Kleingartenanlagen, Abstandsgrün)	6.935	0,5	-	3.468
5.3	Arten- und strukturarme Grünflächen (öffentliche Grünanlagen, Hausgärten, Kleingartenanlagen, Abstandsgrün)	12.021	0,3	-	3.606
5.6	Extensiv gepflegte Straßennebenflächen	894	0,3	-	268
5.7	Intensiv gepflegte Straßennebenflächen	2.053	0,2	-	411
7.5	Durchlässige Beläge (Schotter-, Kies- und Sandflächen, Rasenpflaster, …)	2.117	0,1	-	212
7.6	Versiegelte Fläche	26.056	0	-	0
8.3	Technische Regenwasserversickerung bzw. Trennsystem	6.325	0,1	-	632
9.11	Ackerbrache, mehrjährig	182	0,4	-	73
9.14	Intensiver Erwerbsgartenbau, Sonderkulturen, Gemüse- und Beerenobstanbau	53.189	0,2	-	10.638
9.18	Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation	1.058	0,3	-	318
10.1	Kurzlebige Ruderalfluren	14	0,4	-	5
10.2	Ausdauernde Ruderalfluren	374	0,5	-	187
Summe		**131.013**			**34.943**

Tabelle 1: Bestandsbewertung (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung)

Ermittlung Ausgleich und Ersatzflächenbedarf

Auf Grundlage des Rahmenplans Gehl Architects vom 05.02.2024 wurde eine erste überschlägige Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs vorgenommen. Die zugehörige Plandarstellung liegt als Anlage zur Begründung des B-Plan 4675 vor.

Eingriffs – Ausgleichs – Bilanzierung: Planung „Buch Süd“					
Ziffer	**Biotop-/ Nutzungstyp**	**Planung** Fläche m²	Wert-faktor	**Zu-schlag**	**Pla-nungs-wert**
1.1	Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	671	0,8	-	537
1.2	Nichtheimische, nicht standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	76	0,5	-	38
5.1	Öffentliche Parks (große strukturreiche öffentliche Grünanlagen)	10.609	0,5*	-	5.305
5.2	Arten- und strukturreiche Grünflächen (öffentliche Grünanlagen, Hausgärten, Kleingartenanlagen, Abstandsgrün)	8.399	0,4	-	3.360
5.3	Arten- und strukturarme Grünflächen (öffentliche Grünanlagen, Hausgärten, Kleingartenanlagen, Abstandsgrün)	21.356	0,3	-	6.407
5.5	Intensivrasen (z.B. Sportanlagen)	7.297	0,2		1.459
5.6	Extensiv gepflegte Straßennebenflächen	6.508	0,3	-	1.952
5.7	Intensiv gepflegte Straßennebenflächen	1.795	0,2	-	359
7.5	Durchlässige Beläge (Schotter-, Kies- und Sandflächen, Rasenpflaster, …)	437	0,1	-	44
7.6	Versiegelte Fläche	15.569	0	-	0
	Gebäude ohne Dachbegrünung				
	(Annahme: 30% der Gebäude)				
7.6	Versiegelte Gebäudefläche	10.058	0	-	0
8.3	Fläche mit alternativer Regenwasserbewirtschaftung		0,1		1.006
	Gebäude mit Dachbegrünung				
	(Annahme: 70% der Gebäude)				
7.6	Versiegelte Gebäudefläche	23.469	0	-	0
7.1	Extensiv begrünte Dachflächen		0,4		9.388

8.3	Versiegelte Flächen mit alternativer Regenwasserbewirtschaftung	22.732	0,1	-	2.273
9.11	Ackerbrache, mehrjährig	146	0,4	-	58
9.14	Intensiver Erwerbsgartenbau, Sonderkulturen, Gemüse- und Beerenobstanbau	1.865	0,2	-	373
9.18	Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation	18	0,3	-	5
10.1	Kurzlebige Ruderalfluren	14	0,4	-	6
Summe		**131.019**			**32.570**

Tabelle 2: Planungsbewertung (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung)

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigt, dass ein Ausgleichsbedarf von ca. 2.373 Wertpunkten entsteht.

II.4.2. EUROPÄISCHER UND NATIONALER ARTENSCHUTZ

Erste Erhebungen im Bereich des Waldes erfolgten durch das Gutachterbüro „Büro für ökologische Studien (bfös)“ im November 2022 und Januar 2023. Innerhalb der Waldfläche wurden 2023 insgesamt 47 Fledermauskästen und 27 Nistkästen für Vögel angebracht sowie sechs Fledermaussteine in einem Keller am nördlichen Waldrand.

Für das Plangebiet wird im Zuge der weiteren Planung in Abstimmung mit dem Umweltamt eine ausführliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Weitere erforderliche Maßnahmen zum europäischen und nationalen Artenschutz können erst nach Vorliegen der saP benannt werden.

II.5. GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG (FAUNA-FLORA-HABITAT) UND EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE IM SINNE DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der o.g. Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die nächst gelegenen Schutzgebiete sind ca. 1,25 km entfernt.

II.6. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN

Informationen zu möglichen Planungsalternativen und die Gründe für die Wahl der vorliegenden Planung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

II.7. METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Der Umweltbericht gem. Anlage 1 des BauGB n.F. soll den aktuellen Zustand des Plangebietes (Basisszenario) und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB beschreiben und bewerten. Auch die Entwicklung der einzelnen Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, Kapitel II.3) soll ermittelt und bewertet werden. Bis zur öffentlichen Auslegung des Bauleitplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist ggf. ein Konzept zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie zur Überwachung der Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) zu entwickeln und im Umweltbericht (Monitoring, Kapitel II.8) darzustellen.

Der vorliegende 1. Entwurf des Umweltberichtes wurde vom Büro WGF Landschaft (WGF Landschaft Landschaftsarchitekten GmbH, Nürnberg) erstellt und wird vom Umweltamt der Stadt Nürnberg fachlich geprüft werden. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt und fortgeschrieben.

Der vorliegende Umweltbericht wurde auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans Gehl Architects, Stand 05.02.2024 sowie allgemein zugänglicher Daten erstellt. Über den Rahmenplan hinausgehende städtebauliche Planungen sowie verwertbare Gutachten für das Plangebiet liegen bisher nicht vor.

Folgende Informationsquellen wurden für den Umweltbericht 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
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten: Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg, Mai 2014 (Gutachten im Auftrag der Stadt Nürnberg, Umweltamt)
- Bay. Geologisches Landesamt: Geologische Karte 1:50.000, Nürnberg – Fürth – Erlangen und Umgebung (1977)
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996)
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (2008)
- Strategische Lärmkarte LfU 2022 (Straßenlärm, Fluglärm)
- Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg (SUN): Die Luftqualität in Nürnberg (Juli 2012)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmalatlas
- Ortsbegehungen (Biotoptypen und Baumbestandserhebung) am und 11.08.2023, 18.08.2023 und 13.10.2023.
- Büro für ökologische Studien: Naturschutzfachliche Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für Entwicklungsplanung Hefewerk Buch, Stadt Nürnberg (16.02.2023)
- Büro für ökologische Studien: Durchführung CEF-Maßnahmen im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für den Wald neben dem Hefewerk Buch, Stadt Nürnberg (11.04.2023)
- Büro für ökologische Studien: Naturschutzfachliche Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für Aufstellung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan Nr. 4675 Buch Süd““, Stadt Nürnberg (12.02.2024)

Kenntnislücken:
Im weiteren Planungsprozess sind für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere, Menschliche Gesundheit/ Lärm und Klima Gutachten zu erstellen.

II.8. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Aufgrund des frühen Planungsstadiums sind Aussagen zur Überwachung derzeit noch nicht möglich. Sofern Überwachungsmaßnahmen fachlich erforderlich sind, sind sie im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden zu erarbeiten.

II.9. ZUSAMMENFASSUNG

Der vorliegende Umweltbericht stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans Gehl Architects 05.02.2024 dar. Konkrete zeichnerisch oder textliche Festsetzung eines Bebauungsplans liegen noch nicht vor.

Die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter wird in der nachfolgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt. Diese beruhen auf dem Rahmenplan zum Bebauungsplan Nr. 4675 vom 05.02.2014 und dem derzeitigen Kenntnisstand zu den einzelnen Schutzgütern. Diese werden im weiteren Planungsprozess weiter konkretisiert.

Tabelle 3: Zusammenfassende Bewertung

Umweltbelang/Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	erheblich nachteilig
Boden	erheblich nachteilig
Wasser	noch nicht möglich
Pflanzen	noch nicht möglich
Tiere	erheblich nachteilig
Biologische Vielfalt	noch nicht möglich
Landschaft	erheblich nachteilig
Menschliche Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich
• Lärm	noch nicht möglich
• Störfallvorsorge	nicht betroffen
Luft	nicht erheblich
Klima	noch nicht möglich
Abfall	noch nicht möglich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

III.1. BETEILIGUNGEN

III.1.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

III.1.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

III.1.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2

III.1.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

III.2. PLANRECHTFERTIGUNG / FAZIT

III.3. KOSTEN

Mit dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen, in dem Regelungen zur Übernahme von Folgekosten getroffen werden. In diesem erklärt sich der Investor bereit, die anfallenden Kosten zu übernehmen. Eine entsprechende Grundzustimmungserklärung bzw. Abwendungsvereinbarung liegt vor. Bei der Stadt Nürnberg verbleibende Kosten werden im Verfahren ermittelt.

Nürnberg, den 06.06.2024

Stadtplanungsamt	Umweltamt
gez. Dengler	gez. Köppel
Dengler Leiter Stadtplanungsamt	Dr. Köppel Leiter Umweltamt

Grund und Boden, Fläche, Wasser

§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 (zuletzt geändert am 01.01.2020):
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Gemäß dem Grundsatz des LEP sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

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

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

Stadtratsbeschluss vom 14.06.2023:
Im Beschluss „Nürnberg grün und lebenswert erhalten“ bekennt sich die Stadt dazu, im Rahmen der Bauleitpläne Festsetzungen zur Eindämmung des Flächenfraßes und der weiteren Bodenversiegelung zu treffen.

Sie verfolgt dabei insb. folgende Ziele:
- Reduzierung der Umwandlung von Grünflächen, landwirtschaftlichen Nutzflächen oder Wald
- Erhalt des Reichswaldes, des Knoblauchslandes, des Moorenbrunnfeldes und der landwirtschaftlichen Flächen im Nürnberger Süden
- Erhalt gesetzlich geschützter Biotope, sowie von Flächen, die im Stadtklimagutachten als für den Klimaschutz relevant (z.B. als Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete) erfasst wurden
- Erhalt von innerstädtischen Freiflächen/-räumen

EU-Richtlinie zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (Wasserrahmenrichtlinie / WRRL):
Vorrangiges Ziel ist das EU-weite Erreichen eines guten Zustands aller Gewässer (Flüsse, Seen, Übergangs-/Küstengewässer, Grundwasser). Für die Gewässer gilt grundsätzlich ein Verschlechterungsverbot sowie ein Verbesserungs- bzw. Zielerreichungsgebot.

§ 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.

§§ 77, 78ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG):
(Frühere) Überschwemmungsgebiete (ÜSG) i.S.d. § 76 sollen nach § 77 in ihrer Funktion als Rückhalteflächen erhalten bzw. soweit wie möglich wiederhergestellt werden. §§ 78 und 78a beinhalten entsprechende planerische und bauliche Vorschriften, welche darauf abzielen, Retentionsräume möglichst von Be-

bauung freizuhalten bzw. im Fall einer Bebauung das vorherrschende Hochwasserschutzniveau nicht zu verringern. Generell sind bei Planungen in einem amtlich festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten ÜSG (§ 76 Abs. 3) oder in einem Risikogebiet außerhalb eines ÜSG die Belange der Hochwasservorsorge im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen (Abwägungsdirektiven in § 78 Abs. 3 und 8, § 78b Abs. 1).	*Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2013 und des Stadtplanungsausschusses vom 07.11.2013:* Die Stadtverwaltung prüft in jedem Bauleitplanverfahren, das eine Neubauplanung vorsieht (einschließlich Konversionsflächen), die Möglichkeiten und die Realisierbarkeit eines nachhaltigen Umgangs mit und einer ortsnahen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers.
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.	*Gemeinsamer Beschluss des Stadtplanungs- und des Umweltausschusses v. 16.11.2023:* Die Verwaltung wird beauftragt, Planung und Ausführung aller Vorhaben in der Stadt unter dem Aspekt der „wassersensiblen Stadt“ zu betreiben.
Artenschutz und Biologische Vielfalt	
Die Rechtsvorgaben für den speziellen Artenschutz sind in den §§ 44 u. 45 BNatSchG geregelt. Aussagen zum Natura 2000-Konzept der EU finden sich in den §§ 31 bis 36 BNatSchG. Die Rechtsgrundlagen zum speziellen Artenschutz unterliegen nicht der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung (siehe auch Kapitel 4).	Die *Bayerische Biodiversitätsstrategie,* beschlossen vom Bayerischen Ministerrat am 1. April 2008, nennt u.a. folgenden Handlungsschwerpunkt: Berücksichtigung der Aspekte des Artenschutzes und des Biotopverbunds sowie des Ziels der Erhaltung von Gebieten mit hoher biologischer Vielfalt bei der Trassierung von Verkehrswegen und der Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen.
Natur und Landschaft	
Nach § 1 BNatSchG ist die biologische Vielfalt dauerhaft zu sichern. Die §§ 23 bis 29 BNatSchG treffen Aussagen zum Schutz bestimmter Flächen und einzelner Bestandteile der Natur. In § 20 BNatSchG ist das Ziel festgesetzt, mind. 10% der Landesfläche als Netz verbundener Biotope zu sichern. Der Biotopverbund dient u.a. der dauerhaften Sicherung	der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.
Menschliche Gesundheit: Lärm, Luft, Grün- und Freiraum, Erholung, Störfallvorsorge	
DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau): gibt aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Orientierungswerte vor. *16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung):* legt Grenzwerte für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen fest. *§ 47d BImSchG (Lärmaktionsplan):* Auf Basis der Strategischen Lärmkarten hat die Stadt Nürnberg einen Lärmaktionsplan	(LAP) erstellt, der am 27.01.2016 in Kraft getreten ist und im Jahr 2019 fortgeschrieben wurde. Der LAP soll die Lärmprobleme und Lärmauswirkungen regeln und ruhige Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms schützen. Für die Haupteisenbahnstrecken wurde im Jahr 2018, für die Nebeneisenbahnstrecken im Jahr 2019 jeweils ein eigenständiger Lärmaktionsplan erstellt; für den Verkehrsflughafen Nürnberg ist dies im Jahr 2020 erfolgt.

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

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

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

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

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

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

Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft): dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor sowie der Vorsorge gegen schädliche(n) Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen. Sie ist bei der Prüfung der Anträge auf Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlage oder zur Änderung einer solchen Anlage zu beachten. Sie konkretisiert die im BImSchG begründeten Schutz- und Vorsorgeanforderungen gemäß dem Stand der Technik und legt für die genehmigungsbedürftigen Anlagen aller Industriebranchen betriebliche An-forderungen und Emissionsbegrenzungen für die jeweils relevanten Luftschadstoffe fest. Diese können in bestimmten Fällen auch für immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen als Erkenntnisquelle herangezogen werden. Immissionsanforderungen der TA Luft bestehen zum Schutz der menschlichen Gesundheit, zum Schutz vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen und zum Schutz von Ökosystemen und der Vegetation. hierzu dürfen bestimmte Immissionswerte nicht überschritten werden. Diese Immissionsanforderungen sollen auch für die Beurteilung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen herangezogen werden.

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

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

Baulandbeschluss (2017ff.):
Der Baulandbeschluss wurde am 24.05.2017 durch den Stadtrat beschlossen und trat am 14.06.2017 in Kraft; er ist für die Verwaltung bindend. Der Baulandbeschluss trifft für die Bauleitplanung von Wohnbau- und Gewerbeflächen einheitliche Regelungen in Bezug auf städtebauliche und umweltplanerische Standards und Qualitäten sowie zu Folgekostenregelungen.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2019 sowie des Stadtplanungsausschusses vom 17.10.2019:
Die Verwaltung wird beauftragt, die finanziellen Auswirkungen von Dach- oder Fassadenbegrünungsmaßnahmen bei allen anstehenden städtischen Neubauprojekten und im Bestand zu prüfen und nach Möglichkeit entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

Stadtratsbeschluss vom 04.03.2020:
Das Konzept der „Grünen Finger“ dient als Planungsgrundlage und Orientierungshilfe für alle räumlichen Entwicklungsplanungen sowie für stadtstrategische Grundsatzentscheidungen. Die Entwicklung von Grünflächen auf vormals baulich genutzten Flächen bleibt jeweils eigenen Beschlussfassungen vorbehalten. Bei der konkreten Umsetzung sind bestehende funktionale Zusammenhänge der vorhandenen Gebiete einzelfallspezifisch zu prüfen und zu berücksichtigen.

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

Klima und Energie

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)
Das Bundes-Klimaschutzgesetz ist am 18.12.2019 in Kraft getreten. Es soll die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele und der europäischen Zielvorgaben gewährleisten. Grundlage dafür ist die Verpflichtung nach dem Übereinkommen von Paris aufgrund der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen. Danach ist der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2°C und möglichst auf 1,5°C gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen. Mit dem KSG wurden erstmals Klimaschutz- und Sektorziele gesetzlich verankert.

Bayerisches Klimaschutzgesetz (BayKlimaG)
Das Bayerische Klimaschutzgesetz ist am 01.01.2021 in Kraft getreten. Der Bayerische Landtag legt damit Klimaschutzziele fest, die einen Beitrag zu dem in Paris vereinbarten globalen 1,5 Grad-Ziel leisten sollen. Begleitend dazu wurde ein Klimaschutzprogramm mit konkreten Maßnahmen beschlossen.

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB:
Der globale Klimaschutz, der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gehören zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung. Am 30.06.2011 wurde die Novellierung des BauGB durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ beschlossen. Die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel sind dadurch erweitert worden. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insb. auch in

der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des KSG die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten.

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

Gebäudeenergiegesetz (GEG):
Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden ist am 01.11.2020 in Kraft getreten und führt das bisherige Energieeinspargesetz, die bisherige Energieeinsparverordnung und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz zu einer gesetzlichen Grundlage zusammen. Seit dem 01.01.2024 gelten dabei neue Vorgaben. In Neubauten innerhalb von Neubaugebieten dürfen demnach nur noch Heizungen installiert werden, die auf 65 Prozent erneuerbaren Energien basieren.

Wärmeplanungsgesetz (WPG):
Gleichzeitig mit der Novellierung des GEG ist am 01.01.2024 auch das WPG in Kraft getreten. Die demnach zu erarbeitenden kommunalen Wärmepläne sollen als Grundlage bzw. Orientierung bzgl. der Wahl der Wärmeversorgung dienen. Nürnberg als Gemeinde mit > 100.000 Einwohner ist verpflichtet, bis spätestens 30.06.2026 eine kommunale Wärmeplanung zu erstellen. Ziel des WPG und des GEG ist es, bis zum Jahr 2045 in Deutschland Klimaneutralität zu erreichen

Umweltausschussbeschluss v. 23.01.2013:
In Bebauungsplanverfahren oder anderen städtebaulichen Vorhaben sind grundsätzlich Energiekonzepte zu erstellen mit dem Ziel, eine CO_2-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen.

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

Stadtratsbeschluss vom 23.07.2014:
Der maßnahmenbezogene Klimafahrplan 2010 – 2050 umfasst die Bereiche Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Zur Anpassung an den Klimawandel werden die vorgeschlagenen Maßnahmen sukzessive ergänzt und aktualisiert. Im Kontext mit den Zielvorgaben des Masterplans Freiraum und des gesamtstädtischen Stadtklimagutachtens werden Umsetzungsstrategien entwickelt.

Stadtratsbeschluss vom 24.07.2019:
Die Verwaltung wird u.a. beauftragt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Ausbau der Fernwärme in Nürnberg aktiv zu unterstützen (Punkt i), sowie alle Möglichkeiten für CO_2-neutrale Wärmeversorgungen bei Neubauten und Neubaugebieten auszuschöpfen und beim Verkauf von Grundstücken der Stadt Nürnberg im Vorfeld Studien hinsichtlich möglicher CO_2-Neutralität erstellen zu lassen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen (Punkt j).

Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 22.07.2021: Der sog. „Klima-Baukasten“ für die Nürnberger Bauleitplanung soll zur Anwendung kommen; konkrete Zielsetzungen für Klimaschutz und Klimaanpassung sollen als verbindliche Vorgabe einzelfallbezogen zu Beginn eines Bauleitplanverfahrens beschlossen werden („Eckdatenbeschluss“).

Stadtratsbeschluss vom 18.05.2022:
Als Treibhausgasminderungsziel bis zum Jahr 2030 wird ein Wert von - 65% festgelegt (Basisjahr: 1990); die Klimaneutralität der Gesamtstadt soll bis spätestens zum Jahr 2040 erreicht werden (Punkt b).

Umweltausschussbeschluss v. 27.07.2022:
Infolge der zunehmenden Hitzebelastungen hat die Stadt Nürnberg einen Hitzeaktionsplan erarbeitet und dessen Umsetzung beschlossen. Mit konkreten Maßnahmen sollen insb. die gesundheitlichen Folgen extremer Hitzesituationen abgemildert werden.

Anlage zum Rahmenplan des BP Nr. 4675 - Beiplan Erschließung

M 1:2000

Ö 6

ZEICHENERKLÄRUNG

- öffentliche Verkehrsflächen mit Befahrung durch MIV
- öffentliche Verkehrsfläche: Geh- und Radweg (Nutzung Rettungsfahrzeuge und Müllentsorgung)
- öffentliche Verkehrsfläche: Geh- und Radweg
- öffentliche Verkehrsfläche mit Befahrung durch MIV im Privateigentum
- verkehrsberuhigter Bereich im Privateigentum
- Geh- und Radweg im Privateigentum (Nutzung Rettungsfahrzeuge und Müllentsorgung)
- Gehweg im Privateigentum (teilweise Nutzung Rettungsfahrzeuge)

Bucher Hauptstraße
Seeweg
Rothgasse
Rittersteig
Am Wegfeld
Wellenweg
Bahnhofsallee

GMKG: BUCH

0 80m

Planverfasser: Planungsbüro Vogelsang
Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Planstand: 06.06.2024

Anlage zum Rahmenplan des BP Nr. 4675 - Beiplan öffentliche Grünflächen

M 1:2000

Ö 6

ZEICHENERKLÄRUNG

- öffentliche Grünfläche (ÖG1-2)
- öffentlich Grünfläche in Privateigentum (PG1-5)
- öffentliche begrünte Platzfläche in Privateigentum (BP1-2)
- Schulhof

Bilanz:

- PG1: 500 m² (Anrechnung 50%)
- PG2: 750 m² (Anrechnung 50%)
- PG3: 2.200 m²
- PG4: 10.500 m²
- PG5: 530 m² (Anrechnung 50%)
- ÖG1: 2.500 m²
- ÖG2: 2.800 m²
- BP1: 3.800 m² (Anrechnung 50%)
- BP2: 900 m² (Anrechnung 50%)

Summe: 21.240 m²

Kita mit Freifläche ca. 1.000 m²

ÖG1: ca. 2.500 m²

PG1: ca. 500 m²

BP1: ca. 3.800 m²

Grundschule mit Schulhof und Sport-/Spielflächen

PG2: ca. 750 m²

PG3: ca. 2.200 m²

ÖG2: ca. 2.800 m²

ca. 1.300 m² Kita mit Freifläche

PG4: ca. 10.500 m²

PG5: ca. 530 m²

BP2: ca. 900 m²

Bucher Hauptstraße

Seeweg

Rothgasse

Ritterweg

Wellenweg

Am Wegfeld

Weiherumlitweg

GMKG: BUCH

0 80m

Planverfasser: Planungsbüro Vogelsang
Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Planstand: 06.06.2024



Beim BAST
Bebauungsplan Nr. 4675 "Buch Süd"

Baumbestandsplan

Baumvermessung durch immorise GmbH 2023; Baumbestandserfassung durch WGF Landschaft 2023, ergänzt 2024

Nr.	Name, bot.	Name, dt.	Stammumfang [cm]	Anzahl Stämme	Kronendm. [m]	Höhe [m]	Vitalität	O/LB	Erhaltenswürdigkeit
00001	*Tilia cordata*	Winterlinde	173	1	10	17	2	x	1
00002	*Tilia cordata*	Winterlinde	187	1	11	15	1	x	1
00003	*Tilia cordata*	Winterlinde	191	1	12	15	2	x	1
00004	*Tilia cordata*	Winterlinde	197	1	11	16	1	x	1
00005	*Tilia cordata*	Winterlinde	170	1	10	15	1	x	1
00006	*Tilia cordata*	Winterlinde	166	1	12	14	1	x	1
00007	*Tilia cordata*	Winterlinde	158	1	9	13	2	x	1
00008	*Fraxinus excelsior*	Gemeine Esche	207	1	15	13	2	x	1
00009	*Acer platanoides*	Spitzahorn	86	1	9	9	3		3
00010	*Acer platanoides*	Spitzahorn	86	1	8	8	3		3
00011	*Fraxinus excelsior*	Gemeine Esche	49	1	7	8	1		2
00012	*Acer platanoides*	Spitzahorn	65	1	5	8	1		2
00013	*Quercus rubra*	Roteiche	206	1	12	11	3	x	2
00014	*Quercus rubra*	Roteiche	250	1	18	13	3	x	2
00015	*Acer platanoides*	Spitzahorn	190	1	12	12	2	x	1
00016	*Quercus rubra*	Roteiche	207	1	14	11	2	x	1
00017	*Fagus sylvatica*	Rotbuche	51	1	6	8	2		2
00018	Standort außerhalb Geltungsbereich, keine Betroffenheit durch Gebietsentwicklung								
00019	*Aesculus hippocastanum*	Gewöhnliche Rosskastanie	185	1	14	12	2	x	1
00020-00022	Standort außerhalb Geltungsbereich, keine Betroffenheit durch Gebietsentwicklung								
00023	*Fraxinus excelsior*	Gemeine Esche	170	1	10	12	2	x	1
00024	*Acer platanoides*	Spitzahorn	103	1	8	11	1	x	1
00025	Standort außerhalb Geltungsbereich, keine Betroffenheit durch Gebietsentwicklung								
00026									
00027	*Betula pendula*	Hänge-Birke	88	1	5	10	1		1
00028	*Betula pendula*	Hänge-Birke	80	1	6	9	2		1
00029	*Fraxinus excelsior*	Gemeine Esche	59	1	4	8	2		3
00030	*Betula pendula*	Hänge-Birke	72	1	6	9	2		3
00031-00037	Standort außerhalb Geltungsbereich, keine Betroffenheit durch Gebietsentwicklung								
00038	*Acer platanoides*	Spitzahorn	58	1	5	11	1		3
00039	*Fraxinus excelsior*	Gemeine Esche	66	1	6	12	2		3
00040	*Fraxinus excelsior*	Gemeine Esche	51/ 39	1	6	10	2		3
00041	*Tilia cordata*	Winterlinde	178/ 102/ 64	3	9	15	1	x	1
00042.1	*Tilia cordata*	Winterlinde	85/ 81/ 46	3	8	14	1	x	1
00042.2	*Fraxinus excelsior*	Gemeine Esche	83	1	5	16	1	x	2
00043	*Tilia cordata*	Winterlinde	112/ 75	2	7	15	1	x	1
00044-00046	Standort außerhalb Geltungsbereich, keine Betroffenheit durch Gebietsentwicklung								
00045	*Picea abies*	Gemeine Fichte	85	1	6	10	1		2
00046	*Picea abies*	Gemeine Fichte	165	1	10	10	2		3
00047	*Juglans regia*	Echte Walnuss	174	1	12	10	1		1
00048	Standort außerhalb Geltungsbereich, keine Betroffenheit durch Gebietsentwicklung								
00049									
00050	*Acer platanoides*	Spitzahorn	270	1	18	12	1	x	1
00051	*Picea abies*	Gemeine Fichte	136	1	7	14	2		2
00052	*Picea abies*	Gemeine Fichte	147	1	5	15	2		2
00053	*Picea abies*	Gemeine Fichte	63	1	4	8	1		2
00054	*Picea abies*	Gemeine Fichte	159	1	6	12	2		2
00055	*Picea abies*	Gemeine Fichte	62	1	2	10	0		3
00056	*Picea abies*	Gemeine Fichte	107	1	4	11	3		3
00057	*Picea pungens*	Stech-Fichte	140	1	4	16	2		2
00058	*Fraxinus excelsior*	Gemeine Esche	55/ 49	2	6	8	1		2
00059	*Picea abies*	Gemeine Fichte	102	1	6	8	1		2
00060	*Picea abies*	Gemeine Fichte	68	1	3	11	1		3
00061	*Thuja*	Thuja	62	1	4	8	1		3
00062	*Corylus colurna*	Baum-Hasel	64/ 60	2	7	8	1		2
00063	*Picea abies*	Gemeine Fichte	225	1	8	17	1		2
00064	Standort außerhalb Geltungsbereich, keine Betroffenheit durch Gebietsentwicklung								
00065									
00066	Standort in Privatgarten: unzugänglich, keine Betroffenheit durch Gebietsentwicklung								
00067	*Quercus robur*	Stiel-Eiche	51	1	7	10	1		2
00068	*Betula pendula*	Hänge-Birke	148	1	10	12	1	x	1
00069	*Picea abies*	Gemeine Fichte	205	1	10	16	1		2
00070	*Tilia platyphyllos*	Sommerlinde	192	1	11	13	1		1
00071	*Fraxinus excelsior*	Gemeine Esche	43/ 43/ 40	3	6	8	1		2
00072	*Acer platanoides*	Spitzahorn	186	1	11	12	2	x	1
00073	*Acer platanoides*	Spitzahorn	75	1	7	8	2		2
00074	*Quercus robur*	Stiel-Eiche	82	1	8	8	3		2
00075-00082	Standort außerhalb Geltungsbereich, keine Betroffenheit durch Gebietsentwicklung								
00083	*Tilia cordata*	Winterlinde	193	1	16	10	1	x	1
00084	*Tilia cordata*	Winterlinde	207	1	12	11	1	x	1
00085	Standort außerhalb Geltungsbereich, keine Betroffenheit durch Gebietsentwicklung								
00086	*Juglans regia*	Echte Walnuss	126	1	9	11	1		1
00087-00139	Standort außerhalb Geltungsbereich, keine Betroffenheit durch Gebietsentwicklung								
00140	*Thuja occidentalis*	Abendl. Lebensbaum	66	1	3	7	1		3
00141	*Larix decidua*	Europäische Lärche	141	1	8	13	2		2
00142	*Larix decidua*	Europäische Lärche	167	1	10	13	1		1
00143	*Picea abies*	Gemeine Fichte	156	1	8	10	1		2
00144	*Abies nordmanniana*	Nordmann-Tanne	147	1	8	10	1		2
00145-00149	Standort außerhalb Geltungsbereich, keine Betroffenheit durch Gebietsentwicklung								
00150	*Picea abies*	Gemeine Fichte	195	1	8	11	1		2
00151	*Picea abies*	Gemeine Fichte	114	1	4	11	1		2
00152	*Picea abies*	Gemeine Fichte	175	1	8	10	1		2
00153	*Fraxinus excelsior*	Gemeine Esche	48	1	5	10	1		2
00154	*Salix caprea*	Salweide	99/ 87/ 82/ 77/ 58/ 55/ 52/ 48/ 48/ 38/ 34/ 29	12	9	9	1		2
00155	*Fraxinus excelsior*	Gemeine Esche	64/ 39	2	6	10	1		2
00156	*Abies alba*	Weiß-Tanne	135	1	7	12	1		3
00157	*Acer campestre*	Feld-Ahorn	110	1	7	9	1		1
00158	*Juglans regia*	Echte Walnuss	58	1	5	7	1		2
00159	*Picea abies*	Gemeine Fichte	126	1	7	10	1		2
00160	*Picea abies*	Gemeine Fichte	124	1	10	10	1		2
00161	*Picea abies*	Gemeine Fichte	75	1	5	12	2		3
00162	*Picea abies*	Gemeine Fichte	82	1	4	11	0		0
00163	*Picea abies*	Gemeine Fichte	111	1	5	12	2		2
00164	*Picea abies*	Gemeine Fichte	74	1	6	10	1		2
00165	*Picea abies*	Gemeine Fichte	94	1	6		1		2
00166	*Picea abies*	Gemeine Fichte	62	1	3	10	1		3
00167	*Picea abies*	Gemeine Fichte	106	1	5	9	1		2
00168	*Betula pendula*	Hänge-Birke	73	1	4	7	2		2
00169	*Picea abies*	Gemeine Fichte	236	1	10	15	1		1
00170	*Picea abies*	Gemeine Fichte	105	1	5	10	1		2
00171	*Picea abies*	Gemeine Fichte	94	1	5	9	2		3
00172	*Picea abies*	Gemeine Fichte	54	1	-	6	3		0
00173	*Picea abies*	Gemeine Fichte	60	1	5	7	1		0
00174	*Picea abies*	Gemeine Fichte	112	1	5	9	0		0
00175	*Picea abies*	Gemeine Fichte	92	1	5	9	2		3
00176	*Picea abies*	Gemeine Fichte	85	1	6	9	2		3
00177	*Picea abies*	Gemeine Fichte	101	1	6	10	2		3
00178	*Picea abies*	Gemeine Fichte	86	1	6	10	3		3
00179	*Pinus sylvestris*	Wald-Kiefer	126	1	9	10	2		2
00180	*Pinus sylvestris*	Wald-Kiefer	138	1	9	8	1		1
00181	*Picea abies*	Gemeine Fichte	50	1	3	7	3		3
00182	*Picea abies*	Gemeine Fichte	92	1	5	8	2		3
00183	*Picea abies*	Gemeine Fichte	96	1	6	10	1		3
00184	*Thuja*	Thuja	66/ 65/ 62	3	5	7	1		3
00185	*Pinus sylvestris*	Wald-Kiefer	176	1	6	11	2		2
00186	*Pinus sylvestris*	Wald-Kiefer	78	1	3	11	3		3
00187	*Picea abies*	Gemeine Fichte	182	1	8	14	1		3
00188	*Picea abies*	Gemeine Fichte	102	1	6	14	1		2
00189	*Picea abies*	Gemeine Fichte	131	1	6	12	1		2
00190	*Betula pendula*	Hänge-Birke	121	1	7	10	1		2
00191	Standort außerhalb Geltungsbereich, keine Betroffenheit durch Gebietsentwicklung								
00192	*Picea abies*	Gemeine Fichte	160	1	8	15	1		1
00193	*Salix matsudana*	Korkenzieherweide	117	1	9	7	2		2
00194	*Picea abies*	Gemeine Fichte	171	1	9	17	1		2
00195	*Picea abies*	Gemeine Fichte	145	1	6	17	2		3
00196	*Picea abies*	Gemeine Fichte	144	1	6	16	2		3
H1001		Obstbaum	94	1	5				1
H1002	*Malus domestica*	Kulturapfel	126	1	5		2		1
H1003	*Prunus avium*	Süßkirsche (Kulturform)	125	1	7		2		1
H1004	*Malus domestica*	Kulturapfel	158	1	9		2		1
H1005	*Malus domestica*	Kulturapfel	110	1	4		2		1
H1007									
H1008	Standort außerhalb Geltungsbereich, keine Betroffenheit durch Gebietsentwicklung								

Status von Einzelbäumen (geschützt nach Baumschutzverordnung)

- 00064 – geschützt gem. Baumschutzverordnung
- 00071 – nicht geschützt gem. Baumschutzverordnung
- Bestandsbaum außerhalb des Geltungsbereichs

Erhaltenswürdigkeit von Einzelbäumen

- besonders erhaltenswert: Hohe Vitalität, gesund / Altbaum / potentieller Habitatbaum
- erhaltenswert: Mäßige Vitalität, geschädigt
- bedingt erhaltenswert: Geringe Vitalität, stark geschädigt
- Totbaum

Kategorisierung Erhaltenswürdigkeit

Kategorie 1 - Besonders erhaltenswert:
Heimische standorttypische Arten mittleren oder hohen Alters und guter Vitalität, Orts- und Landschaftsbild prägende Bäume hoher Vitalität sowie Habitatbäume

Kategorie 2 - Erhaltenswert:
Pioniergehölze/ nicht heimische Arten hohen Alters und guter Vitalität, jüngere, weniger vitale heimische Arten; Habitatbäume sowie Orts- und Landschaftsbild prägende Bäume geringer Vitalität

Kategorie 3 - Bedingt erhaltenswert:
Pioniergehölze oder nicht-heimische Arten jüngeren Alters und Bäume von geringer Vitalität

Kategorie 0 - nicht erhaltenswert:
Gehölze junger Ausprägung sowie sehr stark geschädigte oder abgestorbene Bäume

Kategorisierung Vitalität

Kategorie 1 - Hohe Vitalität:
Gesund bis leicht geschädigt

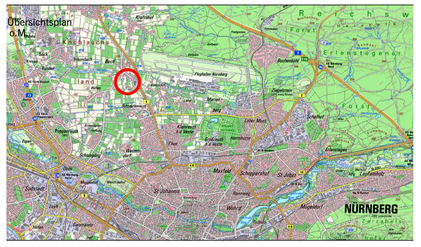
Kategorie 2 - Eingeschränkte Vitalität:
Mittlere Schädigung

Kategorie 3 - Geringe Vitalität:
Starke Schädigung

Kategorie 0 - Sehr geringe Vitalität:
Sehr starke Schädigung oder Totbaum

- Wald i.S. des Waldgesetzes
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4675

Übersichtsplan
o.M.



Projekt: Bebauungsplan Nr. 4675 "Buch Süd"
Grünordnungsplan zum B-Plan
1. Fertigung

Bauherr:

Auftragg.: MIB Coloured Fields GmbH
Weißenfelser Straße 65 G
04229 Leipzig

Plantitel: Qualifizierter Baumbestandsplan
Bebauungsplan Nr. 4675 "Buch Süd"
Beim Bast

Projektnummer	L 23-34	Leistungsphase	
Bearb./Gez.	AH / AF	Maßstab	1:1.000
Gesehen	AH/ MH	Plandatum	07.06.2024
Indexstand		Indexdatum	

WGF Landschaft
Landschaftsarchitekten GmbH
Vordere Cramergasse 11
90478 Nürnberg
T +49 (0)911 94603 0
F +49 (0)911 94603 10
E info@wgf-nuernberg.de
www.wgf-nuernberg.de
Geschäftsführung
Landschaftsarchitekten ByAK-BDLA
Hauke Schrader
Michael Voit
Sigrid Ziesel

Druckdatum: 7 Jun 2024
L:\L23-34\01_Plan\04_Vorentwurf\Baumbestandserfassung_240607.dwg

Biotop- und Nutzungstypen - Bestand

Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen gem. Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen durch WGF Landschaft (2023)

		Wert Bestand
1.1	Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,8
1.2	Nichtheimische, nicht standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,5
2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	0,6
2.5	Nicht heimische, standortfremde Hecken-/ Gebüschpflanzungen	0,4
3.3	Wald mit hohem Laubholzanteil	0,8
4.1	Extensiv bewirtschaftete Streuobstwiesen	0,8
5.2	Arten- und strukturreiche Grünflächen (öffentliche Grünanlagen, Hausgärten, Kleingartenanlagen mit Großbäumen, Abstandsgrün)	0,5
5.3	Arten- und strukturarme Grünflächen (öffentliche Grünanlagen, Hausgärten, Kleingartenanlagen, Abstandsgrün)	0,3
5.6	Extensiv gepflegte Straßennebenflächen	0,3
5.7	Intensiv gepflegte Straßennebenflächen	0,2
7.5	Durchlässige Beläge (z.B. Kies, Schotter, Sand, Rasenpflaser)	0,1
7.6	Versiegelte Flächen	0,0
8.3	Technische Regenwasserversickerung bzw. Trennsystem (Bestandsgebäude)	0,1
9.11	Ackerbrache, mehrjährig	0,4
9.14	Intensiver Erwerbsgartenbau, Sonderkulturen, Gemüse- und Beerenobstanbau	0,2
9.18	Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation	0,3
10.1	Kurzlebige Ruderalfluren	0,4
10.2	Ausdauernde Ruderalfluren	0,5

Nachrichtlich

Geltungsbereich B-Plan Nr. 4675 "Buch Süd"

NN:1006-0011 Biotope der bay. Biotopkartierung mit Biotopnummer

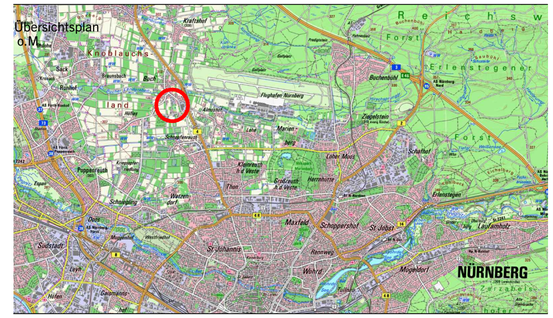
Sonstige

225/5 Flurgrenze mit Flurnummer

Hinweise

Biotope geschützt nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kommen im Geltungsbereich gemäß der Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen durch WGF Landschaft (2023) nicht vor.

Übersichtsplan o.M.



Projekt: Bebauungsplan Nr. 4675 "Buch Süd"
Grünordnungsplan zum B-Plan
1. Fertigung

Bauherr

Auftragg.: MIB Coloured Fields GmbH

Weißenfelser Straße 65 G
04229 Leipzig

Plantitel: Anlage zur Begründung des Bebauungsplan 4675

Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung
Bestand - Biotop- und Nutzungstypen

Projektnummer	L 23-34	Leistungsphase	
Bearb./Gez.	CL/ AH	Maßstab	1:1.000
Gesehen	MH/ AH	Plandatum	06.06.2024
Indexstand		Indexdatum	

WGF Landschaft
Landschaftsarchitekten GmbH

Vordere Cramergasse 11
90478 Nürnberg

T +49 (0)911 94603 0
F +49 (0)911 94603 10
E info@wgf-nuernberg.de

www.wgf-nuernberg.de

Geschäftsführung
Landschaftsarchitekten ByAK·BDLA
Hauke Schrader
Michael Voit
Sigrid Ziesel

Druckdatum: 6 Jun 2024 L:\23-34\03_Plan\04_Vorentwurf\Biotop- und Nutzungstypen_240528.dwg

© Bayerische Vermessungsverwaltung, Geobasisdaten

Ö 6

Biotop- und Nutzungstypen - Bestand

Grundlage: Rahmenplan von Gehl Architects mit Stand 05.02.2024, Übertrag in Biotop- und Nutzungstypen gem. Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen durch WGF Landschaft

		Wert Planung
1.1	Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,8
1.2	Nichtheimische, nicht standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,5
5.1	Öffentliche Parks (große strukturreiche öffentliche Grünanlagen)	0,5
5.2	Arten- und strukturreiche Grünflächen (öffentliche Grünanlagen, Hausgärten, Kleingartenanlagen mit Großbäumen, Abstandsgrün)	0,4
5.3	Arten- und strukturarme Grünflächen (öffentliche Grünanlagen, Hausgärten, Kleingartenanlagen, Abstandsgrün)	0,3
5.5	Intensivrasen (z.B. Sportanlage)	0,2
5.6	Extensiv gepflegte Straßennebenflächen	0,3
5.7	Intensiv gepflegte Straßennebenflächen	0,2
7.5	Durchlässige Beläge (z.B. Kies, Schotter, Sand, Rasenpflaser)	0,1
7.6	Versiegelte Flächen	0
7.6 - 7.1	Gebäude mit Dachbegrünung (70 % des Neubaus)	0,4
7.6 - 8.3	Gebäude ohne Dachbegrünung (30% des Neubaus)	0,1
8.3	Technische Regenwasserversickerung bzw. Trennsystem	0,1
9.11	Ackerbrache, mehrjährig	0,4
9.14	Intensiver Erwerbsgartenbau, Sonderkulturen, Gemüse- und Beerenobstanbau	0,2
9.18	Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation	0,3
10.1	Kurzlebige Ruderalfluren	0,4

Nachrichtlich

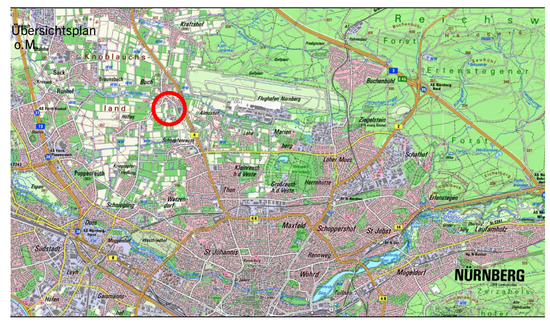
Geltungsbereich B-Plan Nr. 4675 "Buch Süd"

Sonstige

225/5 Flurgrenze mit Flurnummer

Hinweise

Biotope geschützt nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kommen im Geltungsbereich gemäß der Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen durch WGF Landschaft (2023) nicht vor.



© Bayerische Vermessungsverwaltung, Geobasisdaten

Projekt: Bebauungsplan Nr. 4675 "Buch Süd"
Grünordnungsplan zum B-Plan
1. Fertigung

Bauherr

Auftragg.: MIB Coloured Fields GmbH

Weißenfelser Straße 65 G
04229 Leipzig

Plantitel: Anlage zur Begründung des Bebauungsplan 4675

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung:
Planung - Biotop- und Nutzungstypen

Projektnummer	L 23-34	Leistungsphase	
Bearb./Gez.	CL/ AH	Maßstab	1:1.000
Gesehen	MH/ AH	Plandatum	06.06.2024
Indexstand		Indexdatum	

WGF Landschaft
Landschaftsarchitekten GmbH

Vordere Cramergasse 11
90478 Nürnberg

T +49 (0)911 94603 0
F +49 (0)911 94603 10
E info@wgf-nuernberg.de

www.wgf-nuernberg.de

Geschäftsführung
Landschaftsarchitekten ByAK · BDLA
Hauke Schrader
Michael Voit
Sigrid Zieset

Druckdatum: 6 Jun 2024 L:\L23-34\03_Plan\04_Vermurf\BNT-Rahmenplanung_240321.dwg

Beschlussvorlage
Stpl/025/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	11.07.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

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

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Anlage 1 zur Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Entwurf 2. Fassung der Satzung
Entwurf 2. Fassung der Begründung
Anlage 1 zur Begründung - Baum- und Gehölzbestandsaufnahme
Anlage 2 zur Begründung - Biotop- und Nutzungstypenkartierung
Anlage 3 zur Begründung - Bestand
Anlage 4 zur Begründung - Planung
Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):

Der Planungsbereich in Wetzendorf gehört zu den letzten bereits im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) dargestellten und noch verfügbaren Wohnbaupotentialflächen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen und bodenordnerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um den in allen Segmenten in Nürnberg nach wie vor dringend benötigten Wohnraum unter den Gesichtspunkten einer nachhaltigen Quartiersentwicklung zur Verfügung stellen zu können. Der Geltungsbereich umfasst neben den Flächen, die zukünftig Wohnraum für ca. 2.250 Menschen bieten können auch die ca. 9,5 ha große Grünfläche des „Wetzendorfer Parks“. Der Park als Herzstück der Gesamtentwicklung in Wetzendorf ist Baustein der hohen Qualität der geplanten Quartiere. Grundlage für die Entwicklung eines Stadtteilparks an dieser Stelle ist der „Masterplan Freiraum“.

Am 10.12.2015 wurde das Bebauungsplanverfahrens Nr. 4641 „Wetzendorf“ zur Gesamtentwicklung eingeleitet, der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 22.12.2022 erstmalig gebilligt.

Anschließend fanden die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Aus der Öffentlichkeit gingen über 180 Stellungnahmen zu den Themen Alternativen, Artenschutz, Ausgleichsmaßnahmen, Bevölkerungsentwicklung, Bodenschutz, Flächenversiegelung, Grundwasser, Verlust von Grünflächen, Naherholung, Freiraum, Lebensqualität, Hochwasser, Infrastruktur, Immissionsschutz, Klima / Luft, Knoblauchland, Kosten, Nachhaltigkeit, Naturschutz, städtebaulicher Entwurf / Ortsbild, Verfahren, Verkehr, Verlust landwirtschaftliche Fläche, Wasser, Wetzendorfer Park und Wohnbebauung. Es wurden auch private Betroffenheiten geltend gemacht.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen sechs Stellungnahmen zu den Themen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Sparten, bestehende Gewerbebetriebe / wirtschaftliche Belange, Entwässerung / Abwasserbeseitigung sowie Belange des ÖPNV ein.

Über die Stellungnahmen ist zu beschließen, auf die Entscheidungsvorlage samt Anlagen wird verwiesen. Im Grundsatz wird an der Planung festgehalten. Im Detail sind Änderungen und Ergänzungen nötig, die sich im Entwurf 2. Fassung niederschlagen.

Der Entwurf 2. Fassung des Bebauungsplans Nr. 4641 A soll mit geändertem Geltungsbereich gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt 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:
siehe Entscheidungsvorlage

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

siehe Kapitel I.4.11 in der Begründung zum Bebauungsplan

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss prüft gemäß der Darstellung in der Entscheidungsvorlage die vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4641 A "Wetzendorf - Parlerstraße".

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ so eingeschränkt und erweitert wird, wie es sich aus dem Bebauungsplan-Entwurf 2. Fassung vom 04.06.2024 ergibt.

3. Der Stadtplanungsausschuss billigt den Entwurf 2. Fassung des Bebauungsplans Nr. 4641 A "Wetzendorf - Parlerstraße" auf Grundlage des Plans vom 04.06.2024, der Begründung mit Anlagen vom 04.06.2024 und dem Umweltbericht vom 17.05.2024.

4. Der Stadtplanungsausschuss beschließt die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB auf Grundlage des gebilligten Entwurfs 2. Fassung.

   Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ für ein Gebiet entlang des Wetzendorfer Landgrabens, westlich des Karl-May-Wegs, nördlich der Parlerstraße und der Wetzendorfer Straße sowie östlich der Prälat-Nicol-Straße und der Wachtelstraße Prüfung der Stellungnahmen und erneute Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Der Planungsbereich in Wetzendorf gehört zu den größeren im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg dargestellten Potentialflächen für eine bauliche Entwicklung. Das mit dem Aufstellungsbeschluss am 10.12.2015 eingeleitete Planungsverfahren ist Teil der städtischen Strategie zur Mobilisierung dieser Flächenreserven, insbesondere für den Wohnungsbau. Es werden die planungsrechtlichen und bodenordnerischen Voraussetzungen geschaffen, um Bauland für den in allen Segmenten in Nürnberg nach wie vor dringend benötigten Wohnraum unter den Gesichtspunkten einer nachhaltigen Quartiersentwicklung zur Verfügung stellen zu können. Außerdem werden die Voraussetzungen für die Realisierung des „Wetzendorfer Parks“ mit Grünzügen als Teil der städtischen Freiraumstrategie des „Masterplan Freiraum“ und wesentliches Qualitätsmerkmal der Quartiersentwicklung geschaffen. Der vorliegende Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4641 A umfasst den ersten Teilbereich der zwischen Thon und Wetzendorf angestrebten Gesamtentwicklung.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Sitzung vom 22.12.2022 gebilligt. Anschließend fanden die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit folgenden Ergebnissen statt:

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung
Die öffentliche Auslegung auf Grundlage des Entwurfs fand vom 09.02.2023 bis einschließlich 15.03.2023 statt. Es gingen ca. 180 offenbar koordinierte Einzelstellungnahmen mit im Wesentlichen gleichen Inhalt ein, 3 weitere Einzelstellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sowie fünf Stellungnahmen von Vereinen / Verbänden / Initiativen, zwei davon mit anwaltlicher Vertretung.

Die Stellungnahmen bezogen sich neben generellen Aspekten auf die Themen Planungsalternativen, Entwicklungsgebot, Artenschutz, Ausgleichsmaßnahmen, Bevölkerungsentwicklung, Bodenschutz, Flächenversiegelung, Grundwasser, Verlust von Grünflächen, Naherholung, Freiraum, Lebensqualität, Hochwasser, Infrastruktur, Klima / Luft, Knoblauchsland, Kosten, Nachhaltigkeit, Naturschutz, städtebaulicher Entwurf / Ortsbild, Verfahren, Verkehr, Verlust landwirtschaftliche Fläche, Wasser, Wetzendorfer Park und Wohnbebauung. Darüber hinaus wurde in drei Fällen auch die private Betroffenheit durch Einbeziehung der Grundstücke in den Geltungsbereich sowie ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt der an das Gewerbegebiet heranrückenden Wohnbebauung geltend gemacht.

Die Stellungnahmen sind in der Anlage inhaltlich gekürzt wiedergegeben. Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan-Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort eingesehen werden kann. Bereits vor dem Ausschuss ist eine Einsicht im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 501 (5. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8:30 Uhr bis 15:30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr) sowie nach Vereinbarung möglich.

Nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen zu prüfen und das Ergebnis den Beteiligten mitzuteilen. Haben mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben, kann die Mitteilung dadurch ersetzt

werden, dass diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird. Die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekannt zu machen.

Einwand Bürgerin 1
Bürgerin 1 betreibe Landwirtschaft im Haupterwerb, ohne den Bebauungsplan Nr. 4641 B müsse die bestehende Zufahrt erhalten bleiben. Weiterhin sei die landwirtschaftliche Nutzung durch die geplante Hundeauslauffläche direkt neben dem Grundstück eingeschränkt, die Zertifizierung gefährdet. Alle Grundstücke sollten den gleichen Einlagewert erzielen, unabhängig von der geplanten Bebauung und der Lage im Überschwemmungsgebiet. Über die vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebiets sei keine Information an die Grundstückseigentümer erfolgt. Die Parklandschaft dürfe nicht auf Kosten der Landwirte mit niedrigem Einlagewert erzielt werden, dies führe zur Existenzgefährdung. Die Landwirte würden diskriminierend behandelt, die Leitlinien zur räumlichen Entwicklung des Knoblauchslands würden gegen die Landwirte verwendet. Es sei auf den Bebauungsplan Nr. 4628 verwiesen. Die dort erworbenen Flächen hätten an Wert verloren und seien nicht bebaubar, der Betrieb wäre eingeschränkt. Weiterhin frage man nach der Berücksichtigung der Wünsche im Rahmen des agrarstrukturellen Gutachtens. Nach Aussage der Stadt brächte die Fläche einen niedrigeren Einlagewert aufgrund des Überschwemmungsgebiets. Man wünsche einen Flächentausch im Knoblauchsland zur Nutzung als Gemüseanbaufläche mit Bewässerungsmöglichkeit, ansonsten seien negative Auswirkungen auf den Betrieb zu erwarten. Es entstünde der Eindruck, dass die Stadt die Daten der Landwirte für eigene Planungsziele nutze. Man lehne die Übernahme der archäologischen Grabungskosten ab, da diese rein im Interesse der Stadt lägen.

Zum Einwand – Bürgerin 1
Es konnte keine gesicherte Erschließung oder Vereinbarung zu dem betreffenden Flurstück der Bürgerin 1 in Erfahrung gebracht werden. Derzeit erfolgt die (geduldete) Erschließung von Norden über Fremdgrundstücke. Der Bebauungsplan Nr. 4641 A hat darauf keine Auswirkungen, da nur die südliche Teilfläche des betreffenden Flurstücks überplant wird. Der Hundeauslauf ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Er wird im Rahmen der Objektplanung an geeigneter Stelle im Park vorgesehen. Darüber hinaus sind Auswirkungen des eingezäunten Hundeauslaufs auf die landwirtschaftliche Nutzung nicht nachvollziehbar. Für die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete durch Rechtsverordnung sind die Bundesländer nach gesetzlich geregeltem Verfahren zuständig. Die Ermittlung der Überschwemmungsgebiete erfolgt durch die Wasserwirtschaftsämter. Die vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebiets als nächster Schritt dieses Verfahrens wurde im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Die geplante Nutzung der Grundstücke hat für den Einlagewert keine Bedeutung. Der Einlagewert wird durch den Gutachterausschuss an Hand der Ausgangseigenschaften des Grundstücks ermittelt. Hier sind z. B. die Darstellung im FNP und sonstige Restriktionen, wie eben eine Lage im Überschwemmungsgebiet von Bedeutung. Insofern sind geringere Einlagewerte weder durch die Planung, noch durch die Umlegung bedingt. Betroffen vom Überschwemmungsgebiet ist nur ein untergeordneter Teil des Gesamtgrundstücks. Im Rahmen der Umlegung entsteht bei ausreichendem Einlagewert unabhängig von der Lage in der geplanten Grünfläche der Anspruch auf Bauland an anderer Stelle im Planungsgebiet, welches die Stadt aus ihren eigenen Bauflächen im Planungsgebiet bereitstellen muss. Der überörtliche Park wird zudem vollends aus städtischen Flächen generiert.
Eine Diskriminierung der Landwirte kann dem Gutachten so nicht entnommen werden, es wurden vielmehr die Chancen und Risiken der Landwirtschaft dargestellt, die Bedeutung der Landwirtschaft wird dabei in den Fokus gestellt. Gemäß Bebauungsplan Nr. 4628 sind bauliche Anlagen für die Landwirtschaft in einem gewissen Rahmen zulässig; die sonstige landwirtschaftliche Nutzung, z. B. zum Freilandgemüseanbau, ist uneingeschränkt möglich.
Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4641 A wurde zuerst mit den Betrieben gesprochen, bei denen eine Existenzgefährdung durch den Flächenentzug des A-Teils zu befürchten ist. Aufgrund der nur geringen Größe der Fläche, die für den A-Teil in Anspruch genommen wird, ist dies für die Einwenderin nicht der Fall. Für den B-Teil wird dies gesondert betrachtet; das Verfahren dazu ist jedoch noch nicht hinreichend weit fortgeschritten. Von Seiten der Stadt wurde angeboten, den Geltungsbereich 4641 A im Bereich des betroffenen Grundstücks zu verkleinern. Das Angebot

wurde nicht angenommen. Im Rahmen der Betroffenheit der Eigentümerin im B-Teil werden dort Lösungen zu finden sein.
Einer Vorteilsnahme der Stadt durch die Erhebung der Daten kann nicht gefolgt werden. Die Daten werden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die landwirtschaftlichen Betriebe aufzeigen zu können, eine Existenzgefährdung zu prüfen und entsprechend reagieren zu können.
Für den Bereich der zukünftig öffentlichen Grünfläche werden keine Grabungskosten für die jetzigen Grundstückseigentümer anfallen. Im Falle der Zuteilung eines Baugrundstücks sind bei Bebauung durch den Verursacher des Bodeneingriffs (Grundstückseigentümer) auch die Kosten für die erforderlichen Grabungen zu tragen.

Bürger 2
Die von der Überplanung betroffenen Grundstücke seien seit 120 Jahren in Familienbesitz. Derzeit erfolge eine Gartennutzung. Es bestehe kein Interesse an Verkauf, Umlegung oder anderer Nutzung. Bisher sei kein Angebot eines akzeptablen Ausgleichsgrundstücks erfolgt. Die Grundstücke besäßen hohen ideellen Wert, die Überplanung komme einer Enteignung gleich.

Zum Einwand – Bürger 2
Die Grundstücke im Eigentum des Bürgers 2 werden seit Jahrzehnten durch die Familie als Garten genutzt. Sie sind mit Gartenhäusern mit Strom- und Wasseranschlüssen bebaut. Für die Umsetzung der durch den Bebauungsplan Nr. 4641 A vorbereiteten städtebaulichen Entwicklung ist eine Grundstücksneuordnung im Rahmen einer Umlegung erforderlich. Die Umlegung gilt als Inhalts- und Schrankenbestimmung des verfassungsmäßig geschützten Grundrechts auf Eigentum und muss sich vom Verhältnismäßigkeitsgrundsatz leiten lassen. Das Grundrecht auf Eigentum umfasst hier die Beibehaltung des Grundstückszuschnitts, der Lage, des Bestandes an Bäumen und Pflanzen und der bisherigen Nutzung als Garten, sowie dem Bestand und der Nutzung der dazugehörigen Gebäude. Die Teilnahme an der städtebaulichen Entwicklung wird von den Eigentümern grundsätzlich abgelehnt. Daher wurde geprüft, in wie weit die städtebauliche Entwicklung mit den angestrebten Zielen auch unter Herausnahme der Grundstücke in gleicher oder ähnlicher Qualität hätte umgesetzt werden können. Das städtebauliche Konzept umfasst insgesamt mehrere Baufelder, die von der Parlerstraße erschlossen werden. Die betroffenen Grundstücke liegen mittig im Baufeld 4 und sind festgesetzt als Verkehrsfläche, allgemeines Wohngebiet WA und urbanes Gebiet MU. Ein Aussparen der Grundstücke hätte zur Folge, dass das gesamte Baufeld nicht im Rahmen des vorgesehenen städtebaulichen Konzepts hätte erschlossen werden können und die Fläche insgesamt nicht sinnvoll unter Beibehaltung der Gesamtkonzeption hätte geordnet werden können. Im Ergebnis wäre keine sinnvolle städtebauliche Ordnung entstanden, da sich Bebauung und Erschließung quasi um die weiterhin als Garten belassenen Grundstücke hätten gruppieren müssen. Auch das Weglassen des gesamten Baufeldes 4 wäre nicht im Sinne der angestrebten städtebaulichen Entwicklung gewesen, insbesondere da hier in Nachbarschaft von Schule, Kindertagesstätte und Sportvereinsnutzung auch ein städtebauliches und nutzungstechnisches Gegenüber entstehen soll. Die Fläche ist zudem im FNP als Wohnbaufläche enthalten. Außerdem hätte dies eine deutliche Minderung der angestrebten Wohnraumschaffung auch zu Lasten der entwicklungsbereiten Eigentümer in diesem Bereich bedeutet. In jedem Fall hätten auch für die Fortführung und den Ausbau der Parlerstraße in diesem Bereich Grundstücksflächen in Anspruch genommen werden müssen, um die angestrebte Busverbindung in das Planungsgebiet zu ermöglichen.
In der Gesamtschau überwiegt das öffentliche Interesse an einer Neuordnung der Grundstücke und Aufnahme in die bauliche Entwicklung des Gesamtbereichs das Eigentumsinteresse an einem Beibehalt der jetzigen Grundstückssituation und Nutzung. Im Rahmen der Umlegung wurde versucht, der Eigentümergemeinschaft ein vergleichbares Gartengrundstück anzubieten.

Bürger 3
Auf den Betriebsgrundstücken des Bürgers 3 befände sich ein Bauhof und die zugehörige Verwaltung. Angrenzend zu Betriebsgrundstück seien im Entwurf des Bebauungsplans ein Kinder- und Jugendhaus mit Freiflächen festgesetzt, nördlich angrenzend ein Mischgebiet (MI), in dem u.a. Wohnnutzungen zulässig seien. Das Schallgutachen IfB Sorge gehe von falschen Grundlagen aus; es habe betriebliche Änderungen einfließen lassen, deren Realisierung von Voraussetzungen abhängig sei, die außerhalb des BP-Verfahrens lägen. Daher könne für die Abwägung (noch) nicht auf die veränderten Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit dem Appartementhaus abgestellt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt bestünde jedoch wenig Gewissheit darüber. Es sei daher § 1 Abs. 7 BauGB zu beachten. Ein rechtmäßig vorhandener emittierender Betrieb sei davor zu schützen, einschränkende Anforderungen aufgrund schutzwürdiger Nutzungen zu erfahren. Schutzwürdige Nutzungen stellen hier das MI und das Kinder- und Jugendhaus dar, auf die Rechtsprechung sei verwiesen. Die Mandantschaft sei an einer Lösung interessiert.

Zum Einwand – Bürger 3
Die Ausführungen des Einwenders sind bekannt. Zwischenzeitlich ist bei der Bauordnungsbehörde ein Bauantrag des Mandanten des Einwenders eingegangen, der auch ein Schallgutachten umfasst, das deckungsgleich mit den im Schallgutachten IfB Sorge enthaltenen Annahmen ist. Es ist davon auszugehen, dass eine Genehmigung des Bauantrags noch vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans erteilt werden wird, so dass das dem Bauantrag zu Grunde liegende Schallgutachten hier bereits als Bestand bzw. Betriebsbeschreibung gewertet werden kann. Auch der Plangeber ist an einer Lösung interessiert und hat intensiv an dieser mitgewirkt. Ein Abstellen auf den rechtlich zulässigen Emissionsrahmen des Betriebs hätte die Situation teils anders dargestellt und andere Maßnahmen wären erforderlich gewesen. Um in diesem Punkt keine Änderung an der Planung mehr vornehmen zu müssen, mit der Folge eines weiteren zeit- und kostenintensiven Verfahrensschritts, hat man bereits auf die - mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretenden - geänderten Voraussetzungen abgestellt. Der Satzungsbeschluss ist erst nach Eintreten der geänderten Voraussetzungen möglich. Dies ist dem Plangeber bekannt.

LBV
Der Flächenfraß in Bayern sei eines der drängendsten Naturschutzprobleme, in Nürnberg sei dies besonders prekär aufgrund des sehr geringen Grünanteils. Ein bewusster Umgang mit Freiflächen sei wichtig. Städtische Grünflächen erfüllten zahlreiche Funktionen für Klima, Luft, menschliche Gesundheit, Naherholung, Wasserspeicher sowie Lebensraum. Das Vorhaben verböte sich daher, da wertvolle Freiflächen versiegelt würden ohne substanziellen Ausgleich durch gleichzeitige Entsiegelung. Die Planung in Wetzendorf sei eine negative städtebauliche Entwicklung. Der LBV sei Mitinitiator des geplanten Bürgerbegehrens "Nürnberg grün und lebenswert". Die Bodenversiegelung sei einzudämmen. Neu-/Ersatzbauten seien nur auf bereits versiegelten Flächen zu errichten. Die Umwandlung von Grün, landwirtschaftl. Flächen und Wald müsse reduziert werden zugunsten einer positiven Freiflächenbilanz, insbesondere zum Schutz des Knoblauchslands. Im Sommer 2022 seien 3-4 Kiebitzbrutpaare gesichtet worden, dies sei eine Zunahme des Bestands gegenüber den Aussagen in der saP. Eine Anpassung der CEF 1 sei erforderlich. Die umgesetzte CEF 1 Maßnahme sei zudem nicht erfolgreich, die Flächen seien nicht angenommen worden. Man fordere die Erfolgskontrolle der CEF 1 unter Zuziehung der zuständigen Behörden und Kiebitzspezialisten.
Bei Erschließung und Bebauung sei darauf zu achten, dass keine Bodenöffnungen mit Fallwirkung für Kleintiere entstünden, z. B. bei offenen Fallrohren, Gullis, Abflussrinnen, Kellereingängen, oder ähnliche Strukturen. Bordsteine sollten als Niedrigbordsteine ausbildet werden oder seien abschnittsweise abzuschrägen. Die Bauherrn seien darauf hinzuweisen, eine ökologische Baubegleitung sei erforderlich. Neubauten sollen mit angepassten Nisthilfen für gebäudebrütende Vogel- und Fledermausarten ausgestattet werden, z. B. Koloniekästen oder künstliche Fledermaushöhlen. Der Gewässerausbau solle als Chance für "Ökopark Wetzendorfer Graben" mit artenreichen Wiesen, gegliederten Heckenlandschaften zur Förderung von Lebensräumen für Knoblauchkröte, Klappergrasmücke, Nachtigall etc. gesehen werden. Hier böte sich ein Modellprojekt im Rahmen der urbanen Gartenschau an.

Zum Einwand – LBV

Der Bebauungsplan Nr. 4641 A dient auch der Umsetzung des Masterplans Freiraum als städtebaulichem Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Hier erfolgt die Ausweisung eines ca. 9,5 ha großen Parks durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen zum Abbau des Defizits und Sicherung der Biotopverbundachse. Die Vorteile städtischer Grünflächen sind bekannt, daher wird hier auch der Bebauungsplan zur Umsetzung des Masterplan Freiraums aufgestellt. Der Einwendung kann nicht gefolgt werden. Es erfolgt die Inanspruchnahme privater, für die Öffentlichkeit nicht nutzbarer landwirtschaftlich genutzter Flächen, es handelt sich nicht um städtische Grünflächen – diese sollen durch den Bebauungsplan erst geschaffen werden. Die Hälfte des Plangebiets wird für bauliche Nutzungen inklusive Erschließungsanlagen in Anspruch genommen, die verbleibende Hälfte für die Schaffung von öffentlichen Grün- und Freiflächen. Die o.g. Aspekte (Klima, Luft, Naherholung, Lebensraum) können so langfristig gesichert werden.

Es wird auf den Stadtratsbeschluss „Nürnberg grün und lebenswert“ vom 14.06.2023 verwiesen. Nürnberg bekennt sich zum Schutz der Freiflächen, insbesondere des Knoblauchslands. Gleichzeitig wird an vorbereitenden Planungen festgehalten. Dies ist hier der Fall, da die Flächen des Plangebiets bereits seit 2006 im FNP als Wohnbaufläche bzw. Grünfläche dargestellt sind. Zudem wurde das Bebauungsplanverfahren lange vor dem Beschluss „Nürnberg grün und lebenswert“ eingeleitet und viele Verfahrensschritte durchgeführt.

Nürnberg sieht seine bauliche Entwicklung vorrangig in der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, wie sich in vielen Vorhaben zeigt: AEG, Lochnerstraße, Radrennbahn, Hainstraße, Von-der-Tann Straße, Umspannwerk Gebersdorf, Buch Süd etc. Diese Potenziale reichen jedoch nicht aus, um dem Bedarf nach Wohnraum und sozialen Einrichtungen gerecht zu werden. Es sind daher auch in erforderlichem Umfang Flächen im Außenbereich heranzuziehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bereits seit 2006 als Wohnbaufläche und Grünfläche im FNP enthalten und wurde zudem bei den Leitlinien zur räumlichen Entwicklung des Knoblauchsland 2017 berücksichtigt und bestätigt. Darüber hinaus bekennt und verpflichtet sich die Stadt Nürnberg zum Flächensparen, insbesondere im Bereich des Knoblauchslands.

Die der Planung zugrunde liegenden saPs wurden aktualisiert, zusammengeführt und liegen mit Stand vom 22.04.2024 (ANUVA) vor.

Während der Kartierungen 2023 wurden insgesamt vier Kiebitzbrutpaare im Eingriffsgebiet erfasst. Zum Ausgleich der Flächenverluste für zwei Kiebitzpaare (Kartierung 2017) dient die Anlage einer „Kiebitzinsel“ im räumlichen Zusammenhang bei Neunhof (CEF 1), bestehend aus 3 Rotationsbrachen. Die Maßnahme wurde bereits vollständig umgesetzt. Im Rahmen des Monitorings wurde deutlich, dass die Rotationsbrache 3 nicht angenommen wurde. **Als Ersatz dieser Fläche sowie zum Ausgleich der beiden zusätzlichen Kiebitzpaare (Kartierung 2023), wird Lebensraum auf weiteren Flurstücken im direkten räumlichen Zusammenhang im Nürnberger Knoblauchsland festgesetzt und hergestellt (CEF 2). Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden entsprechend überarbeitet.**

Die Maßnahmen zum Schutz für Kleintiere sind vorhabenbezogen im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan weist dazu nicht die geeignete Maßstabsebene auf. Nisthilfen sind nur im Rahmen der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen festsetzbar, dies ist gemäß textliche Festsetzungen Nr. 20.6 in der FCS 3 - Maßnahme vorgesehen.

Der Gewässerausbau ist Gegenstand der Planfeststellung bzw. Plangenehmigung, der Bebauungsplan hat hier nur sehr beschränkt Regelungsbefugnisse. Ein Vorgriff auf die Planfeststellung bzw. Plangenehmigung im Rahmen des Bebauungsplans ist unzulässig. Bei der anschließenden Planfeststellung bzw. Plangenehmigung sind jedoch auch Bewirtschaftungsziele zu berücksichtigen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen des Parks wurden zahlreiche Festsetzungen getroffen, um eine hohe ökologische Wertigkeit zu erzielen. Dies umfasst zudem auch den Erhalt von Gehölzen im Bereich der Auen. Auf die Festsetzungen in 13. und 14. der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

Die urbane Gartenschau ist im Burggraben vorgesehen und wird dort umgesetzt. In Wetzendorf werden keine Bausteine der Landesgartenschau umgesetzt. Es besteht kein räumlicher Bezug zu Wetzendorf und auch zeitlich wird keine Verknüpfung gesehen.

TSV Johannis 1883
Der Sportbetrieb des TSV Johannis sei in der Begründung nicht korrekt wiedergegeben. Hier seien ergänzende Anmerkungen hinsichtlich des Bedarfs des Sportvereins aufzunehmen. Es sei nur der Sportbetrieb auf dem A-Platz zu Grunde gelegt und es fehle der Sport- und Spielbetrieb auf den Feldern B und C. Dies könne aber nur der Fall sein, wenn die abschirmende Wirkung der geplanten Sporthalle ihre Wirkung auch tatsächlich entfalte. Da gemäß Begründung die Sporthalle nicht berücksichtigt wurde, da Standort und Zeitpunkt der Errichtung sich noch im Diskussionsprozess befänden, müsse im Schallgutachten aus Sicht der Einwender auch der Sport- und Spielbetrieb der Plätze B und C sowie des Kleinfeldes zu Grunde gelegt sein, um künftige Konflikte mit den Anwohnern zu vermeiden. Die erforderlichen Angaben lägen der Stadt Nürnberg bereits seit 2022 vor**.**

Zum Einwand – TSV Johannis 1883
Grundlage für das Schallgutachten war das im Gespräch vom 15.02.2022 protokollierte und mit Anmerkungen des Vereins ergänzte Nutzungs- und Betriebskonzept. Dem Gutachten liegt somit der vollständige Spielbetrieb zu Grund, der auch die Nutzung der Plätze B und C, sowie des Bolzplatzes und der Tennisplätze berücksichtigt. Entsprechend der Ergebnisse wurden Maßnahmen an den durch erhebliche Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte betroffenen Fassaden der Wohnbebauung der Gebiete WA 3.1 und WA 3.2 festgesetzt. Die Belange des Sportvereins wurde daher ausreichend und gemäß Angaben des Vereins berücksichtigt. Auf das Kapitel I.4.10.2 der Begründung wird verwiesen.

Initiative Schleswiger Straße
Man fordere die Darlegung der Auswirkungen des Plangebiets auf die Auswirkungen des bestehenden Verkehrsnetzes für Wachtel- und Schleswiger Straße. 2019 seien 11.559 Kfz pro 18h durch die Initiative gemessen worden. Mit welcher Verkehrserhöhung sei zu rechnen? Wie sei die in der Begründung erwähnte mittelfristige Unterbrechung der Wachtelstraße für den MIV zu verstehen, insbesondere für die verkehrliche Erschließung des geplanten westlichen Wohngebiets? Wie wirke sich die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf die Immissionswerte des übergeordneten Verkehrssystems aus? Wie sähen die Immissionswerte im Bereich Schleswiger Straße aus? Wie sei die im Schallgutachten erwähnte Verkehrsstärke von 3.500 Kfz/24h ermittelt worden? Hänge diese Zahl mit der Anzahl an PKW-Stellplätzen im Wohngebiet zusammen? Wie könne ohne belastbare bzw. auf Grundlage der veralteten Daten zur Luftqualität festgestellt werden, wie sich diese durch die Planung verändert und ob diese nicht erheblich sei?
Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das übergeordnete System/ Schleswiger Straße sei unzureichend betrachtet. Der Verkehr aus dem Plangebiet mit Ziel nordöstl. Stadtgebiete könne ausschließlich über Schleswiger Straße erreicht werden, eine weitere Zunahme des Durchgangsverkehrs sei unvermeidlich. Das Ausmaß müsse berücksichtigt werden, ebenso sei eine Lösung mittels Verkehrskonzept zu entwickeln und umzusetzen um Bestandsquartiere zu entlasten. Ohne Konzept werde der Konfliktbewältigung nicht Genüge getan.

Zum Einwand – Initiative Schleswiger Straße
In Nürnberg ist die Verkehrsmenge seit etwa 20 Jahren weitgehend konstant bzw. abnehmend. Dies trifft auch auf die Schleswiger Straße zu. Automatische Zählungen in Höhe der Albert-Ortmann-Straße belegen exemplarisch diese Entwicklung:

2023:	4.400 Kfz/24h
Nov. 2022	7.064 Kfz/24h
April 2022	7.874 Kfz/24h
Juli 2020	7.951 Kfz/24h
Dez. 2019	9.627 Kfz/24h
Sept. 2017	8.628 Kfz/24h
April 2009	8.696 Kfz/24h
Jan. 2005	8.735 Kfz/24h
Juni 2006	9.719 Kfz/24h
Dez. 1995	9.424 Kfz/24h
April 1992	10.446 Kfz/24h

Bei den Zählungen nach den pandemiebedingten Beschränkungen in 2022 wurde eine Abnahme des Verkehrs im gesamten Stadtgebiet festgestellt, so auch im Umfeld des Bebauungsplangebietes. In der Schleswiger Straße in Höhe der Albert-Ortmann-Straße wurden dabei nur noch rd. 7.100 Kfz/24h erfasst. Ein Grund für die stadtweiten Rückgänge ist das üblich gewordene Arbeiten von zu Hause. Es ist zu erwarten, dass der weitere Ausbau des Nahverkehrs, die Förderung des Rad- und Fußverkehrs und auch das bundesweit geltende günstige Nahverkehrsticket zu einer weiteren Reduzierung des Kfz-Verkehrs führen werden. Eine weitere Zählung in 2023 hat diesen abnehmenden Trend bestätigt und es wurden nur 4.400 Kfz/24h gezählt. Belegt wird diese Entwicklung durch die Ergebnisse der jährlichen Haushaltsbefragungen, die einen deutlich gesunkenen Anteil an Kfz-Fahrten zeigen.
Zur Ermittlung der Auswirkungen des Mehrverkehrs aus dem Bebauungsplan Nr. 4641 A wurde nunmehr aufgrund der Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung ein Verkehrsgutachten (PB Consult, 18.04.2024) erstellt. Das Wohngebiet in der Parlerstraße wird rd. 5.200 Kfz/24h erzeugen. 600 Kfz/24h wurden dort im Bestand ermittelt. In der Schleswiger Straße ist mit einer Verkehrszunahme um ca. 900 Kfz/24h zu rechnen, die auf die Entwicklung des Bebauungsplangebietes 4641 A zurückzuführen ist. Bei der Berechnung des Neuverkehrs wurde gemäß reduziertem Stellplatzschlüssel (siehe Festsetzung 7.1) ein Modal Split Anteil von 40 % Kfz-Fahrten für Wege von Wohnnutzungen angenommen, der für die Gesamtstadt 2023 bei 32 % lag. Außer dem reduzierten Stellplatzschlüssel wurde keine weitere Minderung für Mobilitätsmaßnahmen vorgenommen und gutacherlich berücksichtigt, obwohl weitere Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans vorgesehen sind. Deshalb ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Zunahme nochmals geringer ausfallen wird. Da das Gebiet mit der Parlerstraße an den Straßenzug Bielefelder Straße / Wetzendorfer Straße angebunden werden soll, verteilt sich der zu erwartende Verkehr über die Bielefelder Straße zum Ring und über die Wetzendorfer Straße Richtung Westen und Südwesten. Nur ein Teil aller Fahrten aus und in das Bebauungsplangebiet wird über die Raiffeisenstraße Richtung Norden und Nordwesten und über die Schleswiger Straße zur Erlanger Straße und Richtung Nordosten bzw. umgekehrt fahren. Die genauen Verteilungen können dem Gutachten entnommen werden.
Die Nutzung der Wachtelstraße ist jetzt schon gemäß Widmung ab Prälat-Nicol-Str. in nördliche Richtung nicht für den allgemeinen Kfz-Verkehr vorgesehen. Daran wird auch weiterhin festgehalten. Da die entsprechende Beschilderung derzeit nicht vorhanden ist, ist diese zeitnah wieder herzustellen. Derzeit wird die Wachtelstraße als Schleichweg zwischen Wetzendorfer Straße und Schleswiger Straße genutzt (ca. 750 Kfz/24h). Durch die Beschilderung wird dies zukünftig rechtlich nicht mehr möglich sein. Der Verkehr wird dann über die Wetzendorfer Straße / Frauentaler Weg geführt, wobei davon auszugehen ist, dass dies für ca. 70 % der Kfz zutrifft. Die übrigen 30 % werden sich gemäß des zu erwartenden typischen Verhaltens der Verkehrsteilnehmer ganz verlagern, da sie den Bereich entweder weiträumiger umfahren, oder auf andere Verkehrsmittel umsteigen („traffic evaporation“).
Diese Verlagerungseffekte sind nicht originär sind nicht auf den Bebauungsplan zurückzuführen, da diese nicht im Bebauungsplan begründet sind, sondern vielmehr schon den jetzigen Tatsachen entsprechen. Im Schallgutachten und im Verkehrsgutachten werden die Auswirkungen des Mehrverkehrs durch den Bebauungsplan auf das bestehende Verkehrsnetz betrachtet. Für den betreffenden Abschnitt der Schleswiger Straße (IO 8) stellt sich dies daher positiv gegenüber einer befahrbaren Wachtelstraße dar.
In der Schleswiger Straße im Bereich der Bestandsbebauung wurden die zwei repräsentativen Immissionsorte Schleswiger Straße 53 (IO 10) und Albert-Ortmann-Straße 1 (IO 15) gutachterlich bewertet. Im Bezugsfall sind die Grenzwerte der 16. BImSchV für reine / allgemeine Wohngebiete bereits überschritten um bis zu 1 dB(A) am IO 15 und bis zu 3 dB(A) am IO 10. Durch den planinduzierten Mehrverkehr werden die Beurteilungspegel um 1,4 dB(A) tags bzw. 1,2 dB(A) nachts weiter erhöht. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4337 (Bereich Albert-Ortmann-Straße) sind bereits Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm der Schleswiger Straße festgesetzt. Für die übrige, teils ebenfalls überplante Bebauung, ist dies nicht der Fall. Auf dem Straßenabschnitt ist bereits Tempo 30 bis zur Erlanger Straße hin angeordnet. Lärmschutzwände sind aufgrund der Lage der Gebäude an der Straße nicht möglich, zudem stehen dem Zufahrten entgegen. Die repräsentativen Immissionsorte weisen einen geringen Abstand zur Fahrbahn auf, dies trifft auf mehrere Gebäude entlang des Straßenabschnitts zu. Einige Gebäude

stehen aber auch weiter von der Straße entfernt, so dass hier geringere Beurteilungspegel zu erwarten sind. Im Übrigen ist der betreffende Abschnitt der Schleswiger Straße ca. 2,0 bzw. 2,3 km entfernt vom Plangebiet (Zufahrt Alte Parlerstraße bzw. Parlerstraße), so dass hier eine Vermischung mit dem allgemeinen Verkehr anzunehmen ist.

Der Mehrverkehr aus dem Plangebiet wurde nunmehr mittels Verkehrsgutachten von PB Consult (18.04.024) in Abhängigkeiten der festgesetzten Nutzungen ermittelt. Im Summe wird nun ein Mehrverkehr von ca. 5.200 Kfz/24 h ermittelt.
Bei der Berechnung des zu erwartenden Verkehrs für das Bebauungsplangebiet wurde von der Anzahl der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner plus weitere durch diese induzierte Fahrten (z.B. Wirtschafts- und Besuchsverkehre) ausgegangen sowie der gewerblichen Nutzungen. Die Anzahl der Stellplätze spielt in der Berechnung unmittelbar eine Rolle, da sie direkte Auswirkungen auf den Modal Split, also die Verteilung der Wege auf die verschiedenen Verkehrsarten, hat. Der Modal Split ist wiederum auch abhängig von weiteren Faktoren wie der Nutzungsstruktur (gibt es Nahversorgungsmöglichkeiten und soziale Einrichtungen im Gebiet analog des Konzepts der kurzen Wege), von der Lage im Stadtgebiet, von der ÖPNV-Erschließung oder der Bevölkerungsstruktur. In diesem Fall wurde ein sich gemäß reduziertem Stellplatzschlüssel ergebender Anteil an Kfz-Fahrten von 40 % unterstellt. Der MIV-Anteil für die Gesamtstadt lag 2023 bei 32 % der für Wetzendorf im Bestand bei 50 %.

Die Beurteilung der Erheblichkeit in Bezug auf die Luftqualität erfolgt im Ergebnis der Betrachtung mehrerer Faktoren und Datenquellen. Dabei werden die Ergebnisse der letzten Messungen der Jahre 2006/2007 nur für die Einstufung des Plangebietes in den gesamtstädtischen Kontext, nicht aber für eine Prognose zu den Auswirkungen der geplanten Maßnahmen verwendet. Eine große Rolle spielt die Interpretation der Ergebnisse der stationären Luftmessstationen im Stadtgebiet. In diesem Fall auch die nächstgelegene Station Muggenhof und die dort erhobenen Zeitreihen der Qualitätsparameter für die Außenluft (Stickoxide, Feinstaub PM2,5). Diese werden unter Betrachtung der aktuellen und geplanten Nutzungen auf das Plangebiet extrapoliert. Zudem wurden Ergebnisse aus der Immissionsmodellierung eines Gutachtens für das Prognosejahr 2020 herangezogen (Lohmeyer, 2018). Die Modellierungsergebnisse weisen für die Schleswiger Straße und für die Wetzendorfer Straße jeweils Prognosen für NOx weit unter den aktuell gültigen Luftgrenzwerten der 39. BImSchV aus. Zudem ist an allen Luftmessstationen im Stadtgebiet Nürnberg seit 2020 eine weitere deutliche Abnahme der verkehrsbürtigen Schadstoffbelastungen zu verzeichnen. Daher wurden keine erneuten Messungen vor Ort zur Erhebung des Ist-Standes der Luftqualität im Plangebiet empfohlen. Eine Überschreitung der aktuell gültigen Luftgrenzwerte ist auch bei Umsetzung der geplanten Maßnahmen nicht zu prognostizieren. Somit sind die Auswirkungen der Maßnahme für das betrachtete Schutzgut nach gegenwärtiger Einschätzung nicht erheblich, eine weitere Erhebung nicht angezeigt.

Grundsätzlich: Auf Hauptverkehrsstraßen und Haupterschließungsstraßen wird der Verkehr gebündelt. Mit Durchgangsverkehr wird der Verkehr bezeichnet, der z.B. zur Umgehung von Ampeln durch Erschließungsstraßen von Wohngebieten fährt. Die Schleswiger Straße ist eine Haupterschließungsstraße, die nicht nur dem Anliegerverkehr der nördlich und südlich angrenzenden Bebauung dient. Insofern ist eine Zunahme des Verkehrs in gewissem Maße auch hinzunehmen, sofern damit nicht erhebliche Belastungen verbunden sind (z.B. Gesundheitsgefährdung). Ein Mehrverkehr kann grundsätzlich von der Schleswiger Straße aufgenommen werden, *zumal die prognostizierte Gesamtverkehrsmenge deutlich unter der Verkehrsmenge liegt, die vor 2019 ermittelt wurden*. Die QSV (Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs) des Knotens „Schleswiger Straße / Erlanger Straße“ wird durch den Mehrverkehr jedoch leicht verschlechtert, und zwar in der Morgenspitze bei der Abbiegebeziehung von der Schleswiger Straße Richtung Norden auf die Erlanger Straße (Linksabbieger) von D auf E. Für die Nachmittagsspitze sowie alle übrigen Abbiegebeziehungen bleiben die QSV gleich.

Initiative Knoblauchsland
Die Initiative Knoblauchsland habe bereits 4.700 Unterschriften. Man sei nicht per se gegen eine Bebauung, jedoch unter angemessenen Rahmenbedingungen. Dies gelte insbesondere in Bezug auf Klimaschutz, Biodiversität und regionale Produkte sowie Flächeninanspruchnahme.

Zum Einwand - Initiative Knoblauchsland
Kenntnisnahme. Die Anzahl der Unterschriften der Initiative spiegeln sich nicht im Verfahren zum hier gegenständlichen Bebauungsplan wieder, es wurde auch keine Unterschriftenliste beigefügt. Die hier einbezogenen Flächen stellen nur einen Teil des gesamten Knoblauchslands dar. Diese Flächen befinden sich in direktem Anschluss an Siedlungsflächen und sind entsprechend überprägt. Eine Abwägung der Inanspruchnahme des kleinflächigen und stadtnahen Randbereichs des Knoblauchslands fand bereits bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2006 statt, als dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt wurde. Zudem wurde die Abwägung vom Stadtrat gemäß Beschluss zur Leitlinien der räumlichen Entwicklung des Knoblauchslands bestätigt. Auch der Beschluss „Nürnberg grün und lebenswert“ des Stadtrats vom 14.06.2023 bestätigt die Weiterverfolgung der aktuellen Entwicklung. Darüber hinaus integriert die Planung unter anderem auch die Aspekte Klimaschutz, Grünflächenversorgung und wassersensible Planung.

Bürgerverein Thon-Wetzendorf-Schnepfenreuth e.V. sowie
BUND Naturschutz in Bayern e. V
Die Stellungnahme, die durch die anwaltliche Vertretung von BUND Naturschutz in Bayern e.V. und dem Bürgerverein Thon-Wetzendorf-Schnepfenreuth eingereicht wurde, ist so umfangreich, dass eine gekürzte Wiedergabe in der Entscheidungsvorlage nicht sinnvoll erscheint. Es wird auf die tabellarische Ausführung in der Anlage 1 zur Entscheidungsvorlage verwiesen. In der Anlage 1 befindet sich zudem auch der Umgang mit der Stellungnahme.

Aufgrund der Vielzahl der übrigen 180 Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichen Inhalt erfolgt im Weiteren eine thematische Prüfung.

Alternativen
Es seien bereits versiegelte Flächen heranzuziehen. Einstöckige Nutzungen wie Supermärkte, Fitnessstudios etc. seien aufzustocken. Leerstand sei zu verbieten. Es sei keine Alternativenprüfung anderer möglicher Flächen für das Vorhaben erfolgt. Hausbesitzern sei das Erweitern ihrer Immobilien zu erlauben. Man fordere einen Bauzwang nach Baugenehmigung.

Zum Einwand – Alternativen
Maßnahmen der Innenentwicklung auf bestehenden Konversionsflächen werden an vielen Stellen im Stadtgebiet verfolgt: Neue Mitte Thon, Hainstraße, AEG, Umspannwerk Gebersdorf, Radrennbahn, Von-der-Tann- Straße, Nordwestring etc. In der Summe reichen diese Maßnahmen aber nicht aus, um der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen. Daher ist auch die Inanspruchnahme weiterer Flächen erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bereits im FNP für eine bauliche Entwicklung im Umfang des Bebauungsplans vorgesehen. Ein Leerstandsverbot ist eigentumsrechtlich nicht möglich, insbesondere nicht im Rahmen von Bebauungsplänen. Grundsätzlich steht es den privaten Grundstückseigentümern frei, Nachverdichtungsmaßnahmen an ihren Gebäuden durchzuführen – sofern dies statisch machbar ist. Eine Steuerung durch die Stadt bzw. gar eine Verpflichtung ist nicht möglich, da es sich selbst in Bebauungsplänen um einen „Zulässigkeitsrahmen“ und nicht um Verpflichtungen handelt. Zudem genießen Bestandsgebäude auch einen entsprechenden Bestandsschutz, der Eigentümer kann nicht zu derartigen nachträglichen Maßnahmen verpflichtet werden. Eine Alternativenprüfung ist bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung – dem Flächennutzungsplan – erfolgt. Erweiterungen der Immobilien sind grundsätzlich im Rahmen der planungsrechtlichen Zulässigkeit möglich, löst im Ergebnis aber auch nicht die Probleme des Wohnraumdefizits. Bei Nichtinanspruchnahme der Baugenehmigung erlischt diese nach vier Jahren. Ein Bauzwang kann nur gem. § 176 BauGB angeordnet werden in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Zumutbarkeit. Dies stellt einen sehr hohen verwaltungstechnischen und rechtlichen Aufwand dar, der bislang nicht im Verhältnis zur benötigten Deckung des Wohnraums steht**.** Die Flächen im Geltungsbereich

befinden sich zu großen Anteil in städtischem Eigentum sowie dem Eigentum von Investoren. Die schnelle Umsetzung des Bebauungsplans ist in diesen Fällen gegeben. Bei der Konzeptvergabe städtischer Flächen kann zudem eine Bauverpflichtung vertraglich aufgenommen werden.

Artenschutz
Das Vorhaben führe zur Zerstörung von Flora und Fauna, der Zerstörung von Lebensraum geschützter Tier- und Pflanzenarten sowie der Vernichtung von Brutplätzen. Weiterhin erfolge dadurch die Gefährdung/Vertreibung/Störung der dort lebenden Tiere/Lebensräume/Artenvielfalt. Die Kartierung/Abfangmaßnahme Knoblauchkröte sei falsch gehandhabt worden, die Kartierung der Knoblauchkröte sei lückenhaft und im Ergebnis wenig glaubhaft. Laut Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg sollen Flächen mit einer vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion von Bebauung freigehalten werden. Es lägen veraltete Kartierungen des Artenschutzes (aus 2017) vor. Der artenschutzrechtl. Ausgleich erfolge weit außerhalb und daher sei mit Artenschwund zu rechnen. Die CEF 7 Maßnahme für die Knoblauchkröte aus der saP-B sei im Plan nicht berücksichtigt.

Zum Einwand – Artenschutz
Aufgrund der geplanten baulichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum finden Eingriffe in Flora und Fauna statt. Diese Eingriffe werden, z. B. durch die Integration wertvoller Bestandteile in die Parkplanung, auf das erforderliche Maß beschränkt und im Zuge der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichskonzeption bewältigt. Dabei ist gesetzlich geregelt, dass der artenschutzrechtliche Ausgleich außerhalb des Plangebiets oder dem Stadtgebiet erfolgen kann. Im BP 4641 A erfolgt er in räumlicher Nähe dazu, als CEF-Maßnahmen. Planintern erfolgt zudem der Erhalt und die Aufwertung der artenschutzrechtlich relevanten Hecke mit Hochstauden- und Röhrichtsäumen für hecken- und gebüschbrütende Vogelarten. Durch die Schaffung eines öffentlichen und ökologisch hochwertigen Parks mit Gewässerrenaturierung, werden auch Grundlagen für das Entstehen neuer Strukturen geschaffen, die über den Bebauungsplan langfristig gesichert sind.
Dem Einwand zur fehlerhaften Kartierung der Knoblauchkröte kann nicht gefolgt werden. Das Vorgehen war korrekt sowie fachgerecht und mit der höheren Naturschutzbehörde (HNB – Regierung von Mittelfranken) abgestimmt. Eine entsprechende Bestätigung durch die HNB liegt vor. Sabotageakte gegen die Kartierung hatten keinen Einfluss auf das Ergebnis, da diese von den zuständigen Büros umgehend entdeckt und rückgängig gemacht wurden. Im Anschluss daran wurden Sicherheitsfirmen beauftragt, um die fachgerechte Kartierung sicherzustellen. Die Beprobung des Gewässers auf dem Gelände des Berufsförderungswerkes mittels eDNA Test im Frühjahr 2023 erbrachte ebenfalls keinen Nachweis der Knoblauchkröte und stützt damit die Ergebnisse der Kartierung. Dies deckt sich zudem mit der fachlichen Einschätzung, dass das Gewässer als Lebensraum für die Knoblauchkröte u.a. wegen des hohen Fischbesatzes für eine stabile Population der Art nicht geeignet ist.
Im Planungsbereich befinden sich ca. 2 ha im Arten- und Biotopschutzprogramm kartierte Flächen. Hiervon werden ca. 440 m² durch Bebauung überplant. Die weiteren Flächen, die sich im Bereich der Grünanlagen befinden, sollen in die Parkplanung und Gewässerrenaturierung integriert und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten bzw. aufgewertet werden. Biotope gem. § 30 BNatSchG werden dabei nicht zerstört.
Aufgrund des Alters der Kartierung wurde eine Plausibilitätskontrolle der Habitatstrukturen durchgeführt mit dem Ergebnis, dass diese sich nur unwesentlich verändert haben. Die Kartierung der Boden- und Heckenbrüter wurde im Jahr 2023 erneuert. Die Ergebnisse wurden in der saP aus 2024 (ANUVA) eingearbeitet. **Im Ergebnis wird ein zusätzlicher Ausgleichbedarf für Vögel berücksichtigt (CEF 3 Maßnahme).**
Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) und HNB abgestimmt und erfolgen für die Bodenbrüter als CEF- Maßnahmen also im Zusammenhang mit der lokalen und bedeutsamen Population im Knoblauchsland. **Die CEF 1 Maßnahme wurde dabei durch die CEF 2 Maßnahme ergänzt.** Für die Heckenbrüter sind Maßnahmen innerhalb des Plangebiets vorgesehen, in dem die wertgebenden Strukturen erhalten und geschützt werden. Lediglich die Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse sind als FCS- Maßnahmen in weiterer Entfernung zum Planungsgebiet umgesetzt (Reichelsdorf). Der Artenschwund vor Ort wird hier

hingenommen, da der Eingriff aufgrund des Bedarfs an Wohnraum erforderlich ist und da an anderer Stelle Arterhalt gefördert wird. Dieses Vorgehen ist fachlich und rechtlich zulässig.
Da die Knoblauchkröte im Rahmen der Kartierung und eDNA-Analyse nicht nachgewiesen werden konnte, sind für diese Tierart auch keine Maßnahmen erforderlich. Zudem handelt es sich bei der Planung hier um den A-Teil. Der Sachverhalt ist im Rahmen des B-Teils ebenfalls darzulegen.

Ausgleichsmaßnahmen
Die Ausgleichsmaßnahmen seien nicht schlüssig und konkret dargelegt. Es erfolge die Zerstörung bestehender Strukturen ohne Gewährleistung des Nachwuchses durch radikalen Rückschnitt. Weiterhin erfolge keine Ausgleich für die seit 2023 geschützten Gewässerrandstreifen des Seegrabens.

Zum Einwand – Ausgleichsmaßnahmen
Es gibt keine festgesetzten naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da im Zuge der Parkgestaltung eine hohe ökologische Qualität verfolgt und über Festsetzungen gesichert wird. Durch verschiedene Maßnahmen und Festsetzungen kann der Eingriff naturschutzfachlich (über)kompensiert werden. Der Punktwert für die Planung ist somit höher als der Punktwert im Bestand. Naturschutzfachlich ist das neue Gebiet insgesamt somit höher zu bewerten. Dies ist in Kapitel I.4.4 der Begründung ausführlich dargestellt. Der artenschutzrechtliche Ausgleich erfolgt planextern mittels Festsetzungen. Dies ist in Kapitel I.4.5 der Begründung ebenfalls ausgeführt.
Durch die textlichen Festsetzungen unter 20.15 und 20.16 erfolgt ein Erhalt und eine Aufwertung der artenschutzrechtlich relevanten Hecke mit Hochstauden und Röhrichtsäumen. Darüber hinaus erfolgen weitere Festsetzung zum Baumerhalt bzw. zum flächigen Erhalt von Gehölzen. Die Gehölze entlang der Nordseite der Parlerstraße können nicht erhalten werden, da die Fläche für den Umbau der Parlerstraße mit breiten Gehwegen, beidseitigen Baumstandorten und Begegnungsverkehr Bus benötigt wird. Dies stellt gegenüber anderen Varianten der Straßenführung die insgesamt schonendere Alternative dar. Insgesamt geht die Planung möglichst schonend mit vorhandenen wertgebenden Strukturen um und integriert diese.
Der Seegraben ist gemäß der Gewässerkulisse des Wasserwirtschaftsamtes zwar gewässerrandstreifenpflichtiges Gewässer gemäß Art. 16 BayNatSchG, hat aber im Status Quo derzeit durchgängig keinen Gewässerrandstreifen im Sinne dieser Vorschrift. Vielmehr wird die Ackernutzung insbesondere in Nord-West-Richtung des im Bebauungsplanbereich verlaufenden Gewässerabschnitt bis zum unmittelbaren Gewässerrand ausgeübt. Gemäß Gewässerstrukturkartierung aus 2013 wird der Gewässerrandstreifen des Seegrabens im Bereich der Gehölze einseitig als mäßig verändert, ansonsten aufgrund der Ackernutzung als sehr stark verändert eingestuft. Der „Schutz“ gem. Art. 16 BayNatSchG umfasst zudem nicht einen Gewässerumbau, so wie er im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren vorgesehen ist. Ein „Ausgleich“ ist insofern nicht erforderlich. Im Entwurf des Bebauungsplans ist der Bereich um die Gewässer (Bestand bzw. Planung) als öffentliche Grünfläche festgesetzt, was den Zielen eines Gewässerrandstreifens Rechnung trägt. Im Rahmen des Gewässerumbaus wird die Herstellung eines adäquaten Gewässerrandstreifens Berücksichtigung finden und der Zustand sich im Gegensatz zum Bestand verbessern.

Bevölkerungsentwicklung
Derzeit seien für Nürnberg abnehmende Bevölkerungszahlen nachzuweisen. Die Realität der Bevölkerungsentwicklung stelle sich anders dar als in den dargestellten Vorausberechnungen. Der Bedarf an Wohnraum werde bereits durch andere im Bau befindliche Vorhaben gedeckt.

Zum Einwand - Bevölkerungsentwicklung
Dem Einwand kann nicht gefolgt werden. Dem Bericht des Amtes für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth vom 22.08.2022 zufolge, ist davon auszugehen, dass die Bevölkerung in Nürnberg in naher Zukunft wieder weiterwächst: Die aktuellen Zahlen des Amtes für Statistik und Stadtforschung für das Jahr 2023 bestätigen diese Annahme: Nürnberg ist im vergangenen Jahr um 0,6% gewachsen und erreicht mit 544. 414 Personen so viele Einwohnerinnen und Einwohner

wie noch nie. Entsprechend der getroffenen Annahmen könnte die Einwohnerzahl im Jahr 2035 bei 553.300 liegen (Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung Nürnberg 2022-2035 (nuernberg.de)). Aufgrund der kleinräumig verfügbaren Daten und der spezifischen Betrachtung der Nürnberger Bevölkerung, bietet diese Vorausberechnung eine solide Grundlage für die Planung der Stadt. Nürnberg ist zudem eine Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt. Die Leerstandsquote von gerade mal 1,8 % ist ein weiterer Indikator. Zur Deckung der Nachfrage werden ca. 2.000 neue Wohneinheiten pro Jahr benötigt. Dies wird durch die laufenden Maßnahmen, die überwiegend Maßnahmen der Innenentwicklung darstellen, nicht gedeckt . Das Handlungsprogramm Wohnen 2025, auf dessen Grundlage eine Mobilisierung der Wohnbauflächenpotentiale eingeleitet wurde, wurde 2021 evaluiert und im Stadtrat am 23.06.2021 hierrüber berichtet. Danach fehlen bis 2025 statistisch noch Flächenpotentiale für rund 2.200 Wohnungen zur Deckung des Neubaubedarfs, bis 2035 Flächenpotentiale für rund 4.600 benötigte Wohnungen.
Neben dem Bedarf aufgrund von Entwicklungen der Bevölkerungszahl gibt es weitere Faktoren, die den Wohnungsneubaubedarf in Nürnberg bestimmen. Nicht einmal die Hälfte hiervon beläuft sich auf den Zusatzbedarf infolge einer weiter steigenden Einwohnerzahl. Allein bis 2025 besteht ein Nachholbedarf von rund 530 Wohnungen pro Jahr, der aus einer zu geringen Bautätigkeit in den letzten Jahren resultiert. Hinzukommen bis 2035 nochmals rund 600 Wohneinheiten pro Jahr als Substitutionsbedarf, der aufgrund der Verringerung des Wohnungsbestandes durch Abriss und Zusammenlegung von Wohnungen entsteht. Auch gesellschaftliche Veränderungen, wie der Anstieg der Wohnfläche pro Kopf durch eine Zunahme an Einpersonenhaushalten, ein gestiegener Bedarf an zeitgemäßen, barrierearmen und familienfreundlichen Wohnungen tragen zur Anspannung des Nürnberger Wohnungsmarktes bei. Der Bedarf an Wohnungsneubau richtet sich somit nur zum Teil nach der Bevölkerungsentwicklung. Er ist zum wesentlichen Teil auch vom Nachholbedarf, dem Substitutionsbedarf an Wohneinheiten und von gesellschaftlichen Entwicklungen abhängig.

Bodenschutz
Die Planung führe zu Verlust von natürlichem Boden. Die zu versiegelnden Böden würden zu den höchst klassifizierten Böden mit mittlerer bis hoher Ertrags- und Filterfunktion gehören. Die ökologische Bodenfunktion werde beeinträchtigt.

Zum Einwand – Bodenschutz
Bereits heute ist der Boden durch den Ackerbau mit Düngemitteleintrag und die dafür erforderliche Bewässerung geprägt. Von einem natürlichen Boden im Sinne des Bodenschutzgesetzes kann nicht gesprochen werden. Im Bereich der zukünftig versiegelten Flächen wird durch das Entwässerungskonzept ein Beitrag zum Ausgleich der Bodenfunktion geleistet: Rückhalt des Niederschlagswassers auf Baugrundstücken, Ableitung in Grünfingern und dort Ableitung Richtung Gewässer. Es findet zumindest in Teilen auch weiterhin eine oberflächennahe Versickerung zur Wahrung der ökologischen Bodenfunktion statt. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen/Park, die immerhin die Hälfte des Plangebiets ausmachen, bleiben die ökologischen Bodenfunktionen ohnehin bestehen. Hierzu tragen die Ziele der Stadt Nürnberg bei, die im städtebauliche Entwurf und den Festsetzungen berücksichtigt sind. Durch die kompakte Struktur und städtebauliche Dichte mit überwiegend Geschosswohnungsbau und das Erschließungskonzept werden die versiegelten Flächen im Vergleich zu der Anzahl der geschaffenen Wohneinheiten reduziert. Auch können im Bereich der zusammenhängenden Grünfläche und der Retentionsräume entlang des Wetzendorfer Landgrabens, d.h. im Bereich ökologisch hochwertiger Böden, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend erhalten bzw. nach Herstellung der Parkanlage wiederhergestellt werden, wodurch das künftig renaturierte bzw. ökologisch ausgebaute Gewässer über Flächen verfügt, die bei Hochwasser überschwemmt werden können. Der Verlust von landwirtschaftlich Böden mit mittlerer bis hoher Ertragsfunktion wird zur Erreichung wird zur Erreichung der Planungsziele in Kauf genommen.

Flächenversiegelung
Die Planung führe zu zunehmender Flächenversiegelung. Man frage nach der Anwendung zahlreicher innovativer Konzepte zur Minimierung des Flächenverbrauchs.

Zum Einwand – Flächenversiegelung
Kenntnisnahme. Aufgrund der geplanten baulichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum sind weitere Flächenversiegelungen unausweichlich. Wie oben beschrieben reichen die Maßnahmen der Innenentwicklung, die in hohem Maße in Nürnberg durchgeführt werden, nicht aus, um den Wohnraumbedarf von 2.000 Wohneinheiten pro Jahr gerecht zu werden. Durch die Multicodierung von Flächen, die Planung von flächensparenderem Geschosswohnungsbau, des Bauens in die Höhe, statt in die Fläche sowie der Reduzierung der Erschließungs- und Stellplatzflächen gemäß dem zugrundeliegenden Mobilitätskonzept wird der Flächenverbrauch auf das erforderliche Maß beschränkt.

Generell
Man lehne das Vorhaben generell ab. Profit sei hier wichtiger als Umweltschutz. Es gäbe zu viele neue Baugebiete in kurzer Zeit. Die Umweltverschmutzung sei Folge der vielen Bebauung. Die Planung führe zum Verlust von Lebensgrundlagen. Die Nichtbeachtung der Vielfalt von Nutzungen für die Allgemeinheit sei hier zu verzeichnen. Zudem erfolge keine Berücksichtigung der durch das Verfassungsgericht der Bundesrepublik ausgesprochene Verpflichtung Maßnahmen gegen den Klimawandel und zum Artenschutz zu ergreifen.

Zum Einwand – Generell
Kenntnisnahme. An der Planung wird aus Gründen des dringenden Bedarfs nach Wohnraum weiterhin festgehalten. Zudem kann den Einwänden nicht gefolgt werden. Vielmehr werden im Zuge der Planung auch wichtige freiraumplanerische, ökologische und kostenträchtige Ziele der Stadt umgesetzt, die auch dem Umweltschutz dienen. Dies betrifft sowohl Einzelmaßnahmen wie Gründächer und Baumrigolen als auch das übergeordnete Konzept. Ziel der Flächenentwicklung durch die Stadt ist es, Bauland zur Verfügung stellen zu können, damit dort dringend benötigter Wohnraum auch im geförderten Bereich entstehen kann. Gleichzeitig sieht die Parkgestaltung zahlreiche Baumpflanzungen vor und die Wiesenflächen werden dauerhaft als Kaltluftentstehungsflächen gesichert. Ebenso gesichert wird die Biotopverbundachse. Diese wird durch die geplante Renaturierung der Gewässer und den Wegfall des Düngemitteleintrags aus der landwirtschaftlichen Nutzung zudem erheblich aufgewertet. Die vorliegende Planung berücksichtigt zudem viele Aspekte eines nachhaltigen Städtebaus und geht möglichst schonend mit vorhandenen wertgebenden Strukturen um.
Im diesem Bereich gibt es mehrere eingeleitete Bebauungsplanverfahren, bisher hat nur der A-Teil des Bebauungsplans Nr. 4641 die Billigung erreicht. Der Bebauungsplan Nr. 4649 ist zudem eingestellt. Die Entwicklung um den Bereich Forchheimer Straße ist auch schon seit 2006 rechtsverbindlich und fast vollständig umgesetzt worden. Darüber hinaus sind bei jedem Verfahren die gleichen Bewertungskriterien anzusetzen und Auswirkungen zu prüfen.
Aufgrund der geplanten baulichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum finden Eingriffe in Flora und Fauna statt, auch eine Zunahme an Emissionen durch die neu entstehende Bebauung an dieser Stelle ist unvermeidlich. Diese Eingriffe werden auf das erforderliche Maß beschränkt und werden im Zuge der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichskonzeption bewältigt. Durch die Schaffung eines öffentlichen und ökologisch hochwertigen Parks mit Gewässerrenaturierung werden auch Grundlagen für das Entstehen neuer Strukturen und den Erhalt der Lebensgrundlage geschaffen, die über den Bebauungsplan langfristig gesichert sind. Durch die Schaffung sozialer Infrastruktur (Kindertagesstätte, Kinder- und Jugendhaus) und der öffentlichen Spiel- und Grünflächen wird ein Beitrag für die Allgemeinheit geleistet. Weiterhin erfolgen Festsetzungen von gewerblich zu nutzender Räumen, insbesondere in den Erdgeschosszonen für Nahversorgung etc. Damit wird eine Vielfalt von Nutzungen in diesem Gebiet verfolgt und planungsrechtlich gesichert.
Aus dem Urteil des BVerfG lässt sich kein Planungs- und Bauverbot ableiten. Gemäß den Ausführungen in Kapitel I.4.5 und den textlichen Festsetzungen in Punkt 20 werden konkrete Maßnahmen zum Artenschutz getroffen.
Auch auf den Klimaschutz bzw. die Klimaanpassung wird eingegangen: Der relativ große Grünanteil sorgt dafür, dass sowohl am Tag als auch in der Nacht eine insgesamt gute bioklimatische Situation im Planungsgebiet entsteht. Viele Baumstandorte sorgen für eine Verschattung am Tag.

Die Parkanlage ist tagsüber kühler Rückzugsraum und sorgt für nächtliche Abkühlung. Die festgesetzten Gründächer sorgen für eine geringere Aufheizung der Gebäudehülle und eine Retention des Niederschlagswassers. Das Entwässerungssystem wurde robust ausgelegt, folgt dem Prinzip der Schwammstadt und berücksichtigt auch Starkregenereignisse. In Kapitel I.4.9 der Begründung, dem Umweltbericht und dem klimaökologischen Gutachten erfolgen Ausführungen zum Thema Klima. Im Ergebnis wird festgehalten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf Global- und Lokalklima unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen bzw. Maßnahmen als nicht erheblich nachteilig einzustufen ist.

Grundwasser
Die Bebauung führe zu einem steigenden Grundwasserspiegel. Der Grundwasserspiegel würde durch verringerte Aufnahmemöglichkeiten sinken. Die Versorgung der Anwohnerinnen und Anwohner mit Grundwasser sei beeinträchtigt. Die Versiegelung unterbinde die Grundwasserneubildung. Die Senkung des Grundwasserspiegels habe Auswirkungen auf Kleinklima und Vegetation. Es handle sich um gewässer- und grundwassernahe Standorte, die als verdichtungsempflindlich zu bewerten seien. Alle Gewässer (einschl. Grundwasser) von der Quelle bis zu Mündung seien in einem guten ökologischen Zustand zu erhalten (WHG, WRRL). Es sei eine neue Betrachtung der Grundwassersituation im Knoblauchsland aufgrund des Klimawandels erforderlich. Die zukünftige Trinkwasserversorgung sei nicht gewährleistet.

Zum Einwand – Grundwasser
Den Einwendungen kann nicht gefolgt werden. Für das Planungsgebiet liegt ein Grundwassergutachten sowie ein auf diesem Gutachten aufbauendes 19-monatiges Grundwassermonitoring vor. Ebenso wurden die Auswirkungen auf den betroffenen Grundwasserkörper anhand der Kriterien des WHG überprüft. Im Ergebnis wird der gute mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers erhalten. Für die Grundwasserneubildung des betroffenen Grundwasserkörper spielt das Gebiet nur eine geringe Rolle und die neue dauerhafte Flächenversiegelung ist bezogen auf die Einzugsgebiete als sehr gering einzustufen. Zudem werden Maßnahmen getroffen, um das Niederschlagswasser wieder dem Kreislauf zuzuführen (Schwammstadtprinzip). Der aktuell schlechte chemische Zustand des betroffenen Grundwasserkörpers „2_G084 Sandsteinkeuper – Nürnberg“ ist zurückzuführen auf eine z.T. sehr hohe Nitratbelastung aus der intensiven Landwirtschaft. Insofern ist aus den Flächen des Bauvorhabens eine Verringerung des Nitrateintrags zu erwarten, da diese nicht mehr intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Der Grundwasserspiegel ist insgesamt deutlich schwankend und reagiert stark auf Regenereignisse, dies aber insbesondere im Parkbereich da es einen direkten Zusammenhang zwischen Grundwasserspiegel und der Wassermenge in den Gräben gibt. Dies wird in die Planung mit eingestellt und unterliegt auch weiterhin einem Monitoring. Der Grundwasserspiegel ist auch stark abhängig von den Entnahmen aus den Beregnungsbrunnen und in den Sommermonaten besonders niedrig, so dass der Wetzendorfer Landgraben zum Teil trocken fällt. Auf Grund der Grundwassersituation am Standort soll bereits bei der Planung von Bauvorhaben der Eingriff in den Grundwasserkörper minimiert werden. Entsprechend sind Tiefgaragen nur eingeschossig vorgesehen. In den Bereichen mit hohen Grundwasserständen (z.B. östliche Baufelder) liegt die Eingriffstiefe in den wassererfüllten Grundwasserleiter in der Größenordnung von ca. 1-1,5 m. Zur Vermeidung einer Grundwasseraufstauung sind auf Objektplanungsebene entsprechende Maßnahmen wie z.B. Grundwasserumläufigkeitssysteme geeignet, so dass ein Anstieg des Grundwasserspiegels durch die neue Bebauung verursachte Aufstauungen nicht gegeben ist. Eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung ist nicht erkennbar, da diese ohnehin nicht aus Grundwasser in diesem Bereich gewonnen wird.

Verlust von Grünflächen, Naherholung, Freiraum, Lebensqualität
Die Planung führe zum Verlust von Grünflächen für Mensch, Natur, Tiere und Umwelt sowie zum Verlust von Heimat. Der fehlende Freiraum würde zu mehr Stress führen, die Lebensqualität sinke durch die Verdichtung. Die Planung führe zum Verlust eines bestehenden Naherholungsgebiets und zum Verlust von persönlichem Freiraum. Weiterhin führe die Planung zum Verlust von Bäumen durch Überbauung und Lückenschluss.

Zum Einwand - Verlust von Grünflächen, Naherholung, Freiraum, Lebensqualität
Dem Einwand kann für die Allgemeinheit nicht gefolgt werden. Bei den Flächen handelt es sich nicht um öffentliche Grünflächen oder Naherholungsgebiete, sondern um private, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie um einzelne privat genutzte Gartengrundstücke, von deren Verlust ausschließlich die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer betroffen sind. Das praktizierte Nebeneinander von Landwirtschaft und Naherholungsnutzung ist zudem nicht konfliktfrei. Grün- und Freiflächen (mit ökologisch wertvollen Strukturen, Erholungsflächen und Spiel- und Freizeit) werden erst im Zuge des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert und hergestellt. Die schon jetzt wertgebenden Strukturen werden nach Möglichkeit erhalten (Baumerhalt, flächiger Gehölzerhalt, Erhalt der artenschutzrechtlich relevanten Hecke), im Falle der Beseitigung durch umfangreiche Neupflanzungen ausgeglichen.

Hochwasser
Der Hochwasserschutz sei bei der Bebauung innerhalb eines ausgewiesenen Überschwemmungsgebiets nicht ausreichend berücksichtigt. Die Flächenversiegelung führe zu einer zunehmenden Überschwemmungsgefahr. Eine Überschwemmung der Baustellen werde befürchtet. Weiterhin bestünde die Gefahr der Überschwemmung durch Versiegelung, da die Kanalisation die Wassermengen nicht aufnehmen könne (zusätzliche Rückstaubecken würden benötigt).

Zum Einwand – Hochwasser
Dem Einwand kann nicht gefolgt werden; Der Hochwasserschutz wurde von Anfang an in die Konzeption des Planungsgebietes einbezogen; die Baugebiete liegen entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets. Die Planung berücksichtigt vielmehr das 1000-jährige Hochwasserereignis als Schutzhorizont. Das Entwässerungs- und Höhenkonzept ist so gestaltet, dass das Niederschlagswasser in den Baugebieten zurückgehalten und nach Möglichkeit verdunstet oder versickert wird. Dabei wurde ein zusätzliches Rückhaltevolumen für Starkregenereignisse bereitgestellt. Im Rahmen der Parkgestaltung und Gewässerrenaturierung soll zusätzlicher Retentionsraum geschaffen werden, der die Unterlieger entlasten kann. Auswirkungen auf die Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs hat dies nachweislich nicht. Auf die Fließweganalyse wird hierzu verwiesen.
Im Rahmen der Umsetzung wird es viele Baustellen geben, dabei sind vorhabenbezogen entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Auf Bebauungsplanebene können hier keine Festsetzungen getroffen werden.
Gemäß Entwässerungskonzept und Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes wird das Regenwasser nicht dem Kanal, sondern über Entwässerungsanlagen (Baumrigolen, Mulden), die einer Retention des Niederschlagswassers dienen dem Gewässer zugeführt. Hier sind in den Grünflächen entsprechende Retentionsräume vorgesehen. Die Kanalisation muss nur das neu anfallende Schmutzwasser aufnehmen und wird entsprechend dimensioniert, bzw. ist bereits ausreichend dimensioniert. Zudem wird das Schmutzwasser auch unabhängig von Regenereignissen dem Kanalnetz zugeführt..

Infrastruktur
Die Versorgung und Infrastruktur wachse nicht linear zur Bebauung.

Zum Einwand – Infrastruktur
Es werden Einrichtungen für soziale Bedarfe (Kita, Kinder- und Jugendhaus) sowie öffentliche Grün- und Spielflächen vorgesehen. Die neue Grundschule an der Forchheimer Straße berücksichtigt bereits das neue Planungsgebiet. Darüber hinaus sind auch gewerbliche Bereiche insbesondere in den Erdgeschosszonen der Misch- und urbanen Gebiete für Nahversorgung und wohnortnahe Dienstleistungen und Gewerbe festgesetzt. Die verkehrliche Infrastruktur wird durch neue Bushaltestellen im Gebiet ebenfalls ausgebaut. Die Versorgung mit Strom und Wasser sowie die Entsorgung des Abwassers wachsen linear zur Bebauung mit. Dem Einwand kann daher nicht gefolgt werden.

Klima / Luft
Man fordere den Erhalt von Kaltluft- und Frischluftschneisen. Die Planung führe zum Verlust von unersetzlichen Wasser- und CO_2-Speichern und zur zunehmende Hitze im Stadtgebiet. Die Regulierung des Stadtklimas gehe verloren. Die Bebauung/Versiegelung fördere die Erderwärmung und stehe der Haltung des Wassers in der Fläche für Vegetation, Landwirtschaft und Kühlung entgegen. Durch die verringerte Wasseraufnahme der Böden komme es zu Dürreschäden. Die vorgeschriebene Klimaziele würden nicht erreicht. Die Schadstofffilterung werde beeinträchtigt. Die Planung führe zum Freisetzen von CO_2 aus vorhandenen Erdschichten und zusätzlichen CO_2 durch die Bautätigkeit. Die Planung führe zu einem Verlust von Mikrokosmen und Wasserlandschaften, mit schweren Folgen für die ökologische Vielfalt. Der Erhalt bestehender Grünflächen sei aus Luft- und gesundheitlichen Gründen geboten. Die geplanten zahlreiche Bäume im Park würden die Kaltluftentstehung und Strömung zusätzlich vermindern.
Man verzeichne eine zunehmende Feinstaubbelastung durch Steigerung des Individualverkehrs. Das Klimagutachten sei aus 2018 und basiere auf einer anderen Bebauungsdichte als im gebilligten Plan – ein neues Gutachten sei erforderlich. Die Daten der flächendeckenden Messungen zur Außenluftqualität seien aufgrund des Alters nur eingeschränkt belastbar.

Zum Einwand – Klima / Luft
Auch das aktualisierte und noch höher aufgelöste klimaökologische Gutachten bestätigt die von den Einwenderinnen und Einwendern vorgebrachten Befürchtungen nicht. Zwar kommt es zu klimaökologischen Veränderungen, diese betreffen aber in erster Linie das Plangebiet selbst. Auf Grund der geplanten guten Durchgrünung und Beschattung mit zahlreichen Bäume ist zu erwarten, dass sich aber dennoch eine günstige bioklimatische Situation im Planungsgebiet ausbildet.

Zudem wurde in den Gebieten WA 7.1, WA 7.2 und WA 7.3 die Bauweise derart geändert, als das Gebäude nur noch bis 30 m Länge zulässig sind. Damit wurde den Ausführungen des klimaökologischen Gutachtens Rechnung getragen und die Durchlüftung hier gesichert.

Die gute bioklimatische Situation der Flächen im Umfeld bleibt bestehen und auch die Kaltluftzufuhr ist nach wie vor grundsätzlich gewährleistet. Die nächtliche Durchlüftung der Kernstadt wird nicht beeinträchtigt. Eine zunehmende Hitze im Stadtgebiet oder ein Verlust der Regulierung des Stadtklimas sind hier nicht zu befürchten, da keine bedeutenden Kaltluftbahnen betroffen sind; insbesondere die nahegelegene Kaltluftleitbahn „westliches Pegnitztal“ wird nicht beeinträchtigt. Es erfolgen umfangreiche Baumpflanzungen, sowohl im Park als auch auf den privaten Bauflächen und im Straßenraum. Bäume in der vorgesehenen Dichte mit entsprechenden Abständen stellen keine wesentlichen Strömungshindernisse dar, der Park bleibt weiterhin von Kaltluft durchströmt. Dafür leisten die Bäume einen erheblichen Beitrag für die CO_2- Bindung und machen den Park zu einem kühlen Rückzugsort am Tag auf bisher von einer sehr hohen sommerlichen Wärmebelastung geprägten landwirtschaftlichen Flächen. Die geplanten Wiesenflächen sorgen weiterhin auch für die Entstehung von Kaltluft. Darüber hinaus erfolgen auch weitere klimawirksame Maßnahmen, wie Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Umsetzung des Entwässerungskonzepts mit oberflächennahmen Abfluss über Mulden.
Die klimaökologische Stellungnahme von 2018 wurde anhand der fortgeschriebenen Rahmenplanung aktualisiert. Im Ergebnis sind die Auswirkungen der Planung auf die angrenzende Wohnbebauung und die Kernstadt nach wie vor als mäßig einzustufen; eine nennenswerte Verschlechterung ist nicht zu erwarten.
Von der Renaturierung der Gewässer ist eine Verbesserung des ökologischen Zustands dieser zu erwarten. Insofern werden hier mittelfristig eher neue Lebensräume geschaffen als vernichtet. Ebenso findet im Bereich des Parks eine Aufwertung von bisher artenarmen intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen statt, wenn gleich der Lebensraum für die Bodenbrüter hier verloren geht. Die Bereitstellung von Ausgleichsflächen erfolgt aber im Populationszusammenhang.
Durch Anwendung des Mobilitätsbaukastens mit reduziertem Stellplatzschlüssel, guter ÖPNV-Anbindung und attraktiven Rad- und Gehwegverbindungen werden die Voraussetzungen für eine umweltfreundliche Verkehrsmittelwahl geschaffen und der Anstieg des MIV mit den damit verbundenen negativen Umweltauswirkungen weit möglichst gedämpft.

Die Freisetzung von Treibhausgas (THG)-Emissionen wurde für das Planungsvorhaben im Rahmen des Umweltberichts ermittelt. Es sind keine in Bezug auf die CO_2-Bindungskapazitäten besonders wirksamen Bodenarten betroffen.
Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Globalklima führt die Planung zu einer zusätzlichen THG-Belastung, was grundsätzlich eine negative Auswirkung darstellt. Durch die vorgesehene Energieversorgung werden die THG-Emissionen pro Einwohner und Wohnfläche aber voraussichtlich mittelfristig deutlich geringer ausfallen als in vielen Bestandssiedlungsgebieten in Nürnberg. Mindernde Effekte auf den ermittelten Ausstoß an (THG)-Emissionen sind u.a. durch die verschärften Vorgaben im Rahmen des GEG und infolge eines veränderten Mobilitätsverhaltens zu erwarten. Die globalklimatischen Auswirkungen werden deshalb insgesamt als nicht erheblich nachteilig eingestuft. Die (THG)-Emissionen werden zur Erreichung der Planungsziele hingenommen.
In Bezug auf die lokalklimatischen Auswirkungen können zwar auf Realisierungs-/Ausführungsebene noch ergänzende Verbesserungsmaßnahmen umgesetzt werden, es sind aber grundsätzlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung zu erwarten.

Knoblauchsland
Die Planung führe zu einem Zerpflücken und Verlust des historischen Erbe Knoblauchsland. Es stellt sich die Frage nach dem besonderem Schutz des Knoblauchslandes und Achtung vor Leben. Das Knoblauchsland sei geschützt gem. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG.

Zum Einwand – Knoblauchsland
Das Knoblauchsland ist nicht mit „geschützt“ im rechtlichen Sinne gleichzusetzen. Ein Ziel des Naturschutzes allgemein ist der Schutz dieser Bereiche, jedoch in seiner Gesamtheit. Die hier einbezogenen Flächen stellen nur einen Teil des gesamten Knoblauchslands dar. Diese Flächen befinden sich in direktem Anschluss an Siedlungsflächen und sind entsprechend überprägt. Eine Abwägung der Inanspruchnahme des kleinflächigen und stadtnahen Randbereichs des Knoblauchslands fand bereits bei der Fortschreibung des FNP 2006 statt, als dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt wurde. Zudem wurde die Abwägung vom Stadtrat gemäß Beschluss zur Leitlinien der räumlichen Entwicklung des Knoblauchslands bestätigt. Auch der Beschluss „Nürnberg grün und lebenswert“ des Stadtrats vom 14.06.2023 bestätigt die Weiterverfolgung der aktuellen Entwicklung.

Kosten
Durch die Planung entstünden erhöhte Kosten durch Unterbauung mit Tiefgaragen. Die Planung führe zu negativen finanziellen Folgen im Hinblick auf die klimabedingten Zusatzkosten.

Zum Einwand – Kosten
Der Stellplatzschlüssel wurde auf das gemäß Mobilitätsbaukasten erforderliche bzw. notwendige Maß reduziert. Alternativ zur Unterbauung müssten die Stellplatzflächen oberirdisch zu Lasten der zu begrünenden Flächen bzw. überbaubaren Flächen, ggfs. auch zu Lasten von Wohneinheiten, mit entsprechenden Auswirkungen auf das Klima und das Ortsbild nachgewiesen werden. Dies steht insbesondere beim angestrebten Geschosswohnungsbau in keinem Verhältnis zu den erhöhten Kosten einer Unterbauung. Der Unterbauung wird hier der Vorrang eingeräumt. Im Bereich der Einfamilienhäuser dürfen die Stellplätze dagegen oberirdisch angeordnet werden.
Die finanziellen Folgen, die mit dem Klimawandel in Verbindung stehen, und ursächlich dem Projekt zuzuordnen sind, sind nicht konkret bezifferbar. Die Auswirkungen auf das globale Klima wurden dennoch grob abgeschätzt und in die Abwägung eingestellt – siehe Seite 15 der Entscheidungsvorlage.

Nachhaltigkeit
Die Planung entspreche nicht einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Zum Einwand – Nachhaltigkeit
Dem Einwand kann nicht gefolgt werden, da viele Bausteine einer nachhaltigen Stadtentwicklung umgesetzt werden:

- flächensparende, verdichtete Mehrfamilienhausbebauung (sehr geringer Anteil an Einfamilienhäusern)
- Reduzierung von geplanten bzw. Erweiterung bestehender Verkehrsflächen auf unbedingt notwendiges Maß
- Freihaltung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets HQ100 von Bebauung (durch Rücknahme der Bauflächen)
- Integriertes Entwässerungskonzept inkl. Rückhalt des Niederschlagswassers im Gebiet, auch bei stärkeren Regenereignissen
- Herstellung von klimawirksamen Grün- und Freiflächen in / zwischen den Baufeldern
- Vorsehen einer multifunktionalen öffentlichen Grünfläche als Stadtteilpark sowie vernetzender Grünzüge mit begleitendem Rad- und Fußwegnetz, dadurch Freihaltung von zentralen Flächen sowie von Nord-Süd- ausgerichteten Korridoren zum Erhalt der Kalt- und Frischluftzufuhr für das Gebiet und angrenzende Bereiche
- Im Zuge der Herstellung des „Wetzendorfer Parks“ die ökologische Aufwertung des Wetzendorfer Landgrabens und die Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen, auch für den Wasserhaushalt
- umfassende grünordnerische Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Bestandsstrukturen sowie zur Ergänzung durch Neupflanzungen von Bäumen, Gehölzen und weiterer Grünstrukturen
- geplanter Anschluss an ein Nahwärmenetz, perspektivisch an das Fernwärmenetz
- Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen, z. B. Dachbegrünung (inkl. Kombinationsmöglichkeit mit solarenergetischer Nutzung) und Fassadenbegrünung, sowie Vorschläge für die Objektplanungsebene.

Gemäß der Chartas I und II von Leipzig werden die Elemente einer gerechten, grünen und produktiven Stadt hier vereint. Es entsteht ein gemischt genutztes Quartier der kurzen Wege mit blau-grau-grüner Infrastruktur.

Naturschutz
Die Planung führe zum Verlust von Natur(räumen). Biotope würden zerstört, § 30 BNatSchG werde nicht eingehalten. Die Planung führe zur Zerstörung einer großen Menge natürlichen Lebensraums/bestehenden Bewuchses/Biodiversität und Feuchtgebiete. Es würde sich um ein unnötiges Fällen bestehender Bäume handeln. Die Grundsätze des Naturschutzes, des internationalen Artenschutzabkommens und anderer Vorschriften würden nicht beachtet.

Zum Einwand – Naturschutz
Kenntnisnahme. Aufgrund der geplanten baulichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ist ein teilweiser Verlust des bestehenden Naturraums unausweichlich, wobei es sich hier überwiegend um private, landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, die für die Bebauung in Anspruch genommen wird, während naturräumlich wertgebende Strukturen erhalten und aufgewertet werden. Wie oben beschrieben reichen die Maßnahmen der Innenentwicklung, die in hohem Maße in Nürnberg durchgeführt werden, nicht aus, um den Wohnraumbedarf von 2.000 Wohneinheiten pro Jahr gerecht zu werden. Gleichzeitig werden aber auch öffentliche Grünflächen festgesetzt, die zum Wetzendorfer Park entwickelt werden sollen, so dass auch (neuer) Naturraum entsteht bzw. in Teilen der vorhandene Naturraum auch erhalten werden kann.
Im Plangebiet befinden sich gemäß nachrichtlicher Übernahme kleinflächige Areale, die nach § 30 BNatschG geschützt sind. Es handelt sich dabei um den Typ 6.3 (Röhrichte, Riede, Hochstauden). Im Entwurf des Bebauungsplans ist dieser Bereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Erhalt der Strukturen ist vorgesehen.
Im Zuge der Planung werden sehr viele Maßnahmen getroffen, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere wurden wertgebende Strukturen berücksichtigt und ein Konzept für einen nachhaltigen Umgang mit den vorhandenen Gewässerstrukturen erarbeitet. Die Abschnitte des Wetzendorfer Landgrabens und Seegrabens sollen im Sinne der Ziele der Wasserrahmenrichtlinie entsprechend aufgewertet werden. Der ökologische Zustand der Teilabschnitte im Planungsgebiet soll damit verbessert werden. Zwar kann der

Lebensraum für die Bodenbrüter nicht im Planungsumgriff gesichert werden, und diese Arten werden beeinträchtigt. Dies wird zugunsten des dringend benötigten Wohnraums und des Bedarfs an öffentlichen Grünflächen in Kauf genommen. Durch die getroffenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden aber Flächen im Knoblauchsland dauerhaft für den Arterhalt gesichert.
Insgesamt kommt der Umweltbericht zur Auffassung, dass die angestrebte Planung aus umweltplanerischer Sicht zusammenfassend positiv zu sehen ist. Hierfür spricht auch der Umstand, dass die durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) gemäß der gutachterlich erstellten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 4641 A durch die grünordnerischen und sonstigen Maßnahmen vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können und somit diesbzgl. keine externen Ausgleichsflächen notwendig sind. Das Gebiet ist nach der Umsetzung der Maßnahmen naturschutzrechtlicher höher zu bewerten als im Bestand.
Grundsätzlich ist anzumerken, dass weitere Teile des Plangebiets bisher landwirtschaftlich genutzt sind. In diesen Bereichen befindet sich kein Baumbestand (siehe Baumbestandsplan). Fällungen werden auf das für städtebaulich sinnvolle Bebauung und Erschließung notwendige Maß beschränkt (teils ehem. Gärten), teilweise können Bäume erhalten werden, dies wird so auch festgesetzt (Bereich Parlerstraße, westl. Park, entlang des Seegrabens, östl. Park) Gleichzeitig erfolgt auch die Anpflanzung zahlreicher neuer Bäume.
Die Grundsätze des Naturschutzes und Vorgaben des Artenschutzes wurden beachtet und umgesetzt. Naturschutzfachlich erfolgt sogar eine Überkompensation des vorgenommenen Eingriffs, artenschutzrechtlich wird auf die getroffenen FCS- und CEF- Maßnahmen verwiesen.

Städtebaulicher Entwurf / Ortsbild
Die Planung füge sich nicht in die bestehende Bebauung ein. Es fehle ein Anpassen an die ländliche Struktur und den dörflichen Charakter. Eine Wohnbebauung mit nicht-öffenbaren Fenstern in Richtung Sportplatz verkenne die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner. Die Planung wirke sich negativ auf die Attraktivität Nürnbergs aus. Man habe die Geschossanzahl erhöht, da im ÜSG nicht gebaut werden dürfe.

Zum Einwand – Städtebaulicher Entwurf / Ortsbild
Die Ansicht wird nicht geteilt. Die Baustrukturen im Bereich der Forchheimer Straße wurden aufgenommen, wenn auch in verdichteter Form. An der Parlerstraße befindet sich mit dem Bauindustriezentrum bereits eine größerer Baukubatur. Gleiches gilt für die Kubatur des Berufsförderungswerks mit seinem neun-geschossigen Hauptgebäude. Im Übergang zur bestehenden Bebauung im Westen wird in Dichte und Körnigkeit an den Bestand angeknüpft: Hier sind zunächst Doppelhäuser und Hausgruppen vorgesehen sowie zum Park erste Mehrfamiliengebäude mit Staffelgeschossen (Gebiete WA 5 und WA 6, bzw. WA 7). Erst nach der Zäsur des Grünzuges beginnt die überwiegend fünfgeschossige Bautypologie der aufgelockerten Blockrandstruktur.
Aufgrund des Sportlärms sind die Vorgaben der 18. BImSchV zu beachten, die gemäß aktueller Rechtsprechung nur so immissionsschutzrechtlich gelöst werden können. Andere Maßnahmen wie Schallschutzwände erzielen nicht die gewünschte Schutzwirkung. Ein Verzicht auf die Bebauung wird aufgrund der entfalteten Schallschutzwirkung gegenüber der zurückliegenden Bebauung als nicht sinnvoll erachtet, zudem ist der Verzicht auf ca. 1/5 der Wohneinheiten nicht hinnehmbar. Auch sind andere Nutzungen in diesem Bereich, wie Gewerbe, städtebaulich nicht sinnvoll. Somit bleiben gemäß Prüfkaskade nur Maßnahmen an den Immissionsorten. Dabei werden aber Ausnahmen festgesetzt, die auch den zukünftigen Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohnern Rechnung tragen und gleichzeitig den Lärmschutz sicherstellen (Hamburger Fenster, bewegliche Vorhangfassaden, verglaste Loggien etc.).
Im Rahmenplan von 2018 waren Geschossigkeiten von fünf bis sieben Geschossen vorgesehen, im Übergang zur Bestandsbebauung im Westen zwei bis drei Geschosse, im Bereich des Quartierszentrums sogar bis zu zehn Geschosse. Die Geschossigkeiten wurden demgegenüber zurückgenommen. Es werden im Entwurf bis zu maximal sechs Geschosse vorgesehen. Gleichzeitig vergrößerte sich auch die öffentliche Grünfläche im Bereich des Parks im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets.

Verfahren
Die gesetzlich vorgeschriebene Bürgerbeteiligung habe nicht stattgefunden.

Zum Einwand – Verfahren
Dem Einwand kann nicht gefolgt werden, die Stellungnahme wurde im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB abgeben.
Die – ebenfalls gesetzlich vorgeschriebene – frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 31.07.2017 bis 05.09.2017 auf Grundlage des Rahmenplans statt.

Verkehr
Es fehle ein schlüssiges Verkehrskonzept. Die umliegenden Straßen seien bereits überlastet, die Abwicklung des neuen Verkehrs gehe ausschließlich zu Lasten der vorhandenen Straßen. Dies führe zur Zunahme der Lärmbelastung und der Feinstaubbelastung. Die Ampel an der Kriegsopfersiedlung und die Ampel an der Kreuzung Bielefelder Straße/Nordwestring seien bereits jetzt überlastet mit langen Staus in Stoßzeiten. Der Stau am Nordwestring verschärfe sich durch das ehem. Schöller-Areal und das neue Wohnen an der Schnieglinger Straße. Die Schleswiger Straße und Bielefelder Straße seien ebenfalls bereits ausgelastet. Die Planung führe zu einer zusätzlichen Belastung der Schleswiger Straße/Wetzendorfer Straße während der Bautätigkeit und durch zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner. Die Schaffung einer besseren Anbindung an bestehendes Netz werde gefordert; keine Schließung bestehender Straßen. Das Plangebiet verfüge nicht über eine adäquate Verkehrsanbindung, es gäbe nur eine Zufahrtsstraße. Das Verkehrskonzept führe zu Schleichverkehr und Umwegen durch die Nachbarviertel. Eine Ost-West Verbindung nach Fürth im Nürnberger Norden fehle; diese werde durch die Schließung der Forchheimer Straße endgültig verhindert. Es bestünde eine Gefährdung des Schulwegs zur Grundschule Thoner Espan durch die Verkehrszunahme in engen Straßen der Schnieglinger Straße, Kieler Straße, Schnepfenreuther Hauptstraße und des Lerchenwegs. Die Ecke Alte Parlerstraße/Wachtelstraße sei für Fußgänger gefährlich, Situation werde zukünftig verschärft.
Es sei eine bessere Anbindung an den Nahverkehr notwendig. Der Stellplatznachweis von 0,7 Parkplätzen/Wohnung sei zu niedrig, die Umgebung werde zugeparkt werden. Für die Verkehrsberuhigung sei bis heute nicht gesorgt und durch die zukünftige Bebauung würde die Verkehrsbelastung nur noch stärker. Die Planung führe zu einer Zunahme der Verkehrsbelastung auf der Strecke Richtung A73. Der Ausbau der Bamberger Straße sei notwendig um Anwohner in angrenzenden Gebieten zu entlasten. Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels würden Tiefgaragen geplant und der ruhende Verkehr solle oberirdisch abgestellt werden.

Zum Einwand – Verkehr
Es besteht ein Verkehrskonzept. Dieses orientiert sich an den verkehrspolitischen Zielsetzungen und Beschlüssen des Stadtrates. Hier sind insbesondere der „Mobilitätsbeschluss für Nürnberg", das „ÖPNV-Maßnahmenpaket 2030", der „Masterplan ÖPNV-Beschleunigung", die Fortschreibung der Radverkehrsstrategie „Nürnberg steigt auf' und die Fußverkehrsstrategie zu nennen. Oberste Ziele sind die deutliche Reduzierung des Kfz-Verkehrs und die Erhaltung der Verkehrssicherheit. Diese Ziele sollen mit einer Vielfalt an Maßnahmen zur Förderung der stadt- und umweltgerechten Verkehrsarten ÖPNV, Fuß- und Radverkehr erreicht werden, die in den oben genannten Beschlüssen konkretisiert sind. Für den Nürnberger Norden, in dem das Plangebiet liegt, bedeutet dies, dass der Kfz-Verkehr auf dem bestehenden Hauptverkehrsstraßennetz und den Haupterschließungsstraßen abgewickelt werden soll. Die Erschließungsstraßen im Bebauungsplangebiet sind so geplant, dass keine neuen Durchfahrtsrouten entstehen, die nur zu einer allgemeinen Zunahme des Kfz-Verkehrs führen würden. Mit der Erschließung der neuen Bebauung über die Parlerstraße bei gleichzeitiger Unterbrechung der Kfz-Durchfahrt zur Forchheimer Straße mithilfe einer Busschleuse wird gewährleistet, dass keine neue, attraktive Route von West nach Ost und von Süd nach Nord und umgekehrt entsteht, die zusätzlich zum Gebietsverkehr mehr Verkehr anziehen würde. Das Plangebiet ist gut mit dem ÖPNV erschlossen und es sind Nahversorgungsmöglichkeiten und soziale Einrichtungen im Gebiet vorgesehen, so dass der Kfz-Verkehr, der durch das neue Wohngebiet entstehen wird, begrenzt bleibt. Darüber hinaus wird das ÖPNV-Angebot mit der Weiterführung der Buslinie 47, mit zusätzlichen Haltestellen, mit der

geplanten Verlängerung der Straßenbahn als Stadtumland-Bahn nach Erlangen und Herzogenaurach und mit den vorgesehenen Taktverdichtungen weiter verbessert. Auch die Radverkehrsinfrastruktur wird im Umfeld weiter ausgebaut (z. B. Radschnellverbindung vom Altstadtring bis nach Erlangen), was vor allem im Zusammenhang mit der Zunahme an Pedelecs und E-Bikes dazu beiträgt, dass viele Wege auch mit dem Rad zurückgelegt werden können.

Zur besseren Transparenz und zur Beurteilung der Auswirkungen des planinduzierten Verkehrs auf das bestehende Verkehrssystem wurde ein Verkehrsgutachten durch PB Consult GmbH (18.04.2024) erstellt. In Nürnberg ist die Verkehrsmenge seit etwa 20 Jahren weitgehend konstant. Im innerstädtischen Bereich ist bei den Zählungen sogar ein abnehmender Trend erkennbar. Bei den ersten Zählungen nach den pandemiebedingten Beschränkungen in 2022 wurde eine Abnahme des Verkehrs im gesamten Stadtgebiet festgestellt, so auch im Umfeld des Plangebietes. Ein Grund hierfür ist das üblich gewordene Arbeiten zu Hause. Es ist zu erwarten, dass auch das bundesweit geltende günstige Nahverkehrsticket und die Förderung des ÖPNV, Rad- und Fußverkehrs zu einer weiteren Reduzierung des Kfz-Verkehrs führen werden. Der Bau neuer Straßen, die nicht nur der Erschließung des neuen Baugebietes dienen, hätte keine Verringerung des Kfz-Verkehrs im bestehenden Straßennetz zur Folge, sondern würde im Gegensatz sogar zu einer weiteren Zunahme der Gesamtverkehrsmenge führen, da hierdurch unnötige Anreize für die Nutzung des Kfz geschaffen werden. Neue Straßen bringen immer nur kurzfristig Entlastungen an anderer Stelle. Freie Kapazitäten werden in der Regel innerhalb weniger Jahre durch zusätzlichen Verkehr aufgefüllt, was zu einer zunehmenden Gesamtverkehrsbelastung führt.

Der Verkehr, der durch die neue Bebauung erzeugt wird, ist bezogen auf die bestehende Verkehrsmenge an den meisten Straßenabschnitten im Umfeld relativ gering, an manchen Querschnitten liegt die Zunahme im Vergleich zum berechneten Prognosebezugsfall etwa im Tagesschwankungsbereich von bis zu 10 %. Stärker von einer Zunahme betroffen sind die Parlerstraße, Wetzendorfer Straße, die Bielefelder Straße und – wenn auch in geringerem Maße - die Schleswiger Straße. Die Leistungsfähigkeit an den Knotenpunkten Nordwestring / Erlanger Straße und Marktäckerstraße / Raiffeisenstraße bleiben gegenüber dem Prognosebezugsfall gleich, bzw. verschlechtern sich in einzelnen Abbiegebeziehungen während der Hauptverkehrszeit jeweils um eine Qualitätsstufe zu einzelnen Spitzenstunden. Dies wird unter der Berücksichtigung der hohen Nachfrage nach Wohnraum hingenommen. Die oben genannten Beschlüsse und Maßnahmen dienen zudem der Reduzierung des gesamtstädtischen MIV-Anteils in den nächsten Jahren. Damit werden sich in Zukunft wieder Verbesserungen in der Leistungsfähigkeit an den betreffenden Knotenpunkten ergeben. Die untersuchten Knotenpunkte bzw. betrachteten Straßenquerschnitte befinden sich zum Teil auch nicht mehr in engem räumlichen Zusammenhang zum Planungsgebiet. Bei der Beurteilung, bis zu welchem räumlichen Zusammenhang Mehrverkehr eindeutig einem Vorhaben zugeordnet werden kann, werden in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) hier in der Regel 500 m Entfernung als relevant eingestuft, es sei denn es liegen besondere räumliche Bedingungen vor. Verkehrliche Auswirkungen können einer Planung nur zugerechnet werden, wenn der erzeugte Mehrverkehr sich eindeutig vom allgemeinen Verkehr unterschieden lässt. Eine Durchmischung mit dem allgemeinen Verkehr ist an den Knotenpunkten Marktäckerstraße / Raiffeisenstraße, Erlanger Straße / Schleswiger Straße und Nordwestring / Bielefelder Straße bereits in unterschiedlichem Ausmaß entstanden. Die Entfernung vom Plangebiet zum Knotenpunkt Erlanger Straße / Schleswiger Straße beträgt ca. 1.600 m Luftlinie und die Entfernung zum Knotenpunkt Nordwestring / Bielefelder Straße beträgt ca. 820 m Luftlinie.

Ergänzend kann hier auch auf das Phänomen der „traffic evaporation“ hingewiesen werden: kommt es zu Kapazitätsengpässen an Knotenpunkten, verlagert sich bestehender Verkehr auf andere Routen und andere Verkehrsmittel. Die Verkehrsabwicklung ist also weiterhin möglich.
Zeitlich befristeter Baustellenverkehr kann nicht vermieden werden.
Fragen zum Baustellenverkehr und Möglichkeiten, diesen über bestimmte Routen zu führen oder gleichmäßig zu verteilen werden zu gegebener Zeit vom Servicebetrieb Öffentlicher Raum geklärt.

Die Nutzung der Wachtelstraße ist jetzt schon nicht für den MIV vorgesehen. Daran wird auch weiterhin festgehalten. Ansonsten sollen keine Straßen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan geschlossen werden. Sollte die Verbindung Forchheimer Straße zur Parlerstraße gemeint sein, so ist anzumerken, dass die Öffnung dieser Verbindung nur für den Linienbus und den Rad- und Gehverkehr vorgesehen ist. Bereits heute verhindern Pfosten die Durchfahrt. Die Abhängung wurde bereits im Bebauungsplan Forchheimer Straße planungsrechtlich gesichert und nun im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans auch baulich verwirklicht. Eine Öffnung der Forchheimer Straße würde erheblichen Durchgangsverkehr mit sich bringen. Die Anbindung des Plangebietes nur an die Parlerstraße verhindert, dass eine attraktive Durchfahrtsroute für gebietsfremden Verkehr und somit deutlicher, vermeidbarer Mehrverkehr sowohl in der Parlerstraße als auch der Forchheimer Straße entsteht. Durchgangsverkehr ist insbesondere aus Rücksicht auf die neue Schule in der Forchheimer Straße unbedingt zu vermeiden. Im Notfall haben Rettungsdienste und Feuerwehr die Möglichkeit, von Osten über die Busschleuse zuzufahren.
Eine zusätzliche Ost/West-Verbindung für den Kfz-Verkehr bis nach Fürth würde zu einer erheblichen Verkehrszunahme im gesamten Nürnberger Norden führen. Dies hat bereits eine externe Verkehrsuntersuchung zum Durchbau der Bamberger Straße gezeigt, die zuletzt 2007 aktualisiert wurde. Derzeit wird im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4684 zwar die Durchbindung der Bamberger Straße zwischen Spargelfeldweg und Raiffeisenstraße vorgesehen, eine Weiterführung nach Fürth ist dabei dennoch nicht vorgesehen. Die neue Bebauung im Bebauungsplangebiet Nr. 4641 A wird zu keiner merklichen Zunahme des Kfz-Verkehrs in Schnieglinger Straße, Kieler Straße, Schnepfenreuther Hauptstraße und Lerchenweg führen. Mit der Inbetriebnahme der neuen Grundschule an der Forchheimer Straße ab September 2024 werden sich auch die Schulsprengel ändern. Über den Wetzendorfer Park bzw. die Promenade aber auch mittels Ost-West-Querung der Baugebiete ist der Schulstandort gefahrlos erreichbar.
Ecke Alte Parlerstr./Wachtelstraße: Es ist kein substantiiertes Vorbringen in der Sache vorhanden. Es ist nicht erkennbar, ob und inwieweit eine besondere Gefährlichkeit der Verkehrssituation bestehen soll oder mit Umsetzung des Bebauungsplans künftig bestehen wird. Es wird auch zukünftig keine Verbindung für den Kfz-Verkehr zwischen Alter Parlerstraße und Parlerstraße geben. Die Teilnahme am Straßenverkehr allgemein ist mit typischen Gefahren verbunden. Straßenverkehrsbehördlicher Handlungsbedarf aus dem Vorbringen ist nicht ableitbar.
Die Verkehrssituation am Nordwestring ist derzeit von mehreren Baustellen im näheren und weiteren Umfeld geprägt. So führen z.B. die Baumaßnahmen in der Fürther Straße im Bereich des U-Bahnhofs Muggenhof zu zeitlich befristeten großräumigen Verkehrsverlagerungen, die sich auch am Nordwestring bemerkbar machen. Nach Abschluss von Baumaßnahmen lösen sich die Verkehrsverlagerungen wieder auf. Dennoch wird der Mehrverkehr durch das Baugebiet zu einer stärkeren Belastung des Knotens Bielefelder Str./Nordwestring führen. In der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde verschlechtert sich die Qualität um eine Stufe. Sie liegt dann bei „C“ bzw. „B“ und ist für den Verkehrsfluss ausreichend. Auf die Ausführungen weiter oben wird verwiesen.
Die Stadt Nürnberg sieht in der Reaktivierung der Ringbahn eine geeignete Maßnahme zur Verbesserung des ÖPNV im gesamten Korridor der Ringbahn. Eine Bewertung der Maßnahme im Rahmen der Erarbeitung des Nahverkehrsentwicklungsplans aus dem Jahr 2012 hat dem Projekt einen hohen verkehrlichen Nutzen bescheinigt. Allerdings wären mit der Umsetzung auch hohe Kosten verbunden. Da es sich um ein Bahnprojekt handelt, fällt es in die Zuständigkeit des Eisenbahnbundesamtes und die Stadt Nürnberg hat keinen Einfluss auf Planung und Umsetzung des Projektes.
Mit der Realisierung der neuen Wohnbebauung im Plangebiet wird die Buslinie 47 über den U-Bahnhof Nordwestring an die Maximilianstraße verlängert. Damit besteht eine direkte und umsteigefreie Verbindung ins Zentrum von Nürnberg und mit der Linie 39 eine direkte Verbindung nach Fürth. Der U-Bahnhof Nordwestring liegt in einer Entfernung von 800 m bis 1.200 m und kann zu Fuß oder bequem mit dem Rad erreicht werden. Die Straßenbahnlinie 4 ist ebenfalls ca. 1.000 m entfernt. Auch mit der geplanten Verlängerung der Straßenbahn als Stadt-Umland-Bahn nach Erlangen und Herzogenaurach verbessert sich die ÖPNV-Anbindung.
Ein großes Angebot an Stellplätzen erzeugt mehr Verkehr. Eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels unter Anwendung des Mobilitätsbaukastens auf 0,6 pro Wohneinheit trägt zu einer geringeren Pkw-Dichte und zu weniger Kfz-Fahrten bei. Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung

mit direkten, umsteigefreien Verbindungen ins Zentrum von Nürnberg und nach Fürth sowie aufgrund der nahen U-Bahnhaltestelle Nordwestring ist der reduzierte Stellplatzschlüssel gerechtfertigt. Auch die vorgesehenen sozialen Einrichtungen und Nahversorgungsmöglichkeiten im Gebiet werden dafür sorgen, dass viele Wege zu Fuß oder mit dem Rad zurückgelegt werden können. Darüber hinaus befinden sich Mobilpunkte mit je einem Carsharing-Fahrzeug in der Forchheimer und der Bielefelder Straße, so dass nicht zwingend ein privates Kfz benötigt wird bzw. auf einen Zweitwagen verzichtet werden kann. Das Carsharing-Angebot wird zudem kontinuierlich ausgeweitet..

In Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gegen- und untereinander wurde der Stellplatzschlüssel auf 0,7 angehoben. Die Reduzierung der erforderlichen Stellplätze um nunmehr 30 % statt vorher 40 % trägt immer noch zur Mobilitätswende bei, trägt aber gleichermaßen auch der Lage des Gebiets außerhalb des Rings Rechnung. Die textliche Festsetzung wurde entsprechend angepasst.

Es erschließt sich nicht, auf welche Straßen oder welches Gebiet sich der Einwand, die Planung führe zu einer Zunahme der Verkehrsbelastung auf der Strecke Richtung A73, bezieht. Deshalb kann nur allgemein geantwortet werden, dass die Stadt Nürnberg das Ziel verfolgt, den Kfz-Verkehr in der gesamten Stadt deutlich zu reduzieren. Dies soll mit einer Vielfalt an Maßnahmen zur Förderung der stadt- und umweltgerechten Verkehrsarten ÖPNV, Fuß- und Radverkehr erreicht werden.
Die Zunahme des Kfz-Verkehrs auf Straßen im westlichen Knoblauchsland, die zur A73 führen, kann nicht bestätigt werden. Eine gewisse Verkehrszunahme in Richtung Fürth / Westen ist im Prognosebezugsfall im Verkehrsgutachten berücksichtigt.
Der Ausbau der Bamberger Straße bis nach Fürth würde zu einer erheblichen Verkehrszunahme im gesamten Nürnberger Norden führen. Es würde eine attraktive Verbindung entstehen, die je nach Ausbauvariante zusätzlichen Verkehr anziehen würde. Die negativen Auswirkungen wären nicht nur in der Bamberger Straße zu spüren, sondern auch noch in Ziegelstein. Dies hat bereits eine externe Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr gezeigt, die zuletzt 2007 aktualisiert wurde.
Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 4684 wurde die Aktualisierung des Verkehrsgutachtens zum Durchbau der Bamberger Straße zwischen Schnepfenreuther Hauptstraße und Spargelfeldweg an ein externes Büro vergeben. Mit Ergebnissen wird noch in 2024 gerechnet.

Die Tiefgaragen werden geplant, um den Verkehr nicht oberirdisch zu Lasten von Freiflächen nachzuweisen. Es werden autofreie Quartiere angestrebt, die auch für Fuß- und Radverkehr attraktiver sind.

Verlust landwirtschaftliche Fläche
Das Gebiet diene der Versorgung mit Lebensmitteln bzw. regionalen Produkten. Die Planung führe zum Verlust von wertvollem Ackerland und fruchtbaren Böden. Die Reduzierung der stadtnahen Anbauflächen/lokaler Landwirtschaft/Ackerland zur Sicherstellung einer regionalen Nahrungsmittelproduktion und -versorgung sei nicht ersetzbar. Acker- und Freiflächen sollten für kommende Generationen erhalten werden. Die Wasserleitungen der Wetzendorfer Wasserverbandes sowie des Wasserverbandes Knoblauchsland befänden sich im Gebiet, es handele sich um Beregnungsflächen. Die Existenzgefährdung der Bauern und der Verlust an Arbeitsplätzen sei zu befürchten. Die Landwirtschaft solle gefördert werden. Die Vorgabe des Umwelt-Bundesamtes zu sorgsamen und nachhaltigem Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen seien zu beachten.

Zum Einwand – Verlust landwirtschaftlicher Fläche
Aufgrund der geplanten baulichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ist ein Verlust der landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet unausweichlich. In Gegenüberstellung mit dem gesamten Knoblauchsland wird hier nur ein vergleichsweiser kleiner Bereich in Anspruch genommen, der den Anbau von regionalen Lebensmitteln insgesamt nicht schwächt. Die Flächen sind zudem bereits im FNP enthalten, so dass eine Abwägung und Alternativenprüfung dazu bereits 2006 stattgefunden hat. Die Beschlüsse zu

den Leitlinien der räumlichen Entwicklung im Knoblauchsland sowie „Nürnberg grün und lebenswert“ bestätigen diese Abwägung. Es ist bewusst, dass die Flächen auf Grund der Möglichkeit diese zu Bewässern für die landwirtschaftliche Nutzung einen höheren Wert besitzen und die Verbände in die Bewässerungsleitungen investiert haben. Gleichzeitig kommen aber auch die Entwicklungsabsichten der Stadt zum Tragen, die seit geraumer Zeit daran arbeitet, die Flächenpotentiale des FNP für den benötigten Wohnungsbau zu mobilisieren.
Die Betroffenheit der Landwirtinnen und Landwirte, die Flächen im Planungsgebiet bewirtschaften, wurde gutachterlich untersucht. Der Flächenverlust für die landwirtschaftlichen Betriebe wirkt sich dabei unterschiedlich stark auf die einzelnen Betriebe aus. Von den Betrieben, die an einer näheren gutachterlichen Untersuchung mitgewirkt haben, wird bei drei Betrieben die Bagatellgrenze von 5 % Flächenverlust überschritten. Eine Existenzgefährdung der Betriebe wird aber mit der Entwicklung des Teilbereichs 4641 A nicht befürchtet, so dass eine Kompensation rechtlich nicht notwendig ist. Die Stadt führt dennoch Verhandlungen, um im Einzelfall geeignete Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen.
Mit Verweis auf die o.g. Beschlüsse wird von Seiten der Stadt die Landwirtschaft gefördert – nicht aber an dieser Stelle, da hier der Siedlungsentwicklung und Schaffung von Grünflächen Vorrang eingeräumt wird.
Die Vorgaben zum nachhaltigen Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen wurden beachtet. Wie oben dargelegt, fand eine Abwägung bereits 2006 statt. Eine Deckung des Wohnraumbedarfs allein aus Maßnahmen der Innenentwicklung hinaus ist, wie oben aufgeführt, nicht möglich, so dass in begrenztem Umfang Flächen für die Landwirtschaft dafür in Anspruch genommen werden, die bereits im FNP als Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen ausgewiesen sind.

Wasser
Das Vorhaben habe negative Auswirkungen auf die Niederschlagsableitung und führe zu verringerten Versickerungs- und Speicherungsfähigkeiten. Ein vorhandener Regenwassersammelbereich würde versiegelt. Man bestehe auf ein Achten und Pflegen der Grundlagen, nicht nur Nutzen von Fördermitteln. Das Vorhaben stelle einen schweren Eingriff in den Wasserhaushalt dar. Die geplante frühzeitige Einleitung des Seegraben in den Landgraben entspräche der Zerstörung eines Gewässers 3. Ordnung über 500 m.

Zum Einwand – Wasser
Grundsätzlich ist festzuhalten, dass ca. 50 % des Geltungsbereichs als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden, also unversiegelt bleibt, wobei die natürlichen Bodenfunktionen hinsichtlich Niederschlagsableitung und Versickerung/Speicherung nicht beeinträchtigt werden.
Für die Bauflächen sieht das Entwässerungskonzept, sofern aufgrund der mäßigen bis schlechten Versickerungseigenschaften nicht versickert werden kann, den Rückhalt und die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über oberflächennahe Mulden in den Wetzendorfer Landgraben vor. Durch den Einsatz von Baumrigolen wird außerdem Niederschlagswasser dem natürlichen Kreislauf zugeführt.
Im Rahmen der Parkgestaltung soll das Retentionsvolumen durch Integration von wechselfeuchten Mulden in die Parklandschaft erhöht werden, so dass Unterlieger entlastet werden.
Bei der Einwendung handelt es sich um ein Zitat aus dem Umweltbericht, der sich jedoch nur auf den Bereich der Bebauung bezieht. Knapp die Hälfte des Geltungsbereichs (50 %) wird aber auch als öffentliche Grünflächen festgesetzt, was keine Eingriffe in den Wasserhaushalt nach sich zieht. Zudem werden konfliktmindernde Maßnahmen festgesetzt bzw. vorbereitet, die dem schweren Eingriff im Rahmen der Bebauung entgegenstehen: naturnahe Gestaltung Wetzendorfer Landgraben, Umsetzung Entwässerungskonzept, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, Herstellung von Grün- und Freiflächen zwischen der Bebauung gemäß GRZ.
Das Gewässer wird per se nicht zerstört, sondern soll im Rahmen der geplanten Gewässerrenaturierung mit dem Wetzendorfer Landgraben zusammengelegt werden, was wiederum positive Auswirkungen auf die Renaturierung beider Gewässer hat. Dies soll aus ökologischen Gründen geschehen, da der Seegraben die Hauptwasserquelle des Systems ist und daher dem temporären Austrocknen des Wetzendorfer Landgrabens auf einem längeren Teilstück entgegengewirkt wird. Auf die Ausführungen des Umweltberichts und des Fachbeitrags Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wird verwiesen. Im Übrigen wird für die Zusammenlegung ein Planfeststellungsverfahren

bzw. eine Plangenehmigung im Anschluss an das Umlegungsverfahren erforderlich, der Bebauungsplan selber kann dies nicht vorgeben. Die Umweltverträglichkeitsvorprüfung der Gewässerrenaturierung und Verlegung der Einmündung des Seegrabens Richtung Osten kommt zu dem Ergebnis, dass die Maßnahme positiv für die Umwelt zu bewerten ist.

Die Festsetzung unter 14.1 wird derart geändert, dass der Planfeststellung nicht vorgegriffen wird. Zudem wird der Gewässerkorridor zeichnerisch so vergrößert, als das die Bestandsgewässer bereits jetzt vollständig im Korridor zu liegen kommen.

Wetzendorfer Park
Bei der Planung handele es sich um Greenwashing und einen Rückschritt bzgl. der Nachhaltigkeit. Der Park schaffe keinerlei Vorteile für die Umwelt, es handele sich nicht um eine naturgerechte Anlage und somit keinen echten Erholungsraum.

Zum Einwand – Wetzendorfer Park
Die Äußerungen können nicht nachvollzogen werden, da bisher private, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen in eine öffentliche ökologisch hochwertige Grünfläche/Parklandschaft umgewandelt werden. Zahlreiche Festsetzungen tragen dazu bei, dass eine naturgerechte und ökologisch hochwertige Parklandschaft entstehen und langfristig gesichert wird. Die derzeitigen Erholungsmöglichkeiten beschränken sich aufgrund der ausgeübten Nutzungen auf Spazierengehen/Joggen. Bei Umsetzung des Bebauungsplans wird die Erholungseignung des Gebiets durch vielfältige Strukturen, die Einbeziehung und Erlebbarkeit des Elementes Wasser, durch Aufenthalts- und Spielbereiche sowie ausgewiesene öffentliche Spielplätze deutlich erhöht. Grünzüge mit Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr verzahnen den Park gut nach außen und erhöhen die Erreichbarkeit. Das klimaökologische Gutachten zeigt auf, dass sich die Flächen auf Grund der fehlenden Beschattung im Sommer momentan tagsüber sehr stark aufheizen und kaum zum Aufenthalt geeignet sind. Der Park wird unter Beachtung der Klimaanpassung geplant und kann mit seinen vielen beschatteten Bereichen und geplanten Großbäumen im Sommer zukünftig tagsüber zum kühlen Rückzugsort werden, während die Wiesenflächen weiter für eine nächtliche Kaltluftentstehung sorgen.

Wohnbebauung
Es entstünden nur hochpreisige Wohnungen, statt der benötigten günstigen Wohnungen. Das Vorhaben führe zu einer zunehmenden Nachverdichtung. Der Bedarf an Wohnraum werde von der Stadt als absolut vorrangig gegenüber allem Notwendigem angesehen. Eigentum verpflichte. Nürnberg benötige mehr Studentenwohnungen.
Man unterstütze das Vorhaben. Man wünsche das Bereitstellen von bezahlbaren Grundstücken zu einem Festpreis für GWB, um gemeinschaftliche Wohnprojekte entwickeln und realisieren zu können. Zukünftige Wohnprojektalternativen seien zu berücksichtigen.

Zum Einwand – Wohnbebauung
Im Bebauungsplan wird ein Anteil von förderfähig zu errichteten Wohnungen festgesetzt; eine Verpflichtung zur tatsächlichen Förderung ist damit allerdings nicht verbunden, dies sieht das BauGB nicht vor. Angestrebt wird eine Quote von mindestens 30 % geförderten Wohnungsbau im Planungsgebiet. Hierzu hat die Stadt Steuerungsmöglichkeiten über eine Konzeptvergabe der städtischen Grundstücke, bei der neben einer Bauverpflichtung auch der Anteil an zu fördernden Wohnungen vorgegeben werden kann.
Die Nachverdichtung ist im Sinne des Gesetzgebers. Der Bedarf an Wohnraum ist belegt, auf die Ausführungen oben und in der Begründung wird verwiesen. Nürnberg ist eine Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt. Insofern ist Wohnraum auch notwendig und Wohnen zudem ein Grundbedürfnis, dessen angemessene Erfüllung daher auch ein sehr hoher Stellenwert einzuräumen ist. Im Plangebiet wird aber nur die Hälfte der Flächen für Gebäude und Erschließung in Anspruch genommen, die übrige Hälfte für öffentliche Grünflächen.
Aufgrund der Lage des Gebiets und der räumlichen Entfernung zu den Universitäts- und Hochschulstandorten eignet sich das Planungsgebiet nicht zwangsläufig für Studierendenwohnungen.

Diese werden derzeit aber an vielen Stellen im Stadtgebiet geplant und umgesetzt. Der Bebauungsplan regelt zwar keine Wohnformen und schließt Studierendenwohnungen nicht per se als solche aus, gleichzeitig wird aber eine maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude vorgeschrieben, um ein breites Angebot an unterschiedlichen Wohnungsgrößen insbesondere auch für Familien zu erhalten und die Entstehung eines Überangebots an renditeträchtigen Mikroappartements an dieser Stelle zu vermeiden.
Es wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen: Im Gebiet WA 1 soll der Schaffung von unterschiedlichen Wohnformen mit innovativem Ansatz (generationenübergreifende Wohnkonzepte, Baugruppenmodell, Förderung junger Familien, etc.) Raum gegeben werden. Damit ist der wohnungspolitische Anspruch verbunden, neue Konzepte einer nicht Investoren gebundenen Entwicklung von Wohnraum zu fördern und gleichzeitig den Mehrwert, den solche Konzepte für eine nachhaltige Quartiersentwicklung und Verbreiterung des Wohnungsangebots haben können, zu nutzen. Eine Realisierung kann detailliert nur über Kaufverträge und Konzeptvergaben gesichert werden. Dies setzt städtisches Eigentum der Flächen voraus. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens ist zu prüfen, wieviel Grundstücksflächen der Stadt Nürnberg insgesamt zugeteilt werden können, um die verschiedenen Planungsziele umzusetzen.

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand parallel zur öffentlichen Auslegung vom 22.02.2023 bis einschließlich 29.03.2023 statt. Es gingen 14 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein, davon sechs Stellungnahmen ohne Einwendungen. Zwei weitere Stellungnahmen enthielten Hinweise, die entweder keine spezifische Signifikanz für das Planungsgebiet aufweisen oder erst im Rahmen der Umsetzungsebene im Rahmen der Baumaßnahmen zu beachten sind. Die übrigen sechs Stellungnahmen mit relevanten Einwendungen bezogen sich auf die Themen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Sparten, bestehende Gewerbebeitriebe / wirtschaftliche Belange, Entwässerung/ Abwasserbeseitigung sowie Belange des ÖPNV und sind im Rahmen der Abwägung zu behandeln. Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan-Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort eingesehen werden kann. Bereits vor dem Ausschuss ist eine Einsicht im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 501 (5. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8:30 Uhr bis 15:30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr) möglich.

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF)** weise auf den Verlust landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzter Kulturflächen im Knoblauchsland hin. Die Verluste ergäben sich aus der Inanspruchnahme besonders ertragreicher Böden, die vereinzelt mit technischen Einrichtungen zur Bewässerung (Trockenheit) ausgestattet sein. Die Inanspruchnahme sei auf das erforderliche Maß zu begrenzen, es sei auf das Landesentwicklungsprogramm (LEP) verwiesen. Dabei sei die Bedeutung für die Versorgung mit regionalen Lebensmitteln sowie die Bedeutung des Koblauchslandes für die Stadt Nürnberg als vielschichtige Prägung und kulturlandschaftliche Besonderheit besonders in die Abwägung einzustellen.
Die Entwicklung könne aus individueller Sicht der betreffenden Betriebe eine existenzielle Bedrohung darstellen. Das AELF merke an, dass Landwirte im Vertrauen auf eine gesicherte landwirtschaftliche Zukunft und in Verantwortung der Bevölkerung und dem Verbraucher gegenüber z.T. hohe betriebliche Investitionen getätigt hätten, um die betriebliche Entwicklung zukunftsfähig zu gestalten. Der Wegfall bedeutender landwirtschaftlicher Flächen im Umfang von knapp 16 ha (sowohl Eigentums- als auch Pachtflächen) lasse manche dieser Investitionen nunmehr betriebswirtschaftlich nicht mehr sinnvoll erscheinen. Es bestehe eine Gefahr der Existenzbedrohung. Das AELF beurteile Existenzgefährdung anders, als im Bebauungsplan dargestellt. Es werde kein Unterscheidung in Pacht und Eigentum vorgenommen. Es werde angemerkt, dass auf dem Grundstücks-/Pachtmarkt nur wenige Flächen im Knoblauchsland (in räumlicher Nähe) zur Verfügung stünden, insbesondere bei ebenfalls steigenden Preisen würden sich weitere Distanzen zusätzlich wirtschaftlich niederschlagen. Betriebliche Investitionen seien auf Jahre angelegt, teils über mehrere Generationen. Es werde bemängelt, dass ohne Ersatzflächen die Produktion umgestellt werden muss und Wirtschaftlichkeit gefährdet wird. Es werde angeregt, dass die Stadt

Nürnberg besonders betroffene Betriebe unterstütze und den Erhalt möglichst vieler landwirtschaftlicher Betriebe und landwirtschaftlicher Fläche wie Ersatzflächen in enger räumlicher Nähe entwickle. Der Anteil der betroffenen wegfallenden landwirtschaftlichen Nutzfläche (LF) im Plangebiet an der Gesamtfläche der einzelnen Betriebe liege nach den Unterlagen der AELF bei bis zu 50 % Anteil an der betrieblichen Gesamt-LF. Bei Verlust von etwa 50 % der Betriebsfläche könne ein landwirtschaftlicher Betrieb nicht ohne einschneidende Änderungen an den betrieblichen Faktoren weitergeführt werden. Daher werde eine Empfehlung zu Gutachten, auch unter Einbeziehung der Pachtflächen, ausgesprochen. Die Aufrechterhaltung der Existenz solle im Interesse der Stadt Nürnberg liegen.
Die Eingriffe in die Natur seien gemäß der Planung vollständig auf Flächen im Plangebiet ausgeglichen. Dies sei eine Überkompensation in Höhe von 107,6 %. Es solle geprüft werden, ob durch weitere naturschutzrechtliche Aufwertungen noch mehr Ausgleichsfläche in dem Parkbereich, zum sparsameren Umgang mit Grund und Boden, geschaffen werden könne. Die Überkompensation könne auf das städtische Ökokonto einfließen und für andere Baumaßnahmen zur Verfügung stehen.
Es solle, falls im weiteren Verlauf planexterne Ausgleichsflächen notwendig werden, bei der Auswahl von Ausgleichsflächen auf agrarstrukturelle belange Rücksicht genommen werden.
Es seien mehrere artenschutzrechtliche Maßnahmen planextern auf derzeit aktiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen. In jedem Fall solle beachtet werden, dass diese Flächen bezüglich ihrer Flächenform, -größe und Art der Einschränkungen für die Landwirtschaft weiterhin zu bewirtschaften bleiben könnten (z.B. produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen - PIK).

Zum Einwand – AELF
Die Entwicklung steht im Einklang mit dem FNP und den Leitlinien zur räumlichen Entwicklung des Knoblauchslandes sowie des Beschlusses des Stadtrats „Nürnberg grün und lebenswert“. Der Schutz des Knoblauchslandes ist ein Ziel der Stadt Nürnberg, gleichzeitig wird an vorgesehenen Bauleitplanungen zur Umsetzung des FNP festgehalten. Das Planungsvorhaben betrifft hier auch nur Teilflächen des Knoblauchslandes in geringen Umfang und befindet sich direkt angrenzend an Siedlungsbereiche.
Das Ziel der Siedlungsentwicklung durch den FNP auf betroffenen Flächen ist schon langfristig bekannt. Die Betroffenheit der einzelnen Betriebe wurde gutachterlich untersucht. Im Rahmen der Beurteilung der Existenzgefährdung durch den Bebauungsplan erfolgt grundsätzlich keine Unterscheidung in Eigentum und Pacht, jedoch mit der Einschränkung, dass z.T. Pachtverträge bestehen, die bewusst nur auf 1 Jahr geschlossen oder verlängert wurden mit Hinblick auf die anstehende bauliche Maßnahme. Den Landwirtinnen und Landwirten ist der Umstand dadurch bereits seit längerem bekannt. Die Flächenverluste im Bezug zur Betriebsgröße befinden sich grundsätzlich im einstelligen Bereich. Bei einem Landwirt wird die Bagatellgrenze des Flächenverlustes von 5 % leicht überschritten. Es handelt sich im Planungsgebiet 4641 A dabei ausschließlich um Pachtflächen. So ist das bewirtschaften von städtischen und/oder im Besitz von Bauträgern befindlichen Entwicklungsflächen als dauerhafte Betriebsgrundlage nicht belastbar. Der mittelfristige Verlust der Pachtflächen war dem Landwirt spätestens seit Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 2015 bekannt. Um eine Existenzgefährdung zu vermeiden, wurde in diesem Fall Ersatzpachtflächen angeboten. Bei einem weiteren Landwirt wurde die Bagatellgrenze ebenfalls überschritten, jedoch waren betriebsinterne Veränderungen geplant und es wurde auf eine vertiefte Untersuchung von Seiten des Landwirts verzichtet.
Bei weiteren Landwirten war eine weitere Betrachtung nicht möglich, da die Zuarbeit verweigert und auch keine Ersatzansprüche gestellt wurden.
Eingriffe in die Natur werden im Gebiet durch eine ökologische Parkgestaltung ausgeglichen. Eine weitere Aufwertung würde zulasten der Parknutzung und des Unterhalts gehen. Weitere Kompensationspunkte werden z.B. durch Gründächer erreicht, was bereits flächensparsam ist. Die Überkompensation der Flächen in Höhe von ca. 107 % kann nicht in das Ökokonto eingestellt werden, da die Maßnahmen im Park zwar ausgleichswirksam, aber keine festgesetzten Ausgleichsflächen sind. Die Überkompensation kann aber ggfs. bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des noch zu entwickelnden Bebauungsplans Nr. 4641 B berücksichtigt werden.

Nach jetzigem Kenntnisstand erfolgt die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen überwiegend produktionsintegriert, so dass keine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten ist. Lediglich bei der CEF 3 Maßnahme ist das Anlegen einer 2.000 m² großen Hecke erforderlich; diese Teilfläche steht der landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr zur Verfügung. Die Fläche ist im Eigentum der Stadt. Aufgrund des Flächenumgriffs sind keine negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft insgesamt zu erwarten.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH Technische Infrastruktur NL Süd** weise darauf hin, dass die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen seien, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Zudem seien die in der Stellungnahme enthaltenen Festsetzungsvorschläge in die Satzung zu übernehmen.

Zum Einwand - Deutsche Telekom Technik GmbH Technische Infrastruktur NL Süd
Mit dem Bebauungsplan erfolgt eine Neuordnung der Parlerstraße, um der Erschließung der geplanten Bebauung Rechnung zu tragen. Dies bedeutet, dass ggfs. auch Bestandsleitungen neu zu verlegen sind. Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung und der Spartenkoordination eng mit der Telekom abgestimmt. Eine Übernahme der Festsetzungsvorschläge in die Satzung erfolgt nicht. Im Übrigen sind die dargestellten Baumstandorte in der Planzeichnung nur hinweislich festgesetzt, um falls erforderlich auf Sparten reagieren zu können. Die Hinweise werden im Rahmen der Spartenkoordinierung beachtet.

Die **Industrie- und Handelskammer Nürnberg (IHK)** merke an, dass sich im und angrenzenden an das Plangebiet, nach den Recherchen der IHK, ca. 50 Unternehmen befänden (davon ca. 20 % im Handelsregister eingetragene und Kleingewerbetriebende), die mittelbar oder unmittelbar von der Planung betroffen seien und deren Bestandsicherung als wichtige Aufgabe gesehen werde. Die heranrückende Wohnbebauung und soziale Nutzung könne zu Zielkonflikten mit der gewerblichen Nutzung führen. Dabei werde auf das Dreieck Alte Parlerstraße - Parlerstraße und östlich angrenzend an das Unternehmen Rödl Baugruppe hingewiesen und eine Verlegung des dort geplanten Jugendhaus nach Osten angeregt. Die IHK zeige auf, dass angrenzend an die gewerbliche Nutzung eine Nahversorgungsnutzung oder andere nicht störende Gewerbebetriebe vorstellbar wären. Zudem sei die Verkehrssituation rund um das Gebiet ungelöst und es werde angeregt die infrastrukturellen Voraussetzungen vor der Nachverdichtungsmaßnahme zu schaffen sowie eine Prüfung zur Verbesserung der Ost-West-Verbindungen und der Nutzung der Ringbahn. Die Bauleitplanung solle diese Konfliktpotenziale mit gesetzlichen Vorgaben vorausschauend lösen. Ein konfliktfreies Miteinander aller Nutzungen steigere die Attraktivität sowohl von Wohn- als auch Gewerbestandorten und träge zu gegenseitiger Akzeptanz bei.

Zum Einwand - Industrie- und Handelskammer Nürnberg (IHK)
Im eigentlichen Plangebiet befinden sich keine klassischen Gewerbebetriebe, der gesamte Geltungsbereich ist unbebaut. Im Bebauungsplanverfahren wird durch das Lärmgutachten auf die vorhandenen Betriebe im Umfeld des Plangebiets eingegangen, insbesondere das Gewerbegebiet Dorfäcker Ost wurde berücksichtigt. Ebenso wurden Verlagerungsversuche des Gewerbebetriebs Richtung Dorfäcker Ost seitens der Stadt unternommen, da sie den Standort als Auftakt zur Gebietsentwicklung städtebaulich für andere Nutzungen vorgesehen hatte. Dies wurde von Seiten des Gewerbebetriebs abgelehnt. Eine Weiterentwicklung über den Bestand hinaus wird nur unter Berücksichtigung der heranrückenden Wohnbebauung mitgetragen. Der Gewerbebetrieb ist auch an den Stand der Technik gebunden – es gibt Möglichkeiten, sich auf dem eigenen Grundstück besser zu organisieren. Der Gewerbebetrieb wird bereits durch den Bestand stark eingeschränkt und muss diesen berücksichtigen. Aus Eigeninteresse des Betriebs erfolgt eine Lärmsanierung, für die bereits ein Bauantrag vorliegt. Lärm, der gem. § 22 BImschG nicht zulässig ist, muss nicht in Abwägung eingestellt werden. Mit dem aktuell vorliegenden Bauantrag des Gewerbebetriebs und eigenem Schallgutachten wird die Einhaltung der Grenzwerte nachgewiesen.

Die Positionierung des Kinder- und Jugendhauses wird aus städtischer Sicht für sinnvoll erachtet. Die soziale Nutzung und der Quartiersplatz dient als städtebauliches Scharnier zwischen Alt und Neu. Das Kinder- und Jugendhaus wurde direkt gegenüber von dem Bolzplatz positioniert (kurze Wege) und befindet sich bereits auf einem städtischen Grundstück. Immissionskonflikte treten eher nachts auf, diese sind für das Kinder- und Jugendhaus ohne Nachtbetrieb nicht relevant.
Zwischen dem Gewerbebetrieb und dem Kinder- und Jugendhaus wird eine Lärmschutzwand als Schutz der Freiflächen festgesetzt. Diese kann an dieser Stelle auch bespielt werden und ist städtebaulich verträglicher, als bei einer Wohnbebauung. Zusätzlich ist auch eine gute Abschirmung durch die vorhandene Halle auf dem Grundstück des Gewerbebetriebs gegeben. Direkt angrenzend ist ein Mischgebiet (MI 1- MI 4) geplant, so dass dem Trennungsgrundsatz Rechnung getragen wird. Hier sind insbesondere Nahversorgung und weitere wohnortnahe Dienstleitungen vorgesehen. Gewerbliche Nutzungen im Gebiet sollen damit schwerpunktmäßig der Versorgung des Gebiets dienen, so dass mit Ausnahme des Lieferverkehrs keine Konflikte gesehen werden.
Die Verkehrsinfrastruktur sieht Wendemöglichkeiten vor und berücksichtigt bestehende gewerbliche Zufahrten. Darüber hinaus ist ein Durchgangsverkehr Ost-West mit motorisierten Individualverkehr nicht gewünscht, da dieser negative Effekte über das Gebiet hinaus erzeugen würde. Die Unterbrechung der Forchheimer Straße soll durch den Bebauungsplan daher nicht berührt werden. Die Aufwertung der Verkehrssituation erfolgt bewusst im Bereich der Förderung des Umweltverbundes z.B. durch die Durchbindung der Buslinie mit zwei neuen Haltestellen im Gebiet. Zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV wird hier eine attraktive Verbindung Richtung Innenstadt geschaffen.

Die **N-Ergie Netz GmbH** erläutere, dass die Versorgung des Gebietes mit Energie und Wasser grundsätzlich sichergestellt werden könne, dafür seien Leitungsverlegungen sowie bestimmte Bauwerke notwendig. Zur Sicherstellung der zukünftigen Stromversorgung im Bebauungsplangebiet seien die im beigefügten Plan markierten Standorte für freistehende Trafostationen (Grundversorgung) notwendig.
Es verlaufe ein 110kV-Kabel im nord-westlichen Gehweg der Wetzendorfer Straße bzw. zwischen Hausnummer 218 und 230. z.T. über Privatgrund der Flurstücke 410/3, 607/4 und 607/28. Hier werde ein Konflikt mit dem Bebauungsplan gesehen.
Im Bereich Alte Parlerstr. und Wetzendorfer Straße seien Wasserleitungsverlegungen im Zuge der Erschließung des Baugebietes geplant. Die Umlegungen von Gasversorgungsleitungen sein bereits besprochen worden.
Die geplanten Baumstandorte von Wendehammer Forchheimer Str. bis ca. 250 m in die Parlerstr. nördliche Straßenseite seien abzulehnen. Die geplanten Baumpflanzungen sollen unter Berücksichtigung ausreichender Verlegeräume für notwendige Versorgungsleitungen und gemäß den geltenden Vereinbarungen vorgenommen werden.
Die N-Ergie Netz GmbH bitte, die vorher genannten Punkte in die Begründung mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass sie bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werde.

Zum Einwand – N-Ergie Netz GmbH
Im Geltungsbereich sind eigene Flächen für Trafostationen vorgesehen. Erforderlichenfalls sind im Zuge der Realisierung vorhabenbezogen weitere Stationen integriert vorzusehen.
Die genannten Flurnummern, welche die 110kV-Leitung betreffen, befinden sich nicht im Geltungsbereich. Daher ist kein Konflikt mit dem Bebauungsplan erkennbar. Die geplanten Baumstandorte weisen genügend Abstand auf oder sind wie südlich der Flurnummer 607/2 Gmkg. Wetzendorf bereits als Bestand vorhanden.
Es wird davon ausgegangen, dass die geplanten Baumstandorte auf der südlichen Straßenseite der Parlerstraße gemeint sind. Die Baumdarstellungen sind in der Anzahl verpflichtend. Der Standort ist hinweislich dargestellt. Im Übrigen sollte die Neuverlegung der Leitungen Rücksicht auf geplante Baumstandorte nehmen, da diese auch für die Entwässerung des Baugebiets und der Straßen zur Verfügung stehen (Baumrigolen). Es werden im Laufe des weiteren Vorgehens weitere Abstimmungen bezüglich der Verlegeräume im Rahmen der Erschließungsplanung und Spartenkoordination erfolgen. An der derzeitigen Darstellung und Festsetzung wird festgehalten.

Die **VAG** befinde sich derzeit die Planungen zu den verkehrlich relevanten Themen noch parallel in einem Abstimmungsverfahren zwischen VAG und Stadtplanungsamt. Es handele sich bei diesem Plan nicht um den letzten Planungsstand.

Zum Einwand – VAG
Die Abstimmungen beziehen sich nur auf die in der Straßenplanung enthaltenen Hinweise im Bereich der Busschleuse. Die Lage der Straßenverkehrsflächen bzw. der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hingegen ist verbindlich festgesetzt.

Das **Wasserwirtschaftsamt (WWA)** zeige mit der Stellungnahme auf, dass der abwassertechnische Entwurf der Mischwasserentlastungsanlagen nach dem Schmutzfrachtsimulationsmodell (SMUSI) für die Einzugsbereiche der beiden Klärwerke der Stadt Nürnberg im Nov. 2022 fortgeschrieben wurde und das Planungsgebiet hier enthalten sei.
Das Niederschlagswasserentwässerungskonzept des Plangebietes entspreche dem Grunde nach der fachlich anzustrebenden nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung. Des Weiteren werde auf die Feststellungen und Hinweise aus den Stellungnahmen vom 13 .08.2021 und 12.10.2022 verwiesen.

Zum Einwand – WWA
Den Stellungnahmen ist zu entnehmen, dass keine Einwände gegen das Entwässerungskonzept hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung bestehen. Die Unstimmigkeiten, die teilweise bei den qualitativen und quantitativen Nachweisen bestehen, sind nicht von grundsätzlicher Natur und stellen das Konzept nicht in Frage. Diese sind im Rahmen der ohnehin nochmal notwendigen Abstimmung der Antragsunterlagen für die vorhabenbezogenen wasserrechtlichen Zulassunggen/Genehmigungen zu ergänzen. Die Niederschlagswasserbeseitigung in der aktuell konzeptionierten Form ist jedenfalls grundsätzlich realisierbar und - nach entsprechenden, vor-habenbezogenen Detailabstimmungen - auch genehmigungsfähig.

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

Durch die Umlegung und das Einbringen von städtischen Flächen in die Baulandentwicklung kann ein Anteil der städtischen Kosten refinanziert werden. Genaue Angaben sind erst nach dem Abschluss der Umlegung möglich.

Zeitliche Umsetzung
Nach der erneuten Billigung des Bebauungsplans wird diese im Amtsblatt bekannt gemacht. Anschließend liegt der Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (a.F.) i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB (a.F.) öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden parallel dazu gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (a.F.) beteiligt. Im Anschluss an den Satzungsbeschluss wird die Umlegung durchgeführt. Parallel dazu wird die Planfeststellung für den Wetzendorfer Landgraben als Voraussetzung für die Parkgestaltung vorangetrieben.

Fazit
Der Entwurf 2. Fassung als Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 4641 A eingegangenen Stellungnahmen soll mit geändertem Geltungsbereich gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Mit dem Bebauungsplan werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan planungsrechtlich verbindlich gesichert.

Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf – Parlerstraße“

Stellungnahme – Bürgerverein Thon-Wetzendorf-Schnepfenreuth e.V. / BUND Naturschutz in Bayern e. V (14.03.2023) im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.02.2023 bis einschließlich 15.03.2023

Inhaltsverzeichnis

I. Grundsätzliche Position der Einwender 2
II. Falsche Planungsvoraussetzungen und fehlende Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 2
II.1 Kein zusätzlicher Wohnraumbedarf am konkreten Standort 3
II.2. Keine Notwendigkeit der Festsetzung einer Parkanlage 12
II.3. Ungewissheit der Planumsetzung infolge von Bodendenkmälern 14
III. Verstoß gegen § 8 Abs. 2 BauGB 17
IV. Unzureichende Ermittlung und Bewertung der Verkehrsthematik und fehlender Nachweis der verkehrlichen Erschließung 23
V. Fehlerhafter Umweltbericht und fehlerhafte Umweltverträglichkeitsprüfung 30
VI.1. Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls i.S.v. § 7 Abs. 1 S. 1 UVPG i.V.m. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG 32
VI.2. Pflicht zur standortbezogenen UVP-Vorprüfung für den Gewässerausbau und Darstellung dieser Prüfung im Umweltbericht 33
VI.3. Unzureichende Angaben im Umweltbericht und Verstoß gegen die Anforderungen der Anlage 1 (zu§ 2 Absatz 4 und den§§ 2a und 4c) BauGB 36
VI. Hochwasserschutz 80
VII. Verstoß gegen das Abwägungsgebot und das Gebot der Konfliktbewältigung 82
VIII. Ergebnis 84

Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf – Parlerstraße“

Stellungnahme – Bürgerverein Thon-Wetzendorf-Schnepfenreuth e.V. / BUND Naturschutz in Bayern e. V (14.03.2023) im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.02.2023 bis einschließlich 15.03.2023

Einwand		Stellungnahme
I.	**Grundsätzliche Position der Einwender**	
	Die Einwender sehen im geplanten Baugebiet Bebauungsplan Nr. 4641a einen wesentlichen Eingriff in einen der wertvollsten Teile des artenreichen Nürnberger Knoblauchslandes und fordern daher die unverzügliche Einstellung des Verfahrens. Wie auch die Verfahrensunterlagen eindeutig belegen, ist das Gebiet unverzichtbarer Lebensraum zahlreicher akut vom Aussterben bedrohter Bodenbrüter, wie dem Kiebitz oder dem Rebhuhn, sowie zahlreicher weiterer Arten. Als zentraler Bestandteil der einzigartigen Kulturlandschaft Knoblauchsland überwiegen im Rahmen eines Abwägungsprozesses die natur- und artenschutzfachlichen Belange das Interesse an der Schaffung neuen Wohnraumes in Form der vorgelegten Planung bei Weitem. Erst im Juli 2022 wurde die mögliche Ausweisung des Knoblauchslandes als „Weltagrarerbe" in Fachkreisen und in den Medien diskutiert. Gerade im urbanen Umfeld der Stadt Nürnberg nehmen diese Flächen nicht nur für die biologische Vielfalt und geschützte Arten eine herausragende Bedeutung ein, sie dienen auch den Bürgerinnen und Bürgern von Nürnberg als Erholungsraum und sind eine einzigartige Kulturlandschaft, die es zu bewahren gilt. Flächenfressende Planungen von Wohngebieten sind hier deplatziert.	Das Knoblauchsland ist weitaus größer, als die zwischen Siedlungsflächen gelegene Teilfläche in Wetzendorf. Auch ist die mediale Diskussion eines „Weltagrarerbetitels“ nicht mit dessen Ausweisung gleichzusetzen. Die Planung nimmt mit seinen 22 ha das Knoblauchsland (1.900 ha) nur geringfügig in Anspruch, auch ist nicht einer der „wertvollsten“ Teile betroffen. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan mit Grünordnungsplan (FNP) der Stadt Nürnberg als Wohnbaufläche dargestellt. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist bereits eine Abwägung der Zielkonflikte erfolgt. Weiterhin steht die Planung im Einklang mit den „Leitlinien zur räumlichen Entwicklung des Knoblauchsland“ (Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 18.05.2017). Dieses Rahmenkonzept wurde eigens erarbeitet, um die verschiedenen Belange von Umwelt, Landwirtschaft und baulicher Entwicklung abzustimmen. Darüber hinaus wird dem Erholungsraum mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (Park) Rechnung getragen. Im Gegensatz dazu sind die Flächen derzeit privat und landwirtschaftlich genutzt und nicht als öffentlichen Grün- oder Spielflächen durch die Bürgerinnen und Bürger nutzbar. Eine Erholung ist lediglich auf den landwirtschaftlichen Wegen möglich und nicht frei von Nutzungskonflikten durch Hundekot, Müll und Begegnungsverkehr. Die Planungskonzeption des Parks erhält wichtige artenschutzrelevante Strukturen sowie die vorhandenen Biotope. Durch die geplante Renaturierung der Gewässer, die im Zuge der Planung auch vom Dünge- und Spitzmitteleintrag durch die jetzt direkt angrenzende landwirtschaftliche Nutzung entlastet werden, werden im Sinne der Förderung der Artenvielfalt als Lebensraum aufgewertet. Die hohe Wertigkeit des Gebiets wird auch in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung deutlich. Der verloren gehende Lebensraum für die Bodenbrüter wird ausgeglichen.
II.	**Falsche Planungsvoraussetzungen und fehlende Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3**	
	Die Begründung des Bebauungsplans geht von falschen Voraussetzungen aus. Die Planung ist nicht erforderlich. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Liegt eine die Erforderlichkeit begründende Situation nicht vor, besteht keine Befugnis zur Planung. Nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs fehlt einem Bebauungsplan oder einzelnen seiner Festsetzungen *"die Erforderlichkeit, wenn die verfolgten Ziele verfehlt werden, insbesondere wenn das planerische Ziel, Entwicklungen, die bereits im Gange sind, in geordnete Bahnen*	Die Auffassung wird aufgrund der nachfolgenden Ausführungen nicht geteilt.

Einwand		Stellungnahme
	zu lenken oder einer sich für die Zukunft abzeichnenden Bedarfslage gerecht zu werden, nicht erreicht werden kann, wenn also etwa der Verwirklichung des Bebauungsplans auf unabsehbare Zeit rechtliche oder tatsächliche Hindernisse im Wege stehen (vgl. BVerwG, B.v. 11.5.1999-4 BN 15.99- NVwZ *1999, 1338 = juris Rn. 4, 5; U.v. 10.9.2015 a.a.O. Rn. 13; BayVGH, U.v. 24.6.2020 a.a.O. Rn. 26 m.w.N.; in letzterem Fall kann der Bebauungsplan zudem abwägungsfehlerhaft sein, vgl. BayVGH, U.v. 24.6.2020 a.a.O. Rn. 36 f. m.w.N.).* (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 13. Dezember 2021 - 15 N 20.1649 -, juris Rn. 26). Ausgehend hiervon fehlt es sowohl dem Plan an sich, als auch einzelnen Festsetzungen an der Erforderlichkeit. Ausgangspunkt der nachfolgenden Erwägungen sind einerseits die in den Unterlagen angegebenen Planungsziele, andererseits der Inhalt der konkreten Festsetzungen des Entwurfsplans.	
II.1	**Kein zusätzlicher Wohnraumbedarf am konkreten Standort**	
	Ein Wohnraumbedarf am konkreten Standort im Plangebiet besteht entgegen den Ausführungen in der Entwurfsbegründung nicht.	Es ist nicht erforderlich, dass am konkreten Standort Wohnraumbedarf besteht, vielmehr besteht im Stadtgebiet der Bedarf und muss auch im Stadtgebiet gedeckt werden. Die Planungshoheit erstreckt sich über die gesamte Gemeinde. Am konkreten Standort sind auf Grund der schon langfristig bekannten baulichen Entwicklungsabsichten Flächenverfügbarkeiten gegeben, die eine konkrete Umsetzung der Planung und die tatsächliche und kalkulierbare Entstehung des benötigten Wohnraums erwarten lässt. Bereits im seit 2006 wirksamen FNP ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.
	Als zentrales übergeordnetes Ziel gibt die Entwurfsbegründung "die zügige Entwicklung der im Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan gesicherten, noch nicht baureifen Flächen und der Konversionsflächen Bahn" an (S. 7). Darüber hinaus wird eine "Situation des fehlenden adäquaten Wohnraums" genannt, die jedoch nicht näher erläutert oder dargelegt geschweige denn quantifiziert wird und somit auch nicht nachvollziehbar ist. Wie aus Ziff. 1.2. der Entwurfsbegründung ersichtlich ist, stützt sich der vorgelegte Entwurf auf einen Bericht vom 09.02.2012 mit dem Titel "Mobilisierung von Wohnbauflächen". Damit ist die Grundlage der Planung inzwischen bereits über 11 Jahre alt und kann daher nicht ohne weiteres die zugrunde gelegten Annahmen auch heute noch stützen. Selbst der Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren (Nr. 4641 "Wetzendorf') stammt aus Dezember 2015 und ist damit bereits über 7Jahre alt. Eine konkrete Überprüfung der Erforderlichkeit am konkreten Standort hat ausweislich der Unterlagen nicht stattgefunden.	Es ist richtig, dass der Einleitungsbeschluss bereits 2015 gefasst wurde. Bebauungsplanverfahren dieser Größe und mit den hier zu bewältigenden Anforderungen weisen erfahrungsgemäß einen langen Bearbeitungs- und Verfahrenszeitlauf auf. Im Übrigen wurde die Planungsabsicht durch regelmäßige Berichte und Beschlüsse bestätigt, beispielsweise durch den Bericht aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 2018, den Sachstandsbericht 2020 sowie den Billigungsbeschluss 2022. Dabei fand kontinuierlich eine Auseinandersetzung mit den Gegebenheiten und auch Anpassungen an den städtebaulichen Kennziffern statt. Eine Überprüfung der Erforderlichkeit am konkreten Standort ist hinsichtlich des Wohnraumbedarfs nicht geboten. Die Standortauswahl bzw. Alternativenprüfung hat bereits erstmals auf Ebene des Flächennutzungsplans stattgefunden. Konkretisierungen in der Abgrenzung des Geltungsbereichs fanden ebenfalls kontinuierlich statt, so insbesondere in der Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 4641 „A“. Der Nachweis des Wohnraumbedarfs wurde im Kapiteln I.2 der Begründung geführt.

Einwand		Stellungnahme
		Das Handlungsprogramm Wohnen 2025, auf dessen Grundlage eine Mobilisierung der Wohnbauflächenpotentiale eingeleitet wurde, wurde 2021 evaluiert und im Stadtrat am 23.06.2021 hierrüber berichtet. Danach fehlen bis 2025 statistisch noch Flächenpotentiale für rund 2.200 Wohnungen zur Deckung des Neubaubedarfs, bis 2035 Flächenpotentiale für rd. 4.600 benötigte Wohnungen (vgl. dazu Wohnungsmarktbeobachtung 2019, S16 ff. - AfS vom 29.10.2020) Der Bedarf für den Bebauungsplan ist aus den genannten Gründen nach wie vorgegeben **Diese Angaben wurden redaktionell ergänzt um Quantifizierung und Qualifizierung.**
	Es sei darauf hingewiesen, dass der zugrundeliegende Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2005 seit dem 08.03.2006 wirksam ist (siehe Entwurfsbegründung, S. 23). Damit steht zunächst fest, dass jedenfalls das übergeordnete Ziel der "zügige(n) Entwicklung der im Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan gesicherten, noch nicht baureifen Flächen" nunmehr 18 Jahre später nicht mehr erreicht werden kann. Vielmehr stellt sich ein grundsätzlicher Überprüfungsbedarf dieser Planungsprämisse, wie in den nachfolgenden Ausführungen näher dargelegt wird.	Der Flächennutzungsplan einer Gemeinde stellt als vorbereitender Bauleitplan die Grundzüge der städtebaulich geordneten Entwicklung ihres Gebiets für einen Planungshorizont von ca. 25 bis 30 Jahren dar. Eine „zügige“ Umsetzung aller Flächenpotenziale ist weder Sinn, noch Zweck des FNP. Vielmehr soll die Ausweisung neuer Bauflächen städtebaulich geordnet erfolgen; über die zeitliche Umsetzung wird keine Aussage getroffen. Dies ist zudem bauplanungsrechtlich nicht möglich (vgl. § 5 BauGB). Bei Städten in der Größe wie Nürnberg ist dabei üblich, dass einige Entwicklungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung schneller umgesetzt werden können, als andere. Wie bereits oben aufgeführt, wurde die Planungsprämisse zudem stetig überprüft und erforderlichenfalls angepasst.
	Denn auch die Tatsache, dass die Stadt Nürnberg seit September 2022 als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt im Rahmen der Gebietsbestimmungsverordnung Bau eingeordnet wird, führt nicht dazu, dass der im Planentwurf angedachte Wohnraum tatsächlich benötigt wird. Gemäß § 1 GBestV-Bau gelten als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt solche "Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im Sinn von § 201a Satz 3 des Baugesetzbuches besonders gefährdet ist". Dies kann nach § 201a Satz 3 BauGB "insbesondere dann der Fall sein, wenn 1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt, 2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt, 3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder 4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht."	Anhaltende Preissteigerungen bei den Miet- und Immobilienpreisen, aber auch die große Zahl an Vormerkungen von berechtigten Haushalten für geförderten Wohnraum sind Indizien für einen seit Jahren angespannten Wohnungsmarkt in Nürnberg. Ein Grund dafür ist der anhaltende Bevölkerungszuwachs infolge des wirtschaftlichen Wachstums und der damit einhergehenden Attraktivität Nürnbergs. Innerhalb der letzten 10 Jahre ist die Bevölkerung um sind mehr als 34.000 Personen gewachsen. Dies entspricht der Größe einer Stadt wie Forchheim. Nürnberg wurde daher als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt aufgrund der Punkte 2. und 4. der Verordnung zur Gebietsbestimmung Bau eingeordnet. Damit wurde bestätigt, dass die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt sowie ein geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht. Entgegen der Auffassung des Einwenders wird die Meinung vertreten, dass sehr wohl eine Entspannung des Wohnungsmarkts durch die Schaffung von mehr und bezahlbarem Wohnraum erreicht werden kann. Ein größeres Angebot wirkt sich auf den Preis aus. Dies

Einwand		Stellungnahme
	Die Notwendigkeit einen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen besteht insoweit auch bei der Einordnung eines Stadtgebiets als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt nur dann, wenn Gründe nach § 201a Satz 3 Nr. 3 oder 4 BauGB vorliegen. Ist diese Situation jedoch in den Gründen nach§ 201a Satz 3 Nr. 1 oder 2 BauGB zu sehen, so ist nicht ersichtlich, dass das grundsätzliche Mietpreisniveau durch die Schaffung von neuem Wohnraum gelöst werden kann oder andersherum ein grundsätzlicher Mangel an Wohnraum besteht.	ist unter anderem steuerbar durch die kommunale Bauleitplanung, die nicht zuletzt auch förderfähigen Wohnraum verpflichtend festsetzen kann, so wie dies hier im Bebauungsplan auch vorgesehen wird. Darüber hinaus wird die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum als Daseinsvorsorge und kommunale Aufgabe verstanden, entsprechend Art. 106 Abs. 1 der Verfassung des Freistaates Bayern.
	Insoweit ist insbesondere nicht ersichtlich und auch in den Unterlagen nicht mehr dargelegt, weshalb gerade am konkreten Standort die Schaffung von Wohnraum erforderlich sein soll.	Wie bereits oben erwähnt, ist der Bedarf nicht am konkreten Standort nachzuweisen. Das Gebiet ist neben dem „Tiefen Feld“ und der „Brunnecker Straße“ eines der drei großen Entwicklungsgebiete der Baulandmobilisierung im Rahmen der Handlungsstrategie Wohnen der Stadt Nürnberg. Ähnlich große Flächen stehen im Stadtgebiet zudem nicht zur Verfügung.
	Ein solcher Wohnraummangel ergibt sich auch nicht zukünftig auf Grundlage der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung. Ende Oktober 2022 waren 542.544 Personen mit Hauptwohnsitz in der Stadt Nürnberg gemeldet. Das sind zwar rd. 10 000 Menschen mehr als zum 31.12.2021, allerdings nur rd. 4.500 Menschen mehr als im Oktober 2019. Der Einwohnersprung im Jahr 2022 geht mit rd. 8.000 Kriegsgeflüchteten aus der Ukraine einher, die nach Umfragen zu weit überwiegenden Teilen - sobald möglich - wieder in ihre Heimat zurückkehren wollen. Berücksichtigt man diese besondere Situation im Jahr 2022, dann weist das statistische Informationssystem der Stadt Nürnberg seit Oktober 2019 einen stetigen Rückgang der Einwohnerzahlen aus. Insgesamt schrumpfte die Stadt von 537.986 Einwohner um rd. 9.400 Personen auf 528.658 Einwohner im Oktober 2021, alleine in den 3 Monaten von Juni bis Oktober 2021 gab es einen Rückgang von 2.300 Einwohnern. (Quelle: https://online-service2.nuernberg.de/aswn/ASW.exe?aw=BBSE J01). Schaut man auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Nürnberg im Zeitraum 2011 - 2021 ergibt sich zwar ein Wachstum von 503.402 Einwohnern im Dezember 2011 um 26.820 auf 530.222 EW im Dezember 2021, aber zugleich auch eine rückläufige Entwicklung seit 2019.	Die angegebene Quelle lässt sich nicht öffnen. Der Wohnraummangel ergibt sich nicht allein auf Grundlage einer Bevölkerungsentwicklung. Auch reagiert die schon viel länger laufende Planung nicht nur auf kürzere Zeiträume, wie auf den vom Einwender hingewiesenen statistischen Bevölkerungsrückgang von 2019 bis 2021. Die aktuellen Zahlen des Amts für Stadtforschung und Statistik für 2023 zeigen vielmehr, dass die Bevölkerung auch im Jahr 2023 gewachsen ist. Dies nicht so sprunghaft wie im Jahr 2022 in dem maßgeblich durch den Ukrainekrieg verursacht ein Zuwachs von 10.900 Personen zu verzeichnen war, sondern um 3.311 Personen. Damit hält der Aufwärtstrend vielmehr an und Nürnberg verzeichnet 2023 mit 544.414 Einwohnerinnen und Einwohnern einen Bevölkerungshöchststand. Dem vom Einwender vorgebrachten „Bevölkerungsrückgang“ steht eine Leerstandsquote von 1,8 % gegenüber (Wohnungsmarktbericht der Stadt Nürnberg von 2021). Um Umzüge innerhalb einer Stadt aufgrund von geänderten Lebenssituationen (Vergrößerung oder Verkleinerung des Haushalts etc.) sowie auch die Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestands adäquat ermöglichen zu können, ist eine Leerstandsquote von ca. 2 % erforderlich. Nürnberg erreicht diese Quote nicht, was zu einem hohen Druck auf den Wohnungsmarkt führt. Unabhängig von den Bevölkerungszahlen entsteht ein Bedarf auch auf Grund kleinerer Haushaltsgrößen bei gleichzeitiger Steigerung des Pro-Kopf-Wohnflächenbedarfs Auch die Abwanderung von Menschen aus Nürnberg in das Umland in Verbindung mit den anhaltend hohen Immobilienpreisen ist ein Anzeichen dafür, dass das Angebot an

Einwand		Stellungnahme
		Wohnraum in Nürnberg insbesondere für Familien nicht ausreicht. In den letzten Jahren konnte der Bedarf nicht gedeckt werden, so dass noch immer umfangreiche Bemühungen der Stadt Nürnberg zur Schaffung eines attraktiven Wohnangebots erforderlich sind. Darüber hinaus ist die Betrachtung der Bevölkerungszahlen isoliert für Nürnberg allein nicht aussagekräftig. Stets sind auch die Umlandgemeinden mit zu betrachten. Dabei wird deutlich, dass die Abnahme in der Stadt einer Zunahme der Umlandgemeinden gegenübersteht. Das Verlassen der Großstädte führt dann zu einer Bevölkerungszunahme im Speckgürtel. Auch da entsteht neuer Wohnraum mit zugehöriger Infrastruktur, der mit immensen Bodenversiegelungen und Zerstörung von Flora und Fauna einhergeht, meist sogar in weit weniger kompakter Bauweise, als im urbanen Kontext. Dazu kommt dann der induzierte Verkehr, denn Arbeit, teils auch Kitaplätze und weiterführende Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind weiterhin in der Stadt. Dies wiederum erzeugt Verkehre auf Straßen, die dafür nicht ausgelegt sind mit teils massiven Auswirkungen auf das Klima. Dies steht einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung entgegen. Der Wegzug insbesondere junger Familien aus der Stadt führt dort zu einer Verstärkung des demographischen Wandels mit langfristigen Folgen für die Infrastruktureinrichtungen und -angebote. Die Stadt möchte daher mit der Entwicklung in Wetzendorf gerade ein attraktives Angebot schaffen, dass weniger Menschen sich gezwungen sehen in den suburbanen Raum zu ziehen. Bei der städtebaulichen Entwicklung richtet sich die Stadt vielmehr nach einer zukunftsorientierten und vorausschauenden Planung und verfolgt das Ziel, mit der Entwicklung eines attraktiven Quartiers langfristig, für die Stadt Nürnberg mit einem hohen Angebot an Arbeitsplätzen auch eine entsprechend angemessene Wohnraumversorgung zu schaffen. Nur so können auch junge Menschen und Familien hier ein geeignetes Umfeld finden, um ihren Lebens- und Arbeitsmittelpunkt z.B. nach einem Studium, im urbanen Raum zu halten. Dies fördert eine nachhaltigere Lebensform, weil z.B. Wege vermieden oder verkürzt werden können oder umweltfreundliche Alternativen zur Verfügung stehen. Die Mischung aus einer kompakteren individuellen Wohnflächenversorgung im Geschosswohnungsbau und dem gleichzeitigen Angebot einer attraktiven Freiraumversorgung ermöglicht ebenfalls eine insgesamt ressourcenschonendere Wohnentwicklung, der am Standort Wetzendorf Rechnung getragen werden kann. Insoweit ist die Stadt hier nicht nur gefragt, der Entwicklung Rechnung zu tragen, sondern sie hat vielmehr zum Ziel auch als Gestalterin der selbigen aufzutreten.

Einwand		Stellungnahme
		Hierzu wurde als eines der Ziele des „Handlungsprogramms Wohnen 2025“ unter anderem beschlossen: „Nürnberg will als attraktive Großstadt weiter wachsen - mehr Wohnungen für Nürnberg“
	Das Ifo-Institut in München hat gemeinsam mit dem Immobilienportal Immowelt eine Befragung mit mehr als 18.000 Personen in Deutschland durchgeführt. Demnach planen 13% der Befragten aus Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohner, diese in den kommenden 12 Monaten zu verlassen. Nürnberg liegt mit 12% etwas unter dem Durchschnitt. Dennoch wären das rd. 63.000 Einwohner (Quelle: Wie beeinflusst die Corona-Pandemie die Wohnortpräferenzen? 1Veröffentlichung 1ifo Institut, online abrufbar unter: https://www.ifo.de/publikationen/2021/aufsatz-zeitschrift/wie-beeinflusst-die-corona-pandemie-die-wohnortpraeferenzen: Größter Umzugsdrang in Hannover: Jeder Achte will die große Stadt verlassen - n-tv.de, online abrufbar unter: https://www.n-tv.de/wirtschaft/Jeder-Achte-will-die-grosse-Stadt-verlassen-article22691335.html). Das Helmholtz-Zentrum in Leipzig hat fast zeitgleich eine Studie mit dem Titel "Wie die Pandemie Großstädte verändert" veröffentlicht, die ebenfalls zu dem Ergebnis kommt, das der langjährige Trend der Einwohnerentwicklung in Deutschlands 15 größten Städten gebremst beziehungsweise unterbrochen wird und sich Stagnation und vermehrt Schrumpfung beobachten lassen (Quelle: Corona hat das Städtewachstum ausgebremst (ufz.de), online abrufbar unter: https://www.ufz.de/exportldata/global/254276 DP 2021 3 Rink etal.pdf}.	Aus der Studie ist ablesbar, dass insbesondere Menschen im jungen und mittleren Alter sowie Haushalte mit Kindern in den suburbanen Raum bzw. den Speckgürtel der jeweiligen Stadt ziehen wollen, der ländliche Raum spielte dabei eine untergeordnete Rolle. Die Gründe für den geplanten Wegzug liegen in der Hoffnung auf höhere Lebensqualität, günstigere Immobilienpreise und mehr Platzangebot bei gleichzeitig guter Infrastruktur und Anbindung an urbane Gebiete. Auch der Wunsch, näher an der Natur zu leben und weniger Kompromisse bei den Wohnverhältnissen und beim Wohnumfeld zu machen spielt eine Rolle. Auch hier wird deutlich, dass die Menschen die Stadt verlassen wollen und müssen, da sie für ihre Lebenssituation keinen passenden und bezahlbaren Wohnraum finden mit den o.g. Konsequenzen. Das neue Baugebiet mit den ca. 1.100 Wohneinheiten trägt dazu bei, künftig die Abwanderung zu schmälern. Insbesondere die Lage zur öffentlichen Grünfläche und die Nähe zu Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sind elementare Bausteine für das neue Wohnquartier und bietet Wohnraum, den es so in Nürnberg selten gibt. Ohne das Angebot mit adäquatem und attraktivem Wohnraum ist der langjährige Trend nicht zu unterbrechen.

7

Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf – Parlerstraße“

Stellungnahme – Bürgerverein Thon-Wetzendorf-Schnepfenreuth e.V. / BUND Naturschutz in Bayern e. V (14.03.2023) im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.02.2023 bis einschließlich 15.03.2023

Einwand		Stellungnahme
	Dem Bericht des Amtes für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth vom 22.08.2022 zufolge, ist aber davon auszugehen, dass die Bevölkerung in Nürnberg in naher Zukunft wieder weiter-wächst: Entsprechend der getroffenen Annahmen könnte die Einwohnerzahl im Jahr 2035 bei 553.300 liegen (https://www.nuernberg.de/internetlstatistik/sus 2020 2024.html# 0 15) Aus derselben Veröffentlichung ist aber auch zu entnehmen, dass die natürliche Bewegung (Saldo aus Anzahl der Geburten abzüglich der Anzahl der Sterbefälle) für Nürnberg seit Jahren negativ ist. Auch bei der räumlichen Bewegung (Zu- und Abwanderungen aus anderen Städten oder aus dem Ausland) erkennt man deutliche Wanderungsverluste in den Jahren 2020 und 2021. Und auch in den Jahren 2016 - 2019 war bereits ein erheblicher Rückgang im Vergleich zu den Jahren 2011 - 2014 zu verzeichnen. Die Prognose des Amtes für Stadtforschung und Statistik weicht dazu erheblich von der Prognose des bayerischen Landesamtes für Statistik ab, die von einer stagnierenden Bevölkerung in Nürnberg ausgeht (Quelle: www.statistik.bayern.de/demo-graphie) Und auch das Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung (BBSR) kommt zu einer anderen Einschätzung. (vgl. Anlage 3). Vergleicht man die Istwerte der der beiden Statistikämter, stellt man für die Jahre 2011 - 2021 eine parallele Entwicklung fest; ab 2022 gehen die Prognosen dann aber deutlich auseinander.	Insgesamt ist keine dieser Vorausberechnungen richtig oder falsch. Es handelt sich um unterschiedliche Annäherungen an die zu erwartende Entwicklung, die sich aufgrund der unterschiedlichen Eingangsgrößen und Annahmen zwangsläufig unterscheiden müssen. Die Zahlen des Amtes für Stadtforschung und Statistik Nürnberg Fürth basieren auf genaueren Datengrundlagen und berücksichtigen regionale Besonderheiten. Sie basieren z.B. auf die Meldedaten des Einwohnermeldeamtes, während das Landesamt für seine Prognose die Zahlen des Zensus 2011 fortschreibt. Aufgrund der kleinräumig verfügbaren Daten, der Kenntnisse über Neubauprojekte und der spezifischen Betrachtung der Nürnberger Bevölkerung, bietet diese Vorausberechnung eine solide Grundlage für die Infrastrukturplanung der Stadt.
	Zusammenfassend lässt sich ein aktueller oder zukünftiger Wohnraumbedarf nicht aus dem zu erwartenden Bevölkerungswachstum ableiten. Die Schaffung neuen Wohnraums am konkreten Standort ist zudem auch deshalb zweifelhaft, weil die Stadt Nürnberg bereits aktuell erhebliche Bautätigkeiten vorantreibt. Es ist daher davon auszugehen, dass diese Bautätigkeiten und Planungen den Wohnraumbedarf - soweit er überhaupt erforderlich ist - zukünftig abdecken werden.	Aus den oben genannten Gründen wird die Auffassung nicht geteilt.
	Die Stadt Nürnberg begründet ihre massive Bautätigkeit mit einem prognostizierten Neubaubedarf bis 2030 von 21.650 Wohneinheiten (ausgehend von der mittleren Variante der Bevölkerungsprognose). Dies sind bis 2025 durchschnittlich 2.000 WE p.a., von 2026 - 2030 ca. 1.600 WE pro Jahr. Die mittlere Bautätigkeit lag ausweislich der Informationen der Stadt Nürnberg in den Jahren 2016 - 2020 bei durchschnittlich rd. 1.300 Wohnungen p.a.	Neben dem Bedarf aufgrund von Entwicklungen der Bevölkerungszahl gibt es weitere Faktoren, die den aktuellen Wohnungsneubaubedarf in Nürnberg bestimmen. Gemäß der letzten Bedarfsermittlung besteht bis 2035 ein Wohnungsneubaubedarf von rund 27.100 Wohnungen, d.h. im Durchschnitt jährlich knapp 2.000 Wohneinheiten. Nicht einmal die Hälfte hiervon beläuft sich auf den Zusatzbedarf infolge einer weiter steigenden Einwohnerzahl. Allein bis 2025 besteht ein Nachholbedarf von rund 530 Wohnungen pro Jahr, der aus einer zu geringen Bautätigkeit in den letzten Jahren resultiert. Hinzukommen bis 2035 nochmals rund 600 Wohneinheiten pro Jahr als Substitutionsbedarf, der aufgrund der Verringerung des Wohnungsbestandes durch Abriss und Zusammenlegung von Wohnungen entsteht. Auch gesellschaftliche Veränderungen, wie der Anstieg der

Einwand		Stellungnahme
		Wohnfläche pro Kopf durch eine Zunahme an Einpersonenhaushalten, ein gestiegener Bedarf an zeitgemäßen, barrierearmen und familienfreundlichen Wohnungen tragen zur Anspannung des Nürnberger Wohnungsmarktes bei. Der Bedarf an Wohnungsneubau richtet sich somit nur zum Teil nach der Bevölkerungsentwicklung. Er ist zum wesentlichen Teil auch vom Nachholbedarf, dem Substitutionsbedarf an Wohneinheiten und von gesellschaftlichen Entwicklungen abhängig. Nürnberg als Trägerin der Planungshoheit schafft die Rahmenbedingungen für die Bautätigkeit mit der Ausweisung von Bauland und der Herstellung der Erschließungsanlagen. Hier ist es Ziel, mit der Entwicklung eines attraktiven Quartiers langfristig, für die Stadt Nürnberg mit einem hohen Angebot an Arbeitsplätzen auch eine entsprechend angemessene Wohnraumversorgung zu schaffen. Aufgrund des hohen Anteils an städtischen Flächen und Flächen im Eigentum von Investoren ist davon auszugehen, dass die Flächen auch zeitnah bebaut werden.
	Die aktuell größten Projekte sind mehrere neue Stadtquartiere, die in den Jahren 2024 und 2025 fertiggestellt werden sollen. Aus dem Stadtportal der Stadt Nürnberg ergeben sich folgende Bautätigkeiten und Planungen: – **Tiefes Feld:** Neues Stadtquartier Tiefes Feld - 2.300 Einwohner - 1.200 Wohnungen. – **Lichtenreuth:** Neues Stadtquartier an der Brunecker Straße - 6.000 Einwohner - 2.500 Wohnungen – **Branntweinareal:** Neues Stadtquartier auf dem Branntweinareal - 400 neue Wohnungen, davon 180 als geförderter Wohnraum. – **The Q:** Quelle-Areal in der Fürther Straße- 1.000 Wohnungen für über 2.000 Menschen. Zzgl. Büroflächen für 1.300 Mitarbeiter der Stadt Nürnberg. – **AEG-Nordareal:** AEG-Nordareal - 930 bis 1.100 Wohneinheiten für etwa 2.200 Bewohner. – **Schocken-Carre:** Aufseßplatz und ehemaliger Kaufhof - 230 Wohnungen. Darüber hinaus noch eine Vielzahl kleinerer Projekte.	Die vom Einwender vorgebrachten Aufzählungen sind insoweit korrekt, wobei eine Realisierung bis 2025 nur für das Branntweinareal und das Modul I in Lichtenreuth gegeben scheint. Das Vorhaben „AEG-Nordareal“ und der verbleibende Teil des Planungsgebietes „Lichtenreuth“ (urbane Gebiete, TUN) sind Bebauungspläne, deren Verfahren noch keinen mit dem Bebauungsplan 4641 A vergleichbaren Stand aufweisen. Selbiges gilt für den zweiten Teilbereich des Verfahrens zum Bebauungsplan „Tiefes Feld“. Die Entwicklung des Schocken-Carres ruht derzeit. Bis 2035 könnten hier also knapp 8.000 Wohneinheiten generiert werden, die den Bedarf von 2.000 Wohneinheiten pro Jahr bis 2035 nicht abdecken können. Dabei beläuft sich nicht mal die Hälfte dieser benötigten Wohneinheiten auf den Zusatzbedarf infolge einer weiter steigenden Einwohnerzahl. Allein bis 2025 besteht ein Nachholbedarf von rund 530 Wohnungen pro Jahr, der aus einer zu geringen Bautätigkeit in den letzten Jahren resultiert. Hinzukommen bis 2035 nochmals rund 600 Wohneinheiten pro Jahr als Substitutionsbedarf, der aufgrund der Verringerung des Wohnungsbestandes durch Abriss und Zusammenlegung von Wohnungen entsteht.
	Laut einer Präsentation des Stadtplanungsamtes vom Januar 2022 befanden sich gem. Bauüberhang Ende 2021 bereits 1.436 Bauvorhaben mit 8.074 Wohnungen (Neubau und Bestand) im Bau. Dabei handelt es sich um Bauvorhaben, die mit Bauzustand "2" (begonnen, aber nicht unter Dach) und "3" (unter Dach (rohbaufertig)) gekennzeichnet sind. 615 Bauvorhaben mit 3.437 Wohnungen (Neubau und Bestand) sind genehmigt, aber noch nicht begonnen (=Bauzustand	Der Bauüberhang von bereits genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Bauvorhaben betrug am 31.12.2021 6.256 Wohnungen. Diese Wohnungen sind aus verschiedenen Gründen noch nicht fertiggestellt.

Einwand		Stellungnahme
	"1"). Davon wiederum wurden 201 Bauvorhaben mit 920 Wohnungen (Neubau und Bestand) im Jahr 2021 genehmigt.	
	Hinzu kommt, dass infolge der Veränderungen durch die COVID19-Pandemie die Nachfrage an Büroflächen im Stadtgebiet langfristig sinken wird. Corona hat den bereits absehbaren Strukturwandel beschleunigt und wird für die Immobilienmärkte langfristige Folgen haben. Mobiles Arbeiten treibt diese Veränderung. Es ist abzusehen, dass es zu erheblichen Flächenreduzierungen am Büromarkt kommen wird, die zu einer gemischten Wohn-/ Gewerbefläche genutzt werden können ohne weitere Flächenversiegelung zu betreiben.	Dies ist der Stadt bekannt und bewusst. Der „Marktbericht Immobilien 2022“ führt dabei aber auch aus, dass der Modernisierungsdruck im Bestand sehr hoch ist aufgrund der Nachfrage nach modernen Objekten, die hybride Arbeitsplatzmodelle und flexible Nutzungen ermöglichen. Erfolgt diese Modernisierung nicht, werden diese Objekte nicht nachgefragt. Unter dem Strich hielt das Angebot an modernen Büroflächen der Nachfrage auch im Jahr 2021 nicht stand. Daher sank der Flächenumsatz. Der Anstieg der Leerstandsquote entspricht dem bundesweiten Trend. Ungeachtet dessen ist die Spitzenmiete weiter gestiegen. Die langfristig leerstehenden Objekte könnten anderen Nutzungen zugeführt werden. Eine aktive Steuerung ist der Stadt dabei nur möglich, wenn sie Eigentümerin dieser Flächen ist oder die GrundstückseigentümerInnen bereit sind, diese Flächen auch umzuwandeln. Eine reine „Umnutzung“ eines gewerblichen Gebäudes für Wohnzwecke scheitert regelmäßig an planungsrechtlichen (Gebietsverträglichkeit, Lärmschutz) und bauordnungsrechtlichen (Abstandsflächen, gesunde Wohnverhältnisse) Vorgaben. So ist letzten Endes der Abbruch der Gebäude wirtschaftlicher, da diesen sowie energetischen Anforderungen im Neubau eher Rechnung getragen werden kann. Dies ist auch am Nordwestring zu verzeichnen, wo das Gebäude der GfK abgerissen und Wohnungsneubau geplant ist. Auch wenn ein Abbruch möglich ist, eignen sich viele Standorte oft nicht für Wohnnutzungen aufgrund von Immissionskonflikten. Die Wiedernutzung von Immobilien ist ein wichtiges Ziel, aber oft mit anderen Schwierigkeiten jenseits des städtischen Einflusses und Steuerungsbereiches verbunden, so dass sie nicht die eigenen Neubau- und Entwicklungstätigkeiten der Stadt ersetzen kann.
	Schließlich sei darauf hingewiesen, dass es auch unter Wohnimmobilien in Nürnberg eine markante Quote von Leerständen gibt (2018, 2,5%). Aufgrund dieses Leerstands sowie des vorhanden Flächen- und Immobilienangebots ist eine erneute Bodenversiegelung völlig unnötig! Vielmehr ist eine wesentlich bessere Nutzung der vorhandenen Flächen dringend geboten. Nutzt man die vorhandenen Potenziale, indem man deutlich in die Höhe und auch in die Tiefe baut, ist die Neuversiegelung von Kulturlandschaft nicht notwendig.	Die Leerstandsquote betrugt 2020 1,8 %. Wie bereits oben ausgeführt, ist diese Quote für eine Großstadt wie Nürnberg als deutlich zu gering zu bewerten und unterstreicht die angespannte Situation auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt. Die Nutzung der vorhandenen Potenziale ist ein wichtiger Baustein einer klimaverträglichen Stadtentwicklung. Die Stadt Nürnberg fördert hier die Nachverdichtung und bessere Ausnutzung von bereits genutzten Flächen z.B. in Langwasser, schiebt die Ausnutzung von bestehendem Baurecht mittels Baulückenprogramm an, revitalisiert Brachflächen wie zum Beispiel das ehemalige Güterbahnhofsareal „Lichtenreuth“ und das Entwicklungsgebiet AEG-Nordareal oder die Umnutzung großer Gewerbeimmobilien wie „The Q“ und Schocken-Areal an. Nichtsdestotrotz hat auch die Nachverdichtung in die Höhe und in die Tiefe ihre Grenzen, da gerade in den städtischen bereits bebauten

Einwand		Stellungnahme
		Bereichen so häufig eine sehr hohe Dichte entsteht, während Grünflächen nicht in gleichem Maße ausgeweitet werden können. So ist es für die gesunde Entwicklung von adäquaten Wohnraum auch wichtig im gleichen Zuge die öffentlichen Grünflächen zu schaffen, die dauerhaft ihre positive Wirkung für Stadt und Klima entfalten und die Stadt als Lebensraum erhalten. Deshalb sei darauf hingewiesen, dass mit dem geplanten Wohngebiet auch ca 9,5 ha öffentliche Grünfläche gesichert werden, die Teil der Umsetzung des Masterplans Freiraum sind. Die ebenso betriebene Innenentwicklung und Wiedernutzung von Flächen kann die adäquate Weiterentwicklung der Stadt im Sinne der Erfüllung einer wichtigen Aufgabe der Daseinsfürsorge, welche die Schaffung von adäquatem Wohnraum im Zusammenhang mit einer Grün- und Versorgunginfrastruktur zweifelsfrei ist, nicht ersetzen.
	Nach alledem ist nicht ersichtlich, dass aktuell oder zukünftig ein Bedarf für den geplanten Bebauungsplan besteht.	Der Bedarf zeigt sich nicht zuletzt auch an den Entwicklungsabsichten der Bauträger / Investoren, die ebenfalls auf die Nachfrage reagieren.
	Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass die Schaffung von neuem Wohnraum voraussichtlich nicht eine potentielle Knappheit von Wohnraum lösen kann, sondern gerade im städtischen Bereich regelmäßig dazu führt, dass Personen aus dem ländlichen Raum in den städtischen Raum ziehen. Gleichzeitig verschwinden notwendige Grün- und Ausgleichsflächen, die für die bestehende Bevölkerung und für ein gemeinwohlverträgliches Wohnen unabdingbar sind.	Dazu wurde bereits oben Stellung genommen. Es ist Ziel der Stadt Nürnberg, eine Abwanderung zu verhindern – durch die Schaffung von lebenswerten Quartieren mit sehr guter Grünflächenversorgung, die den Bedürfnissen der abwandernden Personen entspricht. Ebenso ist es Ziel bei einer hohen Arbeitsplatzdichte auch ein angemessenes Angebot an Wohnraum zu schaffen. Dies ist für die Vitalität einer Stadt essentiell und hilft Verkehrswege zu reduzieren. Dem Einwand ist außerdem entgegenzusetzen, dass auch geförderter Wohnraum geschaffen werden soll, der aus Sicht der Stadt sehr wohl einen Beitrag dazu leistet die definitiv bestehende Knappheit gerade in diesem zu reduzieren.
	Dass sich die Planung nicht auf die Gründe nach § 201a Satz 3 Nr. 1 oder 2 BauGB stützt bzw. für deren Realisierung erforderlich ist, zeigt sich auch anschaulich an der Abbildung auf Seite 34 in der Entwurfsbegründung. Danach ist lediglich in einzelnen Baugebieten ein geförderter Wohnungsbau vorgesehen, wobei selbst in den Gebieten in denen geförderter Wohnungsbau vorgesehen ist, lediglich eine Quote von 30% geplant ist. Damit ist insgesamt mit der Planung nur ein geringer Teil an gefördertem Wohnbau im Umfang von 290 Wohneinheiten vorgesehen (Entwurfsbegründung, S. 35), bei dem nicht ersichtlich ist, dass die gesamte Planung aus diesem Grunde erforderlich wäre.	Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4641 A handelt es sich um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan, der aufgrund der Struktur der Eigentumsverhältnisse ohne städtebaulichen Vertrag aufgestellt wird. Ohne vertragliche Regelungen kann gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nur Wohnraum festgesetzt werden, der „förderfähig“ zu errichten ist. Ein „Förderzwang“ kann dabei nicht festgesetzt werden. Die Quote von 30 % entspricht dabei dem hier einschlägigen Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg und verfolgt dabei das Ziel, ein gemischt genutztes Quartier mit Wohnraum in unterschiedlicher Qualität für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Dabei werden die privaten Belange der Grundstückseigentümer ebenso berücksichtigt wie die öffentlichen Belange (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB). Eine weitergehende Steuerung z.B. durch eine vertragliche Umsetzung höherer Anteile geförderter Wohnungen ist zudem auf den städtischen Grundstücken im Zuge der Umsetzung möglich.

Einwand		Stellungnahme
II.2. Keine Notwendigkeit der Festsetzung einer Parkanlage		
	Ebenfalls fehlt es an der Erforderlichkeit der Festsetzungen betreffend die Grünanlagen, in Form einer zentralen Parkanlage (sog. "Wetzendorfer Park").	Die Erforderlichkeit der Festsetzung einer öffentlichen Grünanlage mit Zweckbestimmung Parkanlage liegt in der Planungshoheit und damit im Ermessen der Gemeinde: Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was in diesem Sinn erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen entspricht. Nicht erforderlich sind danach Pläne, die nicht dem wahren Willen der Gemeinde entsprechen, bei denen also zwischen Planungswillen und Planungsinhalt eine Diskrepanz besteht, sowie Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. (BeckRS – 2022, 4435, Aktenzeichen 1 N 19.160, 18.02.2022) Mit dem Gesamtstädtischen Freiraum Konzept (GFK, 2014) hat Nürnberg ein Planungsinstrument zur langfristigen Erhaltung und Verbesserung der Grün- und Freiraumsituation in der Stadt beschlossen. Im Planungsbereich „Außenstadt“ wurde die Entwicklung des Wetzendorfer Parks als Impulsgeber für neue Standortentwicklungen festgelegt. Der Wetzendorfer Park wird im GFK und im Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg“ beschrieben und verortet. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche erfolgt damit die Berücksichtigung von Entwicklungskonzepten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.
	Die Entwurfsbegründung führt diesbezüglich auf Seite 7 aus: *"Identitätsstiftendes und verbindendes Element des neuen Stadtquartiers soll der zentrale "Wetzendorfer Park" werden. Grundlage für die Entwicklung eines Stadtteilparks an dieser Stelle ist das gesamtstädtische Freiraumkonzept Nürnberg des "Masterplans Freiraum" sowie der Aktionsplan "Kompaktes, Grünes Nürnberg". In den drei neuen Stadterweiterungsgebieten (Tiefes Feld, Brunnecker Straße und Wetzendorf) wurde jeweils die Anlage eines Stadtteilparks geplant. Ziel ist, auch und gerade in einer wachsenden Stadt mit zunehmendem Druck auf die Flächen, ein ausreichendes und hochwertiges Angebot an Grün und Freiraum zu gewährleisten, das sowohl ökologischen als auch sozialen Ansprüchen gerecht wird. Der Park, der als mehrfach genutzte Fläche Anforderungen von Erholung, Ökologie und Wassermanagement vereint, ist damit ein wichtiger Baustein einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Er ist zudem Bestandteil einer von Ost nach West verlaufenden Freiraumverbindung zwischen Madenbergpark und Pegnitztal. Die Abfolge von*	Die Freifläche kann aus fachlicher Sicht nicht isoliert von der geplanten baulichen Entwicklung gesehen werden. Neue Einwohner benötigen adäquate Versorgung mit öffentlichem Grün und Spielflächen. Bei der Entwicklung von neuen Wohnquartieren ist die Festsetzung von ausreichend dimensionierten Grünflächen, die als Freiflächen zur wohnraumnahen Erholung genutzt werden können, in der Planung zu berücksichtigen. Die bisher nicht überplanten Freiflächen konnten zum Aufenthalt im Freien genutzt werden. Eine Sicherung der Flächen im Rahmen einer Satzung ist aktuell nicht gegeben. Auch ist die Fläche in großen Teilen entsprechend ihrer Nutzung als landwirtschaftliches Anbaugebiet nicht über ein öffentliches Wegesystem zugänglich. Würde die Festsetzung von Grünflächen entfallen, wäre die Erhaltung der Freiflächen nicht gesichert. Der Einwand wäre aus fachlicher Sicht anders zu bewerten, wenn die Stadt Nürnberg eine Satzung für eine reine Parkanlage aufstellen würde. Die Erforderlichkeit ist im konkreten Fall gegeben, da zur Wohnbebauung im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und menschliche

Einwand		Stellungnahme
	größeren und kleineren Freiräumen folgt dem Verlauf des Wetzendorfer Landgrabens und soll abschnittsweise umgesetzt werden. Der Park übernimmt damit auch eine Versorgungsfunktion für die bereits bebauten Stadtteile in dem Planungsbereich 15 "Thon/SchnepfenreuthSüd" und 2 "St. Johannis/Vogelherd", die ein rechnerisches Defizit an öffentlichen Grünflächen von 4,1 ha und 34,8 ha aufweisen."	Gesundheit die Festsetzung von Freiflächen mit grünordnerischen Maßnahmen unumgänglich ist.
	Die Freifläche ist bereits jetzt ein wichtiger Bestandteil von Natur und Landschaft und leistet einen erheblichen Beitrag zu einem naturverträglichen Lebensraum innerhalb des Stadtgebietes als wertvolle Kulturlandschaft und Lebensraum zahlreicher europarechtlich geschützter, sowie weiterer wertvoller Tier- und Pflanzenarten. Als Freiraumverbindung ist die Fläche damit bereits aktuell existent, ohne dass es hierfür einer ergänzenden Festsetzung bedürfte. Ebenso dient die Fläche bereits aktuell der Ökologie und dem Wassermanagement, sowie dem Hochwasserschutz als Überschwemmungsgebiet Soweit positiv argumentiert wird, die Festsetzung sei notwendig um dem "zunehmenden Druck auf die Flächen" zu begegnen sei angemerkt, dass gerade die vorliegende Planung durch die Stadt Nürnberg verdeutlicht, dass der Plangeber selbst diesen Druck auf die Fläche hervorruft. Insoweit verfängt dieses Argument nicht, da die Fläche durch die vorliegende Planung nicht geschützt wird, sondern eine ökologisch und kulturlandschaftlich wertvolle Fläche vielmehr für eine menschliche Nutzung "entzogen" wird. Daher kann auch nicht nachvollzogen werden, weshalb das Belassen dieser Fläche als Freifläche in ihrem Bestand nicht sogar besser dem Freiraumkonzept der Stadt Nürnberg und dem Aktionsplan kompaktes Grün entspricht als die vorgelegte Planung.	Die Fläche birgt ein hohes ökologischen Potential und ist aber wie oben dargelegt in ihrem kulturlandschaftlichen Zusammenhang mit dem Knoblauchsland bereits eingeschränkt. Die Fläche wird durch die Anlage einer öffentlichen Parkanlage der menschlichen Nutzung zugänglich gemacht und nicht „entzogen“. Derzeit können dort kaum andere Nutzungen stattfinden, da es sich um intensive genutzte landwirtschaftliche Flächen handelt, die nicht betreten werden können. Dies steht im Widerspruch zum Freiraumkonzept und dem Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg“. Andere Teilflächen sind momentan komplett eingezäunt und somit ebenso einer öffentlichen Nutzung entzogen. Einzige momentan möglich ist die geduldete Nutzung von größtenteils privaten landwirtschaftlichen Wegen. Die Flächen dienen auch weiterhin dem Wassermanagement und dem Hochwasserschutz; das Überschwemmungsgebiet bleibt frei von Bebauung. Durch die Renaturierung und die Parkplanung kann zudem mehr Retentionsraum geschaffen werden. Die Herleitung der Verortung des Wetzendorfer Parks findet sich in der Erreichbarkeits-Analyse von 2013: Erreichbarkeit von Stadtteil- oder Stadtparks in 20 Minuten Fußweg oder 1.000 m Luftlinie. (vgl. Anlage 1).
	Besonders frappierend ist dann der Hinweis darauf, dass man in anderen Baugebieten offensichtlich rechtswidrig massive Defizite bei der Ausweisung von Grünflächen zugelassen hat. Durch die vorliegende Planung findet jedoch im Bereich der Grünflächen keine Besserstellung statt, die etwa ein Defizit von insgesamt 38,9 ha, d.h. ca. 39 Fußballfeldern ausgleichen könnte. Denn es wird keine neue Grünfläche geschaffen, sondern eine bestehende Biotopfläche und Kulturlandschaft komplett umgestaltet. Eine Aufwertung der bereits bestehenden Fläche findet Naturschutz - fachlich nicht statt. Damit kann diese Fläche auch nicht auf andere Grünflächendefizite innerhalb des Stadtgebietes "positiv" angerechnet werden.	Zur Freiflächenausstattung siehe auch Umweltbericht: „Das Plangebiet liegt im Planungsbereich 14 „Schniegling/Wetzendorf“, einem sehr großen Planungsbereich mit relativ geringer Bevölkerungsdichte, welcher laut Gesamtstädtischem Freiraumkonzept (GFK, 2014) rechnerisch daher eine gute Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen aufweist. Erholungsdruck auf die Fläche besteht eher aus den östlich anschließenden Wohngebieten (z.B. Waldemar-Klink-Straße, Lerchenstraße, Oskar-Maria-Graf-Straße), welche räumlich dem Planungsbereich 15 „Thon/ Schnepfenreuth-Süd“ zugeordnet sind. Dieser weist allerdings laut GFK (2014) mit einem Defizit von 9,1 ha rechnerisch eine starke Unterversorgung an öffentlichen Grünflächen auf.“ Die (privaten) landwirtschaftlichen Nutzflächen in der vorliegenden Form können nicht als öffentlich nutzbare Grünflächen im Sinne des Masterplans Freiraum bzw. des Gesamtstädtischen Freiraumkonzepts betrachtet werden. Intensive Naherholungsfunktionen bilden sie nicht ab.

Einwand		Stellungnahme
		Bestehende Biotopflächen (kleinste Teilflächen) sind zum Erhalt festgesetzt. Wertgebende Strukturen sind in der Abwägung berücksichtigt. Eine naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche ist Planungsziel, folgende grünordnerische Festsetzungen tragen dem Rechnung: • Festgesetzter Anteil an naturnahen Bereichen im Park • Erhalt von bestehenden hochwertigen Strukturen und Biotopen mit Entwicklungszielen • Pflanzung von Bäumen und Sträuchern • Renaturierung der Gewässer (Herstellung vielfältiger aquatischer und wechselfeuchter Habitate, natürliche Ufer-, Sohl- und Saumgestaltung zur Förderung der Habitatqualitäten für Flora und Fauna, enorme Aufwertung der ökologischen Funktionen) Die Aufwertung wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung umfassend dargelegt. In der Folge kann die Herstellung einer nun öffentlich nutzbaren, naturschutzfachlich hochwertigeren Fläche auch auf Grünflächendefizite in nahegelegenen, historisch verdichtet gewachsenen Stadtteilen im Sinne des GFK angerechnet werden.
	Insoweit ist auch die Festsetzung der Grünflächen weder geeignet, noch im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Das vorgegebene Ziel kann schlichtweg nicht erreicht werden.	Die Festsetzung der Freifläche entspricht somit sowohl den Planungszielen übergeordneter Entwicklungskonzepte als auch der Sicherstellung der Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Grün- und Freiflächen und erhöht die Aufenthaltsqualität bzw. ermöglicht einen Aufenthalt im Freien. Die Festsetzung öffentlicher Grünflächen dient auch weiter dem Ziel der Förderung der Kaltluftentstehung und Ermöglichung des Luftaustausches und dem Ziel der Flächenbereitstellung für die Renaturierung und ökologische Aufwertung des „Wetzendorfer Landgrabens“ sowie der Retentionsraumsicherung. Die Festsetzung ist erforderlich und geeignet, um die Ziele zu erreichen.
II.3. Ungewissheit der Planumsetzung infolge von Bodendenkmälern		
	An der Erforderlichkeit fehlt es ebenfalls, weil infolge eines Bodendenkmals nicht absehbar ist, dass die Planung auf absehbare Zeit realisiert werden kann.	
	Auf dem Gebiet des Bauabschnittes A befindet sich ein Bodendenkmal mit der Aktennummer D-5-6532-0283. Der mit dem Bebauungsplan veröffentlichten Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde aus dem Jahr 2021 ist zu entnehmen, dass *"die gesamte Bebauungsplanfläche Bestandteil eines sich in alle Richtungen weit über die Grenzen des Bebauungsplanes erstreckenden Bodendenkmals ist. Die*	Zu Beginn der Planungen lag ein nicht näher konkretisierter und nur grob lokalisierter Verdacht auf ein Bodendenkmal vor, der auf einzelne Scherbenfunde zurückzuführen war. Im Rahmen der ersten stichprobenhaften Sondage-Grabungen 2017 wurde das Vorhandensein eines Bodendenkmals bestätigt. Daher wurden in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde weitere Grabungen veranlasst mit dem Ziel, Ausdehnung und Beschaffenheit des Bodendenkmals genauer einschätzen zu können. Dabei war das Ergebnis, dass die gesamte Bebauungsplanfläche Bestandteil eines sich in alle

Einwand		Stellungnahme
	Besiedlung der Fläche erfolgte spätestens im Verlauf der frühen Bronzezeit (ca. 1.800 v. Chr.), weitete sich im Verlauf der mittleren und späten Bronzezeit aus und erreichte in der Urnenfelderzeit (ab ca. 1.200 v. Chr.) flächenmäßig einen ersten Höhepunkt. In der Spätbronzezeit (ca. 1.350- 1.200 v. Chr.) wurden in Nähe der jeweiligen dicht beieinanderstehenden Höfe auch Bestattungen in den Boden eingebracht. "	Richtungen weit über die Grenzen des Bebauungsplanes erstreckenden Bodendenkmals ist. Wie Raumanalysen der vorgeschichtlichen Besiedlung am Bucher Landgraben und am Gaulnhofer Graben zeigen, erfolgte keine konzentrierte Flächenbesiedlung an einem einzigen Dorfkern, sondern eine parklandschaftartige Aufsiedlung durch Einzelhöfe und Weiler entlang des Gewässers über eine Strecke von mehreren Kilometern Länge. Eine Schonung des Bodendenkmals beispielsweise durch ein verändertes Bebauungskonzept war damit als Möglichkeit zur Konfliktvermeidung und -verminderung auszuschließen. Weiter erschwerend für einen Erhalt des Bodendenkmals erwies sich die Tatsache, dass es sich um sehr oberflächennahe Befunde handelt, die bereits beim Einsatz von Baugräten Schaden nehmen können. Insofern sind nach Maßgaben der Unteren Denkmalschutzbehörde im gesamten Planungsgebiet vor Eingriffen archäologische Grabungen durchzuführen. Das Landesamt für Denkmalpflege wurde im Verfahren beteiligt und hat keine Einwendungen kenntlich gemacht. Auf Grundlage der Erkenntnisse zu den Bodendenkmälern hat die Stadt Nürnberg ein Konzept entwickelt, um sicherzustellen, dass die Bodendenkmäler über archäologische Grabungen gesichert werden. Die finanziellen Mittel hierfür wurden bereits in den Haushalt eingestellt und eine Ausschreibung in Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalschutzbehörde vorbereitet. Ziel ist es, die Grabungen nach Satzungsbeschluss zügig starten zu können. Dies erfolgt zunächst auf den städtischen Grundstücksflächen der zukünftigen Erschließungsflächen und den städtischen Flächen des Wetzendorfer Parks. Nach neuer Grundstückszuteilung sollen im nächsten Schritt die städtischen Baugrundstücke archäologisch begraben werden. Dies gilt ebenfalls für die den Bauträgern zugeteilten Grundstückseinheiten. Insofern ist in der überwiegenden Fläche des Planungsbereichs eine zügige Umsetzung der notwendigen archäologischen Grabungen sichergestellt und finanziell abgesichert.
	Die Sondagegrabungen in Wetzendorf wurden 2021 wegen des hohen Grundwasserstandes unterbrochen; außerdem zeichnete sich ab, dass die ursprünglich vorgesehenen Mittel nicht ausreichen, um alle geplanten Sondageschnitte durchzuführen. In der Stellungnahme wird ausgeführt, dass *"die Kostenmehrung durch eine erheblich dichtere Konzentration von Befunden in den Sondageflächen, als aufgrund der bisherigen Grabungen anzunehmen war, eingetreten ist. Insbesondere wurde in Schnitt 4 eine frühlatenezeitliche Hofstelle (ca. 450- 380 v. Chr.) mit Brunnen, Webhaus, Hauptgebäude und Silogruben angetroffen, die einen erheblichen Grabungsaufwand erforderte. Die für den Boden in Wetzendorf völlig unerwartete und ungewöhnliche Erhaltung von Tierknochen aus den Befunden erhöhte den Grabungsaufwand um ein weiteres."*	Durch die durchgeführten Sondagen liegen mittlerweile genauere Kenntnisse vor, die eine gute Abschätzung der Kosten erlauben. So wird davon ausgegangen, dass die Befundlage im nördlichen Planungsgebiet höher und damit kostenintensiv ist, jedoch Richtung Überschwemmungsaue des Wetzendorfer Landgrabens abnimmt. Die hohen Grundwasserstände ergaben sich insbesondere in der Nähe des Wetzendorfer Landgrabens und sind auch auf den Grabungszeitpunkt Herbst/Winter zurückzuführen. Der Grundwasserflurabstand nimmt aber Richtung Parlerstraße deutlich zu. Die Kosten der bisherigen Grabungen beliefen sich auf 35 €/m² nördlich des Wetzendorfer Landgrabens sowie 25 €/m² südlich des Wetzendofer Landgrabens. Die für die Umsetzung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung des Planungsbereichs notwendigen archäologischen Grabungen erhöhen zwar den finanziellen Aufwand, stellen aber nicht die Wirtschaftlichkeit der gesamten Maßnahme in Frage. Ein Bodendenkmal spiegelt sich

Einwand		Stellungnahme
		beispielsweise auch nicht im Bodenmarkt wider. Für die Bauträger wird die Abwicklung und finanzielle Leistbarkeit von archäologischen Grabungen im Vorfeld der Erschließung als zumutbar erachtet. Zudem sind diese mit dem Themenkomplex in Nürnberg vertraut, da es hier häufig Bodendenkmäler gibt. Im westlichen und im östlichen Baufeld des Planungsgebietes (Gebiete WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1, WA 6.2 und WA 7.1, WA 7.2 und WA 7.3, MI 1 und MI 2, sowie WA 4.2, WA 4.1, WA 4.3, MU 1, MU 2.1, MU 2.2) werden voraussichtlich im Rahmen der Umlegung Grundstücke zukünftig auch an nicht professionell im Baugewerbe tätige Eigentümerinnen und Eigentümer zugeteilt. Die notwendigen Grabungen sind als zusätzlicher Kostenpunkt (ca. 35 €/m²) von den Bauwilligen einzukalkulieren. Die zusätzlichen Kosten für den Bauwilligen wurden an Hand der anzunehmenden Bodenwertsteigerungen der Bodenrichtwertkarte in diesem Bereich ins Verhältnis gesetzt. Auf Grund der Bodenwertsteigerungen durch die Bebauungsplanung wird der zusätzliche Kostenpunkt als zumutbar beurteilt. Eine überschlägige Überprüfung der Entwicklung für die Einzeleigentümer wurde stichprobenhaft durchgeführt und ist durch die zusätzlichen Grabungskosten grundsätzlich nicht in Frage gestellt. Für den Einzelnen wird die Durchführung einer Grabung für umsetzbar gehalten. Dies zeigt die Erfahrungen aus anderen Planungsgebieten der Stadt Nürnberg wie dem Planungsgebiet Eichenlöhlein. Etwaige finanzielle Restrisiken für den künftigen privaten Eigentümer, die durch ein vorhandenes Bodendenkmal im Vorfeld unweigerlich nicht hundertprozentig abzuschätzen sind, stellen nicht die grundsätzliche wirtschaftliche Umsetzung der Gesamtentwicklung in Frage.
	In der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 1.6.7. (S. 76 ff.) ist angeführt, dass im Planungskonzept im Bereich des Geschosswohnungsbaus die privaten Stellplätze alle in Tiefgaragen unterzubringen sind.	
	In der Entwurfsbegründung wird der Konflikt mit dem Bodendenkmal wie folgt beschrieben: *"Im südlichen Planungsbereich an der Parlerstraße bestand auf Grund von vorgeschichtlichen Scherbenfunden der Verdacht auf ein Bodendenkmal. Im November/Dezember 2017 wurden daher Sondierungsgrabungen durchgeführt, die den Verdacht bestätigt haben. Die geborgenen Funde belegen eine Besiedlung der Fläche während der Urnenfelderzeit (ca. 1.200- 800 v. Chr.). Weitere Einzelstücke weisen auf Nutzungen bereits in der späten Bronzezeit (13. Jhd. v. Chr.) und auch noch in der beginnenden Hallstattzeit (8. Jhd. v. Chr.) hin. Das Bodendenkmal liegt ab ca. 40 cm Tiefe. Die Siedlungsgrenzen wurden im Zuge der Sondagen nicht*	

Einwand		Stellungnahme
	erreicht. Beim vorgefundenen Siedlungstypus handelt es sich i.d.R. um großflächige Siedlungsarea/e. Daher wurden weitere Sondierungsgrabungen veranlasst, die Rückschlüsse auf die Gesamtausdehnung des Bodendenkmals ermöglichen sollen. Die Grabungen bestätigten, dass das gesamte Planungsgebiet ein Verdachtsgebiet für Bodendenkmäler ist. Im Rahmen von Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Aus diesem Grund bedürfen Erdarbeiten immer einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde. Es ist sicherzustellen, dass archäologische Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung im Rahmen einer Ausgrabung sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden." Wie der Entwurfsverfasser zu Recht erkannt hat, ist die Zerstörung des Bodendenkmals durch die Baumaßnahmen rechtlich unzulässig. Es bedarf insoweit einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung und einer vorherigen fachbehördlichen Überprüfung im Baufeld.	
	Insoweit findet auch hier eine unzulässige Konfliktverlagerung in das Baugenehmigungsverfahren statt. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb trotz Vorliegens der Nachweise des Bodendenkmals ein Bebauungsplan verabschiedet werden soll, dessen Durchführung insgesamt unklar ist, jedenfalls aber erhebliche Konflikte hervorruft und zu erwartende zeitlichen Verzögerungen mit sich bringt. Nach alledem fehlt es auch in dieser Hinsicht an der Erforderlichkeit der Planung, da die Realisierung der Umsetzung des Plans völlig ungewiss ist.	Insoweit steht das Vorhandensein des Bodendenkmals einer Umsetzung der Planung sowohl in denkmalschutzfachlicher als auch in zeitlicher und finanzieller Hinsicht nicht (ungelöst) entgegen. Eine unzulässige Konfliktverlagerung findet nicht statt. Die Planungsziele der Schaffung von Wohnraum und eines hochwertigen Grünraums, der sowohl der Gewässerrenaturierung, der Überflutungsvorsorge und der Naherholung im Zuge einer klimaresilienten Stadtentwicklung dient, überwiegen die Eingriffe in das Bodendenkmal und die zusätzlichen zeitlichen und finanziellen Kosten für die notwendigen Rettungsgrabungen. Insbesondere wird dabei auch eingestellt, dass im Rahmen der jetzigen landwirtschaftlichen Nutzung und der damit einhergehenden Eingriffe in den Boden und der Überfahrung durch schwere landwirtschaftliche Geräte eine unbeschädigte Erhaltung des Bodendenkmals aktuell ebenfalls nicht sichergestellt ist.
III.	**Verstoß gegen § 8 Abs. 2 BauGB**	
	Der Bebauungsplanentwurf verstößt darüber hinaus gegen das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Diese Vorgabe ist entgegen der Darstellung der Entwurfsbegründung (Ziff. 1.3.1.8., S. 23) nicht gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplans beschreibt die Festsetzungen des Flächennutzungsplans zunächst zutreffend wie folgt: *"Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2005 (wirksam seit dem 08.03.2006) sind die Bereiche östlich der*	Sinn und Zweck des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB ist, die „integrierende und koordinierende raumbezogene Planung für das gesamte Gemeindegebiet, wie sie in dem Flächennutzungsplan in den Grundzügen ihren Niederschlag findet, für die rechtsverbindliche Umsetzung zu erhalten.“ (EZBK) Der Flächennutzungsplan hat jedoch keinen Normcharakter, ist als Rahmenplan zu verstehen und enthält auch keine verbindlichen Regelungen in Form von Festsetzungen, sondern lediglich Darstellungen, die die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung aufzeigen sollen. „Darstellungen sind „grobmaschiger“ als Festsetzungen; das regelmäßige Fehlen der Parzellenschärfe verleiht ihnen schon in räumlicher Hinsicht einen geringeren Grad an

Einwand		Stellungnahme
	Wachtelstraße sowie südlich der Schleswiger Straße /östlich des Berufsförderungswerks (BFW) als Wohnbaufläche mit gliedernden Freiraumverbindungen dargestellt. Der südliche Bereich des Planungsgebiets ist als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche sowie gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Flächen des BFW sowie des Ausbildungszentrums des BIZ sind als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule I Bildungseinrichtung dargestellt. *Entlang des Wetzendorfer Landgrabens verläuft eine der Hauptverbundachsen des Biotopverbundsystems Feuchtgebiete. Darüber hinaus ist im zentralen Bereich eine größere Grünfläche als Schwerpunktgebiet Landschaftsentwicklung und Biotopverbundsystem dargestellt. Eine übergeordnete Wegeverbindung verläuft in Nord-Süd-Richtung parallel zur Lerchenstraße bis zur Düsseldorfer* Straße sowie in Ost-West-Richtung entlang des Wetzendorfer Landgrabens." Hiervon ausgehend ist jedoch offensichtlich, dass die bisherigen Festsetzungen sich nicht mit den hier verfahrensgegenständlichen Planungen decken. Insoweit kann auch nicht ohne nähere Differenzierung und konkrete Bewertung behauptet werden, die künftigen Festsetzungen würden "unter Berücksichtigung einer gewissen Parzellenunschärfe sowie im Rahmen der Generalisierung den Darstellungen des FNP" entsprechen. Dies ist nicht der Fall, was sich bereits offenkundig aus den jeweiligen zeichnerischen Darstellungen ergibt. Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Die möglichen Darstellungen ergeben sich aus § 5 Abs. 2 BauGB, sowie den ergänzenden Regelungen der BauNVO. Speziell für die Art der baulichen Nutzung können gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB „die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen), nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung; Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, sind zu kennzeichnen." Der Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg enthält lediglich Festsetzungen zu Bauflächen, nicht aber zu konkreten Baugebieten. Konkret ist festzustellen, dass - soweit dies aufgrund des Maßstabs des Bebauungsplanausschnitts in der Entwurfsbegründung ersichtlich ist- folgende geplante Festsetzungen nicht aber zu konkreten Baugebieten. – Die Baugebiete WA 5.1, 6.1 und 7.1 als allgemeine Wohngebiete und damit zwingend Wohnbauflächen, ragen erheblich in die im Flächennutzungsplan	Verlässlichkeit. […] Die insoweit kraft ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung gegebene Bindungswirkung ist nicht im Sinne einer rechtssatzmäßigen Anwendung („Vollzug“) der einzelnen Darstellungen des Flächennutzungsplans, sondern als *planerische Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundkonzeption der Gemeinde* zu verstehen (vgl. BVerwG Beschl. v. 20. 7. 1990 – 4 N 3/88).“ (EZBK) Dabei steht der Gemeinde – unter Wahrung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans - ein Spielraum beim Entwickeln zur Verfügung. So kann der Bebauungsplan in gewissem Ausmaß, wie hier vorliegend, von sowohl der Art innerhalb der flächenmäßigen Darstellung, als auch von der räumlichen Abgrenzung abweichen. Dabei ist im Einzelfall auf die Quantität und Qualität der Abweichung im städtebaulichen Gefüge abzustellen. Dabei ist zudem die Generalisierung der Plandarstellungen im FNP der Stadt Nürnberg zu beachten. Bauflächen werden ab einer Größe von 5.000 m² dargestellt. Kleinere Darstellungen fallen in die Darstellung der umgebenden Flächennutzung. Dies betrifft auch Verkehrsflächen und Flächen für Gemeinbedarf, wobei bei Einrichtungen der Wohnfolgeinfrastruktur (Kindergärten, Jugendzentren etc.) auch auf eine symbolhafte Darstellung verzichtet wird. Im Rahmen der Betrachtung der Frage des Entwicklungsgebots des Bebauungsplan 4641 A erfolgte eine Überlagerung von Bebauungs- und Flächennutzungsplan. Im östlichen Bereich des Bebauungsplans wurde ein urbanes Gebiet (also eine gemischte Baufläche auf FNP-Ebene) im Umfang von ca. 3.300 m² auf dargestellten Wohnbauflächen festgesetzt. Aufgrund der Generalisierung der Plandarstellungen des FNP ist die Festsetzung als entwickelt anzusehen. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung ist zudem nicht beeinträchtigt, da die Festsetzungen zur Art der Nutzung des urbanen Gebiets auch die Wohnruhe berücksichtigt und aus diesem Grund einzelne Nutzungen ausschließt. Es ist korrekt, dass die Gebiete WA 6.1, 6.2, 7.1 auf gemischten Bauflächen festgesetzt wurden. Gleichermaßen – und in etwa gleichen Umfang – wurden Teile des Gebiets MI 3 sowie das Gebiet MI 4 auf Wohnbauflächen festgesetzt. Zusammen betrachtet ist festzustellen, dass diese Abweichung sowohl aus qualitativen als auch aus quantitativen Gesichtspunkten mit dem städtebaulichen Gefüge und der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes im engeren räumlichen Kontext, aber auch stadtweit in Einklang steht. Die Art der Nutzung sowie deren Größe bleiben im Wesentlichen erhalten, wenn auch mit Verschiebungen deren räumlicher Lage. Der Verlust an ausschließlich gewerblich nutzbaren Flächen hat nicht die Bedeutung, dass durch die Festsetzung die Gewichtung von Gewerbe zu Wohnen so stark verschoben wird, dass dadurch das planerische Grundkonzept gestört werden würde. Kinder- und Jugendhäuser sind als Einrichtungen für soziale Zwecke gem. § 8 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig; ein Widerspruch zu der Darstellung im FNP

Einwand		Stellungnahme
	festgelegte gemischte Baufläche hinein bzw. liegen teilweise vollumfänglich innerhalb der gemischten Baufläche. – Die geplante Grünfläche an der Ecke zwischen "Alte Parlerstraße" und "Wetzendorfer Straße" befindet sich ebenfalls vollumfänglich innerhalb der im Flächennutzungsplan festgelegten gemischten Baufläche. – Als weiteres allgemeines Wohngebiet ragt das Gebiet WA 1 erheblich in die gemischte Baufläche hinein.ht mit dem Flächennutzungsplan übereinstimmen: Schließlich wird ein weiterer Teil der gemischten Baufläche durch die zwischen WA 7.1 und MI 3 gelegene Grünanlage 1b seiner Zweckbestimmung entzogen. Hinzu kommt, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg die Festsetzung von öffentlichen Park- und Grünanlagen vorsieht, sich diese jedoch im Bereich des Gebietes 1b nicht befinden. Insoweit kann bereits festgehalten werden, dass der Großteil der als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan am westlichen Rand des Plangebiets liegenden Fläche entgegen seiner Festsetzung im Flächennutzungsplan nunmehr völlig anderen Nutzungen im Bebauungsplan zugeführt werden soll und diesem daher widerspricht. Darüber hinaus widerspricht auch die Festsetzung der o.g. Grünanlagen und Grünflächen dem Flächennutzungsplan, der entsprechende Festsetzungsmöglichkeiten vorsieht, jedoch an den genannten Stellen nicht ausweist. Weitere Widersprüche des Bebauungsplans gegen den Flächennutzungsplan ergeben sich bei folgenden Festsetzungen: – Die im Bebauungsplan festgelegte Fläche für soziale Zwecke (Kinder- und Jugendhaus) liegt vollumfänglich innerhalb einer gewerblichen Baufläche. Solche Einrichtungen sind grundsätzlich in Gewerbegebieten und Industriegebieten ausgeschlossen und können dort nur ausnahmsweise zugelassen werden. Diese festgelegte Nutzung stellt daher keinen zulässigen Inhalt einer gewerblichen Baufläche dar. – Einen Widerspruch zum Flächennutzungsplan stellen darüber hinaus die vorgesehenen urbanen Gebiete MU1, 2.1, 2.2 i.S.v. § 6a BauGB dar. Sie wären nur innerhalb einer gemischten Baufläche festsetzbar, befinden sich jedoch in einem Gebiet, das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Damit liegt eine Entwicklung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB des vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4641 A "Wetzendorf- Parlerstraße" aus dem FNP nicht vor. Es handelt sich auch nicht um bloße "Parzellenunschärfen". Vielmehr bedarf es einer	oder gar ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebiet ist nicht nachvollziehbar. Vielmehr handelt es sich hier um die Konkretisierung einer zulässigen Nutzung als planerische Fortentwicklung des FNP, die nicht zuletzt aufgrund der Generalisierung der Plandarstellungen regelmäßig nicht im FNP der Stadt Nürnberg dargestellt wird. Zudem befindet sich die Fläche am östlichen Rand der gewerblichen Bauflächen im Übergang zu gemischten Bauflächen. Darüber hinaus sind regelmäßig Abweichungen von den Darstellungen der Bauflächen zulässig, wenn „die Festsetzung dazu dient, die funktionell der Hauptnutzung dienenden Flächen festzusetzen“ (EZBK) – also beispielsweise Grünflächen, wie im hier vorliegenden Fall die Grünfläche 1b, die als örtliche Grünfläche den sie umgebenden Baugebieten als Grünflächennachweis dient. Weiterhin umfasst dies auch den „Kirchweihplatz“, der zudem bereits vorhanden und im wirksamen Flächennutzungsplan im Bestand aufgrund der Generalisierungsebene als gemischte Baufläche dargestellt ist. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wurde dargestellt. Im Übrigen hat die Regierung von Mittelfranken als Höhere Landesplanungsbehörde im Rahmen der Beteiligungen nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB die Entwicklung aus dem FNP bestätigt.

Einwand		Stellungnahme
	Änderung des Flächennutzungsplans, wenn die Planung entsprechend den vorgelegten Plänen realisiert werden sollte. Der Bebauungsplan hätte sich folglich auch mit der Frage auseinandersetzen müssen, ob die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch das Bauvorhaben beeinträchtigt wird. Der Bebauungsplan muss sich mit den vom Flächennutzungsplan vorgegebenen Grundzügen der Planung auseinandersetzen. Er kann vom Flächennutzungsplan abweichen und diesen später anpassen (§ 8 abs. 3 BauGB), muss sich aber mit der vorgefundenen und im Flächennutzungsplan vorgegebenen Entwicklungslinien auseinandersetzen und die Abweichung begründen. Dies ist vorliegend nicht erfolgt, weil die Entwurfsbegründung so tut, als würde die Planung mit dem Flächennutzungsplan übereinstimmen. Das Ordnungssystem des Flächennutzungsplans muss in die Abwägung einbezogen werden, Abweichungen müssten auch bei einer Änderung des Flächennutzungsplans planbar sein (vgl. Ernst/Zinkahn/ Bielenberg, BauGB § 13a, Rn. 74). Im Ergebnis liegen die Voraussetzungen nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht vor. Mangels Auseinandersetzung mit der Abweichung der Planung zur städtebaulichen Entwicklung wie sie im Flächennutzungsplan vorgesehen ist, würde sich im Rahmen der Abwägungsentscheidung auch ein entsprechender Abwägungsmangel ergeben.	
Planfeststellungspflichtiger Gewässerausbau und unwirksame Festsetzung zum Gewässerausbau nach Ziff. 14.1 des Planentwurfs		
	Mit seinen Regelungen unter Ziff. 14.1 regelt der Bebauungsplan einen Gewässerausbau im Sinne von § 67 Abs. 2 S. 1 WHG, der nur im Zuge eines Planfeststellungsverfahrens realisiert werden kann (§ 68 Abs. 1 WHG), nicht aber Inhalt der gemeindlichen Planung sei kann. Der Bebauungsplan setzt hier fest (Hervorhebung nicht im Original): *"14.1. Der Wetzendorfer Landgraben und der Seegraben sind innerhalb des Korridors zur Neugestaltung eines naturnahen Gewässerlaufs zu einem Fließgewässer zusammenzulegen, naturnah zu gestalten, zu pflegen und zu entwickeln.* *Die Fließgewässer sind gemäß dem heutigen potentiell natürlichen Gewässerzustand, mit unterschiedlichen Böschungsneigungen, mit Vertiefungen und Aufweitungen sowie Niedrigwassergerinnen auszubilden.* Begleitende wechselfeuchte Mulden sind anzulegen." *Gemäß § 67 Abs. 2 S. 1 WHG ist ein Gewässerausbau die Herstellung, die Beseitigung und die wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer.*	Der Einwendung kann nur in Teilen gefolgt werden. Insbesondere zur zeitlichen Abfolge ist auszuführen, dass die für den Gewässerausbau notwendige Planfeststellung eben nicht vor Baurechtschaffung erfolgen kann und muss, da der Bebauungsplan vielmehr die Grundlage des Erfordernisses der Planfeststellung darstellt. Es handelt sich hier um zwei anthropomorph überformte und mäßig Wasser führende Gewässer mit teilweise überwiegend geradem Verlauf und in Abschnitten steilen Böschungen, die dazu noch durch den Eintrag aus der Landwirtschaft relativ eutrophiert sind und in wesentlichen Teilen, die Gegenstand der geplanten Renaturierung sind, kaum ökologische Funktion besitzen. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit dem Ziel der Entwicklung einer ökologisch wertigen Parklandschaft beinhaltet auch das Ziel, diese zwei Gewässer innerhalb der Parkanlage in einem Gewässer zusammenzuführen, das aufgrund der zu erwartenden Wassermenge und Umgestaltung auch geeignet ist, eine ökologische Funktion zu entfalten. Die grundsätzlich positiven Umweltauswirkungen dieses Planungsziels wurden geprüft und bestätigt. Die genaue Ausformulierung der geplanten Gewässerrenaturierung und Bewertung und Abwägung der Umweltauswirkungen im Detail bleibt dabei wie vom Einwender dargestellt dem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren vorbehalten.

Einwand		Stellungnahme
	Eine solche wesentliche Umgestaltung liegt hier vor, was auch in der Entwurfsbegründung erkannt wird (siehe Ziff. 1.3.2.1.a., S. 25): *"1.3.2.1.a. Wasserrechtliche Planfeststellung Wetzendorfer Landgraben* *Der östliche Abschnitt des Wetzendorfer Landgrabens ist wasserrechtlich planfestgestellt.* *Die geplante Renaturierung und Umgestaltung des Gewässersystems Wetzendorfer Landgraben und Seegraben stellt einen Gewässerausbau im Sinne des § 67 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar und bedarf einer wasserrechtlichen Planfeststellung oder Plangenehmigung (§ 68 Abs. 1, 2 WHG). Der östliche Abschnitt des Wetzendorfer Landgrabens wird im Rahmen des neuen wasserrechtlichen Verfahrens überplant."* Zuständig für einen solchen Gewässerausbau ist allein die Planfeststellungsbehörde (§ 68 Abs. 1 WHG). Insoweit ist bereits festzustellen, dass die Festsetzung nach Ziff. 14.1. des Bebauungsplans nicht vom zulässigen Inhalt nach § 9 BauGB umfasst ist. Es handelt sich bei der Maßnahme insbesondere nicht um eine bloße Anpflanzungsmaßnahme an einem Gewässer im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB. Damit überschreitet der Bebauungsplan den gesetzlich zugelassenen Inhalt der Festsetzungsmöglichkeiten. Eine Festsetzung zum Gewässerausbau könnte auch deshalb nicht wirksam im Bebauungsplan verankert werden, weil das Ergebnis des Planfeststellungsverfahrens und dessen Ausgang nicht vorhersehbar ist. Dies gilt insbesondere auch für etwaige Nebenbestimmungen und notwendige Veränderungen des von der Stadt Nürnberg beabsichtigten Planfeststellungsverfahrens zum Gewässerausbau Ausgehend hiervon ist es zwingend, dass zunächst der Gewässerausbau in einem Planfeststellungsverfahren festgelegt wird und sich dann auf Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses die Bauleitplanung entsprechend des Ergebnisses des Planfeststellungsbeschlusses ausrichtet.	Weiterhin ist für die Umsetzung der Parkplanung auch die Bodenordnung erforderlich, die im Rahmen der Umlegung erfolgen soll. Diese ist ebenfalls erst im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren möglich. Insofern wird die Erforderlichkeit der Planfeststellung vor der Baurechtschaffung nicht gesehen, da eine Umgestaltung des Fließgewässers nur im Kontext mit der Parkplanung gesehen werden kann. Die Planfeststellung ist das gesetzliche vorgeschriebene Verfahren zur Umsetzung des Gewässerumbaus. Der Bebauungsplan bereitet die Planfeststellung lediglich vor. Darüber hinaus ist noch offen, ob es tatsächlich einer Planfeststellung bedarf oder ob nicht vielmehr eine Plangenehmigung ausreichend ist. Bei der geänderten Festsetzung nach § 2 Nr. 14.1 der Satzung handelt es sich um eine Flächensicherung zur naturnahen Gestaltung der Fließgewässer, die auch eng mit der zuständigen Planfeststellungsbehörde, hier das Umweltamt der Stadt Nürnberg, abgestimmt ist. Die Zielstellung beider Verfahren ist identisch. Aus dem Bebauungsplan ergibt sich vorerst nicht die Umsetzungspflicht, somit wird einer Planfeststellung / Plangenehmigung nicht vorgegriffen. Weiterhin ist auszuführen, dass eine ökologisch wertvolle Parkplanung auch ohne die vorgesehene Gewässerzusammenlegung erfolgen könnte. Insofern ist die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche auch nicht vom Ausgang des Planfeststellungsverfahrens abhängig. **Nichtsdestotrotz wird der Einwendung insofern gefolgt, als dass der festgesetzte Korridor zur Gewässerentwicklung nun zu einem Hinweis geändert wird. Darüber hinaus wird die textliche Festsetzung unter § 2 Abs. 14.1 gekürzt. Sie lautet nun: „Die Festsetzung eines Fließgewässerkorridors im Planteil erfolgt zum Zwecke, Flächen für eine naturnahe Fließgewässerentwicklung des Wetzendorfer Landgrabens und des Seegrabens mit unterschiedlichen Böschungsneigungen, Vertiefungen und Aufweitungen sowie Niedrigwassergerinnen zu sichern. Der Wetzendorfer Landgraben und der Seegraben sind innerhalb des Fließgewässerkorridors im Sinne einer naturnahen Fließgewässerentwicklung zu gestalten, zu pflegen und zu entwickeln.“** Außerdem wurde der Korridor zur Gewässerrenaturierung ausgeweitet und umfasst nun auch die jetzige Lage der beiden Gewässer und greift damit ebenfalls nicht der Planfeststellung/Plangenehmigung und der Abwägung der Umweltauswirkungen unzulässig vorweg. **Der geänderte Entwurf ist gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut zu beteiligen.**

Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf – Parlerstraße“

Stellungnahme – Bürgerverein Thon-Wetzendorf-Schnepfenreuth e.V. / BUND Naturschutz in Bayern e. V (14.03.2023) im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.02.2023 bis einschließlich 15.03.2023

Einwand		Stellungnahme
	Die vorgesehene Festsetzung wäre jedenfalls unwirksam. Vor dem Hintergrund, dass dem Gewässerausbau für die Entwässerung, speziell der Versickerung eine erhebliche Bedeutung zukommt (siehe Entwurfsbegründung, S. 81), stellt sich des Weiteren auch die Frage, inwieweit überhaupt die Erschließung in Bezug auf die Entwässerung gesichert ist. Dass erhebliche Zweifel an der Leistungsfähigkeit des Entwässerungskonzepts bestehen geht schließlich ebenfalls aus der Entwurfsbegründung hervor. Diesbezüglich wird auf Seite 47 in der Entwurfsbegründung ausgeführt: *"Auf Grund des niedrigen Grundwasserflurabstandes und der heterogenen Bodenverhältnisse wurde bei der Konzeption der Entwässerungsanlagen davon ausgegangen, dass die alleinige Bewirtschaftung der anfallenden Niederschlagsabflüsse durch dezentrale Versickerungsanlagen nicht uneingeschränkt möglich ist. Dies muss im Einzelfall auf Genehmigungsebene geprüft werden."* Auch hier ist damit absehbar, dass ein zentraler Konflikt des Bauleitplanverfahrens nicht gelöst wird, sondern auf die anschließende Genehmigungsebene übertragen wird, obgleich die Situation der niedrigen Grundwasserstände Anlass hätte geben müssen, diesen Konflikt bereits im Rahmen der Bauleitplanung zu bewältigen und abzuwägen. Abwägungsfehlerfrei ist ein Bebauungsplan nur, wenn diesem ein Abwasserkonzept zugrunde liegt und die Erschließungskonzeption für die Abwasserbeseitigung geklärt ist (BVerwG, Urteil vom 21. März 2002-4 CN 14/00-, BVerwGE 116, 144-155, Rn. 14- 16). Das vom Entwurfsverfasser vorgelegte Entwässerungskonzept ist nicht als ein solches Erschließungskonzept für die Abwasserbeseitigung anzusehen, welches die Abwasserbeseitigung hinreichend klärt und als gesichert ansehen lässt. Damit verstößt die Bauleitplanung auch in diesem Punkt gegen das Gebot der Konfliktbewältigung und das Abwägungsgebot und zeigt zudem auf, dass die Erschließung des Vorhabens bislang nicht gesichert ist.	Die Thematik ist der Stadt Nürnberg bewusst und wurde auch eingehend diskutiert. Es ging dabei um die Frage, ob die Entwässerung auch ohne die hydraulische Ertüchtigung des Gewässers gesichert ist. Dies wurde daher explizit durch das planende Ingenieurbüro geprüft. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass die Entwässerung durch den Einbau stärkerer Drosseln gesichert ist, wenn der Bebauungsplan vor dem Gewässerausbau realisiert wird. Entsprechend würden zu seltenen Regenereignissen die Grünflächen zwischen der Bebauung temporär stärker eingestaut. Geprüft wurde der Flächenbedarf bei einer Einstauhöhe von 30 cm und 45 cm. Dieser ist in den Grünkeilen vorhanden. Dies ist im Entwässerungskonzept „Planung Stadtteilpark „Wetzendorf“, Bebauungsplan Nr. 4641“ vom Oktober 2022 dargestellt. Die Entwässerung des Plangebiets ist also nicht von dem – gegebenenfalls - planfeststellungspflichtigen Gewässerausbau abhängig. Die Entwässerung ist auch gesichert, wenn der Gewässerausbau nicht erfolgt. Die Vorgabe der erforderlichen Drosseln erfolgt im nachgelagerten Genehmigungsverfahren auf Grundlage der Entwässerungssatzung. Eine weitere Veranlassung ist nicht erforderlich. Das Entwässerungskonzept legt grundsätzlich nur den Umgang mit Niederschlagswasser dar. Zum Umgang mit Schutzwasser bzw. Abwasser wird auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert. Dies wurde auch in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts bestätigt.
	Wir fordern die Stadt Nürnberg daher auf, die Bauleitplanung aufzuschieben, bis das Planfeststellungsverfahren für den Gewässerausbau abgeschlossen ist.	Aus den oben genannten Gründen wird an dem beabsichtigen zeitlichen Vorgehen festgehalten.
	Auf die zusätzlich bestehende UVP-Problematik und die Notwendigkeit der Bewältigung der Umweltfolgen des Gewässerausbaus im Bauleitplanverfahren wird nachfolgend unter Ziff. VI. 2. detailliert eingegangen.	Siehe Stellungnahme dazu.

Einwand		Stellungnahme
IV.	**Unzureichende Ermittlung und Bewertung der Verkehrsthematik und fehlender Nachweis der verkehrlichen Erschließung**	
	In Bezug auf das Thema Verkehr und die daraus resultierende Frage, ob die Erschließung des Plangebiets gesichert ist, fehlt es den Antragsunterlagen an aussagekräftigen Nachweisen, Fachgutachten und detaillierten Prognosen. Bei der Größe des Baugebiets und der zu erwartenden Verkehre infolge von ca. 1.100 Wohneinheiten ist nicht nachvollziehbar, dass offensichtlich ohne Durchführung eines Verkehrsgutachtens und einer darauf aufbauenden Verkehrsprognose durch ein Fachbüro ein Bauleitplanverfahren durchgeführt wird. Soweit eine solche Verkehrsbegutachtung stattgefunden hat, war sie jedenfalls nicht Teil der Auslegungsunterlagen und ist daher nicht nachvollziehbar. Dies betrifft insoweit auch die Annahmen des Schallgutachtens, welche sich auf bestimmte Zählpunkte stützt und in seinen Anlagen bestimmte Kfz-Annahmen zugrunde legt. Diesbezüglich sei zunächst angemerkt, dass weder die Methodik der Verkehrszählung und Erhebung dargelegt wurde, noch die Auswahl der Messpunkte nachvollziehbar ist, zumal im konkreten Umgriff des hier verfahrensgegenständlichen Bauleitplans kein Zählpunkt liegt. Es stellt sich insoweit bereits die Frage, ob die im Schallgutachten zu Grunde gelegten Werte und Zählungen ausreichend aktuell sind und ob sie entsprechend aussagekräftig sind. Denn es ist offensichtlich, dass jedenfalls Werte aus der Zeit des Corona-Lockdowns nicht repräsentativ sind und damit dem Zeitpunkt der Verkehrszählungen eine erhebliche Bedeutung zukommt. Für den Fall, dass die Stadt Nürnberg beabsichtigen sollte, an ihrer Bauleitplanung festzuhalten, wird daher beantragt, **eine fachlich und methodisch nachvollziehbare Verkehrsuntersuchung für das Plangebiet vorzunehmen und im Rahmen einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung zur Stellungnahme auszulegen.**	Die Verkehrsthematik wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans selbstverständlich als ein wesentlicher Aspekt durch das Verkehrsplanungsamt der Stadt Nürnberg ermittelt, geprüft und bewertet. Dies ist möglich, da das Verkehrsplanungsamt eine entsprechende Expertise und Erfahrung aus zahlreichen anderen Projekten aufweisen kann und aufgrund des umfangreich vorliegenden Datenmaterials aus Zählungen aus über mehr als 50 Jahren, die Verkehrsentwicklung in Nürnberg sehr gut nachvollziehen und beurteilen kann. Auf Grund der vorliegenden Einwendung und zur Erhöhung der Transparenz und Nachvollziehbarkeit hat sich die Stadt Nürnberg entschlossen, zusätzlich durch ein externes Gutachterbüro ein entsprechendes Fachgutachten (Verkehrsuntersuchung Wetzendorf Parlerstraße, PB Consult GmbH, Bericht vom 18.04.2024) erstellen zu lassen, das nun zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme ausgelegt wird. Die Verkehrsuntersuchung ist Grundlage für die Aktualisierung des Schallgutachtens (IfB Sorge, Gutachten vom 15.05.2024). Es gab bislang keinen Zählpunkt im Bebauungsplan-Umgriff der Parlerstraße, da dieses Gebiet bisher nur dem Quell- und Zielverkehr der über die Parlerstraße erschlossenen Nutzung dient. Es waren zudem keine Immissionsorte vorhanden, die es zu beurteilen galt. Zur Beurteilung der Verkehrssituation wurden im November 2023 erneut Zählungen durchgeführt, unter anderem in der Parlerstraße. Insgesamt wird anhand der Zählungen deutlich, dass es eine generelle Verkehrsabnahme gibt. Die Gründe dafür sind vielfältig und liegen unter anderem in der zunehmenden Homeoffice-Rate sowie der vermehrten Nutzung des ÖPNV aufgrund des „Deutschlandtickets“. Ein signifikanter Rückgang im Kfz-Verkehrsaufkommen im Vergleich zu Zählungen bis zur Corona-Pandemie Anfang 2020 ist im gesamten Stadtgebiet zu beobachten. Die aktuellen Werte aus 2023 liegen dem gesamten Verkehrsgutachten zugrunde. Hierzu wird auf die Ergebnisse der jährlichen Querschnittszählung des städtischen Verkehrsplanungsamts verwiesen, die diesen Effekt im gesamten Stadtgebiet belegen. Auch zeigen die jährlichen Befragungen zum Mobilitätsverhalten der Nürnbergerinnen und Nürnberger einen Wandel in der Verkehrsmittelwahl auf. Da nicht absehbar ist, dass es eine Trendumkehr bei der Nutzung der Möglichkeiten, zu Hause zu arbeiten, gibt, und da der Stadtrat vielfältige Maßnahmen zum Ausbau des ÖPNV und der Infrastruktur für den Rad- und Fußverkehr beschlossen hat, ist davon auszugehen, dass die Verkehrsmengen auch zukünftig auf dem niedrigeren Niveau bleiben werden.

Einwand		Stellungnahme
	Die ursprüngliche Rahmenplanung aus dem Jahr 2018 sah vor, dass der Verkehr, der durch das neue Plangebiet entsteht u.a. über die Schleswiger Straße und dort über einen neuen Bypass abfließen soll. Der Bypass war verbunden mit einem weiteren Bebauungsplan 4649 Schnepfenreuth Süd-West. Der Bebauungsplan 4649 wurde zwischenzeitlich in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 27.10.2022 eingestellt. Ausgehend hiervon kann die Aussage auf Seite 40 in der Entwurfsbegründung nicht nachvollzogen werden, dass sich die grundsätzliche verkehrliche Erschließung des Gebiets auf "Beschlüsse[n] des Stadtplanungsausschusses (AfS) (27.09.2012 und 10.12.2015) und des Verkehrsplanungsausschusses (AfV) (12.12.1991, 16.07.2015 und 28.04.2016)" beziehe. Denn offensichtlich hat es zwischenzeitlich erhebliche Änderungen hinsichtlich der vorgesehenen Erschließung gegeben.	Die 2018 vorgesehene Verbindungsstraße zwischen der Schleswiger Straße und der Bamberger Straße wäre nur für die Erschließung des östlich der neuen Straße geplanten Bebauungsplangebiets 4649 relevant gewesen. Nachdem der Stadtplanungsausschuss in seiner Sitzung vom 27.10.2022 beschlossen hatte, auf die Verbindungsstraße zu verzichten, wurde deshalb auch das Verfahren zum Bebauungsplangebiet 4649 eingestellt. Zwar hätte die Verbindungsstraße eine Entlastung für den östlichen Abschnitt der Schleswiger Straße bedeutet, allerdings war sie nicht zwingend erforderlich für die Erschließung der Bebauungsplangebiete 4641 A und B gewesen. Für diese beiden Gebiete hat es keine Änderung in der Erschließung seit 2018 gegeben. Der Bebauungsplanbereich 4641 A sollte immer über die Parlerstraße erschlossen und über die Wetzendorfer Straße sowie Bielefelder Straße an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen werden. Der Bebauungsplanbereich 4641 B sollte in allen Varianten direkt an die Schleswiger Straße angebunden werden und zwar unabhängig von einer Verbindungsstraße. Im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 4641 B wird die Erschließungssituation für diesen Teilbereich zudem detailliert untersucht, dies ist aber nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Darüber hinaus wäre es unzulässig, die Verkehrsabwicklung des hier gegenständlichen Bebauungsplans auf nachgelagerte Bebauungsplan-Verfahren zu stützen. Es ist daher rechtlich geboten, dass der Verkehr auch ohne nachfolgende Planungen bereits nach alleiniger Realisierung von 4641 A abgewickelt werden kann.
	In der nun vorliegenden Begründung ist von einem autoarmen Stadtquartier Wetzendorf die Rede, dessen Verkehr ausschließlich über die Wetzendorfer Straße abfließen soll. Es ist weder dargetan noch nachvollziehbar, woher diese Annahme stammt und weshalb der Verkehr nicht auch über die Bielefelder Straße und über die bereits heute schon extrem stark beanspruchte Schleswiger Straße abfließen soll. Letztere ist bereits seit Jahren völlig überlastet, was dazu führte, dass in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 18.05.2017 eine Änderung des FNP'S für den Bereich Schnepfenreuth, Bamberger Straße und Schleswiger Straße auf den Weg gebracht wurde mit der Zielsetzung, die vorhandenen verkehrlichen Probleme zu lösen, insbesondere die Schleswiger Straße im Stadtteil Thon vom Durchgangsverkehr zu entlasten. Dies sollte mittels eines Bypasses zwischen Schleswiger und Bamberger Straße erfolgen. Der Bebauungsplan Schnepfenreuth Süd- West, der den Bypass beinhaltete, wurde aber am 27.10.2022 eingestellt. Der Bypass war im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung Wetzendorf und den damit verbundenen Verkehrsaufkommen wichtig. 2004 erklärte der Bayerische Verwaltungsgerichtshof einen zuvor aufgestellten Bebauungsplan für das Gebiet südlich der Schleswiger Straße (das jetzige Plangebiet B) für unwirksam. Das	Die Straße, in die die Parlerstraße mündet, heißt in diesem Abschnitt noch Wetzendorfer Straße. Dies bedeutet aber nicht, dass der Verkehr ausschließlich in Richtung Nordwesten abfließen würde. Das Bebauungsplangebiet 4641 A soll über die Parlerstraße an den Straßenzug Wetzendorfer Straße / Bielefelder Straße angebunden werden. Damit wird der Verkehr aus dem neuen Baugebiet über die beiden Straßen zu- und abfließen. Ein Teil wird über die Bielefelder Straße zum Nordwestring und von da weiter Richtung Süden, Norden oder Osten fahren, der andere Teil wird über die Wetzendorfer Straße in Richtung Westen, Südwesten, Norden und Nordwesten fahren. Ein weiterer Teil des Verkehrs, der über die Wetzendorfer Straße zu- und abfährt, wird die Route über die Schleswiger Straße nutzen. Die prognostizierte Verkehrsverteilung ist dem Verkehrsgutachten zu entnehmen. Grundsätzlich steht das Ziel eines möglichst umweltverträglichen Verkehrsgeschehens für das Planungsgebiet und seine Umgebung im Zusammenhang mit den verkehrspolitischen Zielsetzungen und Beschlüssen des Stadtrates. Hier sind insbesondere der „Mobilitätsbeschluss für Nürnberg", das „ÖPNV-Maßnahmenpaket 2030", der „Masterplan ÖPNV-Beschleunigung", die Fortschreibung der Radverkehrsstrategie „Nürnberg steigt auf' und die Fußverkehrsstrategie zu nennen, deren oberste Ziele eine deutliche Reduzierung des Kfz-Verkehrs und die Erhaltung der Verkehrssicherheit sind. Diese Ziele sollen mit

Einwand		Stellungnahme
	Gericht stellte einen Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung fest: "Denn es liegt bei der geschilderten Situation auf der Hand, dass die durch die Planung hervorgerufenen Konflikte, d.h. die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Schleswiger Straße und die damit einhergehende Zunahme der Verkehrsbelästigungen aufgrund der Verwirklichung des streitgegenständlichen Bebauungsplans zu Lasten der Antragssteiler zu 3 und 4 ungelöst bleiben" (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 5. Oktober 2004- 14 N 02.926 -, juris Rn. 60).	einer Vielfalt an Maßnahmen zur Förderung der stadt- und umweltgerechten Verkehrsarten ÖPNV, Fuß- und Radverkehr erreicht werden, die in den oben genannten Beschlüssen konkretisiert sind. Es kann davon ausgegangen werden, dass es durch das Zusammenspiel der verschiedenen Aspekte gelingen kann zukünftig die Mobilitätsbedürfnisse der Menschen verstärkt mit den stadt- und umweltgerechten Verkehrsarten zu bewältigen. In der vorliegenden Planung sind verschiedenste Aspekte aus dem Mobilitätsbaukasten der Stadt Nürnberg verwirklicht, um eine umweltgerechte Mobilität auf Ebene der konkreten Gebietsentwicklung zu fördern. Ein Aspekt dabei ist, dass über die Konzeptionierung der Erschließung das Wohnumfeld überwiegend von Autos freigehalten und dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten ist. Ein weiterer Aspekt mit maßgeblichem Einfluss auf das Mobilitätsverhalten ist der reduzierte Stellplatzschlüssel, der auch festgesetzt wurde. Da das Greifen der konkreten Maßnahmen im Gebiet und der Fortschritt in der Umsetzung des Mobilitätsbeschlusses überwiegend nicht unmittelbar im Bebauungsplan zu sichern sind, wurden diese MIV reduzierenden Effekte – bis auf den reduzierten Stellplatzschlüssel – bei der Prognose der Verkehrserzeugung nicht eingestellt und die Beurteilung und Abwägung der verkehrlichen Auswirkungen ist damit vollständig Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Das von der Gebietsentwicklung induzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen wurde für den Worst Case betrachtet. Dieses ist durch das vorliegende Verkehrssystem grundsätzlich abwickelbar. Die im Verkehrsgutachten dargelegten Auswirkungen für den MIV werden unter Priorisierung der anderen mit der Planung verfolgten Ziele als vertretbar hingenommen. Es ist davon auszugehen, dass die weitere über Beschlüsse vorgesehene Verfolgung der grundsätzlichen verkehrspolitischen Ziele und die erwartete weitere Entwicklung des Stadtverkehrs, die dargelegten Auswirkungen des Worst Case mindern. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung wurden auch immissionsschutzfachlich gewürdigt, das Schallgutachten entsprechend überarbeitet (IfB Sorge, Bericht vom 15.05.2024). Eine Stellungnahme zur Verkehrslärmbelastung erfolgt im entsprechenden Abschnitt.
	Durch den Bypass hätte die Verkehrsmenge in der östlichen Schleswiger Straße auf 5.500 Kfz/24h reduziert werden können (vgl. Stadtratsunterlagen vom 30.01.2019 Variante 3). Ohne Bypass steigt sie – je Variante – auf mind. 8.500, ohne zusätzlichen Straßenausbau sogar auf 11.000. Durch die Aufgabe des Bypasses sind die verkehrlichen Probleme weiterhin ungelöst. Eine Gebietsentwicklung ohne Bypass hat zudem erhebliche Auswirkungen auf die Ausgestaltung der Schleswiger	Wie bereits dargelegt, ist der sogenannte Bypass im Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebiets Schnepfenreuth Südwest zu sehen und nicht als eine für eine Konfliktbewältigung zwingend notwendige verkehrliche Maßnahme im Zuge der Entwicklung des Planungsgebietes Wetzendorf. Das Plangebiet ist gut mit dem ÖPNV erschlossen und es sind Nahversorgungsmöglichkeiten und soziale Einrichtungen im Gebiet vorgesehen, so dass der Kfz-Verkehr, der durch das neue Wohngebiet entstehen wird, begrenzt bleibt. Darüber

Einwand		Stellungnahme
	Straße im Abschnitt vom Berufsförderungswerk bis zum Ortseingang, so die Verwaltung (vgl. AfS vom 09.07.2020). Damit steht insoweit fest, dass der Bebauungsplan erhebliche Verkehrskonflikte hervorruft, die aktuell ungelöst sind. Es liegt mithin ein Verstoß gegen das Konfliktbewältigungsverbot vor (siehe ergänzend die Ausführungen zum Verkehrslärm).	hinaus wird das ÖPNV-Angebot mit der Weiterführung der Buslinie 47, mit der geplanten Verlängerung der Straßenbahn als Stadt-Umland- Bahn nach Erlangen und Herzogenaurach und mit den vorgesehenen Taktverdichtungen weiter verbessert. Auch die Radverkehrsinfrastruktur wird im Umfeld weiter ausgebaut (z.B. Radschnellverbindung vom Altstadtring bis nach Erlangen), was vor allem im Zusammenhang mit der Zunahme an Pedelecs und E-Bikes dazu beiträgt, dass viele Wege auch mit dem Rad zurückgelegt werden können. Dies wird sich auch in der Schleswiger Straße bemerkbar machen. Der für den Prognoseplanfall erwartete zusätzliche Verkehr wird in der Schleswiger Straße bei ca. 1.400 Kfz/24h liegen. Die für den Prognoseplanfall berechnete Verkehrsmenge in der Schleswiger Straße würde damit immer noch unter den Werten liegen, die vor 2019 dort erfasst wurden. Bei der Abschätzung des Neuverkehrs wurde ein auf den reduzierten Stellplatzschlüssel angepasster Anteil des MIV am Modal Split von 40 % angenommen. Für die Gesamtstadt lag dieser 2023 bei 32 %. Außerdem wurde den Annahmen keine Minderung für Mobilitätsmaßnahmen außer dem reduzierten Stellplatzschlüssel zu Grunde gelegt. Die Annahmen sind also als „auf der sicheren Seite“ zu bewerten. Es ist davon auszugehen, dass die Zunahme deutlich geringer ausfallen wird. Der zusätzliche Verkehr ist grundsätzlich abwickelbar, auch aufgrund der Straßenquerschnitte. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die bestehende Verkehrsmenge in der Schleswiger Straße in den vergangenen Jahren abgenommen hat. Bei den ersten Zählungen nach den pandemiebedingten Beschränkungen in 2022 wurde eine Abnahme des Verkehrs im gesamten Stadtgebiet festgestellt, so auch in der Schleswiger Straße. Dies hat sich 2023 bestätigt. Ein Grund hierfür ist das üblich gewordene Arbeiten zu Hause. Es ist zu erwarten, dass auch der weitere geplante Ausbau des ÖPNV, die Förderung des Rad- und Fußverkehrs sowie das bundesweit geltende günstige Nahverkehrsticket zu einer weiteren Reduzierung des Kfz-Verkehrs führen werden. Die Verkehrsmenge in der Schleswiger Straße nehmen seit vielen Jahren ab: 2023: 4.400 KfZ/24h, 2022: 7.874 Kfz/24h, 2019:9.627 Kfz/24h, 2017: 8.628 Kfz/24h, 1992: 10.446 Kfz/24h. Die Straße kann daher den errechneten planinduzierten Mehrverkehr leistungsfähig aufnehmen. Abgesehen davon ist der Abschnitt der Schleswiger Straße an dem die Bebauung beginnt, bereits ca. 1.100 m Luftlinie vom Planungsgebiet entfernt. Eine Durchmischung mit dem allgemeinen Verkehr hat bereits stattgefunden, so dass eine Unterscheidbarkeit des rechnerisch ermittelbaren Mehrverkehrs im Zuge des 4641 A vom allgemeinen Verkehr in der Schleswiger Straße zumindest hier fraglich ist. Diese Unterscheidbarkeit ist jedoch erforderlich, um die Auswirkungen des Mehrverkehrs dem Planungsgebiet als abwägungsrelevant zu zu ordnen. Eine Betrachtung der Auswirkungen hat trotz dieser Erwägung vorsorglich stattgefunden und wird hier auch dargestellt und bewertet. Darüber hinaus ist es nicht Gegenstand des Verfahrens, eine Verkehrsentlastung an der Schleswiger Str. zu erzielen. Vielmehr ist im Bebauungsplan nachzuweisen, welche

Einwand		Stellungnahme
		zusätzlichen Auswirkungen der durch den planinduzierten Verkehr auf das bestehende Verkehrsnetz hat. Dies erfolgte anhand von Zählungen des Verkehrsplanungsamts der Stadt Nürnberg und Prognosen des externen Gutachterbüros. Es wird auf das Verkehrsgutachten verwiesen. Dabei wird der Bestand heute dem Prognosebezugsfall 2038 gegenübergestellt – also der Entwicklung des Verkehrs ohne das Baugebiet Bebauungsplan 4641 A. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen wird gutachterlich ein zusätzlicher Verkehr von ca. 5.200 MIV-Wegen je Tag ermittelt (davon 50 % hin zum Gebiet und 50 % weg vom Gebiet), der sich auf die umliegenden Straßen verteilt. Dies bildet den sogenannten Prognoseplanfall 2038. Wie bereits oben ausgeführt, wird von einem rechnerischen Mehrverkehr auf der Schleswiger Straße von 900 Kfz/24h ausgegangen. Im überarbeiteten Schallgutachten (IfB Sorge, 15.05.2024) wurden dann Prognosebezugsfall und Prognoseplanfall gegenübergestellt. Bereits im Prognosebezugsfall werden an den relevanten Immissionsorten in der Wetzendorfer Straße, der Schleswiger Straße im Bereich der Wohnbebauung östlich der Albert-Ortmann-Straße, dem Frauentaler Weg, der Marktäckerstraße (nur nachts), der Raiffeisenstraße und der Bielefelder Straße die hilfsweise heranzuziehenden Richtwerte der 16. BImSchV nicht eingehalten. Durch den planinduzierten Mehrverkehr kommt es an den ausgewählten Immissionsorten in der Bielefelder Straße (IO 6, IO 7) und des Frauentaler Wegs (IO 17) zu wesentlichen Änderungen der Beurteilungspegel nachts (mind. 2,1 dB mehr). Am Immissionsort in der Parlerstraße (IO 18) kommt es zu einer wesentlichen Änderung tags und nachts. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung werden insgesamt zu keinem Zeitpunkt überschritten. Auch die gemäß Rechtsprechung zu erwartende Reduzierung der Schwellenwerte auf 69 dB(A) tags / 59 dB(A) nachts wird deutlich unterschritten. Im Bereich der IO 6 und IO 7 sind tags Pegelerhöhungen von 1,9 dB(A) ermittelt worden, nachts sogar bis zu 2,8 dB(A). Die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete sind bereits im Bezugsfall überschritten und werden im Planfall noch weiter überschritten. Für die Gebäude nördlich der Bielefelder Straße, die im Einwirkungsbereich der Straße liegen, bestehen bereits Schallschutzmaßnahmen aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4456. Dies gilt ebenso für die Bebauung südlich der Bielefelder Straße / westlich des Delsenbachewegs (Bebauungsplan Nr. 4425). Die übrige Bebauung südlich der Bielefelder Straße zwischen Delsenbachwegs und Nordwestring weist bis auf wenige Gebäude einen höheren Abstand zur Straße auf. Die wenigen Gebäude, die nah an der Straße stehen sind mit den Außenwohnbereichen Richtung Süden, also auf die straßenabgewandete Fassade hin, orientiert. Es sind in Summe nur wenige Immissionsorte betroffen. Lärmschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg wie Schallschutzwände müssten auf dieser Straßenseite eine große

Einwand		Stellungnahme
		Höhe aufweisen, um die oberen Geschosse des Geschosswohnungsbaus gleichermaßen zu schützen. Dies ist aus städtebaulicher Sicht nicht verhältnismäßig. Auf der Bielefelder Straße besteht bereits Tempo 30, so dass weitere Geschwindigkeitsreduzierungen nicht möglich sind. Andere Fahrbahnbeläge haben bei dieser Geschwindigkeit nachweislich auch keine nennenswerte Wirkung. Ergänzend kann festgehalten werden, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete eingehalten werden. Im Frauentaler Weg wurde die Hausnummer 35 als repräsentativer Immissionsort (IO 17) ausgewählt aufgrund der Nähe des Gebäudes zur Fahrbahn. Hier sind Pegeländerungen von 0,7 dB(A) tags und 2,7 dB (nachts) zu verzeichnen. Andere Gebäude im Frauentaler Weg stehen vergleichbar nah an der Fahrbahn, viele aber auch mit etwas mehr Abstand. Im Frauentaler Weg sind die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete sowohl im Bezugsfall, als auch im Planfall trotz Pegelerhöhung noch eingehalten. Auch hier ist bereits Tempo 30 angeordnet. Für die Parlerstraße ist im Bestand nur das Gebäude des BIZ als Immissionsort (IO 18) betroffen. Hier sind Pegeländerungen von 7,3 dB(A) tags bzw. 7,7 dB(A) nachts zu erwarten. Sowohl im Bezugsfall, als auch im Planfall sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete aber eingehalten, so dass keine Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Auch auf der Alten Parlerstraße ist mit einer Zunahme der Verkehrsmenge und daraus resultierend einer Erhöhung der Beurteilungspegel zu rechnen. Da die Straße jedoch keine Durchgangsstraße ist und damit nur dem Quell- und Zielverkehr der dort bestehenden und geplanten Bebauung dient, beschränkt sich die Zunahme auf die auch tatsächlich neu hinzukommenden Nutzungen. Im Ergebnis können die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete tags und nachts eingehalten werden. In der Schleswiger Straße wurden die zwei repräsentativen Immissionsorte Schleswiger Straße 53 (IO 10) und Albert-Ortmann-Straße 1 (IO 15) trotz der erheblichen Entfernung von ca. 1.100 m gutachterlich bewertet. Im Bezugsfall sind die Grenzwerte der 16. BImSchV für reine / allgemeine Wohngebiete bereits überschritten um bis zu 1 dB(A) am IO 15 und bis zu 3 dB(A) am IO 10. Durch den rechnerisch ermittelten Mehrverkehr werden die Beurteilungspegel um 1,4 dB(A) tags bzw. 1,2 dB(A) nachts weiter erhöht. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4337 (Bereich Albert-Ortmann-Straße) sind bereits Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm der Schleswiger Straße festgesetzt. Für die übrige, teils ebenfalls überplante Bebauung, ist dies nicht der Fall. Auf dem Straßenabschnitt ist bereits Tempo 30 bis zur Erlanger Straße hin angeordnet. Lärmschutzwände sind aufgrund der Lage der Gebäude an der Straße nicht möglich, zudem stehen dem Zufahrten entgegen. Die repräsentativen Immissionsorte weisen einen geringen Abstand zur Fahrbahn auf, dies trifft auf mehrere Gebäude entlang des

Einwand		Stellungnahme
		Straßenabschnitts zu. Einige Gebäude stehen aber auch weiter von der Straße entfernt, so dass hier geringere Beurteilungspegel zu erwarten sind. Der Abschnitt der Schleswiger Straße an dem die Bebauung beginnt ist bereits ca. 1.100 m Luftlinie vom Planungsgebiet entfernt. Der Knotenpunkt Erlanger Straße / Schleswiger Straße ist bereits ca. 1.600 m entfernt. Eine Durchmischung mit dem allgemeinen Verkehr hat bereits stattgefunden, so das eine Unterscheidbarkeit des rechnerisch ermittelbaren Mehrverkehrs im Zuge des Bebauungsplans 4641 A vom allgemeinen Verkehr zumindest hier fraglich ist. Diese Unterscheidbarkeit ist jedoch erforderlich, um die Auswirkungen des Mehrverkehrs dem Planungsgebiet als abwägungsrelevant zu zu ordnen. Eine Betrachtung der Auswirkungen hat trotz dieser Erwägung vorsorglich stattgefunden und wurde dargestellt und bewertet. An der Planung wird dennoch festgehalten, weil auch der Bereitstellung von Wohnbauflächen aus den bereits oben genannten Gründen ein erhebliches Gewicht beigemessen wird. Die Stadt Nürnberg geht aber davon aus, dass dieser „Worst Case“ nicht eintreten wird, weil zusätzliche Maßnahmen ergriffen wurden und spätestens mit Entwicklung des Plangebiets umgesetzt sein werden. Im Bebauungsplan wurden Maßnahmen getroffen, die zu einer Reduzierung des MIV aus dem Plangebiet beitragen und die im Kapitel I.4.6 beschrieben sind. Diese Maßnahmen wurden bei den der lärmtechnischen Untersuchung zu Grunde liegenden Verkehrsprognosedaten bis auf den reduzierten Stellplatzschlüssel noch nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass dies die hier betrachteten Auswirkungen weiter reduziert. Auf eine Bezifferung in dB(A) wurde verzichtet.
	Darüber hinaus bestehen erhebliche Zweifel an der verkehrsmäßigen Erschließung infolge der Erhöhung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens. Die Sicherung der ausreichenden Erschließung als Voraussetzung für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Anlagen setzt hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung grundsätzlich (nur) voraus, dass das Baugrundstück für Kraftfahrzeuge erreichbar ist. Welche Anforderungen im Einzelnen zu stellen sind, richtet sich nach dem konkreten Vorhaben, das auf einem Grundstück errichtet werden soll. Die Zuwegung muss von ihrer Breite und Beschaffenheit die Zufahrt von Kraftfahrzeugen, besonders solchen der Polizei, der Feuerwehr, des Rettungsdienstes und der Ver- und Entsorgung, ermöglichen (siehe Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 8. April2019 -1 CS 19.261 -, juris Rn. 16). Gleichwohl kann es an der Erschließung mangeln, wenn die Realisierung der im Plangebiet vorgesehenen Vorhaben nach § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO unzulässig ist, weil wegen der Erschließung von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind (siehe speziell zum Verkehrslärm bereits BGH, Beschluss vom 26. Januar 1989- 111 ZR 90/87 -, juris Rn. 2). Ausgehend von der Tatsache, dass der Umweltbericht erhebliche Beeinträchtigungen aufgrund des Verkehrslärms feststellt	Die Erschließung des neuen Plangebiets bzw. der Baugrundstücke ist hinsichtlich Breite und Beschaffenheit für alle Verkehrsbeteiligten als gesichert anzusehen. Wie bereits oben erwähnt, fand eine Würdigung der Zunahme des Verkehrs durch das Vorhaben statt: Für die Parlerstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete, urbane Gebiete und Mischgebiete größtenteils eingehalten. An den Fassadenabschnitten entlang der Parlerstraße (MI 3, MI 4, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2) werden die Orientierungswerte für Mischgebiete bzw. allgemeine Wohngebiete um 1 bis 5 dB(A) überschritten. Die hilfsweise heranzuziehenden Grenzwerte der 16. BImschV werden dabei den Gebieten WA 2.1 nachts und WA 2.2 tags und nachts knapp überschritten. Es wurde an allen Fassaden Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt. Es fand eine Konfliktlösung statt, dem Einwand kann nicht gefolgt werden. Ebenso ist die Aussage, dass das Plangebiet „erheblichen“ Beeinträchtigungen aufgrund Verkehrslärms ausgesetzt ist, nicht korrekt (siehe Ausführungen weiter unten). Dies betrifft, wie beschrieben, lediglich die Fassadenabschnitte entlang der Parlerstraße. Selbst bei freier Schallausbreitung weist die hintere Bebauung genügend Abstand zur Fahrbahn auf, so dass bereits dort keine Schallschutzmaßnahmen mehr erforderlich sind.

29

Einwand		Stellungnahme
	und damit absehbar ist, dass das Plangebiet und dessen Erschließung zwangsweise eine solche erhebliche Belästigung dauerhaft zur Folge hat - weil der Konflikt nicht gelöst wird - ist vorliegend die wegemäßige Erschließung nicht gesichert.	Im Ergebnis ist die Erschließung gesichert.
V.	**Fehlerhafter Umweltbericht und fehlerhafte Umweltverträglichkeitsprüfung**	
	Die im Rahmen einer Umweltprüfung durchgeführte Umweltverträglichkeitsprüfung genügt bereits nicht den formellen Anforderungen, die sich aufgrund der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ergeben. Insbesondere ist die Umweltprüfung fehlerhaft und unzureichend, da sie sich nicht auf sämtliche Planbestandteile bezieht, die Gegenstand der Umweltverträglichkeitsprüfung hätten sein müssen. Gem. § 50 Abs. 1 Satz 1 UVPG wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Eine nach dem UVPG vorgeschriebene Vorprüfung entfällt ebenfalls, wenn für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den gesetzlichen Bestimmungen und Vorgaben durchgeführt wird (§ 50 Abs. 1 Satz 2 UVPG). Die Regelungen sind nach dem Sinn und Zweck und der Gesetzgebungshistorie so zu verstehen, dass die Umweltprüfung zwar das alleinige Trägerverfahren ist und die Umweltverträglichkeitsprüfung als eigenes Trägerverfahren nicht mehr in Erscheinung tritt. Sie sind jedoch als Absicherungsklauseln zu verstehen, wonach die einstweilen suspendierten Vorgaben des UVPG wieder aktiviert werden, falls es zu Abstrichen der bauleitplanerischen Umweltprüfung kommen sollte (so Wulfhorst in: Landmann/Rohmer, Umweltrecht, 45.EL 2005, UVPG, § 17 Rn. 11). Um den mitgliedstaatlichen Verpflichtungen aus der UVP-RL zu genügen, muss die Umweltprüfung somit den Maßstäben des Art. 3 und 4 der UVP-RL genügen. Insbesondere erfordert dies, dass sämtliche der Bauleitplanung zugrundeliegenden Projekte bzw. sämtliche unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Projekts im Sinne der UVP-RL in die bauleitplanerische Umweltprüfung einbezogen werden und die davon ausgehenden Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Diesen Anforderungen genügt die vorliegende Umweltprüfung in Form des Umweltberichts i.S.v. § 2a BauGB nicht, da bereits verkannt wurde, dass mit dem Bebauungsplan mehrere UVP-pflichtige Vorhaben bzw. Projekte verwirklicht werden sollen. Vorliegend unterliegt die Bauleitplanung als Städtebauprojekt im bisherigen Außenbereich mit einer Grundfläche von ca. 7 ha der UVP-Pflicht bzw. der UVP-Vorprüfungspflicht nach Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG (1.). Darüber hinaus ist, wie sogleich aufgezeigt wird, auch der für den Bebauungsplan vorgesehene	Der Einwender weist zurecht auf § 50 Abs. 1 UVPG hin. Hiernach erfolgt die Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Vorschriften des BauGB. Auf die Bestimmungen des UVPG muss deshalb nicht mehr zurückgegriffen werden (Berl. Komm. zum BauGB, Rn. 125 zu § 2). Die Umweltprüfung (UP) nach dem BauGB erfüllt sowohl die Anforderungen der UVP-RL als auch die der SUP-RL. Die Umweltprüfung ist Trägerverfahren für alle umweltbezogenen Prüfungen (a.a.O., Rn. 293). Die Auffassung des Einwenders, wonach „Abstriche bei der bauleitplanerischen Umweltprüfung“ die Vorgaben des UVPG wieder aktivierten, ist deshalb nicht korrekt. Mit „Abstrichen“ scheinen Fehler oder Lücken in der Umweltprüfung gemeint zu sein. Der Einwender bezieht sich für diese Auffassung auf eine Kommentierung bei „Landmann/Rohmer“ zum UVPG aus dem Jahre 2005. In der aktuellen Kommentierung zu § 50 UVPG zitiert „Landmann/Rohmer“ aus der Gesetzesbegründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wie folgt: „*Die bisherige Formulierung könnte dagegen zu der unzutreffenden Annahme führen, dass im Aufstellungsverfahren jeweils konkret geprüft werden müsse, ob die Durchführung der Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB auch den Anforderungen des UVPG entspricht*“. Dies bedeutet: Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) aus dem Jahre 2004 hat der Gesetzgeber durch die heutige Formulierung des § 50 Abs. 1 UVPG deutlich gemacht, dass eine Parallelprüfung (UVPG und BauGB) nicht stattfinden soll (E/Z/B, Rn. 201a). Es gibt somit nicht „mehrere UVP-pflichtige Vorhaben“ im Sinne der Anlage 1 zu Umweltbericht. Gegenstand der Umweltprüfung ist richtigerweise der Bebauungsplan in seiner Gesamtheit (§ 2 Abs. 4 BauGB). Der Umweltbericht ist deshalb an Hand der Anforderungen nach dem BauGB und der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB zu prüfen. Somit besteht auch keine Pflicht zur Vorprüfung für ein „Städtebauprojekt“ nach Nr. 18.7.2. Anlage 1 zum UVPG. Anlage 4 mit den notwendigen Angaben des UVP-Berichts für die Umweltverträglichkeitsprüfung hat für den Bebauungsplan Nr. 4641 A entgegen der Auffassung des Einwenders keine Relevanz. Die Anforderungen an die Sachverhaltsermittlung und Bestandaufnahme ergeben sich nicht aus den Bestimmungen des UVPG und den Verwaltungsvorschriften hierzu, sondern aus dem BauGB.

Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf – Parlerstraße“

Stellungnahme – Bürgerverein Thon-Wetzendorf-Schnepfenreuth e.V. / BUND Naturschutz in Bayern e. V (14.03.2023) im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.02.2023 bis einschließlich 15.03.2023

Einwand		Stellungnahme
	Gewässerausbau UVP-Vorprüfungspflichtig (siehe auch Umweltbericht, S. 10). Insoweit hätten auch diese Umweltauswirkungen in den Umweltbericht zwingend mit aufgenommen werden müssen, da sie zweifellos Auswirkungen der Planung der Stadt Nürnberg darstellen (2.). Es wurde verkannt, dass in der Umweltprüfung alle unmittelbaren und mittelbaren Umweltauswirkungen zu untersuchen und zu bewerten sind, die mit dem Projekt zusammenhängen. Darüber hinaus entspricht der Umweltbericht nicht den gesetzlichen Anforderungen nach § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 (zu§ 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB (3.).	

	Einwand	Stellungnahme
VI.1. Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls i.S.v. § 7 Abs. 1 S. 1 UVPG i.V.m. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG		
	Dass der Bebauungsplan in Gänze der UVP-Vorprüfungspflicht im Sinne einer allgemeinen Vorprüfung nach § 7 Abs. 1 S. 1 i.V.m. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG unterliegt, wurde vom Entwurfsverfasser vermutlich überhaupt nicht erkannt. In den Planunterlagen wird dieser Umstand jedenfalls nicht angesprochen, obgleich er als Information sowohl für die Öffentlichkeit als auch die Täger öffentlicher Belange bedeutsam ist. Gemäß Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG unterliegt der "Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20 000 m2 bis weniger als 100 000 m2 einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Für eine Fläche von 100 000 m2 oder mehr besteht sogar eine UVP-Pflicht. In Ermangelung konkreter Grundflächenangaben im Umweltbericht ist für uns aktuell nicht nachvollziehbar, ob nur eine Vorprüfungspflicht (§ 7 Abs. 1 S. 1 UVPG) oder eine UVP-Pflicht (§ 6 UVPG) vorliegt. Allerdings weisen die Flächenangaben im Begründungsentwurf (s. Tabelle auf S. 35) darauf hin, dass 65.853 m2 Nettobauland neu in Anspruch genommen wird. Unabhängig vom konkreten Wert gehen wir insoweit von den Voraussetzungen von Nr. 18.7.2 aus, da ein Wert von 100 000m2 oder mehr wohl nicht erreicht wird. Wie bereits ausgeführt, bestehen erhebliche Zweifel daran, dass der Entwurfsverfasser diese Tatsache überhaupt erkannt hat. Insbesondere wird diesem Umstand nicht im Umweltbericht Rechnung getragen, wobei allgemein auffällt, dass die rechtlichen Grundlagen des Umweltberichts an keiner Stelle näher dargelegt werden (siehe hierzu auch nachfolgend unter Ziff. 3.). Es wird vielmehr lediglich an einzelnen Stellen des Umweltberichts auf § 2 Abs. 4 BauGB verwiesen, ohne jedoch auf Vorgaben des UVPG oder die konkreten Anforderungen des § 2 Abs. 4 BauGB einzugehen (sieh z.B. im Umweltbericht S. 3, S. 27 in Fußnote 2, S. 37, S. 42). Vor dem Hintergrund der Tabelle 4 auf Seite 40 des Umweltberichts, wonach für mehr als die Hälfte der Schutzgüter des § 2 Abs. 1 UVPG durch den Bebauungsplan erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen erwartet werden, ist davon auszugehen, dass aus der UVP-Vorprüfung eine UVP-Pflicht abzuleiten ist. Für dieses UVP-Pflichtige Vorhaben, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sind daher auch Angaben nach Anlage 4 des UVPG über den Umweltbericht vollständig zu tätigen, was bislang in den Unterlagen und speziell im Umweltbericht unterlassen wurde.	Es wird auf die oben stehende Stellungnahme zu V. verwiesen.

Einwand		Stellungnahme
VI.2. Pflicht zur standortbezogenen UVP-Vorprüfung für den Gewässerausbau und Darstellung dieser Prüfung im Umweltbericht		
	Zu beachten ist, dass nach Ziff. 13.18.2 der Anlage 1 zum UVPG für den Gewässerausbau eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist. Insoweit ist Voraussetzung für die Festsetzung nach Ziff. 14.1 nicht nur die vorherige Durchführung einer UVP-Vorprüfung im Sinne von § 7 Abs. 2 S. 1 UVPG, sondern auch die Veröffentlichung des Ergebnisses dieser Vorprüfung im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Soweit der Umweltbericht auf Seite 10 ausführt, dass eine "bereits seitens der Unteren Wasserrechtsbehörde durchgeführten standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls gern. UVPG" ergeben habe, dass für den Gewässerausbau keine UVP-Pflicht bestehe, ist dieses Ergebnis im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht nachvollziehbar. Es fehlt schlichtweg an der Auslegung der Entscheidung, die am 05.09.2022 ergangen sein soll. Damit fehlt es an der Auslegung einer "wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen" im Sinne von § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB.	Gemäß § 2 Abs. 4 S. 3 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Daraus folgt, dass die Gemeinde sich grundsätzlich auf Untersuchungen stützen kann, die für das betroffene Plangebiet vorliegen (*Schrödter/Otto*, in: Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 2 Rn. 148). Zudem geht es um die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung (vgl. § 2 Abs. 4 S. 2 BauGB). Damit ist die Umweltprüfung abhängig vom Inhalt und Abstraktionsgrad der jeweiligen Bauleitplanung (*Krautzberger/Kment*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 149. EL Febr. 2023, § 2 BauGB Rn. 518). Weitergehende Anforderungen folgen auch nicht aus der Ermittlung und Bewertung kumulativer Auswirkungen gemäß Anlage 1 BauGB Nr. 2 lit. b) lit. ff), da hiernach lediglich die Umweltauswirkungen bereits umgesetzter oder zumindest schon genehmigter Vorhaben und sonstigen Tätigkeiten zu ermitteln und zu bewerten sind (vgl. Anhang III UVP-Änderungsrichtlinie Nr. 3 lit. g), Anhang IV UVP-Änderungsrichtlinie Nr. 5 lit. e)). Da der Bebauungsplan dem Gewässerausbau nicht vorgreifen darf, ist der Gewässerausbau nur überschlägig Gegenstand der Abwägung und somit auch die Umweltprüfung diesbezüglich nur überschlägig durchzuführen. Dies entspricht auch der Wertung des UVPG, das eine abschichtende Konfliktbewältigung verfolgt (vgl. § 29, § 50 Abs. 3 UVPG). Das hiesige Vorgehen ist daher entgegen der Ansicht der Einwender nicht zu beanstanden. Im nachfolgenden wasserrechtlichen Planfeststellungverfahren zur Zulassung des Gewässerausbaus gem. § 68 WHG gilt dann § 50 Abs. 3 UVPG. Danach soll die UVP in dem der Bauleitplanung nachfolgenden Zulassungsverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens beschränkt werden. Damit wird die Zielsetzung verfolgt, Doppelprüfungen zu vermeiden (*Mitschang*, in:

Einwand		Stellungnahme
	Dem Umweltbericht ist zu entnehmen, dass der Wetzendorfer Landgraben - ein Gewässer III. Ordnung - mitsamt der angrenzenden Fläche "ökologisch ausgebaut" werden soll (Umweltbericht S. 10). Zudem ist der Entwurfsbegründung zu entnehmen, dass eine "Renaturierung und Umgestaltung des Gewässersystems" des Wetzendorfer Landgrabens vorgesehen ist (Entwurfsbegründung, S. 25). Aus Ziff. 14.1 des Bebauungsplans ergeben sich dann noch weitere Konkretisierungen zum Umfang der geplanten Maßnahmen. So ist von einer "Zusammenlegung" des "Wetzendorfer Landgrabens und des Seegrabens" "innerhalb des Korridors zur Neugestaltung eines naturnahen Gewässerlaufs zu einem Fließgewässer" vorgesehen. Damit ist auch der Seegraben als weiteres Gewässer III. Ordnung betroffen. Insoweit ist auch anhand des Umweltberichts offensichtlich, dass der Bebauungsplanentwurf zwar eine diesbezügliche Festsetzung enthält, die Folgen des Umwelteingriffs in Form des Gewässerausbaus aber weder feststehen, noch Grundlage der Umweltprüfung waren. Diesbezüglich wird in der Auswirkungsprognose lapidar ausgeführt (Umweltbericht, S. 12): *"Der künftige Verlauf des Gewässersystems Wetzendorfer Landgraben und Seegraben wird im Planteil nicht flächenscharf dargestellt. Ein breiter festgesetzter Korridor zur naturnahen Gewässerentwicklung vermittelt allerdings, in Ergänzung durch diesbzgl. textliche Festsetzungen, einen grundlegenden optischen Eindruck des potenziellen neuen Gewässerverlaufs, welcher in der Objektplanung zum "Wetzendorfer Park" auf Genehmigungsebene abschließend definiert wird. "* Insbesondere finden sich im Umweltbericht keine Ausführungen zu den nationalen und unionsrechtlichen Zielen für Gewässer in Form der Wasserrahmenrichtlinie (Art. 4 RL 2000/60/EG) und den Bewirtschaftungszielen nach § 27 Abs. 1 WHG noch zu den hydromorphologischen Veränderungen für das Schutzgut Wasser, die im Rahmen des UVP-Berichts nach Anlage 4 Nr. 4 lit b UVPG und damit auch innerhalb der Umweltprüfung des Bauleitplanverfahrens anzugeben sind. Eine Überprüfung der konkreten Umweltauswirkungen und der Zulässigkeit des Gewässerausbaus, gerade auch im Hinblick auf das Konfliktbewältigungsgebot, hat der Entwurfsverfasser im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht vorgenommen. Auch hier sei wiederum darauf hingewiesen, dass die Auslegungsunterlagen weder der betroffenen Öffentlichkeit und den beteiligten Verbänden eine Beurteilung der	Schink/Reidt/Mitschang, UVPG/UmwRG, 2. Aufl. 2023, § 50 Rn. 80). Die Vorschrift greift aber nur so weit, wie nach dem UVPG überhaupt eine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht. Da die für den Gewässerausbau § 7 Abs. 1 UVPG i.V.m. Anlage 1 Nr. 13.18.1 erforderliche Vorprüfung zu einem positiven Ergebnis derart gelangt ist, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind, bedarf es keiner UVP. Zwar wird die UVP-Vorprüfung auf Grundlage der Weiterentwicklung des Vorhabens und den aktualisierten Grundlagen im Zuge der Weiterentwicklung der Objektplanung erneuert. Es gibt aber keinerlei Veranlassung, eine grundsätzlich anderslautende Beurteilung zu erwarten. Der Umweltbericht hat sich inhaltlich mit der Vorprüfung zum Gewässerausbau befasst. Es ist aber korrekt, dass die Vorprüfung bzw. die Entscheidung über die Vorprüfung vom 05.09.2022 nicht im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Verfügung gestellt wurde. Die betreffende Entscheidung war auf der Website des Umweltamtes einsehbar und ist bis dato im Onlineportal des UVP-Verbundes abrufbar. Die betreffende Entscheidung wird nun mit ausgelegt. Um darzustellen und zu prüfen, dass sich die vorliegenden Planungsziele im Einklang mit der Wasserrahmenrichtlinie verwirklichen lassen, wurde nun zusätzlich ein Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie (R & H Umwelt GmbH, 25.03.2024) erarbeitet. Dabei wurde beachtet, dass die Gesamtschau und Abwägung der Belange im Detail erst auf Ebene der konkreten Objektplanung erfolgen kann und wird. Diese Abschichtung ist rechtlich zulässig und wird mit dem Planfeststellungsverfahren zum Gewässerausbau erfolgen. Gemäß § 2 Abs. 4 S. 3 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Daraus folgt, dass die Gemeinde sich grundsätzlich auf Untersuchungen stützen kann, die für das betroffene Plangebiet vorliegen (*Schrödter/Otto*, in: Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 2 Rn. 148). Zudem geht es um die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung (vgl. § 2 Abs. 4 S. 2 BauGB). Damit ist die Umweltprüfung abhängig vom Inhalt und Abstraktionsgrad der jeweiligen Bauleitplanung (*Krautzberger/Kment*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 149. EL Febr. 2023, § 2 BauGB Rn. 518). Weitergehende Anforderungen folgen auch nicht aus der Ermittlung und Bewertung kumulativer Auswirkungen gemäß Anlage 1 BauGB Nr. 2 lit. b) lit. ff), da hiernach lediglich die Umweltauswirkungen bereits umgesetzter oder zumindest schon genehmigter

Einwand		Stellungnahme
	Umweltauswirkungen des Bebauungsplanentwurfs ermöglichen, noch der Plangeber auf Grundlage dieser Unterlagen in der Lage ist, die planbedingten Auswirkungen in seiner Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen. Damit fehlt es der Umweltprüfung auch an der erforderlichen Angabe der vernünftigen Alternativen und der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl (vgl. Angaben nach Anlage 4 Nr. 2 UVPG und Anlage 1 Nr. 2 lit. d BauGB). Insgesamt ergibt sich zudem aus den Ausführungen im Umweltbericht, dass sowohl das Planfeststellungsverfahren noch nicht einmal angestoßen wurde, als auch, die wasserrechtlichen und artenschutzrechtlichen Auswirkungen eines solchen Ausbaus noch nicht absehbar sind. Im Umweltbericht wird diesbezüglich auf Seite 10 wie folgt ausgeführt (Hervorhebung nicht im Original): *"Für die Einleitung(en) in den Wetzendorfer Landgraben bzw. für die Versickerung in den Retentionsflächen ist eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig. Der ökologische Ausbau des Wetzendorfer Landgrabens und der angrenzenden Flächen ermöglicht grundsätzlich eine Verbesserung der Gewässerqualität. Jede wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer oder die Schaffung eines Gewässers stellt dabei einen Gewässerausbau i.S.d. § 67 Abs. 2 WHG dar, so dass es zur Genehmigung für die detaillierte Objektplanung zum "Wetzendorfer Park" einer wasserrechtlichen Planfeststellung bedarf(§ 68 WHG). Das diesbzgl. Verfahren befindet sich derzeit in Vorbereitung durch die Verwaltung und konzentriert neben wasserrechtlichen Fragestellungen insb. auch natur- und artenschutzrechtliche Aspekte."* Wie der Umweltbericht dann ohne nähere Erläuterung und unter bloßen Verweis auf eine nicht ausgelegte standortbezogene UVP-Vorprüfung der unteren Wasserbehörde zu dem Ergebnis gelangt, "dass mit der Umsetzung des Vorhabens eine ökologische Aufwertung des Vorhabenbereichs verbunden" sei, ist auf Grundlage der Auslegungsunterlagen in keiner Weise nachvollziehbar und muss insoweit auch bezweifelt werden. Unabhängig von der UVP-Problematik ist mangels Prüfung durch die Planfeststellungsbehörde aktuell weder klar, ob die wasserrechtlichen Voraussetzungen für einen Gewässerausbau überhaupt vorliegen (vgl. § 68 Abs. 3 WHG), noch sind die Auswirkungen in natur- und artenschutzrechtlicher Hinsicht für die beteiligte Öffentlichkeit aus den Unterlagen ersichtlich, noch können die Auswirkungen des Bebauungsplans vom Stadtrat auf Grundlage der bislang vorliegenden Unterlagen sachgerecht abgewogen werden.	Vorhaben und sonstigen Tätigkeiten zu ermitteln und zu bewerten sind (vgl. Anhang III UVP-Änderungsrichtlinie Nr. 3 lit. g), Anhang IV UVP-Änderungsrichtlinie Nr. 5 lit. e)). Da der Bebauungsplan dem Gewässerausbau nicht vorgreifen darf, ist der Gewässerausbau nur überschlägig Gegenstand der Abwägung und somit auch die Umweltprüfung nur überschlägig durchzuführen. Dies entspricht auch der Wertung des UVPG, das eine abschichtende Konfliktbewältigung verfolgt (vgl. § 29, § 50 Abs. 3 UVPG). Das hiesige Vorgehen ist daher entgegen der Ansicht der Einwender nicht zu beanstanden. Im nachfolgenden wasserrechtlichen Planverfahren zur Zulassung des Gewässerausbaus gilt dann § 50 Abs. 3 UVPG. Danach soll die UVP in dem der Bauleitplanung nachfolgenden Zulassungsverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens beschränkt werden. Damit wird die Zielsetzung verfolgt, Doppelprüfungen zu vermeiden (*Mitschang*, in: Schink/Reidt/Mitschang, UVPG/UmwRG, 2. Aufl. 2023, § 50 Rn. 80). Fazit WRRL-Fachbeitrag: In der Zusammenschau wird gutachterlich festgestellt, dass die Planung im Einklang mit den Geboten der §§ 27 und 47 WHG (Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot bzw. Zielerreichungsverhinderungsverbot) steht. Die Planung lässt keine Verschlechterung der betroffenen Wasserkörper erwarten. Die Erreichung der Ziele der Bewirtschaftungsplanung für die Wasserkörper wird durch die Planung nicht erschwert. Im Hinblick auf den Wetzendorfer Landgraben und den Seegraben wird die Erreichung der Ziele vielmehr durch die Planung unterstützt Um der Planfeststellung noch größeren Spielraum für die ökologische Umsetzung der geplanten Gewässerrenaturierung zu lassen wurde der Gewässerkorridor in der Überarbeitung noch größer gefasst, so dass über den Ort des geplanten Zusammenflusses von Seegraben und Wetzendorfer Landgraben vollständig im Rahmen der wasserrechtlichen Planfeststellung entschieden werden kann. **Im Rahmen der erneuten Beteiligung wird diese Unterlage Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie ausgelegt und die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange können dazu Stellung nehmen.**

Einwand		Stellungnahme
VI.3. Unzureichende Angaben im Umweltbericht und Verstoß gegen die Anforderungen der Anlage 1 (zu§ 2 Absatz 4 und den§§ 2a und 4c) BauGB		
	Der vorgelegte Umweltbericht vom 14.11.2022 widerspricht den gesetzlichen Anforderungen nach Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB.	Der Umweltbericht (UB) wurde im weiteren Planungsprozess seit der öffentlichen Auslegung im I. Quartal 2023 ergänzt und liegt nun aktuell mit Stand 17.05.2024 vor. Der UB entspricht den gesetzlichen Anforderungen gem. Anlage 1 zum BauGB.
	a) Grundsätzliche Anforderungen an die Methodik eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB	
	Diese Anlage legt die zwingenden Bestandteile des Umweltberichts fest und enthält insoweit Mindestangaben, die zwingend im Umweltbericht enthalten sein müssen. Da der Umweltbericht bereits an grundsätzlichen methodischen Mängeln und Unzulänglichkeiten leidet, erlauben wir uns eine Darlegung der rechtlichen Grundlagen und Anforderungen an ein solches Dokument bzw. an die Umweltprüfung i.S.v. § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB (a.), bevor wir auf die einzelnen Mängel der Umweltprüfung dezidiert eingehen (b. bis h.). Grundsätzliche Anforderungen an die Methodik eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB Der vom Plangeber vorgelegte Umweltbericht widerspricht bereits grundsätzlich den Anforderungen nach § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB, der die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter des nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und die weiteren Umweltbelange nach § 1a BauGB verlangt. Die Ermittlung der Auswirkungen eines Vorhabens zielt darauf ab, den Sachverhalt und mögliche Umweltauswirkungen zu erforschen und festzustellen, wenn diese für die Planungsentscheidung erheblich sind (sog. Untersuchungsgrundsatz, vgl. § 24 BayVwVfG). Diese Zielrichtung ergibt sich auch aus der "Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung" (im Folgenden "UVPVwV"), welche den Begriff der "Ermittlung" als Feststellung des entscheidungserheblichen Sachverhalts für die Erfüllung gesetzlicher Umweltanforderungen begreift (Nr. 0.5.1.1 Abs. 1 1. HS. UVPVwV). *"Durch die Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen (§§ 1, 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG) ist der entscheidungserhebliche Sachverhalt für die Erfüllung gesetzlicher Umweltanforderungen festzustellen."* Im Rahmen der Ermittlung ist demzufolge eine umfassende Bestandsaufnahme für jedes einzelne Schutzgut erforderlich. Feststellung und Fixierung des Sachverhalts und der entscheidungserheblichen Umweltauswirkungen sind in der anschließenden Beschreibung der ermittelten Umweltauswirkungen vorzunehmen (s.a. Peters/Balla/Hesselbarth, UVPG, 4. Aufl. 2019, § 3 Rn. 8). In diesem	Der Einwender weist zurecht auf § 50 Abs. 1 UVPG hin. Hiernach erfolgt die Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Vorschriften des BauGB. Auf die Bestimmungen des UVPG muss deshalb nicht mehr zurückgegriffen werden (Berl. Komm. zum BauGB, Rn. 125 zu § 2). Die Umweltprüfung (UP) nach dem BauGB erfüllt sowohl die Anforderungen der UVP-RL als auch die der SUP-RL. Die Umweltprüfung ist Trägerverfahren für alle umweltbezogenen Prüfungen (a.a.O., Rn. 293). Im Umweltbericht erfolgt eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut. Auch die „Null-Variante“ wird im Umweltbericht (Kap. 3) dargestellt. Neben § 2 Abs. 4 BauGB ist ebenso die Anlage 1 zum BauGB einschlägig. Dies ist vorliegend geschehen. Aufgrund dessen ist das UVPVwV hier nicht einschlägig. Die genannten Punkte waren sowohl bei dem der öffentlichen Auslegung zugrundeliegenden Umweltbericht (Stand: 14.11.2022) wie auch bei der aktuell vorliegenden Fassung (Stand: 17.05.2024) zur erneuten öffentlichen Auslegung allesamt berücksichtigt.

Einwand		Stellungnahme
	Zusammenhang ist auch eine voraussagende Abschätzung der Auswirkungen, die ein Vorhaben, Plan oder Programm auf die Umwelt hat, einschließlich der "Null-Variante" vorzunehmen. Da der Umweltbericht gemäß § 50 UVPG im Bauleitplanverfahren auch die UVP ersetzt, sind diese Grundzüge auch für den Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 S.1 BauGB entsprechend heranzuziehen. Die neutrale Beschreibung der Umweltauswirkungen dient wesentlich der Information und der Transparenz gegenüber Behörden und Öffentlichkeit. Nur auf Grundlage einer ausreichenden Ermittlung und Beschreibung der Umwelt kann die Genehmigungsbehörde ihre eigene Bewertung der Umweltauswirkungen und damit die gemäß Nr. 0.6.1.1 UVPVwV notwendige *"Auslegung und die Anwendung der umweltbezogenen Tatbestandsmerkmale der einschlägigen Fachgesetze (gesetzliche Umweltanforderungen) auf den entscheidungserheblichen Sachverhalt"* vornehmen.	
	Die im Umweltbericht von der Stadt Nürnberg vorgenommene Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen widerspricht - wie in den nachfolgenden Ausführungen Ziff. b. bis i. deutlich wird - den vorbezeichneten Anforderungen an die Methodik bereits grundsätzlich. Es wurde bereits der Sachverhalt im Umweltbericht und den zugrundeliegenden Gutachten unzureichend erfasst und zentrale Bestandteile aus der Betrachtung außen vor gelassen (z.B. unzureichende Erfassung der Lärmbelastung, unzureichende Darstellung des Schutzgutes Fläche und fehlende Bezugnahme auf gesetzliche Flächensparziele, unzureichende Betrachtung der Arten, unzureichende Berücksichtigung des Schutzguts Klima, fehlende Prüfung des zwingenden Wasserrechts und unzureichende Prüfung des Schutzguts Wasser, unzulässige Nichtberücksichtigung von Summationswirkungen des Gesamtvorhabens etc.) und entgegen der gesetzlichen Vorgaben - insbesondere nach Anlage 1 BauGB - die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB völlig unzureichend abgearbeitet. Der Umweltbericht widerspricht damit den gesetzlichen Vorgaben, zeigt eine fehlerhafte Umweltprüfung auf, ist nicht geeignet, die Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans zu bestätigen und stellt weder eine Grundlage für eine sachgerechte Abwägung, noch für eine spätere Vorhabenzulassung dar. Diese Bewertung wird im Folgenden bezogen auf die einzelnen Schutzgüter des § 2 Abs. 1 UVPG näher dargelegt.	Wird als zusammenfassende Haltung des Einwenders anhand der nachfolgenden Ziff. b. bis i. verstanden, siehe daher Anmerkungen zu den jew. fachbezogenen Abschnitten i.F.

Einwand		Stellungnahme
	b. Formelle Mängel auf Grundlage der Anlage 1 BauGB	
	Der Umweltbericht ist bereits formell fehlerhaft, denn er enthält nicht die notwendigen Angaben, die nach § 2 Abs. 4 S. 1, 2a i.V.m. Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den§§ 2a und 4c) BauGB gesetzlich vorgesehen sind. Dies betrifft bereits die Einleitung des Umweltberichts, welche zwar Ausführungen allgemeiner Art enthält, jedoch nicht die nach Ziff. 1 Buchst. a) und b) der Anlage 1 BauGB vorgesehenen Mindestinhalte. Hinsichtlich der Anforderungen nach Ziff. 1 Buchst. a) werden zwar pauschale Ziele genannt und der Inhalt angedeutet, jedoch fehlen die zentralen Ausführungen insbesondere hinsichtlich der "Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden". Das Gesetz sieht hier zwar lediglich eine Kurzdarstellung vor, verlangt jedoch explizit die soeben aufgeführten Konkretisierungen. Diese sind den Ausführungen unter Ziff. 1.1. des Umweltberichts nicht zu entnehmen. So fehlt es explizit an den Angaben über die jeweiligen Standorte, sowie über den konkreten Umfang der Festsetzungen. Zwar findet sich noch eine Angabe dahingehend, dass insgesamt 1.100 Wohneinheiten geschaffen werden sollen, darin erschöpfen sich aber bereits die Angaben zum Umfang. So finden sich beispielsweise keinerlei Angaben zum Umfang der Mischgebiets Flächen, der Flächen für soziale Zwecke oder der Flächen für das urbane Gebiet. Auch finden sich keine Angaben zu den unterschiedlichen Maßen (dies gehört zum Umfang) der jeweiligen Wohnnutzungen. Darüber hinaus fehlt es ganz eklatant an der konkreten Darstellung des Bedarfs an Grund und Boden "der geplanten Vorhaben", wie es im Gesetz verlangt wird. Insoweit wäre bereits in der Einleitung zu differenzieren gewesen, welche Bodeninanspruchnahme die Parkanlage bzw. Grünfläche einnimmt, welche Bohneninanspruchnahme die Erschließungsanlagen und sonstigen Flächen einnehmen und welchen Umfang jeweils die Wohnbauflächen, die Mischgebiets Flächen, das urbane Gebiet und die Fläche für soziale Zwecke einnehmen. Eine solche erforderliche und differenzierte Darstellung, die in aller Kürze hätte erfolgen können und müssen, findet sich in der Einleitung nicht.	Um Doppelungen etc. möglichst zu vermeiden, wird in Kap. 1.1 des UB (wie in anderen Bebauungsplanverfahren auch) in sehr kurzer Form über die Ziele der Planung und die vorgesehenen Festsetzungen informiert (insb. mit Fokus auf die umweltbezogenen Regelungen); das Kap. schließt mit dem Satz „*Eine detaillierte Beschreibung der Planungsziele und der zeichnerischen/textlichen Festsetzungen findet sich im Entwurf zu Begründung und Satzung zum Bebauungsplan Nr. 4641 A*.“, es wird also bewusst ein Verweis auf die Begründung geliefert, in der weitergehende Informationen und detaillierte Zahlen dargelegt werden. Gem. § 2a S. 3 BauGB bildet der Umweltbericht (zwar) einen gesonderten Teil der Begründung, aber um sich ein umfassendes Bild einer Planung machen zu können, müssen beiden Teile gelesen bzw. berücksichtigt werden und nicht der UB für sich allein. Gleichzeitig muss der UB aus sich selbst heraus verständlich sein. Dafür genügt aber, dass - wie im UB vorliegend - zu den Planungszielen etc. der wesentliche Inhalt der Begründung wiedergegeben wird und hinsichtlich der Details auf die Begründung verwiesen wird. → betrifft inhaltlich primär das Schutzgut Fläche (siehe entsprechend bei Pkt. d)
	Für die nach Ziff. 1 Buchst. b) erforderlichen Angaben liegt dann ein kompletter Ausfall der gesetzlich erforderlichen Darstellungen vor. Das Gesetz verlangt hier: *"Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes. die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden"*	Die erforderlichen Angaben sind als Anhang zum UB (S. 43 ff., aktuell S. 48ff.) enthalten. Die Darstellung der „*Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden*“ erfolgt üblicherweise schutzgutbezogen in Kap. 2 (siehe hierzu entsprechender verbaler Hinweis im UB als „Klammer“ auf S. 6)

Einwand		Stellungnahme
	Der Umweltbericht führt unter Ziff. 1.2 bestimmte Grundlagen der Bauleitplanung auf. Er nennt beispielsweise den Flächennutzungsplan, vorhandene Bauleitpläne im Bereich des Plangebiets, Stadtbiotopkartierung in der Stadt Nürnberg, ein Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg, Artenschutzdatierungen und äußert sich schließlich zu geschützten Biotopen nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz, zum Überschwemmungsgebiet, sowie zum Nichtvorliegen von FFH- oder SPA-Gebieten. All diese Belange stellen keine Ziele des Umweltschutzes dar und mit Ausnahme von § 30 BNatSchG auch keine Fachgesetze, in denen solche Ziele vorhanden sind. Insoweit werden aus den einleitenden Ausführungen weder die rechtlichen Grundlagen ersichtlich die Umweltziele enthalten, noch werden Umweltziele konkret benannt oder auf die gesetzlich erforderliche Thematik des Umweltschutzes in irgendeiner Weise Bezug genommen. Besonders frappierend ist, dass trotz der späteren Feststellung des Umweltberichts, dass das Schutzgut Wasser erheblich nachteilig beeinträchtigt wird (siehe Tabelle 4, S.40), die Umweltziele nach Art. 4 WRRL, sowie die im nationalen Recht verankerten Bewirtschaftungsziele für Grund- und Oberflächenwasserkörper (§§ 27, 47, 48 WHG) keinerlei Erwähnung gefunden haben (es sei bereits hier darauf hingewiesen dass dieser Mangel nicht nur die Einleitung betrifft, sondern den gesamten Umweltbericht, worauf noch zurückzukommen sein wird). Ebenso ist angesichts des fortschreitenden Klimawandels nicht nachvollziehbar, weshalb der Umweltbericht weder auf das 1,5°C-Ziel des Pariser-Abkommens eingeht, noch auf das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 nach § 3 Abs. 2 Bundesklimaschutzgesetz. Notwendig gewesen wäre als weiteres Umweltziel auch die vom Bayerischen Gesetzgeber erst jüngst verabschiedete Vorgabe zum Flächensparen nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 S. 5 BaylpiG. Diese Vorgabe ist bei sämtlichen Neuplanungen zu beachten und das 5ha-Ziel einzuhalten. All dies wären Umweltziele gewesen, die vorliegend einschlägig und zu beachten sind, die jedoch nicht nur in der Einleitung keine Erwähnung, sondern im gesamten Umweltbericht keinen Niederschlag gefunden haben.	Die im UB dargestellten Belange bzw. Plangrundlagen stellen die grundlegenden kommunalen wie auch rechtlichen Ziele des Umweltschutzes dar, welche in entsprechenden „Fachplänen“ (ebenso Wortlaut des BauGB) wie dem FNP, der Stadtbiotopkartierung (SBK), dem ABSP etc. wie auch in Fachgesetzen rechtlich verankert sind; z.B. das BNatSchG (für naturschutzrechtlich geschützte Gebiete) oder das WHG (für Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete). Die jeweiligen Grundziele der einzelnen Fachgesetze werden hier nicht wiederholt o.ä., sondern es wird auf den UB-Anhang verwiesen, in dem über (mittlerweile bereits) 4 Seiten in komprimierter Form die jeweiligen Ziele dargelegt werden. Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen besteht ein Beurteilungsspielraum. In diesen sind die gesetzlichen Wertungen einzubeziehen, es handelt sich aber umgekehrt nicht um eine Normsubsumtion. Im Zuge der erfolgten Ergänzung des Umweltberichts erfolgte allerdings eine der Bebauungsplanebene angemessene Auseinandersetzung mit den genannten Belangen, insbesondere mit den Zielen des KSG, mit dem Flächensparziel des BayLPlG sowie auch – ergänzend - mit den Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie, auch wenn sich daraus aus rechtlicher Sicht nicht unmittelbar quantitative Vorgaben für die Bauleitplanung ableiten lassen.

Einwand		Stellungnahme
	Auf die Mängel betreffen die einzelnen Schutzgüter wird im Nachfolgenden näher eingegangen. Auch hier liegt neben den nachfolgend dargelegten materiellen Mängeln zugleich ein formeller Mangel des Umweltberichts vor. Gesondert sei jedoch noch auf die Anforderung nach Ziff. 2. Buchst. d) hingewiesen. Danach bedarf es einer „Beschreibung und Bewertung" der "in Betracht kommende(n) anderweitige(n) Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl" anzugeben sind. Zwar findet sich unter Ziffer 6. des Umweltberichts (S. 36) ein kleiner Abschnitt zu angeblich geprüften Alternativen. Die dort enthaltenen Ausführungen benennen allerdings lediglich ein nicht mehr nachvollziehbares Ergebnis eines mehrstufigen Planungsprozesses. Weder sind die Anforderungen an die Beschreibung dieser Alternativen Planungen erfüllt (siehe bereits oben Ziff. a.), och geht eine entsprechende Begründung der Wahl aus dem Umweltbericht hervor. Insbesondere zeigt auch der 3. Absatz auf Seite 36 des Umweltberichts eindrucksvoll, dass dieser nicht vollständig ist, sondern lediglich einzelne Beispiele herausgreift (,,Beispielhaft sei hierzu [. . .] auf die Frage der Notwendigkeit und Verortung eines Radwegs mit übergeordneter Funktion hingewiesen"). Eine den gesetzlichen Anforderungen genügende Beschreibung und Begründung der Wahl enthält der Umweltbericht damit nicht.	Der Planungsprozess (hier verwaltungsinterner Workshop 2014/2015 sowie daran anschließender Prozess der Planungskonkretisierung) wird primär in der Begründung dargestellt (z.T. ergänzt durch Hinweise auf Beschlussfassungen im AfS bzw. Berichte). Die Einleitung des Gesamt-Bebauungsplanverfahrens 4641 am 10.12.2015 war ferner gekoppelt mit der Beschlussfassung über das Ergebnis des vorangegangenen Workshops, so dass nach Abwägung durch den AfS dabei bereits bestimmte Alternativen wegfielen und eine bestimmte Variante vertiefter weitergeplant worden ist (inkl. Gutachten etc.). Dem Aufwand, Gutachten für mehrere zu vertiefende Varianten erstellen und immer weiter fortschreiben zu lassen, muss auch der Kosten- und Kapazitätsfaktor in der Verwaltung entgegengestellt werden. Die weiteren Anpassungen der Planung (d.h. der vom AfS beschlossenen Vorzugsvariante), welche zwar auch umweltplanerischer Natur waren, aber nicht nur (Stichwort Realteilbarkeit, Besitzverhältnisse, etc.) wurden insb. in den AfS-Berichten 21.02.2019 (nach erfolgter FBehB/FÖB) und 09.07.2020 (dort z.B. auch Aufteilung in Teil-Bebauungsplan A/B/C) umfangreich dargestellt, insofern erschließt sich die Notwendigkeit einer Wiedergabe dieser Inhalte nicht. In Bezug auf die Prüfung „anderweitiger Planungsmöglichkeiten“ spielt zunächst vor allem die Nullvariante eine große Rolle. Während im Rahmen der Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 S.1 BauGB überschlägige Erwägungen und politische Absichten genügen, ist im Rahmen der Abwägung – vor allem mit Blick auf § 1a Abs. 2 BauGB – eine weitergehende Auseinandersetzung im Sinne der Substanziierung eines real bestehenden Bedarfs notwendig. Dies wurde durch die – nochmals ergänzten – Überlegungen zum Bedarf geleistet (siehe Stellungnahme oben). Im zweiten Schritt stellt sich damit die Frage nach dem Standort. Die Standortzuweisung des vorliegenden Vorhabens ist aber in erster Linie Sache des FNP (auf die diesbzgl. Anmerkungen zu Pkt. III wird verwiesen). Konkrete Alternativstandorte werden i.Ü. auch seitens der Einwender nicht genannt.
	Eine weitergehende Prüfung und Darstellung von Alternativen wäre allein schon aus Klimaschutzgesichtspunkten und den Anforderungen des Berücksichtigungsgebots nach § 13 KSG erforderlich gewesen, da im Verzicht auf das Vorhaben oder in einer anderen, weniger Ressourcen verbrauchenden und THG-Emissionen verursachenden Planungsalterative eine vernünftige bzw. eine sich sogar aufdrängende Alternative zu sehen wäre. Weitere Mängel ergeben sich bezogen auf die einzelnen Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a) BauGB:	§ 13 KSG findet aufgrund der für die Bauleitplanung bestehenden Spezialregelungen (z.B. § 1a Abs. 5 S. 1 BauGB) keine Anwendung auf die Bauleitplanung; der Gesetzgeber hat diesbzgl. keinen ergänzenden Regelungsbedarf gesehen (OVG S.-H., Beschl. v. 7.7.2023 – 1 MR 9/20, juris, Rn. 65). Der Sache nach bestehen aber keine Unterschiede zwischen dem spezifischen bauleitplanerischen Berücksichtigungsgebot und dem Berücksichtigungsgebot nach § 13 Abs. 1 S. 1 KSG. Vor diesem Hintergrund erfolgte im Rahmen der Ergänzung des Umweltberichtes eine differenzierte Betrachtung und Bewertung von verkehrs-/nutzungsbedingten THG-Emissionen, Lebenszyklusemissionen und THG-Emissionen in Gestalt von Landnutzungsänderungen.

Einwand		Stellungnahme
	c. Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit: Verkehrslärm und fehlende Konfliktbewältigung	
	Wie der Umweltbericht selbst ausführt, sind durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch in Form von Lärmimmissionen zu erwarten.	Diese Bewertung resultiert nicht ausschließlich und auch nicht maßgeblich aus Verkehrslärm, sondern aus Emissionen aus Gewerbe- und Sport/Freizeitlärm. Auf die Auseinandersetzung zum Thema Verkehrslärm weiter oben wird verwiesen.
	Wie bereits oben dargelegt, ist anhand des Schallgutachtens bereits nicht ersichtlich, auf welche Verkehrsannahmen sich das Gutachten konkret stützt bzw. wie diese Annahmen zustande gekommen sind. Weder wird das Datum der Verkehrszählungen mitgeteilt, noch ist ersichtlich, weshalb es im konkreten Umgriff des Plangebietes keinen Zählpunkt gibt. Damit ist bereits die Aussagekraft des Schallgutachtens infrage gestellt.	Im überarbeiteten Schallgutachten werden der gemäß neu erstelltem Verkehrsgutachten ermittelte Prognosebezugsfall 2038 und Prognoseplanfall 2038 gutachterlich bewertet. Auf das vorliegende Gutachten (IfB Sorge, vom 15.05.2024) und das zugrundeliegende Verkehrsgutachten (PB Consult, 18.04.2024) wird verwiesen. Es gab bis dato im konkreten Umgriff des Bebauungsplans keinen Zählpunkt, da die Parlerstraße keine Erschließungsstraße ist und sich dort keine schützenswerten Nutzungen befinden. Es findet nur Quell-/Zielverkehr zu den dort situierten Nutzungen (BIZ, Sportstätte) statt. Dieser wurde überschlägig ermittelt. Mit den aktuellen Zählungen wurde aber eine Messstelle in der Parlerstraße ergänzt. Im Bestand sowie im Prognosebezugsfall werden dort ca. 600 Kfz/24 h ermittelt. Auf das Verkehrsgutachten wird verwiesen. Die Zahlen wurden in das Schallgutachten eingestellt.
	Des Weiteren ist festzustellen, dass sich das Schallgutachten allein mit den Auswirkungen des fließenden Verkehrs beschäftigt. Für die Bewohnerinnen und Bewohner des Plangebietes sowie der bestehenden Umgebungsbebauung hätten jedoch noch weitere Lärmsituationen Berücksichtigung finden müssen, die vor allem in den Morgen und Abendstunden zu Lärmspitzen führen können. Zu nennen ist hier beispielsweise der durch das Auf- und Zuschlagen der Fahrzeugtüren verursachte Lärm, wir er beispielsweise anhand der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamt für Umwelt ohne großen Aufwand hätte ermittelt und dargelegt werden müssen (online abrufbar unter: https://www.bestellen.bayern.de/application/eshop app000002?SID=1146436 08&ACTIONxSESSxSHOWPIC{BILDxKEY:%271fu lae 00047%27.BILDxCLA SS:%27Artikei%27,BILDxTYPE:%27PDF%27}. Damit ist bereits das Fachgutachten unvollständig und es ist davon auszugehen, dass weitere erhebliche Lärmbelastungen im Plangebiet zu erwarten sind.	Es wird bemängelt, dass die vom ruhenden Verkehr an den Straßen ausgehenden Emissionen nicht berücksichtigt worden sind. Dazu wird auf die Parkplatzlärmstudie des LfU verwiesen. Die Studie hat einen anderen Anwendungsbereich, als vom Einwender dargelegt, dies ist in Kapitel 1.1 der Parkplatzlärmstudie dargestellt. Eigenständige Parkplätze im Sinne der Studie, bei denen nicht die Geräusche des fließenden Verkehrs überwiegen, sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Die Studie ist daher nicht anzuwenden.
	Im Umweltbericht wird darüber hinaus festgestellt, dass durch den zu erwartenden Zusatzverkehr mit erheblichen Lärmbelästigungen der bestehenden Wohnbevölkerung, sowie der zukünftig im Plangebiet vorhandenen Wohnbevölkerung zu erwarten ist und die Grenzwerte der TA-Lärm - insbesondere in	Die TA Lärm ist regelmäßig nicht zur Beurteilung von Verkehrslärm heranzuziehen. Richtig ist, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau an fünf Fassadenabschnitten im Bereich der Parlerstraße tags und nachts nicht eingehalten

Einwand		Stellungnahme
	den Nachtstunden - nicht eingehalten werden können. Dies bestätigt auch das Schallgutachten vom 09.06.2021. Darüber hinaus stellt der Umweltbericht fest, dass aktive Maßnahmen des Schallschutzes nicht realisierbar seien. Dies wird auf Seite 19 des Umweltberichts wie folgt formuliert (Hervorhebung nicht im Original): *"Bei Realisierung der Planung werden künftige Bewohner einer erheblichen Lärmbelastung durch den Straßenverkehr bestehender und neu- bzw. ausgebauter Straßen ausgesetzt sein. Zur Beurteilung von Art und Maß der Auswirkungen der Planung wurde daher o.g. Schallgutachten erstellt. Das Vorhaben erzeugt zudem zusätzlichen Verkehr, der die Bewohner bereits bestehender Gebäude im Umfeld des Plangebiets einer erhöhten Lärmbelastung aussetzt. Das Maß der Erhöhung hängt hierbei laut Schallgutachten davon ab, ob auf der Wetzendorfer Straße eine Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 auf 30 km/h angeordnet wird oder nicht.* *Da laut Schallgutachten aktive Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg (Lärmschutzwall /-wand) aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen sind und zudem infolge der großen Höhe der geplanten Gebäude ebenfalls sehr hoch als auch sehr nahe an der Schallquelle errichtet werden müssten, ist im Plangebiet passiver Schallschutz (bauliche Maßnahmen am Immissionsort) notwendig. Bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist zudem die als Prämisse für die schalltechnischen Berechnungen angenommene Geschwindigkeitsregelung von 30 km/h {als Maßnahme an der Emissionsquelle) für die bestehenden und die neu- bzw. ausgebauten Straßen(abschnitte), hinsichtlich der Wetzendorfer Straße auch außerhalb des Plangebiets, verbindlich zu sichern (verkehrsrechtliche Anordnung)."*	werden können, davon an zwei Fassadenabschnitten auch nicht die abwägungsrelevanten Grenzwerte der hilfsweise heranzuziehenden 16. BImSchV. Bereits im Prognosebezugsfall kann an einzelnen Immissionsorten im Bestand die 16. BImSchV nicht eingehalten werden. Durch den Mehrverkehr aus dem Bebauungsplangebiet erhöht sich hier die Zunahme weiter. Auf die Stellungnahme weiter oben wird verwiesen. Beim Gutachten vom 09.06.2021 zum Verkehrslärm im Knoblauchsland (IfB Sorge) ist zu unterscheiden, welche Variante betrachtet wurde. Das Gutachten selber zeigt keine separate Darstellung des Falls 4641A ohne Umsetzung anderer Plangebiete auf, daher ist es für die Beurteilung dieses Vorhabens nur informativ zu werten. Es zeigt vielmehr die Situation bei Umsetzung des 4641 A in Addition mit weiteren Verfahren (4641B, 4641C, 4520, FNP 18, FNP 19). Keines der hier genannten Verfahren hat jedoch einen rechtlich relevanten Planstand. Daher wird dieses Gutachten im folgenden Verfahren auch nicht mehr herangezogen und ausgelegt. Vielmehr ist in jedem Verfahren gesondert die jeweils dann vorliegende planungs- und verkehrsrechtliche Situation zu beurteilen. Einschlägig für die Entwicklung des Bebauungsplan 4641 A ist allein das nunmehr überarbeitete Gutachten vom 15.05.2024. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind Maßnahmen an der Schallquelle, also den Straßen selbst. Da für die Parlerstraße bereits ein Tempo 30 in der Planung gemäß Straßenplan vorgesehen ist, sind weitere Maßnahmen an der Lärmquelle nicht möglich. Schallschutzwände zwischen Parlerstraße und geplanter Bebauung sind städtebaulich aufgrund der Zufahrten und Zugänge und unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Brandschutz (Feuerwehraufstellflächen) nicht möglich. Für die Wetzendorfer Straße und den Frauentaler Weg wurde das Tempo 30 z bereits im Verkehrsplanungsausschuss vom 14.03.2024 beschlossen. Auf die Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.
	Konkrete Maßnahmen zum Schallschutz werden aber im Bebauungsplan weder festgesetzt, noch setzt sich der Umweltbericht damit auseinander, welche Maßnahmen notwendig sind und inwieweit diese Maßnahmen möglich und geeignet, sowie den Bewohnerinnen und Bewohnern zumutbar sind. Diesbezüglich wird auch darauf hingewiesen, dass sich die umweltbedingten Auswirkungen des Verkehrslärms nicht nur auf das Plangebiet beziehen, sondern ein entsprechender passiver Schallschutz auch für Bestandsgebäude der Umgebungsbebauung zu realisieren wäre. Diesbezüglich sei darauf hingewiesen, dass sich die Antragsunterlagen nicht damit auseinandersetzen, wie passiver Schallschutz in der bereits bestehenden Umgebungsbebauung finanziert und realisiert werden soll.	Die Darstellung ist nicht korrekt, die Planunterlagen nach der Überarbeitung durch die Verkehrsuntersuchung aber auch nicht mehr aktuell. Das Schallgutachten zeigt, dass es im Bereich der Bestandsbebauung entlang der Parlerstraße, der Wetzendorfer Straße, des östlichen Abschnitts des Frauentaler Wegs und der Bielefelder Straße aufgrund der planinduzierten Verkehrszunahme auch zu einer Zunahme der Beurteilungspegel kommt. Dabei ist bereits die Anordnung des Tempo 30 in der Wetzendorfer Straße sowie die wirksame Schließung der Wachtelstraße für den MIV gemäß aktueller Widmung berücksichtigt. Im Planungsgebiet selber werden, wie oben erwähnt, die Orientierungswerte der DIN 18005 an fünf Fassadenabschnitten überschritten, die Grenzwerte der 16. BImSchV an zwei Fassadenabschnitten davon ebenfalls überschritten. Es wurden Maßnahmen zur Bewältigung des Konflikts getroffen und passive Schallschutzmaßnahmen an den

Einwand		Stellungnahme
		betroffenen Fassaden festgesetzt. Die Satzung setzt in Nr. 21.6 Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm fest. Im Plan sind die davon betroffenen Fassaden auch entsprechend definiert. Konkrete bauliche Maßnahmen im Sinne von Auswahl und Dimensionierung von Bauteilen können erst im Zuge der Objektplanung definiert werden; dazu reichen die Aussagen, die der Bebauungsplan treffen kann, nicht aus. Es ist auch weder notwendig noch sinnvoll, die Objektplanung hier durch den Bebauungsplan in der Wahl und Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen einzuschränken. Für die Auswirkung auf die Bewohnerinnen und Bewohner ist nur die resultierende Schalldämmung relevant, die eben nur im Rahmen der Objektplanung ermittelt werden kann. Weitere Maßnahme, die in erster Linie der Verkehrswende, mittelbar aber auch dem Immissionsschutz dienen, ist die Reduktion des Stellplatzschlüssels, die ebenfalls festgesetzt wurde. In Umweltberichten wurden bisher immer die Auswirkungen der Planung beschrieben und ggf. die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen festgestellt. Die Diskussion der Möglichkeit und der Angemessenheit von Schallschutzmaßnahmen ist Bestandteil der (planerischen) Abwägung im Rahmen der Begründung, sie kann auch nicht ausschließlich anhand von umweltplanerischen Kriterien erfolgen, weshalb der UB dafür keine geeignete Stelle ist. In der Begründung findet sich eine Abwägung im Kapitel I.4.10.4 dazu. Der Pegelerhöhung in der Wetzendorfer Straße und Frauentaler Weg wurde bereits mit der Anordnung von Tempo 30 begegnet und damit in Summe sogar eine Pegelreduzierung gegenüber dem Bezugsfall erreicht. In der Bielefelder Straße werden die Grenzwerte der 16. BImschV an den repräsentativen Immissionsorten überschritten. Für die nördliche Bebauung sind bereits Schallschutzmaßnahmen im zugrunde liegenden Bebauungsplan festgesetzt. Die südliche Bebauung weist, bis auf zwei Gebäude, genügend Abstand zur Fahrbahn auf. Die Balkone sind ohnehin nicht an dieser Fassade angeordnet. Die Betroffenheit ist also als gering einstufen. Darüber hinaus weist der Abschnitt der Bielefelder Straße auch eine höhere Entfernung zum Planungsgebiet auf, so dass hier eine Durchmischung des planinduzierten Verkehrs mit dem allgemeinen Verkehr zu erwarten ist. Die Bielefelder Straße wird in diesem Abschnitt auch als Umfahrung der Kreuzung Nordwestring/Schnieglinger Straße genutzt, so dass die Belastung im Bestand schon vergleichsweise hoch ist. Im Frauentaler Weg wurde die Hausnummer 35 als repräsentativer Immissionsort (IO 17) ausgewählt aufgrund der Nähe des Gebäudes zur Fahrbahn. Hier sind Pegeländerungen von 0,7 dB(A) tags und Andere Gebäude im Frauentaler Weg stehen vergleichbar nah an der Fahrbahn, viele aber auch mit etwas mehr Abstand. Im Frauentaler Weg sind die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete sowohl im Bezugsfall, als auch im Planfall trotz Pegelerhöhung noch eingehalten. Auch hier ist bereits Tempo 30 angeordnet. In der Schleswiger Straße wurden die zwei repräsentativen Immissionsorte

Einwand		Stellungnahme
		Schleswiger Straße 53 (IO 10) und Albert-Ortmann-Straße 1 (IO 15) gutachterlich bewertet. Im Bezugsfall sind die Grenzwerte der 16. BImSchV für reine / allgemeine Wohngebiete bereits überschritten um bis zu 1 dB(A) am IO 15 und bis zu 3 dB(A) am IO 10. Durch den planinduzierten Mehrverkehr werden die Beurteilungspegel um 1,4 dB(A) tags bzw. 1,2 dB(A) nachts weiter erhöht. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4337 (Bereich Albert-Ortmann-Straße) sind bereits Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm der Schleswiger Straße festgesetzt. Für die übrige, teils ebenfalls überplante Bebauung, ist dies nicht der Fall. Auf dem Straßenabschnitt ist bereits Tempo 30 bis zur Erlanger Straße hin angeordnet. Lärmschutzwände sind aufgrund der Lage der Gebäude an der Straße nicht möglich, zudem stehen dem Zufahrten entgegen. Die repräsentativen Immissionsorte weisen einen geringen Abstand zur Fahrbahn auf, dies trifft auf mehrere Gebäude entlang des Straßenabschnitts zu. Einige Gebäude stehen aber auch weiter von der Straße entfernt, so dass hier geringere Beurteilungspegel zu erwarten sind.
	Die Lärmmedizin schlägt als Orientierungswert Innenschallpegel von 25-30 dB(A) am Ohr des Schläfers bei zumindest halbgeöffnetem Fenster vor (sieh Guski, UVP-Report 5/2002, S. 177). Bei einem Außenrichtwert von mehr als 45 dB(A) und bei einer Pegeldifferenz eines herkömmlichen Fensters von ca. 15 dB(A), wird in der Regel ein gesunder Nachtschlaf nicht mehr gewährleistet sein, worauf insbesondere auch der "Arbeitsring Lärm" der Deutschen Gesellschaft für Akustik e.V hingewiesen hat (Stellungnahme des Arbeitsring Lärm zum Entwurf zur Änderung der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA-Lärm) vom 07.07.2016, online abrufbar unter: http://www.ald- laerm.de/fileadmin/ald-laerm.de/Publikationen/ALD-Stellungnahmen/2016/ ALD_Stellungnahme_TA-Laerm_Urbanes-Gebiet.pdf). Danach sind ohne eine Bewältigung dieses Konflikts sogar Gesundheitsgefährdungen der Bewohner der Bestandsbebauung und der Bebauung im Plangebiet zu erwarten.	Die Einwender zitieren aus verschiedenen Quellen. Eine direkte Gesundheitsgefährdung ist daraus jedoch nicht ableitbar. Dass diese Gesundheitsgefährdung ohne eine Bewältigung des Konflikts zu erwarten wäre, ist nicht relevant, da der Bebauungsplan ja konfliktmindernde Lärmschutzmaßnahmen, wo erforderlich, festsetzt. Eine Gesundheitsgefährdung – unter Berücksichtigung der Umsetzung von Tempo 30 – ist aus den o.g. Gründen nicht nachweisbar, weder bei der Bestandsbebauung, noch bei der geplanten Bebauung. Im Übrigen sei auf die Gültigkeit der DIN 4109 verwiesen, die in Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel die Ausbildung der Außenbauteile vorgibt, um dann gute Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erreichen (vgl. § 2 Nr. 21.6. der Satzung).
	Zusammenfassend steht damit bereits fest, dass es durch das Vorhaben zu unzumutbaren Lärmbelastungen kommen wird (Umweltbericht, s. 19). Dieser Konflikt wird auch nicht bereits durch den Bebauungsplan gelöst, sondern vielmehr durch diesen hervorgerufen und in jeder Hinsicht offengelassen. Damit fehlt es dem Bebauungsplan an der erforderlichen Konfliktbewältigung (vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 5. Oktober 2004-14 N 02.926 -, juris Rn. 60; Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 10. Dezember 2020 - 9 CS 20.892 -, juris Rn. 63).	Die Verkehrslärmbelastungen im Planbereich selber werden nicht als unzumutbar eingeschätzt. Es wird auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen. Die Verkehrslärmbelastungen in der Umgebung ist trotz der gesunkenen Verkehrszahlen bereits im Bestand aufgrund der örtlichen Gegebenheiten als hoch einzustufen (insbesondere Wetzendorfer Str., Bielefelder Str., Schleswiger Straße). Der planinduzierte Mehrverkehr führt zu einer weiteren Erhöhung der Beurteilungspegel. Im Rahmen der Abwägung wurden verschiedene Maßnahmen zur Konfliktbewältigung geprüft und sofern möglich festgesetzt bzw. angeordnet (reduzierter Stellplatzschlüssel, Tempo 30 in Wetzendorfer Str., neue Bushaltestellen im Plangebiet, Stadt der kurzen Wege). Weitere

Einwand		Stellungnahme
		Maßnahmen, wie z.B. Carsharing sind nicht festsetzbar, werden aber konzeptionell bereits eingeplant. Der Planung wird dabei ein Vorrang eingeräumt.
	Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass passiver Schallschutz die Lärmproblematik nicht vollumfänglich löst. Denn passiver Schallschutz kann immer nur innerhalb eines Gebäudes wirksam werden, nicht jedoch in denjenigen Wohn- und Lebensbereichen wirken, die sich außerhalb der geschlossenen Gebäude befinden. Zu nennen sind hier die Nutzung von Gärten und Balkonen, aber auch insbesondere die Nutzung der vorliegend angedachten Grünfläche und Parkanlage. In diesen Bereichen wird es auch bei der Vornahme passiven Schallschutzes bei unzumutbaren Lärmbelastungen bleiben, sodass einerseits mit erheblichen Eingriffen in die Eigentumsrechte der Eigentümer der Bestandsbebauung aber auch der zukünftigen Bebauung zu rechnen ist, andererseits die bislang in den Unterlagen nicht angesprochene Frage aufgeworfen wird, welcher Erholungswert dann überhaupt noch der angedachten Grünanlage zukommen kann. Auch diesbezüglich sei damit darauf hingewiesen, dass voraussichtlich das Planungsziel betreffend die Parkanlagen nicht erreicht werden kann, wenn dort die entsprechenden Lärmgrenzwerte überschritten werden. Diesem Umstand setzt sich wieder das Schallgutachten, noch der Umweltbericht auseinander. Auch hier ist bereits jetzt absehbar, dass ohne Nachholung einer entsprechenden Begutachtung und Anpassung der Planung eine Abwägungsfehlerfreie Planungsentscheidung nicht möglich sein wird.	Die Grünanlagen weisen genügend Abstände zu den Verkehrsanlagen auf, so dass hier die Einhaltung von Orientierungs- und Grenzwerten gegeben ist. Dies wird auch aus dem Schallgutachten deutlich, da dort die freie Schallausbreitung dargestellt wird. Die Einhaltung der Orientierungs- und Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete ist bereits teilweise an der Rückseite der Gebäude, teils nur wenige Meter ins Plangebiet hinein gegeben. Die dahinterliegenden Grünflächen sind somit nicht von Verkehrslärm betroffen. Für den Schutz von Außenwohnbereichen gibt es keine verbindlichen Grenzwerte. Konflikte sind hier im Bereich der zur Parlerstraße orientierten Gebäudeseiten hin möglich. Die Rechtsprechung stellt auf Beurteilungspegel von 62 – 64 dB(A) ab. Diese Werte werden hier deutlich unterschritten, so dass Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche nicht erforderlich sind. Darüber hinaus sind an Teilen dieser Fassaden (WA 3.1, 3.2) ohnehin Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Sport- und Freizeitlärm festgesetzt.
	d. Schutzgut Fläche	
	Ein erhebliches Defizit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens ist im Umweltbericht für das Schutzgut Fläche festzustellen. Das Schutzgut Fläche ist nicht nur in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthalten, sondern mit dem Gebot zum Flächensparen auch in § 1a Abs. 2 BauGB enthalten, so dass ihm im Rahmen der Bauleitplanung und der späteren Abwägung eine herausragende Bedeutung zukommt.	Es wird auf die untenstehenden Ausführungen zum Schutzgut Fläche verwiesen. Hinsichtlich der Prüfung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird auf die Begründung und den Umweltbericht verwiesen.

Einwand		Stellungnahme
	aa. Grundsätzliche Anforderungen an das Schutzgut Fläche in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB	
	Das Schutzgut Fläche weist wie alle anderen Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch qualitative und quantitative Kriterien auf, die im Umweltbericht bzw. der Umweltprüfung dargestellt werden müssen (s. zum UVP-Bericht BT-Drs. 18/11499, S. 64 "auch quantitative Aspekte", Hervorhebung nicht im Original). In Bezug auf die Quantität der Flächeninanspruchnahme ist im Rahmen der Ermittlung eine umfassende Bestandsaufnahme der durch das Vorhaben voraussichtlich betroffenen Fläche vorzunehmen. Es ist insbesondere darauf einzugehen, in welchem Umfang (m2, km2, ha etc.) mit Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Dabei ist auch quantitativ darzustellen, welche Flächen ggfs. nur über einen gewissen Zeitraum beansprucht werden, insbesondere im Rahmen von Bauarbeiten, im Anschluss, d.h. dauerhaft jedoch wieder zur Verfügung stehen. Dem ist auch gegenüberzustellen, inwieweit sich der Sachverhalt unter anderen Szenarien (Flächenbeeinträchtigung ohne das Vorhaben bzw. andere Umsetzungsmöglichkeiten des Vorhabens, anderes Gebiet mit Vorbelastung) darstellen würde.	Im UB sind infolge der Größe des Gesamtgebietes (ca. 22,3 ha) Flächenangaben in der Einheit „ha“ angegeben, insb., dass es sich um eine Flächenneuinanspruchnahme von ca. 15,1 ha handelt; insofern wird diesbzgl. kein Mangel gesehen, eine andere Einheit würde zu keiner anderen Bewertung führen. Quantitative Aussagen zu nur temporär in Anspruch genommenen Flächen, insb. zu Baustellen(einrichtungs)flächen, sind in B-Plänen i.d.R. nicht möglich, da nicht bekannt ist bzw. nicht mit hinreichender Genauigkeit prognostiziert werden kann, wer wann wie (und in welcher Reihenfolge) welche Art von Gebäuden, Anlagen, etc. bauen wird. Diese Angaben werden üblicherweise im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft. Es handelt sich bei einem Bebauungsplan, insb. bei einem Angebots-Bebauungsplan (wie in vorliegendem Fall), welcher in erster Linie Zulässigkeiten hinsichtlich der Art und des Maßes an Nutzungen regelt, nicht um ein einzelnes, exakt abgrenzbares Vorhaben, von dem detaillierte Angaben zum Flächenverbrauch (auch während der Bauphase etc.) bekannt sind. Diesbzgl. Angaben würden im vorliegenden Fall auch nichts an der getroffenen Bewertung hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche ändern. Bzgl. der von den Einwendern angesprochenen Thematik der Alternativenprüfung wird auf die Ausführungen zu Ziff. VI3.a/b verwiesen.
	Die Beschreibung der Umwelteinwirkungen auf die Fläche erfolgt dann in Textform. Insbesondere sind in der Beschreibung Angaben zum Standort, zur Art, zum Umfang und zur Ausgestaltung, zur Größe und zu anderen wesentlichen Merkmalen des Vorhabens vorzunehmen (vgl. Karrenstein, NuR (2019) 98 (100)). Es kann auch bildliches Material hinzugezogen werden, auf welchem die betroffenen Flächen und der zu erwartende Flächenverbrauch markiert werden. Dabei kann beispielsweise mittels unterschiedlicher Farbgebung auf die voraussichtliche Dauer der Beeinträchtigung eingegangen und so unterschiedliche Phasen des Vorhabens dargestellt werden. Auch eine Gegenüberstellung der betroffenen Fläche in bebautem und unbebautem Zustand kann durch die Aufnahme verschiedener Werte {m2/t/Luftbelastung) in Tabellen/Diagramme verdeutlicht werden. Insbesondere ist darauf einzugehen, wie neue Flächeninanspruchnahmen vermieden werden bzw. eine möglichst geringe Inanspruchnahme erreicht werden kann.	Die Ausführungen zum Schutzgut Fläche im Umweltbericht wurden unter Hinzuziehung der aktuellsten ALKIS-TN-Daten sowie von Daten zur Raumbeobachtung des Bayerischen Landesamtes für Statistik ergänzt. Die ALKIS-TN Daten sind öffentlich als Open Data der Bay. Vermessungsverwaltung verfügbar. Es erfolgte auf dieser Grundlage eine differenzierte Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen durch die Gegenüberstellung von einheitlich kategorisierten Bestands- und Planungswerten. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinsichtlich des Schutzguts Fläche werden im UB in Kap. 4 (Tabelle 3, Nrn. 1 und 2) dargelegt.
	Die Ausführungen zur Quantität haben bereits einige qualitative Merkmale aufgezeigt, mit deren Hilfe Flächen qualitativ unterschieden und anschließend bewertet werden können. Qualitativ ist zunächst zu ermitteln und zu beschreiben,	Die amtlichen Flächennutzungsdaten aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALKIS-TN) sind als Standard definiert und dienen als Basis für offizielle Aussagen zur Entwicklung der Verkehrs- und Siedlungsfläche bzw. Vegetationsfläche und somit auch als Grundlage

Einwand		Stellungnahme
	inwieweit sich die unterschiedlichen Flächen im Hinblick auf ihre jeweiligen charakteristischen Eigenschaften darstellen und möglicherweise durch das Vorhaben verändern. Qualitativ enthält der Begriff Fläche nicht nur den Flächenverbrauch selbst, sondern geht über diesen hinaus. Ausgangspunkt ist die "Umwidmung freier Fläche für die Zwecke jedweder Raumnutzung". Im Rahmen der Beschreibung ist dabei eine Differenzierung nach (1) unmittelbarem Flächenverbrauch und (2) mittelbarem Flächenverbrauch vorzunehmen.	öffentlicher Diskussionen über die Flächenentwicklung in Deutschland. Auch das bayerische Flächensparziel nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG basiert auf dieser Grundlage. Die verwendeten ALKIS-TN-Kategorien beinhalten Qualitätsmerkmale in Form von Nutzungstypen (vgl. Methodische Hinweise zu ALKIS-TN, Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie). Darüberhinausgehende qualitative Merkmale sind Betrachtungsgegenstand anderer Schutzgüter. Hervorzuheben ist insb. die Unterscheidung zwischen Flächeninanspruchnahme und dem Merkmal der Versiegelung. Letzteres ist vielmehr ein Qualitätsmerkmal des Schutzguts Boden und wird unter diesem Belang hinreichend thematisiert.
	(1) Unmittelbarer Flächenverbrauch Beim unmittelbaren Flächenverbrauch rückt der Nutzungsausfall für Dritte durch Inanspruchnahme des Vorhabens in den Fokus (NuR 2019, 98-100 ff.)). Im Rahmen einer solchen Ermittlung müssen die Spezifika des Vorhabens beachtet werden. Mögliche Kategorien des unmittelbaren Flächenverbrauchs sind unter anderem die Frage der Nutzungsänderung, die Neuinanspruchnahme oder die Dauerhaftigkeit des Flächenverbrauchs. Dabei ist auch darzustellen, ob es sich bei einem betroffenen Raum um eine ökologisch besonders empfindliche Fläche handelt oder eine eher unempfindliche Fläche oder ob es sich um eine für eine andere Nutzung bedeutsame Fläche handelt (z.B. Landwirtschaft, Straßenbau, gemeindliche Bauleitplanung etc.) oder um eine weniger bedeutsame Fläche (z.B. bloßes Brachland ohne besondere ökologische Bedeutung). Erst durch Ermittlung und Beschreibung der flächenbezogenen Nutzungsänderung- und damit weitergehender als die bisherige Erfassung im Rahmen des Schutzgutes Boden - kann beurteilt werden, welche Auswirkungen das Vorhaben auf das Schutzgut Fläche hat. Nur durch eine solche Ermittlung und Beschreibung ist es der Genehmigungsbehörde möglich, mannigfaltige andere Nutzungen in Betracht zu ziehen und ihrer Entscheidungsfindung zugrunde zu legen. Wie bereits ausgeführt, ist auch die Kategorie der Dauerhaftigkeit oder der lediglich zeitweisen Inanspruchnahme zu erfassen. Dies dient dazu abzuklären, ob eine sehr starke, besonders bodenunverträgliche Nutzung über einen kurzen oder langen Zeitraum hingenommen werden soll oder nicht.	Dies ist so im Rahmen der Bauleitplanung nicht vorgesehen. Die Flächeninanspruchnahme ist auf Dauer ausgelegt und wird auch quantitativ im Schutzgutkapitel des UB berücksichtigt. Die Wertigkeit der Fläche ergibt sich aus der ALKIS-TN Methodik (Siedlung, Verkehr, Vegetation oder Gewässer).
	(2) Mittelbarer Flächenverbrauch Die notwendige Darstellung des Flächenverbrauchs erfasst auch den "mittelbaren Flächenverbrauch". Dies hat der Gesetzgeber bei der Einführung des Schutzgutes	Auf die diesbzgl. Ausführungen weiter oben wird verwiesen. Eine Erfassung des mittelbaren Flächenverbrauchs ist auf Bebauungsplanebene i.d.R. nicht möglich, da es

Einwand		Stellungnahme
	Fläche in die UVP im Jahr 2017 nochmals bestätigt (BT-Drs. 18/11499, S. 76). Die Umweltauswirkungen eines Vorhabens beschränken sich nicht auf die betriebsbedingten Auswirkungen, sondern schließen den Bau des Vorhabens mit ein. Dies betrifft auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Die Darstellung des Schutzgutes Fläche im in der Umweltprüfung schließt als projektbedingte Auswirkungen somit auch die Baumaßnahmen und temporären Baustelleneinrichtungen mit ein, wie das Anlegen oder Ausbauen von Zuwegungen oder den Flächenverbrauch für Baucontainer, Ablageplätze für Baumaterial etc.	sich hier nicht um ein konkretes Vorhaben handelt sondern nur die allgemeine Zulässigkeit von Vorhaben geregelt wird Hierfür ist letztendlich sicherzustellen, dass in der Bauphase keine schutzwürdigen Flächen genutzt werden. Dies betrifft die Umsetzung des Vorhabens und ist im Rahmen der Vorhabengenehmigung zu prüfen.
	bb. Fehlerhafte Anwendung im konkreten Fall	
	Im Umweltbericht finden sich Angaben zum Schutzgut Fläche in Ziffer 2.1. Dabei wird auf weniger als einer Seite dargelegt, dass das Schutzgut Fläche erheblich beeinträchtigt wird und dem Plangebiet in seiner bisherigen Gestalt eine hohe ökologische Bedeutsamkeit zukommt (Umweltbericht, S. 7). Auch wenn von Seiten der Einwender das Endergebnis geteilt wird, so ist doch festzustellen, dass die unter Ziff. aa. dargelegten gesetzlichen Anforderungen an die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Schutzgut Fläche in irgendeiner Weise eingehalten wären. Dies hat zur Folge, dass auch die konkreten Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen der Abwägungsentscheidung nicht entsprechend ihres Bedeutungsgehalts und Umfangs eingestellt werden können. Zunächst fehlt es in quantitativer Hinsicht an einer genauen Bezifferung der Flächeninanspruchnahme. Zwar wird ausgeführt, dass das Plangebiet eine Größe von 22,3 ha umfasse und dass davon ca. 7 ha als Neubaufläche versiegelt werden, allerdings findet die Beschreibung hier bereits ihr Ende. So wird weder dargelegt, in welchem Umfang Verkehrsanlagen und Erschließungsanlagen hergestellt und damit weitere Flächen versiegelt werden, noch werden konkrete Flächenangaben zur bisherigen Nutzung und deren Entzug dargelegt, oder inwieweit durch die Umgestaltung der Parkanlage noch bisherige Kulturlandschaftsflächen erhalten oder komplett abgeschafft werden.	Wie weiter oben bereits dargelegt, wurden die Ausführungen im Kap. 2.1 des UB unter Hinzuziehung der aktuellsten ALKIS-TN-Daten sowie von Daten zur Raumbeobachtung des Bay. Landesamtes für Statistik ergänzt. In tabellarischer Form erfolgt nunmehr eine Bilanzierung durch die Gegenüberstellung von Bestands- und Planungswerten für die Kategorien „Siedlung“, „Verkehr“ und „Freiraum“. Die Nutzungskategorie Siedlung umfasst dabei die Nutzungsarten Wohnen, Gewerbe, sonstige Bauten sowie Grünflächen (Erholungsflächen, Sport-, Freizeit- und Grünanlagen), die Kategorie Verkehr die Nutzungsarten Straßen, (Erschließungs-)Wege und Plätze und die Kategorie Freiraum die Nutzungsarten Vegetation, Landwirtschaft und Gewässer, so dass alle relevanten Nutzungsarten erfasst sind. Im Ergebnis zeigt sich, dass ca. 15,1 ha Fläche durch die Planung neu in Anspruch genommen werden (18,4 ha geplante abzgl. 3,3 ha bestehende Siedlungs- und Verkehrsfläche). Hiervon sind in überwiegendem Maße landwirtschaftliche Nutzflächen in einem Umfang von ca. 15 ha betroffen. Hierzu wird auf die Begründung (Kap. I.6.3) verwiesen, in welcher die Notwendigkeit der Inanspruchnahme sowie die Thematik der Existenzgefährdung im Plangebiet wirtschaftender Landwirte eingehend dargelegt werden. Das Plangebiet stellt einen randlichen Teil der Kulturlandschaft Knoblauchsland dar, deren Kulisse gemäß Einordnung durch das BfN eine weitaus größere Fläche in mehreren Gebietskörperschaften (Städte Nürnberg, Fürth, Erlangen sowie Landkreis Erlangen-Höchstadt) umfasst. Von einer kompletten Abschaffung dieser bedeutsamen Kulturlandschaft kann angesichts der Gesamtdimension in Relation zur vorliegenden Planung keine Rede sein, auch wenn mit Blick auf das Plangebiet durch die Umgestaltung zu einer Parkanlage auch nicht von einem Erhalt auszugehen ist.

Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf – Parlerstraße“

Stellungnahme – Bürgerverein Thon-Wetzendorf-Schnepfenreuth e.V. / BUND Naturschutz in Bayern e. V (14.03.2023) im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.02.2023 bis einschließlich 15.03.2023

Einwand		Stellungnahme
	Des Weiteren fehlt es an einer auch nur grundsätzlichen Prognose, inwieweit zusätzlicher mittelbarer Flächenverbrauch durch eine spätere Bebauung des Areals verbunden ist. Selbst wenn man hier keine Quadratmetergenaue Angabe erwarten kann, so wäre jedoch eine grobe Auswirkungsprognose notwendig gewesen.	Dies ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht erforderlich. Das Baurecht wird für die Fläche im Bebauungsplan geschaffen. Sollten darüber hinaus weitere Flächen im Rahmen der Umsetzung temporär notwendig werden, ist dies im Rahmen der jeweiligen Bauanträge zu klären.
	Auch in qualitativer Hinsicht bestehen erhebliche Defizite bei der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Fläche. Denn die bisherige Wertigkeit der Flächen von Natur- und Artenschutz, den Gewässerschutz sowie die biologische Vielfalt werden lediglich angedeutet, nicht aber näher beschrieben und dargelegt. Auch wäre es erforderlich gewesen, darzulegen, weshalb die Planung am konkreten Standort notwendig sein soll und nicht weniger einschneidende Alternativen im Stadtgebiet zur Verfügung stehen, bei denen nicht auf entsprechend wertvolle Flächen zurückgegriffen werden müsste. Ein kompletter Ausfall ist dann auch bei der Ermittlung und Bewertung des mittelbaren Flächenverbrauchs festzustellen.	Die Wertigkeit des Gebiets mit Blick auf Natur- und Artenschutz, Gewässerschutz und biologische Vielfalt wird sehr wohl im UB und auch in den gesamten Bebauungsplanunterlagen auf Grundlage zahlreicher Gutachten und Erhebungen umfassend beschrieben und bewertet, und zwar – den Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB folgend - schutzgutbezogen (siehe jeweils Abschnitt Ausgangssituation). Das Schutzgut Fläche kann und soll hiesigen Erachtens die übrigen Schutzgüter nicht ersetzen. Die Prüfung von Standortalternativen ist nicht Aufgabe der UP zum Bebauungsplan (wäre bei FNP-Änderung relevant); Angaben zur Alternativenprüfung sind in Kap. 6 des UB dargelegt (siehe auch diesbzgl. Anmerkungen weiter oben).

Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf – Parlerstraße“

Stellungnahme – Bürgerverein Thon-Wetzendorf-Schnepfenreuth e.V. / BUND Naturschutz in Bayern e. V (14.03.2023) im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.02.2023 bis einschließlich 15.03.2023

Einwand		Stellungnahme
	Insgesamt hätte es hier auch einer Aussage bedurft, inwieweit mit der vorliegend beabsichtigten Flächenneuinanspruchnahme das Bayerische Flächensparziel nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLpLG erreicht werden kann. Die Vorschrift bestimmt: *"Eine Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden. 2Die Siedlungstätigkeit soll räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur ausgerichtet werden. 30er Freiraum soll erhalten werden; es soll ein großräumig übergreifendes, ökologisch wirksames Freiraumverbundsystem geschaffen werden. •Die weitere Zerschneidung der offenen Landschaft und von Waldflächen soll so weit wie möglich vermieden werden. Bei der erstmaligen planerischen Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll angestrebt werden, dass eine Begrenzung auf eine Richtgröße von 5 ha pro Tag landesweit bis spätestens zum Jahr 2030 erreicht wird. •Auch kommt dem Umstand, wofür und wie die betroffenen Flächen genutzt werden sollen, maßgeblich Bedeutung zu. 7Dabei ist zu berücksichtigen, in welchem Ausmaß es bei der Inanspruchnahme der Flächen zu einer Bodenversiegelung kommt und welche Maßnahmen für den Umwelt-, Klima- und Artenschutz getroffen werden. •Insbesondere sollen die Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen ausgeschöpft werden. 'Geeignete Maßnahmen zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme sollen unterstützt werden."* Vorliegend kommt es zu einer solchen Neuinanspruchnahme durch die Planung. Eine Behandlung dieser gesetzlichen Vorgaben findet sich in den Unterlagen allerdings nicht.	Die Flächen sind im FNP der Stadt Nürnberg als Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen enthalten, eine Inanspruchnahme aktuell aufgrund des Wohnungsbedarfs erforderlich und gerechtfertigt. Eine Auseinandersetzung mit dem Flächensparziel des BayLplG ist insoweit erfolgt, als dass der Flächenverbrauch der Planung auf Grundlage der ALKIS-TN-Daten bilanziell erfasst wurde. Die Bilanz erlaubt eine Bezugnahme auf das bay. Flächensparziel (5ha/Tag). Jedoch ist dieses Ziel nicht im Sinne eines kommunalen Flächenbudgets auszulegen und kann daher nicht auf den einzelnen kommunalen Maßstab skaliert werden. Darüber hinaus werden hier Flächen in direktem Anschluss an den Siedlungskörper ausgewiesen, so dass eine Zersiedlung und Zerschneidung der Landschaft nicht konstatiert werden kann.
	Im Ergebnis wurde das Schutzgut Fläche unzureichend in der Umweltprüfung behandelt und dargelegt. Insoweit steht bereits jetzt fest, dass eine auf diese Angaben und Informationsgrundlage gestützte Abwägungsentscheidung fehlerhaft sein muss, weil die Bedeutsamkeit des Schutzguts Fläche und die konkreten Auswirkungen der Planung auf dieses Schutzgut aus den Planunterlagen nicht hervorgehen und damit auch vom Stadtrat der Stadt Nürnberg nicht seinem Gewicht nach angemessen in die Abwägungsentscheidung mit eingestellt werden können.	Aufgrund der Ausführungen wird die Auffassung des Einwenders nicht geteilt, das entsprechende Abwägungsmaterial liegt vor.

	e. Schutzgut Klima	
	Ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit ist auch für das Schutzgut Klima festzustellen. Wie das Bundesverwaltungsgericht erst jüngst klargestellt hat, legt die UVP-Richtlinie verbindlich fest, was - europarechtlich - im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung zu ermitteln ist, und benennt die maßgeblichen Schutzgüter (BVerwG, Urteil vom 4. Mai 2022, Az. 9 A 7/21, juris Rn. 65). Gleiches gilt für den Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB. Damit gehören nicht nur das Lokalklima, sondern auch die globalen klimaschutzziele zum Prüfprogramm der Umweltverträglichkeitsprüfung. *„Unter Klima versteht § 2 Abs. 1 UVPG den mittleren Zustand der Witterungserscheinungen für einen bestimmten geographischen Raum und eine gewisse Zeitspanne.“* *Dabei sind sowohl das Mikro- als auch das Makroklima in die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens einzubeziehen (Peters/Balla/Hesselbarth, UVPG, 4. Aufl. 2019, § 2 Rn. 9).* Ergänzend geht aus Ziff. 41it b.) der Anlage 4 zum UVPG geht hervor, das im Umweltbericht unter anderem die" Veränderungen des Klimas, z. B. durch Treibhausgasemissionen, Veränderung des Kleinklimas am Standort" darzustellen sind. Weiter ergibt sich aus Ziff. 4 lit. c) gg) die Anforderung, die "Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima, zum Beispiel durch Art und Ausmaß der mit dem Vorhaben verbundenen Treibhausgasemissionen" darzustellen und aus Ziff. 4 lit. c) hh) die Anforderung, "die Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels (zum Beispiel durch erhöhte Hochwassergefahr am Standort)" im Umweltbericht zu erläutern.	Sachverhaltsdarstellung zu gesetzlicher Grundlage wird zur Kenntnis genommen Der Umweltbericht wurde im Zuge des weiteren Planungsprozesses hinsichtlich der Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf das Global- und auch das Lokal-/Bioklima ergänzt (siehe im Folgenden). Den genannten Anforderungen wurde damit mit der auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglichen Weise Rechnung getragen. Der fortgeschriebene Umweltbericht wird zur Stellungnahme im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ausgelegt.

	Mit § 13 Abs. 1 KSG hat der Gesetzgeber zudem festgelegt, dass alle Träger öffentlicher Aufgaben die Ziele dieses Gesetzes zu berücksichtigen haben (§ 13 Abs. 1 S. 1 KSG) und die "Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszugestalten" haben (siehe auch BVerwG, Urteil vom 04.05.2022, Az. A 7.21, juris Rn. 62). Damit sind auch die Städte und Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen verpflichtet, Ziele des KSG zu berücksichtigen und innerhalb ihres Aufgabenbereichs die Herstellung der Klimaneutralität bis spätestens zum Jahr 2045 zu gewährleisten (§ 3 Abs. 2 KSG). Vor dem Hintergrund des Anteils der Jahresemissionsmenge in Millionen Tonnen C02-Äquivalent der Sektoren "Verkehr" und "Gebäude", wie er sich aus Anlage 2 zu § 4 KSG ergibt, dürfte unstreitig sein, dass jedes Vorhaben, das diese Sektoren betrifft, eine erhebliche Bedeutung für das Schutzgut Klima im Rahmen der Umweltprüfung und der gemeindlichen Abwägungsentscheidung hat.	In § 13 KSG heißt es: „*Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen (…) zu berücksichtigen. Die Kompetenzen der Länder, Gemeinden (…) das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszugestalten, bleiben unberührt.*“ Mit Blick auf § 13 Abs. 1 Satz 1 KSG und auf das bayerische Klimaschutzgesetz, wonach Bayern einen Beitrag zu den internationalen, europäischen und nationalen Klimaschutzzielen leisten und bis 2040 klimaneutral sein will, entspricht dies auch der grundsätzlichen Zielsetzung der Stadt Nürnberg, bis 2040 die Klimaneutralität der Gesamtstadt erreichen zu wollen. Vor dem Hintergrund der Sektoreneinteilung des KSG ist zunächst zu konstatieren, dass auch das vorliegende Planvorhaben Auswirkungen auf das Globalklima bzw. den Klimaschutz hat. Es werden dabei Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) in den Sektoren Gebäude, Verkehr und Landnutzungsänderung hervorgerufen. Daher wurde im Rahmen der Bauleitplanung im UB überschlägig dargelegt, inwieweit die Planung die Erreichbarkeit der o.g. Klimaschutzziele beeinflusst. Aufgrund des aktuellen Planungsstandes (Planungsphase im Gegensatz zu Ausführungsphase) kann es sich dabei nur um Schätzwerte handeln, die eine Einordnung und Bewertung der Planung im Kontext der Klimaschutzziele ermöglichen. Nach den vorliegenden Berechnungen • liegen die THG-Emissionen über 50 Jahre gerechnet durch die Errichtung, den Unterhalt und den Betrieb der Bebauung (sog. Lebenszyklusemissionen) in einer Bandbreite zwischen 74.000 t CO_2-eq (best-case-Szenario) und ca. 86.000 t CO_2-eq (worst-case-Szenario) • werden durch den Ziel- und Quellverkehr von PKW- und LKW-Verkehr Gesamtemissionen von voraussichtlich 1.467 t CO_2 pro Jahr (ohne Umsetzung von Mobilitätsmaßnahmen) und 1.343 t CO_2 pro Jahr (mit Umsetzung von Mobilitätsmaßnahmen) für das Prognosejahr 2040 erzeugt • wird durch die Landnutzungsänderungen nicht von einer erheblich negativen Beeinflussung der THG-Speicherkapazität bzw. des –potentials der Böden ausgegangen Nähere Ausführungen dazu sowie Angaben zur Methodik können der aktualisierten Fassung des Umweltberichts entnommen werden.
	Der Umweltbericht genügt gerade in Ansehung des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts vom 24.03.21 (Az. 1 BvR 2656/18), der in Art. 20a GG enthaltenen Verpflichtung aller staatlichen Gewalt zum Klimaschutz und zur	Der ergänzte UB benennt - soweit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich - vorausschauend die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima in den Bereichen Globalklima (Klimaschutz), Lokal-/Bioklima und Klimaanpassung (S. 25 – 28).

52

	Herstellung von Klimaneutralität, sowie dem in § 13 KSG verankerten Berücksichtigungsgebot in keiner Weise den Anforderungen an die gebotene Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Klima.	
	Die Ausführungen des Umweltberichts begrenzen sich zunächst auf die Darstellung des Lokalklimas (Ziff. 2.8). Gleiches gilt für die Gutachterliehe Stellungnahme zu den klimaökologischen Auswirkungen vom 16. Januar 2018. Damit fehlt es bereits vollumfänglich an der Darstellung des Makroklimas, sowie der Beurteilung der diesbezüglichen Auswirkungen.	Auf die Auswirkungen auf das Globalklima geht der UB auf S. 25 - 27 ein. Die gutachterliche Überprüfung der Auswirkungen auf das Lokalklima, welche auch die das Plangebiet umgebenden Flächen einbezieht, wurde aktualisiert (siehe im Folgenden).
	Ebenso fehlt es vollständig an einer Auseinandersetzung mit den nationalen und völkerrechtlich verbindlichen Klimazielen, die weder erwähnt werden, noch als rechtliche Grundlage genannt wurden (auch hier liegt ein Mangel in formeller Hinsicht vor, siehe oben Ziff. b.) und nach alledem nicht ersichtlich ist, dass die Bauleitplanung mit diesen Zielen übereinstimmt. Entsprechend ergibt sich auch ein Abwägungsbelang, da insbesondere nach höchstrichterlicher Rechtsprechung geklärt ist, dass die Belange des Klimaschutzes in der Abwägungsentscheidung berücksichtigt werden müssen, da andernfalls ein Abwägungsmangel vorliegt (BVerwG, Urteil vom 04.05.2022, 9 A 7.21, Rn. 60). Dies entspricht auch dem Zweck des Bundesklimaschutzgesetzes, wie ihn der Gesetzgeber unter anderem in seiner Gesetzesbegründung (BT-Drs. 19/14337, S. 36) zum Ausdruck gebracht hat: *"Der Zweck des Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgesetzten Ziele sind bei diesen Entscheidungen in die Erwägungen einzubeziehen. Dabei sind die Bedeutung der Entscheidung für den Klimaschutz zu ermitteln und Klimaschutzgesichtspunkte zu berücksichtigen, soweit keine entgegenstehenden, überwiegenden rechtlichen oder sachlichen Gründe vorliegen."* Der Gesetzgeber weist insoweit auch nochmals auf die Pflicht zur Ermittlung und Bewertung sämtlicher Klimagesichtspunkte explizit hin.	Der aktuelle Stand des Anhangs „Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen“ zu Umweltberichten (so auch im aktuellen Stand zum Bebauungsplan Nr. 4641 A) benennt das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) sowie das Bayerische Klimaschutzgesetz (BayKlimaG); und weitere relevante gesetzliche Grundlagen wie das GEG und das WPG in kompakter Form. Ebenso finden sich im Anhang die diesbzgl. Zielsetzungen der Stadt Nürnberg und die wesentlichen kommunalpolitischen Beschlüsse Die inhaltliche Würdigung ist dem Schutzgutkapitel zu Klima zu entnehmen.
	Diesen Anforderungen genügen die vorgelegten Unterlagen in Form des Umweltberichts und der Gutachterlichen Stellungnahme zu den klimaökologischen Auswirkungen vom 16. Januar 2018 nicht.	Das Gutachten zu den klimaökologischen Auswertungen hatte das Ziel, die zu erwartenden stadtklimatisch relevanten Auswirkungen der Planung zu ermitteln. Aufgrund des Planungsfortschritts erfolgte 2024 eine erneute Begutachtung (Stand 10.04.2024). Dabei wurden in zwei getrennten Gutachten sowohl die zu erwartenden Veränderungen durch den Bebauungsplan 4641 A als auch durch den Bebauungsplan 4641 A und B betrachtet (Summenwirkung). Die Auswirkungen auf die umliegenden Bestandsgebiete waren dabei Teil der Beauftragung.
	Bezüglich dieses Gutachtens sei bereits angemerkt, dass es sich nicht auf den hier verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan bezieht, sondern den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 4641 in seiner Gesamtkonzeption zum Gegenstand hat, der jedoch weder Gegenstand dieses Verfahrens, noch des Umweltberichts ist. Darüber	Es erfolgte eine erneute Begutachtung der klimaökologischen Auswirkungen mit Stand vom 10.04.2024 (s.o). Die Ergebnisse sind in die aktualisierte Fassung des UB eingeflossen. Der UB geht ebenso auf die Notwendigkeit von Maßnahmen zur

	hinaus ist dieses Gutachten inzwischen 5 Jahre alt, sodass bezweifelt wird, dass die Annahmen auch im Hinblick auf die angesetzten Temperaturen und natürlichen Gegebenheiten, sowie die tatsächlichen Gegebenheiten (die Stadt Nürnberg hat inzwischen zahlreiche weitere Bauvorhaben realisiert die dem Gutachten zu Grunde gelegt werden müssten), mit der heutigen Situation übereinstimmen und das Gutachten noch entsprechend verwendbar ist. Weder kannte der damalige Gutachter den Klimabeschluss des Bundesverwaltungsgerichts, noch konnte er die gesetzlich zwingenden Vorgaben des Bundesklimaschutzgesetzes berücksichtigen, denn es wurde erst am 12.12.2019, d.h. ca. 2 Jahre später, ausgefertigt. Das Gutachten ist damit in keiner Weise belastbar und als Grundlage der Planung für die Belange des Klimaschutzes geeignet.	Klimaanpassung ein und benennt diese. Dazu zählen die vorgesehene Dach- und Fassadenbegrünung, eine gute Durchgrünung und ein geringer Versiegelungsgrad.
	Auf etwaige C02-Emissionen, z.B. im Zusammenhang mit den vom Entwurfsverfasser selbst erwähnten zusätzlichen Fahrverkehren, wird nicht eingegangen. Es findet auch keine Auseinandersetzung mit dem Ziel der Klimaneutralität statt oder eine Differenzierung der Auswirkungen hinsichtlich Mikro- oder Makroklima.	Aufgrund der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens vom 12.04.2024 wurden die zu erwartenden CO_2-Emissionen für den Planfall 2040 ermittelt. Nähere Angaben zu den Ergebnissen können weiter oben bzw. in der aktualisierten Fassung des Umweltberichts entnommen werden.
	Es liegt insoweit bereits offensichtlich ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit vor. Die Vorgehensweise widerspricht darüber hinaus auch den gesetzlichen Vorgaben aus Art. 20a GG und §§ 3 Abs. 2, 13 Abs. 1 S. 1 KSG i.V.m. Anlage 1 und 2 KSG.	
	Sollte die Stadt Nürnberg die Planungsabsichten weiterverfolgen wollen, wird beantragt, **ein Fachgutachten unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage und der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, sowie des Bundesverwaltungsgerichts anzufertigen, in dem sämtliche Klimabelange der verfahrensgegenständlichen** Planung **ermittelt und bewertet werden, sowie den Umweltbericht entsprechend zu überarbeiten und diese Dokumente im Rahmen einer erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Stellungnahme auszulegen.**	Entsprechende Fachgutachten wie kleinräumige klimaökologische Gutachten und Verkehrsgutachten liegen zwischenzeitlich vor bzw. wurden fortgeschrieben. Die Ergebnisse sind in den aktualisierten UB eingeflossen.

	Soweit der Umweltbericht unter Ziff. 2.8 andeutet, dass der Bauleitplan als ein einzelnes Vorhaben keine größeren Auswirkungen auf das Klima hat ("sind die Auswirkungen bzgl. der zu erwartenden C02-Belastung als nicht erheblich einzustufen", S. 23), hat das Bundesverfassungsgericht in einer jüngst ergangenen Entscheidung dieser Argumentation eine Absage erteilt. In seinem Beschluss vom 23. März 2022 (Az. 1 BvR 1187/17) legt das Bundesverfassungsgericht unter Randziffer 143 explizit dar, dass es zum Klimaschutz und zur Erreichung der gesetzlichen Klimaziele auf jedes einzelne Vorhaben und jede einzelne Planung ankommt, da jedem einzelnen Vorhaben eine entsprechende klimatische Wirkung zukommt: *"Gerade weil der Klimawandel durch zahlreiche, für sich genommen oftmals geringe Mengen an Treibhausgasemissionen verursacht wird, kann er auch nur durch Maßnahmen zur Begrenzung a/1 dieser Emissionen angehalten werden. Es liegt hier in der Natur der Sache, dass einzelnen Maßnahmen für sich genommen nicht die allein entscheidende Wirkung zukommt. Weil der Klimawandel aber nur angehalten werden kann, wenn a/1 diese vielen, für sich genommen oft kleinen Mengen von C02- Emissionen lokal vermieden werden, kann einer einzelnen Maßnahme nicht entgegengehalten werden, sie wirke sich nur geringfügig aus (vgl. auch BVerfGE 157, 30 <141 f. Rn. 202 f.>; BVerwG, Urteil vom 30. Juni 2005- 7 C 26.04 -, Rn. 35 f.; VG Berlin, Urteil vom 31. Oktober 2019- 10 K 412.18-, Rn. 74).* Damit verdeutlicht das Bundesverfassungsgericht, dass bei jedem Einzelvorhaben die Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima ermittelt und bewertet werden müssen und des Weiteren die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Ziel der Klimaneutralität bis 2045 geprüft werden muss. Im Ergebnis steht damit fest, dass der Umweltbericht in Bezug auf das Schutzgut Klima grob lücken- und fehlerhaft ist und die gesetzlichen Anforderungen an die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf dieses Schutzgut in keiner Weise erfüllt. Dies hat zur Folge, dass eine auf diese Grundlage gestützte Abwägungsentscheidung abwägungsfehlerhaft ist.	In der überarbeiteten Fassung des UB erfolgt eine Bewertung in Bezug auf die global- und die lokalklimatischen Auswirkungen. Im Hinblick auf das Globalklima führt die Umsetzung der Planung zu einer zusätzlichen THG-Belastung, was grundsätzlich zu negativen Auswirkungen im Hinblick auf die Erreichung der Klimaschutzziele führt. Im Einzelnen betrachtet wurden die THG relevanten Sektoren Bebauung, Verkehr und Landnutzungsänderung. Durch die Landnutzungsänderung wird im Ergebnis nicht zu einer THG Erhöhung beigetragen, da in der Gesamtschau die geplanten Park- und Grünflächen durch ihr höheres Speicherpotential überwiegen. Der prognostizierte zusätzliche Verkehr trägt bis zum Betrachtungszeitraum 2040 mit ca. 1.350 Tonnen CO_2 zu den THG-Emissionen bei. Im Bebauungsplan und im städtebaulichen Konzept wurden Maßnahmen vorgesehen, um die umweltfreundliche Mobilität zu fördern und damit mindernd auf die THG-Emissionen einzuwirken. Grundsätzlich steht das Ziel eines möglichst umweltverträglichen Verkehrsgeschehens für das Planungsgebiet und seine Umgebung auch im Zusammenhang mit den verkehrspolitischen Zielsetzungen und Beschlüssen des Stadtrates. Hier sind insbesondere der „Mobilitätsbeschluss für Nürnberg", das „ÖPNV-Maßnahmenpaket 2030", der „Masterplan ÖPNV-Beschleunigung", die Fortschreibung der Radverkehrsstrategie „Nürnberg steigt auf“ und die Fußverkehrsstrategie zu nennen, die alle eine deutliche Reduzierung des Motorisierten Individualverkehrs zum Ziel haben. Es ist zu erwarten, dass sich die verschiedenen Maßnahmen zukünftig mindernd auf die verkehrsinduzierten CO2-Emissionen auch des Planungsgebietes auswirken. Ebenso mindernd kann sich nach und nach die Umstellung der Fahrzeugflotte auswirken. Da dies aus heutiger Sicht nicht quantifizierbar ist, werden die im UB ermittelten CO2-Emissionen vollumfänglich in Betracht genommen. Dennoch überwiegt der Bedarf an der Quartierentwicklung die negativen Auswirkungen im Hinblick auf die Erreichung der Klimaziele. Hinsichtlich der im UB ermittelten Lebenszyklusemissionen (Betrachtungszeitraum 50 Jahre) der zukünftigen Bebauung lässt sich festhalten, dass diese zu zwei Dritteln auf den Gebäudebetrieb zurückzuführen sind. Da es sich bei den Gebäuden um Neubauten in einem Neubaugebiet handelt und somit die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes hinsichtlich des Einsatzes von mindestens 65% erneuerbarer Energien für die Wärmeerzeugung vollumfänglich greifen, wird sich dies mindernd auf die CO_2 Emissionen für den Gebäudebetrieb auswirken. Für die Wärmeversorgung ist zudem ein Anschluss an das Nürnberger Fernwärmenetz vorgesehen, dass gemäß Transformationsplan bis 2035 klimaneutral umgebaut werden soll.

		In Bezug auf die lokalklimatischen Auswirkungen sind aufgrund der vorliegenden aktualisierten Gutachten auch weiterhin keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich werden im UB (Kap. 4) benannt. Damit wird auch der Notwendigkeit zur Anpassung an den Klimawandel entsprochen. Nach dem aktuell vorliegenden klimaökologischen Gutachten (10.04.2024) wird die, laut VDI-Richtlinie 3787 Bl. 5 (VDI 2003), als „hohe vorhabenbedingte Auswirkung“ definierte Verringerung des Kaltluftvolumenstroms zwar prozentual überschritten, erreicht aber absolut keinen kritischen Wert. Die bioklimatisch günstige Situation und die Kaltluftzufuhr bleibt lt. Gutachten auch bei Umsetzung der Planung erhalten. Es wird daher nicht von einer „hohen vorhabenbedingten Auswirkung“ ausgegangen. Nähere Ausführungen dazu können den Gutachten entnommen werden (s. S. 18 ff. und S. 28 „Klimaökologisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 4641 A und Nr. 4641 B in Nürnberg Wetzendorf“). Die im Gutachten genannten Planungshinweise wie eine gute Durchgrünung mit einer mikroklimatisch vielfältigen Ausgestaltung, ein geringer Versiegelungsgrad und die Verwendung versickerungsfähiger Beläge sind auch Maßnahmen zur Anpassung an sich verändernde klimatische Bedingungen.

	Des Weiteren wird auch seitens der Einwender die Bewertung nicht geteilt, dass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima nicht zu befürchten seien. Vielmehr sind sowohl lokal als auch in der Gesamtheit erhebliche Auswirkungen zu erwarten, zumal die vom Umweltbericht vorausgesetzten "Prämissen" in keiner Weise gesichert sind und insoweit auch nicht ersichtlich ist, dass diese im Zeitpunkt der Realisierung des Plans erfüllt sind. Damit ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Klima auszugehen. Dies ergibt sich zusätzlich aus folgenden Erwägungen: Auch laut Umweltbericht wird die Bebauung als im Vergleich zum Ist-Zustand nachteilig für das Klima eingestuft. Wegen des Klimawandels werden Hitze und Starkregen in der Zukunft vermehrt zunehmen. Gleichzeitig wird für die Grundwasserneubildung ein durchlässiger Boden benötigt. Gerade die geplante Bebauung wird mit großen versiegelten Flächen die negativen Auswirkungen des Klimawandels deutlich steigern und wichtige Bereiche für die Kaltluftentstehung zerstören. Insbesondere im Bereich des Bebauungsplans Wetzendorf Nr. 4641 und nördlich davon sind die Flächen für die Kaltluftproduktion von besonderer Bedeutung, wie bereits das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Bayerischen Umweltministeriums deutlich hervorhebt. Eine Bebauung des Teil A, gleichgültig in welcher Form, behindert als Querriegel den Kaltluftstrom in die Kernstadt und gefährdet vitale Interessen der Innenstadtbevölkerung. Aus der gutachterliehen Stellungnahme zu den klimaökologischen Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 4641 Wetzendorf geht hervor, dass das zu bebauende Areal aufgrund der Größe und Lage als Luftaustauschbereich wirksam ist und einen Beitrag zur Reduzierung der sommerlichen Wärmebelastung sowohl in der angrenzenden Bebauung als auch darüber hinaus leistet. Die einzelnen Baufelder weisen gegenwärtig meist einen hohen bis sehr hohen Kaltluftvolumenstrom auf. Die stärksten Abnahmen sind bei einer Nutzungsänderung sowohl innerhalb der geplanten Baufelder als auch darüber hinaus zu erwarten. Durch die Hinderniswirkung von Gebäuden auf das Strömungsfeld einerseits aber auch durch dessen Kanalisierung andererseits können Zu- und Abnahmen in direkter räumlicher Nähe nebeneinander auftreten. Die Beeinflussung des bodennahen nächtlichen Kaltluftströmungsfeldes während sommerlicher Hochdruckwatterlagen führt somit zu einer Reduzierung der Strömungsgeschwindigkeit vor allem im Nahbereich einer zukünftigen Bebauung und über die Planfläche hinaus. Es ist mit einer Abnahme der Durchlüftung in den Siedlungsflächen im Bereich Schnieglinger Straße I Bielefelder Straße sowie am Zeisigweg und Lerchenstraße zu rechnen. Die Reduzierung des Kaltluftvolumens in der direkt angrenzenden Bebauung kann kleinräumig mehr als 25 Prozentpunkte gegenüber dem Istzustand betragen.	

57

	Bilanziert man die mittlere Abnahme des Kaltluftvolumens innerhalb der betroffenen Siedlungsflächen, so betragen diese zwischen minus 11 und minus 24 Prozentpunkte gegenüber dem lstzustand. Für die Beeinflussung des Kaltlufthaushaltes gibt es zwar keine Verordnungen mit konkreten Grenz- oder Richtwerten, aber in der VDI-Richtlinie 3787 Blatt 5 (VDI 2003) wird ein quantitatives "Maß der Beeinflussung" vorgeschlagen, dass eine Reduktion der Abflussvolumina um mehr als 10 Prozent im Umfeld von bioklimatisch belasteten Siedlungsgebieten als "hohe vorhabenbedingte Auswirkung" ausweist. Im Frühjahr 2021 legte das Bayerische Umweltministerium die Klima-Prognose für den gesamten Freistaat vor. Im Extrem-Szenario zeigt sich ein Anstieg der Temperatur in Bayern um im Durchschnitt 4,8 Grad bis zum Jahr 2100. Die nun nachgelieferten regionalen Auswertungen zeigen, dass es die fränkische Region besonders stark treffen wird.	
	Dieses Szenario ist nur dann zu verhindern, wenn in der Stadtplanung künftig anders vorgegangen wird und deutlich mehr über Frischluftschneisen, Grünflächen, Bäume in der Stadt, grüne Fassaden und Dächer nachgedacht wird. "Grünflächen muss man verteidigen, auch wenn wir Druck beim Wohnraum haben. Das erwarte ich auch von Kommunalparlamenten", sagt der Bayerische Umweltminister Glauber (FW). Grünflächen sollten deshalb einen ähnlichen Schutz genießen wie Hochwasser-Überflutungsflächen. Dies sind nur 3 von vielen Schlagzeilen in den nordbayerischen Zeitungen und Sondersendungen im Sommer 2022. Bereits das Klimagutachten aus 2014 prognostizierte für Nürnberg einen deutlichen Anstieg auf 46,8 Hitzetage > 30 Grad im Jahr 2100 statt der 10,4 Tage in 2014.	Die Aussage wird aus umweltfachlicher Sicht grundsätzlich geteilt (die genannten Aspekte wurden im Rahmen der Planung soweit möglich beachtet); die „Schlagzeilen“ und Abbildungen werden z.K. genommen Die vom Einwender genannten Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen werden festgesetzt
	Der Maßnahmenkatalog, den GEO-NET Umweltconsulting (Ersteller des Gutachtens im Auftrag der Stadt) für Nürnberg entwickelt hat, sieht deshalb auch folgendes in Anhang 2 vor: **Abbildung** Nürnberg ist aufgrund seiner geografischen Lage von den klimatischen Veränderungen in einem besonderen Maß betroffen. Es ist also angezeigt, dringend Maßnahmen zum Klimaschutz zu ergreifen. Dabei hilft es nicht, ein paar mobile Bäume aufzustellen. Bauen und Gebäude tragen mit 38% zum weltweiten C02-Austoß bei. Nach alledem sind die Klimaauswirkung der Planung erheblich und in der Abwägung mit entsprechendem Gewicht einzustellen. Gleichwohl bedarf es im Vorfeld einer Abwägungsentscheidung der Ermittlung und Bewertung der Klimabelange, so dass die Unterlagen entsprechend nachzubessern sind.	Der Maßnahmenkatalog des Gesamt-Stadtklimagutachtens (GEO-NET, 2014) ist im klimaökologischen Gutachten für Wetzendorf (GEO-NET; 2024) bereits inkludiert. Dies beinhaltet Maßnahmen zur Anpassung an sich verändernde klimatische Bedingungen, wie z.B. die Durchgrünung des Plangebiets mit mikroklimatisch vielfältigen Ausgestaltung (u.a. Gründächer, Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen), einen möglichst geringen Versiegelungsgrad durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge in Siedlungsbereichen, die Verschattung von Gebäuden, Straßen, Wegen und Aufenthaltsbereichen. Weitere mindernde Maßnahmen sind zudem im Kap. 4 des UB aufgelistet. Die erwähnten „Mobilen Bäume“ sind dabei keine Maßnahme, die aus dem Stadtklimagutachten stammt.

	f. Schutzgut Tiere	
	Die Auswirkungen des Plans auf das Schutzgut Tiere wurde ebenfalls fehlerhaft ermittelt, beschrieben und bewertet. Insoweit ist davon auszugehen, dass die Bauleitplanung mit den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG unvereinbar ist. Dies gilt insbesondere für die geschützte Art Knoblauchkröte, bei der bereits durch Maßnahmen Verbotstatbestände eingetreten sind.	Die Vorwürfe der Einwender zur fehlerhaften Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Schutzguts Tiere ist fachlich nicht nachvollziehbar. Wie bereits eingangs dargelegt, unterliegt die Bauleitplanung nicht unmittelbar den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, bzw. werden durch Bauleitplanverfahren artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht unmittelbar ausgelöst. Für den Abfang der Knoblauchkröte im Rahmen der Fangzaunerhebung im Vorfeld der archäologischen Grabungen liegt zudem eine Ausnahmegenehmigung der Regierung von Mittelfranken, der höheren Naturschutzbehörde, vor (Schreiben vom 14.03.2022, RMF-SG55.1-8646-9-24-3).
	aa. Mangelhafte Sachverhaltsermittlung, fehlerhafte Methodik und zu geringe Ermittlungstiefe	
	Die den Planunterlagen zugrundeliegenden spezielle artenschutzrechtlichen Prüfungen (saP) reichen in ihrem methodischen Vorgehen und in ihrer Ermittlungstiefe nicht aus, um die Voraussetzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sachgerecht zu überprüfen (vgl. zu diesem Maßstab BVerwG, Beschluss vom 08.03.2018, Az. 9 B 25.17, Rn. 25; ebenso BVerwG, Urteil vom 21. November 2013, Az. 7 C 40.11, Buchholz 406.25, § 6 BlmSchG Nr. 6 Rn. 16, 19 f. m.w.N.) und die Belange des Artenschutzes sachgerecht abzuwägen. Die Unterlagen sind hinsichtlich der erfassten Arten grob mangelhaft und lassen entgegen der aktuellen Rechtsprechung des EuGH (Urteil vom 04. März 2021, RS C-473-19, Rn. 31 ff.) zahlreiche Arten aus der Betrachtung außen vor, die zwingend hätten erörtert, und die Auswirkungen auf diese Arten ermittelt und bewertet werden müssen. Die artenschutzrechtliche Prüfung genügt damit nicht den besten verfügbaren wissenschaftlichen Erkenntnissen. Dieser Maßstab, der aus dem Habitatschutzrecht stammt, gilt nach neuester Rechtsprechung des EuGH auch im Artenschutz. Der EuGH hat zuletzt immer wieder die Ziele der FFH-RL, aus der letztlich sowohl Artenschutz als auch Habitatschutz stammen, betont und hierbei ausdrücklich den Maßstab der besten wissenschaftlichen Erkenntnisse vom Habitatschutz auf den Artenschutz übertragen (EuGH, Urteil vom 10.10.2019, C-674/17, Celex-Nr. 62017CJ0674, Rn. 25 - 27, 45, 50- 51, 66 "Tapiola"): *"Einleitend ist darauf hinzuweisen, dass die Habitatrichtlinie nach ihrem Art. 2 Abs. 1 zum Ziel hat, zur Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten beizutragen. Außerdem zielen die aufgrund dieser Richtlinie getroffenen Maßnahmen gemäß ihrem Art. 2 Abs. 2 und 3 darauf ab, einen*	Die Methodik zu Kartierung und Abschichtung wurde gemäß den Vorgaben der ehem. Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministeriums des Innern (Stand: 01/2017) durch einen Gutachter durchgeführt, von der UNB geprüft und von HNB bestätigt. Die Abschichtung des zu erwartenden saP-relevanten Artenspektrums erfolgte nach der Abschichtungsliste gemäß der saP-Mustervorlage des LfU. Hierbei wurden die EU-Listen bereits hinsichtlich Arten, die entweder keine Verbreitung in Bayern haben oder in Bayern vorkommen, deren Lebensraum aber nicht im Untersuchungsgebiet vorkommt, als nicht eingriffsrelevant vorabgeschichtet. Eine Abarbeitung der originalen EU-Listen ist daher nicht notwendig. Lt. OVG Schleswig-Holstein, Urteil vom 5. Mai 2022 – 1 KN 3/18-, juris kommt der Senat zu dem Schluss, dass die Gemeinde nicht bereits auf Planungsebene zwingend eine saP vorzunehmen hat. Es muss vielmehr ausschließlich die Frage gestellt werden, ob die Umsetzung des Bebauungsplan zwangsläufig an artenschutzrechtlichen Hindernissen scheitern muss. Es ist kein lückenloses Artinventar zu erheben. Es muss allerdings möglich sein, die Einwirkungen der Planung zu bestimmen und zu bewerten. Untersuchungen „ins Blaue hinein“ sind nicht veranlasst. Dennoch wurde eine saP erstellt. Da zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung die Kartierungen zum Gesamtgebiet bereits sieben Jahre alt sind und hinsichtlich der Brutvögel vom Fachbüro GfN nicht mittels einer Plausibilitätskontrolle bestätigt wurden, wurden 2023 eine Plausibilitätskontrolle des Gebietes sowie eine Nachkartierung der Heckenvögel durchgeführt. Die Daten bezüglich Bodenbrüter wurde in den Jahren 2020, 2021 und 2022 erhoben und wurden durch das zur Überarbeitung der saP beauftragte Büro eingearbeitet. Die saP zum Bebauungsplan Nr. 4641 A liegt in überarbeiteter Form vor (Stand: 22.04.2024). Darin enthalten sind die Ergebnisse der o.g. erneuten und erweiterten Kartierung der heckenbrütenden Brutvögel

	günstigen Erhaltungszustand der natürlichen Lebensräume und wildlebenden Tier- und Pflanzenarten von Interesse für die Europäische Union zu bewahren oder wiederherzustellen, und tragen den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten Rechnung. *[. ..]* *Nach alledem obliegt es den zuständigen nationalen Behörden, im Zusammenhang mit der Genehmigung von Ausnahmen wie den im Ausgangsverfahren in Rede stehenden nachzuweisen, dass es insbesondere unter Berücksichtigung der besten einschlägigen wissenschaftlichen und technischen Erkenntnisse sowie der Umstände des konkreten Falls keine anderweitige zufriedenstellende Lösung gibt, um das verfolgte Ziel unter Beachtung der in der Habitatrichtlinie niedergelegten Verbote zu erreichen."* Damit hat der EuGH letztlich die lange unentschiedene unionsrechtliche Auslegungsfrage nach dem rechtlichen Bewertungsmaßstab im Artenschutz bereits entschieden und sich in konsequenter Weise für einen einheitlichen Bewertungsmaßstab ausgesprochen. Das Ergebnis wird auch durch die Entscheidung des EuGH im Verfahren gegen die Republik Polen gestützt (EuGH, Urteil vom 17. April 2018- C-441/17 -, juris "Bia owiei:a), auf die der EuGH in seiner "Tapiola"-Entscheidung ebenfalls verweist. Hier hatte der EuGH zunächst eine unionsrechtliche Verfehlung gegen Art. 6 FFH-RL angenommen, da sich die Behörden der Republik Polen nicht entsprechend dem rechtlichen Maßstab vergewissert hatte, dass sich der dort streitige Waldbewirtschaftungsplan auf FFH- und Vogelschutzgebiete als solches auswirkt und entsprechend keine vollständigen präzisen, endgültigen Feststellung vorgelegt hat, die jeden vernünftigen wissenschaftlichen Zweifel hinsichtlich der Auswirkungen ausräumen (EuGH, Urteil vom 17. April2018- C-441/17 -,Rn. 106 ff., juris). Zugleich hat der EuGH jedoch auch einen Verstoß gegen Art. 12 Abs. 1 FFH-RL und damit gegen den besonderen Artenschutz angenommen, ohne jedoch nur ansatzweise eine Differenzierung hinsichtlich des rechtlichen Bewertungsmaßstabs vorzunehmen (EuGH, Urteil vom 17. April2018- C-441/17 -,Rn. 222 ff., juris). Vor diesem Hintergrund genügen die Planunterlagen europarechtlich zwingenden Anforderungen an die gebotenen Ermittlungen und Betrachtungen nicht und sind im Ergebnis gänzlich unzureichend. Die saP stützt sich bereits auf eine veraltete Datengrundlage. Wie aus der saP vom 28.07.2022 hervorgeht, stützt sich diese zunächst nicht auf eigene Erhebungen oder Kartierungen. Sie nimmt unter Ziff. 1.2 lediglich auf Bestandsdaten und Erhebungen Bezug und führt als Datengrundlage an: Als Datengrundlagen wurden herangezogen:	im Gebiet, welche auch die Heckenbereiche entlang der Parlerstraße sowie die Hecken am Ostrand des Plangebietes umfasst. Die Ergebnisse der übergeordneten Bodenbrüterkartierung 2023 im Knoblauchsland wurden ebenfalls miteinbezogen. Die daraus resultierenden zusätzlichen Ausgleichsbedarfe werden durch fachlich geeignete Maßnahmen auf städtischen Flächen im Knoblauchsland abgedeckt. Der Untersuchungsumfang und das ausgewählte Artenspektrum orientiert sich an den fachlichen Vorgaben des bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU; Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums, vgl. LfU Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Prüfablauf)). Auch die Abschichtung von Arten wurde auf dieser Grundlage durchgeführt und ist aus Sicht der höheren Naturschutzbehörde nicht zu beanstanden. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nimmt Bezug auf den Erhaltungszustand der Population der untersuchten Arten in der biogeographischen Region. Der Erhaltungszustand der lokalen Population ist der Stadt Nürnberg bekannt bzw. wurde ermittelt. Die Daten wurden rechtzeitig erhoben und waren zum Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens nicht überholt. Ältere Kartierungen können verwendet werden, sofern keine relevanten Veränderungen der Biotopstrukturen oder sonstige relevante Sachverhalte (z. B. Verschiebung der Arealgrenze/ Ausbreitung oder Besetzung neuer Reviere wegen vergrößerter Population) eingetreten sind, die auf eine Änderung des zu berücksichtigenden Artenspektrums schließen lassen (Ziffer 4 Fragenkatalog / FAQ zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des StMUV Stand Mai 2020). Es besteht keine Notwendigkeit, während eines laufenden Bauleitplanverfahrens regelmäßig Arterfassungen durchzuführen. Das wäre vergleichbar mit einem wissenschaftlichen Monitoring zu Veränderungen von Artvorkommen in einem Gebiet. Dies ist bei Bauleitplanverfahren oder Genehmigungsverfahren in der Form nicht angezeigt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung stellt auch kein Suchverfahren für Arten dar. Die Untersuchungstiefe einzelner Gebiete hinsichtlich vorkommender Arten stützt sich auf die fachliche Beurteilung zur Eignung von Lebensräumen für bestimmte Arten (Relevanzprüfung, vgl. dazu Arbeitshilfe des LfU zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung- Prüfablauf).

	– Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Bebauungsplan Nr. 4641 vom Büro ifanos Landschaftsökologie, Stand: 19.03.2018 (MÜHLHOFER 2018) – Auszug aus dem Artenschutzkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (BAYLFU 2018). – Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (BAYSTMUV 1996) – Auswertung der amtlichen Bayerischen Biotopkartierung (BAYLFU 2007). – Einschlägige Verbreitungsatlanten und Datengrundlagen zum möglichen Vorkommen von Tieren und Pflanzen. – Bericht zur Amphibienerfassung in Wetzendorf im Frühjahr 2022 (BRUNNER 2022)" ln der saP vom 19.03.2018 wird unter Ziff. 1.3. behauptet, - ohne dass dies auf Grundlage von Kartierberichten nachprüfbar wäre -dass die saP "gemäß den Vorgaben der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Stand: 01/2017) erstellt" wurde. Da die dort angegebenen Kartierzeitpunkte überwiegend in den Zeitraum April bis Juli fallen, müssen die Kartierungen vor 2018, d.h. spätestens im Erhebungszeitraum 2017 erfolgt sein. Damit sind die Daten bereits zum aktuellen Zeitpunkt 6 Jahre alt und somit veraltet. Sie wurden auch nicht im Rahmen der saP vom 28.07.2022 überprüft und durch erneute Begehungen bestätigt. Damit stellen sie keine belastbare Datengrundlage für die Ermittlung und Bewertung des Schutzgurtes Tiere im Umweltbericht dar und stellen ebenfalls keine geeignete Grundlage zur Prüfung der Vereinbarkeit der Planung mit den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten dar.	
	bb. Gefährdung der Avifauna (insbesondere Bodenbrüter)	
	Das Knoblauchsland und insbesondere das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 4641a (aber auch des Gesamtplans Nr. 4641) hat erhebliche auch überregionale Bedeutung für die Vogelwett So lebt hier die drittgrößte Kiebitzpopulation Bayerns und die größte in einem Sekundärlebensraum. Daneben ist das Knoblauchsland einer der wichtigsten Lebensräume für das Rebhuhn in Nordbayern. Auch andere wichtige Bodenbrüter wie Haubenlerche, Feldlerche und Wiesenschafstelze kommen hier vor. Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nennt zwar die Bodenbrüter korrekt, gibt die Betroffenheit aber nur ungenügend wieder und auch die zugrundeliegenden Untersuchungen sind mangelhaft und veraltet (siehe bereits oben Ziff. aa.)). So wurde nur eine Hecke auf 50 Meter Länge des Landgrabens genauer untersucht. Alle anderen Gärten und Gehölze entlang der Parlerstraße bzw. entlang des Landgrabens wurden hinsichtlich gefährdeter und I oder streng geschützter Vogelarten nicht untersucht. Dies ist	Die fachlichen Einschätzungen der Einwender, das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 4641 A in Wetzendorf sei das Kerngebiet des Kiebitzes im Knoblauchsland wird nicht geteilt. Der Bezug auf das „Knoblauchsland“ ist für den Bebauungsplan Nr. 4641 A unerheblich, da in 2022 zwei Brutpaare des Kiebitzes und ein Brutpaar des Rebhuhns kartiert wurden, in den Jahren davor keine Kiebitze. Die Flächen sind kein Teil der Schwerpunktgebiete des Kiebitz. Dies ist in der saP dokumentiert. Der Nachweis der Haubenlerche stammte aus dem Gebiet Schnepfenreuth nördlich des BFW-Areals und stammt aus 2015. Lt. Aussage G. Mühlhofers (Büro ifanos landschaftsökologie/lanoek) wurde die Hecke an der Parlerstraße abgegangen, aber keine Prüfarten festgestellt. Die Hecke wurde 2023

	bereits fachlichmethodisch nicht nachvollziehbar, da die weiteren Flächen ebenfalls Habitatpotential für diese Arten aufweisen. Begehungen des BUND Naturschutz vom Sommer 2022 erbrachten gerade in den Gehölzen mehrere Nachweise von Rebhühnern, so dass von einer deutlich größeren Population auszugehen ist, als in den Antragsunterlagen angenommen. Weitere Vögel, die in den Gärten vorkommen bzw. insbesondere Greifvögel wurden nicht erfasst bzw. untersucht. Dies hat zur Folge, dass durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen mit der Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zu rechnen ist. Die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht ausreichend, deren Eintritt abzuwenden bzw. einen vorherigen und funktionsgerechten Ausgleich zu schaffen. Zudem ist in Bezug auf das Störungsverbot zu beachten, dass die Frage der Vermeidung von Störungen voraussetzt, dass die lokale Population zunächst korrekt ermittelt wird. Denn § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG folgt im Gegensatz zu den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG einem populationsbezogenen Ansatz und keinem individuenbezogenen Ansatz. Damit scheitert die sachgerechte Prüfung der Verbotstatbestände und der Nachweis der Wirksamkeit der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen bereits an der unzureichenden Erhebung der Populationen. Im Ergebnis ist daher für zahlreiche geschützte Vogelarten mit der Verwirklichung von Verbotstatbeständen zu rechnen, die nicht durch geeignete bzw. ausreichende Vermeidungsmaßnahmen kompensiert werden.	nachkartiert. **Es ergab sich dabei ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf für ein Dorngrasmücken-Revier. In Neunhof wird auf einer städtischen Fläche eine Hecke in Kombination mit artenreichem, extensiv bewirtschaftetem Grünland als Ausgleichsmaßnahme hergestellt (CEF 3).** Bezüglich des Rebhuhns ist es fraglich, nach welchen Methodenstandards die Begehungen des BUND erfolgten. Die Bodenbrüterkartierungen von ANUVA wurden in die überarbeitete saP eingearbeitet und bewertet. Es ergab sich ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf für zwei Kiebitz-Brutpaare sowie ein Rebhuhn-Brutpaar. **Die dafür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Nürnberger Knoblauchsland auf städtischen Flächen bereitgestellt (CEF1 / 2)**. Auf der Grundlage der 2017 erfassten Arten wurden bereits populationsstützende Maßnahmen im Stadtgebiet von Nürnberg für Bodenbrüter durchgeführt. Die Umsetzung von Maßnahmen im Vorfeld des eintretenden Verbotstatbestandes führt dazu, dass diese Maßnahmen wiederum bereits eine Wirkung zeigen können. Dies wurde in Hinblick auf die CEF-1- Maßnahme bereits geprüft. Dabei wurde deutlich, dass nur zwei der drei Brachen angenommen wurden. Die CEF 1- Maßnahme wurden daher um die CEF 2 Maßnahme ergänzt. Die Ausdehnung des Untersuchungsraums auf bestehende Privatgärten, die von der Bauleitplanung nicht berührt werden, ist nicht erforderlich. Die lokale Population der Feldvögel und Bodenbrüter bezieht sich auf das Gebiet des Knoblauchlandes. Rebhühner gehen auf Distanz zu Menschen und brauchen neben Leitstrukturen wie Brachestreifen, die offene Feldflur. Privatgärten sind daher nicht in den Untersuchungsraum einzubeziehen, um die lokale Population abzugrenzen.
	cc. Gefährdung der Knoblauchkröte	
	Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind in Bezug auf die geschützte Art Knoblauchkröte durch das "Absammeln" im Juni 2022 bereits eingetreten und auch bei Realisierung der Bauleitplanung noch weiter zu befürchten.	Das Abfangen der Knoblauchkröte würde artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen. Daher wurde von der Stadt Nürnberg eine Ausnahmegenehmigung beantragt und diese von der Regierung von Mittelfranken mit Bescheid vom 14.03.2022 (RMF-SG55.1-8646-9-24-3) erteilt. Das Absammeln im Juni 2022 ist daher nicht zu beanstanden.
	Die Knoblauchkröte (Pelobates fuscus) gilt laut Roter Liste der Lurche Bayerns (2019) als selten und stark gefährdet (Status 2). Bei Voruntersuchungen im Jahr 2021 konnten im Areal des Berufsförderungswerks 10 Exemplare der Art nachgewiesen werden. Die Population stellt damit eine von nur drei Nachweisen im Nürnberger Stadtgebiet der letzten Jahrzehnte dar! In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird korrekt die Wanderdistanz von bis zu 1,2 km um das Laichgewässer angegeben. So gehören alle Teile des Bebauungsplans (A, B, C) zum potenziellen Sommerlebensraum von Pelobates fuscus. Mit der Realisierung des Bebauungsplans würde die Knoblauchkröte zwangsläufig diesen	Der Abfang in 2022 ergab kein Vorkommen der Knoblauchkröte. Im Frühjahr 2023 wurde der Teich auf dem Gelände des Berufsförderungswerks per e-DNA-Verfahren auf ein Vorkommen der Art geprüft, mit dem Ergebnis, dass kein Nachweis gelang. Die Eignung der Gräben für Knoblauchkröten wurde in 2023 noch einmal durch die Plausibilisierung der saP geprüft. Hierbei ergab sich keine Eignung der Gräben sowie des Kleingewässers für saP-relevante Amphibienarten.

	Lebensraum verlieren und wäre damit existenziell bedroht. Der BUND Naturschutz weist darauf hin, dass auch die große Parkanlage von 13 ha nur ungenügend den Lebensraumansprüchen der Art entspricht, da sich die Tiere tagsüber im lockeren Sandboden eingraben. Die agrarische Nutzung als Gemüseanbaugebiet mit dem verminderten Einsatz schwerer Ackergeräte ist dagegen ideal für das Überleben der Knoblauchkröte geeignet.	
	2022 wurde versucht mit Amphibienzäunen rund um das Berufsförderungswerk die Knoblauchkröten abzufangen. Sie sollten nach Darstellung der Stadt Nürnberg aufgrund eines schlechten Erhaltungszustandes der Population in den Tiergarten verbracht werden, ohne die Wiederansiedlung vor Ort in Betracht zu ziehen. Laut schriftlicher Mitteilung der Stadt Nürnberg vom 29.3.2022 soll zwingend ein Ersatzhabitat außerhalb des Bebauungsplans gesucht werden. In dem Schreiben stellt die Stadt Nürnberg zudem klar, dass ursächlich für das Abfangen nicht der Erhaltungszustand ist, sondern vielmehr umfangreiche archäologische Grabungen im Vorfeld des Bebauungsplans, die bereits zu massiven Beeinträchtigungen der Landlebensräume der betroffenen Individuengemeinschaft der Knoblauchkröte führen können.	Die 2022 durchgeführten Fangzaunerhebungen, die im Zusammenhang mit den archäologischen Grabungen stehen, werden mit der saP zum Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf –Parlerstraße“ vermischt. Die artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bezieht sich ausschließlich auf die Fangzaunerhebungen bzw. die archäologischen Grabungen. Die Fangzaunerhebungen sollten Erkenntnisse zu den Wanderbewegungen der Knoblauchkröten liefern, um das Tötungsrisiko während der archäologischen Grabungen und während der Bauphase zu minimieren. Da auch 2023 die Art nicht nachgewiesen werden konnte, wird von weiteren Maßnahmen abgesehen.
	In der Unterlage "Erfassung der Amphibien-Wanderungsbewegung (Schwerpunkt: Knoblauchkröte) in Wetzendorf/Schnepfenreuth" wird als Begründung für dieses Vorgehen auf Seite 3 ausgeführt: *"Bei Vorkommen der Knoblauchkröte hätte die saP angepasst werden müssen. Neben Vermeidungsmaßnahmen wäre die Erarbeitung entsprechender CEF-Maßnahmen erforderlich gewesen."* **Eine Genehmigung für dieses "Abfangen", welches einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG darstellt, liegt den Antragsunterlagen nicht bei und ist auch nicht ersichtlich.**	Die Genehmigung lag als umweltrelevante Stellungnahme öffentlich aus, wurde dem Einwender aber auch im Nachgang nochmals zur Verfügung gestellt. Die Darstellung der Zitation ist irreführend. Der Satz stellt dar, was bei einem Auffinden von Tieren an weitergehenden Maßnahmen notwendig gewesen wäre. Er ist keine „Begründung“. Der Absatz wurde nach Beendigung des Fanges geschrieben, ansonsten hätte der Wortlaut eher „*Bei Vorkommen der Knoblauchkröte muss die saP angepasst werden*.“ heißen müssen. Die Platzierung des Satzes an dieser Stelle ist ungünstig gewählt.
	Vielmehr verdeutlichen die Ausführungen, dass durch das frühzeitige Abfangen und "Verschaffen" der Tiere an einen anderen Ort, die Anordnung einer CEF-Maßnahme für den Bebauungsplan verhindert werden sollte. Für dieses Vorgehen ist keine rechtliche Grundlage ersichtlich. Es stellt nicht nur einen Verstoß gegen den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG dar, sondern **im Falle des Fehlens einer entsprechenden fachbehördlichen Genehmigung auch eine Straftat.**	Das Abfangen der Tiere im Rahmen der Fangzaunerhebungen im Vorfeld zur archäologischen Grabung war unter Aspekten des Tierschutzes geboten, um Stress für Individuen zu minimieren. Ansonsten hätten die Knoblauchkröten wieder ausgesetzt und kurze Zeit später vor Beginn der archäologischen Grabungen erneut abgefangen werden müssen. Mit dem Tiergarten Nürnberg wurde bereits frühzeitig ein Konzept erarbeitet, um aufgefundene Tiere der Knoblauchkröte aufzunehmen und ihnen in geschütztem Rahmen einen Platz zur Reproduktion bieten zu können, bevor die Tiere in ein vorbereitetes Ersatzhabitat gebracht werden. Dies ist inzwischen hinfällig, da die Population am BFW-Teich nicht bestätigt werden konnte.

63

	Davon abgesehen teilt der BUND Naturschutz nicht die Darstellung des schlechten Erhaltungszustands laut Pressemitteilung der Stadt vom 15.3.2022. Bei der Knoblauchkröte handelt es sich um eine Pionierart ohne Ausbreitungstendenz, die im Gebiet wahrscheinlich schon sehr lange vorkommt und bisher übersehen wurde. 10 adulte Tiere weisen auf eine intakte Population hin, die auch andere Kleingewässer im Umfeld nutzen kann.	Wird zur Kenntnis genommen
	Beim beauftragten Gutachterbüro Dr. Brunner handelt es sich nicht um einen Zoologen, sondern um einen Botaniker, wie die Liste seiner Veröffentlichungen klar belegt. Eine fachgerechte Gutachtertätigkeit ist nicht erwartbar. So wurde z.B. das laut Grobkonzept Fangzaununtersuchung (2021) vorgeschriebene Substrat zum Schutz der Tiere in den Fangeimern weggelassen, wie bei mehreren Begehungen des BN und der Bürgerinitiative festgestellt wurde. Damit ist bereits offensichtlich, dass die Maßnahmen nicht fachgerecht ausgeführt wurden und insoweit die "Erfassung" fachlich-methodisch ungeeignet ist. Es ist bereits ein Euphemismus, das fangen von Tieren und versetzen in einen anderen Lebensraum als "Erfassung" zu bezeichnen.	Die Qualifikation und Zuverlässigkeit des beauftragten Gutachterbüros ist nicht zu beanstanden. Die Eimer wurden sachgerecht aufgestellt und mit entsprechendem Material und Stöcken ausgestattet. Da die Fangzaunerhebungen durch Unbekannte nahezu täglich sabotiert wurden, sind alle Angaben durch Dritte nicht verwertbar und die Vorwürfe an das ausführende Fachbüro unzulänglich.
	Das Vorgehen stellt auch unabhängig von der Situation von Pelobates fuscus schwerwiegende artenschutzrechtliche Verstöße in zweierlei Hinsicht dar und hätten so niemals durchgeführt werden dürfen. Zum einen wurden auch andere Amphibien (z.B. Bufo bufo, Rana temporaria) bei der Wanderung gefangen und daher im Laichverhalten erheblich gestört und behindert, ohne dass eine Notwendigkeit vorlag. Zum anderen wurden nachweislich Küken des ebenfalls stark gefährdeten Kiebitzes (Vanellus vanellus) in den Eimern gefangen (Rote Liste der Brutvögel Bayerns 2016, Status 2). Amphibienschutzzäune mit Fangeimern hätten keinesfalls in der Brutzeit des Kiebitzes aufgestellt werden dürfen. Tod und Schädigung von Kiebitzküken wurden von der Stadt Nürnberg wissentlich und vorsätzlich in Kauf genommen, um ein erfolgreiches Abfangen der Knoblauchkröte aus dem Baugebiet zu sichern.	Eine 24-Stunden-Überwachung der Fangzäune wäre unverhältnismäßig gewesen. Das zufällige Hineingeraten eines Kiebitz-Kükens in einen Eimer ist bedauerlich. Da vor Ort zum Zeitpunkt der Fangzaunerhebungen permanente Störungen durch unbekannte Dritte stattfanden, kann dieser Umstand nicht der Stadt Nürnberg oder dem Gutachterbüro angelastet werden. Individuen anderer Amphibienarten wurden mit Handschuhen oder vorher angefeuchteten Händen aufgenommen und über den Zaun gesetzt, von wo sie ihre Wanderung zum Laichgewässer fortsetzen konnten. Eine erhebliche Störung anderer Amphibienarten lag somit nicht vor. Auch wurde das Aufstellen der Amphibienzäune mit Fangeimern während der Brutzeit des Kiebitzes nicht beanstandet, vielmehr bestand Einvernehmen durch die HNB aufgrund der erteilten Ausnahmegenehmigung.
	Es wird beantragt, **diesen Sachverhalt mit der hiesigen Einwendung der höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Mittelfranken zur fachlichen Prüfung zu übermitteln.** Darüber hinaus wird beantragt, **mitzuteilen, ob eine Genehmigung für das Abfangen der Tiere vorlag und im Falle eines Vorliegens diese Genehmigung im Rahmen des Anspruches der Einwender nach Art. 3 Abs. 1 UIG innerhalb eines Monats zu übermitteln.**	Die Genehmigung liegt vor und lag auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung als umweltrelevante Stellungnahme aus. Dieser Sachverhalt wurde mit Einwender telefonisch im Beteiligungsverfahren mitgeteilt.

	Darüber hinaus ist auch bei Durchführung der Planung mit weiteren Verbotstalbeständen zu rechnen. Hinsichtlich der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sei darauf hingewiesen, dass einerseits der Bebauungsplan die Umgestaltung des Wetzendorfer Landgrabens festsetzt, andererseits in der saP behauptet wird, Laichgewässer der Art seien nicht betroffen. Dies kann ohne nähere Untersuchung des Wetzendorfer Landgrabens auf das Artenvorkommen der Knoblauchkröte nicht angenommen werden, zumal die saP 2022 auf Seite 34 ebenfalls davon ausgeht, dass *"die Gräben innerhalb des Bebauungsplangebietes (.. .) potenziell geeignete Habitate für die Knoblauchkröte" darstellen.* Insoweit ist auch für diese Art mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu rechnen.	Es wurden keine Individuen der Knoblauchkröte erfasst. Nach Informationen der Stadt Nürnberg (Telefonat vom 28.04.2023) waren auch im Jahr 2023 im Teich des Berufsförderungswerks (angrenzend an das geplante Gebiet der archäologischen Grabung) ebenfalls keine Knoblauchkröten feststellbar. Nach aktueller Einschätzung (siehe diesbzgl. Ausführungen weiter oben) kann daher auf das noch ausstehende Konzept zum Abfangen der Knoblauchkröte aus fachlicher Sicht verzichtet werden. Sollten tatsächliche Individuen während der Grabungen auftreten, steht dafür die ökologische Baubegleitung zur Verfügung.
	dd. Nachtkerzenschwärmer	
	Gleiches gilt für die Art Nachtkerzenschwärmer. Zum europaweit gefährdeten Nachtkerzenschwärmer (Proserpinus proserpina) gibt die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP 2018) folgende Ausführungen: *"Vorkommen von Weidenröschen/Nachtkerzen (Epilobium spec./Oenothera spec.) wurden im Untersuchungsgebiet nicht vorgefunden. Die optionale Erfassung des Nachtkerzenschwärmers konnte entfallen. Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt. "*	Die Art wurde im Rahmen der Erfassungen 2017 nicht gefunden. Der Nachtkerzenschwärmer ist eine hochmobile Art, die vereinzelt im Stadtgebiet Nürnberg auftritt. Um eine lokale Population zu definieren, muss der Lebensraum in Form eines Optimal-Habitats vorhanden sein. Diese Voraussetzungen liegen gemäß der 2023 durchgeführten Plausibilisierung der Habitatstrukturen im Plangebiet nicht vor, so dass sichergestellt ist, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden können.
	Wie eine floristische Erfassung des BUND Naturschutz aus dem Jahr 2022 für das Gebiet des Bebauungsplans belegt, konnten hier sowohl Nachtkerzen (Oenothera biennis agg.) als auch vier Arten(!) von Weidenröschen nachgewiesen werden. Die Aussage aus der saP ist sachlich falsch und aufgrund der Häufigkeit und Artenvielfalt der Pflanzen per se kaum glaubwürdig. Es ist äußert unwahrscheinlich, dass bei einem strukturreichen Gebiet dieser Größe die Nahrungspflanzen der Raupen nicht vorhanden sind. Der Nachtkerzenschwärmer ist zudem in Nürnberg nachgewiesen, z.B. bei Untersuchungen am Kohlenhofareal im Rahmen der dortigen Bebauung. Die Art ist also in Nürnberg durchaus heimisch und muss beim Vorhandsein der Nahrungspflanzen zwingend berücksichtigt werden. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist naturschutzfachlich schwer fehlerhaft und nicht im Rahmen einer irgendwie kompetenten Sachbearbeitung. Sie ist diesbezüglich zu überarbeiten und erneut vorzulegen. Das Bebauungsplanverfahren kann ohne eine entsprechende Erfassung nicht weitergeführt werden	Die Häufigkeit und Dichte der Futterpflanzen sowie ein Vorkommen einer Quellpopulation des Falters innerhalb der Wanderdistanz der Art sind entscheidend für ein Vorkommen. Sind nur wenige Futterpflanzen vorhanden, sind die Bedingungen nicht gegeben. Aufgrund der Größe und Auffälligkeit der Raupen sind dichte Bestände der Futterpflanzen (hpts. Weidenröschen) notwendig, damit die Tiere sich vor Fressfeinden verstecken können. In 2023 wurde eine Plausibilisierung der Habitatstrukturen im Gebiet vorgenommen, wobei nur wenige und nicht flächendeckende Individuen der Futterpflanzen des Nachtkerzenschwärmers vorgefunden wurden. Die nachfolgend dennoch durchgeführte Erfassung der Art in 2023 ergab keine Nachweise des Nachtkerzenschwärmers. Damit ist die Art zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 4641 A nicht planungsrelevant.

	ee. Kein ökologischer Ausgleich für Eingriffe möglich	
	Für alle besonders betroffenen gefährdeten Tierarten ist aus Sicht des BUND Naturschutz kein Ausgleich oder Ersatz möglich. Dies trifft insbesondere für die Knoblauchkröte zu, für die ein vergleichbarer Standort mit Kleingewässern und Sommerlebensraum von vielen zig Hektar Größe in Nürnberg nicht vorstellbar ist. Ersatzlebensräume für den Kiebitz sind aufgrund der hohen Brutplatztreue der Alttiere schwer umsetzbar. Die kleinflächige Aufwertung anderer Biotope kann eine flächenhafte Zerstörung des Knoblauchslandes nicht ersetzen. Eine Umsiedlung oder gezielte Abwanderung von Tieren in Ersatzlebensräume in anderen Stadtteilen (Katzwang) oder Kommunen (Wolkersdorf/Schwabach) ist aufgrund der Entfernung nicht realistisch. Es können nur dort vorhandene und deutlich kleinere Populationen sekundär gefördert werden.	Die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Rebhühner ist im direkten Umfeld des Bebauungsplans nicht möglich. Die Maßnahmen müssten unmittelbar am betroffenen Bestand ansetzen, mit diesem Vorkommen räumlich funktional verbunden sein und vor Eintritt des Eingriffs wirksam sein. Stattdessen wurde die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme in Aussicht gestellt. Die für die Bodenbrüter in 2021 bereits durchgeführten FCS-Maßnahmen in Katzwang sind als populationsstützende Maßnahmen geeignet. Eine Umsiedlung von Bodenbrütern ist nicht beabsichtigt. Für die betroffenen zwei Kiebitz-Brutpaare aus der Kartierung 2017 wurden bereits in 2021 in Neunhof Ausgleichsflächen angelegt, für die zusätzlichen zwei Brutpaare werden in Buch weitere Flächen angelegt, welche zudem der Wiesenschafstelze sowie Rebhühnern als potenzieller Brutplatz dienen.
	Die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht ausreichend, um diese Eingriffe zu kompensieren. Dies gilt speziell für den geplanten Landschaftspark von ca. 13 ha Größe. Parkrasen und Einzelbäume stellen für die Bodenbrüter keine adäquaten Habitate dar ebenso wenig wie für die Knoblauchkröte. Die Naherholungsbedürfnisse der zahlreichen neuen Einwohner stören zudem die Brutplätze im weiten Umfeld des Bebauungsplans. Zudem stellt der übergeordnete Radweg im Landschaftspark eine große und vollkommen versiegelte Fläche dar, die zusätzlich ausgeglichen werden muss und zu bislang unberücksichtigten Barrierewirkungen führt. Hier ist auch zu beachten, dass wegen der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet die die Höhenplanung der Bau- und Verkehrsflächen vorsieht, *"dass diese nahezu flächendeckend 1m (stellenweise auch < 1m) über den berechneten Wasserspiegellagen eines HQextrem zum Liegen kommen."* Daraus ergibt sich eine erhebliche Trennwirkung, die insbesondere durch den angedachten Radweg die gesamte Fläche des Plangebiets durchschneidet.	Es wurde ein Ausgleich für zwei Brutpaare des Kiebitzes mittels CEF 1 in der Gemarkung Neunhof durchgeführt und jährlich durch die Flächenagentur der Stadt Nürnberg gemonitort. Da die Rotationsbrache 3 nicht funktionierte, wurde diese in der ohnehin noch erforderlichen CEF 2 - Maßnahme kompensiert. **Die Maßnahme CEF 1 wurde auf Basis der überarbeiteten saP (Stand: 22.04.2024) in der Satzung angepasst, die Maßnahmen CEF 2 und CEF 3 ergänzt. Alle Geltungsbereiche der festgesetzten CEF- und FCS-Maßnahmen wurden zeichnerisch in den Planteil aufgenommen. Die Ausnahme bildet die Maßnahme FCS 5 in Wolkersdorf/Schwabach, da sie außerhalb des Stadtgebiets liegt und damit nicht festsetzbar ist. Die Fläche befindet sich jedoch im Eigentum der Stadt Nürnberg.** Damit wurde der notwendige Ausgleich für das 2017 und 2020 kartierte Brutpaar durchgeführt. Ein Ausgleich der Bodenbrüter innerhalb des Bebauungsplanumgriffs war nie vorgesehen und ist aus fachlicher Sicht auch nicht zielführend.
	Im Ergebnis führt die vorgelegte Planung zu einer Vernichtung zentraler artenschutzrelevanter Populationen von bayernweiter oder zumindest überregionaler Bedeutung und ist angesichts der mit der Planung verfolgten Ziele in keiner Weise gerechtfertigt.	Die fachlichen Einschätzungen der Einwender, das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 4641 A in Wetzendorf sei das Kerngebiet des Kiebitzes im Knoblauchsland, wird nicht geteilt. Dies gilt ebenso für die fachliche Darlegung zur Situation der Knoblauchkröten. Da keine Knoblauchkröten im Gebiet angetroffen oder abgefangen wurden (siehe diesbzgl. Ausführungen weiter oben), sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Im Bebauungsplangebiet Nr. 4641 A kann hinsichtlich der Betroffenheit von saP relevanten Arten maximal von lokalen Populationen ausgegangen werden.

	ff. Keine Ausnahmevoraussetzungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG	
	Schließlich liegen auch die Ausnahmevoraussetzungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht vor. Die Tatsache, dass die Verwirklichung von Zugriffsverboten vorliegend nicht ausgeschlossen werden kann, erkennt der Entwurfsverfasser jedenfalls für zahlreiche Arten selbst. So wird in Kapitel 6 des saP festgestellt, dass für "die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie Großer Abendsegler, Mücken-, Rauhaut- und Zwergfledermaus", sowie "die Vogelarten gern. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Feldsperling, Feldlerche, Gartenrotschwanz, Haussperling, Rebhuhn und Star", der Verbotstatbestand nach§ 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigungsverbot) jeweils erfüllt werden und daher eine Zulassung des Vorhabens nur ausnahmsweise auf Grundlage der Voraussetzungen nach §45 Abs. 7 BNatSchG möglich ist. Allerdings verkennt die saP und auch der Umweltbericht, dass die Ausnahmevoraussetzungen, die aufgrund des Ausnahmecharakters der Norm eng auszulegen sind, nicht vorliegen. Denn die saP behauptet, dass *"Die zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und die Prüfung zumutbarer Alternativen im Hinblick auf alle Belange (.. .) in den Genehmigungsunterlagen des Vorhabensträgers dargelegt"* seien (saP 2022, S. 58). Zum Behaupteten überwiegenden öffentlichen Interesse, welches Voraussetzung einer Ausnahme ist, äußert sich die saP nicht. Sie behauptet lediglich, dass ein solches vorliegen würde. Dies ist nicht ersichtlich, da es einer entsprechenden Darstellung des "öffentlichen Interesses" bedurft hätte (die saP stellt wohl auf die Wohnraumschaffung ab) und im Rahmen einer Abwägung mit der Verletzung der Verbotstatbestände hätte erörtert werden müssen, ob dieses Interesse die Eingriffe überwiegt. Dies ist angesichts der zahlreichen Eingriffe des Bebauungsplans in Umweltbelange nicht ersichtlich und auch in den Unterlagen nicht dargetan.	Die Darstellung des überwiegenden öffentlichen Interesses wurde vom Vorhabenträger im Antrag auf Inaussichtstellung der Ausnahme nach § 45 Abs. 7 (2) BNatSchG dargelegt. Mit RS vom 25.11.2022, RMFR-SG55.1-8646-9-132-3 wurde eine artenschutzrechtliche Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans nach Prüfung der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Unterlagen und dem damaligen Kenntnisstand in Aussicht gestellt und unmittelbar an das Stadtplanungsamt übersendet. Der Bescheid war Gegenstand der umweltrelevanten Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung.
	Weitere Voraussetzung für die Inanspruchnahme einer Ausnahme ist gemäß§ 45 Abs. 7 S. 2 BNatSchG, dass "zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert" (Hervorhebung nicht im Original). Die "Prüfung" der Alternativen beschränkt sich in der saP letztlich auf die bloße Behauptung:	Die „zumutbaren Alternativen“ im Sinne dieses Gesetzes beziehen sich hpts. auf Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Die Prüfung, ob eine räumliche Alternative gegeben ist, welche weniger Eingriffe in Natur und Landschaft aufweist, wurde in der bauleitplanerischen Alternativenprüfung durchgeführt, und muss daher nicht in der saP noch einmal durchgeführt werden.

67

	"Zur Erreichung der Zielsetzung, den Bau eines neuen Stadtteils in der Ortslage Wetzendorf, gibt es laut Angaben des Planungsamtes Nürnberg keine räumliche Alternative, die zu einer geringeren Betroffenheit der oben genannten Arten führen würde." Diese Behauptung ersetzt aber keine Alternativenprüfung. Dass Alternativen vorhanden sind, zeigen bereits die Ausführungen im Umweltbericht unter Ziffer 6. Diese hätten in Bezug auf den Artenschutz geprüft und konkret dargelegt werden müssen.	Die im genannten Kapitel des UB geprüften Alternativen bezogen sich auf verschiedene Prüfvarianten innerhalb des Gesamtgebiets des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4641, welche über die Jahre hinweg immer wieder geändert wurden. Die ursprüngliche saP von 2017 umfasste daher auch das gesamte Gebiet. Erst nachdem klar wurde, dass das aus dem Bebauungsplanverfahren Nr. 4641 mehrere Teilbebauungspläne herausgelöst werden, wurden dementsprechend eigenständige Teil-saPs beauftragt.
	Darüber hinaus ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts anerkannt, dass ggf. Abstriche beim Vorhaben durch den Vorhabenträger als weitere Alternative geprüft werden müssen. Insoweit wäre auch zu prüfen, ob eine Veränderung der Planung zu geringeren artenschutzrechtlichen Eingriffen führt oder diese sogar gänzlich verhindern kann. Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass§ 45 Abs. 7 S. 2 BNatSchG den Entwurfsverfasser nicht davon entbindet, **zumutbare Alternativen zu ermitteln und diese Alternativenprüfung in die Antragsunterlagen mit aufzunehmen.**	Die derzeitigen Planungsstände stellen bereits eine Reduzierung der Bebauung gegenüber der ursprünglichen Planung dar. Abgesehen davon beziehen sich „zumutbare Alternativen“ hauptsächlich auf Veränderungen im Bauzeitenplan, Bauablauf sowie auf Anpassungen der geplanten Bebauung, um besonders wertvolle Bereiche zu schonen (z.B. Maßnahme V 12) etc.
	Dass der Erhaltungszustand der Populationen nicht verschlechtert wird, wie es die saP in Kapitel 5.2 behauptet, ist nicht ersichtlich. Verwiesen auf die Grundlagen dieser Annahme, wie sie beispielhaft auf Seite 25 f. der saP für "Gebäudebewohnende Fledermausarten, die nur ausnahmsweise Baumquartiere nutzen" (hier für die Zwergfledermaus), von der saP dargelegt werden.	Diese Aussage bezog sich auf wegfallende Gartenhütten, welche vor Freimachung ohnehin noch einmal gezielt untersucht werden müssen, um eine Tötung von Tieren zu vermeiden. Es wurde eine fachlich angemessene Anzahl von Fassadeneinbaukästen festgelegt (Maßnahme FCS 3), welche in die zukünftigen öffentlichen Gebäude im Bebauungsplan-Gebiet Nr. 4641 A eingebaut werden. Eine Inaussichtstellung der Höheren Naturschutzbehörde liegt vor (RS vom 25.11.2022, RMFR-SG55.1-8646-9-132-3).

	Zunächst ist festzustellen, dass die Population in ihrer Größe hier nicht benannt wird (saP 2022, S. 25). Soweit sich die Ausführungen auf die Kartierungen von 2017 stützen, sind diese veraltet und es hätten neue Erhebungen stattfinden müssen. Damit ist zunächst unklar, was die saP prüft, bzw. auf welche konkrete Population sie abstellt, wenn sie die Voraussetzungen des § 45 abs. 7 BNatSchG prüft. Die eigentliche "Prüfung" beschränkt sich dann auf folgenden Absatz (saP 2022, S. 26): *"Es ist davon auszugehen, dass die Zwergfledermaus an den Gartenhäusern innerhalb der Kleingartenanlagen Quartiere hat.* *Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens gehen Gebäude (Gartenhäuser) verloren, die der Art als Quartier dienen können. Auf dem Gelände des Berufsförderungswerkes sowie in den angrenzenden Wohngebieten stehen viele weitere Gebäude zur Verfügung, die dieser Art Quartiere bieten können. Dennoch soll zur Stützung der lokalen Population eine ergänzende Kompensationsmaßnahme erfolgen. Es sollen insgesamt 10 Fledermauskästen in die neuen zukünftig städtischen Gebäude innerhalb des Bebauungsplangebietes eingebaut/angebracht werden.* Das LfU bewertet den bayernweiten Erhaltungszustand (kontinentale biogeographische Region) der Art mit günstig." Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kommt es darauf an, ob die Population, als deren Teil der lokale Bestand erscheint, in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet als lebensfähiges Element erhalten bleibt (vgl. BVerwG NVwZ 2010, 1221 (Rn. 10)). *"In welchem aktuellen Erhaltungszustand sich diese "Population als solche" befindet, ist in Ansehung des § 45 Abs. 7 S. 2 BNatSchG nicht von Belang; entscheidend ist nur, dass sich die im Zeitpunkt der Erteilung einer Ausnahme gegebene Erhaltungssituation - mag sie im Einzelfall auch ungünstig sein - nicht nachteilig verändert. Das ist anzunehmen, wenn sich die Anzahl der die jeweilige Fortpflanzungsgemeinschaff bildenden Individuen nicht in einer populationsrelevanten Weise verringern (OVG Koblenz NuR 2008, 181 (201); OVG Münster NuR 2007, 360 (364)). Das darf auch bei häufig vorkommenden Arten nicht einfach unterstellt werden (so aber OVG Koblenz Urt. v. 6.11.2019-8 C 10240118, juris Rn. 283)"* (Gellermann, in: Landmann/Rohmer, Umweltrecht, 99. EL September 2022, BNatSchG, § 45 Rn. 30). Ausgehend hiervon ist nicht ersichtlich, dass eine fachlich und rechtlich korrekte Prüfung der Wahrung des Erhaltungszustandes stattgefunden hätte. Hinsichtlich der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme des Aufhängens von Fledermauskästen sei zudem darauf hingewiesen, dass nach Hammer & Zahn eine Wirksamkeit der Kästen nicht vorausgesetzt werden kann, die Maßnahme - soll sie als CEF	Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nimmt Bezug auf den Erhaltungszustand der Population der untersuchten Arten in der biogeographischen Region. Der Erhaltungszustand der lokalen Population ist der Stadt Nürnberg bekannt bzw. wurde ermittelt. Die Daten wurden rechtzeitig erhoben und waren zum Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens nicht überholt. Der Ausgleich für die entfallenden Baumhöhlen erfolgt auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 251 (Gmkg. Reichelsdorf), auf welchem insgesamt 34 Kästen für baumhöhlenbewohnende Fledermäuse und Vögel verhängt werden; zeitgleich werden 17 Zukunftsbäume aus der Nutzung genommen, um sich als Habitatbäume entwickeln zu können (Maßnahme FCS 1). Bei zu fällenden Bäumen mit Höhlen werden diese möglichst so gefällt, dass die Höhlungen erhalten bleiben; diese werden an die o.g. Zukunftsbäume verhängt (Maßnahme FCS 2). Mit RS vom 25.11.2022, RMFR-SG55.1-8646-9-132-3, wurde eine artenschutzrechtliche Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4641 A nach Prüfung der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Unterlagen und dem damaligen Kenntnisstand in Aussicht gestellt. Erst im Rahmen des noch folgenden artenschutzrechtlichen Ausnahmeverfahrens sind die Tatbestandsvoraussetzungen des § 45 Abs. 7 Satz 1 BNatSchG abschließend zu prüfen.

69

	Maßnahme angesetzt werden - vorher auf ihre Wirksamkeit regelmäßig überprüft werden müsste und insgesamt Ersatzquartiere oftmals erst nach mehreren Jahren angenommen werden. Insoweit ist nicht ersichtlich, dass die Population auf die - ohne jegliche Prüfung und Erläuterung - angenommenen "Ersatzquartiere" ausweichen wird. Im Ergebnis liegen die Ausnahmegründe nicht vor und sind auch mangels Darlegung der konkreten Voraussetzung im Einzelfall nicht ersichtlich. Vielmehr bedarf es einer konkreten Erörterung und Prüfung von Alternativen, sowie einer konkreten Darlegung der Wahrung des Erhaltungszustandes, sowie einer Begründung der "zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses". Bislang wurde allenfalls ein öffentliches Interesse an der Wohnraumschaffung dargelegt. Dass dieses Interesse überwiegend ist und insbesondere auch, dass diese Gründe zwingend sind, wurde bislang nicht dargelegt und ist auch nicht ersichtlich. Daher scheitert die Bauleitplanung auch am zwingenden Recht in Form der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG.	
	g. Schutzgut Wasser	
	Defizite sind auch im Hinblick auf das Schutzgut Wasser zu verzeichnen. Um Wiederholungen zu vermeiden wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgenden Ausführungen sowohl die Behandlung des Schutzguts Wasser im Umweltbericht betreffen, als auch die zwingenden wasserrechtlichen Vorgaben, die einer Abwägung entzogen sind: Wie aus dem Umweltbericht hervorgeht, werden sowohl 7 ha durch die Baugebiete überbaut, zusätzlich werden erhebliche Flächenanteile durch Erschließungsanlagen und weitere Anlagen versiegelt. Daher geht auch der Umweltbericht von einer erheblichen nachteiligen Auswirkung des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser aus.	Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Um die planbedingten Auswirkungen angemessen einschätzen zu können, wurde ein integriertes Entwässerungskonzept sowie ein hydrogeologisches Gutachten eingeholt. Diese fachgutachterlichen Erhebungen sind wesentliche Grundlage für die Bewertung im Rahmen des Umweltberichts. Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass im Umweltbericht auch festgestellt wird, dass die nachteiligen Auswirkungen durch die Beachtung und Umsetzung konfliktmindernder Maßnahmen teilweise gemindert werden. Hierbei werden insb. genannt: Flächensparendes Bauen, Nutzung vorhandener Infrastrukturen, Reduzierung von geplanten bzw. Erweiterung bestehender Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß, Herstellung von Grün- und Freiflächen in/zwischen den Baufeldern bzw. Vorsehen einer Mindestüberdeckung bei Anlage von Tiefgaragen, Freihaltung größerer Areale vor Überbauung, Erhalt bzw. Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen nach Errichtung der Parkanlage, Freihaltung des ermittelten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets HQ_{100} von Bebauung, Berücksichtigung der Erkenntnisse des erstellten Entwässerungskonzeptes, insb. Retentionsflächen und -volumina in den Bau-, Verkehrs- und Grünflächen, Dachbegrünung geplanter Gebäude zur Abflussreduzierung und -rückhalt, Festsetzung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen (z.B. Stellplätze), etc.

	Insoweit ist bereits offensichtlich, dass bereits aufgrund der bloßen Größe des Vorhabens jedenfalls für das Grundwasser und die Grundwasserneubildung erhebliche Beeinträchtigungen des mengenmäßigen Zustands des Grundwasserkörpers zu erwarten sind. Das Vorhaben ist daher mit wasserrechtlichen Benutzungstatbeständen verbunden, wobei hier als Erteilungsvoraussetzungen die wasserrechtlichen Bewirtschaftungsziele für oberirdische Gewässer (§§ 27, 28 WHG) und für Grundwasser (§ 47 WHG) bzw. die Umweltziele der WRRL (Art. 4 WRRL) zu beachten sind.	Da gemäß Rechtsprechung des EuGH die wasserrechtlichen Bewirtschaftungsziele in jeder Phase der Planung und der Zulassung von Vorhaben – ebenenspezifisch – Anwendung finden, wurde zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Ziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) inzwischen ein gutachterlicher Beitrag eines entsprechend qualifizierten Fachbüros erstellt (Stand: 25.03.2024), welcher zu dem Ergebnis kommt, dass die Planung im Einklang mit den Vorgaben der WRRL bzw. mit den §§ 27 und 47 WHG (Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot bzw. Zielerreichungsverhinderungsverbot) steht. Im WRRL-Fachbeitrag wurden zunächst die betroffenen Wasserkörper identifiziert; bzgl. der Oberflächengewässer fallen der Wetzendorfer Landgraben und der Seegraben in den Bereich des Flusswasserkörpers 2_F043 (Goldbach und weitere WRRL-Gewässer im Stadtgebiet Nürnberg). Das Grundwasservorkommen im Plangebiet ist dem Grundwasserkörper 2_G084 (Sandsteinkeuper Nürnberg) zuzuordnen. Maßgebend für die Beurteilung der Auswirkungen auf die betroffenen Wasserkörper sind deren aktueller Zustand sowie die gemäß WRRL erarbeiteten Bewirtschaftungsplanungen und Maßnahmenprogramme. Es gelten das sog. Verschlechterungsverbot und das Verbesserungsgebot. Demnach wird einerseits bewertet, ob das Vorhaben zu Verschlechterungen des ökologischen und chemischen Zustands des Oberflächenwasserkörpers sowie des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwasserkörpers führen kann. Andererseits wird betrachtet, ob der gute Zustand erreichbar bleibt bzw. ob das Vorhaben den Bewirtschaftungszielen für die betroffenen Wasserkörper widerspricht. Die Folgen der Planung für die Wasserkörper lassen sich in temporäre, anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen unterteilen: Die direkte Bautätigkeit hat auf der einen Seite hohe Auswirkungen auf die Gewässer. Mögliche Beeinträchtigungen lassen sich jedoch durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen auf ein Minimum reduzieren. Negative anlagebedingte bzw. betriebsbedingte Auswirkungen können ausgeschlossen werden, da eine moderne Entwässerungsplanung, eine Verringerung von Stoff- und Sedimenteinträgen sowie eine Verbesserung des Hochwasserschutzes und des ökologischen Zustandes des Wetzendorfer Landgrabens zur Umsetzung gelangen und weitere ausgearbeitete Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden (vgl. S. 26 ff. im Fachbeitrag). Folgende Bewertung ergibt sich bei Betrachtung von Ausgangszustand und Wirkfaktoren bezogen auf die Fließgewässer: Der ökologische Zustand des Flusswasserkörpers ist als „schlecht“, der chemische Zustand wird als „nicht gut“ eingestuft. Der Wetzendorfer Landgraben und der Seegraben werden innerhalb des Plangebiets als stark veränderte Fließgewässer eingestuft und als künstlich geschaffene Entwässerungsgräben klassifiziert. Eine Verbesserung des ökologischen Zustands lässt sich nur durch umfangreiche Renaturierungsmaßnahmen erreichen. Nachhaltig negative Auswirkungen bei Umsetzung

71

		der Planungen auf den ökologischen Zustand der Gewässer können ausgeschlossen werden. Der naturnahe Ausbau von Wetzendorfer Landgraben und Seegraben ist ein erster Schritt im Hinblick auf das Ziel einer mittel- bis langfristigen Verbesserung des aktuellen Zustands, wobei hierfür umfangreiche strukturelle und morphologische Maßnahmen entlang des gesamten Flusswasserkörpers notwendig sein werden. Hinsichtlich des Grundwassers kommt die Beurteilung zu folgendem Ergebnis: Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers wird in der aktuell gültigen Bewertung als „gut“, der chemische Zustand, aufgrund der anthropogen bedingten Überschreitung des Nitrat-Schwellenwertes (50 mg/L), als „schlecht“ eingestuft. Die geplante Bebauung lässt keine negativen Auswirkungen auf den mengenmäßigen Zustand erwarten. Die Erhöhung der mittleren Chlorid-Konzentration im Grundwasserkörper (142 mg/L) um 0,0009 mg/L ist zu vernachlässigen und der nutzungsbedingte Wegfall von Nitrat- und Pflanzenschutzmittel-Einträgen führt in der Tendenz zu einer Verbesserung des chemischen Zustands. Die Planung lässt somit keine Verschlechterung der betroffenen Wasserkörper erwarten. Das Erreichen der Ziele der Bewirtschaftungsplanung für die Wasserkörper wird durch die Planung nicht erschwert. Im Hinblick auf den Wetzendorfer Landgraben und den Seegraben wird die Erreichung der Ziele vielmehr durch die Planungsziele unterstützt.

	In formeller Hinsicht erfordert die WRRL-Vereinbarkeitsprüfung nach der Rechtsprechung des BVerwG gemäß Art. 4 der WRRL eine Ist-Zustandsermittlung und eine Auswirkungsprognose für jeden betroffenen Wasserkörper (vgl. BVerwG, Hinweisbeschluss vom 25. April 2018, 9 A 16/16, juris Rn. 47, 51, Urteil vom 27. November 2018, 9 A 8/17, juris Rn. 22 a.E., Urteil vom 11. Juli 2019, 9 A 13/18, juris Rn. 160). In einem wasserrechtlichen Fachbeitrag, zu dem die Öffentlichkeit zu beteiligen ist, müssen deshalb die hier in Rede stehenden Oberflächengewässer und das Grundwasser nach den hierfür geltenden strengen Maßgaben untersucht werden. Der wasserrechtliche Fachbeitrag ist als entscheidungserhebliche Unterlage i.S.d. UVP-RL anzusehen, sodass das Fehlen eines Fachbeitrags auch die Fehlerhaftigkeit der Öffentlichkeitsbeteiligung innerhalb der UVP bewirkt. Die Prüfung der Vereinbarkeit mit den Bewirtschaftungs- bzw. Umweltzielen muss zudem vor der Zulassungsentscheidung oder Durchführung des Projekts durchgeführt werden. Dies ist in der Rechtsprechung des EuGH bereits ausreichend geklärt (EuGH, Urt. v. 28. Mai 2020 - C-535/18, Rn. 90): "*Nach alledem ist auf die zweite Vorlagefrage zu antworten, dass* *- Art. 4 der Richtlinie 2000160 dahin auszulegen ist, dass er die zuständige Behörde daran hindert, die Prüfung der Einhaltung der in dieser Vorschrift vorgesehenen Pflichten, darunter die Pflicht zur Verhinderung der Verschlechterung des Zustands sowohl der Oberflächen- als auch der Grundwasserkörper, die von einem Projekt betroffen sind, erst nach der Projektgenehmigung durchzuführen, und* *- Art. 6 der Richtlinie 2011192 dahin auszulegen ist, dass die Informationen, die der Öffentlichkeit im Lauf des Projektgenehmigungsverfahrens zugänglich zu machen sind, die Angaben umfassen müssen, die erforderlich sind, um die wasserbezogenen Auswirkungen des Projekts anhand der insbesondere in Art. 4 Abs. 1 der Richtlinie 2000/60 vorgesehenen Kriterien und Pflichten zu beurteilen."* Vorliegend fehlt in den Planunterlagen ein Fachbeitrag zur WRRL bereits vollständig, sodass die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der WRRL und dem WHG nicht belegt ist. Die Vereinbarkeit der Planung mit wasserrechtlichen belangen kann insoweit nicht festgestellt werden. Zugleich wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung fehlerhaft durchgeführt und ist neu durchzuführen. Wir verkennen nicht, dass die relevanten Angaben zur Einhaltung der Anforderungen der wasserrechtlichen Bewirtschaftungsziele nach §§ 27 ff., 47 WHG nicht zwingend in einem Fachbeitrag WRRL enthalten sein müssen, sondern auch auf verschiedene Unterlagen verteilt sein. Sie müssen dann aber insgesamt die erforderliche Anstoßwirkung entfalten und eine hinreichende Grundlage zur Prüfung der gesetzlichen Anforderungen bieten (siehe OVG Münster, Urteil vom 03.02.2022, Az).	Zum vorliegenden WRRL-Fachbeitrag siehe Zeilen oben. Aus fachlicher Sicht können des Weiteren folgende Einschätzungen gegeben werden: Die Nutzungsänderungen der Ufer- und Randbereiche sowie der aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen ziehen keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf das Abflussverhalten nach sich (siehe dazu auch das Entwässerungskonzept des IB BCE). Auch ein verstärkter Eintrag von Schadstoffen durch diese Umnutzung ist nicht zu erwarten, da sie keine Nutzungsintensivierung darstellt. Im Zusammenhang mit der Anlage von Wegen, der Einleitung von Niederschlagswasser, der Pflege der Grünflächen etc. ist davon auszugehen, dass alle gesetzlichen Vorgaben beachtet werden, so dass keine Verschlechterung der Gewässerqualität verursacht wird. Die Ist-Zustandsermittlung zum Grundwasserkörper liegt umfassend mit dem hydrogeologischen Gutachten des IB R&H vor. Dort werden auch Auswirkungen durch die Bebauungsplanung benannt und Minimierungsmaßnahmen beschrieben. Es sind keine Grundwasserentnahmen vorgesehen, ggf. werden vorhandene bisherige Entnahmebrunnen stillgelegt. Somit kommt es hier im Ergebnis zu einer Verbesserung hinsichtlich der Grundwasserquantität. Mit dem Niederschlagswasser wird ortsnah umgegangen und es wird dem lokalen Wasserkreislauf zugeführt, Dachbegrünungen tragen zum Regenrückhalt bei und infolge einer überwiegend schlechten Versickerungseignung werden die gedrosselten Niederschläge dem nahegelegenen Vorfluter zugeführt (siehe hierzu auch das Entwässerungskonzept des IB BCE). Das Entwässerungssystem ist nachhaltig gestaltet und fördert über Elemente der Schwammstadt die umweltverträgliche Rückführung in den Wasserkreislauf. Auch die Auswirkungen durch den Bau von Tiefgaragen wurde im Entwässerungskonzept sowie im Fachbeitrag WRRL geprüft und technische Maßnahmen benannt, durch die sich nachteilige Auswirkungen vermeiden lassen. (Grundwasserumläufigkeitssysteme um einzelne Objekte). Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme wurde zudem festgesetzt, dass Tiefgaragen nur eingeschossig zulässig sind.

73

	20 D 122/20.AK). dies ist vorliegend nicht der Fall. Weder die vorgelegten Gutachten noch der Umweltbericht beschäftigen sich in irgendeiner Weise mit den Bewirtschaftungszielen. Die vorgelegte Umweltprüfung kann diesen Fachbeitrag nicht ersetzen. Weder werden die maßgeblichen Anforderungen an die Methodik einer Auswirkungsprognose in den Antragsunterlagen zugrunde gelegt, noch werden darin die Anforderungen der Ermittlung der maßgeblichen Wasserkörper und Gewässer und der Auswirkungsprognose erfüllt (vgl. dazu auch EuGH, Urt. v. 1.7.2015 - Rs. C-461/13; EuGH, Urt. v. 28. Mai 2020- C-535/18). Es fehlt insbesondere bereits an der Ermittlung des aktuellen IST-Zustands und der von dem Vorhaben betroffenen Gewässer. Diese werden noch nicht einmal als Wasserkörper benannt und anhand der aktuellen Bewirtschaftungspläne geprüft. Auch wird der Zustand der Gewässer nicht ermittelt (etwa Schadstoffgehalte oder Grundwasserneubildungsrate und Verfügbarkeit mit Blick auf Grundwasser). Darüber hinaus erfolgt auch keine den rechtlichen Anforderungen genügende Auswirkungsprognose. Die Umweltziele sind bei allen Maßnahmen an den von der WRRL erfassten Gewässern und des Grundwassers zu beachten und müssen getrennt voneinander betrachtet und immer eigenständig geprüft werden (EuGH, Urteil vom 01. Juli 2015-C-461/13-, Rn. 41, juris): *"Sowohl die Verbesserungspflicht als auch die Pflicht zur Verhinderung der Verschlechterung des Zustands der Wasserkörper dienen zur Erreichung der vom Unionsgesetzgeber angestrebten qualitativen Ziele, nämlich der Erhaltung oder Wiederherstellung eines guten Zustands, eines guten ökologischen Potenzials und eines guten chemischen Zustands der Oberflächengewässer."* Bei den Umweltzielen aus Art. 4 Abs. 1 WRRL handelt es sich nicht nur um bloße programmatische Verpflichtungen innerhalb der Bewirtschaftungsplanung, sondern diese sind auch bei einzelnen Vorhaben zu beachten (EuGH, Urteil vom 28. Mai 2020- C-535/18 -, Rn. 73, juris, weiter auch BVerwG, Urteil vom 09. Februar 2017-7 A 2/15-, BVerwGE 158, 1-142, Rn. 478)): *"Demzufolge beschränkt sich Art. 4 Abs. 1 der Richtlinie 2000/60 nicht auf die programmatische Formulierung bloßer Ziele der Bewirtschaftungsplanung, sondern entfaltet - sobald der ökologische Zustand des betreffenden Wasserkörpers festgestellt ist - in jedem Abschnitt des nach dieser Richtlinie vorgeschriebenen Verfahrens verbindliche Wirkungen."* Verstößt ein Vorhaben dabei gegen die Umweltziele oder ein Umweltziel, ist die Genehmigung oder die Durchführung zu versagen (EuGH, Urteil vom 01. Juli 2015-C-461/13 -,Rn. 51, juris): "In Anbetracht aller vorstehenden Erwägungen ist auf die erste und die vierte Frage zu antworten, dass Art. 4 Abs. 1 Buchst. a Ziff. i bis iii der	

74

	Richtlinie 2000/60 dahin auszulegen ist, dass die Mitgliedstaaten vorbehaltlich der Gewährung einer Ausnahme verpflichtet sind, die Genehmigung für ein konkretes Vorhaben zu versagen, wenn es eine Verschlechterung des Zustands eines Oberflächenwasserkörpers verursachen kann oder wenn es die Erreichung eines guten Zustands eines Oberflächengewässers bzw. eines guten ökologischen Potenzials und eines guten chemischen Zustands eines Oberflächengewässers zu dem nach der Richtlinie maßgeblichen Zeitpunkt gefährdet." Um dies beurteilen zu können, bedarf es jedoch zunächst einer entsprechenden Sachverhaltsermittlung des IST-Zustands aller betroffenen Wasserkörper (BVerwG, Urteil vom 27. November 2018-9 A 8/17-, BVerwGE 163, 380-410, Rn. 22). Denn die Behörde ist nach der Rechtsprechung des EuGH zur Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit der WRRL verpflichtet (EuGH, Urteil vom 28. Mai 2020 - C-535/18 -, Rn. 75 f.) Dabei ist in der Rechtsprechung des EuGH auch geklärt, dass selbst bloß lokale und temporäre Verschlechterung dem Verschlechterungsverbot der WRRL unterfallen (EuGH, Urteil vom 28. Mai 2020- C-535/18 -, juris Rn. 111 f., 118). Dies hätte hier umso mehr geprüft werden sollen, als erhebliche Eingriffe in das Grundwasser durch den Tiefgaragenbau, die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung insgesamt und auch Beeinträchtigungen der Oberflächengewässer Seegraben und Wetzendorfer Landgraben sowohl durch die Einleitung von Niederschlagswasser als auch durch den planfeststellungspflichtigen Gewässerausbau zu erwarten sind. In Bezug auf die Oberflächenwasserkörper ist festzustellen, dass hier auch die Gewässer 3. Ordnung im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit mit den Bewirtschaftungszielen nach §§ 27, 28 WHG zu prüfen sind. Aufgrund der grundwassernahen stauenden Böden hat der Seegraben eine zeitweise deutlich bessere Wasserführung als der Wetzendorfer Landgraben, dessen Einzugsgebiet teilweise verbaut ist. Der BUND Naturschutz hat über eine Stellungnahme im Jahr 2022 erreicht, dass der Seegraben vom staatlichen Wasserwirtschaftsamt in die Kulisse der randstreifenpflichtigen Gewässer aufgenommen wird. Es ist daher in keiner Form nachvollziehbar, warum das Gewässer im Zuge der Landschaftsplanung abschnittsweise auf 500 Metern Länge vernichtet bzw. erheblich umgestaltet werden soll. Dieses Vorgehen verstößt nicht nur gegen die o.g. Bewirtschaftungsziele, sondern hat aufgrund der Verkürzung des Gewässerlaufs sowohl eine Reduzierung wertvoller Versickerungsflächen, als auch eine Verschärfung der Hochwassergefahr zur Folge. Im Ergebnis ist daher nicht nur der Umweltbericht grob lückenhaft, die Planung verstößt auch mangels Nachweises gegen zwingendes Wasserrecht Auch dieser Konflikt kann nicht ohne weiteres auf die nachfolgende Genehmigungsebene transferiert werden. Er muss aufgrund seiner Schwere und Bedeutung bereits im Bauleitplanverfahren gelöst werden	Es ist korrekt, dass der Seegraben und der Wetzendorfer Landgraben in der Gewässerkulisse der gewässerrandstreifenpflichtigen Gewässer enthalten ist. Demnach sind gem. Art. 16 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BayNatSchG entlang der Gewässer, in einer Breite von mindestens 5 m von der Uferlinie, eine garten- oder ackerbaulich Nutzung verboten. Im Bestand ist dies aktuell nicht gegeben, da die landwirtschaftlichen Nutzungen z.T. bis an das Gewässer heranreichen. Gemäß Gewässerstrukturkartierung 2013, Biologisches Büro Dr. Brunner, werden die Gewässer im Geltungsbereich inklusive der Randstreifen als deutlich bzw. stark verändert, in einem kleinen Abschnitt auch als mäßig verändert, eingestuft. Der Gewässerrandstreifen des Wetzendorfer Landgrabens wird hier als sehr stark durch das umgebende Ackerland verändert eingestuft. Der Gewässerrandstreifen des Seegrabens wird im Bereich der Gehölze einseitig als mäßig verändert, ansonsten aufgrund der Ackernutzung als sehr stark verändert eingestuft. An dem Stand hat sich bis dato nichts verändert. Im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4641 A ist der im Bebauungsplanumgriff enthaltene Bereich um die Gewässer als öffentliche Grünfläche festgesetzt, es wird daher kein Konflikt mit den Vorgaben des Art. 16 BayNatSchG gesehen. Auch steht die Vorschrift einem Gewässerausbau nicht entgegen, insbesondere, da es derzeit keinen Randstreifen im Sinne des Art. 16 BayNatSchG gibt. Vielmehr kann der geplante Gewässerausbau den Vorgaben des Art. 16 BayNatSchG mehr Rechnung tragen, als dies jetzt der Fall ist. Gemäß Fachbeitrag WRRL ist der Gewässerausbau mit der WRRL vereinbar, da durch den naturnahen Ausbau der Gewässer und die Realisierung des neuen Entwässerungssystems eine deutliche Verbesserung des ökologischen und chemischen Zustandes zu erwarten ist. Auswirkungen auf die Versickerung als auch auf die Hochwassersituation in dem vom Einwender beschriebenen Ausmaß werden aufgrund der vorliegenden Gutachten, konkret dem Entwässerungskonzept, nicht gesehen. Vielmehr ist die Überflutungsvorsorge integraler Bestandteil der Planungskonzeption insbesondere des Wetzendorfer Parks

75

	h. Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	
	Das Schutzgut Pflanzen wurde in der Ermittlung der betroffenen umweltbelange völlig zu Unrecht nicht näher untersucht. Wie aus dem Umweltbericht hervorgeht, stützen sich die Annahmen aus Daten aus dem Jahre 2008 in Form einer städtischen Biotopkartierung. Ob geschützte Pflanzenarten im Plangebiet vorhanden und betroffen sind, wurde nicht durch eine Erhebung geprüft und auch nicht durch ein entsprechendes Fachgutachten belegt. Auch in der saP finden sich keine Hinweise darauf, dass hinsichtlich des Vorkommens von Pflanzenarten etwaige Begehungen stattgefunden hätten. Das Gebiet des Bebauungsplans 4641 weist eine besonders große Vielfalt an Lebensräumen und Arten auf, die in dieser Kleinräumigkeit auch für das Knoblauchsland selten sind. Dominierende kleine Ackerflächen und das Fehlen großer Treibhäuser steigern diese Wertigkeit zusätzlich. Neben den beiden Gewässern dritter Ordnung mit ihrer Vegetation sind feuchte Hochstaudenfluren, zahlreiche Hecken und Gehölzgruppen sowie verlassene Gärten vorhanden. Diese sind teilweise im Rahmen der Stadtbiotopkartierung, im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms und im Landschaftsplan Nürnberg erfasst worden. Warum etliche Hecken und Gehölze nicht als Biotop eingestuft wurden, ist insbesondere nach Ansicht des BUND naturschutzfachlich nicht nachvollziehbar, da sie sich in Struktur und Wertigkeit nicht von kartierten Biotopen unterscheiden und insbesondere wertvolle Rückzugsorte für Rebhühner darstellen. Dies gilt insbesondere für den Heckensaum südlich am Bauteil A. Der BUND Naturschutz hat im Jahr 2022 die Flora des Bebauungsplangebiets erfasst und über 300 Pflanzenarten nachgewiesen, darunter 20 Pflanzenarten der Roten Liste. Etliche dieser Pflanzen sind typisch für historische Agrarlandschatten und sonst weitgehend verschwunden.	Diese Aussage ist unzutreffend, da folgende Untersuchungen zum Schutzgut Pflanzen stattfanden (vgl. UB, S. 13) und somit eine aktuelle Bestandsaufnahme aller vorhandenen Strukturen vorliegt: 2017 flächendeckende Baumbestandsaufnahme zum Bebauungsplan 4641 „Wetzendorf“ durch das Büro „Planungsgruppe Landschaft“ 2017 flächendeckende Biotop - und Flächennutzungstypenkartierung zum Bebauungsplan 4641 „Wetzendorf“ durch das Büro „Planungsgruppe Landschaft“ 2017 Geländebegehung durch UwA-FB Landschaftsplanung (Stadtökologie, Fauna/Flora) 2018 Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Bebauungsplan Nr. 4641, Ifanos 2020 (ergänzt 2022) flächendeckende „Qualifizierte Baumbestandsaufnahme“ zum Bebauungsplan 4641 A durch das Büro „team4“ 2020 (ergänzt 2022) flächendeckende „Biotop - und Flächennutzungstypenkartierung“ zum Bebauungsplan 4641 A durch das Büro „team4“ 2023 Plausibilitätskontrolle, Ifanos Ein eigenes Fachgutachten zur Erfassung geschützter Pflanzenarten ist nicht erforderlich, da im Untersuchungsgebiet keine Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie vorliegen. Bei den Pflanzenarten der Roten Liste ist bei der Abwägung zu berücksichtigen, ob diese auf der Roten Liste Deutschlands, Bayerns oder Mittelfrankens stehen. Weiter ist zu berücksichtigen, ob sie auf der Vorwarnliste stehen bzw. wie stark die Arten gefährdet sind. Weiterhin ist zu berücksichtigen, ob es sich um Neophyten handelt, oder nicht. Die Zuordnung zur „Roten Liste“ allgemein ohne weitere Konkretisierung ist nur bedingt aussagekräftig. Alle im Rahmen der Geländearbeiten vorgefundenen Einzelarten finden sich als wichtiges Bewertungskriterium der Eingriffsempfindlichkeit ihre Berücksichtigung. Die Biotop - und Flächennutzungstypenkartierungen von 2017 und 2020 (ergänzt 2022; vgl. oben) erfolgten gemäß der „Wertliste der Biotop- und Nutzungstypen in Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen“. Durch die flächendeckende Kartierung der Kategorien 2.1 bis 2.5 (Waldmäntel, Gebüsche, Hecken, Säume) wurden sämtliche „Hecken und Gehölze“ im Gebiet erfasst. Die offizielle Einstufung als Biotop kann nur durch eine vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) durchgeführte Biotopkartierung erfolgen.

	Insoweit steht aus Sicht der Einwender fest, dass mit der Bauleitplanung Verbotstalbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG verwirklicht werden. Dies betrifft insbesondere den Bereich des Wetzendorfer Landgrabens und des Seegrabens, sowie deren Ufer, welche bereits jetzt wertvolle Lebensräume darstellen und bei denen das Vorkommen geschützter Pflanzenarten nicht ohne nähere Untersuchung auf Grundlage von 15 Jahre alten Bestandsdaten ausgeschlossen werden kann und darf. Es bedarf daher zunächst einer fachlich-methodisch einwandfreien Ermittlung der Flora und einer entsprechenden Neuauslegung der nachgebesserten Unterlagen, wenn die Bauleitplanung fortgeführt werden sollte.	Nähere Untersuchungen fanden in Form der Kartierungen (2017 und 2020, ergänzt 2022) nach der „Wertliste der Biotop- und Nutzungstypen in Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen“ statt (vgl. oben). Hierbei werden Biotope, die unter den Schutz nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG fallen können, durch die Kategorien 6.1-6.3 (Gewässer, Ufer) sowie 9.1 und 9.3 (Landwirtschaftlich genutzte Flächen und Sekundärbiotope) erfasst. Die Zuordnung zu diesen Kategorien beruht auf der Ermittlung des Vorhandenseins bestimmter Kombinationen von Pflanzenarten (vgl. Bestimmungsschlüssel für Flächen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG).
	i. Summationswirkungen und unzureichende Gesamtbetrachtung	
	Wie aus der Entwurfsbegründung deutlich hervorgeht, ist der hier verfahrensgegenständliche Bebauungsplan lediglich ein Teilausschnitt aus einer größeren Gesamtplanung. Dies wird auch durch die öffentliche Bekanntmachung verdeutlicht, in der darauf hingewiesen wurde, dass der Teilabschnitt A aus dem Gesamtplan herausgelöst wurde. Ausgehend hiervon hätte es jedenfalls zumindest überblicksartig einer Betrachtung und Bewertung dieses Gesamtkonzepts bedurft. Denn der Umweltbericht bildet aus Sicht der Einwender in keiner Form die Eingriffsschwere des Gesamtvorhabens ab, wenn lediglich scheibchenweise Teilabschnitte (A, B und C) des nur in seiner Gesamtheit für die Stadt Nürnberg zielführenden Plans betrachtet wird.	Die Betrachtung und Bewertung des Gesamtkonzeptes erfolgte im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB im Jahr 2017 auf Basis der damaligen Planungsstände und -tiefe; dazu wurde u.a. auch ein 1. Entwurf des UB erstellt, welcher als Grundlage für die spätere Fortschreibung speziell für den A-Teil diente. Ein Herauslösen in eigenständige Teil-Bebauungspläne ist bei sehr großen Gesamtplanungen) nicht ungewöhnlich und dient der schnelleren Baurechtschaffung unabhängig voneinander entwickelbarer Teilbereiche und ist insofern zielführend. Die Umweltprüfung sowie der UB bezieht sich zwar formell auf den vom Bebauungsplan-Geltungsbereich definierten Umgriff, bezieht aber sowohl bei den gutachterlichen Untersuchungen (bspw. saP, Lärm, etc.) wie auch bei der verbal-argumentativen Beschreibung im UB selbstverständlich auch (direkt) angrenzende Bereiche außerhalb des eigtl. Geltungsbereichs mit ein (siehe z.B. auch Darstellung der Stadtbiotopkartierung oder auch des Überschwemmungsgebiets im Planteil) mit ein, soweit dies aus jew. fachlicher Sicht geboten ist, um eine adäquate Beurteilungsgrundlage der Planungsauswirkungen zu generieren. Zusätzlich geht der UB in der Zusammenfassung (Kap. 9) explizit auf die kumulativen Wirkungen ein (S. 42) und schließt mit dem Fazit, wonach in der Gesamtschau für den Bebauungsplan 4641 A die kumulierende Betrachtung hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umweltbelange, die bereits durch die Planung selbst als erheblich nachteilig einzustufen sind, zu keinen (darüberhinausgehenden) Veränderungen in der [schutzgutbezogenen] Bewertung führt.

	Dies ist bereits für die UVP-Pflicht von Bedeutung (siehe oben Ziff. 1.), da jedenfalls das Gesamtvorhaben ohne Zweifel den Grenzwert nach Nr. 18.7.1 von 100.000m2 oder mehr erreicht. Damit ist das Gesamtvorhaben UVP-Pflichtig und mitsamt seinen Auswirkungen in einem einheitlichen Verfahren durchzuführen. Dessen ungeachtet ist auch in Bezug auf die gefährdeten Bodenbrütereine vollständige Prüfung des gesamten Bebauungsplan-Gebiets (bzw. der Bebauungsplangebiete) vorzunehmen. Dies gilt aber letztlich für alle Eingriffe in den Bereichen Natur und Artenschutz, sowie die Verkehrsauswirkungen und sonstigen umweltrelevanten Wirkungen des Vorhabens.	Die Auffassung wird aus den o.g. Gründen nicht geteilt.
	Des Weiteren plant die Stadt Nürnberg unmittelbar benachbart weitere großflächige Eingriffe, wie z.B. den Durchbau der Bamberger Straße, den Bebauungsplan Schnepfenreuth Süd-West Nr. 4649 mit Bypass, die ebenfalls erhebliche Umwelteinwirkungen im Nahbereich des Plangebiets nach sich ziehen. Sollten sich für alle Verfahren in Zukunft politische Mehrheiten finden, würde das eine zusammenhängende Fläche von geschätzt über 600.000 Quadratmetern Knoblauchsland vernichten.	Das Bebauungsplan-Verfahren 4649 „Schnepfenreuth Süd-West“ wurde eingestellt (AfS-Beschluss 27.10.2022 / Amtsblatt vom 23.11.2022). Für den „Durchbau“ der Bamberger Straße weisen die planungsrechtlichen Verfahren keinen Planungsstand mit Verbindlichkeit auf. Vielmehr schließen sich „Durchbau“ und „Bypass“ auch aus. Die Auffassung kann daher nicht geteilt werden.
	Davon abgesehen entwickelt die Stadt eine Reihe weiterer Bebauungsplanverfahren und Änderungen im Knoblauchsland (z.B. Schmalau Ost Nr. 4575, Volkacher Str. Nr. 4651, Buch ehemalige Hefefabrik), die jeweils landwirtschaftliche Nutzflächen kosten. Die Populationen wichtiger Bodenbrüter im Knoblauchsland wie Rebhuhn und Kiebitz sind in sich geschlossen und haben nur wenig Austausch mit anderen Lebensräumen. Eine artenschutzrechtliche Bewertung kann daher nur in der Summation der Brutrevierverluste stimmige Ergebnisse liefern. Der BUND Naturschutz als fachlich kompetente und gesetzlich anerkannte Umwelt- und Naturschutzvereinigung geht hier davon aus, dass die Vielzahl paralleler Eingriffe eine existenzielle Bedrohung der genannten Populationen darstellen und daher nicht genehmigungsfähig sind.	Bei den genannten Planungen handelt es sich um Entwicklungen auf Grundlage des Flächennutzungsplans bzw. im Fall der Hefefabrik auch teilweise um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Wiedernutzbarmachung von Flächen. Die Planungen stehen zudem im Einklang mit den Leitlinien zur räumlichen Entwicklung des Knoblauchslands (StR-Beschluss vom 27.04.2017). In jedem Verfahren ist der Artenschutz separat abzuarbeiten. Für die Schmalau ist der Ausgleich bereits erfolgt, für die Volkacher Straße erfolgt aktuell die Umsetzung. In beiden Fällen wurden die Ausgleichsmaßnahmen von der HNB nicht beanstandet und entsprechende Ausnahmegenehmigungen erteilt. Auch bei der vorliegenden Planung hat die HNB die Ausgleichskonzeption nicht beanstandet. Es ist daher nicht nachvollziehbar, warum die Planung nicht genehmigungsfähig ist.
	Im Ergebnis ist daher auch unter Bezugnahme auf die Frage der Erforderlichkeit der Planung als Teil eines Gesamtkonzepts die Realisierbarkeit dieses Gesamtkonzepts unter Umweltgesichtspunkten zwingend notwendig. Dieser Umstand zeigt sich beispielhaft beim Schutzgut Klima, bei dem der Umweltbericht aufzeigt, dass der Plangeber nur deshalb zu einem "positiven" Ergebnis für das Klima kommt (keine erheblichen Auswirkungen), weil er das Gesamtkonzept in Form der Verbesserung des ÖPNV, dem Anschluss an ein Nahwärmenetz, etc. mit einbezieht (Umweltbericht, s. 23): "**Unter der Prämisse** des Anschlusses an ein Nahwärmenetz (unter Verwendung möglichst nachhaltiger bzw. regenerativer Energieträger) bzw. an das Fernwärmenetz, der Schaffung guter ÖPNV-Anbindungen (Vorsehen zusätzlicher	Siehe hierzu bzgl. Aspekt Erforderlichkeit der Planung (Pkt. II) sowie diesbzgl. Anmerkungen in Punkt VI.3.e. (Klima), insb. hinsichtlich der THG-Ermittlung

	Bushaltestellen in der Parlerstraße sowie Durchbindung des Buslinienverkehrs mittels Busschleuse zur Forchheimer Straße) sowie eines dichten Geh- und Radwegenetzes (Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) **sind die Auswirkungen bzgl. der zu erwartenden CO_2-Belastung als nicht erheblich einzustufen**."	
	Es entbehrt jedoch jeder Methodik und Nachvollziehbarkeit, wenn noch ungewisse Situationen und Annahmen der Gesamtplanung zwar zugunsten des Projekts berücksichtigt werden, jedoch die Umweltauswirkungen dieser bereits vorausgesetzten Gesamtplanung in keiner Weise in den Auslegungsunterlagen dargestellt und berücksichtigt werden. Insoweit erfordert jedenfalls der Ansatz der hier vorgelegten Umweltprüfung (der das Gesamtkonzept voraussetzt), dass Umweltbelange dieses Gesamtkonzepts jedenfalls in Kürze und mit aussagekräftigen Fachgutachten unterlegt in jedem der Teilbauleitpläne enthalten sind und die Umweltauswirkungen entsprechend darstellen. Der vorgelegte Umweltbericht ist diesbezüglich unvollständig, entsprechend nachzubessern und keine geeignete Grundlage einer gemeindlichen Abwägungsentscheidung.	Siehe obige Zeile sowie 1. Zeile zum Punkt i (Summation/Kumulation).
	j. Ergebnis	
	im Ergebnis zeigt bereits die vorgelegte Umweltprüfung auf, dass die beabsichtigte Bauleitplanung nur unter Inkaufnahme erheblicher umweltbedingter Auswirkungen realisierbar ist. Die Bauleitplanung ist damit bereits auf Grundlage des Umweltberichts nicht umweltverträglich.	Dem 1. Satz wird zugestimmt, da für eine Reihe von Schutzgütern explizit im UB eine Erheblichkeit festgestellt worden ist; dieser Umstand war auch dem Stadtrat bei seinem Billigungsbeschluss am 22.12.2022 im AfS bewusst. Dass die Planung insgesamt dennoch – auch unter Inkaufnahme erheblicher Auswirkungen (wie bei jeder vergleichbaren Neuinanspruchnahme unversiegelter Freiflächen) – aus umweltplanerischer Sicht positiv zu sehen ist, wird auf S. 46 des UB explizit dargelegt und begründet (insb. Anschluss an die verdichtete Innenstadt / geltende, behördenverbindliche FNP-Darstellung / Berücksichtigung der Erkenntnisse aus umweltplanerischen Überlegungen und umweltfachlichen Gutachten / Vorsehen konfliktmindernder Maßnahmen zur wirksamen Minimierung bzw. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen relevanter Umweltbelange etc.). Die Feststellung von erheblichen schutzgutbezogenen Umweltauswirkungen bedeutet im Endeffekt – sofern keine unüberwindbaren bzw. nicht abwägbaren Hindernisse dagegenstehen – nicht, dass eine Planung deswegen nicht realisiert werden kann; die Feststellung dient zuvorderst der Begründung und Legitimierung umweltfachlicher Optimierungen einer Planung (wie im vorliegenden Fall im Laufe des mehrjährigen Planungsprozesses auch geschehen, z.B. Anpassung an Überschwemmungsgebiet etc.), aber natürlich auch der Transparenz der Auswirkungen für Entscheider (Stadtrat) wie auch die Öffentlichkeit.

	Des Weiteren ist aber zu berücksichtigen, dass zahlreiche Belange, wie sie vorstehend aufgezeigt wurden, zu Unrecht nicht in der Umweltprüfung berücksichtigt wurden. Dies hat zum einen zur Folge, dass noch zahlreiche weitere Belange der Umwelt der vorgelegten Planung entgegenstehen. Dies hat des Weiteren zur Folge, dass einerseits die Öffentlichkeitsbeteiligung aufgrund der Mängel und Lücken der Umweltprüfung grob unvollständig und damit bereits formell fehlerhaft durchgeführt wurde. Zum anderen ist bereits jetzt absehbar, dass die Planunterlagen völlig unzureichend sind um dem Stadtrat der Stadt Nürnberg eine sachgerechte Abwägung der von der Planung berührten privaten und öffentlichen Belange zu ermöglichen. Sollte ein Satzungsbeschluss auf Grundlage dieser Unterlagen erfolgen, ist dieser bereits aufgrund der zahlreichen Mängel und Lücken bei der Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange Abwägung fehlerhaft und damit zu erwarten, dass dieser im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens aufgehoben würde.	Die Auffassung wird nicht geteilt. Das Abwägungsmaterial wurde schutzgutbezogen erhoben - vgl. Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern. Das Abwägungsmaterial wurde den Planungsbeteiligten im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt. Es ist unklar, welche „zahlreichen weiteren Belange“, als die oben genannten, gemeint sind. .
	Für den Fall, dass die Stadt Nürnberg beabsichtigen sollte, an ihrer Bauleitplanung festzuhalten, wird beantragt, **die Umweltprüfung erneut durchzuführen und den Umweltbericht entsprechend den oben genannten Mängeln nachzubessern und diesen einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB und einer Behördenbeteiligung zu unterziehen.**	Der Umweltbericht wurde aufgrund der neuen Erkenntnisse fortgeschrieben und im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.
VI. Hochwasserschutz		
	Die Bauleitplanung verstößt auch gegen Vorgaben des Hochwasserschutzes. Der Umweltbericht beschreibt die Situation auf Seite 6 wie folgt: *"Für den Wetzendorfer Landgraben von der "Quelle" südwestlich der Grünanlage "Volkspark Marienberg" bis zur späteren Mündung in die Pegnitz wurde das Überschwemmungsgebiet (Überschwemmungsgebiet) für das hundertjährliche Hochwasser (HQ100) ermittelt und gern. § 76 Abs. 3 WHG vorläufig gesichert (Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 5 vom 03.03.2021). Das Bebauungsplangebiet umfasst einen Teilausschnitt dieses Überschwemmungsgebiets (s. Planteil zum Bebauungsplan Nr. 4641 A sowie Kap. 2.3."* Auf Seite 10 wird dann weiter ausgeführt: *"Durch die im Planungsprozess erfolgten Anpassungen der Planung wird das Überschwemmungsgebiet (HQ100) des Wetzendorfer Landgrabens von Bebauung freigehalten. Die Höhenplanung sieht zudem vor, dass die Bau- und Verkehrsflächen nahezu flächendeckend 1 m über den berechneten Wasserspiegellagen eines*	Dem Schluss, dass aus § 78 Abs. 7 WHG folgt, dass in Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von Verkehrsflächen von dem Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete gem. § 78 Abs. 1 WHG miterfasst ist, kann nicht gefolgt werden. Nach herrschender Meinung ist der Begriff „Baugebiet“ i.S.d § 78 Abs. 1 WHG deckungsgleich mit dem Begriff „Baugebiet“ aus § 1 Abs. 2 BauNVO. Auch die Gesetzesbegründung spricht von Baugebieten „im Sinne der Baunutzungsverordnung“ (BT-Drs. 15/3168). In der BauNVO sind die Festsetzungen, die als „Baugebiete“ zu verstehen sind, abschließend aufgeführt. § 78 Abs. 1 WHG bezieht sich ausschließlich auf „Baugebiete“. Demnach sind sämtliche andere Festsetzungen in B-Plänen grundsätzlich möglich, wenn dem vorbeugenden Hochwasserschutz im Rahmen der Bauleitplanung trotzdem hinreichend Raum eingeräumt wird und die Lage im Überschwemmungsgebiet bei der Festsetzung entsprechend bei der Abwägung berücksichtigt wird, was vorliegend, z.B. durch die Höhenkonzeption, der Fall ist. § 78 Abs. 7 WHG spricht gerade kein Verbot der Errichtung von baulichen Anlagen der Verkehrsinfrastruktur in Überschwemmungsgebieten aus, sondern macht lediglich fachliche Vorgaben an die Planung und Umsetzung solcher Vorhaben. Es ist nicht

	Extremhochwassers zum Liegen kommen; insofern wurden die Belange des Hochwasserschutzes insgesamt in sehr hohem Maße berücksichtigt. Bei den geplanten Baumaßnahmen ist zudem eine Verdichtung der ökologisch wertvollen Böden möglichst zu vermeiden." Damit steht zunächst fest, dass die Baugebiete selbst nicht innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes realisiert werden sollen, wohl aber unmittelbar an den Rand des Gebietes heranreichen. Das Gebiet WA 4.2 berührt sogar den Rand des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Gleichzeitig sollen Verkehrsflächen-, Freizeitflächen und Erschließungsanlagen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegen. Die Vorschrift des § 78 WHG dient unmittelbar dem Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen durch einen präventiven Hochwasserschutz. Er enthält mit § 78 Abs. 1 WHG ein Planungsverbot für neue Baugebiete und mit § 78 Abs. 4 WHG ein Bauverbot für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen. Von diesem Bauverbot umfasst sind auch Erschließungsanlagen und Verkehrsflächen im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens, wie sich aus § 78 Abs. 7 WHG ergibt. Denn die Vorschrift stellt explizit klar, dass sie nur bauliche Anlagen der Verkehrsinfrastruktur behandelt, die nicht bereits unter§ 78 Abs. 4 WHG fallen. "Ausweislich der Gesetzesbegründung werden insbesondere verkehrliche Vorhaben erfasst, die nicht Gegenstand eines Bauleitplans sind und vornehmlich in Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahren zugelassen werden" (Rossi, in: Sieder/Zeitler/ Dahme/Knopp/, 57. EL August 2022, WHG § 78 Rn. 80, Unterstreichung nicht im Original). Damit verstoßen jedenfalls die Verkehrsflächen innerhalb des Überschwemmungsgebietes als auch die weiteren baulichen Anlagen innerhalb des Parks gegen § 78 Abs. 4 WHG. Schwer nachvollziehbar ist das direkte Heranbauen an das Überschwemmungsgebiet auch aufgrund der noch weiter fortschreitenden Hochwassergefahren infolge des Klimawandels. Verwiesen sei insoweit in grundsätzlicher Hinsicht auf die schockierenden Ereignisse im Ahrtal im Jahr 2021. Aber auch lokal haben bereits schwerwiegende Hochwasserereignisse in der jüngeren Vergangenheit stattgefunden. Die Bewohner rund um die Forchheimer Straße hatten in der Vergangenheit schon mehrfach mit unter Wasser stehenden Kellern, nach Starkregenereignissen zu kämpfen und befürchten, dass eine weitere massive Bebauung die Zustände nicht nur in dem neuen Baugebiet, sondern auch in den bestehenden Wohngebieten rund um die Forchheimerstraße verschärft. Diese Befürchtung ist auch begründet, denn mit einer Umsetzung des Bebauungsplans würden die letzten Freiflächen versiegelt, die noch wesentliche Versickerungsfunktion im Umfeld des Gewässers haben.	schlüssig, dass die Ausweisung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in einem Bebauungsplan in Überschwemmungsgebieten verboten sein soll, während die Errichtung von baulichen Anlagen der Verkehrsinfrastruktur, die nicht Gegenstand eines Bebauungsplans sind, gem. § 78 WHG nicht verboten ist. § 78 Abs. 1 WHG ist nicht so zu verstehen, dass sämtliche Festsetzungen, die bauliche Anlagen ermöglichen, verboten sind. Es ist Sinn und Zweck des § 78 Abs. 1 WHG, zu verhindern, dass eine neue zusammenhängende Bebauung im Außenbereich in Überschwemmungsgebieten zulässig gemacht werden soll. Eine solche zusammenhängende Bebauung im Überschwemmungsgebiet des Wetzendorfer Landgrabens sieht der Bebauungsplan nicht vor und wurde unter Berücksichtigung des § 78 Abs. 1 WHG bewusst vermieden. Die Errichtung baulicher Anlagen ist gem. § 78 Abs. 4 BauGB untersagt. Gleichzeitig gilt Absatz 5, der unter bestimmten Voraussetzungen bauliche Anlagen zulässt. Es besteht somit kein Planungsverbot, sondern ein Bauverbot, von dem unter Erfüllen der in Absatz 5 genannten Voraussetzungen abgewichen werden kann. Die Planung ist in enger Abstimmung mit zuständigen Behörde erfolgt. Durch die Parkplanung erfolgt nicht nur eine Umgestaltung des Retentionsraums, vielmehr wird mehr Retentionsraum geschaffen, so dass die vorgesehen baulichen Anlagen insb. für die Verkehrsinfrastruktur außerhalb der überschwemmten Bereiche zu liegen kommen. Die Modellierung des Parks im Sinne einer verbesserten Überflutungssituation führt zur Veränderung des Abflusses und der Abformung des überschwemmten Bereiches. Nach Umsetzung der Parkplanung wird sich dieser in Teilen nicht mehr so darstellen, wie der nun vorläufig gesicherte Überschwemmungsbereich. Zudem wird darauf hingewiesen, dass nach Umsetzung der Planung insb. im Bereich der Parkanlage in großem Umfang versickerungsfähige Freiflächen wiederhergestellt werden. Es wird nachgewiesen, dass keine Verschlechterung für die Forchheimer Straße zu erwarten ist, da wie gesagt neuer Retentionsraum geschaffen wird und auch die Fließweganalyse zeigt, dass keine Auswirkungen auf die Forchheimer Straße zu verzeichnen sind. Die zitierten Ereignisse im Ahrtal 2021 sind nicht „eins zu eins“ auf die geomorphologischen Gegebenheiten am Wetzendorfer Landgraben mit seinen weiten, sehr flachen Vorländern übertragbar. Die Wasserstände bei 100jährlichem Hochwasserereignis liegen je nach Topographie zwischen 2 cm und 40 cm, im Bereich der geplanten Verkehrsflächen (östliche Promenade) ca. 1 cm bis 2 cm. Außerdem werden keine hohen Fließgeschwindigkeiten erreicht, die ein Hochwasserereignis besonders gefährlich machen. Der Bereich, der bei einem 1000-jährlichen Hochwasserereignis überschwemmt wird (sog. Risikogebiet) ist im Planungsbereich nur unwesentlich größer als das 100-jährliche Überschwemmungsgebiet.

81

	Darüber hinaus ist das Vorhabengebiet selbst zukünftigen Hochwassergefahren ausgesetzt. Denn gerade aufgrund des weiteren Anstaus des Grundwassers infolge der Tiefgaragen ist damit z rechnen, dass das bereits jetzt hoch stehende Grundwasser zukünftig noch höhere Stände aufweist. Diese können dann auch im Falle eines HQ100 oder HQextrem dazu führen, dass das bislang festgesetzte Überschwemmungsgebiet räumlich überschritten wird und das Hochwasser bis in die neuen Baugebiete hineinreicht. Hinzu kommt, dass der Hochwasserabfluss durch die Verkehrsflächen beeinträchtigt und verändert wird. Gerade weil die das Baugebiet begrenzende Verkehrsfläche erhöht angelegt werden soll, steht bereits jetzt fest, dass im Falle eines Überschreitens dieser Verkehrsfläche ein Hochwasserabfluss "zurück", d.h. aus dem Baugebiet zurück in die Parkfläche, nicht möglich sein wird. Insoweit kann nicht nachvollzogen werden, dass man bei den bereits jetzt bekannten Hochwasserständen ein Baugebiet unmittelbar an das aktuell festgesetzte Überschwemmungsgebiet "heranplant". Nach alledem stehen der Entwurfsplanung auch Belange des Hochwasserschutzes, insbesondere die Vorschrift des § 78 Abs. 4 WHG entgegen.	Der Aspekt Starkregenvorsorge wurde im Rahmen des Entwässerungskonzepts eingehend betrachtet und bewertet (Kap. 4.5.2). Auch der Aspekt der teilweisen Grundwassernähe (in Bezug auf die Baugebiete bzw. dortige Unterbauungen in Form von Tiefgaragen) wurde in den Bebauungsplanunterlagen (insb. auch im Entwässerungskonzept, Kap. 4.2) betrachtet und bewertet; vgl. auch Absatz im UB, S. 10. Aus den o.g. Gründen stehen Belange des Hochwasserschutzes der Planung nicht entgegen. Der Aspekt Starkregenvorsorge wurde im Rahmen des Entwässerungskonzepts eingehend betrachtet und bewertet (Kap. 4.5.2). Auch der Aspekt der teilweisen Grundwassernähe (in Bezug auf die Baugebiete bzw. dortige Unterbauungen in Form von Tiefgaragen) wurde in den Bebauungsplanunterlagen (insb. auch im Entwässerungskonzept, Kap. 4.1.1, Kap. 4.2) betrachtet und bewertet; vgl. auch diesbzgl. Absatz im UB, S. 11. Aus den o.g. Gründen stehen Belange des Hochwasserschutzes der Planung nicht entgegen.
VII.	**Verstoß gegen das Abwägungsgebot und das Gebot der Konfliktbewältigung**	
	Der Bebauungsplan verstößt gegen Planungsleitlinien, das Abwägungsgebot und das Gebot der Konfliktbewältigung.	Im Umgang mit den Stellungnahmen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen sind, wird die Auseinandersetzung mit den verschiedenen Themen deutlich. Die Gewichtung einzelner Belange und die Lösung der Konflikte ist detailliert dargelegt. Ebenso sind die Planungsleitlinien eingehalten.
	Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Des Weiteren sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.	Die nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist in der Begründung zum Bebauungsplan in vielen Kapiteln dargelegt.
	Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. insbesondere zu berücksichtigen:	Kenntnisnahme, es handelt sich um ein Zitat des Gesetzestextes

	– die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, – die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung, – die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung, – die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, – die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, – die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, – die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.	
	Die ausgelegten Unterlagen lassen erkennen, dass die vorgenannten Planungsleitlinien und Optimierungsgebote gar nicht oder nur unzureichend berücksichtigt wurden. Auf die bereits dargestellten Mängel der Unterlagen, in denen jeweils auch auf das Abwägungsgebot Bezug genommen wurde, wird zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen. Dementsprechend kann die gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geforderte gerechte Abwägung nicht oder nur unzulänglich stattfinden. Damit wäre der Bebauungsplan rechtswidrig und gerichtlich angreifbar.	Dem wird aus der o.g. Argumentation heraus nicht gefolgt.
	Gleiches gilt für das Gebot der Konfliktbewältigung. Wie bereits ausführlich dargelegt verschiebt der Planentwurf unzählige Konflikte wie den Verkehr, Verkehrslärm, die Durchführung der Planung aufgrund des Bodendenkmals, die Planfeststellungsbedürftigkeit des Gewässerausbaus, etc. auf die nachfolgende Ebene des Baugenehmigungsverfahrens. Der Bebauungsplan schafft damit zahlreiche Konflikte, die er ungelöst lässt, deren Lösung noch völlig offen steht und verstößt damit gegen das Gebot der Konfliktbewältigung.	Im Rahmen des zulässigen Konflikttransfers und unter Ausübung der planerischen Zurückhaltung ist es nicht geboten, Konflikte zu lösen, die auf der nachgelagerten Genehmigungsebene gelöst werden können; die Lösbarkeit insbesondere zu den Themen Verkehrslärm und Bodendenkmal wurde nachgewiesen. Für den Verkehrslärm wurden zudem Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Auch artenschutzrechtliche Konflikte wurden bereits auf Ebene des Bebauungsplans gelöst.

		Für das Thema „Verkehr“ besteht kein planungsrechtlicher Konflikt, es erfolgt insofern auch keine Verlagerung auf das Baugenehmigungsverfahren. Das Thema „Planfeststellung“ bzw. Plangenehmigung im Rahmen mit dem Gewässerumbau stellt keine Konfliktverlagerung dar, da auch hier kein Konflikt besteht. Die Ziele von Bebauungsplan und geplantem Gewässerumbau mit erforderlicher Plangenehmigung/Planfeststellung sind identisch.
VIII.	**Ergebnis**	
	Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass ein Bebauungsplan mit diesem Inhalt nicht erforderlich wäre und gegen das Abwägungsgebot verstoßen würde. Maßgebliche gesetzliche Vorgaben und Planungsleitlinien wurden missachtet. Der Umweltbericht ist sowohl formell als auch materiell rechtswidrig. Die von der Planung berührten Belange wurden völlig unzureichend ermittelt und bewertet. Zugleich verstößt die Planung gegen zwingendes Recht in Form der Bewirtschaftungsziele nach §§ 27, 28, 47 WHG, sowie den artenschutz-rechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG, dem Bauverbot nach § 78 Abs. 4 WHG und dem Flächensparziel nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 S. 5 BaylpiG. Zahlreiche Konflikte wie der Verkehr, Verkehrslärm, die Durchführung der Planung aufgrund des Bodendenkmals, die Planfeststellungsbedürftigkeit des Gewässerausbaus, etc. führen dazu, dass der Bebauungsplan in seiner jetzigen Form gegen das Gebot der Konfliktbewältigung verstößt. **Allein schon aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit, sowie dem Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung wäre der Bebauungsplan mit dem jetzigen Inhalt unheilbar rechtswidrig und unwirksam.** Es ist dem Plangeber natürlich anheimgestellt zu beschließen, die maßgeblichen Unterlagen und das Abwägungsmaterial entsprechend vorstehender Ausführungen zu überarbeiten und anschließend die Öffentlichkeit erneut zu beteiligen. Aber auch eine Überarbeitung kann letztlich nur dazu führen, dass die Stadt Nürnberg aufgrund der massiven nachteiligen umweltfolgen der Planung in ihrer Abwägungsentscheidung zu dem Ergebnis kommt, dass der beabsichtigten Planung diese Umweltbelange entgegenstehen. Insofern regen wir dringend an, von der beabsichtigten Bauleitplanung Abstand zu nehmen und die Wohnraumbedürfnisse - soweit sie überhaupt vorhanden sind - an anderer Stelle und nicht auf Kosten einer sensiblen und wertvollen Kulturlandschaft zu realisieren.	Aus den oben genannten Gründen wird die Auffassung nicht geteilt. Das Abwägungsmaterial wurde ergänzt und bewertet. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten. Die vom Einwender zurecht aufgezeigten Mängel wurden behoben. **So erfolgt eine Korrektur der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung unter 14.1.** **Weiterhin wurde die CEF 1-Maßnahme angepasst sowie um die Maßnahmen CEF 2 und CEF 3 ergänzt.** **Die Planunterlagen wurden um die neuen und aktualisierten Gutachten ergänzt, die Begründung und der Umweltbericht fortgeschrieben.**

ANLAGE 1

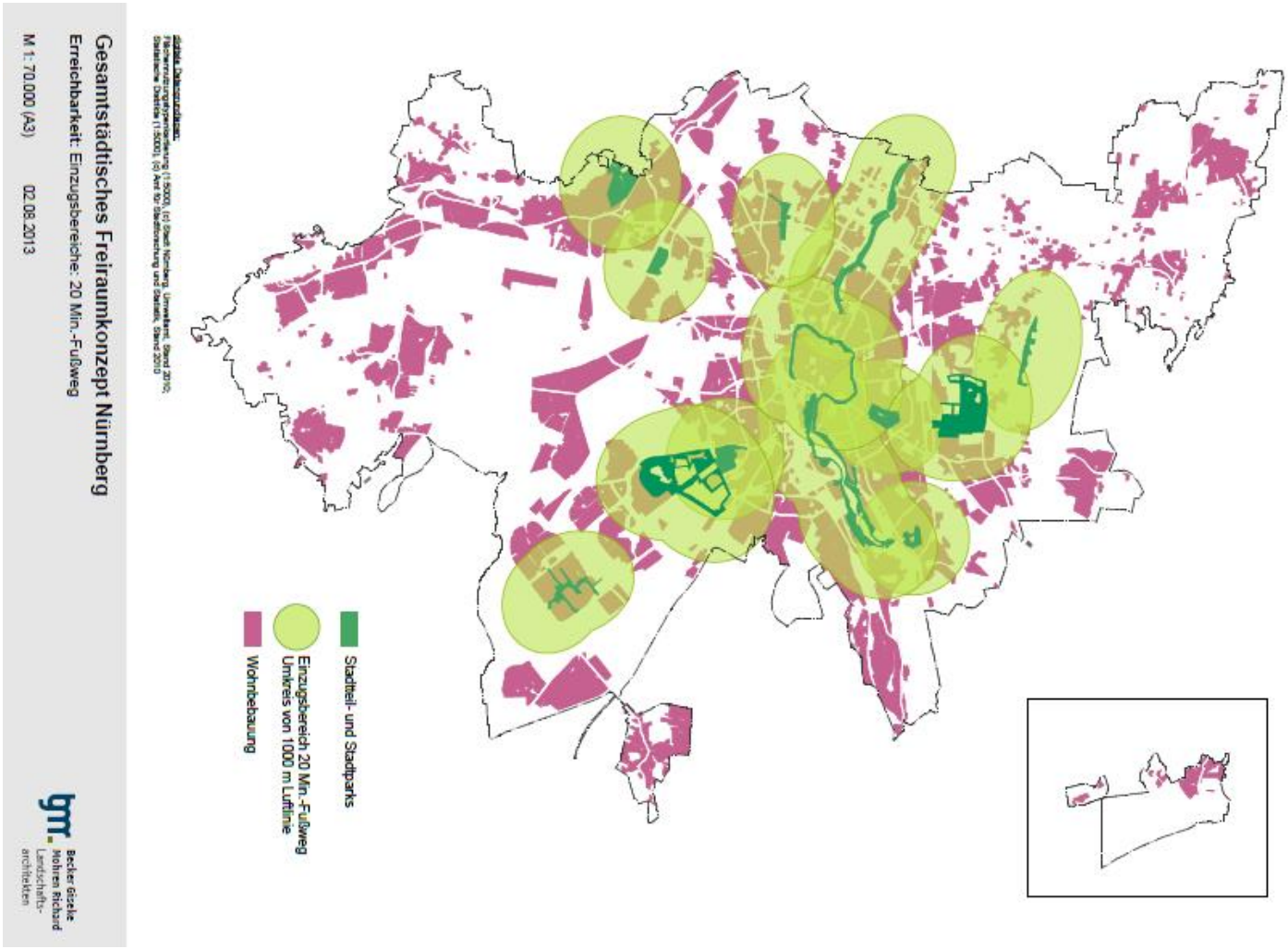


Abb. 1: Masterplan Freiraum, Leitbild „Kompaktes Grünes Nürnberg 2030“,S.49, bgmr Landschaftsarchitekten, Berlin, 2014

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

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

NÜRNBERG

Ö 7



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

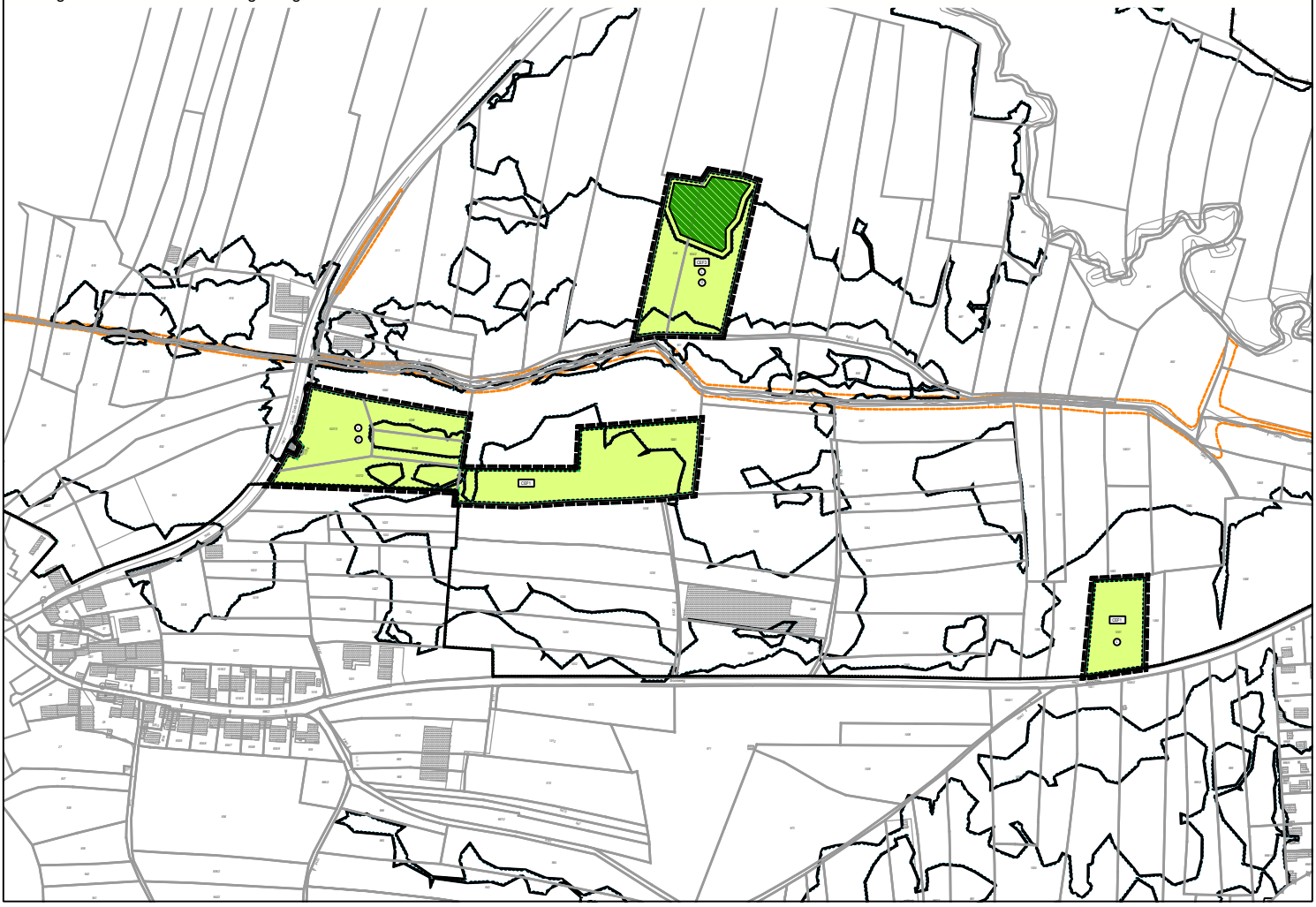
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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

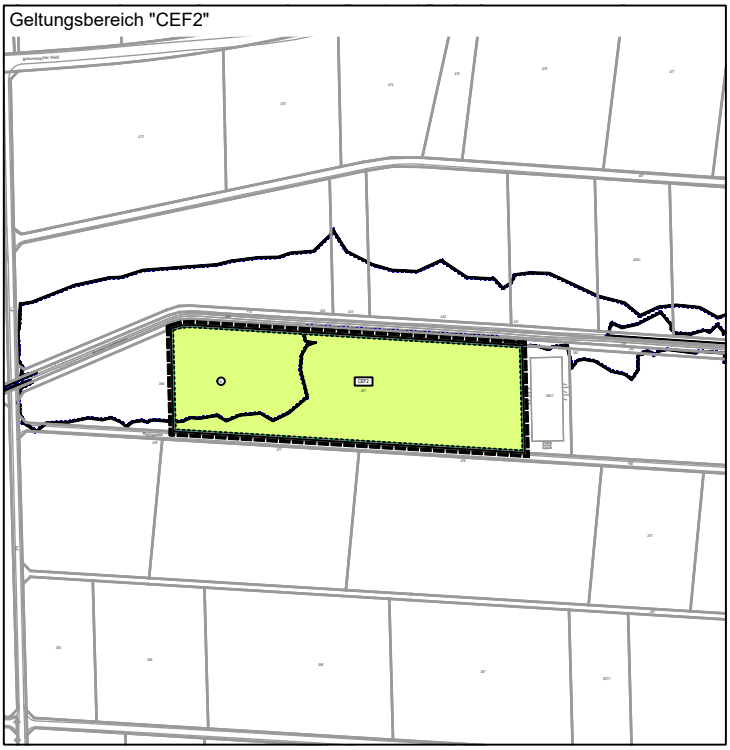
für ein Gebiet entlang des Wetzendorfer Landgrabens, westlich des Karl-May-Wegs, nördlich der Parlerstraße und der Wetzendorfer Straße sowie östlich der Prälat-Nicol-Straße und der Wachtelstraße

NÜRNBERG

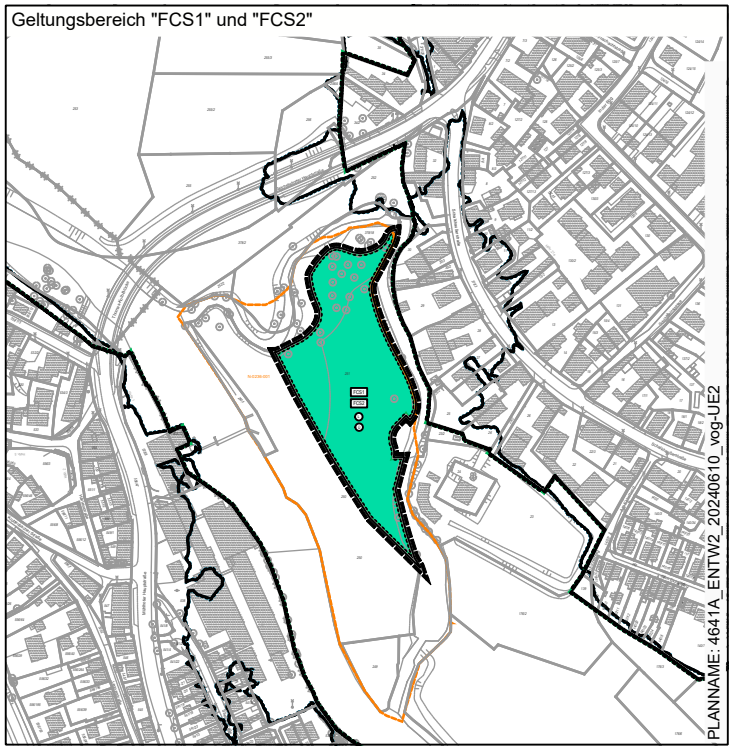
Geltungsbereich "CEF3" und Teilgeltungsbereiche"CEF1"



Geltungsbereich "CEF2"



Geltungsbereich "FCS1" und "FCS2"



PLANNAME: 4641A_ENTW2_20240610_vog-UE2

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

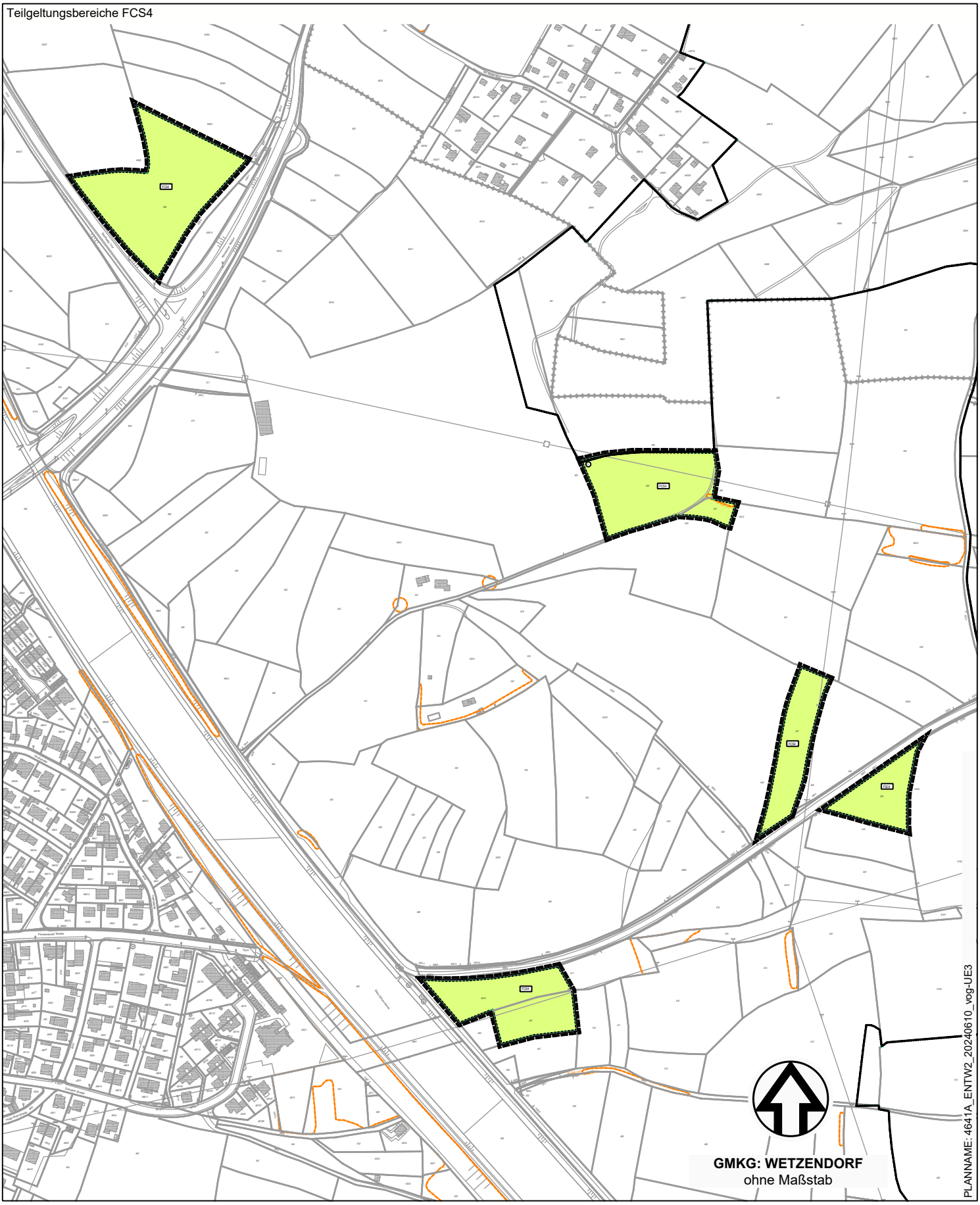
Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

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

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

NÜRNBERG



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

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

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

Vom .....

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom ..... auf Grund von

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436), Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4641A

§ 1

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

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

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

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

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

Mischgebiete

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

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

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

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

1.8. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe, Bordelle und bordellähnliche Betriebe, Anlagen zur Fremdwerbung sowie Tankstellen sind unzulässig.

Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste der Stadt Nürnberg:

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

Urbane Gebiete

1.9. Im urbanen Gebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) MU 1, MU 2.1 und MU 2.2 sind Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

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

1.11. Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind im Gebiet MU 2.1 nur ausnahmsweise zulässig, im Gebiet MU 2.2 unzulässig.

1.12. Nicht-Wohnnutzungen ab dem 1. Obergeschoss sind nur ausnahmsweise zulässig. Räume für freie Berufe sind davon ausgenommen.

1.13. Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten Bordelle und bordellähnliche Betriebe, Anlagen zur Fremdwerbung sowie Tankstellen sind unzulässig.

Fläche für Gemeinbedarf

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

1.15. Darüber hinaus sind technische Einrichtungen zur energetischen Versorgung der Gebiete zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.2. Im Gebiet MU 2.2 ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, zulässig.

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

2.4. Die lichte Höhe des Erdgeschosses in den Gebieten MI 2 und MI 3 und im Gebiet MU 2.2 muss mindestens 3,75 m betragen.

2.5. Die im Planteil festgesetzte zulässige GF im allgemeinen Wohngebiet - mit Ausnahme der Gebiete WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1 und WA 6.2 - sowie im Mischgebiet und urbanen Gebiet darf unter Einhaltung der festgesetzten Geschossigkeit, GR, GRZ sowie überbaubaren Grundstücksfläche durch folgende Nutzungen überschritten werden:

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

3. Bauweise

3.1. Für die im Planteil festgesetzte abweichende Bauweise a1 gilt die offene Bauweise, mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind

3.2. Für die im Planteil festgesetzte abweichende Bauweise a2 gilt die offene Bauweise, mit der Abweichung, dass Gebäude nur mit einer Länge bis zu 30 m zulässig sind.

4. Abstandsflächen

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

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

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen

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

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

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

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

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

Baulinien

5.6. Im Gebiet MU 2.2 ist ab einer lichten Höhe von 4 m (Bezugspunkt Oberkante angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche) eine Überschreitung der Baulinie für Balkone, Loggien und Erker um 1,5 m zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

6. Nebenanlagen

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

- für Spiel, Freizeit und Erholung,
- für das Abstellen von Fahrrädern gem. 7.8 der Satzung und
- zur Ableitung und Speicherung von Niederschlagswasser
- zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien

zulässig.

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

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

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

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

7.1. Im Plangebiet – mit Ausnahme der Gebiete WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1 und WA 6.2 – sind von den notwendigen Kfz-Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg vom 14.12.2007, zuletzt geändert durch Satzung vom 15.12.2016, bei Wohnnutzung nur 70 % und bei geförderten Mietwohnungen nur 60 % der Kfz-Stellplätze notwendig und zulässig. Für gewerbliche Nutzung sind nur 70 % der Kfz-Stellplätze notwendig und zulässig. In den Gebieten WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1 und WA 6.2 ist pro Wohneinheit ein Kfz-Stellplatz nachzuweisen.

7.2. Die Kfz-Stellplätze sind in – mit Ausnahme der Gebiete WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1 und WA 6.2 sowie der Fläche für Gemeinbedarf - nur in Tiefgaragen, zulässig. Im MI 3 sind erforderliche Stellplätze ausnahmsweise auch in das Erdgeschoss integriert zulässig.

7.3. In der Fläche für Gemeinbedarf sind die erforderlichen Kfz-Stellplätze auch als ebenerdige Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

7.5. Tiefgaragen sind innerhalb der Baugebiete und der privaten Verkehrsflächen zulässig. Tiefgaragen sind nur eingeschossig zulässig.

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

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

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

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

9. Soziale Wohnraumförderung

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

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

10. Verkehrsflächen

In der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage 1“ sind entsprechend der im Planteil dargestellten hinweislichen Lage zwei Hauptwege für den kombinierten Geh- und Radverkehr in der festgesetzten Breite und einer asphaltierten oder entsprechend für den Radverkehr geeigneten Wegedecke zulässig.

11. Führung von Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

12. Retention und Ableitung von Niederschlagswasser

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

R1 (Grünanlage 1a + 1b)	R2 (Grünanlage 2a + 2b)	R3 (Grünanlage 3a + 3b)	R4 (Grünanlage 4a + 4b)	R5 (Parkanlage 2)
Westlicher Teilbereich WA 1	Östlicher Teilbereich WA 1	WA 2.2	WA 3.2 WA 3.4	MU 2.1 MU 2.2

WA 5.1 WA 5.2 WA 6.1 WA 6.2 WA 7.1 WA 7.2 WA 7.3 MI 1 MI 2 MI 3 Fläche für Gemeinbedarf	WA 2.1 WA 2.3 MI 4 Nördlicher Teilbereich WA 2.4	Südlicher Teilbereich WA 2.4 WA 3.1 WA 3.3	MU 1 WA 4.1 Südwestlicher Teilbereich WA 4.2	WA 4.3 Nördlicher und östlicher Teilbereich WA 4.2

13. Öffentliche Grünflächen

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

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

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

14. Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

14.1. Fließgewässerkorridor

Die Festsetzung eines Fließgewässerkorridors im Planteil erfolgt zum Zwecke, Flächen für eine naturnahe Fließgewässerentwicklung des Wetzendorfer Landgrabens und des Seegrabens mit unterschiedlichen Böschungsneigungen, Vertiefungen und Aufweitungen sowie Niedrigwassergerinnen zu sichern. Die Flächen innerhalb des Fließgewässerkorridors, die nicht Gewässer werden, sind Teil der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage 1“.

Innerhalb des Fließgewässerkorridors sind im Bereich der hinweislichen Darstellung der Hauptwegeführung in öffentlichen Grünflächen Flächen für einen 4 m breiten kombinierten Geh- und Radweg zur Sicherung der übergeordneten Anbindung freizuhalten.

14.2. Minimierung der Bodenversiegelung / versickerungsfähige Beläge

Private oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen und die Flächen nicht dem Schwerlastverkehr dienen.

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

15. Baumerhalt

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

15.2. Die in den Verkehrsflächen zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Laubbaum mit Stammumfang von mindestens 25-30 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) und 4-5x verpflanzt zu

ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5 m vom Bestandsbaum entfernt, vorzunehmen.

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

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

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

- Fläche 1: Die Fläche ist durch die Pflanzung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher als Weichholz- und/oder Hartholzaue zu entwickeln. Bestehende Gehölze sind, soweit dem Entwicklungsziel entsprechend, zu erhalten und zu entwickeln.
- Fläche 2: Die Fläche ist durch Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als eine der Eingrünung dienende Gehölzstruktur zu entwickeln. Die bestehende Baumreihe aus Säulen-Pappeln ist durch Neupflanzungen von Säulen-Pappeln oder anderen säulenförmigen Laubholzbäumen der Wuchsklasse I oder II Richtung Osten zu ergänzen.
- Fläche 3: Die Fläche ist durch überwiegende Erhaltung des standortgerechten flächigen Weidengehölzes als Weichholz- und/oder Hartholzaue zu entwickeln. Ergänzende Pflanzungen standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher sind zulässig. Die Querung der Fläche mit einem Grünanlagenweg in Nord-Süd-Richtung ist zulässig.“
- Fläche 4: Die Spitzahorn-Reihe innerhalb der Fläche ist zu erhalten und weiterzuentwickeln. Bauliche Anlagen oder Befestigungen innerhalb der Fläche sind unzulässig. Die Veränderung des Unterwuchses ist zulässig.

17. Zu pflanzende Bäume

<u>Zu pflanzende Bäume in den öffentlichen Grünflächen</u>

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

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

- Grünfläche, Zweckbestimmung Grünzug: 8 St.
- Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz 1: 7 St.
- Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz 2: 8 St.
- Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz 3: 7 St.

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

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

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

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

17.4. Innerhalb der Grünfläche Zweckbestimmung „Parkanlage 1“ ist eine Baumreihe parallel zur geplanten Baumreihe innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Promenade“ zu pflanzen (gemäß 17.5 der Satzung). Die Bäume dürfen auf das o.g. Pflanzgebot für die Grünfläche angerechnet werden.

<u>Zu pflanzende Bäume in Verkehrsflächen</u>

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

- VF besonderer Zweckbestimmung „Promenade“: 31 St.
  als Baumreihe
- VF besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg + ÖPNV“ 13 St.
- VF besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ 6 St.
  der “Parlerstraße“ als straßenbegleitende Allee
- VF besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ 5 St.
  der „Planstraße 1“
- VF besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ 5 St.
  der „Planstraße 2“
- VF besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ zur Wachtelstraße 4 St.
  (im Nordwesten)
- VF besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich, Radfahrer frei“ 4 St.
  als Baumreihe in der Achse zwischen „Alte Parlerstraße“ und
  Grünfläche Zweckbestimmung „Grünanlage 1c“
- VF besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ östlich 1 St.
  des Kirchweihplatzes
- Straßenverkehrsfläche „Parlerstraße“ 66 St.
  als straßenbegleitende Allee
- Straßenverkehrsfläche „Alte Parlerstraße“ 10 St.
  als straßenbegleitende Baumreihe
- Straßenverkehrsfläche „Wetzendorfer Straße“ 5 St.
- Straßenverkehrsfläche „Schleswiger Straße“ 6 St.
  als straßenbegleitende/parkplatzbegrünende Baumreihe

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

Flächige Begrünung von Verkehrsflächen

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

Zu pflanzende Bäume in den Freiflächen der Baugebiete

17.7. FAbweichend von § 3 Abs. 3 der Satzung der Stadt Nürnberg über Begrünung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen (Begrünungssatzung – BegrS) vom 5. Mai 2022 (Amtsblatt S. 194) wird festgesetzt, dass innerhalb der Gebiete WA 5.1 und WA 5.2 pro Grundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse II oder III zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Der Standort kann vom hinweislich dargestelltem Standort innerhalb der jeweiligen Grundstücksfläche abweichen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18-20 cm (gemessen in 1 m über dem Erdboden) aufweisen und 3-4x verpflanzt sein.

17.8. Innerhalb der Gebiete WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3, WA 6.1, WA 6.2, WA 7.1, WA 7.2, WA 7.3, MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, MU 1, MU 2.1 und MU 2.2 sowie der Fläche für den Gemeinbedarf ist je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche (zu begrünende Tiefgaragen-Oberflächen sind hierin inbegriffen) mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 -20 cm (gemessen in 1 m über dem Erdboden) aufweisen und 3-4x verpflanzt sein.

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

17.9. Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Laubbaum der jeweils selben Pflanzqualität wie bei Neupflanzung zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist innerhalb des jeweiligen Gebiets vorzunehmen.

Wurzelraum bei Baumpflanzungen

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

An Standorten, an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, muss die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Die restlichen 10 m² sind dann unter fachgerechter Anwendung eines verdichtungsfähigen Baumsubstrates einschließlich Belüftungssystem herzustellen. Das Volumen von 19 m³ des durchwurzelbaren Bodenraums, sowie die Mindeststärke der Vegetationsschicht von 1,20 m darf weiterhin nicht unterschritten werden. Ein ausreichender Anfahrschutz bzw. Überfahrschutz ist dauerhaft zu gewährleisten.

18. Bauwerks- und Freiflächenbegrünung

Begrünung von Tiefgaragen

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

Dachbegrünung

18.2. Flachdächer und Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung bis zu 20° sind ab einer Gesamtfläche von 20 m² ganzflächig mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung). Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Sedum-/Gräser-/Kräutermischung anzusäen und/oder mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen.

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

Fassadenbegrünung

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

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

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

Eingrünung der Anlagen zur Energieversorgung

18.7. Freistehende Anlagen zur Energieversorgung sind an mindestens zwei Seiten mit einer Hecke aus standortgerechten Sträuchern mit einer Wuchshöhe von 100/150 cm, 2-3 x verpflanzt, mit mindestens drei Trieben, in einem spartenfreien und offen durchwurzelbarem Raum mit einer Mindestbreite von 1,0 m in einem Abstand von 1,0 m zur Anlage zu begrünen.

Freiflächenbegrünung

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

18.9. Vorgärten sind zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

19. Zu pflanzende Hecken

Innerhalb der Baugebiete sind die durch Planzeichen festgesetzten Hecken zur Einfriedung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind als mind. 1,2 m breite und 1,2 m bis 1,5 m hohe Hecken aus Laubgehölzen auszubilden und zu pflegen. Im Anschluss an die Hecken sind zu den privaten Freiflächen bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen hin Einfriedungen gemäß 23.4 der Satzung zulässig. Die Mindestpflanzqualität von Sträuchern und Hecken ist: 80-100 cm.

20. Maßnahmen für den Artenschutz

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind zur Sicherung kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen, engl. continuous ecological functionality measures) (im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten) entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu ergreifen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu unterhalten:

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

Als Ersatz für den Verlust eines Brutplatzes sowie der Beeinträchtigung eines weiteren Brutrevieres des Kiebitzes sind auf den Flurstücken Nrn. 1037/2, 1037/3, 1038, 1039, 1041 (Teilfläche (TF)) (Brache 1) und 1061 (Brache 2), Gmkg. Neunhof, auf insgesamt 2 ha Rotationsbrachen als Brutplatz zu etablieren.

20.2. CEF 2: Anlage von Ackerbrachen für Bodenbrüter

Als Ersatz für den Wegfall der Lebensstätten für zwei Brutpaare des Kiebitzes, eines Reviers des Rebhuhns und eines Reviers der Wiesenschafstelze sind auf dem Flurstück Nr. 381, Gmkg. Buch, Rotationsbrachen zu etablieren

20.3. CEF 3: Herstellung und Sicherung einer Hecke

Als Ersatz für den Wegfall der Lebensstätte der Dorngrasmücke ist auf den Flurstücken 906 sowie 904/2, Gmkg. Neunhof, eine Dornhecke aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern im Umfang von 2.000 m², umgeben von extensivem Grünland, herzustellen und zu sichern.

Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes

Folgende Maßnahmen sind zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Populationen (FCS-Maßnahmen, engl. favorable conservation status) (als fachliche Ausnahmevoraussetzung des § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG) wildlebender Arten - entsprechend der saP - zu ergreifen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu unterhalten:

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

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

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

Nach der Fällung von Höhlenbäumen im Plangebiet sind die Baumhöhlen vorsichtig herauszutrennen und an den 17 Zukunftsbäumen (siehe FCS 1, Nr. 20.4) auf Flurstück Nr. 251, Gmkg. Reichelsdorf, zu montieren. Für jede umgesetzte natürliche Baumhöhle können 3 Fledermaus- oder Vogelnistkästen entfallen.

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

Als Ausgleichsmaßnahme für den Wegfall von Nistplätzen des Haussperlings sind bei der Errichtung von Gebäuden in der Fläche für Gemeinbedarf 6 Mauersegler-Einzelkästen für den Haussperling in direkter Nähe zueinander anzubringen. Die Lage ist mit einer geeigneten Fachperson abzustimmen.

Als Ausgleichsmaßnahme für den Wegfall potenzieller Quartiere für die Zwergfledermaus sind bei der Errichtung von Gebäuden in der Fläche für Gemeinbedarf an geeigneter Stelle 10 Fledermauskästen (davon 8 Fassadenquartiere und zwei Wandschalen) für gebäudebewohnende Fledermausarten zu verhängen/einzubauen.

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

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

Vermeidungsmaßnahmen

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

20.8. V 4: Aktive Vergrämung potenzieller Brutvögel im Bereich der archäologischen Grabungsabschnitte

Zur Vermeidung der Verletzung, Störung oder Tötung von Brutvögeln sind im Bereich der geplanten Grabungsbereiche von Ende Februar bis Ende Juli ca. 2 m hoch reichende Stangen zu errichten. Daran sind im Wind flatternde reflektierende Vogelabwehrbänder (ca. 1,5 m lang) zu befestigen. Die Stangen sind in regelmäßigen Abständen von ca. 25 m in dem unmittelbaren Grabungsbereich inklusive eines 50 m Pufferbereichs zu installieren.

20.9. V 6: Durchführung einer visuellen Baum- und Gebäudekontrolle

Die zu rodenden Bäume sind auf Baumhöhlen und relevante Strukturen für Vögel und Fledermäuse hin mittels Fernglas vom Boden aus zu kontrollieren und einer Wertstufe zuzuordnen. Die abzureißenden Gebäude sind hinsichtlich ihrer potenziellen Eignung als Teillebensraum von Fledermäusen und Vögeln zu kontrollieren.

20.10. V 7: Untersuchung der Baumhöhlen und Gebäude auf Fledermausquartiere

Auf Grundlage der Maßnahme V 6 (Nr. 20.9) sind die potenziellen und zur Fällung vorgesehen Quartierbäume endoskopisch zu kontrollieren. Selbiges gilt für schwer einsehbare Spalten oder Höhlen an Gebäuden, die potenzielle Quartiere darstellen können. Die Kontrolle hat - außerhalb der Wochenstubenzeit - zwischen Anfang Mai und Mitte September mindestens ein Jahr vor dem geplanten Eingriff 5 x während der Abend- und Morgendämmerung auf ein- und ausfliegende bzw. schwärmende Fledermäuse hin zu erfolgen. Bei Anfangsverdacht sind Horchboxen aufzustellen.

20.11. V 8: Baumhöhlen- und Gebäudekontrolle mit dem Endoskop

Zwischen Mitte September und dem 10. Oktober des Jahres, in dem die erforderlichen Baumfällungen vorgesehen sind, sind die ggf. vorhandenen Baumhöhlen mittels eines Endoskops auf Vorkommen von Fledermäusen hin zu kontrollieren. Selbiges gilt für Schadstellen, Höhlen und Spalten an Gebäuden. Dabei sind die Ergebnisse der vorangegangenen Fledermausuntersuchung (V7) zu beachten. Sollten Höhlen sicher unbewohnt sein, sind bis zur Fällung fest zu verschließen. Höhlen, in denen sicher Fledermäuse nachgewiesen wurden, aber auch Höhlen, bei denen eine Fledermausquartiernutzung nicht ausgeschlossen werden kann, sind mit einer Folie so abzuhängen, dass die Fledermäuse zwar ausfliegen, jedoch nicht wieder in die Höhle zurückkehren können.

20.12. V 9: Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Begrenzung der Beleuchtung auf das unbedingt notwendige Maß

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

20.13. V 10: Minimierung von Vogelschlag an Gebäuden bzw. großflächigen Glasflächen

Zur Minderung des Kollisionsrisikos an großflächigen Glasfassaden sowie Glasfronten sind diese mit Vogelschutzmustern zu versehen. Ebenfalls möglich ist z.B. die Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas) und unterstützend als Kombination zu Vogelschutzmustern die Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (maximal 15 %).

20.14. V 11: Durchführung einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB)

Bei der Durchführung der FCS-Maßnahmen sowie der Maßnahme V8 (Baumhöhlen- und Gebäudekontrolle mit dem Endoskop) und im Rahmen der archäologischen Grabungen ist eine fachlich geeignete ÖBB hinzuzuziehen. Sie soll sicherstellen, dass die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag enthaltenden Maßnahmenvorschläge eingehalten werden. So ist rechtzeitig vor den Baumaßnahmen sicherzustellen, dass die enthaltenen Vermeidungs- und FCS-Maßnahmen Eingang in Leistungsverzeichnisse und Bauablaufpläne finden und rechtzeitig realisiert werden.

20.15. V 12: Erhalt der Heckenstrukturen mit Hochstauden- und Röhrichtsäumen)

Die in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Artenschutz) vorhandene Heckenstruktur mit Hochstauden- und Röhrichtsäumen ist zu erhalten und zu pflegen, so dass diese ihre Wertigkeit als wichtiges Bruthabitat für gefährdete hecken- und gebüschbrütende Vogelarten dauerhaft beibehält und die vorhandenen Hochstauden- und Röhrichtsäume erhalten bleiben.

20.16. V 13: Aufwertung der artenschutzrechtlich relevanten Hecke mit Hochstauden- und Röhrichtsäumen durch zusätzliche vorgelagerte Gehölzpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen

Die nach20.15 der Satzung zu erhaltende Hecke (V12) mit Hochstauden- und Röhrichtsäumen ist durch Pflanzungen der im Folgenden aufgeführten Gehölze aufzuwerten, um künftige Störungen von Brutvögeln zu vermeiden. Zu pflanzen ist eine Mischung aus Hartriegel, Schlehe, Berberitze, Holunder und wolligem Schneeball aus möglichst autochthoner Herkunft (gesamtes Herkunftsgebiet 6.1 sowie die südlichen Bereiche der Herkunftsgebiete 3, 5.2 und 5.1 der Vorkommensgebiete gebietseigener Gehölze des LfU). Pflanzqualität: Mindestens 2x verpflanzte Heister in 2 Reihen voneinander versetzt. Dabei ist ein Abstand von 1,5 – 2 m zu der bestehenden Hecke einzuhalten. Die Heister sind in einem Abstand von 1 m zueinander zu pflanzen, die beiden Reihen sind versetzt zu pflanzen.

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

Schutz vor Gewerbelärm

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

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

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

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

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

Ausnahmen sind möglich, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel für die Gewerbegeräusche in Höhe von 40 dB(A) im WA bzw. 45 dB(A) im MI nachts eingehalten wird.

Dies gilt nicht, wenn durch eine erzielte Abschirmwirkung durch bereits errichtete Baukörper bzw. durch die unter 21.1 festgesetzte bereits errichtete Lärmschutzwand der Beurteilungspegel von 40 dB(A) nachts im WA und 45 dB(A) nachts im MI nachweislich eingehalten wird.

<u>Schutz vor Sport- und Freizeitlärm</u>

21.4. In den Gebieten WA 3.1 und WA 3.2 ist die Anordnung von zu öffnenden Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinn der DIN 4109-1:2018 entlang der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Gebäudefassade mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel für die Sport- und Freizeitgeräusche in Höhe von 55 dB(A) tags eingehalten wird.

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

<u>Schutz vor Verkehrslärm</u>

21.6. In den Gebieten MI 3, MI 4, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 sind entlang der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Gebäudefassaden mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm für die gesamten Außenbauteile eines Aufenthaltsraums vorzusehen. Der Nachweis ist gemäß DIN 4109-1:2018, Teil 1 Ziffer 7 und Teil 2 Ziffer 4.4 oder einer neueren Ausgabe zu führen. Für Schlafräume an schallexponierten Fassaden ist eine ausreichende Luftqualität durch eine entsprechende Ausbildung der Fassade, den Einbau einer mechanischen Lüftungseinrichtung oder einer gleichwertigen Lösung sicherzustellen. Eine Belüftung der zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume kann alternativ über eine schallabgewandte Fassade, an der der Beurteilungspegel von 40 dB(A) nachts eingehalten wird, sichergestellt werden.

22. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen / Örtliche Bauvorschriften

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

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

22.3. Technische Aufbauten auf Dächern müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden. Zudem dürfen diese die Attika um maximal 2,5 m überschreiten und 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung. Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.

23. Einfriedungen

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

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

23.3. Entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Promenade“ sind Einfriedungen nur als sichtdurchlässige Metall- und Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 12 cm mit einer vorgepflanzten Hecke (zur öffentliche Verkehrsfläche hin) oder als Mauern bis zu einer Höhe von 1,2 m (Bezugspunkt angrenzende öffentliche Verkehrsfläche) zulässig. Bei Mauern sind alle 5 m Durchlässe für Kleintiere vorzusehen. Vorgepflanzte Hecken sind als mind. 1,2 m breite und 1,2 m bis 1,5 m hohe Hecken aus Laubgehölzen auszubilden und dauerhaft zu unterhalten.

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

§ 3
Nachrichtliche Übernahme

Denkmalschutz

Der gesamte Geltungsbereich des Planteils ist Verdachtsfläche für Bodendenkmäler. Ausgenommen der gemäß Planzeichnung hinweislich als denkmalschutzrechtlich freigegebene Bereiche bedürfen Bodeneingriffe der Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde. Außerhalb der Verdachtsflächen gemäß Planteil unterliegen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

§ 4
Hinweise

Grundwasser

Im Plangebiet ist mit hohen Grund- und Schichtwasserständen zu rechnen. Ein Grundwassergutachten liegt vor. Damit es durch den Bau von Tiefgaragen oder Kellergeschossen nicht zu einem Grundwasseraufstau kommen kann, sind gegebenenfalls objektbezogene

(Grundwasserumläufigkeitssysteme um einzelne Objekte) als auch übergeordnete Lösungen (Gräben mit freiem Auslauf in das Gewässersystem) denkbar.

Artenschutz (§ 44 Abs. 2 BNatSchG)

Die Beseitigung von Gebüschen und Hecken, Baumfällungen, Baufeldberäumungen, Abrissarbeiten von Gebäuden sowie Archäologische Grabungen sind außerhalb der Brutperioden und damit im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Abrissarbeiten von Gebäuden sind bei Betroffenheit der Quartiere der Fledermäuse Gilde 1 nur zwischen Mitte September und Ende Oktober zulässig (Vermeidungsmaßnahmen Nr. 1, 2, 3, 4 gemäß Spezieller artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf – Parlerstraße“ vom 22.04.2024, ANUVA).

Vorschriften und Normen

Die ZTV-Lsw 06 kann über den FGSV Verlag GmbH, Wesselinger Str. 15, 50999 Köln bezogen werden. Die DIN 4109-1:2018 beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen oder über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden. Darüber hinaus können diese Vorschriften und Normen beim Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, Planauflage Zimmer 105, 90402 Nürnberg eingesehen werden.

§ 5

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF 2. FASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4641 A

„WETZENDORF - PARLERSTRAßE“

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

Stand: Juni 2024 © Luftbild Nürnberg Hajo Dietz



BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF 2. FASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4641 A
„WETZENDORF - PARLERSTRAßE“

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

INHALTSVERZEICHNIS

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 7

I.2. ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG - PLANUNGSZIELE 8

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 10

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 10

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie 10
I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur 11
I.3.1.3. Verkehrliche Erschließung 13
I.3.1.4. Wirtschaftsstruktur / Soziale Infrastruktur 16
I.3.1.5. Natürliche Grundlagen 17
I.3.1.6. Vorbelastungen 20
I.3.1.7. Planungsrechtliche Vorgaben 23
I.3.1.8. Fachplanungsrecht 27
I.3.1.9. Sonstige Rahmenbedingungen/informelle Planungen und Konzepte 28

I.4. PLANUNGSKONZEPT 31

I.4.1. PLANUNGSKONZEPT WETZENDORF GESAMT - RAHMENPLANUNG 31

I.4.2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT 33

I.4.2.1. Nutzungskonzept und städtebauliche Dichte 35

I.4.3. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT 42

I.4.3.1. Übergeordnetes Grünordnerisches Konzept 42
I.4.3.2. Grünordnerisches Konzept Stadtteilpark „Wetzendorfer Park“ 43
I.4.3.3. Grünordnerisches Konzept der gliedernden Grünanlagen zwischen Baufeldern und des nördlichen Grünzugs 44
I.4.3.4. Grünordnerisches Konzept der Baufelder 44
I.4.3.5. Ermittlung des Grünflächenbedarfs gemäß Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg (Fassung vom 05.02.2020) 44
I.4.3.6. Ermittlung des Spielflächenbedarfs gemäß Orientierungswerten aus dem Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg (Fassung vom 05.02.2020) 45

I.4.4. EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG 46

I.4.4.1. Gebot der Vermeidung 46
I.4.4.2. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 46
I.4.4.3. Begrünungssatzung / Baumschutzverordnung 51

I.4.5. ARTENSCHUTZ 51

I.4.6. VERKEHRSKONZEPT (INKL. MOBILITÄTSKONZEPT) 53

I.4.6.1. Anbindung an das Straßennetz 53
I.4.6.2. Erschließung des Plangebiets 54
I.4.6.3. Mobilitätskonzept 58
I.4.6.4. Verkehrliche Auswirkungen 61

I.4.7. KONZEPT ZUR VER- UND ENTSORGUNG 64

I.4.7.1. Energie- und Wärmeversorgung 64
I.4.7.2. Müllentsorgung 64

I.4.8. WASSERHAUSHALT 65

I.4.8.1. Grundwasser 65
I.4.8.2. Entwässerungskonzept 65
I.4.8.3. Starkregenereignisse 68
I.4.8.4. Entwässerung durch Baumrigolen 68
I.4.8.5. Hochwasser 69
I.4.8.6. Wetzendorfer Landgraben und Seegraben 71
I.4.8.7. Wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren 72

I.4.9. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG 73

I.4.9.1. Lokales Klima 73
I.4.9.2. Globales Klima 74

I.4.10. LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ 74

I.4.10.1. Gewerbegeräusche 74
I.4.10.2. Sport und Freizeitgeräusche 78
I.4.10.3. Verkehrslärmbelastung außerhalb des Planungsgebiets 79
I.4.10.4. Verkehrslärmbelastungen innerhalb des Plangebiets 81

I.4.11. GENDER UND DIVERSITY 83

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 84

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 84

I.5.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 85

I.5.3. HÖHEN 89

I.5.4. BAUWEISE 89

I.5.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 90

I.5.6. ABSTANDSFLÄCHEN 91

I.5.7. NEBENANLAGEN 91

I.5.8. GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS, UND TIEFGARAGEN MIT IHREN ZUFAHRTEN 92

I.5.9. HÖCHSTZULÄSSIGHE ZAHL VON WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN 93

I.5.10. SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG 93

I.5.11. VERKEHRSFLÄCHEN 94

I.5.12. VERSORGUNGSFLÄCHEN 96

I.5.13. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN 96

I.5.14. RETENTION UND ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER 96

I.5.15. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN 98

I.5.16. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR ENTWICKLUNG UND ZUR PFLEGE VON BODEN, NATUR UND LANDSSCHAFT 100

I.5.17. BAUMERHALT 101

I.5.18. FLÄCHE ZUR ERHALTUNG, ZUM ANPFLANZEN UND ZUR ENTWICKLUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN 101

I.5.19. ZU PFLANZENDE BÄUME 102

I.5.20. BAUWERKS- UND FREIFLÄCHENBEGRÜNUNG 106

I.5.21. ZU PFLANZENDE HECKE 107
I.5.22. MAßNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ 108
I.5.23. GEH- UND LEITUNGSRECHTE 111
I.5.24. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN 111
I.5.25. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 113
I.5.26. EINFRIEDUNGEN 114
I.5.27. WERBEANLAGEN 114
I.5.28. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 114
I.5.29. HINWEISE 115

I.6. UMSETZUNG DER PLANUNG 116
I.6.1. BODENORDNUNG 116
I.6.2. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND -INTERESSEN 117
I.6.3. EINGRIFF IN LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHEN 117
I.6.4. ARCHÄOLOGISCHE GRABUNGEN 120

I.7. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 120

I.8. BETEILIGUNGEN 123
I.8.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 123
I.8.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB 123
I.8.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB 124
I.8.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 124
I.8.5. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4A ABS. 3 BAUGB I.V.M. § 4 ABS. 2 BAUGB 124
I.8.6. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 4A ABS. 3 BAUGB I.V.M. § 3 ABS. 2 BAUGB 124

I.9. KOSTEN 124

II. UMWELTBERICHT (Stand 17.05.2024) als gesonderter Textteil

III. ANLAGEN

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

Biotop- und Nutzungstypenkartierung, März 2024, Team 4 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB

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

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

IV. QUELLENANGABEN

Agrarstrukturelles Gutachten Knoblauchsland, BBV LandSiedlung GmbH, April 2017

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

ANUVA Stadt- und Umweltplanung GmbH: Bebauungsplan 4641 Wetzendorf, Erfassung Heckenbrüter (31.07.2023)

ANUVA Stadt- und Umweltplanung GmbH: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf-Parlerstraße“ (22.04.2024)

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

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

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

FGSV, E-Klima 2022, Empfehlungen zur Anwendung und Weiterentwicklung von FGSV-Veröffentlichungen im Bereich Verkehr zur Erreichung der Klimaziele

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

GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Klimaökologisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 4641 A in Nürnberg Wetzendorf (10.04.2024)

GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Klimaökologisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 4641 A und 4641 B in Nürnberg Wetzendorf (10.04.2024)

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

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

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

ifanos landschaftsökologie: Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) 4641A Wetzendorf-Parlerstraße, Plausibilisierungskontrolle – Habitatstrukturen (25.08.2023)

IfB Sorge: Aktualisierung Schallschutztechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 4641, Planteil A (Bericht Nr. 14078 vom 15.05.2024)

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

PB Consult GmbH: Verkehrsuntersuchung Wetzendorf Parlerstraße (18.04.2024)

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

R & H Umwelt GmbH: Erkundung der Grundwassersituation, Kurzgutachten, 21.06.2021

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

R & H Umwelt GmbH: Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie, Bebauungsplan 4641 A „Wetzendorf-Parlerstraße“, Überprüfung der Anforderungen gemäß WHG §§ 27 & 47 (25.03.2024)

R & H Umwelt GmbH: Erkundung der Grundwassersituation, Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“, Gutachten, 26.09.2019

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

Stadt Nürnberg, Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg

Stadt Nürnberg, Knoblauchsland, Rahmenbedingungen und Planungsgrundlagen, März 2017

Stadt Nürnberg, Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Nürnberg

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

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

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF 2. FASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4641 A
„WETZENDORF - PARLERSTRAßE“

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

PLANBERICHT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I.2. ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG - PLANUNGSZIELE

Am 09.02.2012 wurde dem AfS der Bericht „Mobilisierung von Wohnbauflächen“ vorgestellt. Im Bericht wird dargelegt, dass die künftige städtische Flächenpolitik verstärkt gleichwertig die Mobilisierung der Innenentwicklungspotentiale sowie die zügige Entwicklung der im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) gesicherten, noch nicht baureifen Flächen und der Konversionsflächen Bahn verfolgen muss, um den bestehenden und auch künftigen Bedarf an baureifen Flächen im erforderlichen Umfang und zum erforderlichen Zeitpunkt bereit stellen zu können. Der Planungsbereich in Wetzendorf gehört zu den größeren bereits im FNP dargestellten Wohnbaupotentialflächen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient damit der Umsetzung der Ziele der Stadt Nürnberg. Hier sollen die planungsrechtlichen und bodenordnerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um den in allen Segmenten in Nürnberg dringend benötigten Wohnraum, unter den Gesichtspunkten einer nachhaltigen Stadtentwicklung, zur Verfügung stellen zu können.

Die Mobilisierung der Flächenpotentiale ist nach wie vor aktuell, da weiterhin adäquater Wohnraum fehlt und der Nürnberger Wohnungsmarkt weiterhin angespannt ist. Anhaltende Preissteigerungen bei den Miet- und Immobilienpreisen, aber auch die große Zahl an Vormerkungen von berechtigten Haushalten für geförderten Wohnraum sind Indizien hierfür, genauso wie die weiterhin niedrige Leerstandsquote von 1,8 %. Die Evaluierung der Planungsziele kann sich dabei auf die seit 2016 alle zwei Jahre und zuletzt 2021 erscheinende Wohnungsmarktbeobachtung als fundierte Grundlage stützen.

Nürnberg wurde im September 2022 als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt aufgrund der Punkte 2. und 4. der Verordnung zur Gebietsbestimmung Bau (GBestV-Bau) eingeordnet. Damit wurde ebenfalls aktuell bestätigt, dass die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt sowie ein geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Ein Grund für den Bedarf an Wohnbauflächen ist unter anderem der Bevölkerungszuwachs von mehr als 34.000 Personen innerhalb der letzten zehn Jahre. Das „Corona-Jahr“ 2020 hat diese positive Bevölkerungsentwicklung erstmals gedämpft. Im Jahr 2022 war dagegen ein sehr starker Anstieg der Bevölkerung von 10.881 Personen zu verzeichnen, hauptsächlich getragen von dem Zuzug von Schutzsuchenden. Der Aufwärtstrend ist aber auch für das Jahr 2023 festzustellen, in dem die Bevölkerung Nürnbergs mit 3.311 Personen erneut um 0,6% gewachsen ist. Nürnberg verzeichnet damit 2023 soviele Einwohnerinnen und Einwohner wie noch nie. Betrachtung und Prognose des Bevölkerungswachstums stützten sich dabei auf die kleinräumig differenzierten Erhebungen des Amts für Stadtforschung und Statistik (StA) der Stadt Nürnberg, die eine eigene gesamtstädtische und kleinräumige Prognose erstellt und veröffentlicht, die auch der kommunalen Infrastrukturplanung zugrunde liegt.

Neben dem Bedarf aufgrund von Entwicklungen der Bevölkerungszahl gibt es weitere Faktoren, die den aktuellen Wohnungsneubaubedarf in Nürnberg bestimmen. Gemäß der letzten Bedarfsermittlung besteht bis 2035 ein Wohnungsneubaubedarf von rund 27.100 Wohnungen, d.h. im Durchschnitt jährlich knapp 2.000 Wohneinheiten. Nicht einmal die Hälfte hiervon beläuft sich auf den Zusatzbedarf infolge einer weiter steigenden Einwohnerzahl. Allein bis 2025 besteht ein Nachholbedarf von rund 530 Wohnungen pro Jahr, der aus einer zu geringen Bautätigkeit in den letzten Jahren resultiert. Hinzukommen bis 2035 nochmals rund 600

Wohneinheiten pro Jahr als Substitutionsbedarf, der aufgrund der Verringerung des Wohnungsbestandes durch Abriss und Zusammenlegung von Wohnungen entsteht. Auch gesellschaftliche Veränderungen, wie der Anstieg der Wohnfläche pro Kopf durch eine Zunahme an Einpersonenhaushalten, ein gestiegener Bedarf an zeitgemäßen, barrierearmen und familienfreundlichen Wohnungen tragen zur Anspannung des Nürnberger Wohnungsmarktes und der Aktualität der Planungsziele bei.

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

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

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

Auf Grundlage des Gesamtkonzeptes wurde der Teilbereich A als Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ mit Beschluss des AfS vom 22.12.2022 herausgelöst. Dieser umfasst im Sinne der doppelten Innenentwicklung von Wohnen und Grün sowohl den überwiegenden Geschosswohnungsbauanteil, als auch die versorgenden Nutzungen und den Park mit seinen Zugängen. Auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs Nr. 4641 A können ca. 1.130 Wohneinheiten für ca. 2.280 Einwohnerinnen und Einwohner entstehen. Ziel ist eine gemischte Wohnstruktur auch mit gefördertem Wohnungsbau. Da im vorliegenden Teilbereich A ein umsetzungsrelevanter Anteil der Grundstücke entweder in städtischem oder im Eigentum zweier Bauträger ist, wird davon ausgegangen, dass nach Baurechtsschaffung auch zügig mit der Bebauung und der Schaffung des dringend benötigten Wohnraums begonnen wird. Die Stadt Nürnberg versucht darüber hinaus durch Ankäufe ihren Flächenanteil zu vergrößern, um die Umsetzung weiterer Planungsziele zu ermöglichen. So sollen, auf den aus der Umlegung resultierenden städtischen Zuteilungsansprüchen, u.a. Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Kinder- und Jugendhaus, standortgerechter Einzelhandel, Dienstleistung und ärztliche Versorgung entstehen, damit der tägliche

Bedarf möglichst ortsnah und auf kurzem Wege gedeckt werden kann. Ein durchgängiges, attraktives Wegenetz und gut gestaltete öffentliche Räume sollen weitere Anreize schaffen, die Wege des täglichen Bedarfs möglichst umweltfreundlich zurückzulegen. Die neue Grundschule an der Forchheimer Straße und die dort gelegene Kindertagesstätte in direkter Nachbarschaft zum Planungsgebiet tragen ebenso dazu bei, wie die benachbarten Sportanlagen zweier Sportvereine.

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

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten des Stadtgefüges im Übergangsbereich von dicht bebauter Innenstadt (Stadtteil St. Johannis/Schniegling) zum aufgelockerten Siedlungsbereich (Ortsteil Wetzendorf) und den überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen des angrenzenden Knoblauchlands. Es kann in seiner Funktion als „Siedlungserweiterungsgebiet in Stadtrandlage“ charakterisiert werden. Die städtebauliche Umgebung des Planungsbereichs ist sehr inhomogen: Im Osten grenzen die weitgehend entwickelten Baugebiete westlich der Erlanger Straße an. Südlich der Schleswiger Straße grenzen Grundstücke mit landwirtschaftlicher und gärtnerischer Nutzung, ein Gärtnereibetrieb und besonders prägend das Gelände des Berufsförderungswerks (BFW) mit seinen vielfältigen Einrichtungen an. Im Süden bildet die Parlerstraße die Begrenzung des Planungsgebiets. Diese erschließt die südlich des Geltungsbereiches liegenden Nutzungen des Bauindustriezentrums (BIZ) sowie die Sportflächen und -einrichtungen des TSV Johannis 1883 e.V. sowie des SV Johannis Nürnberg e.V.. Die benachbarten Nutzungen bilden einen unstrukturierten Übergang zwischen den gewachsenen Ortsteilen Thon im Osten sowie Wetzendorf mit Kriegsopfersiedlung inkl. Siedlungsteilen an der Wachtelstraße im Westen. Die aktive landwirtschaftliche Nutzung in Wetzendorf ist hauptsächlich durch den Anbau von Gemüse mit einer wachsenden Anzahl an Gewächshäusern gekennzeichnet, die auch westlich und östlich der Wachtelstraße die bauliche Struktur prägen.

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



Abb.: Luftbild Planungsgebiet
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

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

Das westlich angrenzende Areal ist geprägt durch kleinteilige, langgestreckte Gartengrundstücke. Auf einigen hat sich eine Bebauung verfestigt, die zum Teil baurechtlich genehmigt, zum anderen Teil aber auch nur geduldet zum Wohnen genutzt wird. Hier befinden sich auch zwei größere Gewächshäuser. Diese Flächen wurden zum größten Teil aus dem ursprünglichen Geltungsbereich entnommen. Hier soll die Ost-West-Erschließung auf Basis des vorhandenen Weges und damit die Zugänglichkeit des Parks sowie die Einbindung in das Freiraumsystem langfristig gesichert werden. Die Zuwegung des bestehenden Wohngebäudes Wachtelstraße 30 wird ebenso gesichert.





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

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





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

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



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

Am östlichen Gebietsrand an der Forchheimer Straße befindet sich eine Kindertagesstätte. Eine fünfzügige Grundschule mit Hort wird aktuell gebaut und soll im Herbst 2024 den Betrieb aufnehmen. Die Einrichtungen bilden zukünftig einen Standort sozialer Infrastruktur mit starkem Bezug zum neuen Quartier.

I.3.1.3. Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der Teilbereich A wird im Wesentlichen durch die Parlerstraße erschlossen. Diese ist nur im Abschnitt bis zum BIZ bereits erstmalig hergestellt. Für den MIV ist eine Durchfahrt nur bis zum Gelände des Sportvereins St. Johannis möglich. Es besteht keine Durchfahrtsmöglichkeit zur Forchheimer Straße. Der Kirchweihplatz ist im Süden von der Wetzendorfer Straße und im Norden von der Alten Parlerstraße umgeben. Die Alte Parlerstraße erschließt künftig auch das westlichste Baufeld. Dieses wird zusätzlich über die Wachtelstraße und die Prälat-Nicol-Straße erschlossen. Die Wachtelstraße ist nur bis auf Höhe der vorhandenen Wohnbebauung als Ortsstraße gewidmet. Der nördliche Abschnitt ist als öffentlicher Feld- und Waldweg nicht für den allgemein MIV zu befahren.

Eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist über die Bielefelder Straße gegeben. Diese schließt an die Parlerstraße an und führt in Richtung Südosten zum Nordwestring, welcher die Stadt Nürnberg kreisförmig umgibt. Der Nordwestring bietet unter anderem eine Anschlussmöglichkeit an die B4 in Richtung Erlangen. Über die B4 ist zudem die Auffahrt auf die BAB3 möglich, welche nach Würzburg und Regensburg führt. In Richtung Süd-Osten schließt der Nordwestring zudem an die Autobahn BAB9 in Richtung Bayreuth bzw. Ingolstadt an.

Über die Wetzendorfer Straße im Westen des geplanten Gebiets ist eine Zufahrt zur Brettergartenstraße gegeben. Hiermit bietet sich eine Anschlussmöglichkeit an den Frankenschnellweg bzw. die BAB73 in Richtung Bamberg. An das übergeordnete Straßennetz ist das Projektgebiet demnach gut angebunden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Durch die Haltestellen der Buslinien 37 (Berufsförderungswerk) und 47 (Forchheimer Straße) ist das Gebiet direkt an das Stadtzentrum angeschlossen (Endhaltestelle Heilig-Geist-Spital). Im Bereich des geplanten Quartierszentrums befindet sich die Haltestelle Wetzendorf Ost der Buslinie 39, die Umsteigebeziehungen zur U-Bahnlinie U3 (Haltestelle Nordwestring), U1 (Haltestelle Maximilianstraße) und zur Ringbuslinie 35 (Haltestelle Nordwestring) sowie direkte Anbindung in die Fürther Innenstadt ermöglicht. Die U-Bahnhaltestelle „Nordwestring“ (1,3 km Entfernung) und die Straßenbahnhaltestelle Thon (1,4 km Entfernung) können von den neuen Wohnflächen an der Parlerstraße zu Fuß in durchschnittlich 15 Minuten und mit dem Fahrrad in durchschnittlich 5 Minuten erreicht werden. Eine Bike&Ride-Anlage am U-Bahnhof Nordwestring ermöglicht einen bequemen Umstieg vom Fahrrad zur U-Bahn. Mit der 2017 in Betrieb genommenen Verlängerung der Straßenbahn von Thon nach Am Wegfeld wurde eine attraktive direkte Erschließung der nördlichen Stadtteile von der Innenstadt aus und umgekehrt geschaffen. Der Anschluss an die Straßenbahnlinie 4 erfolgt über die Buslinie 37 an der Haltestelle Schleswiger Straße und über die Buslinie 47 an der Haltestelle Thon.

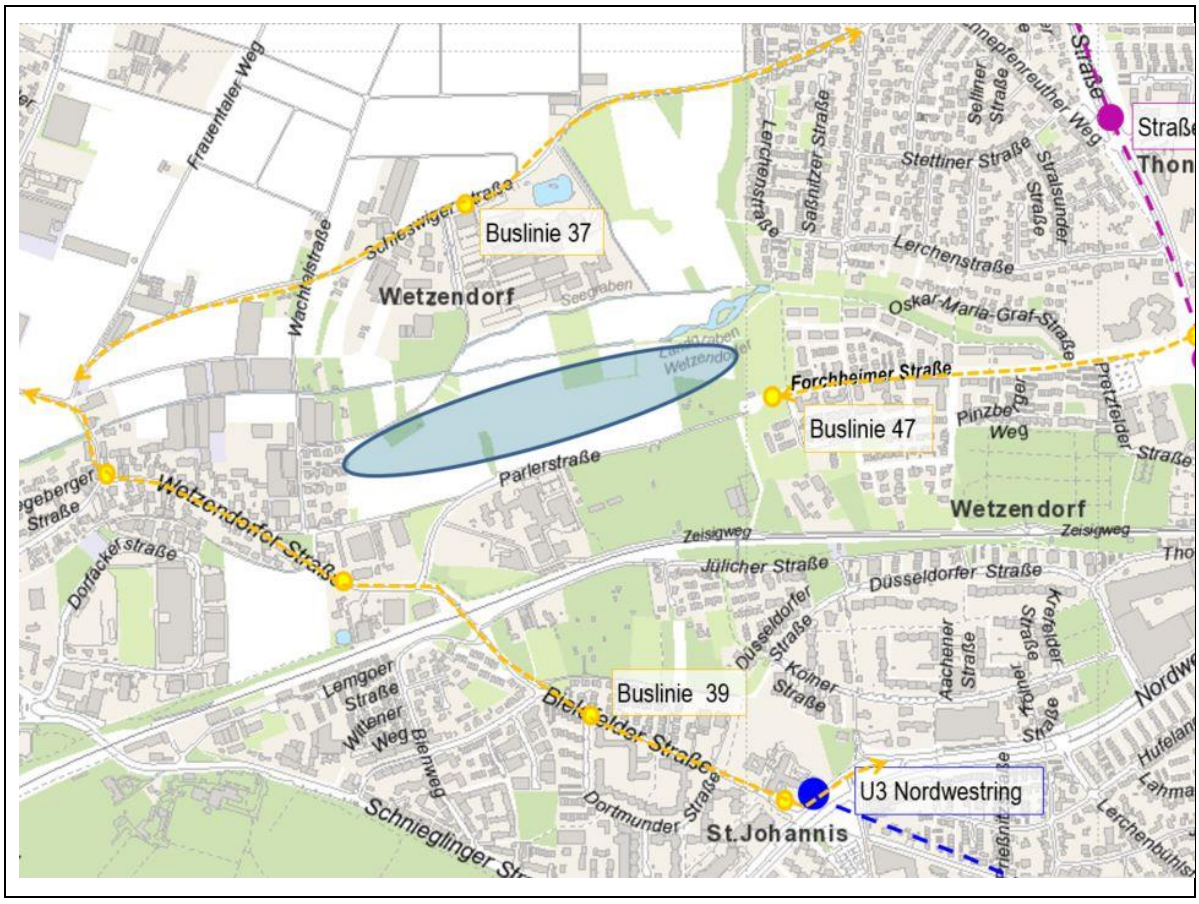


Abb.: Erschließung Bestand ÖPNV
Stadtplanungsamt, © Stadtplanwerk der mittelfränkischen Städteachse -Stadtkarte farbig/grau

Übergeordnete Freiraumverbindungen

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



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

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

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

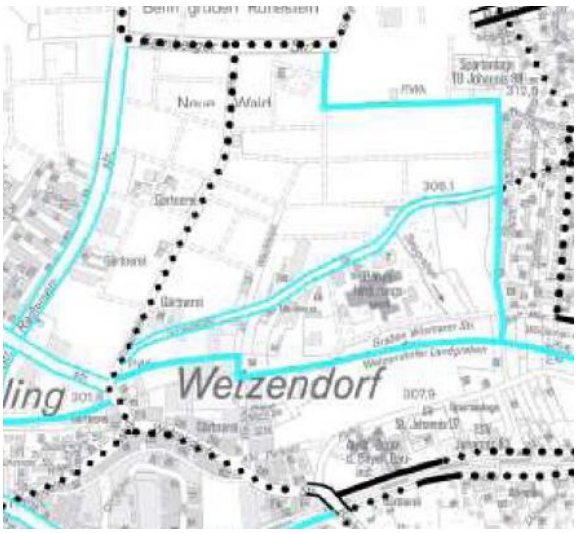


Abb.: Ausschnitt Radwegnetzplan 2007
Verkehrsplanungsamt Stadt Nürnberg
Amt für Geoinformationen und Bodenordnung



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

I.3.1.4. Wirtschaftsstruktur / Soziale Infrastruktur

Einzelhandel

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

Gemäß EHK sind zwischen 65 % und 80 % der Bevölkerung im Stadtbezirk Wetzendorf mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf versorgt. Die Versorgungsquote liegt damit bisher im mittleren Bereich. Sie würde sich bei reiner Wohnnutzung durch den Anstieg der Bevölkerungszahl in diesem Bereich verschlechtern. Die Stärkung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgungsstruktur im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ ist Ziel des EHK. Die fußläufige Erreichbarkeit hilft überflüssigen Verkehr zu vermeiden und ist insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen von wesentlicher Bedeutung. Ein kompakter zentraler Versorgungsbereich ist zudem eine wichtige Voraussetzung für lebendige und urbane Räume. Vor diesem Hintergrund sind im Rahmenkonzept Flächen mit Nahversorgungsfunktion vorgesehen.

Landwirtschaft

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

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

Sportanlagen / Sportvereine

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

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

Spielflächen und Einrichtungen der offenen Kinder -und Jugendarbeit

Das Planungsgebiet liegt gemäß Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ im Planungsbereich 14 „Schniegling / Wetzendorf“. In diesem liegt rein rechnerisch kein Spielflächendefizit vor.

Zwei öffentliche Spielflächen und ein öffentlicher Spielhof befinden sich im äußersten südöstlichen Teil des Planungsbereich 14. Im äußersten südlichen Bereich liegt der pädagogisch betreute Aktivspielplatz auf dem Grundstück mit der FlNr. 555/66, Gmkg. Wetzendorf. An der Wetzendorfer Straße im Gewerbegebiet Dorfäckerstraße Ost wurde ein Bolzplatz errichtet. Der Schulhof der sich im Bau befindenden Grundschule Forchheimer Straße soll ebenfalls als öffentlicher Spielhof nutzbar sein.

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

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

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

Einrichtungen zur Kinderbetreuung

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

Schulen

Im Umkreis des Planungsgebiets befinden sich folgende schulische Einrichtungen:

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

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

I.3.1.5. Natürliche Grundlagen

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

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

Wertgebende Strukturen

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

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

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

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

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

Klima

Die im Bestand bislang unversiegelten Frei- und Grünflächen weisen eine günstige bioklimatische Situation auf. Die bioklimatische Situation der näheren Umgebung ist aufgrund vielfältiger Strukturen vielseitig ausgeprägt.

Im Bereich der dichter versiegelten (Gewerbe-)Standorte finden sich hohe nächtliche Temperaturen, wohingegen die Bereiche des Wohnens niedrigere Temperaturen mit einem guten Bioklima aufweisen. Im Vergleich weisen nachts Grün- und Freiflächen die niedrigsten Temperaturen auf. Tagsüber zeigt sich ein heterogenes Bild der klimatischen Belastung. Freiflächen sowie dichtere Siedlungsbereiche mit einem hohen Versiegelungsgrad weisen hohe bis sehr hohe Belastungswerte auf, wohingegen beschattete Bereiche die geringsten Werte zeigen. Der vorhandene Kaltluftvolumenstrom in der Planfläche ist eher mäßig ausgeprägt, mit Werten, welche sich im unteren Drittel der Wertespanne für die Gesamtstadt einordnen lassen. Beim Eindringen in die Bestandsbebauung sinkt der Kaltluftvolumenstrom weiter. Die Planungsflächen sind gemäß Stadtklimagutachten von 2014 als Flächen mit einem geringen Einfluss auf Siedlungsgebiete und einer geringen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung eingeordnet.

Hinsichtlich der Veränderungen der lokal-/bioklimatischen Aspekte durch die vorliegende Planung wurde im vorangegangenen Planungsprozess durch ein Fachbüro ein klimaökologisches Gutachten erstellt und fortgeschrieben.

Gewässer

Das Planungsgebiet wird von den Gewässern III. Ordnung, Wetzendorfer Landgraben und Seegraben, in Ost-West-Richtung durchflossen. Dies äußert sich u.a. in relativ feuchten Bodenverhältnissen und sehr niedrigen Grundwasserflurabständen vor allem im Bereich der Bachaue des Wetzendorfer Landgrabens. Der Seegraben mündet auf Höhe des westlichen Randes des BFW in den Wetzendorfer Landgraben. Während der Seegraben durch dauerhafte Wasserführung gekennzeichnet ist, fällt der Wetzendorfer Landgraben temporär trocken. Die Gewässer gehören zur Bewirtschaftungseinheit des Gewässerkörpers „Goldbach“ der Wasserrahmenrichtlinie-Gewässer (WRRL-Gewässer) im Stadtgebiet Nürnberg, der insgesamt in die Kategorie „Erheblich veränderter Wasserkörper nach § 28 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), schlechter ökologischer Zustand und nicht guter chemischer Zustand“ eingestuft ist. Im Rahmen der Gewässerstrukturkartierung der Stadt Nürnberg von 2013 wurden der Seegraben als mäßig verändert und der Wetzendorfer Landgraben im Abschnitt, der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet als überwiegend deutlich verändert beurteilt.

Im Betrachtungsraum ist der anthropogen geprägte Wetzendorfer Landgraben an einigen Stellen verrohrt; vorwiegend im Bereich von Querungen der landwirtschaftlichen Erschließungswege. Im östlich angrenzenden Siedlungsbereich wurde der Wetzendorfer Landgraben teilweise bereits naturnah ausgebaut.

Geologische Verhältnisse und Grundwasser

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

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

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

Artenschutz

Das Planungsgebiet ist Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten.

Im Rahmen der Erstellung der saP für den Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplans Nr. 4641 „Wetzendorf“ (auf Basis des damaligen Strukturplans) wurden bereits 2017 verschiedene Erhebungen zu planungsrelevanten Artengruppen (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Wirbellose, Nachtfalter) durchgeführt. Für den Teilbebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf – Parlerstraße“ wurde auf Basis der vorliegenden Planung zwischenzeitlich eine separate saP erarbeitet und im weiteren Planungsprozess fortgeschrieben. Ferner liegen für das Plangebiet verschiedene Artnachweise in der Artenschutzkartierung vor. Die vorhandenen Grundlagen der Habitatstrukturen wurden 2023 plausibilisiert, mit dem Ergebnis, dass diese sich nur unwesentlich verändert haben. Zusätzlich wurde 2023 eine Kartierung des Nachtkerzenschwärmers durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass trotz einzelner vorhandener Futterpflanzen keine Raupen nachgewiesen wurden. Die Kartierung der Boden- und Heckenbrüter wurde im Jahr 2023 ebenfalls erneuert. Alle plausibilisierten und neuen Erkenntnisse wurden in die vorliegende aktualisierte saP eingearbeitet.

Im Gebiet wurden verschiedene artenschutzrechtlich relevante Vogelarten (Bodenbrüter, Gebüsch- und Gehölzbrüter, Höhlenbrüter) sowie vier Fledermausarten nachgewiesen. Im Einzelnen sind dies bei den Bodenbrütern Kiebitz, Rebhuhn, Wiesenschafstelze und Feldlerche sowie Dorngrasmücke, Gartenrotschwanz, Grünspecht, Nachtigall, Star und Klappergrasmücke. Bei den Fledermausarten wurden der Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus, Mückenfledermaus und Zwergfledermaus nachgewiesen. Das Gebiet hat zudem auch eine Bedeutung als Durchzugs- und Rastgebiet und Nahrungshabitat für verschiedene Vogelarten.

Reptilien und Amphibien wurden im Rahmen von Kartierungen im Planungsbereich nicht nachgewiesen. Kartierungen für wirbellose Tiere wurden aufgrund der fehlenden Eignung des Geltungsbereichs als Lebensraum nicht durchgeführt. Eine Untersuchung der Wanderbewegungen der Knoblauchkröte im Frühjahr 2022 ergab keine Hinweise auf anwandernde Individuen. Dies deckt sich zudem mit der fachlichen Einschätzung, dass das Gewässer auf

dem Gelände des BFW als Lebensraum für die Knoblauchkröte u.a. wegen des hohen Fischbesatzes für eine stabile Population der Art nicht geeignet ist. Die Beprobung des Gewässers auf dem Gelände des BFW mittels eDNA Test im Frühjahr 2023 erbrachte ebenfalls keinen Nachweis der Knoblauchkröte und stützt damit die Ergebnisse der Kartierung aus 2022.

I.3.1.6. Vorbelastungen

I.3.1.6.a. Kampfmittelbelastungen

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

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

I.3.1.6.b. Lärm

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

<u>Gewerbegeräusche (Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken)</u>

Auf das Planungsgebiet wirken Immissionen aus gewerblichen und landwirtschaftlichen Betrieben ein. Die Immissionssituation ist in der Planung zugrundeliegenden schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros ifB Sorge (Bericht Nr. 14078 vom 20.10.2022 mit aktualisiertem Bericht vom 15.05.2024) dargestellt. Zu nennen sind hier das BIZ, die zulässigen gewerblichen Immissionen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 4506 „Dorfäcker-Ost“ (inklusive Änderung vom September 2022), die gewerblichen Nutzungen entlang der Alten Parlerstraße (Bauunternehmen) sowie landwirtschaftliche Betriebe in der Schleswiger Straße, Alten Parlerstraße und Wachtelstraße sowie das BFW. Der Autoverwertungsbetrieb auf dem Grundstück FlNr. 409 Gmkg. Wetzendorf wird aufgrund eines Eigentumswechsel seinen Betrieb einstellen und wurde nicht mehr berücksichtigt.

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

Bauindustriezentrum (BIZ)

Das BIZ liegt in direkter Nachbarschaft südlich des Planungsgebiets und ist eine überregionale Aus- und Fortbildungseinrichtung getragen vom Bayerischen Bauindustrieverband. Es erfolgten sowohl eine praktische Ausbildung in den Bauberufen als auch Fort- und Weiterbildungen. Zum Betriebskonzept gehört weiterhin die Vermietung der eigenen Räumlichkeiten

und Gästezimmer. Die Gästehäuser dienen sowohl der Unterkunft der Auszubildenden während der überbetrieblichen Ausbildung als auch den Lehrgangsteilnehmerinnen und –teilnehmern während ihres Aufenthaltes anlässlich Fort- und Weiterbildungsveranstaltungen.

Bauunternehmen

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

Gartenbaubetrieb Wachtelstraße

An der Wachtelstraße befindet sich der Standort eines landwirtschaftlichen Gemüse- und Gartenbaubetriebs. Dessen Immissionen wurden auf Grundlage der Betriebsbeschreibung in Form eines flächenbezogenen Schalleistungspegels ermittelt. Dabei wurde vorausgesetzt, dass im Beurteilungszeitraum nachts bereits an der in östlicher Richtung angrenzenden Wohnbebauung der Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet einzuhalten ist. Planungsgebiet und Betriebsgrundstück sind ca. 130 m Luftlinie voneinander entfernt, dazwischen befindet sich die Wohnbebauung der Prälat-Nicol-Straße überwiegend aus den 1990er Jahren.

Fazit

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

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

Es sind Maßnahmen zur Konfliktbewältigung erforderlich, die in Kapitel I.4.10.1 beschrieben werden.

Sport- und Freizeitgeräusche (Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken)

Im Einwirkungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4641 A befinden sich Sportanlagen des SV Johannis Nürnberg e.V. sowie des TSV Johannis 1883 Nürnberg e.V., wobei das Gelände des SV Johannis Nürnberg e.V. nicht über die Parlerstraße, sondern über die Claire-Goll-Straße erschlossen ist. Der Trainings- und Spielbetrieb wurde über eine Befragung der Vereine ermittelt und wird in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros ifB Sorge (Bericht Nr. 14078 vom 20.10.2022 mit aktualisiertem Bericht vom 15.05.2024) ausführlich dargestellt. Je nach Trainings-/Spielbetrieb sind andere Bereiche im Plangebiet betroffen. In der Zusammenschau stellt sich die Situation wie folgt dar:

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

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

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

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

Außerhalb der Ruhezeiten tags gibt es Überschreitungen in den Gebieten WA 3.1 und WA 3.2 um 1 dB(A). Innerhalb der Ruhezeiten gibt es Überschreitungen im WA 2.2 um 1 dB(A) sowie in den Gebieten WA 3.1 und WA 3.2 um 6 dB(A). Zur Konfliktbewältigung sind Maßnahmen erforderlich, diese werden in Kapitel I.4.10.2 beschrieben.

Aufgrund der bestehenden Bebauung in östliche und südliche Richtung ist der Verein bereits heute in seiner Entwicklung eingeschränkt. Es bestehen auf den Sportflächen eigenständige Möglichkeiten der Entwicklung, ggfs. unter Berücksichtigung schallschutztechnischer Aspekte (neuerer Stand der Technik etc.).

Im nördlichen Bereich des Geländes an der Parlerstraße ist derzeit eine Halle zur gemeinsamen Nutzung mit dem Schulstandort in der Forchheimer Straße in Planung. Offizielle Pläne liegen aktuell noch nicht vor, sodass die Halle mit einer möglichen Abschirmwirkung nicht im Schallgutachten berücksichtigt werden konnte. Eine Nutzungsintensivierung auf dem Spielfeld wäre damit möglich.

Für Entwicklungen in größerem Maßstab ist der Standort, auch aufgrund der Erschließungssituation, nicht uneingeschränkt geeignet.

Verkehrsgeräusche (Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken sowie Immissionssituation im Umfeld)

Die Parlerstraße, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4641 A ausgebaut und zur Erschließung der Baugebiete genutzt werden wird, dient im Bestand nur zur Erschließung der im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und der im Süden angrenzenden gewerblichen Nutzung (BIZ) sowie der Sportfläche des TSV Johannis 1883 Nürnberg e.V.. Bei Verkehrszählungen durch das Verkehrsplanungsamt der Stadt Nürnberg wurden für den Bestand 600 Kfz/24h gezählt (08.11.2023 Verkehrsplanungsamt, Stadt Nürnberg).

Die Parlerstraße ist an das übergeordnete Verkehrssystem über die Wetzendorfer Straße angeschlossen. Die Wetzendorfer Straße führt im weiteren Verlauf Richtung Nordwestring

über die Bielefelder Straße, Richtung Fürth über den Frauentaler Weg und die Marktäckerstraße sowie in Richtung B4 / A3 über die Schleswiger Straße. Die dort herrschenden Vorbelastungen tangieren das Plangebiet nicht wesentlich, haben jedoch teilweise bereits heute Einfluss auf die dort bestehende Bebauung. In der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros ifB Sorge (Bericht Nr. 14078 vom 20.10.2022 mit aktualisiertem Bericht vom 15.05.2024) wurde die Emissionssituation des gemäß Verkehrsgutachtens (PB Consult, vom 18.04.2024) ermittelten Prognosebezugsfalls 2038 gutachterlich untersucht. Der Prognosebezugsfall stellt die Entwicklung der Verkehrsmengen auf den genannten Straßen bis zum Jahr 2038 ohne eine Entwicklung des Plangebiets Nr. 4641 A „Wetzendorf – Parlerstraße“ dar. Es wird dazu auf Kapitel I.3.1.3 verwiesen. Im Ergebnis werden im Prognosebezugsfall an den ausgewählten Immissionsorten in der Parlerstraße (IO 18) und der Alten Parlerstraße (IO 19) die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten. An den repräsentativen Immissionsorten in der Marktäckerstraße tags (IO 3), der Schleswiger Straße zwischen Frauentaler Weg und Wachtelstraße (IO 8), der Wetzendorfer Straße im Bereich Kirchweihplatz (IO 16), dem Frauentaler Weg (IO 17) und der Wachtelstraße (IO 20) werden die Grenzwerte der hilfsweise heranzuziehenden 16. BImSchV noch eingehalten, An den übrigen Immissionsorten im Bereich Raiffeisenstraße (IO 1), Herforder Straße (IO 6), Bielefelder Straße (IO 7), Schleswiger Straße / Albert Ortmann Straße (IO 10, IO 15) und Wetzendorfer Straße (IO 14) werden die Grenzwerte der 16. BImSchV nicht mehr eingehalten, jedoch werden die Schwellenwerte zur vermuteten Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts (sog. Lärmsanierungswerte) noch deutlich unterschritten.

Diese Situation ist im Weiteren der Emissionssituation des Prognoseplanfalls 2038 gegenüberzustellen – also der Verkehrsentwicklung unter Berücksichtigung des Plangebiets Nr. 4641 A „Wetzendorf – Parlerstraße“. Es wird hierzu auf Kapitel I.4.10 verwiesen.

I.3.1.7. Planungsrechtliche Vorgaben

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

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

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

Die Fortschreibung des LEP ist seit dem 01.06.2023 gültig. Nachfolgende Ziele und Grundsätze sind insbesondere zu beachten:

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

- Potenziale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Dies ist z. B. auch dann der Fall, wenn wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann.
- Zur Vermeidung einer Zersiedelung sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung insbesondere im Bereich der gemeinsamen Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach hingewirkt werden.
- Die Erhaltung und Weiterentwicklung der Erzeugungsbedingungen für Sonderkulturen, insbesondere im Knoblauchsland, im Vorland der Nördlichen Frankenalb, im Landkreis Erlangen-Höchstadt sowie in den Mittelbereichen Hersbruck, Schwabach und Roth ist soweit möglich anzustreben.
- Der Erhaltung der Sonderkulturanbauflächen soll im Kerngebiet des Knoblauchlandes Vorrang vor anderen Nutzungen eingeräumt werden.

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

I.3.1.7.b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

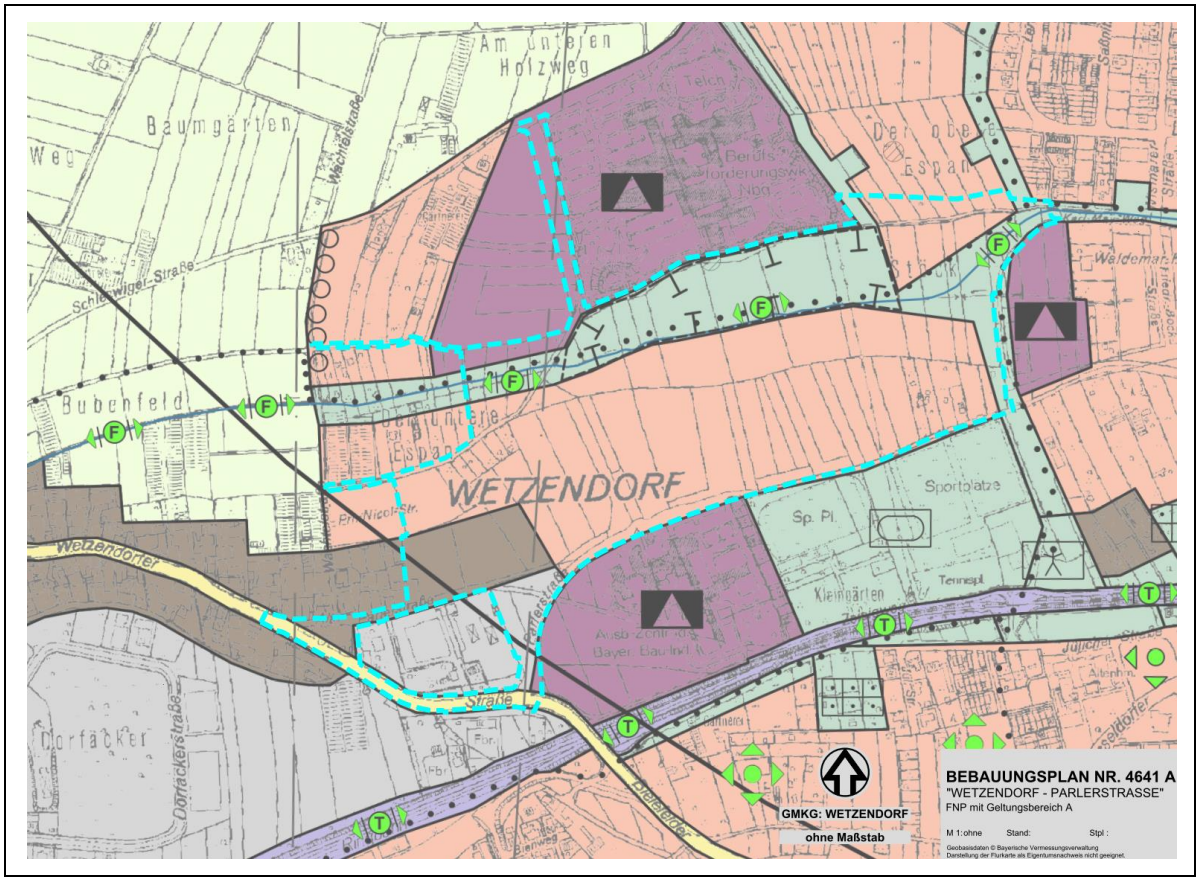


Abb.: Ausschnitt FNP (Stand 2006)
Stadtplanungsamt Nürnberg

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

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

Die künftige Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten, urbanen Gebieten, Flächen für Gemeinbedarf sowie Grünflächen entspricht unter Berücksichtigung einer gewissen Parzellenunschärfe sowie im Rahmen der Generalisierung den Darstellungen des FNP.

Die Abweichungen im Bereich der gemischten Bauflächen, der Wohnbauflächen und der gewerblichen Bauflächen sind zulässig, da sich diese insbesondere in räumlicher Hinsicht durch eine Verschiebung der im FNP vorgegebenen Grenzen darstellen. Diese Verschiebungen haben sich aus dem Übergang in die konkretere Planungsstufe ergeben. Die Abweichungen stehen sowohl unter qualitativen, als auch unter quantitativen Gesichtspunkten mit dem städtebaulichen Gefüge und der Grundkonzeption des FNP im engeren räumlichen Kontext, aber auch stadtweit, in Einklang.

Eine Entwicklung gem. § 8 Abs. 2 BauGB des vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ aus dem FNP ist somit gegeben.

I.3.1.7.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

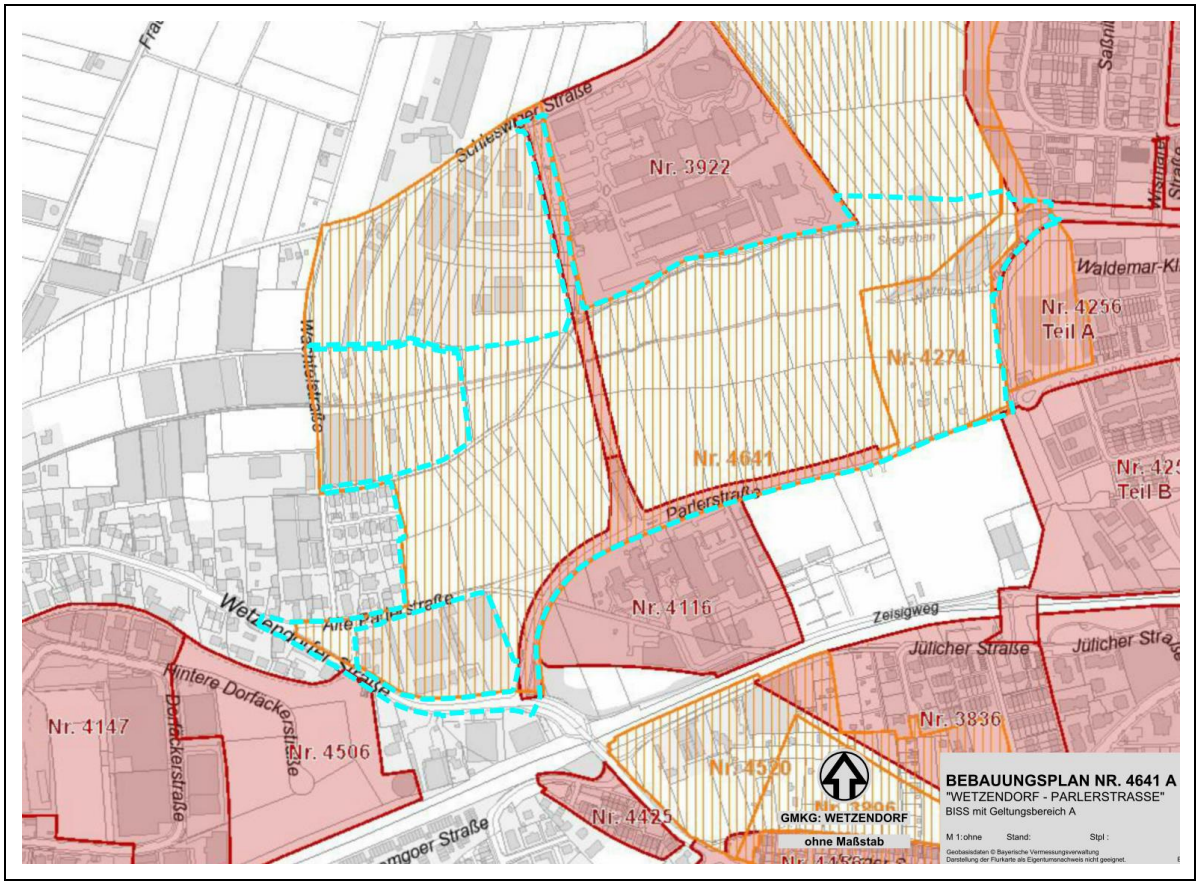


Abb.: Planungsgebiet mit angrenzenden Bebauungsplänen
Stadtplanungsamt Nürnberg; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

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

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

I.3.1.7.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des Planungsgebiets beurteilt sich im Bereich der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen fast ausschließlich nach § 35 BauGB - Bauen im Außenbereich. Lediglich der Kirchweihplatz ist dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

I.3.1.8. Fachplanungsrecht

I.3.1.8.a. Wasserrechtliche Planfeststellung Wetzendorfer Landgraben

Der östliche Abschnitt des Wetzendorfer Landgrabens ist wasserrechtlich planfestgestellt.

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

I.3.1.8.b. Naturschutz

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

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

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

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

I.3.1.8.c. Denkmalschutz/Bodendenkmäler

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

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

I.3.1.8.d. Hochwasserschutz/wasserrechtliche Bindungen

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

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

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

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

Das Plangebiet liegt vollständig im Verbandsgebiet des Wasserverbandes Knoblauchland.

Um die Vereinbarkeit der Planung mit den Vorgaben des WHG und der WRRL zu prüfen, liegt ein entsprechendes Gutachten aus dem Jahr 2024 vor (R&H Umwelt GmbH).

I.3.1.8.e. Luftschutzbereich des Nürnberger Flughafens

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

I.3.1.8.f. Leitungen

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

I.3.1.9. Sonstige Rahmenbedingungen/informelle Planungen und Konzepte

I.3.1.9.a. Handlungskonzept Wohnen 2025

Das vom Stab Wohnen entwickelte Handlungskonzept Wohnen 2025 wurde am 28.04.2016 als Grundlage für die strategische Ausrichtung der Wohnungspolitik beschlossen. Das Handlungsprogramm Wohnen 2025, auf dessen Grundlage eine Mobilisierung der Wohnbauflächenpotentiale eingeleitet wurde, wurde 2021 evaluiert und im Stadtrat am 23.06.2021 hierrüber berichtet. Danach fehlen bis 2025 statistisch noch Flächenpotentiale für rund 2.200 Wohnungen zur Deckung des Neubaubedarfs, bis 2035 Flächenpotentiale für rund 4.600 benötigte Wohnungen (vgl. dazu Wohnungsmarktbeobachtung 2019, S16 ff. - AfS vom 29.10.2020). Der Bedarf an Wohnbauflächen ist nach wie vor eine valide Rechtfertigung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs.

Im Handlungskonzept Wohnen sind als grundlegende Handlungsleitlinien die Realisierung flächeneffizienter Gebäudetypologien, die Unterstützung von Modellprojekten/Konzeptauswahlverfahren und die Unterstützung von Baugemeinschaften formuliert. Der Stadt Nürnberg gehören im Planungsgebiet ca. 54 % der Grundstücksflächen. Gemäß Beschluss des AfS vom 21.02.2021 wird die Umsetzung von modellhaften Wohnprojekten im Planungsbereich als Ziel der Entwicklung formuliert.

I.3.1.9.b. „Masterplan Freiraum“ – Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg (GFK)/Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“

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

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

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

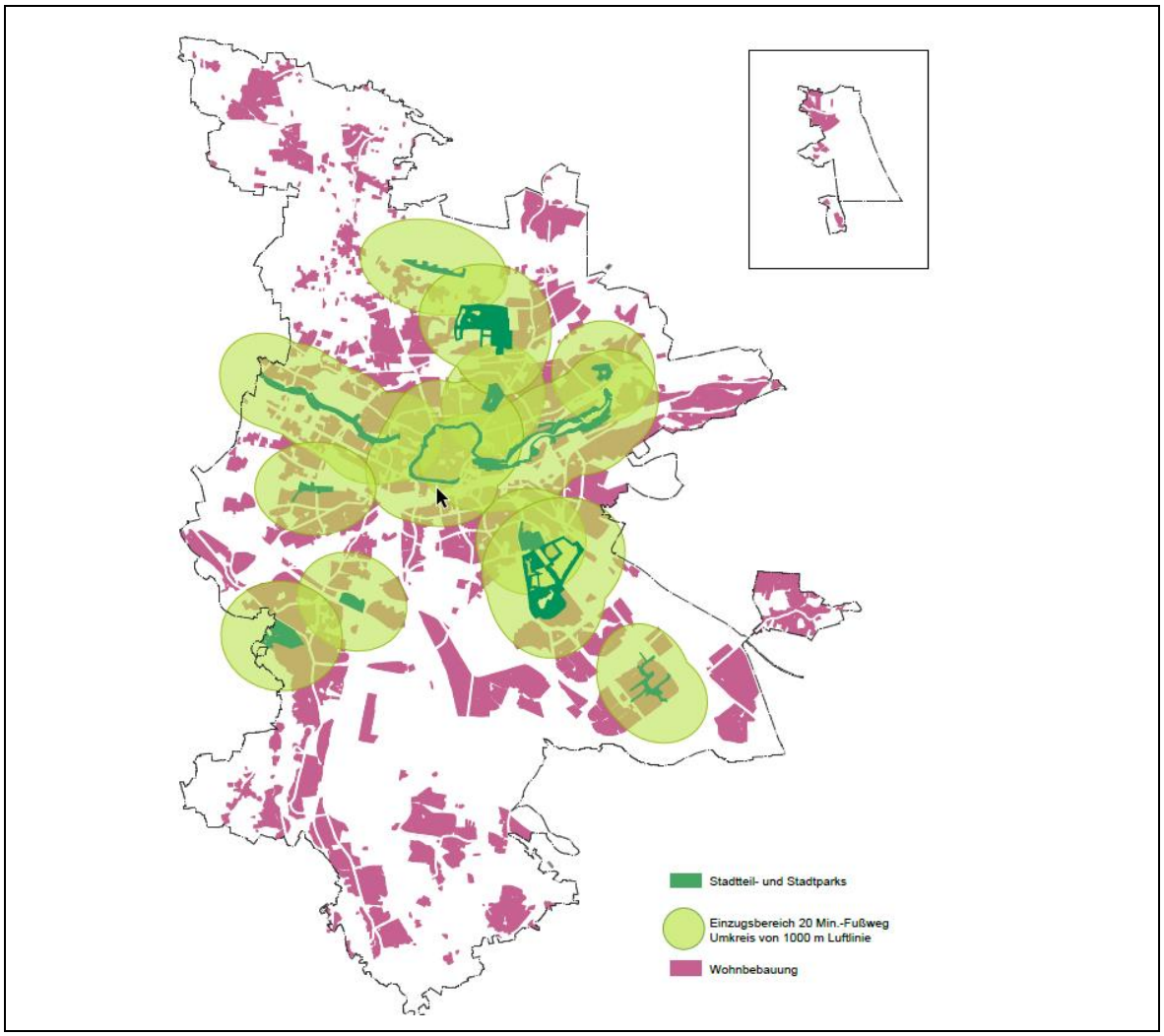


Abb.: Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg: Erreichbarkeit der Stadtteil- und Stadtparks, 2013, bgmr

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

I.3.1.9.c. Knoblauchland, Leitlinien der räumlichen Entwicklung

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

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

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

I.3.1.9.d. Strukturkonzept Wetzendorf

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

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

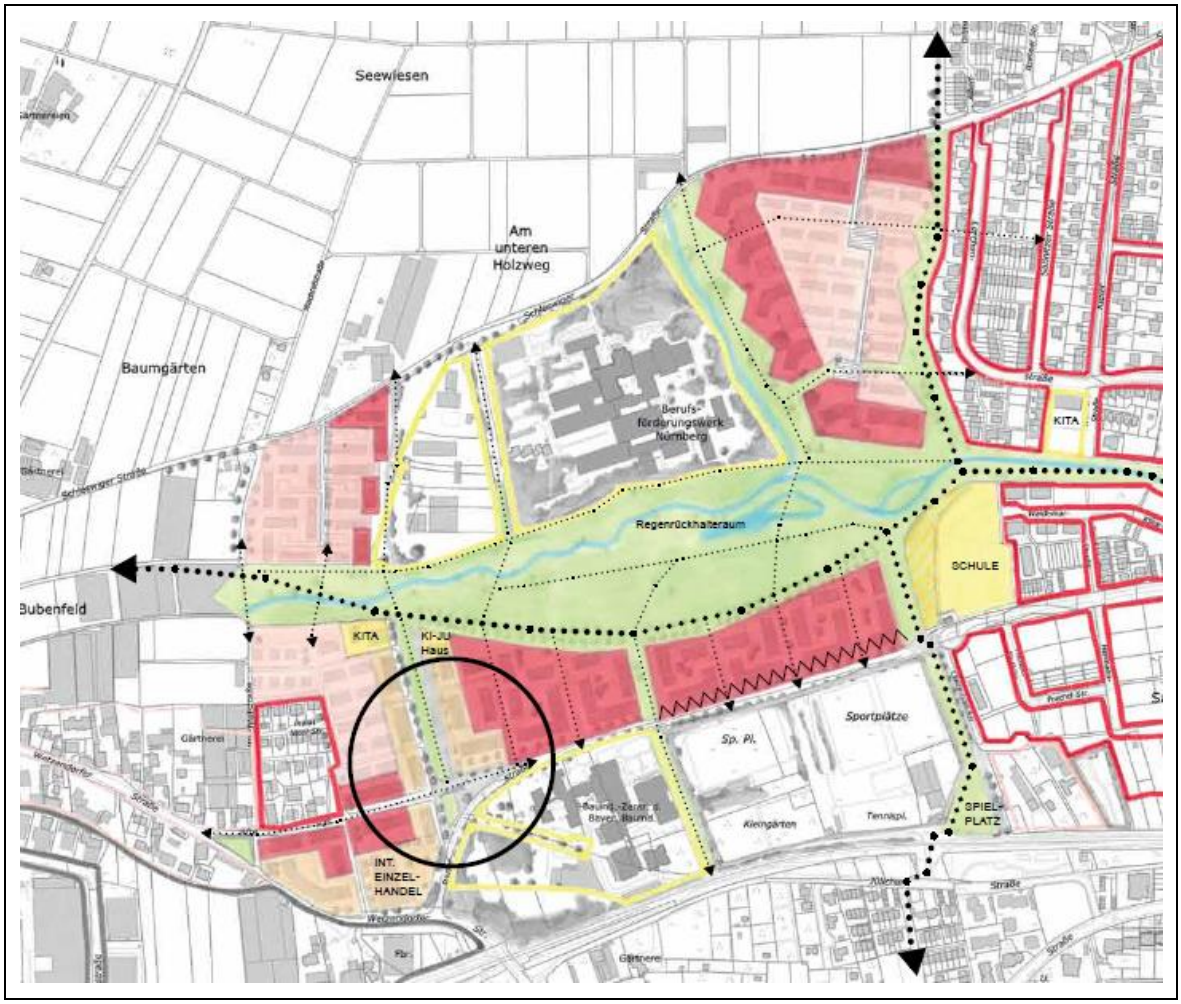


Abb.: Strukturkonzept 10/ 2015, Plan Nr. 13-03/2015, Stadtplanungsamt Nürnberg
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. PLANUNGSKONZEPT WETZENDORF GESAMT - RAHMENPLANUNG

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

<u>Städtebauliches Gesamtkonzept</u>

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

Das Quartier an der Parlerstraße folgt dem Ziel, mit einer höheren Dichte eine städtische Struktur zu erreichen, die ein angemessenes Verhältnis bietet, zwischen Inanspruchnahme wertvoller Ackerflächen und der Schaffung einer relevanten Anzahl von dringend benötigten

Wohnungen. An der Schnittstelle zwischen dem Altort Wetzendorf und dem neuen Stadtquartier soll das neue Quartierszentrum mit seinen gemischten und versorgenden Strukturen und gestaltenden angrenzenden Platzflächen einen wichtigen räumlichen und funktionalen Anknüpfungspunkt für den gesamten Stadtteil übernehmen. Die sich öffnende Grünanlage führt zu den zentralen Parkflächen. Eine Promenade dient zugleich der fußläufigen Erschließung und ist gestalteter Teil der Parkanlage. Hier entsteht ein Angebot zur Aneignung, Aufenthalt und zum städtischen Miteinander.

Das östliche Quartier an der Schleswiger Straße besteht aus drei Baufeldern, die horizontal durch Grünbereiche voneinander getrennt sind. In den Baufeldern gruppieren sich verdichtete Einfamilienhausbereiche und Geschosswohnungsbauten; die dazwischenliegenden Grünbereiche dienen der Retention und ermöglichen eine Durchlässigkeit des Freiraums in Ost-West Richtung. Das Quartier hat eine geringere Dichte und vermittelt zwischen Einfamilienhausbebauung im Osten und Großstruktur des BFW im Westen. Die im Osten und im Westen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünkeile verbinden den „Wetzendorfer Park“ mit dem übergeordneten Wegenetz.

Das im Rahmenplan dargestellte ursprünglich dritte Quartier westlich des BFW an der Schleswiger Straße wird nicht mehr verfolgt.

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



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

I.4.2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

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



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

Das städtebauliche Konzept reagiert im Westen auf die Anforderungen, einen adäquaten Quartierseingang im Umgang mit dem bestehenden Gewerbebetrieb zu schaffen und den Übergang zwischen der vorhandenen Struktur in Wetzendorf zum neuen Geschosswohnungsbau entlang der Parlerstraße zu vermitteln. Die Gebäudestruktur schließt direkt mit Doppelhäusern an den Bestand der Doppelhäuser der Prälat-Nicol-Straße an. Es folgen Stadthäuser mit in das jeweilige Gebäude zu integrierenden Stellplätzen. Erst zur Grünanlage und zum Gewerbebetrieb nach Süden bilden 5-geschossige Mehrfamilienhäuser die räumliche Kante. In diesem Bereich, der über den Bestand erschlossen wird, wird damit auch nur eine begrenzte Zahl an Wohneinheiten entstehen. Des Weiteren werden hier auch kleinteilige, separat erschließbare Einheiten ermöglicht, die den Anforderungen aus der Umlegung und der großen Anzahl an beteiligten Eigentümerinnen und Eigentümern und deren Zuteilungsansprüchen Rechnung tragen. Der gewählte Haustyp des Stadthauses erlaubt eine besonders flächen- und energiesparende und gleichzeitig individuelle Wohnform auf vergleichsweise geringer Grundstücksfläche. Durch die Integration des Stellplatzes in das Gebäude wird erreicht, dass die Vorgartenzone von Fahrzeugen freigehalten wird und eine gewisse Flexibilität bei der Zuteilung der Grundstücke möglich ist.

Die größte keilförmige Grünanlage bildet den Übergang zur neu interpretierten Blockrandbebauung an der Parlerstraße, welche den Schwerpunkt der baulichen Entwicklung hinsichtlich Nutzung, Dichte und Geschossigkeit bildet. Durch die vier zueinander verdrehten Baufelder werden einzelne Quartiere geschaffen, die in sich, durch begrünte Höfe und durch die räumlichen Aufweitungen der, die innere Durchwegung flankierenden Grünflächen, eigene private

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

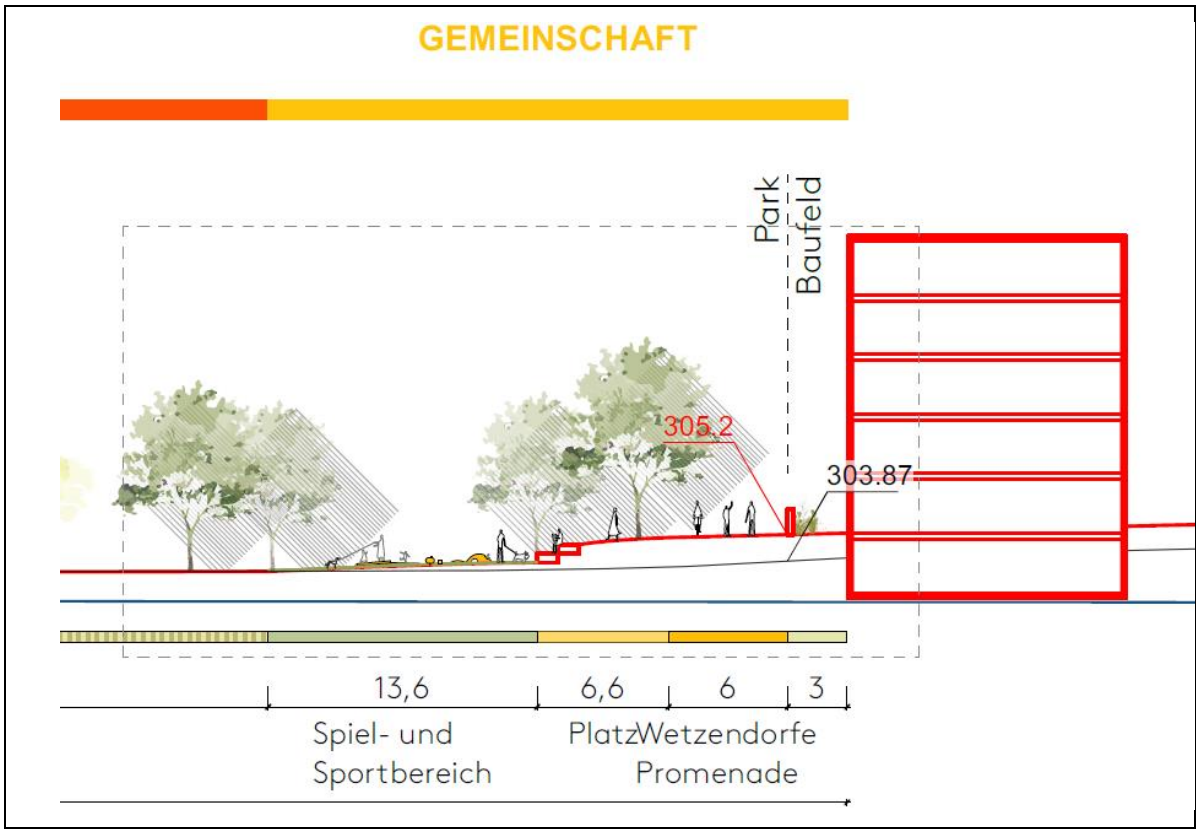


Abb.: Konzeptschnitt Übergang Baufeld - Promenade - Park, Keller Damm Kollegen GmbH, München

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

I.4.2.1. Nutzungskonzept und städtebauliche Dichte

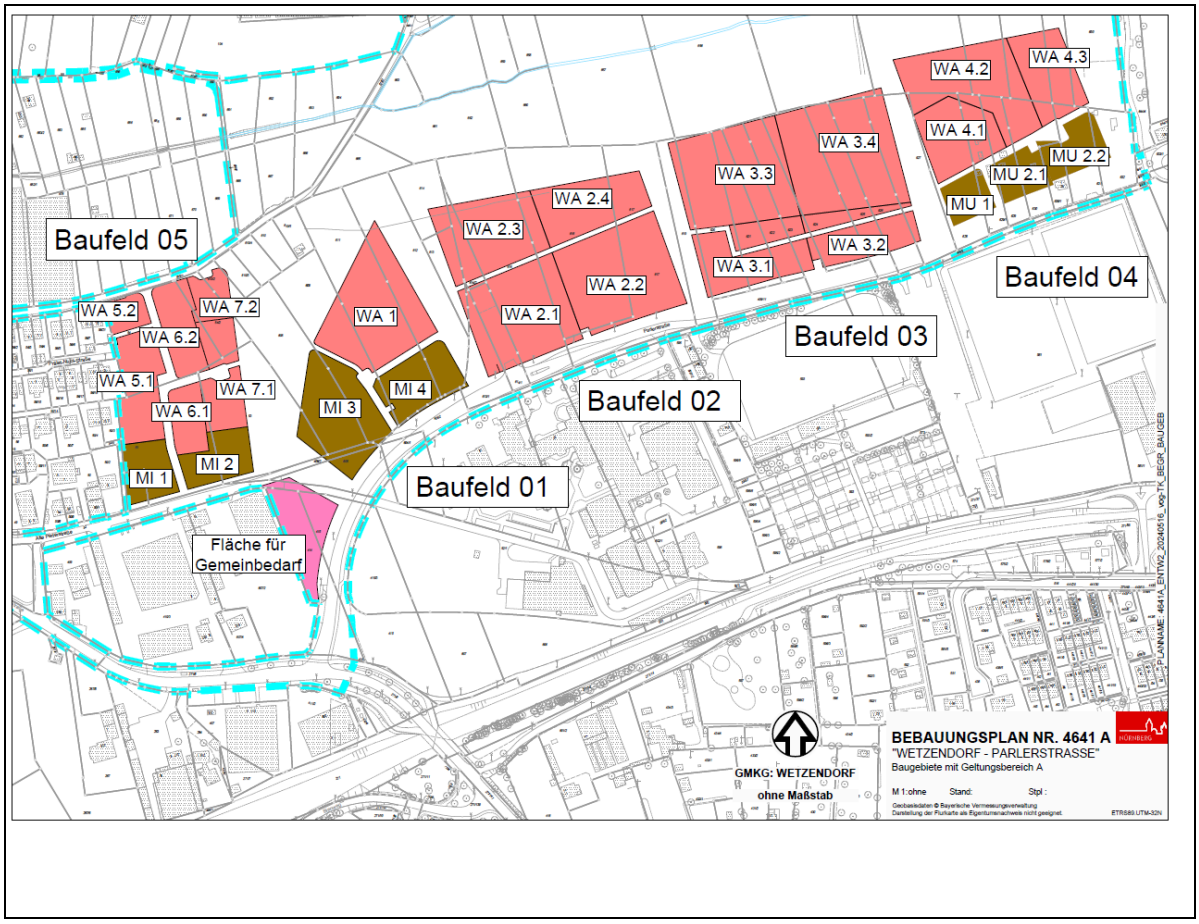


Abb.: Baugebiete im Geltungsbereich 4641 A, Stadtplanungsamt Nürnberg, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Gesamtbebauungsplans Nr. 4641 „Wetzendorf“ wurde 2015 mit der Zielsetzung eingeleitet, im Rahmen der gesamten städtebaulichen Entwicklung ca. 1.200 Wohneinheiten zu schaffen. Die Konkretisierung des städtebaulichen Entwurfs erfolgte 2019. Das Konzept sah eine städtebauliche Verdichtung mit Landmark und vier bis fünf Geschossen für ein Quartierszentrum an der Wetzendorfer Straße vor. Die Wohnbebauung an der Parlerstraße war fünf-, in kleineren Bereichen auch sieben-geschossig geplant. Insgesamt bot der Entwurf nach überschlägiger Ermittlung der Wohneinheiten auf Basis der Bruttogeschossfläche ein Entwicklungspotential für ca. 2.300 Wohneinheiten, davon ca. 1.750 im südlichen Teilgebiet an der Parlerstraße. Die Erhöhung der städtebaulichen Dichte war zum einen bedingt durch die sich in den Jahren seit Einleitung zunehmend verschärfende Situation auf dem Wohnungsmarkt, sie folgt zudem dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden durch flächensparende, kompakte, zeitgemäße Bauformen und stellt in Rechnung, dass durch den „Wetzendorfer Park“ eine attraktive und große Grünfläche in unmittelbarer Nachbarschaft gegeben ist. Zum anderen wurde zu diesem Zeitpunkt auch geprüft, ob die U-Bahn Linie U3 vom Nordwestring Richtung Wetzendorf weitergeführt werden soll, und damit eine sehr hochwertige ÖPNV - Anbindung des Entwicklungsbereichs gegeben wäre. Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf–Parlerstraße“ sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von ca. 1.110 Wohneinheiten für ca. 2.250 Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen werden. Dies ist das Ergebnis der im weiteren Planungsprozess erfolgten Abwägung. Die Reduzierung von Baugebietsflächen berücksichtigt Umweltbelange (Überschwemmungsgebiet, ökologisch wertvolle Gartenbereiche, ausreichend große Freiraumkorridore) und Eigentumsbelange (Berücksichtigung von bestehenden Wohn- und Gewerbenutzungen) und den Flächenbedarf für einen klimasensiblen Ausbau der Parlerstraße (Verwendung von Baumrigolen, doppelte Baumreihe, Busbegegnungsverkehr,

attraktive Gehwegbreiten). Berücksichtigt wurden ebenfalls die privaten Belange des Bestandes an der Wachtelstraße und Prälat-Nicol-Straße durch Reduzierung von Dichte und Anpassung der Baustruktur. Die Dichte wurde auch reduziert im Bereich des Geschosswohnungsbaus an der Parlerstraße. Hier wurde neben der städtebaulichen Angemessenheit insbesondere berücksichtigt, dass es mittelfristig keine Verlängerung der U-Bahn Linie U3 Richtung Wetzendorf geben wird. Auf eine besonders wirksame Möglichkeit zur Reduzierung des MIV kann daher nicht mehr abgestellt werden und die jetzt planerisch vorbereitete Zahl an Wohneinheiten ist auch der Abwägung hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung im Bestand geschuldet.

Quartiersauftakt, gemischt genutzte Bereiche, soziale Infrastruktur

Die Nutzungsmischung im neuen Quartier ist Teil des Konzepts einer „Stadt der kurzen Wege“ und soll ermöglichen, Wege des täglichen Bedarfs vornehmlich zu Fuß oder mit dem Fahrrad bzw. ÖPNV zurück zu legen.

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

Im Gebiet MI 4 des Baufeldes 01 wird als weitere soziale Einrichtung die Kita mit drei Kindergarten- und zwei Krippengruppen und den erforderlichen Freiflächen integriert und damit flächensparend untergebracht. Hier wird der aus der Baugebietsentwicklung entstehende Bedarf an Kitaplätzen abgedeckt. Der Standort an der Parlerstraße ist für Hol- und Bringverkehr mit dem Pkw aber auch insbesondere fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Der Park ist für die Kinder ebenfalls auf kurzem Weg zu erreichen.

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

Östlicher Planungsbereich, urbanes Gebiet

Das Baufeld 04 (siehe Abb. Baugebiete im Geltungsbereich 4641 A) bildet den Übergang zwischen dem Planungsgebiet „Wetzendorf - Parlerstraße“ und den Wohngebieten an der Forchheimer Straße. Auch hier soll ein gegenüber dem Quartierzentrum jedoch deutlich untergeordneter Bereich mit gewissem öffentlichen Leben entstehen. Dies folgt der Logik, dass durch die Lage gegenüber der neuen Schule, Kita, Sportverein und Grünzug zahlreiche Wegebeziehungen bestehen. Der öffentliche Raum wird durchlässig für den Umweltverbund,

aber abgehängt vom MIV und mit Aufenthaltsmöglichkeiten gestaltet. Die Ausweisung eines urbanen Gebiets an dieser Stelle dient der Umsetzung einer die städtebauliche Idee stützenden Anreicherung der Erdgeschosszonen z. B. durch Gastronomie, Bäckerei, Café, Eisdiele, etc., ohne dabei den Schwerpunkt Wohnen aufzugeben. Größere Verkaufseinheiten sind auf Grund der Erschließungssituation an dieser Stelle aber nicht gewünscht und werden daher ausgeschlossen.

Wohnen, besondere Wohnformen, geförderter Wohnungsbau

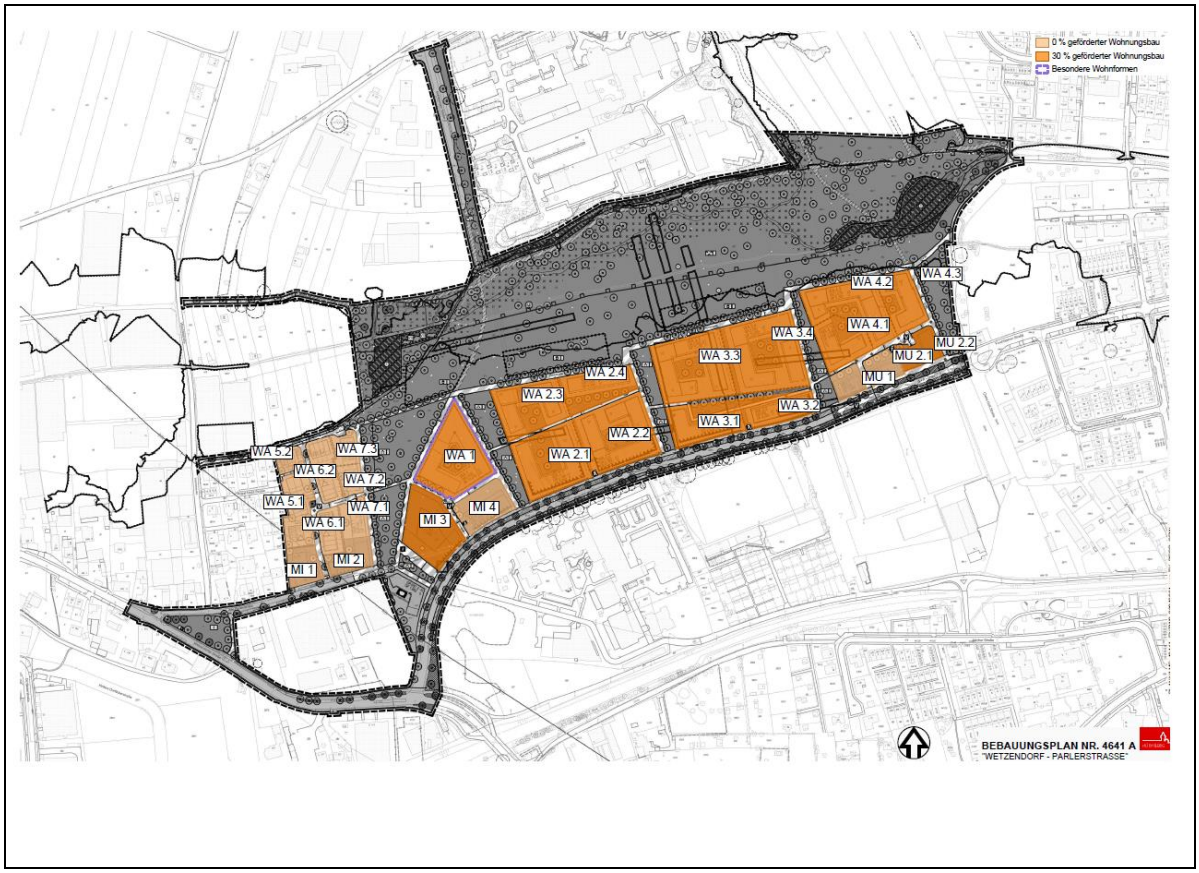


Abb.: Verteilung geförderter Wohnungsbau / Besondere Wohnformen, Stadtplanungsamt Nürnberg, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

In der Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen liegt der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung und eines der wesentlichen Planungsziele. Die Zahl der Wohneinheiten liegt im vorliegenden Entwurf bei ca. 1.130 (Rechengröße: 100 m² Bruttogeschossfläche (BGF) je Wohneinheit), davon der überwiegende Teil im Mehrfamilienwohnungsbau.

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

Besondere Wohnformen

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

Gefördertes Wohnen

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

Durch die Festsetzung ergeben sich rechnerisch ca. 290 Wohneinheiten, die förderfähig zu errichten sind. Bei 1.130 Wohneinheiten im Gesamtgebiet entspricht dies einer Quote von 26 %. Um die angestrebten 30 % gerechnet auf die Gesamtentwicklung zu erreichen, muss die Stadt Nürnberg in den ihr nach der Umlegung zugeteilten Baufeldern bei der Entwicklung eine höhere Quote anstreben. Da erst durch das Umlegungsverfahren eine endgültige Festlegung von Grundstücken und Eigentümerinnen und Eigentümern erfolgen kann, wurde auf die Festsetzung von höheren Förderanteilen auf bestimmten Baufeldern bereits im Bebauungsplan verzichtet.

<u>Städtebauliche Kennzahlen</u>

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

Nettobauland gesamt	68.700	m²	6,9	ha
Nettobauland Allgemeine Wohngebiete	54.600	m²	5,5	ha
Nettobauland Mischgebiete	8.547	m²	0,9	ha
Nettobauland Urbane Gebiete	3.391	m²	0,3	ha
Nettobauland Gemeinbedarfsflächen	2.161	m²	0,2	ha
Verkehrsflächen	41.369	m²	4,1	ha
davon Bestand	*19.967*	*m²*	*2,0*	*ha*
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	21.998	m²	2,2	ha
Verkehrsberuhigte Bereiche	4.347	m²	0,4	ha
Geh- und Radwege	12.607	m²	1,3	ha
Fußgängerbereich	1.285	m²	0,1	ha
Privater Gehweg	1.132	m²	0,1	ha
Öffentliche Grünfläche gesamt	112.916	m²	11,3	ha
Öffentliche Grünflächen, Grünzug	2.556	m²	0,3	ha
Öffentliche Grünflächen, Parkanlagen	87.022	m²	8,7	ha
Öffentliche Grünflächen, Spielplätze	8.103	m²	0,8	ha

Öffentliche Grünflächen, Grünanlagen	13.524	m²	1,3	ha
Öffentliche Grünfläche, Naturnaher Bereich	61	m²	0,01	ha
Öffentliche Grünflächen, Sonstige	1.650	m²	0,2	ha
Fläche für Versorgungsanlagen	161	m²	0,02	ha
Wohneinheiten (WE) gesamt	1.128			
Geschoßwohnungsbau	1.104			
davon förderfähig zu errichten[1]	290			
Einfamilienhäuser	24			
Einwohner und Einwohnerinnen (EW) gesamt	2.282			
EW Geschoßwohnungsbau	2.208			
EW Einfamilienhäuser	75			
Bedarf an Öffentlichen Grünflächen[1]	44.900	m²	4,5	ha
Bedarf an Öffentlichen Spielflächen[1]	7.760	m²	0,77	ha

1 gemäß Baulandbeschluss Stadt Nürnberg in der Fassung vom 05.02.2020

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

Baufeld 01	
MI 3, MI 4, WA 1	
Nettobauland (m²)	10.934
BGF Gesamt (m²)	25.610
BGF Wohnen (m²)	18.010
davon gefördert zu errichten	4.812
BGF Gewerbe (m²)	6.600
davon Einzelhandel (m²)	2.000
BGF Kita (m²)	1.000
Wohneinheiten	180
Einwohner	360
Bedarfe	
Stellplätze	252
Tiefgarage (m²)	6.443
öffentliche Grünfläche (m²)	7.200
davon Spielfläche (m²)	1.225
Baufeld 02	
WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4	
Nettobauland (m²)	15.973

BGF Wohnen (m²)	31.060
davon gefördert zu errichten	9.318
Wohneinheiten	311
Einwohner	622
Bedarfe	
Stellplätze	217
Tiefgarage (m²)	6.523
öffentliche Grünfläche (m²)	12.440
davon Spielfläche (m²)	2.115
Baufeld 03	
WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 3.4	
Nettobauland (m²)	16.704
BGF Wohnen (m²)	31.570
davon gefördert zu errichten	9.471
Wohneinheiten	316
Einwohner	632
Bedarfe	
Stellplätze	221
Tiefgarage (m²)	6.630
öffentliche Grünfläche (m²)	12.640
davon Spielfläche (m²)	2.149
Baufeld 04	
MU 1, MU 2.1, MU 2.2, WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3	
Nettobauland (m²)	12.213
BGF Gesamt (m²)	25.330
BGF Wohnen (m²)	23.776
davon gefördert zu errichten	6.216
BGF Gewerbe (m²)	1.554
Wohneinheiten	235
Einwohner	470
Bedarfe	

Stellplätze	182
Tiefgarage (m²)	5.481
öffentliche Grünfläche (m²)	9.400
davon Spielfläche (m²)	1.598
Baufeld 05	
MI 1, MI 2, WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1, WA 6.2, WA 7.1, WA 7.2, WA 7.3	
Nettobauland (m²)	11.255
BGF Gesamt (m²)	12.996
BGF Wohnen (m²)	10.796
BGF Einfamilienhaus	4.746
BGF Geschosswohnen	6.050
BGF Gewerbe (m²)	2.200
Wohneinheiten Geschosswohnen	61
Wohneinheiten Einfamilienhaus	24
Einwohner Geschosswohnen	124
Einwohner Einfamilienhaus	75
Bedarfe	
Stellplätze WA 5.2, WA 6.1, WA 6.2,	24
Stellplätze MI 1, MI 2, WA 7.1, WA 7.2, WA 7.3	70
Tiefgarage MI 1, MI 2, WA 7.1, WA 7.2, WA 7.3 (m²)	2.178
öffentliche Grünfläche (m²)	3230
davon Spielflächen (m²)	677

Ansätze

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

I.4.3. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

I.4.3.1. Übergeordnetes Grünordnerisches Konzept

Das übergeordnete grünordnerische Konzept besteht aus drei wesentlichen Komponenten: Den zentralen Baustein bildet der neu entstehende Stadtteilpark „Wetzendorfer Park“. Die gliedernden Grünanlagen zwischen den südlich des Parks angeordneten Baufeldern und der nördliche Grünzug stellen den zweiten Baustein dar. Die Durchgrünung der Baufelder ist die unterste Ebene und der dritte Baustein.

Die Abformungen und Situierung des Parks leitet sich aus den naturräumlichen Gegebenheiten ab. Der Wetzendorfer Landgraben mit seinem großräumigen Überschwemmungsgebiet prägt den Raum und begründet die über den FNP hinausgehende Grünflächenentwicklung, da ein Planungsverbot nach § 78 Abs. 1 S. 1 WHG für eine neue Baugebietsentwicklung besteht.

Im FNP ist nördlich des Wetzendorfer Landgrabens eine 4 ha große Grünfläche als Schwerpunktgebiet der Landschaftsentwicklung und des Biotopverbundsystems dargestellt. Der nördliche Teil des Stadteilparks wird daher extensiver gestaltet.

Entlang des Wetzendorfer Landgrabens ist eine Hauptverbundachse des feuchten Biotopverbundsystems dargestellt. Die geplante Renaturierung der Fließgewässer soll dieses übergeordnete landschaftsplanerische Ziel umsetzen und ist im Bebauungsplan verankert.

Die in Ost-West verlaufende übergeordnete Freiraumverbindung wurde aus dem FNP weiterentwickelt und in nördliche Richtung verschoben, um die ökologischen Qualitäten des Auenraumes nicht zu beeinträchtigen.



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

I.4.3.2. Grünordnerisches Konzept Stadtteilpark „Wetzendorfer Park“

Der Stadtteilpark bietet ein hohes Aufenthaltspotential mit großen intensiv und extensiv nutzbaren Freiflächen, Spielplätzen, offenen Wiesen- und Rasenflächen, baumbestandenen Bereichen etc.. Er versorgt die Stadtteilebene und dient der ausgedehnten Freizeitnutzung, wie am Wochenende, in den Abendstunden und auch im Winter. Im 526 ha großen Einzugsbereich des künftigen „Wetzendorfer Parks“ leben derzeit ca. 15.000 Menschen, die überwiegend keinen Stadtteilpark erreichen können. Stadtteilparks haben einen Einzugsbereich von 1.000 m Luftlinie, das entspricht einem ca. 20-minütigem Fußweg.

So entsteht mit dem „Wetzendorfer Park“ eine ca. 9,5 ha große, multifunktionale Parkanlage auch als Impulsgeber zur Entwicklung des neuen Stadtteils.

Grundidee bei der Parkgestaltung ist eine Nutzungsaufteilung zwischen einem extensiv gestalteten Nordteil und einem intensiv gestalteten Südteil mit Spielplätzen.

Der Nordteil des Stadtteilparks zeichnet sich durch Bestandsgehölze und wertgebende ökologische Strukturen aus. Aufgrund der niedrigeren Höhenlagen herrscht im Norden des Parks teils ein sehr geringer Grundwasserflurabstand vor. Dieser Parkbereich wird durch ca. 2,5 ha große naturnahe Flächen geprägt, die neben gehölzbestandenen Bereichen auch offene, von hohem naturschutzfachlichen Wert gekennzeichnete Lebensräume beinhalten und in funktionalem Zusammenhang mit den bestehenden Feuchtbiotopen (Röhrichtzonen, Weidengehölz) stehen werden.

In diesem nördlichen Bereich sollen die beiden naturfern ausgebauten Fließgewässer Wetzendorfer Landgraben und Seegraben renaturiert werden und entsprechend ihres heutigen potentiell natürlichen Gewässerzustandes (hpnG) entwickelt werden.

Die Fließgewässer sind gemäß hpnG, mit unterschiedlichen Böschungsneigungen, mit Prall- und Gleitufern, sowie Niedrigwassergerinnen auszubilden. Auf Uferbefestigungen ist überwiegend im Park zu verzichten, um Seitenerosionsprozesse und eine naturnahe Laufentwicklung mit großer Pendelbreite zu ermöglichen. Es wird ein ausreichend breiter Gewässerkorridor festgesetzt, um der künftigen ökologischen Gewässerplanung ausreichend Spielraum zu lassen. Um den Wetzendorfer Landgraben im Park zu einem perennierenden Fließgewässer (ganzjährig wasserführendend) zu entwickeln, soll die Verschiebung der Einmündung des Seegraben in östliche Richtung erfolgen. Die Umsetzung im Detail wird im anschließenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft werden.

Der südliche Parkbereich soll der intensiveren Nutzung zur Verfügung stehen. Die Baumüberstandene Promenade stellt eine Zäsur zur angrenzenden Wohnbebauung dar. Ein Spielband aus unterschiedlichen Spielflächen für alle Altersgruppen ist direkt an die Promenade angegliedert. Große baumüberstandene Wiesen- und Rasenflächen dienen der multifunktionalen Nutzung. Die ausgedehnte Grünanlage dient neben der Naherholung auch der Ökologie, der Retention, der Klimaanpassung, der Biodiversität sowie der fuß- und radläufigen Erschließung. Um diese Vielzahl an Funktionen und Ökosystemdienstleistungen abzubilden, ist der Stadtteilpark nicht überdimensioniert. Zahlreiche Parkflächen müssen multicodiert werden. Die Ziele, die mit der Herstellung des „Wetzendorfer Parks“ verbunden sind, sind zum großen Teil ortsspezifisch und können daher nicht an anderer Stelle umgesetzt werden.

Der Park liegt fast komplett im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Wetzendorfer Landgrabens. Im Entwurfskonzept spielt daher die Funktion der Fläche als Retentionsraum eine wichtige Rolle, die von vornherein in die Planung und Gestaltung eingeflossen ist.

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

Ein attraktives Wegenetz soll zum Spazierengehen und Radfahren einladen; dabei sind zwei Hauptverbindungen, eine in Ost-West-Richtung und eine in Nord-Süd-Richtung vorgesehen. Durch die keilförmigen Grünanlagen 1 bis 4 ist der Park an die neuentstehende Bebauung

und den Altort Wetzendorf angeschlossen. Nach Osten erfolgt der direkte Anschluss an den Grünzug entlang des Karl-May-Wegs. Die Hauptverbindung zu den Wohngebieten südlich der Ringbahn erfolgt über den Grünzug entlang der Claire-Goll-Straße und der Ringbahnquerung zwischen Zeisigweg und Jülicher Straße. Eine weitere Verbindung liegt mit der Ringbahnquerung der Bielefelder Straße vor.

I.4.3.3. Grünordnerisches Konzept der gliedernden Grünanlagen zwischen Baufeldern und des nördlichen Grünzugs

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

Der nördliche Grünzug westlich des BFW verbindet die Parklandschaft mit den landwirtschaftlichen Nutzflächen des Knoblauchland.

I.4.3.4. Grünordnerisches Konzept der Baufelder

Die Freiräume der Baugebiete sind zwiebelschalenförmig angeordnet. Eine private Zone umschließt die Blockrandbebauung, hier können den Erdgeschoßzonen zugeordnete Privatgärten entstehen. Die Blockinnenhöfe bieten begrünte, gemeinschaftlich genutzte Freiflächen mit beschatteten Aufenthaltszonen für nachbarschaftliche Kommunikation und der nachzuweisenden privaten Spielflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO), daneben stellen sie Retentionsbereiche dar. Es wurde ganz bewusst so geplant, dass keine Feuerwehrzufahrten in diesen privaten Innenhöfen notwendig sind. Diese Freiräume sind im Gegensatz den öffentlichen Grün- und Parkanlagen nach Innen orientiert.

Eine fußläufige Vernetzung und Durchlässigkeit der Baufelder selbst in Ost-West-Richtung ist ein weiterer Teil des grünordnerischen Konzepts. Die Wege werden innerhalb der Baufelder durch gemeinschaftlich genutzte begrünte Freiflächen begleitet. Baumpflanzungen sollen neben der Gestaltungsfunktion wiederum den Hitzeeintrag in die umgebende Bebauung verringern und für Spiel- und Aufenthaltsflächen notwendigen Schatten spenden sowie zur Kühlung durch Verdunstung beitragen.

I.4.3.5. Ermittlung des Grünflächenbedarfs gemäß Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg (Fassung vom 05.02.2020)

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

	WE	x	Einwohnendenanzahl
Geschosswohnungsbau	1.104	2,0	2.208 EW
Familieneigenheimgebiet	24	3,1	75 EW
Einwohneranzahl gesamt			2.283 EW

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

Für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen werden die im BLB (Fassung vom 05.02.2020) genannten Orientierungswerte zugrunde gelegt:

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

	EW	x	Grünflächenbedarf
Geschosswohnungsbau	2.208	20 m²	44.160 m²
Familieneigenheimgebiet	75	10 m²	750 m²
Grünflächenbedarf gesamt			**44.910 m²**

Aus den Baugebietsentwicklungen entsteht ein rechnerischer Gesamtbedarf von ca. 44.910 m² an öffentlichen Grünflächen.

Die öffentlichen Grünflächen zwischen den Baugebieten (Grünanlagen 1a, 1b, 1c, 2a, 2b, 3a, 3b, 4a und 4b) dienen ursächlich der Deckung dieses örtlichen Grünflächenbedarfs. Hier entstehen insgesamt ca. 13.500 m² neues öffentliches Grün.

Rechnerisch verbleibt damit ein Bedarf an 31.410 m² weiteren öffentlichen Grünflächen. Davon werden weitere 6.600 m² durch die Spielflächen 2 und 3 abgedeckt. Der Stadtteilpark „Wetzendorfer Park“ kann mit seiner Größe von ca. 8,7 ha den restlichen Bedarf mitabdecken.

I.4.3.6. Ermittlung des Spielflächenbedarfs gemäß Orientierungswerten aus dem Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg (Fassung vom 05.02.2020)

	EW	x	Spielflächenbedarf
Spielflächenbedarf gesamt	2.283	3,4 m²	**7.762 m²**

Aus den Baugebietsentwicklungen entsteht ein rechnerischer Gesamtbedarf von 7.762 m² an öffentlichen Spielflächen. Folgende Spielflächen werden zur Deckung dieses Spielflächenbedarfs festgesetzt:

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

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

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

I.4.4. EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

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

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

I.4.4.1. Gebot der Vermeidung

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

- Ausweisung umfangreicher Grünflächen, insbesondere im nördlichen, wassersensiblen und für den feuchten Biotopverbund bedeutsamen Bereich.
- Festsetzung einer Flächensicherung zur naturnahen Fließgewässerentwicklung der beiden derzeit naturfern ausgebildeten Fließgewässer Wetzendorfer Landgraben und Seegrabengemäß dem heutigen potentiell natürlichen Gewässerzustand. Erhaltung wertgebender Einzelbäume und flächiger Gehölzbestände in den Grünflächen und von Straßenbäumen entlang der Parlerstraße.
- Ausbildung von mindestens 30 % der Parkanlagenfläche im nördlichen Bereich als naturnahe Bereiche unter Berücksichtigung bestehender Feuchtbiotope.
- Eingrünung zum Gelände des nördlich anschließenden BFW, u.a. durch Ergänzung der bestehenden Säulenpappel-Reihe.
- Pflanzung einer Mindestzahl an standortgerechten Laubbäume (mit Mindestpflanzqualitäten) in den öffentlichen Grünflächen, den Verkehrsflächen sowie den zu begrünenden Freiflächen der Baugebiete.
- Begrünung der Tiefgaragen, die nicht von Hauptgebäuden überbaut sind.
- Begrünung der Flach- und flach geneigten Pultdächer von Haupt- und Nebengebäuden.
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

I.4.4.2. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung erfolgt in Anwendung der Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (KostenErstS) nach § 135 a – 135 c BauGB (KostenErstS, Stand: 21.07.2006) über ein Punktwertverfahren.

Dabei werden zunächst die betroffenen Biotoptypen flächenmäßig erfasst, in einer Karte dargestellt und den nach der Anlage 2 der KostenErstS vorgegebenen „ökologischen Wertfaktoren (Bestand)“ zugeordnet (vgl. Karte „Bestand - Biotop- und Nutzungstypen“ von Team4 vom März 2024). Aus der Multiplikation der Fläche (in m²) und dem Wertfaktor ergibt sich der Bestandswert der jeweiligen Fläche und in der Summe aller Einzelflächen der Gesamtwert des Bestands im Geltungsbereich.

Dem wird der zukünftige Wert des Planungsbereichs gegenübergestellt, indem analog zu oben die Planung flächenmäßig getrennt nach Biotop-/Nutzungstypen ermittelt und den einzelnen Teilflächen der „ökologische Wertfaktor (Entwicklung)“ aus der o.g. Satzung zugeordnet wird (vgl. Karte „Planung - Biotop- und Nutzungstypen“ von Team4 vom März 2024).

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

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

- In Bereichen, in denen bereits Eingriffe bzw. Eingriffszulässigkeiten auf Grundlage von § 34 BauGB bestehen, wie im vorliegenden Fall konkret im südwestlichen Geltungsbereich (Kirchweihplatz, Straßen(flurstücke) Wetzendorfer Straße und Alte Parlerstraße), wurde geprüft, ob sich durch Umsetzung der Planung die Eingriffszulässigkeit erhöht. Dies ist bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung nicht der Fall, daher wurde dieser Bereich in der Bilanzierung neutral gewertet bzw. ausgeklammert.
- In Teilbereichen überlagern rechtsverbindliche Bebauungspläne den Planungsbereich; hier wurde bei der Bestandsbilanzierung den jeweils geltenden Festsetzungen entsprechende Biotoptypen zugewiesen (versiegelte Flächen bei festgesetzten Straßenverkehrsflächen und Gehwegen, strukturarme bzw. -reiche Parks/Grünanlagen bei festgesetzten Grünflächen). Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen in den Bebauungsplänen Nr. 3922 und Nr. 4116 sind als versiegelte Flächen gewertet, obgleich sie auch überlagernd Verkehrsbegleitgrünflächen und Baumpflanzungen vorsehen (vgl. hierzu 6. Spiegelstrich zu den zu pflanzenden Bäumen).
- Die öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage 1 ist als Biotoptyp 5.1 „Öffentliche Parks (große strukturreiche öffentliche Grünanlagen)“ gewertet. Dies begründet sich durch die weitgehende Erhaltung wertgebender Strukturen in diesem Bereich (Einzelbäume, flächige Gehölzbestände), die Neugestaltung eines naturnahen Gewässerlaufs, die zahlreichen Baumneupflanzungen (die nicht ergänzend/gesondert bilanziert werden) und den gewichtigen Anteil an naturnahen Bereichen (mind. 30 %) mit ökologischer Ausgleichsfunktion.
- Alle sonstigen öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage 2, Spielplatz, Grünanlage, Grünzug und Naturnaher Bereich werden als Biotoptyp 5.3 „Hausgärten, kleine, öffentliche, strukturarme Grünanlagen, Abstandsgrünflächen bzw. Tiefgaragenoberflächen, Grabeland, Kleingärten“ gewertet.
- Die Dächer der Hauptgebäude sind als begrünte Flach- bzw. flach geneigte Pultdächer auszubilden. Es wird davon ausgegangen, dass die Grundfläche hinsichtlich der Gebäude voll ausgeschöpft wird und mind. 70 % hiervon (d.h. abzüglich Dachdurchdringungen und technischen Einrichtungen, Terrassen, Balkonen, Außentreppen etc.) dachbegrünt ist.
- Bezüglich des Gesamtanteils überbauter Flächen mit Gebäuden, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Carports und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten wird von der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der maximal zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) um bis zu 50 %, max. jedoch 80 % der jeweiligen Grundstücksfläche ausgegangen.
- Als verbleibende Freiflächen in den Baugebieten werden nur die nicht überbaubaren Flächen herangezogen und als Biotoptyp 5.3 „Hausgärten, kleine, öffentliche, strukturarme Grünanlagen, Abstandsgrünflächen bzw. Tiefgaragenoberflächen, Grabeland, Kleingärten“ gewertet. Potenzielle Freiflächen, wie z. B. begrünte Tiefgaragenoberflächen, oder Dachbegrünungen von Garagen, Carports und Nebenanlagen ab 10 m² und Fassadenbegrünungen wurden nicht mit bilanziert, da zum derzeitigen Planungsstand keine genauen Angaben zu entsprechenden Flächengrößen gemacht werden können.

- Zu pflanzende Bäume wurden im vorliegenden Fall nicht gesondert in der Bilanz mit eingestellt: Bei den Grünflächen gelten sie als im Flächenwert der jeweiligen Grünfläche impliziert.
- Innerhalb der Verkehrsflächen sind die Baumpflanzungen nicht gesondert bilanziert, da bereits die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 3922 und Nr. 4116 Baumpflanzungen in ähnlicher Stückzahl im Straßenraum vorsehen (teils nicht eindeutig als Hinweis oder Festsetzung bestimmbar und die bis heute, ebenso wie die Straßenverkehrsflächen in dieser Form nicht umgesetzt wurden); d.h. die Bäume werden hier in Gegenüberstellung des planungsrechtlichen Bestands und der Planung neutral gewertet.

Bilanzierung Bestand

Nr.	**Biotop- und Nutzungstypen Bestand**	**Wert Bestand**	**Fläche Bestand [m²]**	**Punkte Bestand**
1.1.	Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,8	138	110.40
2.3.	Großflächige Feldgehölze, Baumhecken	0,7	6.968	4.877,60
2.4.	Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	0,6	780	468,00
2.5.	Nichtheimische, standortfremde Hecken-/Gebüschpflanzungen	0,4	55	21,87
5.1.	Öffentliche strukturreiche Parks (Festgesetzte Grünfläche als Parkanlage aus rvBP)	0,5	1.795	897,50
5.2.	Arten- und strukturreiche Hausgärten, alte, strukturreiche Kleingartenanlagen mit Großbäumen, kleine, öffentliche, strukturreiche Grünanlagen, arten- und strukturreiche Abstandsgrünflächen bzw. Tiefgaragenoberflächen	0,5	12.777	6.388,50
5.3.	Öffentliche strukturarme Parks (Festgesetzte Grünfläche als Parkanlage aus rvBP)	0,3	214	64,20
5.6.	Extensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen	0,3	1.427	428,10
6.3.	Röhrichte, Riede, Hochstauden – gesetzlich geschützt nach § 30 BNatschG	0,7	228	159,92
6.4.	Gräben, die zumindest an den Böschungen verkrautet sind	0,5	1.100	550,21

Bilanzierung Bestand

6.6.	Ausgebaute Gräben	0,2	413	82,66
6.7.	Verrohrte Gräben	0	9	0,00
7.4.	Unbefestigte Wege, Plätze, Stellplatzflächen, Schotterrasen	0,2	1.466	293,23
7.5.	Durchlässige Beläge - Rasengittersteine, Schotter-Kies und Sandflächen/-wege, -plätze	0,1	3.000	300
7.6.	Versiegelte Flächen (Realbestand)	0	2.430	0,00
7.6.	Versiegelte Flächen (Festgesetzte Verkehrsflächen aus rvBP)	0	20.921	0,00
9.5.	Wiesenbrachen, ruderale Wiesen	0,6	3.780	2.268,00
9.8.	Intensive Wiesen	0,4	335	134,00
9.10.	Intensive Weiden	0,3	12.582	3.774,46
9.13.	Intensive Äcker	0,3	58.969	17.690,66
9.14.	Intensiver Erwerbsgartenbau , Sonderkulturen, Baumschulen	0,2	64.343	12.868,60
9.16.	Unbewirtschaftete Feldraine mit nährstoffreicher Vegetation	0,4	3.597	1.438,80
9.18.	Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation	0,3	9.156	2.746,80
10.2.	Ausdauernde Ruderalfluren	0,5	7.043	3.521,50
§34 BauGB	Innenbereichsflächen (wertneutral)	0	9.620	0,00
	Summe		**223.146**	**59.084,70**

Die Gesamtsumme für den **Bestand** beträgt **59.084 Wertpunkte**.

Bilanzierung Planung

Nr.	**Biotop- und Nutzungstypen Planung**	**Wert Planung**	**Fläche Planung [m²]**	**Punkte Planung**
5.1	Öffentliche Parks (Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage 1)	0,5	81.459	40.729,5

Bilanzierung Planung

5.1	Öffentliche Parks (Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Naturnaher Bereich)	0,5	61	30,63
5.3.	Öffentliche strukturarme Grünanlagen (Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage 2)	0,3	2.610	782,98
5.3.	Öffentliche strukturarme Grünanlagen (Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage)	0,3	13.524	4.057,19
5.3.	Öffentliche strukturarme Grünanlagen (Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Grünzug)	0,3	2.337	701,10
5.3.	Öffentliche strukturarme Grünanlagen (Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz)	0,3	8.103	2.431,04
5.3	Strukturarme Grünflächen (Freiflächen in Baugebieten)	0,3	18.666	5.599,67
7.1	Extensiv begrünte Dachflächen in Baugebieten (Festsetzung Dachbegrünung 0,7)	0,4	21.901	8.760,36
7.6	Maximal versiegelbare Flächen (Baugebiete)	0	28.134	0,00
7.6	Versiegelte Flächen (Verkehrsflächen)	0	33.422	0,00
7.6	Versiegelte Flächen (Parkwege)	0	3.169	0,00
7.6	Versiegelte Flächen (Flächen für Versorgungsanlagen)	0	140	0
§34 BauGB	Innenbereichsflächen (wertneutral)	0	9.620	0,00
	Summe		**223.146**	**63.092,48**

Die Gesamtsumme für die **Planung** beträgt **63.092 Wertpunkte**.

Gegenüberstellung von Bestands- und Planungswert: Die Gesamtsumme für den Bestand beträgt 59.084 Wertpunkte. Für die Planung ergibt sich ein Wert von 63.092 Wertpunkten. Die Maßnahme ist damit überkompensiert (rechnerischer Überschuss von 4.008 Wertpunkten). Durch die Maßnahmen im Plangebiet ergibt sich insgesamt ein rechnerischer Ausgleich von ca. 107 %.

Die Kompensation im Plangebiet ist im Wesentlichen dadurch begründet, dass es sich bei den Flächen im Bestand zu großen Teilen um intensiv genutzte Äcker und Sonderkulturen

handelt und gleichzeitig in der Planung eine ca. 9,5 ha große Parkanlage mit einem gewichtigen Anteil an strukturreichen und naturnahen Bereichen festgesetzt ist.

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

I.4.4.3. Begrünungssatzung / Baumschutzverordnung

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

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

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zudem die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Nürnberg (BaumschutzVO - BaumSchVO) zu beachten. Diese gilt nur innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, also nur in einem kleinen Teilbereich des Geltungsbereiches. Zur Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird auf die Eingriffsbilanzierung verwiesen. Innerhalb dieses Bereichs sind alle unter BaumSchVO fallenden Bäume zum Erhalt festgesetzt.

I.4.5. ARTENSCHUTZ

Die Belange des Artenschutzes sind im Bauleitplanverfahren zu beachten. Vor diesem Hintergrund wurden die in Kapitel I.5.22 entsprechenden artenschutzrechtlichen Prüfungen und Untersuchungen durchgeführt und eine Maßnahmenkonzeption erarbeitet.

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

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

Vermeidungsmaßnahmen:

- V1: Baumfällung und Baufeldberäumung im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar
- V2: Durchführung der Abrissarbeiten von Gebäuden im Winterhalbjahr (eingegrenzt auf Mitte September bis Ende Oktober)
- V3: Archäologische Grabungen im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar
- V4: Aktive Vergrämung potenzieller Brutvögel im Bereich der archäologischen Grabungsabschnitte
- V5: Beseitigung von Gebüschen und Hecken im Bereich der Grabungsabschnitte zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (außerhalb der Brutzeit)
- V6: Durchführung einer visuellen Baum- und Gebäudekontrolle
- V7: Untersuchung der Baumhöhlen und Gebäude auf Fledermausquartiere
- V8: Baumhöhlen- und Gebäudekontrolle mit dem Endoskop
- V9: Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Begrenzung der Beleuchtung auf das unbedingt notwendige Maß

- V10: Minimierung von Vogelschlag an Gebäuden
- V11: Durchführung einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB)
- V12: Erhalt der Heckenstrukturen im Westen des B-Plangebiets
- V13: Aufwertung der artenschutzrechtlich relevanten Hecke mit Hochstauden- und Röhrichtsäumen durch zusätzliche vorgelagerte Gehölzpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen

Die Vermeidungsmaßnahmen V1, V3, V4, V5 sowie V6 sind bereits (teilweise) im Zusammenhang mit den archäologischen Grabungen umgesetzt oder befinden sich in der Umsetzung. Aufgrund des erforderlichen Bodenbezugs bzw. der weiteren Ermächtigungsgrundlagen gem. § 9 Abs. 1 bis 4 BauGB von zu treffenden Festsetzungen sind nicht alle der erforderlichen Maßnahmen auch planungsrechtlich festsetzbar. Festgesetzt werden daher nur die Vermeidungsmaßnahmen V4, V6, V7, V8, V9, V10, V11, V12 sowie V13. Die Vermeidungsmaßnahmen V1, V2, V3 und V5 sind hinweislich zusammengefasst aufgenommen.

Weiterhin sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten durchzuführen, um eine Gefährdung lokaler Populationen zu vermeiden. Bei der Maßnahme CEF 1 handelt es sich um die Anlage einer Rotationsbrache als Kiebitzinsel als Ersatz für den Verlust eines Brutplatzes sowie die Beeinträchtigung eines weiteren Brutreviers im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Diese Maßnahme wurde bereits im Herbst 2020 bzw. Frühjahr 2021 auf den Flurstücken Nrn. 1037/2, 1037/3 (Teilfläche), 1038, 1039, 1041 und 1061 je in der Gmkg. Neunhof umgesetzt. Da das Monitoring ergab, dass der auf dem Flurstück Nr. 988 Gmkg. Neunhof umgesetzte Teil der Maßnahme seine Funktion nicht erfüllt, wird dieser auf dem Grundstück FlNr. 381 Gmkg. Buch ersetzt.

Die Maßnahme CEF 2 umfasst die Anlage von Rotationsbrachen für Bodenbrüter als Erhalt der Brutbestände des Kiebitzes, des Rebhuhns und der Wiesenschafstelze im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Diese wird auf dem Flurstück 381 Gmkg. Buch umgesetzt.

Bei der Maßnahme CEF 3 handelt es sich um die Herstellung und Sicherung einer Hecke um Neunhof um den Verlust eines Revieres der Dorngrasmücke auszugleichen. Die Anlage der 0,2 ha großen Hecke soll von extensivem Grünland umgeben sein und auf den Flurstücken Nrn. 904/2 und 906 je Gmkg. Neunhof umgesetzt werden.

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

FCS1: Aufhängen von Fledermaus- und Vogelnistkästen an Bäumen als Ausgleich für den Verlust potentieller Fledermausquartiere durch Rodung, Störung benachbarter Quartiere und zur weiteren Stützung des Bestandes für Fledermäuse. Diese Maßnahme wird auf dem Flurstück Nr. 251 Gmkg. Reichelsdorf umgesetzt.

FCS2: Ausschneiden von Baumhöhlen aus zu fällenden Bäumen und Aufhängen an anderen Bäumen auf dem Flurstück Nr. 251 Gmkg. Reichelsdorf.

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

FCS4: Anlage von Dauerbrachflächen für Rebhühner als potenzielle Brut- und Nahrungsbiotope für das vom Vorhaben betroffene Rebhuhn Brutpaar. Diese Maßnahme wurde bereits

2020 auf den Flurstücken Nrn. 487/2, 491, 525, 527, 557, 558 und 626 je Gmkg. Katzwang umgesetzt.

FCS5: Anlage von Lerchenfenstern (Saatlücken) für ein Feldlerchenrevier in der Gemarkung Wolkersdorf, Schwabach. Da die FCS5 außerhalb des Stadtgebiets und damit nicht mehr der Planungshoheit der Stadt Nürnberg unterliegt, kann diese Maßnahme nicht auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt werden. Sie ist jedoch anderweitig gesichert und wurde bereits im Herbst 2020 sowie im Frühjahr 2021 umgesetzt.

Monitoring

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

I.4.6. VERKEHRSKONZEPT (INKL. MOBILITÄTSKONZEPT)

I.4.6.1. Anbindung an das Straßennetz

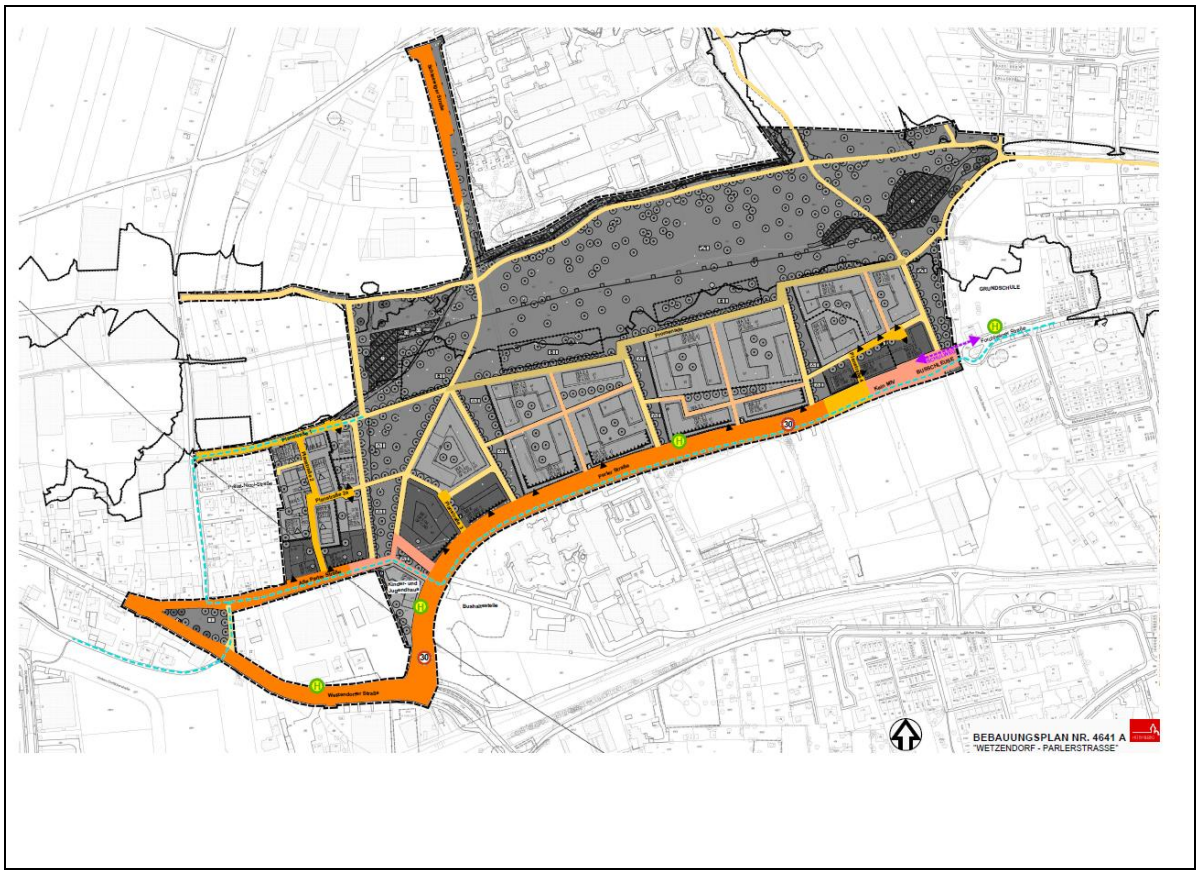


Abb.: Verkehrliche Erschließung, Stadtplanungsamt Nürnberg
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

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

Claire-Goll-Straße erschlossen und ist von der Parlerstraße über die Sportanlagenflächen und den Zeisigweg nicht mehr erreichbar. Die Wetzendorfer Straße und die Bielefelder Straße bilden den Anschluss an das übergeordnete Straßennetz.

I.4.6.2. Erschließung des Plangebiets

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

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

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

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

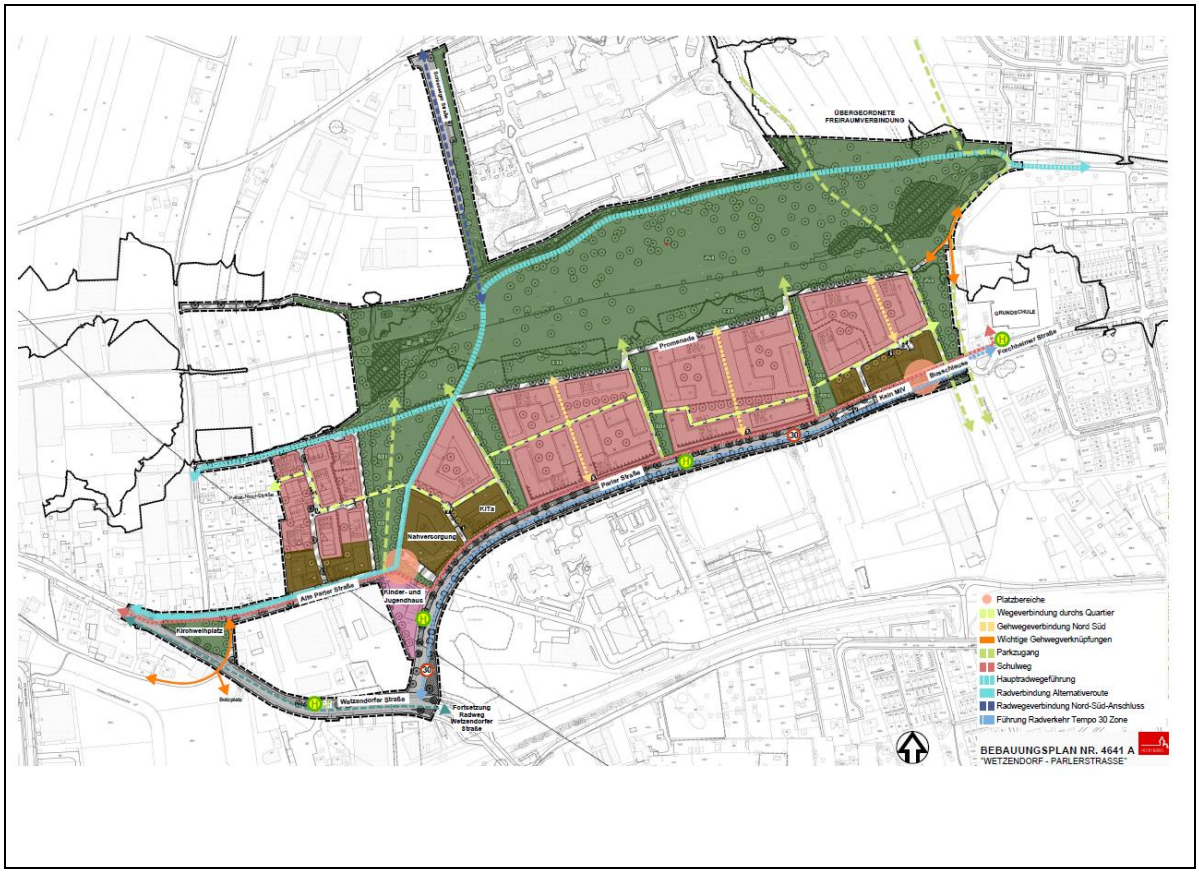


Abb.: Erschließungskonzept, Stadtplanungsamt Nürnberg,
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Die als Geh- und Radweg festgesetzte Verkehrsfläche wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, da sie wichtig für das Ziel einer guten Gesamtanbindung und Erreichbarkeit des Parks und für die Erschließung der angrenzenden Außenbereichsgrundstücke mit zum Teil Wohnbebauung ist. Der Geh- und Radweg sichert die im FNP dargestellte übergeordnete Freiraumverbindung und wird im Park fortgeführt. Die vor Ort bereits von der Landwirtschaft und zur Erschließung der anliegenden Außenbereichsgrundstücke als Weg genutzte Fläche verläuft momentan noch über private Grundstücke ohne rechtliche Grundlage. Die angrenzenden Grundstücke sind somit aktuell gefangen. Eine Ausnahme bildet das Grundstück Fl. Nr. 102 Gmkg. Wetzendorf. Die Erschließung dieses Wohngebäudes im Außenbereich ist aktuell über die Flurstücke Nrn. 103/3 und 690/2 je Gmkg. Wetzendorf gesichert wobei letzteres Grundstück in städtischem Eigentum ist und als Weg genutzt wird. Dieser Weg bleibt im Park erhalten soll aber zukünftig nicht einer privaten Wohngebäudeerschließung dienen. Die reguläre Erschließung soll nun ebenfalls über die Ost-West-Verbindung bis zur Wachtelstraße erfolgen. Dies wird in der Praxis tatsächlich auch so gehandhabt.

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

Die Alte Parlerstraße wurde bisher nur zum Teil erstmalig hergestellt, der Straßenraum ist ungeordnet und wird als Stellplatzfläche für private Pkw teils auf privaten, teils auf städtischen Grundstücksflächen genutzt. Die Verkehrsflächen sind zum Teil überdimensioniert. Der Be-

reich soll daher neu sortiert und gestaltet werden. Ziel ist eine sichere Führung des hier zukünftig entlanglaufenden Schulweges zur neuen Grundschule in der Forchheimer Straße, eine Ordnung des Parkens und eine Begrünung des Straßenraums. Außerdem wird die direkte Zufahrt für den MIV zur Wachtelstraße von der Wetzendorfer Straße aus unterbrochen. Damit wird die nicht zulässige Abkürzung in Richtung Schleswiger Straße auch baulich deutlich unattraktiver gestaltet. Der Bereich Alte Parlerstraße/Kirchweihplatz wurde daher in den Geltungsbereich aufgenommen. Der für die Dorfgemeinschaft wichtige Kirchweihplatz bleibt in seiner Dimension erhalten und der Flächenbedarf für die Aufstellung des Festzeltes wurde berücksichtigt. Die östlich angrenzende Verkehrsfläche ist zukünftig dem Geh- und Radverkehr vorbehalten. Daher kann diese zukünftig als Ausweitung der Kirchweihfläche mit genutzt werden. Sie setzt außerdem die wichtige Geh- und Radwegeverbindung aus Richtung Süden/Dorfäckerstraße fort. Die Erschließungserfordernisse des südlich angrenzenden Gewerbebetriebs werden ebenfalls berücksichtigt.

Die Wachtelstraße ist nur bis auf Höhe der östlichen Bestandsbebauung als Ortsstraße gewidmet. Im weiteren Verlauf bis zur Einmündung in die Schleswiger Straße ist die Wachtelstraße ein öffentlicher Feld- und Waldweg. Im Zuge der Planung wird der Bereich bis zur Einmündung des geplanten Geh- und Radwegs als beschränkt öffentlicher Weg abgestuft und nur für Anlieger und den landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben. Durchgangsverkehr zur Schleswiger Straße ist damit nach wie vor verkehrsrechtlich nur für die Landwirtschaft zulässig.

Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind überwiegend in Tiefgaragen unterzubringen. Im Bereich der verdichteten Einfamilienhausbebauung ist ein Stellplatz je Wohneinheit oberirdisch zulässig. Für die konzeptionierten Stadthäuser ist der Stellplatz in das Gebäude zu integrieren. Die städtebauliche Konzeption erfolgt damit überwiegend den Anforderungen an einen verdichteten und kompakten und damit flächensparenden Städtebau, der auch im Bereich der aus Umlegungsgründen erforderlichen Einfamilienhausbebauung umgesetzt werden soll.

Besucherstellplätze im öffentlichen Raum sind in der Parlerstraße und in stark reduziertem Umfang in den Planstraßen vorgesehen.

Feuerwehr

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

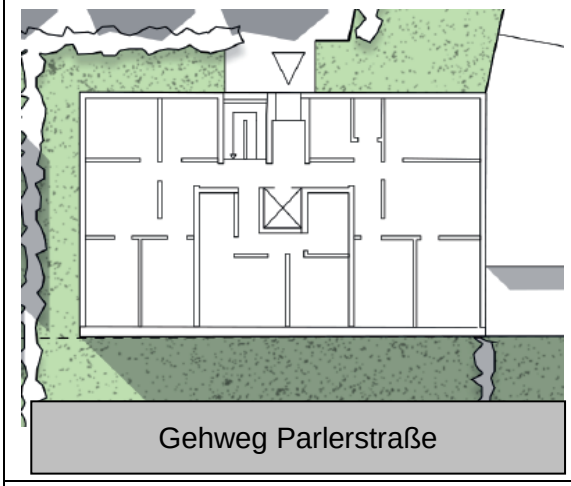
Um die Innenhöfe der Blöcke trotz der relativen Dichte qualitätsvoll gestalten zu können und den Nutzungskonflikt, den die Anforderungen an die Bereitstellung von Flächen für die Kleinkindspielplätze nach BayBO, Fahrradabstellanlagen, Retentionsflächen sowie Begrünungsanforderungen auf Grund klimatischer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

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



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

Damit der zweite Rettungsweg über die vorgesehenen Feuerwehrumfahrten gesichert ist, dürfen die Wohnungen in den Gebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.1, WA 4.2 sowie WA 4.3 nicht ausschließlich zu den Blockinnenhöfen orientiert sein (siehe Abb. Feuerwehrumfahrungen). Um die Anleiterbarkeit von den Feuerwehrumfahrten sicher stellen zu können, muss ein Teilbereich der Wohnungen in den aufgezählten Gebieten zu den Feuerwehrumfahrten orientiert sein. Dies ist beispielsweise mit durchgesteckten Wohnungen umsetzbar. Alternativ kann der 2. Rettungsweg über ein 2. Treppenhaus oder ein Sicherheitstreppenhaus sichergestellt werden. Die geplante durchschnittliche Bautiefe der Wohnblöcke beträgt 14 m und entspricht der durchschnittlichen Gebäudetiefe in der diese Art der Grundrissgestaltung gängig möglich ist. Zu den Feuerwehrumfahrten orientierte Grundrisse sind auch nicht durchgesteckt möglich.



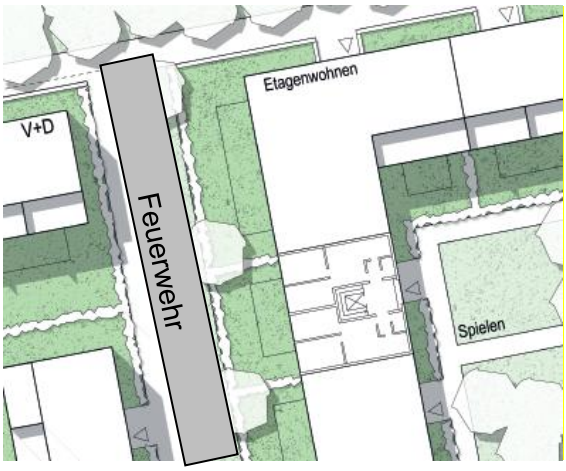


Abb.:Grundrissgestaltung und Feuerwehrumfahrungen, Schellenberg+Bäumler Architekten GmbH, Dresden Stadtplanungsamt Nürnberg, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

I.4.6.3. Mobilitätskonzept

Im vorliegenden Planungskonzept werden vielfältige Aspekte zur Förderung einer umweltfreundlichen Mobilität auf Plangebietsebene berücksichtigt.

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

Für eine direkte Anbindung des Busverkehrs sorgt eine Busschleuse, die eine Durchfahrt für Busse und Rettungsfahrzeuge mittels Induktionsschleife und Schranke von der Forchheimer Straße zur Parlerstraße ermöglicht. In der Parlerstraße entstehen zwei neue Bushaltestellen der Linie 47, die an die Straßenbahnlinie 4 und 10 und die U-Bahnhaltestelle Nordwestring U3 und zur U1 Maximilianstraße sowie zur Buslinie nach Fürth Hauptbahnhof anbindet. Eine Haltestelle ist in direkter Nachbarschaft zum neuen Quartierszentrum geplant, die zweite auf Höhe des Baufeldes 03. Damit sind nur kurze Wege zum Bus zurückzulegen und eine Verbesserung der ÖPNV-Erschließung wird für alle Richtungen erreicht. Der Takt wird bedarfsgerecht angepasst.

Die im Bau befindliche Grundschule Forchheimer Straße ist durch ein dichtes Geh- und Radwegenetz aus allen Richtungen sicher und umweltfreundlich zu erreichen. Ein zukünftiger Schulweg des neuen Sprengels der Grundschule wird über die Alte Parlerstraße und Parlerstraße verlaufen und wurde bei der Planung der Verkehrsanlagen berücksichtigt. Die Unterbrechung der Parlerstraße macht es zudem unattraktiv, die Schulkinder mit dem Auto zur Schule zu bringen.

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

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

Die Unterbrechungen zwischen den Baufeldern mit begleitenden Fahrbahnverengungen rhythmisieren den Straßenverlauf. Sie tragen damit zu einer Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit bei und ermöglichen es, die Parkzugänge leicht aufzufinden. Im Straßenraum sind derzeit ein Mobilpunkt mit zwei Car-Sharing Stellplätzen, E-Ladesäulen und Fahrradabstellmöglichkeiten vorgesehen. Solche Mobilpunkte wurden bereits in der Bielefelder Straße (800 m Entfernung) und der Erlangener Straße (1,0 km Entfernung) umgesetzt.

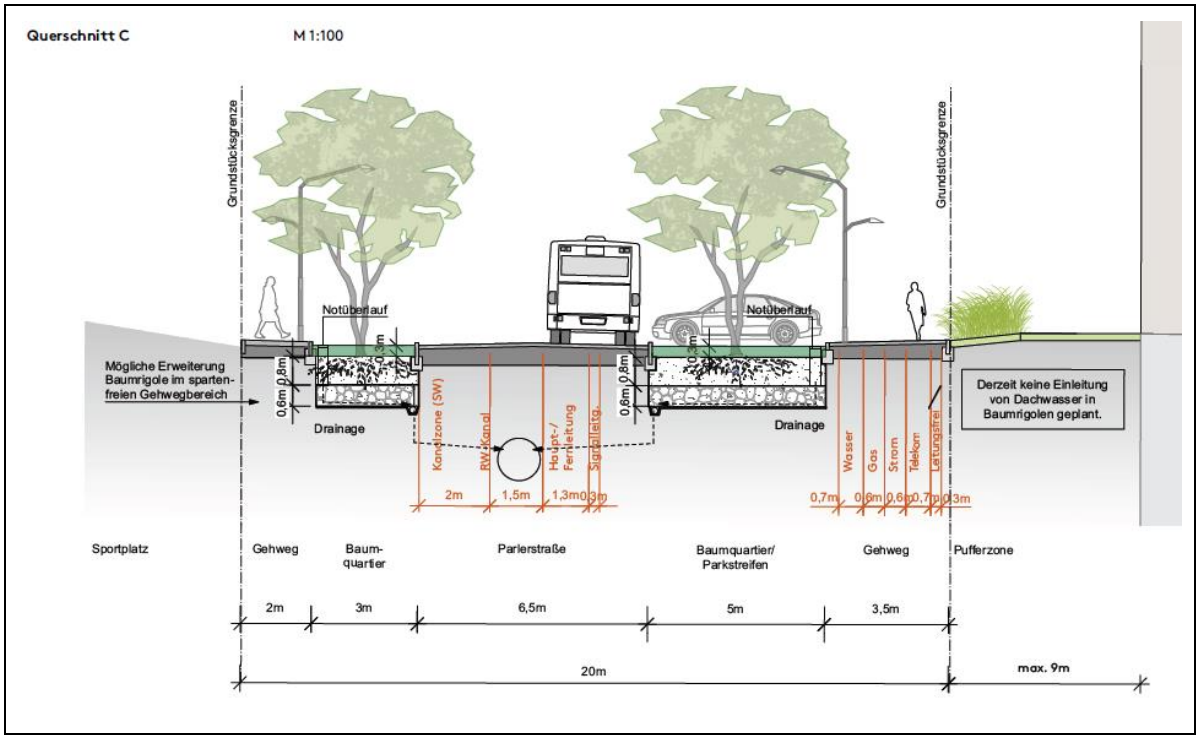


Abb.: Straßenquerschnitt Parlerstraße mit Baumrigolen,
Keller Damm Kollegen GmbH, München

Durch die vorgesehene Tempo 30 Regelung kann die Radwegeverbindung von der Forchheimer Straße durch die Parlerstraße zur Wetzendorfer Straße weitergeführt werden. Dieser Abschnitt wird Teil der Radvorrangroute von Schniegling nach Mögeldorf. Das Planungsgebiet wird damit direkt an ein attraktives übergeordnetes Radwegenetz angeschlossen. Die ursprünglich vorhandene Verbindung zwischen Parlerstraße und Alter Parlerstraße wird für Radfahrerinnen und Radfahrer sowie Fußgängerinnen und Fußgänger ebenfalls erhalten.

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

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

Ein wirksames Mittel zur Reduzierung des MIV ist die Begrenzung von Stellplätzen. Aufgrund diverser harter und weicher Standortfaktoren wurde eine Reduktion auf 70 % (Stellplatzschlüssel für Wohnen und Gewerbe) bzw. eine Reduktion auf 60 % (Stellplatzschlüssel von 0,6 für gefördertes Wohnen) der gem. Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze für den Geschosswohnungsbau sowie die gewerblichen Nutzungen festgesetzt. Um wirksam zu werden, ist der reduzierte Stellplatzschlüssel zugleich Obergrenze der zulässigen Stellplätze. Als Maßnahme zur Begrenzung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung vor allem hinsichtlich Verkehrslärm und Klima ist dies auch in Abwägung mit den sonstigen Belangen und im Zusammenspiel mit den Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes vertretbar. Für das Quartier entstehen eine Versorgungsinfrastruktur und attraktive Wegeverbindungen. Die Erschließung durch den ÖPNV wird weiter verbessert, aufgrund der vermehrten Möglichkeiten zu Hause zu arbeiten, entfällt für viele Berufstätige die Notwendigkeit täglich mit dem Auto zu fahren und dieses deshalb vorhalten zu müssen. Alternativen zum privaten Pkw-Besitz sind durch die Ausweitung des Carsharing-Angebots zunehmend gegeben. Zudem sollen die Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen den Bedarf des neuen Quartiers sowie der direkt anschließenden Stadtteile decken und somit dem Konzept der „Stadt der

kurzen Wege“ folgen. Selbiges gilt für Besucherstellplätze im Plangebiet. Auch hier ist nur eine begrenzte Anzahl oberirdisch im Straßenraum vorgesehen, da eine Begrenzung des Parkraums zu einer Reduzierung des MIVs führt. Als Senkrechtparker sind diese abschnittsweise zu den Baufeldern organisiert. Im Straßenentwurf sind ca. 50 Besucherstellplätze vorgesehen, davon 4 barrierefreie Stellplätze und 3 Hol- und Bringstellplätze vor dem geplanten Kitastandort im MI 4. Dies entspricht eine Quote von in etwa einem Besucherstellplatz je ca. 200 Wohneinheiten. Gem. Anlage der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) (zuletzt geändert am 29.11.2023) sind 10 % der Stellplätze von Mehrfamilienhäusern oder sonstigen Gebäuden mit Wohnungen (nicht Einfamilienhäuser) für Besucher herzustellen.

Fußverkehrsmaßnahmen
• Dichtes, durchgängiges und sicheres Wegenetz • Sichere Schulwegeführung und Erreichbarkeit von Kinder- und Jugendhaus und Kita • Anschluss an benachbarte Quartiere z. B. über Stichweg zur Prälat-Nicol-Straße • Fortsetzung wichtiger Wegeverbindungen z. B. zum Bolzplatz Dorfäcker Straße • Sichere Querungsmöglichkeiten • Weitgehend autofreie Quartiere (oberirdisch) • Qualitätsvolle Grünausstattung • Beschattung durch Baumpflanzungen • Öffentliche Räume mit Aufenthaltsqualität • Umgestaltung von Bestandsstraßen
Radverkehrsmaßnahmen
• Schaffen einer 4 m breiten, attraktiven und in das Wegenetz eingebundenen Wegeverbindung im Wetzendorfer Park • Tempo 30 - Zone in der Parlerstraße • Durchlässigkeit zwischen Forchheimer Straße und Parlerstraße für den Radverkehr • Durchlässigkeit zwischen Parlerstraße und Alter Parlerstraße für den Radverkehr • Fortsetzung des Radweges an der Wetzendorfer Straße • Privilegierung von Radabstellräumen in den Erdgeschossen • Lademöglichkeiten für E-Bikes
ÖPNV-Maßnahmen
• Fortführung der Buslinie 47 aus der Forchheimer Straße in das Gebiet über eine Busschleuse • Einrichtung von zwei neuen barrierefreien Bushaltestellen an der Parlerstraße • Aufwertung und barrierefreie Umgestaltung der bestehenden Haltestellen an der Wetzendorfer Straße
Motorisierter Individualverkehr
• Reduzierung des Stellplatzschlüssels für private Pkw auf 70 % (bzw. 60 % bei geförderten Wohnungen) gegenüber der derzeitigen Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg • Reduzierung der öffentlichen Stellplätze im Straßenraum • Berücksichtigung von zwei E-Ladesäulen in der Parlerstraße • Berücksichtigung zweier Car-Sharing Parkplätze inklusive Mobilitätspunkte
Städtebauliche Maßnahmen
• Belebung des öffentlichen Raums durch abwechslungsreiche Erdgeschossnutzung • Ansiedlung eines Nahversorgers • Nutzungsmischung im Quartierszentrum und am Übergang zur Forchheimer Straße • Multifunktionale, gut ausgestattete öffentliche Räume • Angebot unterschiedlich großer und nutzbarer Grünflächen • Interessante Abfolge von Räumen und Sichtbeziehungen • Strukturierte Gestaltung von Parlerstraße und Promenade zum Park • Ausreichend Sitzgelegenheiten • Beschattete Wegeführungen

Abb.: Tabelle Umsetzung Mobilitätsbaukasten, Stadtplanungsamt Nürnberg

I.4.6.4. Verkehrliche Auswirkungen

Um die verkehrlichen Auswirkungen der Planung zu ermitteln und darzustellen, wurde ein Verkehrsgutachten erstellt und die zukünftige Verkehrsentwicklung sowie das durch die Planung zu erwartende Verkehrsaufkommen prognostiziert.

Grundsätzlich steht das Ziel eines möglichst umweltverträglichen Verkehrsgeschehens für das Planungsgebiet und seine Umgebung im Zusammenhang mit den verkehrspolitischen Zielsetzungen und Beschlüssen des Stadtrates. Hier sind insbesondere der „Mobilitätsbeschluss für Nürnberg", das „ÖPNV-Maßnahmenpaket 2030", der „Masterplan ÖPNV-Beschleunigung", die Fortschreibung der Radverkehrsstrategie „Nürnberg steigt auf“ und die Fußverkehrsstrategie zu nennen, deren oberste Ziele eine deutliche Reduzierung des Kfz-Verkehrs und die Erhaltung der Verkehrssicherheit sind. Diese Ziele sollen mit einer Vielfalt an Maßnahmen zur Förderung der stadt- und umweltgerechten Verkehrsarten ÖPNV, Fuß- und Radverkehr erreicht werden, die in den oben genannten Beschlüssen konkretisiert sind. Es kann davon ausgegangen werden, dass es durch das Zusammenspiel der verschiedenen Aspekte es gelingen wird, zukünftig die Mobilitätsbedürfnisse der Menschen verstärkt mit den stadt- und umweltgerechten Verkehrsarten zu bewältigen und somit auch die verkehrlichen Auswirkungen der Plangebietsentwicklung zu mindern.

In der vorliegenden Planung sind verschiedenste Aspekte aus dem Mobilitätsbaukasten der Stadt Nürnberg verwirklicht, um eine umweltgerechte Mobilität auf Ebene der konkreten Gebietsentwicklung zu fördern. (siehe Kapitel I.4.6.3. sowie „Verkehrsuntersuchung Wetzendorf Parlerstraße, PB consult GmbH, 18.04.2024) Da das Greifen der konkreten Maßnahmen im Gebiet und der Fortschritt in der Umsetzung des Mobilitätsbeschlusses überwiegend nicht unmittelbar im Bebauungsplan zu sichern sind bzw. schwierig rechnerisch zu greifen sind, wurden diese MIV reduzierenden Effekte für die Ermittlung des Prognoseplanfalls überwiegend nicht eingestellt. Unterstellt wurden lediglich die Auswirkungen des planungsrechtlich auch gesicherten reduzierten Stellplatzschlüssels, der ein fachlich anerkanntes und wirksames Mittel zur Reduzierung des MIV darstellt. Die weiteren den Umweltverbund fördernden Maßnahmen unterstützen und rechtfertigen die Stellplatzreduzierung. Durch die vorhandene und weiter ausgebaute ÖPNV-Anbindung, die vorhandenen und weiter zum Ausbau vorgesehen Carsharingstandorte, die Infrastrukturversorgung und den vorgesehenen Ausbau der Infrastruktur für Radfahrende und zu Fußgehende ist die Reduktion des Stellplatzschlüssels als wirkungsvolles Instrument gerechtfertigt. Dabei wurden auch die Mobilitätsbedarfe der geplanten gewerblichen Nutzungen berücksichtigt, die trotz Stellplatzreduktion ausreichend Stellplätze zur Verfügung haben. Durch den reduzierten Stellplatzschlüssel wird der Modal Split für den Bewohnendenverkehr für die Ermittlung des Prognoseplanfalls von 50% MIV Anteil auf 40 % MIV Anteil gesenkt. Für die Gesamtstadt liegt der MIV-Anteil am Modal Split 2023 bei 32%.

Durch das neue Baurecht und die geplanten Nutzungen entsteht ein deutlicher Mehrverkehr von rund 5.200 Kfz-Fahrten (MIV-Wege) pro Tag. Dieser Mehrverkehr wurde auf das umliegende Straßennetz für den Quell- und Zielverkehr umgelegt. Da das Gebiet mit der Parlerstraße an den Straßenzug Bielefelder Straße / Wetzendorfer Straße angebunden werden soll, verteilt sich der zu erwartende Verkehr über die Bielefelder Straße zum Ring und über die Wetzendorfer Straße Richtung Westen und Südwesten. Nur ein Teil aller Fahrten aus und in das Bebauungsplangebiet wird über die Raiffeisenstraße Richtung Norden und Nordwesten und über die Schleswiger Straße zur Erlanger Straße und Richtung Nordosten bzw. umgekehrt fahren. In der Wetzendorfer Straße und dem nordwestlichen Abschnitt der Bielefelder Straße beträgt die prognostizierte Verkehrszunahme rund 2.600 Kfz/24h gegenüber dem Prognosebezugsfall Für den Frauentaler Weg Richtung Südwesten beträgt die Zunahme gemäß Verkehrsumlegung rund 600 Kfz/24h, in der Marktäckerstraße rund 500 Kfz/24h und für die Schleswiger Straße entsteht ein rechnerischer Mehrverkehr von rund 900 Kfz/24h gegenüber dem Prognosebezugsfall. Die genauen Daten sind der Verkehrsuntersuchung Wetzendorf Parlerstraße zu entnehmen. (PB consult GmbH, 18.04.2024)

Bei der Umlegung des Verkehrs als Grundlage für die Betrachtung des Verkehrslärms (siehe Kapitel I.4.10.3.) und für die Leistungsfähigkeitsberechnungen der Knotenpunkte in der Umgebung des Plangebiets wird ebenfalls, wie bereits im Hinblick auf die Ermittlung der Verkehrserzeugung, von einem „Worst Case“ ausgegangen. Eine Veränderung des Verkehrsverhaltens des Bestandsverkehrs, welche nachweislich mit einer Veränderung eines Verkehrssystems einhergeht, wie z. B. den Verkehrsberuhigungsmaßnahmen durch die Einführung der Tempo 30 Zone in der Wetzendorfer Straße, wird auf Grund der schwierigen Quantifizierbarkeit nicht berücksichtigt. Deshalb werden diese Auswirkungen des sogenannten traffic-evaporation-Phänomens ignoriert. Der neu erzeugte Mehrverkehr wird vollständig zum Bestandsverkehr hinzuaddiert. (Erfahrungsgemäß kommt in der Realität auf Grund von Verlagerungseffekten circa 20 – 30 % weniger Verkehr hinzu.)

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen an den Knotenpunkten rund um das Untersuchungsgebiet zeigen auf dieser Basis, dass sich durch den zu erwartenden Mehrverkehr die durchschnittlichen Wartezeiten für einzelne Verkehrsströme an einzelnen Verkehrskonten erhöhen und sich die Qualitätsstufen zum Teil verschlechtern werden. Die Beurteilung der Verkehrsqualität wird an Hand der mittleren Wartezeit bewertet, woraus die Einteilung in Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) abgeleitet wird. Insgesamt ergeben sich nur an wenigen Fahrbeziehungen signifikante Verschlechterungen auf Grund des erechneten Mehrverkehrs. Nur bei zwei der untersuchten Fahrbeziehungen kommt es zu einer Verschlechterung von der QSV E auf die QSV F. (Knotenpunkt Erlanger Straße/Bamberger Straße für beide Linksabbiegespuren aus der Marienbergstraße in der morgendlichen Spitzenstunde). An zwei weiteren Fahrbeziehungen verschlechtert sich die Situation von QSV D nach QSV E (Kontenpunkt Erlanger Straße/Schleswiger Straße für die Rechtsabbiegerspur aus der Schleswiger Straße in der nachmittäglichen Spitzenstunde und Knotenpunkt Marktäckerstraße/Raiffeisenstraße für die Rechtsabbiegerspur aus der Raiffeisenstraße in der Nachmittagsstunde). Die betroffenen Fahrbeziehungen sind bereits heute stark ausgelastet, weil die Erlanger Straße eine Hauptzufahrtsstraße im Norden nach Nürnberg darstellt. Die Wartezeiten werden sich rechnerisch dort weiter erhöhen und somit zu leichten Fahrtzeitverlängerungen in den betroffenen Spitzenstunden für den MIV führen. Bei einer QSV E ist in den meisten Umläufen ein Rückstau am Ende der Freigabezeit zu erwarten. Ab dieser Qualitätsstufe gilt ein Knoten als sehr stark ausgelastet und der Verkehr wird nicht mehr flüssig abgewickelt werden. Bei einer QSV F wird die Leistungsfähigkeit eines Knotenpunkts gemäß der Einteilung nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) rechnerisch überschritten. Durch die Klimakrise und die Mobilitätswende werden die älteren Richtlinien derzeit hinterfragt und zum Teil bereits angepasst und / oder ergänzt. So wird zum Beispiel in der E-Klima 2022, die Empfehlungen zur Anwendung von Regelwerken im Hinblick auf die Erreichung von Klimaschutzzielen enthält, bereits festgehalten: „Eine QSV E oder F kann (…) im Rahmen einer Gesamtabwägung mit der Zielsetzung der Senkung der THG-Emissionen vorübergehend in Kauf genommen werden, wenn mittelfristig ein Rückgang der Kfz-Nachfrage und damit der Bemessungsverkehrsstärken z. B. aufgrund geplanter Verbesserungsmaßnahmen im ÖV, Rad- und Fußverkehr erwartet werden kann (Kombination von Push- und Pull-Maßnahmen). Eine QSV E oder F ist außerdem an Stellen vertretbar, an denen Fahrtzeitverlängerungen verkehrspolitisch akzeptabel oder erwünscht sind, z. B. bei Zufahrten in Innenstädte.“ (E Klima 2022, Steckbrief zur HBS, S. 6). In der Erlanger Straße sind beispielsweise durch den Bau der Stadt-Umland-Bahn Rückgänge im Kfz-Verkehrsaufkommen zu erwarten, wie sie bereits im Zuge der Straßenbahnverlängerung von Thon bis Am Wegfeld eingetreten sind.

Verschlechterungen auf die QSV B und C sind weniger relevant, da die Fahrbeziehungen weiterhin leistungsfähig bleiben.

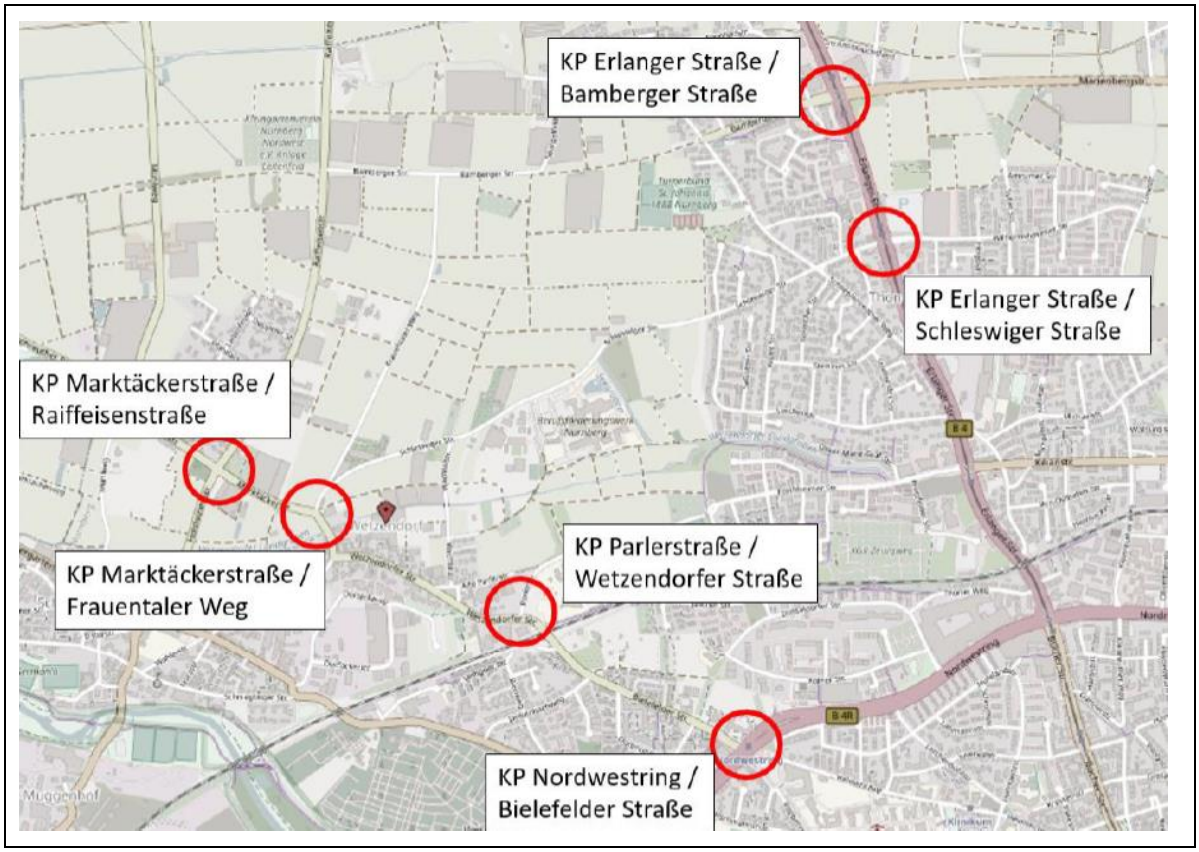


Abb.: Lage der untersuchten Kontenpunkte
Quelle: Verkehrsuntersuchung Wetzendorf Parlerstraße, PB Consult GmbH

Die untersuchten Knotenpunkte bzw. betrachteten Straßenquerschnitte befinden sich zum Teil nicht mehr in engem räumlichen Zusammenhang zum Planungsgebiet. Eine Durchmischung mit dem allgemeinen Verkehr ist an den Knotenpunkten Marktäckerstraße / Raiffeisenstraße, Erlanger Straße / Bamberger Straße, Erlanger Straße / Schleswiger Straße und Nordwestring / Bielefelder Straße bereits in unterschiedlichem Ausmaß entstanden. Der Abstand vom Plangebiet zum Zählpunkt Schleswiger Straße / westlich Albert-Ortmann-Straße beträgt bereits ca. 1.900 m und zum Zählpunkt Bielefelder Straße ca. 700 m. Der Knotenpunkt Erlanger Straße / Bamberger Straße ist ca. 3.000 m entfernt und der Knotenpunkt Erlanger Straße / Schleswiger Straße ist ca. 2.600 m entfernt. Die typisierende Betrachtung der TA-Lärm geht davon aus, dass eine Verkehrszunahme vorbehaltlich besonderer räumlicher Bedingungen im Umfeld von ca. 500 m einem Vorhaben eindeutig zuzurechnen ist. Insofern sind hier vor allem die Auswirkungen auf die nächstgelegen Knotenpunkte Marktäckerstraße / Frauentaler Weg und Parlerstraße / Wetzendorfer Straße relevant, die trotz Änderung der QSV sehr gut leistungsfähig bleiben. Aufgrund von weiträumigeren Verlagerungseffekten wurden dennoch auch die weiteren Knotenpunkte im Gutachten untersucht. Allerdings wurden keine modalen Verlagerungseffekte berücksichtigt, die wiederum zu einer Reduzierung der Verkehrszunahmen führen können.

Neben den Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept wird insbesondere zur Reduzierung der Verkehrslärmbelastung, aber auch zur Umsetzung einer Verkehrsberuhigung, die eine Reduzierung des Verkehrs insgesamt bewirken kann, die Wetzendorfer Straße und ein Teil des Frauentaler Wegs zu einer Tempo 30 Zone umgewidmet. In der Bielefelder Straße wurde Tempo 30 bereits im Zuge der dortigen neuen Wohnbebauung eingeführt. Der baulich zu verändernde Bereich wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Hier sind unter anderem die Fortführung der Radvorrangroute, eine Verbesserung der Bushaltestellen, Baumpflanzungen sowie zwei neue Querungshilfen mit entsprechender Fahrbahnverengung vorgesehen.

I.4.7. KONZEPT ZUR VER- UND ENTSORGUNG

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

I.4.7.1. Energie- und Wärmeversorgung

Es ist vorgesehen, das Planungsgebiet Wetzendorf an das Fernwärmenetz der Stadt Nürnberg anzuschließen. Hierzu laufen derzeit sowohl die Planungen für ein neues H2-ready Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärmekopplung, als auch für den Trassenverlauf der Fernwärmeleitung zur Netzerweiterung und zum Anschluss des Baugebiets an die Nürnberger Fernwärmeversorgung. Zeitziel ist eine Inbetriebnahme bis voraussichtlich Mitte des Jahres 2027. Am Standort des Heizkraftwerks sollen zudem weitere Komponenten und Technologien zur emissionsarmen Wärmeerzeugung zum Einsatz kommen, so dass eine nachhaltige Strom- und Wärmeversorgung des Baugebiets perspektivisch gegeben ist. Ziel des Versorgers ist es zudem, im Rahmen des Transformationsplans für das Nürnberger Fernwärmenetz eine CO_2-Neutralität bis 2035 für die Fernwärmeversorgung umzusetzen. Der Ausbau des Fernwärmenetzes mit dem Standort Wetzendorf ist Bestandteil der Kommunalen Wärmeplanung, die bis Ende 2025 vorliegen soll. Der Transformationsplan für die Umstellung auf CO_2 - Neutralität für die Fernwärme wird zeitgleich erarbeitet. Unabhängig des geplanten Fernwärmeanschlusses gelten die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetztes (GEG), das für die Heizung von Neubauten in Neubaugebieten grundsätzlich einen Anteil aus erneuerbarer Energien von 65% vorschreibt. Dies gilt insbesondere für die Gebiete WA 5.1, WA 5.2, WA 6.2 WA 6.1 WA 7.1, WA 7.2 und WA 7.3 für die derzeit kein Fernwärmeanschluss geplant ist. Hier kann die Versorgung beispielsweise mit Wärmepumpen oder Biomasseheizung GEG-Konform gestaltet werden.

Abwasserentsorgung

Mischwassersammler sind in der Parlerstraße (DN 1600), in der Forchheimer Straße (DN 1800) und in der Wachtelstraße (DN 700) vorhanden. Der Mischwassersammler in der Parlerstraße wurde im Jahr 1982 errichtet und liegt etwa 6 m tief in der Erde. Für die Abwasserentsorgung wird ein Anschluss des Baugebiets an die vorhandenen Kanäle geplant.

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

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

Das Plangebiet ist im aktuellen Generalentwässerungsplan (GEP) aus dem Jahr 2018 nicht enthalten. Der abwassertechnische Entwurf der Mischwasserentlastungsanlagen nach dem Schmutzfrachtsimulationsmodell (SMUSI) für die Einzugsbereiche der beiden Klärwerke der Stadt Nürnberg wurde im November 2022 fortgeschrieben. Das Plangebiet ist nun hier enthalten.

I.4.7.2. Müllentsorgung

Um die Müllabholung in den Gebieten WA1, WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3, WA 7.1, WA 7.2 und WA 7.3, sowie MU 2.1 und MU 2.2 sicherzustellen, werden die Müllfahrzeuge die an die jeweiligen Wendeanlagen der Planstraßen 1, 3 und 4 anschließenden Geh- und Radwege nutzen, um auf die Parlerstraße bzw. Alte Parlerstraße zu gelangen. Da auf den beschriebe-

nen Geh- und Radwegen mit Ausnahme der Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge MIV ausgeschlossen ist, werden an den Übergangsbereichen zwischen verkehrsberuhigten Bereichen und den Geh- und Radwegen klappbare Poller vorgesehen.

I.4.8. WASSERHAUSHALT

I.4.8.1. Grundwasser

Die hydrogeologischen Verhältnisse wurden in einem Grundwassergutachten untersucht und bewertet und die Grundwasserstände mittels neu errichteter Grundwassermessstellen gemonitort. Die Grundwasserflurabstände nehmen von 5 – 8 Metern im Südwesten Richtung Südosten auf 0 – 1 Meter ab. Im Bereich des Wetzendorfer Landgrabens sind die Grundwasserflurabstände am niedrigsten. Der Grundwasserspiegel ist insgesamt deutlich schwankend und reagiert stark auf Regenereignisse, dies aber insbesondere im Parkbereich da es einen direkten hydraulischen Zusammenhang zwischen Grundwasserspiegel und der Wassermenge in den Gräben gibt. Dies wird weiter gemonitort und in die Planung und Konzeption des „Wetzendorfer Parks“ und der geplanten wechselfeuchten Mulden mit eingestellt. Der Grundwasserspiegel ist derzeit auch stark abhängig von den Entnahmen aus den Beregnungsbrunnen und in den Sommermonaten besonders niedrig, so dass der Wetzendorfer Landgraben zum Teil trockenfällt. Durch die im Rahmen der Gewässerrenaturierung geplante Verlegung der Einmündung des Seegrabens als dauerhafter Wasserquelle weiter Richtung Osten soll hier zukünftig eine verbesserte Wasserführung möglich werden.

Im gesamten Planungsgebiet ist bedingt durch die Lithologie mit Schichtwasservorkommen zu rechnen. Im Süden an der Parlerstraße wurde ein schwebendes Grundwasserstockwerk mit darunterliegenden gespannten Grundwasserverhältnissen kartiert. Je nach Eingriffstiefe der Bebauung in das Grundwasser erfolgt eine Verringerung des durchflusswirksamen Querschnitts, wodurch lokal Aufstauungen und Änderungen der Grundwasserfließrichtung entstehen können. Nachteilige Auswirkungen können jedoch durch technische Maßnahmen vollständig vermieden werden. Um die Eingriffstiefe der Bebauung von vornherein zu begrenzen sind Tiefgaragen nur eingeschossig zulässig und sollen über dem jeweiligen Grundwasserstockwerk liegen. Im Bereich der geplanten Bebauung ist der Grundwasserflurabstand vieler Bereiche hierfür ausreichend hoch. In Bereichen mit sehr hohem Grundwasserstand liegt die Eingriffstiefe bei ca. 1 m - 1,5 m (z. B. WA 4.3.). Da der Grundwasserumsatz in den vergleichsweise gering wasserdurchlässigen Böden und Gesteinen nur gering ist, sind sowohl objektbezogene (Grundwasserumläufigkeitssysteme um einzelne Objekte) als auch übergeordnete Lösungen (Gräben mit freiem Auslauf in das Gewässersystem) im Rahmen der Objektplanung denkbar. Durch Letzteres könnte sogar eine Verbesserung der bestehenden Grundwassersituation in der Bestandsbebauung erreicht werden. Die technische Umsetzung muss in der weiteren Planung geprüft werden.

Im Rahmen des Fachbeitrags zur WRRL wurde eine Verschlechterung des Zustandes des betroffenen Grundwasserkörpers „2_G084 Sandsteinkeuper – Nürnberg“ ausgeschlossen. Für die Grundwasserneubildung spielt das Gebiet insgesamt nur eine geringe Rolle und die neue dauerhafte Flächenversiegelung ist bezogen auf die Einzugsgebiete als sehr gering einzustufen. Zudem werden Maßnahmen getroffen, um das Niederschlagswasser wieder dem Kreislauf zuzuführen (Schwammstadtprinzip). Der gute mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers bleibt erhalten. Der aktuell schlechte chemische Zustand des betroffenen Grundwasserkörpers ist zurückzuführen auf eine z.T. sehr hohe Nitratbelastung aus der intensiven Landwirtschaft. Insofern ist aus den Flächen des Bauvorhabens eine Verringerung des Nitrateintrags zu erwarten, da diese nicht mehr intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

I.4.8.2. Entwässerungskonzept

Die Themen Entwässerung, Überflutungsschutz, Gestaltung und Renaturierung des Wetzendorfer Landgrabens und Seegrabens sowie Nutzung und Gestaltung von Park- und Grünflä-

chen als zusätzlicher Retentionsraum sind im Planungsgebiet sowohl funktional als auch gestalterisch eng miteinander verknüpft. Sie wurden in einem integrierten Ansatz durch das Ingenieurbüro Björnsen Beratende Ingenieure GmbH in Arbeitsgemeinschaft mit dem Landschaftsarchitekturbüro Uniola (früher Keller Damm Kollegen) erarbeitet.

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

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

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

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

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

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

Die Entwässerungseinrichtungen innerhalb der privaten Flächen müssen so ausgelegt sein, dass das Niederschlagswasser, welches nachweislich nicht auf dem Grundstück versickert werden kann, bis zu einem 5-jährlichen Bemessungsregenereignis auf dem Grundstück zurückgehalten wird, und nur die anteilige Drosselwassermenge weitergeleitet wird. Der Drosselabfluss sowie der entstehende Überlauf aus seltener als 5-jährlichen Starkniederschlagsereignissen aus den privaten Flächen ist den jeweils zugeordneten öffentlichen Entwässerungsanlagen zuzuleiten. Die Sicherstellung der Ableitung in die jeweils zugeordneten Entwässerungsanlagen folgt dabei in enger Abstimmung mit den Anforderungen aus der Umlegung hinsichtlich der notwendigen separat erschließbaren Grundstückseinheiten. Um sicherzustellen, dass die Entwässerung aus dem nördlichen WA 4.2 in die zugeordnete öffentliche Entwässerungsanlage abgeleitet werden kann, wurde im WA 4.3 ein Leitungsrecht eingetragen, da hier von zwei separaten Grundstückseigentümern ausgegangen wird. Beim nördlichen WA 2.4, das über WA 2.3 in die zugehörige Entwässerungsanlage entwässert, wurde auf die Eintragung eines Leitungsrechtes dagegen verzichtet, da hier davon ausgegangen wird, dass beide Baugebiete einer Partei zugeteilt werden. Über die Grünanlagen bzw. Straßen wird das abfließende Wasser dann gedrosselt über Mulden in den durch die Parkfläche verlaufenden Wetzendorfer Landgraben geleitet. Die in den an die Baugebiete angrenzenden öffentlichen Grünflächen vorzusehenden Entwässerungseinrichtungen werden so dimensioniert, dass darin das 10-jährliche Bemessungsregenereignis zzgl. der von den Privatflächen zulaufenden Wässer bewirtschaftet wird.

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

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

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

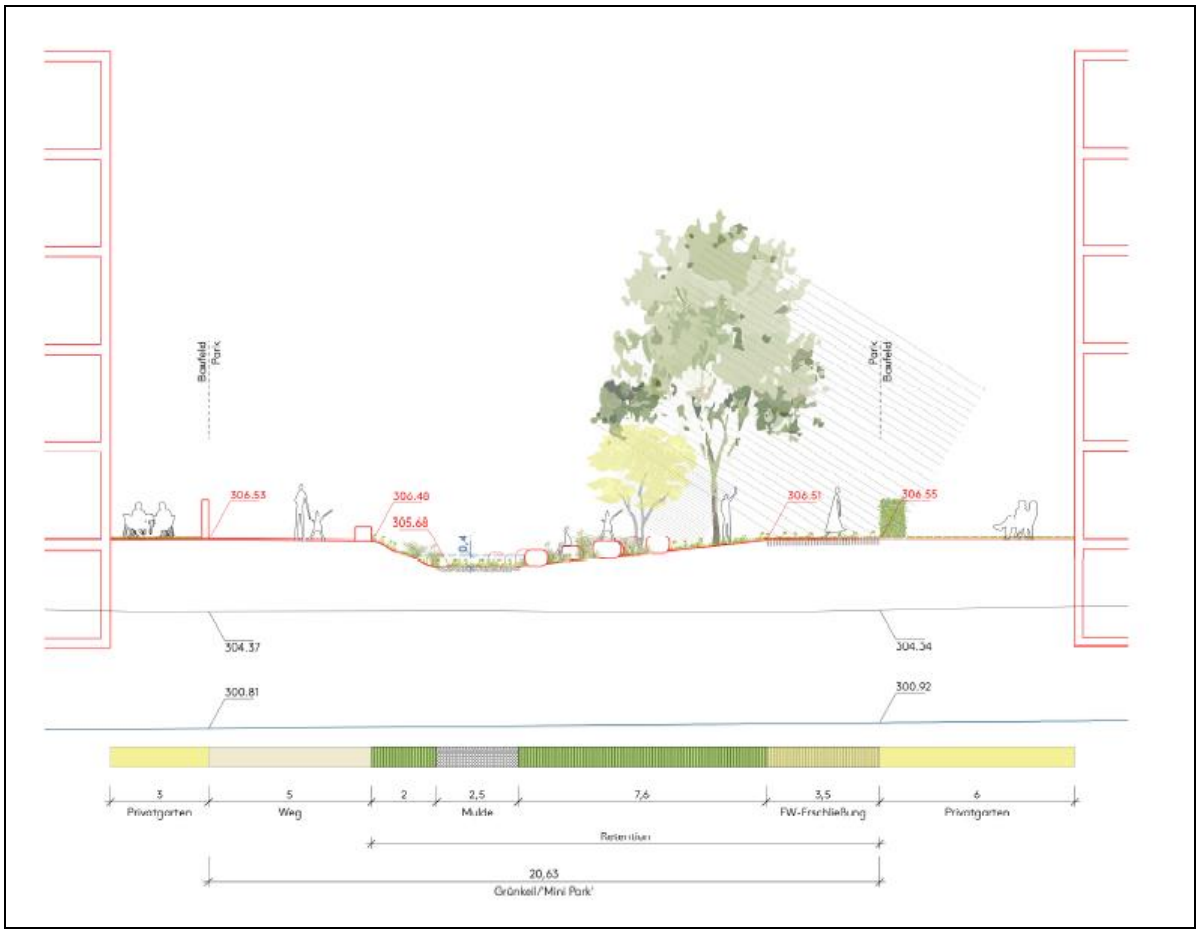


Abb.: Schnitt durch Grünanlage zwischen den Baufeldern mit Entwässerungselementen
Quelle: Keller Damm Kollegen Landschaftsarchitekten, Vorentwurf Stand 14.07.2021

Die Ableitung des Niederschlagswassers wird durch die Höhenplanung der öffentlichen Erschließungs- und Grünanlagen sichergestellt. Innerhalb der Baugebiete liegt der Hochpunkt jeweils im Baufeldinneren, sodass eine seitliche Neigung in Richtung der Baufeldkanten und

damit der Übergang in die öffentlichen Grünflächen auch für die Freispiegelentwässerung der privaten Bauflächen gewährleistet werden kann. Die auf den Privatflächen anfallenden Abflüsse können so in etwa zu gleichen Teilen zu den Entwässerungs- bzw. Rückhalteeinrichtungen der umliegenden öffentlichen Grünflächen bzw. in die Entwässerungsanlagen der Verkehrsflächen geleitet werden. Die Bestandshöhen der im Süden angrenzenden Parlerstraße werden vornehmlich als fix angesehen. Ausgehend von dort erfolgt die Geländeprofilierung mit einem einheitlichen Gefälle in Richtung der Promenade bzw. der Parklandschaft. Die Drosselung zur Einhaltung der zulässigen Abflussmengen erfolgt im Übergang zwischen Grünkeilen und Parkanlage auf Höhe der Promenade.

Das Entwässerungskonzept mit den entsprechenden Retentionsräumen zwischen den Baufeldern ist darauf ausgelegt, dass es bereits ohne die geplante Gewässerumgestaltung funktionieren kann ohne den Wetzendorf Landgraben in seiner Funktion als Vorfluter hydraulisch zu überlasten. Insofern besteht hier keine zeitliche oder inhaltliche Abhängigkeit von dem zur Umsetzung der geplanten Gewässerrenaturierung notwendigen Planfeststellungsverfahren.

I.4.8.3. Starkregenereignisse

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

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

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

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

I.4.8.4. Entwässerung durch Baumrigolen

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

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

• Gestaltung und Aufenthaltsqualität,

• Reduzierung des Pflege- und Bewässerungsaufwandes für Baumpflanzungen,

• Bindung von Luftschadstoffen und Treibhausgasen.

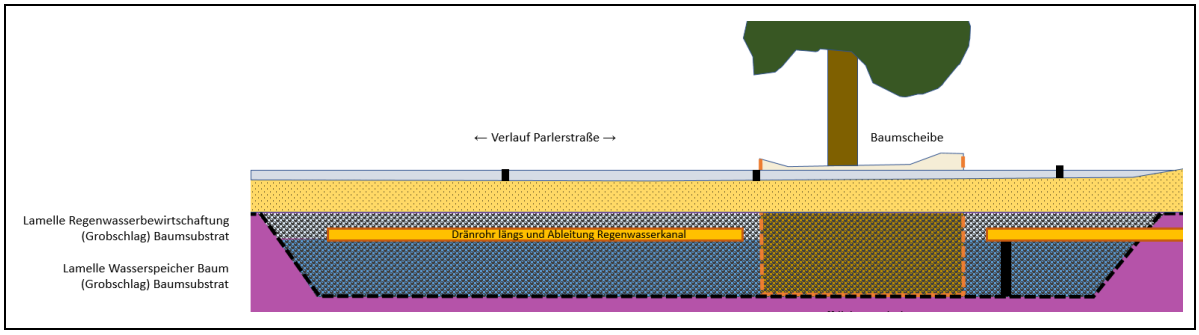


Abb.: Schematischer Längsschnitt einer Baumrigole entlang der Parlerstraße
Quelle: Entwässerungskonzept, Björsen Beratende Ingenieure GmbH

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

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

I.4.8.5. Hochwasser

Für das Planungsgebiet wurde das Thema Hochwasser von Anfang an mitgedacht. Ziel der Gesamtmaßnahme, ist eine Verbesserung von Überflutungsschutz und Retentionsraumvorsorge im Rahmen einer integrierten Parkplanung. Diese umfasst auch die ökologische Aufwertung und Renaturierung der Gewässersysteme im Planungsbereich. Nach Herstellung des „Wetzendorfer Parks“ und der Renaturierung des Wetzendorfer Landgrabens und Seegrabens wird sich das tatsächliche Überschwemmungsgebiet HQ_{100} gegenüber dem amtlich gesicherten neu abformen. Der zusätzlich geplante Retentionsraum kann zukünftig auch die Unterlieger jenseits des Planungsgebietes entlasten.



Abb.: Konzept zum integrierter Retentionsraum
Quelle: Keller Damm Kollegen Landschaftsarchitekten, Vorentwurf Stand 14.07.2021

Für die Umsetzung der neuen Park- und Gewässerlandschaft im Zuge der Errichtung des „Wetzendorfer Parks“ ist ein Planfeststellungsverfahren notwendig, dass die gesamten Anforderungen an die Umsetzung des Konzeptes behandelt.

Das Bebauungsplanverfahren läuft der Planfeststellung insofern vor, da im Rahmen der Umlegung auch die bodenrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung der Planungsziele geschaffen werden. Daher wurden auch die aktuellen Bedingungen der Hochwassersituation mit in die planerischen Überlegungen eingestellt.

Die Baugebiete liegen vollständig außerhalb der Linie des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes des Wetzendorfer Landgrabens (HQ_{100}) und beachten damit die Bestimmungen des § 78 Abs. 1 WHG. Um dem angrenzenden Überschwemmungsgebiet sowie dem zugehörigen Risikogebiet des HQ_{extrem} Rechnung zu tragen, wurde das gesamte Höhenkonzept auf eine Vorsorgehöhe von Baugebietshöhen mit 1 m über HQ_{extrem} ausgelegt. Von diesem Vorsorgekonzept wird nur in Einzelfällen auf Grund von zwingenden Anschlüssen an Bestandshöhen abgewichen, jedoch liegen auch hier die zukünftigen Baugebietshöhen über den Höhen des HQ_{extrem}. Auf die Darstellung des HQ_{extrem} wurde in der Planzeichnung verzichtet, da mit Umsetzung der Erschließung auf Grund des Höhenkonzepts kein Baugebiet mehr in diesem Risikogebiet zu liegen kommt. Über das Höhenkonzept ist auch gewährleistet, dass ein Hochwasserereignis nicht in die Tiefgaragen hineinlaufen kann, da diese über dem heutigen Gefährdungsbereich des HQ_{extrem} liegen.

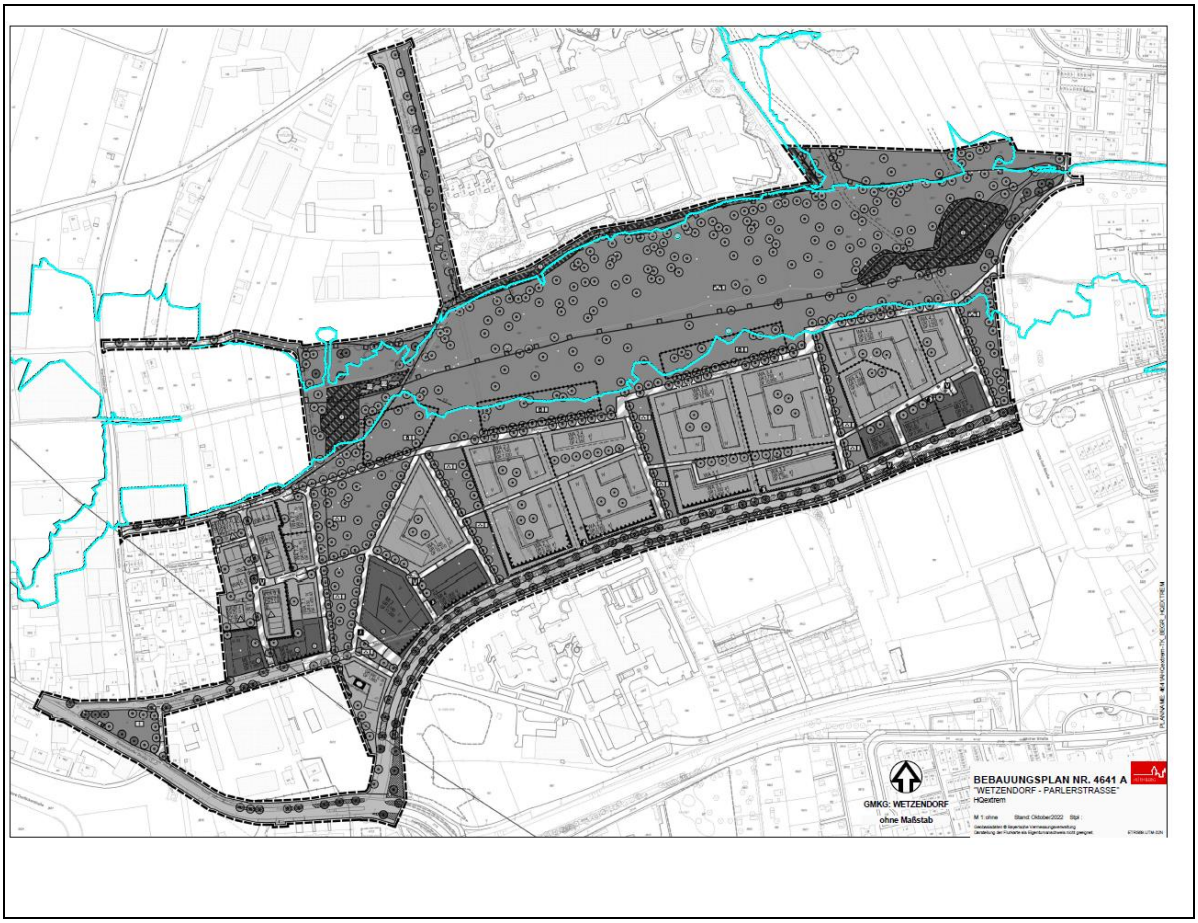


Abb.: Risikogebiet HQextrem Ist-Zustand, Stadtplanungsamt Nürnberg
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Erschließungsflächen der Promenade tangieren im östlichen Bereich das HQ_{100}. Durch das Höhenkonzept geht hier in geringfügigem Ausmaß Retentionsraum verloren, der in der Parklandschaft zukünftig wie dargelegt überkompensiert wird.

Das Gefährdungspotential des HQ_{100} und HQ_{extrem} des Wetzendorfer Landgrabens ist hier mit sehr geringen Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten als gering einzustufen.

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

I.4.8.6. Wetzendorfer Landgraben und Seegraben

Im Rahmen der gesamten mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4641 „Wetzendorf“ eingeleiteten städtebaulichen Entwicklung des Stadtteils Wetzendorf soll eine insgesamt ca. 10,5 ha große Parkanlage im Bereich der bis dato überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen. Der zum größeren Teil linear durch die Feldflur verlaufende anthropomorph überformte Wetzendorfer Landgraben soll naturnah ausgebaut und zum integralen Bestandteil des neuen Erholungs- und Naturraums „Wetzendorfer Park“ werden. Der Seegraben befindet sich in einem naturfernen Zustand. Ökologisch wirksame Gewässerrandstreifen existieren nicht. Der Seegraben soll als Hauptwasserquelle an einer nach vorne verlagerten Stelle, im Rahmen eines naturnahen Gewässerausbaus mit dem periodisch, zeit-

weise wasserführenden Wetzendorfer Landgraben zusammengelegt werden, um eine verbesserte Wasserführung und damit ökologische Aufwertung im zentralen Parkbereich zu ermöglichen.

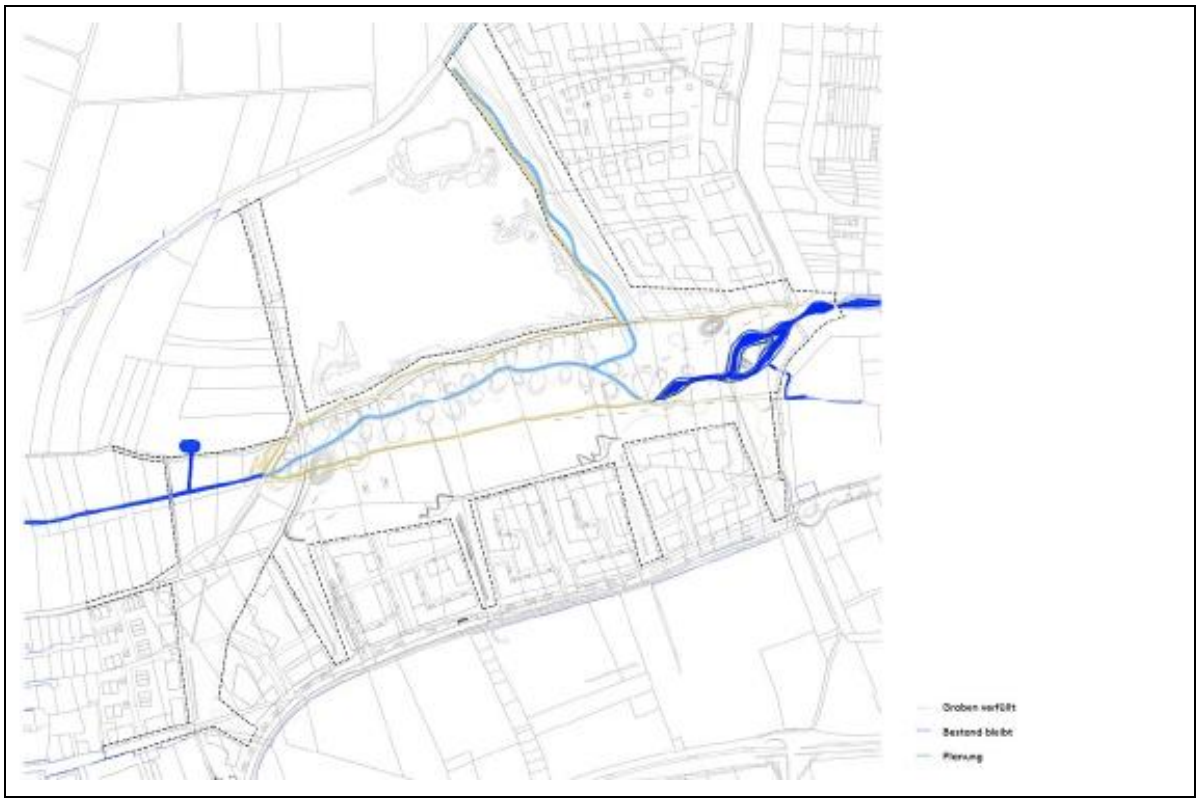


Abb.: Grabenverlauf Bestand und Planung
Quelle: Keller Damm Kollegen, Landschaftsarchitekten

Der Beurteilungszustand der betroffenen Gewässerkörper ist in ökologischer und chemischer Hinsicht schlecht. Es ist zu erwarten, dass das Gewässer sowohl von der Verminderung des Eintrags aus der Landwirtschaft als auch von der naturnahen Umgestaltung profitieren wird. Die weitergehende Ermittlung, Beurteilung und Abwägung der Umweltbelange ggf. auch von Varianten erfolgt auf Grundlage der konkreten Objektplanung im Planfeststellungsverfahren.

Der Bebauungsplan gibt für die konkrete Ausgestaltung lediglich einen räumlichen Korridor vor, um damit die grundsätzliche räumliche Struktur des Parks im Rahmen des grünordnerischen Konzepts zu sichern. Im Bebauungsplan wurden außerdem die bereits jetzt ökologisch hochwertigen Bereiche im Gewässerzusammenhang als Erhaltungs- und Entwicklungsflächen gesichert.

I.4.8.7. Wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren

Zur Umsetzung des im Rahmen des Planungsverfahrens entwickelten Konzepts für den nachhaltigen und integrierten Umgang mit blau – grünen Themen im Wetzendorfer Park ist in Bezug auf die naturnahe Umgestaltung und angedachte Vorverlegung des Zusammenflusses der Gewässer Wetzendorfer Landgraben und Seegraben ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren notwendig. Die wasserrechtliche Planfeststellung und der vorliegende Bebauungsplan verfolgen dabei dieselben Ziele, so dass ein grundsätzlicher Konflikt zwischen gemeindlicher Bauleitplanung und Fachplanungsrecht, insbesondere wegen der erfolgten Vorabstimmung mit der zuständigen Fachbehörde, hier das Umweltamt der Stadt Nürnberg, und auch der grundsätzlich positiven Beurteilung des Vorhabens im Fachbeitrag WRRL nicht gesehen wird. Während der Bebauungsplan in Verbindung mit dem Umlegungsverfahren die bodenordnerischen Voraussetzungen schafft und eine Vorgabe für die Verortung der unterschiedlichen Nutzungen macht, ist die Planfeststellung das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren, um den naturnahen Gewässerumbau zu realisieren. In diesem Zusammenhang wurde bereits eine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsvorprüfung (UVP-

VP) durchgeführt, die zu dem Schluss kommt, dass durch die Maßnahme eine erhebliche ökologische Aufwertung des Vorhabenbereichs zu erwarten ist. Auch wenn die UVP-VP unter anderem wegen der zwischenzeitlich fortgeschriebenen artenschutzrechtlichen Untersuchungen ebenfalls fortzuschreiben ist, gibt es keine Anzeichen, dass sich die Grundaussage zu insgesamt positiven Umweltauswirkungen der Maßnahme anders darstellen wird. Im Rahmen des wasserrechtlichen Fachbeitrags für den Bebauungsplan wurden die Auswirkungen der Planung auf die Ziele des WHGs auf der Ebene der Bebauungsplanung geprüft. Dabei wurden die fachlich erwarteten mittel- und langfristig positiven Auswirkungen auf den Gewässerzustand des Gewässersystems bestätigt. Die Stadt Nürnberg geht davon aus, dass der Umsetzung der Planungsziele über das Planfeststellungsverfahren keine grundsätzlichen schon jetzt absehbaren Hindernisse entgegenstehen.

Eine Erforderlichkeit der Planfeststellung vor der Baurechtsschaffung wird nicht gesehen, da eine Umgestaltung der Fließgewässer nur im Kontext mit der Parkplanung gesehen werden kann. Es wurde in diesem Zusammenhang auch geprüft, dass die Ziele der Bebauungsplanung einer ökologisch hochwertigen Parkgestaltung, der prinzipiellen Wegeführung des Hauptradweges und eine gesicherte Entwässerung auch erreichbar sind, sollte sich das Planfeststellungsverfahren nicht wie vorgeprüft umsetzen lassen.

I.4.9. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

I.4.9.1. Lokales Klima

Ziel ist ein Bebauungsplan, der auf die bereits deutlichen und noch zu erwartenden Auswirkungen der Klimaerwärmung mit einer angepassten Planung reagiert. Zur Beurteilung der bioklimatischen Auswirkungen, sowohl auf das Planungsgebiet, als auch auf die benachbarte Bebauung, wurde ein kleinräumig aufgelöstes Gutachten erstellt. Auch wenn sich durch die Inanspruchnahme und Bebauung bisher unbebauter Flächen unweigerlich ein Einfluss auf die bioklimatischen Verhältnisse vor Ort ergibt, werden die Auswirkungen für die benachbarte Bebauung insgesamt als nicht hoch eingestuft, sondern beziehen sich vor allem auf das Planungsgebiet selbst. Das Gutachten zeigt auf, dass das Planungskonzept der Nord-Süd- ausgerichteten Grünzäsuren und die weiteren grünordnerischen Maßnahmen wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünung oder eine die Parlerstraße begleitende verschattende Baumallee auch ihre beabsichtigten bioklimatischen Wirkungen entfalten. Eine wesentliche Rolle spielt dabei auch, dass ca. 50 % der Fläche auf den Park und die Grünflächen zwischen den Baufeldern entfallen. Damit sich das günstige Bioklima ausbilden kann, wurden wichtige Bausteine bereits im Bebauungsplan festgesetzt. Hierzu zählt unter anderem auch die hohe Tiefgaragenüberdeckung, die die ebenfalls festgesetzten Großbäume in den Innenhöfen ermöglicht. Dies ist wichtig, weil durch die räumlich wirksame städtebauliche Figur, die gleichzeitig eine hohe Dichte erlaubt, die Innenhöfe zum Teil nicht mehr von externer Kaltluft erreicht werden. Weitere festgesetzte Elemente sind die die Promenade und die angrenzenden Spielflächen verschattende doppelte Baumreihe. Die Verteilung der Baumstandorte im Park sichert die prinzipielle Aufteilung in eine beschattete Grünzone und Wiesenflächen, die in bioklimatischer Hinsicht weiterhin der nächtlichen Kaltluftentstehung dienen können. Der Kaltluftstrom in Bodennähe, der durch dichtere Baumpflanzungen weniger stringent ausfällt bleibt so, wenn auch abgeschwächt, prinzipiell vorhanden. Da die bioklimatische Situation der westlichen Nachbarbebauung sowohl im Ist-Zustand, als auch im Planzustand als gut eingestuft wird und sich die als Bezugspunkt herangezogenen nächtlichen Temperaturen nur um 0,1 Grad erhöhen, geht das Gutachten nur von einem sehr geringen Einfluss der Planung auf den Bestand aus. Es wird daher auf eine Anpassung der städtebaulichen Struktur aus klimatischen Gründen zu Gunsten einer sinnvolleren Grundstücksausnutzung, sparsameren Erschließung und gewünschten Raumkante zur Grünfläche verzichtet.

Die lokal klimatischen Gesichtspunkte, wie Verschattung von Wegen und Fassaden im Sommer und besonnte Aufenthaltsbereiche für den Winter, Stärkung der kühlenden Verdunstungsleistung der Bäume durch den Einsatz von Baumrigolen, Verwendung heller Oberflä-

chenmaterialien oder mikroklimatisch vielfältig ausgestaltete Freiflächen sind bereits im Vorentwurf für den „Wetzendorfer Park“ und dem Entwässerungskonzept angelegt und sollen in der weiteren Objektplanung vertieft werden.

I.4.9.2. Globales Klima

Neben dem lokalen Klima sind auch die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das globale Klima zu beachten. Zu diesem Zweck regelt § 13 Abs. 1 Satz 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG), dass die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen haben. Gemäß KSG entstehen durch das Planvorhaben insb. Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) in den Sektoren Gebäude, Verkehr und Landnutzungsänderung.

Zur langfristigen Senkung der THG-Emissionen des Gebäudesektors soll der perspektivische Anschluss des Gebietes an die Fernwärmeversorgung beitragen. Ziel des Versorgers ist es, für das Nürnberger Fernwärmenetz eine CO2-Neutralität bis 2035 zu erreichen. Durch die Einrichtung von Maßnahmen zur Minimierung des MIV, wie den Ausbau des ÖPNV-Netzes inkl. Durchbindung des Buslinienverkehrs mittels Busschleuse zur Forchheimer Straße sowie der Planung eines dichten Geh- und Radwegenetzes soll eine positive Wirkung auf die entstehenden THG-Emissionen des Verkehrssektors geschaffen werden. Somit soll die CO_2-Belastung langfristig sinken. Durch die Umsetzung der Planung steigt der Anteil der versiegelten Flächen im Gebiet, gleichzeitig wird jedoch eine öffentliche Parkanlage mit naturnah gestalteten, extensiv genutzten Bereichen sowie Grünflächen zwischen den Baufeldern geschaffen. Durch die Umwandlung von stark emittierenden Ackerflächen in Grün-/Parkflächen und die geplanten zahlreichen Baumpflanzungen soll langfristig eine Verbesserung der Treibhausgasbilanz erreicht werden. Trotz der zuerst steigenden THG-Emissionen während der Bauphase sowie der Auflassung der CO_2 Speichermöglichkeiten durch die Flächenversiegelung ist insgesamt nicht von einer negativen Beeinflussung des THG-Speicherpotenzials und somit des globalen Klimas auszugehen.

I.4.10. LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ

<u>Ziele und Umgang mit Schallimmissionen</u>

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

Das Planungsgebiet liegt im Umfeld einer zum Teil gewachsenen heterogenen Bebauung zu der auch die unter I.3.1 beschriebenen Einrichtungen und Betriebe gehören. Entlang der Wetzendorfer Straße, der Alten Parlerstraße und der Wachtelstraße liegen Wohnen, Landwirtschaft und gewerbliche Nutzungen mit unterschiedlichem, zum Teil erheblichem Belästigungsgrad nebeneinander. Ziel ist es, die städtebauliche Situation so zu ordnen, dass einerseits bestehende Betriebe nicht in ihrer bestandsgeschützten Nutzung eingeschränkt und gefährdet werden und andererseits die bereits im FNP dargestellte geplante Baugebietsentwicklung in städtebaulich sinnvoller und damit nachhaltiger Weise umgesetzt werden kann. Weiteres Ziel ist eine in die Zukunft gerichtete Verbesserung der Situation für die klein- und großräumige Gemengelage sowie Planungssicherheit für die gewerbliche Nutzung.

I.4.10.1. Gewerbegeräusche

Wie eingangs beschrieben werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete in Teilen des Planungsgebiets überschritten. Zurückzuführen sind die Emissionen zum großen Teil auf den direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Standort eines Bauunternehmens. Neben der DIN 18005 sind hier die TA Lärm sowie die

DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einschlägig. Es ist die Einhaltung der Grenzwerte der TA Lärm für Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 in einem Abstand von 0,5 m vor dem geöffneten Fenster nachzuweisen.

Zur Einleitung des Gesamtbebauungsplans Nr. 4641 „Wetzendorf“ war der Geltungsbereich größer und umfasste auch die Flächen des Gewerbebetriebs. Gemäß Rahmenplan war hier das Quartierszentrum an funktionaler, erschließungstechnischer und stadträumlich sinnvoller Stelle im Übergangsbereich zwischen dem Altort Wetzendorf und dem neuen Baugebiet vorgesehen. Dies wurde auch in der Einleitung zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Alte Parlerstraße mit der geplanten Darstellung von gemischten Bauflächen im Bereich des Gewerbestandorts entsprechend des Rahmenplans zum Ausdruck gebracht.

Die Einbeziehung der hinsichtlich Lage und Bedeutung im Stadtgefüge für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung wichtigen Flächen in die Strukturplanung geschah auch, weil der Betrieb, in bereits 2015 geführten Gesprächen, grundsätzliches Interesse an der Entwicklung des gewerblichen Standorts zu einer Mischgebietsnutzung geäußert hatte. Denn schon heute ist der Betrieb bereits in fast alle Richtungen (Süden, Westen, Nordwesten, Osten) aufgrund bestehender Immissionsorte vorhandener, schutzwürdiger Nutzungen eingeschränkt.

Mit Konkretisierung der Planung wurden mit dem Bauunternehmen Verhandlungen zur Verlagerung des Betriebs und zur Einbringung der Flächen in das Planungsverfahren geführt. Im unmittelbaren Umfeld (Gewerbegebiet Dorfäckerstraße) wurden dafür hinsichtlich der Größe und Nutzbarkeit geeignete Grundstücke in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem zweiten Standort des Unternehmens zurückgehalten. Da der Betrieb schließlich an seinem Standort an der Wetzendorfer Straße festhalten wollte und keine Einigung erzielt werden konnte, wurde die Rahmenplanung hinsichtlich einer neuen städtebaulich tragfähigen Lösung angepasst. Die wichtigen Quartiersfunktionen wie Nahversorgung, Dienstleistung und Flächen für eine funktionale Mischung wurden nach Nordosten verschoben. So entsteht einerseits eine gegenüber dem Gewerbe verträgliche Mischnutzung. Die Flächen sind andererseits von der Wetzendorfer Straße aus immer noch auf kurzem Weg auch für den MIV erreichbar und als Quartiersauftakt sichtbar. Die Folge sind nun Immissionskonflikte.

Gemäß freier Schallausbreitung sind die Gebiete MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, WA 1, WA 2.1, WA 5.1, WA 6.1, WA 7.1 WA 7.2, WA 7.3 sowie die Fläche für Gemeinbedarf ganz oder teilweise durch die Emissionen des Gewerbebetriebes betroffen.

Der Verzicht von Festsetzung von Wohnnutzungen in den o.g. Gebieten würde den Entfall von ca. 225 Wohneinheiten bedeuten. Dies macht immerhin knapp ein Fünftel der insgesamt ca. 1.110 geplanten Wohneinheiten aus und ist somit nicht mehr als verhältnismäßig einzustufen. Insbesondere in Anbetracht der Tatsache, dass durch die Verkleinerung des Planungsumgriff aufgrund des Fortbestands des Gewerbebetriebs bereits ohnehin Bauflächen entfallen sind.

Durch die städtebauliche Funktion als Quartierszentrum ist ein Teil der betroffenen Flächen (Mischgebiet) ohnehin bereits auf ca. 50 % ihrer Flächen mit weniger schützenswerten Nicht-Wohnnutzungen besetzt. Zudem wurde im Gebiet MI 4 die Kita sowie in der Fläche für Gemeinbedarf das Kinder- und Jugendhaus zugeordnet, da es zum einen die städtebaulich sinnvollsten Standorte sind, zum anderen diese Nutzungen auch keinen Nachtbetrieb haben und somit keine erhöhten Schutzanforderungen nach sich ziehen, denn tagsüber sind die Orientierungs- und Grenzwerte in diesem Bereich mit einer Ausnahme am Kinder- und Jugendhaus eingehalten. Dies gilt auch für die im betroffenen Bereich festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Grünanlage 1a und 1b) sowie den zentralen Fußgängerbereich, die auch nur tagsüber zu betrachten sind.

Zur Konfliktbewältigung sind Maßnahmen anhand einer Prüfkaskade zu prüfen. In Betracht kommen dabei an erster Stelle Maßnahmen an der Schallquelle. Maßnahmen an den Betrieben selbst kommen jedoch aufgrund des Bestandsschutzes der Betriebe nicht in Betracht.

Im weiteren Schritt sind Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg zwischen Emissionsquelle und Immissionsort zu prüfen. Im Detail wurde hier die Errichtung einer 4 m hohen Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze der Fläche für Gemeinbedarf (Kinder- und Jugendhaus) zum westlich angrenzenden Baubetrieb gutachterlich überprüft. Die Wand führt zu einer Reduzierung der Beurteilungspegel von bis zu 4 dB(A) an den Immissionsorten im Wirkungsbereich der Lärmschutzwand – im konkreten Fall im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf „Kinder- und Jugendhauses“ sowie in den Gebieten MI 3, MI 4, WA 1 sowie WA 2.1. Auf der Fläche für Gemeinbedarf „Kinder- und Jugendhaus“ kann durch die Errichtung der Wand die Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 verhindert werden. Die Lärmschutzwand ist über zeichnerische und textliche Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Erst wenn die Lärmschutzwand hergestellt ist, ist eine Aufnahme der Nutzung möglich. Durch die Lärmschutzwand wird dem Bestand des Gewerbebetriebs, aber auch seiner Entwicklungsmöglichkeit in diesem Bereich Rechnung getragen. Darüber hinaus bestehen auch auf dem Betriebsgelände selber Möglichkeiten der Entwicklung, ggfs. unter Berücksichtigung schallschutztechnischer Aspekte (Einhausungen, neuerer Stand der Technik, etc.). Für Entwicklungen in größerem Maßstab ist der Standort ohnehin aufgrund der bestehenden Immissionsorte nicht geeignet.

Weitere Lärmschutzwände sind im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen. Derartige Maßnahmen können zudem nur effektiv sein, wenn diese nah an der Schallquelle errichtet werden. Zum Schutz aller Geschosse müssten diese zudem sehr hoch sein, um mindestens die Sichtlinie zwischen Lärmquelle und Immissionsort zu unterbrechen. Auch vor dem notwendigen Flächenverbrauch durch Gründungen und der Beeinflussung der Luftströme sind weitere Lärmschutzwände und –wälle nicht sinnvoll.

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

Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bei vollständiger Bebauung ist nur noch an den Immissionsorten IO 5.4 und IO 5.5 (beide im MI 2) nachweisbar.

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

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

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

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

Die beschriebenen Maßnahmen sind planungsrechtlich über zeichnerische und textliche Festsetzungen gesichert.

In der Zusammenschau aller Faktoren wird an der Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen mit den vorgesehenen Festsetzungen zum Immissionsschutz festgehalten.

I.4.10.2. Sport und Freizeitgeräusche

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

Maßnahmen an der Quelle selber, also den Sportstätten des TSV Johannis 1883 Nürnberg e.V. und des SV Johannis Nürnberg e.V. sind derzeit nicht vorgesehen. Im nördlichen Bereich des Geländes an der Parlerstraße ist derzeit eine Halle zur gemeinsamen Nutzung mit dem Schulstandort in der Forchheimer Straße in Planung. Offizielle Pläne liegen aktuell noch nicht vor, so dass die Halle mit einer möglichen Abschirmwirkung nicht im Schallgutachten berücksichtigt werden konnte.

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

Gemäß freier Schallausbreitung tritt die Überschreitung der Orientierungs- und Grenzwerte in den Gebieten, WA 3.1 und WA 3.2 auf gesamter Baugebietsfläche auf, in dahinterliegenden Gebieten werden die Werte noch eingehalten bzw. unterschritten. Da sie Überschreitungen bis zu 6 dB aufweisen, wäre auch bei einer Festsetzung als Mischgebiet der Immissionskonflikt nicht gelöst – abgesehen davon, dass an dieser Stelle im Planungsgebiet ein Mischgebiet städtebaulich in Anbetracht der vorgesehenen Standorte des festgesetzten Mischgebiets und des urbanen Gebiets nicht sinnvoll und wenig umsetzbar erscheinen. Der Wegfall der Baugebietsflächen würde den Entfall von 200 der geplanten ca. 1.110 Wohneinheiten bedeuten, was etwa einem Fünftel entspricht und damit als nicht verhältnismäßig angesehen wird. Darüber hinaus entfaltet die Bebauung eine abschirmende Wirkung gegenüber der dahinterliegenden Bebauung, was zu bis zu 7 dB niedrigeren Beurteilungspegeln führt.

In der Konsequenz sind Maßnahmen am Immissionsort (Fassaden der Gebiete WA 3.1 und WA 3.2) zu treffen. Hier sind ähnliche Maßnahmen wie zum Schutz vor Gewerbelärm erforderlich. Die Anordnung von zu öffnenden Fenstern von Aufenthaltsräumen ist in den dem Lärm zugwandten Fassaden nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn durch vorgesetzte, bewegliche Schallschutzkonstruktionen, bewegliche Vorhangfassaden, Wintergärten, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass 0,5 m vor diesen Fenstern der Beurteilungspegel für Freizeitgeräusche in Höhe von 55 dB(A) tags eingehalten wird. Da die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags um maximal 6 dB nur in zeitlich sehr begrenzten Fällen der Situation eines Punktspiels auf dem A-Platz auftreten (wenige Stunden an einem Tag der Woche), wird die Möglichkeit der beweglichen vorgehängten Schallschutzmaßnahmen als vertretbar erachtet.

Gemäß freier Schallausbreitung tritt die Überschreitung der Orientierungs- und Grenzwerte (55 dB(A) tags) im Gebiet WA 2.2 nur in der östlichen Baugebietsfläche (Ostfassade, östliche Südfassade) auf. Zudem tritt sie nur während der Ruhezeiten tags (Sonntagmittag), nur bei Bespielung des Platzes A in Kombination weiterer Spiele auf Platz A an diesem Tag (Nutzungsdauer > 4h) auf. Die Überschreitung dabei beträgt 1 dB. 18. BImSchV konforme bzw. DIN 4109 konforme Maßnahmen (Festverglasung, nicht öffenbare Fenster etc.) werden als unverhältnismäßig gegenüber Häufigkeit, Dauer und Höhe des Beurteilungspegels der Immissionen erachtet. Die Orientierungs- und Grenzwerte der DIN 18005 bzw. 18. BImSchV für Mischgebiete, in denen Wohnen ebenfalls zulässig ist, werden deutlich unterschritten.

Aus diesen Gründen wird im Zuge der Abwägung von der Festsetzung von Maßnahmen abgesehen.

Die Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen wird weiterverfolgt. In der Zusammenschau aller Faktoren wird an der Planung festgehalten und Maßnahmen festgesetzt.

I.4.10.3. Verkehrslärmbelastung außerhalb des Planungsgebiets

Gegenüber des in Kapitel I.3.1.6.b dargestellten Prognosebezugsfalls 2038 kann durch die Verwirklichung des Bebauungsplans aufgrund des in Kapitel I.4.6 dargestellten Erschließungskonzepts eine Zunahme der Verkehrsmengen für den Prognoseplanfall nachgewiesen werden (PB Consult, 18.04.2024). Der Prognoseplanfall wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen ebenfalls gewürdigt. Aufgrund der bereits hohen Lärmbelastung im Bereich der Wetzendorfer Straße / Frauentaler Wegs (IO 14) wurde eine Geschwindigkeitsreduzierung zwischen der Wetzendorfer Straße 230 und dem Frauentaler Weg 64 von 50 km/h auf 30 km/h vorbereitet (Beschluss AfV 14.03.2024). Die Umsetzung der Geschwindigkeitsreduzierung wurde durch Anpassungen im Straßenraum auch planerisch vorbereitet. Die Umgestaltung des Teilstücks der Wetzendorfer Straße ist hinweislich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans enthalten. Die Geschwindigkeitsreduzierung wurde bereits in der schalltechnischen Würdigung des Prognoseplanfalls berücksichtigt. Weiterhin berücksichtigt wurde die Unterbrechung der Wachtelstraße für den MIV (vgl. Kapitel I.4.6).

Im Ergebnis kann – je nach Lage des Immissionsorts – eine Zunahme, aber auch eine Abnahme der Verkehrslärmbelastung nachgewiesen werden. Die Pegelveränderungen variieren zwischen -4,0 db(A) und +7,3 dB(A) tags bzw. 3,9 dB(A) und +7,7 db(A) nachts.

Es wird bereits hier deutlich, dass es sich dabei auch um wesentliche Pegelerhöhungen handelt. Betroffen hiervon sind die Immissionsorte in der Herforder Straße (IO 6), der Bielefelder Straße (IO 7), dem Frauentaler Weg (IO 17) - alle samt nachts - und der Parlerstraße (IO 18) tag und nachts. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung werden insgesamt zu keinem Zeitpunkt überschritten. Auch die gemäß Rechtsprechung zu erwartende Reduzierung der Schwellenwerte auf 69 dB(A) tags / 59 dB(A) nachts wird deutlich unterschritten.

Im Bereich der IO 6 und IO 7 sind tags Pegelerhöhungen von 1,9 dB(A) ermittelt worden, nachts sogar bis zu 2,8 dB(A). Die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete sind bereits im Bezugsfall überschritten und werden in der Planfall noch weiter überschritten. Für die Gebäude nördlich der Bielefelder Straße, die im Einwirkungsbereich der Straße liegen, bestehen bereits Schallschutzmaßnahmen aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4456. Dies gilt ebenso für die Bebauung südlich der Bielefelder Straße / westlich des Delsenbacher Wegs (Bebauungsplan Nr. 4425).

Die übrige Bebauung südlich der Bielefelder Straße zwischen Delsenbacher Weg und Nordwestring weist bis auf wenige Gebäude einen höheren Abstand zur Straße auf. Die wenigen Gebäude, die nah an der Straße stehen sind mit den Außenwohnbereichen Richtung Süden, also auf die straßenabgewandete Fassade hin, orientiert. Es sind in Summe nur wenige Immissionsorte betroffen. Lärmschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg wie Schallschutzwände müssten auf dieser Straßenseite eine große Höhe aufweisen, um die oberen Geschosse des Geschosswohnungsbaus gleichermaßen zu schützen. Dies ist aus städtebaulicher Sicht nicht verhältnismäßig.

Auf der Bielefelder Straße besteht bereits Tempo 30, so dass weitere Geschwindigkeitsreduzierungen nicht möglich sind. Andere Fahrbahnbeläge haben bei dieser Geschwindigkeit nachweislich auch keine nennenswerte Wirkung. Ergänzend kann festgehalten werden, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete eingehalten werden.

Im Frauentaler Weg wurde die Hausnummer 35 als repräsentativer Immissionsort (IO 17) ausgewählt aufgrund der Nähe des Gebäudes zur Fahrbahn. Hier sind Pegeländerungen von 0,7 dB(A) tags und Andere Gebäude im Frauentaler Weg stehen vergleichbar nah an der Fahrbahn, viele aber auch mit etwas mehr Abstand. Im Frauentaler Weg sind die Grenzwerte

der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete sowohl im Bezugsfall, als auch im Planfall trotz Pegelerhöhung noch eingehalten. Auch hier ist bereits Tempo 30 angeordnet.

Für die Parlerstraße ist im Bestand nur das Gebäude des BIZ als Immissionsort (IO 18) betroffen. Hier sind Pegeländerung von 7,3 dB(A) tags bzw. 7,7 dB(A) nachts zu erwarten. Sowohl im Bezugsfall, als auch im Planfall sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete aber eingehalten, so dass keine Schutzmaßnahmen erforderlich werden.

Auch auf der Alten Parlerstraße ist mit einer Zunahme der Verkehrsmenge und daraus resultierend einer Erhöhung der Beurteilungspegel zu rechnen. Da die Straße jedoch keine Durchgangsstraße ist und damit nur dem Quell- und Zielverkehr der dort bestehenden und geplanten Bebauung dienen, beschränkt sich die Zunahme auf die auch tatsächlich neu hinzukommenden Nutzungen. Im Ergebnis können die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete tags und nachts eingehalten werden.

In der Schleswiger Straße wurden die zwei repräsentativen Immissionsorte Schleswiger Straße 53 (IO 10) und Albert-Ortmann-Straße 1 (IO 15) gutachterlich bewertet. Im Bezugfall sind die Grenzwerte der 16. BImSchV für reine / allgemeine Wohngebiete bereits überschritten um bis zu 1 dB(A) am IO 15 und bis zu 3 dB(A) am IO 10. Durch den planinduzierten Mehrverkehr werden die Beurteilungspegel um 1,4 dB(A) tags bzw. 1,2 dB(A) nachts weiter erhöht. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4337 (Bereich Albert-Ortmann-Straße) sind bereits Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm der Schleswiger Straße festgesetzt. Für die übrige, teils ebenfalls überplante Bebauung, ist dies nicht der Fall. Auf dem Straßenabschnitt ist bereits Tempo 30 bis zur Erlanger Straße hin angeordnet. Lärmschutzwände sind aufgrund der Lage der Gebäude an der Straße nicht möglich, zudem stehen dem Zufahrten entgegen. Die repräsentativen Immissionsorte weisen einen geringen Abstand zur Fahrbahn auf, dies trifft auf mehrere Gebäude entlang des Straßenabschnitts zu. Einige Gebäude stehen aber auch weiter von der Straße entfernt, so dass hier geringere Beurteilungspegel zu erwarten sind. Im Übrigen ist der betreffende Abschnitt der Schleswiger Straße ca. 2,0 bzw. 2,3 km entfernt vom Plangebiet (Zufahrt Alte Parlerstraße bzw. Parlerstraße), so dass hier eine Vermischung mit dem allgemeinen Verkehr anzunehmen ist.

An der Planung wird dennoch festgehalten, weil auch der Bereitstellung von Wohnbauflächen aus den bereits oben genannten Gründen ein erhebliches Gewicht beigemessen wird. Die Stadt Nürnberg geht aber davon aus, dass dieser „Worst Case“ nicht eintreten wird, weil zusätzliche Maßnahmen ergriffen wurden und spätestens mit Entwicklung des Plangebiets umgesetzt sein werden. Im Bebauungsplan wurden Maßnahmen getroffen, die zu einer Reduzierung des MIV aus dem Plangebiet beitragen und die im Kapitel I.4.6 beschrieben sind. Diese Maßnahmen wurden bei den der lärmtechnischen Untersuchung zu Grunde liegenden Verkehrsprognosedaten bis auf den reduzierten Stellplatzschlüssel noch nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass dies die hier betrachteten Auswirkungen weiter reduziert. Auf eine Bezifferung in dB(A) wurde verzichtet.

In der Wetzendorfer Straße / Frauentaler Weg (IO 14, IO 16) sind im Bestand die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete / Dorfgebiete gerade noch eingehalten bzw. um bis zu 3 dB(A) überschritten. In der Einzelbetrachtung der sehr nah an der Fahrbahn stehenden Gebäude (IO 14a bis 14q) werden sogar Überschreitungen um bis zu 5 dB(A) gutachterlich nachgewiesen.

Durch den planinduzierten Mehrverkehr erfolgt eine Pegelerhöhung, der aber durch die Anordnung von Tempo 30 zwischen Wetzendorfer Straße 230 und Frauentaler Weg 64 begegnet wird. Im Ergebnis führt dies trotz Mehrverkehr zu einer Reduzierung der Beurteilungspegel um 1,0 – 1,2 dB(tags) bzw. 0,4 - 1.0 dB(A) nachts. Auch die Einzelbetrachtung der IO 14a bis 14q weist eine Reduzierung der Beurteilungspegel in ähnlicher Größenordnung nach. Eine Überschreitung der 16. BImSchV kann dadurch nicht bzw. nur in Einzelfällen abgewendet werden, dies ist aber auch nicht Ziel des Bebauungsplans.

Die notwendige Herabstufung der Wetzendorfer Straße von Hauptverkehrsstraße zur Ortsstraße ist bereits erfolgt und die Planungen zu den notwendigen baulichen Veränderungen werden parallel zum Bebauungsplan betrieben. Die notwendigen Grundstücke sind bereits

in städtischem Eigentum und der Umbau ist Teil der Erschließungsmaßnahmen für das Bebauungsplangebiet.

Auch wenn durch die flankierenden Maßnahmen eine Verbesserung der Belastung durch Verkehrslärm für den Bestand erreicht wird, muss berücksichtigt werden, dass die Belastung der Bestandsbebauung durch Verkehrslärm immer noch erheblich ist.

Lediglich für die Wachtelstraße stellt sich durch die geplante sichtbare Sperrung für den allgemeinen MIV mittels Beschilderung eine Verbesserung ein. Im Ergebnis kommt es zu einer Reduzierung der Verkehrsstärke, die sich in einer Reduzierung der Beurteilungspegel von 4,0 dB(A) tags und 3,9 dB(A) nachts widerspiegelt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete können in der Konsequenz im Prognoseplanfall wieder eingehalten werden.

I.4.10.4. Verkehrslärmbelastungen innerhalb des Plangebiets

Durch den Ausbau der Parlerstraße als Erschließungsstraße erhöht sich das Verkehrsaufkommen. Im der Planung zugrundeliegenden Verkehrsgutachten (PB Consult, 18.04.2024) wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (dtV) für den Prognoseplanfall 2035 von 5.800 Kfz/24h mit 7,5 % Nachtanteil gegenüber dem Bestand von ca. 600 Kfz/24h angesetzt. Dabei nimmt die Verkehrsstärke im Verlauf der Parlerstraße ab, da diese keine Durchgangsstraße ist und somit ausschließlich Quell- und Zielverkehr der Wohnnutzungen sowie Nutzungen südlich der Parlerstraße stattfindet. Im Schallgutachten sind die Abschnitte als „Bezugsstellen“ definiert.

Dabei unberücksichtigt blieben verschiedene Maßnahmen, die gemäß Mobilitätskonzept im Planungsgebiet umgesetzt werden sollen (Siehe Kapitel I.4.6).

Für die zugrundeliegende dtV ergibt sich folgende Immissionssituation:

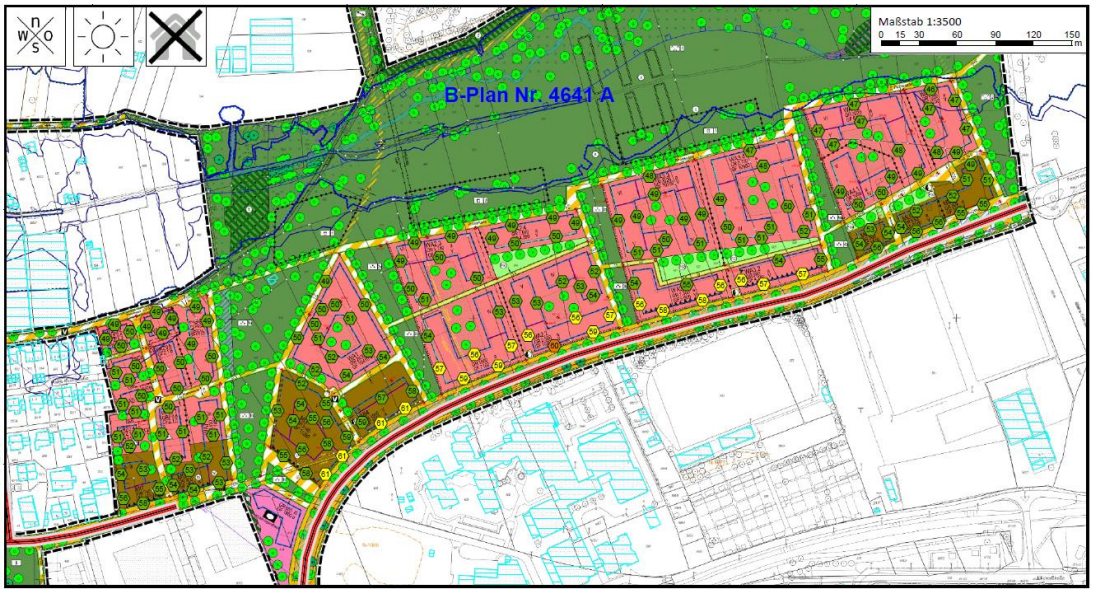


Abb.: Verkehrslärm, freie Schallausbreitung tags
IfB Sorge, Bericht Nr. 14078

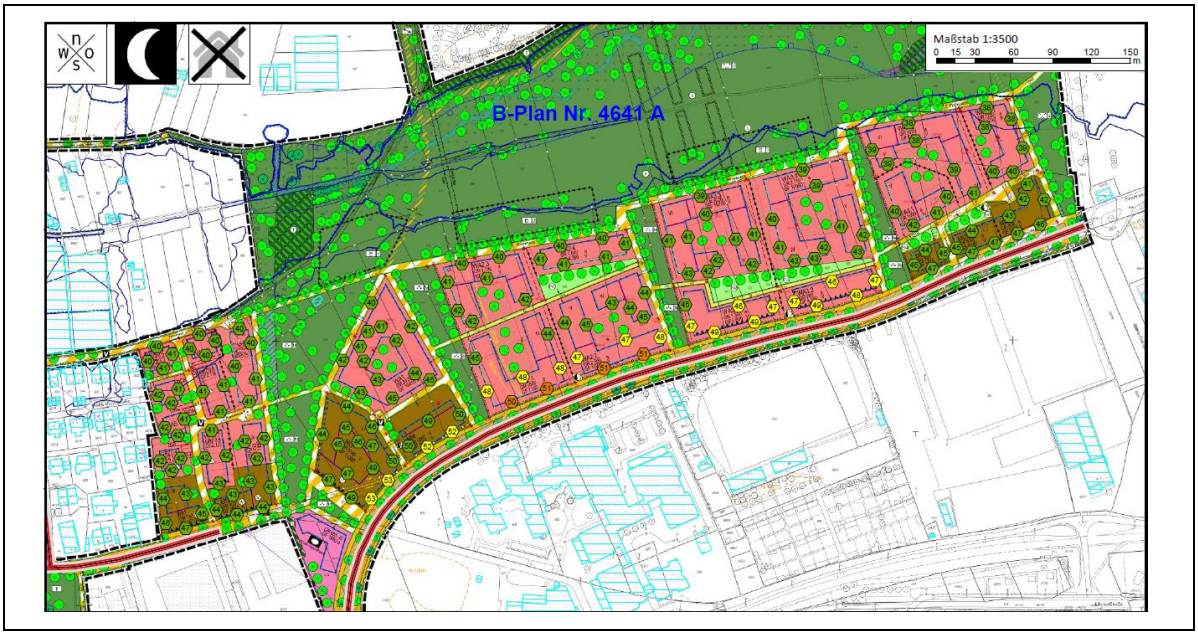


Abb.: Verkehrslärm, freie Schallausbreitung nachts
IfB Sorge, Bericht Nr. 14078

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete und urbane Gebiete bzw. allgemeine Wohngebiete sind – bis auf die Fassaden der Gebiete MI 2, MI 3, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.3 entlang der Parlerstraße – bei Betrachtung der freien Schallausbreitung überall im Gebiet eingehalten.

Aufgrund der Nähe der Bebauung zur Fahrbahn werden an den Immissionsorten der Gebiete MI 2, MI 3, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.3 entlang der Parlerstraße die Orientierungswerte nicht mehr eingehalten. An der straßenzugewandten Fassade des Gebiets WA 2.2 werden tag und nachts auch die Grenzwerte der hilfsweise heranzuziehenden 16. BImSchV nicht mehr eingehalten, nachts ist dies auch für die Fassaden im Gebiet WA 2.1 der Fall. Die Überschreitung beträgt 1 bis 2 dB(A).

Auch unter Berücksichtigung der o.g., im Gutachten nicht eingepreisten Rahmenbedingungen können die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Grenzwerte der 16. BImSchV nicht eingehalten werden, da eine Reduzierung um 3 dB eine Halbierung des Verkehrs bedeuten würde. Dies ist nicht anzunehmen. In der Folge sind Lärmschutzmaßnahmen gemäß Prüfkaskade zu betrachten.

Maßnahmen an der Schallquelle sind bereits durch den geplanten Aus- bzw. Umbau der Parlerstraße gemäß Straßenplanung mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h berücksichtigt. Die Wirkung von speziellen „Flüsterasphalt“ ist bei diesen Geschwindigkeiten nicht von Relevanz.

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

Weiterhin kommen Maßnahmen am Immissionsort in Betracht. Es ist hier die Festsetzung von baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei sind an den lärmzugewandten Fassaden der Gebiete MI 3, MI 4, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 bauliche Maßnahmen auf Grundlage der DIN 4109 (Ausgabe 2018-01, Teil 1 Ziffer 7 und Teil 2 Ziffer 4.4) auszuführen. Der Festsetzung zu Grunde gelegt wurden hierbei die bei freier Schallausbreitung betroffenen Fassaden. Ein schallschutztechnischer Nachweis ist daher im Einzelfall zu führen, da die konkrete bauliche Situation für das einzelne Bauvorhaben nicht vorweggenommen werden kann.

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

I.4.11. GENDER UND DIVERSITY

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

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

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

Im Planungsgebiet Wetzendorf werden folgende Gender und Diversity Aspekte berücksichtigt:

- Die Neubebauung wird mit dem Stadtteilpark verknüpft und schafft so kurze Wege zu den Freiflächennutzungen.
- Durch das neue Zentrum von Wetzendorf mit Nahversorgungsflächen und der entsprechenden öffentlichen und sozialen Infrastruktur ist die Grundlage für ein belebtes und sicheres Quartier gegeben.
- Unterschiedliche Gebäude- und Wohnungstypologien bestimmen das neue Stadtquartier. Die Wohnnutzungen werden als geförderter und frei finanzierbarer Wohnungsbau geplant. Damit werden verschiedene Bevölkerungsgruppen berücksichtigt.
- Die Gestaltung des Stadtteilparks mit multifunktionalen, differenzierten Nutzungen soll gleichzeitig weiten Teilen der Bevölkerung als Erholungs- und Aktivitätsraum dienen, aber auch extensiv genutzte Flächen für die Ökologie vorhalten.
- Die vorhandenen Wegeverbindungen werden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzergruppen gestärkt und ausgebaut.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Allgemeines Wohngebiet

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

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

Mischgebiet

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

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

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

Im Gebiet MI 4 wird gem. § 1 Abs. 7 und 9 BauNVO darüber hinaus bestimmt, dass in den ersten beiden Vollgeschossen nur die Errichtung einer Kita zulässig ist. Für die Kindergartennutzung ist eine ausreichend große Freifläche vorzusehen. Damit sollen die Bedarfe an

Betreuungsmöglichkeiten für Kinder im Gebiet an städtebaulich zentraler Lage gedeckt werden.

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

Urbanes Gebiet

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

Einschränkend wird festgesetzt, dass im Gebiet MU 2.1 Wohnnutzungen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Wohnnutzungen z. B. zur Parlerstraße abgewandt und untergeordnet vorgesehen ist. Im Erdgeschoss des Gebiets MU 2.2 ist Wohnen gänzlich unzulässig. Hier sollen aufgrund der Lage des Baugebiets am Kreuzungsbereich von Forchheimer Straße, Parlerstraße, Claire-Goll-Straße und Karl-May-Weg (Zugang zum „Wetzendorfer Park“) sowie der angrenzenden öffentlichen Nutzungen, wie Kindertagesstätte, des Zugangs zum Sportverein SV Johannis Nürnberg e.V. und der Schule in unmittelbarer Nähe zur Haltestelle Nichtwohnnutzungen, wie z. B. Schank- und Speisewirtschaften oder kleinere Läden und Dienstleistungsangebote, wie beispielsweise Bäcker oder Friseursalon untergebracht werden. Im urbanen Gebiet ist die maximale Verkaufsfläche (VK) auf je 400 m² beschränkt, um zu vermeiden, dass zu viele bzw. große Lieferfahrzeuge in die Parlerstraße einfahren. Um die Belebung des öffentlichen Raums südlich des MU zu fördern, sind Einzelhandelsbetriebe nur in den Erdgeschossen zulässig. In den Obergeschossen sind Nicht-Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig, insbesondere, wenn sie weniger publikumsintensiv sind. Räume für freie Berufe sind davon ausgenommen, diese sind überall im urbanen Gebiet ohne Einschränkung zulässig.

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

Fläche für Gemeinbedarf

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

I.5.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von maximal zulässigen Grundflächen bzw. von maximalen Grundflächenzahlen und Geschossflächen bzw. Geschossflächenzahlen im Zusammenspiel mit der Festsetzung von maximal zulässigen bzw. zwingend zu errichtenden Geschossen geregelt. Die Festsetzung erfolgt für jedes Gebiet gesondert

und ergibt sich aus dem der Planung zugrundeliegenden Rahmenplan in Verbindung mit den Zielen zur Einwohnerentwicklung. Durch die Festsetzungen werden Freiheiten bei der baulichen Umsetzung eingeräumt, ohne die städtebaulichen Zielsetzungen des Rahmenplans aufzuweichen.

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

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

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

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

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

Tiefgaragenrampen sind aus städtebaulichen Gründen in die Gebäude zu integrieren, können die festgesetzte Geschossfläche aber überschreiten. Dadurch soll Anreiz entstehen, die Freiräume von Tiefgaragenzufahrten freizuhalten.

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

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

Baugebiet	Größe Baugebiet	GR	GF	GRZ	GFZ	GRZ II
Gemeinbedarf	2.161	690	1.860	0,32	0,86	0,48
MI 1	1.378	740	1.760	0,54	1,28	0,80
MI 2	1.468	900	2.640	0,61	1,80	0,80
MI 3	3.595	3.140	11.260	0,87	3,13	
MI 4	2.107	1.060	3.940	0,50	1,87	0,75
MI gesamt				*0,63*	*2,02*	*0,78*
MU 1	934	360	1.560	0,39	1,67	0,80
MU 2.1	1.100	530	2.260	0,48	2,05	0,80
MU 2.2	1.357	920	3.950	0,68	2,91	0,80
MU gesamt				*0,52*	*2,21*	*0,73*
WA 1	4.692	2.420	10.410	0,52	2,22	0,77
WA 2.1	4.608	2.190	8.960	0,48	1,94	0,71
WA 2.2	5.078	2.560	10.220	0,50	2,01	0,76
WA 2.3	3.620	1.740	7.530	0,48	2,08	0,72
WA 2.4	2.667	1.010	4.350	0,38	1,63	0,80
WA 3.1	3.306	1.300	5.600	0,43	1,84	0,80
WA 3.2	2.358	990	4.260	0,42	1,81	0,80
WA 3.3	5.282	2.620	10.760	0,50	2,04	0,74
WA 3.4	6.028	2.750	10.950	0,46	1,82	0,68
WA 4.1	2.418	1.000	3.950	0,41	1,63	0,62
WA 4.2	4.120	2020	8.380	0,49	2,03	0,74
WA 4.3	2.284	1.220	5.230	0,53	2,29	0,80
WA 7.1	1.098	430	1.450	0,39	1,32	0,59
WA 7.2	781	350	1.200	0,45	1,54	0,67
WA 7.3	878	350	1.200	0,40	1,37	0,60
WA gesamt				*0,46*	*1,84*	*0,72*
Baugebiet gesamt				**0,53**	**2,02**	**0,74**

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

Aufgrund der unterschiedlich großen Gebiete, je nach Art der Nutzung und je nach deren Lage ergeben sich unterschiedliche Grundflächenzahlen – von 0,38 (WA 2.4) bis 0,87 (Gebiet MI 3). Da dem Bebauungsplan ein gesamtheitliches städtebauliches Konzept in Form eines Rahmenplans zu Grunde liegt, ist die Einzelbetrachtung der Gebiete hinsichtlich einer Beurteilung anhand der Orientierungswerte des § 17 BauNVO auch wenig aussagekräftig. Vielmehr ist die Gesamtbetrachtung des Plangebiets von Bedeutung. Die GRZ liegt mit 0,54 zwischen den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete (0,4) und Mischgebiete (0,6). Es wird deutlich, dass hier gemäß Rahmenplan eine gewisse Dichte verfolgt wird, diese jedoch unter den Orientierungswerten für Mischgebiete liegt. Die GFZ beträgt in der Gesamtbetrachtung 1,95 und liegt damit über den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete (jeweils 1,2). Die GRZ in den Gebieten WA 6.1 und WA 6.2 begründet sich durch die Zulässigkeit von Hausgruppen und damit einhergehenden beschränkten Grundstücksgrößen, insbesondere bei den Mittelhäusern.

Die Überschreitung der Orientierungswerte für GRZ und GFZ ist in dem hohen Anteil an Grünflächen begründet, die im Planungskonzept vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt sind, und dient der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts mit einer tragfähigen Dichte entlang der Parlerstraße zu Gunsten der Freihaltung großer Grünflächen. Auch hat das nunmehr vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Wetzendorfer Landgraben zu einer Verkleinerung der Bauflächen geführt. Die im Rahmenplan zur Umsetzung vorgesehene BGF musste somit aufgrund des dringend benötigten Wohnraumbedarfs und unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit hohem Grünflächenanteil auf die verbleibenden Bauflächen verteilt werden.

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

Höhenentwicklung

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

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

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

Das städtebauliche Konzept sieht eine Zunahme der Dichte Richtung Osten vor. Im Plangebiet östlich der sich zum Park öffnenden Hauptgrünanlage sind grundsätzlich bis zu fünf Geschosse, in Teilbereichen als städtebaulicher Akzent bis zu sechs Geschosse zulässig. Zu den Innenbereichen der Blockstrukturen hin sind teilweise nur vier Geschosse zulässig. Dabei wurden die fünf Geschosse zu den Baufeldaußenseiten und öffentlichen Räumen angeordnet, während in den engeren Situationen im Baufeldinneren nur vier Geschosse zulässig sind. An den Nordwestecken der Gebiete WA 2.3, WA 3.3 und WA 4.2 sind sechsgeschossige Hochpunkte vorgesehen, um die Gebäudesilhouette entlang des „Wetzendorfer Parks“ städtebaulich zu prägen. Im südlichen Bereich des MI 3 ist aus Lärmschutzgründen eine Geschossigkeit von fünf Vollgeschossen zwingend erforderlich.

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

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

Grundsätzlich wurde die Geschossfläche so festgesetzt, dass eine volle Ausnutzung der maximal zulässigen Geschossigkeiten je Baufeld durchgehend nicht möglich ist. Es ist somit erforderlich, eine gestaffelte Bebauung zur Ausnutzung der möglichen Geschossfläche vorzusehen, bzw. von den Nichtanrechnungsregeln Gebrauch zu machen. Diese planungsrechtliche Festsetzung ist von zentraler Bedeutung für die Sicherung der städtebaulichen Qualität. Mit einer vollen Ausnutzung der festgesetzten Geschosszahlen würde auch eine unverhältnismäßige und städtebaulich nicht gewünschte Dichte erreicht werden. Dies geht einher mit dem Verlust städtebaulicher Qualitäten und würde weiterhin die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Frage stellen.

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

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

I.5.3. HÖHEN

Um die Ableitung des Niederschlagswassers aus den privaten Bauflächen in die Entwässerungs- und Rückhalteeinrichtungen und anschließend in den Wetzendorfer Landgraben zu gewährleisten (vgl. Kapitel I.4.8.2), wurden gemäß Entwässerungskonzept ermittelte Höhenlagen (Höhenkoten in Metern über Normalhöhennull) festgesetzt. Innerhalb der Baugebiete liegt der Hochpunkt dabei im Baufeldinnenhof, so dass eine seitliche Neigung in Richtung der Baufeldkanten und damit der Übergang in die öffentlichen Grünflächen auch für die Freispiegelentwässerung der privaten Bauflächen gewährleistet werden kann. Die Bestandshöhen der im Süden angrenzenden Parlerstraße werden vornehmlich als Gebietsfixpunkte herangezogen. Ausgehend von dort erfolgt die Geländeprofilierung mit einem einheitlichen Gefälle in Richtung der Promenade bzw. der Parklandschaft. Die Profilierung der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt zusammen mit der Planung der öffentlichen Entwässerungsanlagen und Grünanlagen. Die daraus resultierende tatsächliche Geländeprofilierung bildet die Vorgabe für die Anschlusshöhen der Baufelder, die auch dem Überflutungsschutz dienen. Die im Entwässerungskonzept erarbeiteten Höhenkoten sind zum Teil hinweislich dargestellt, um im Rahmen der Ausführungsplanung den notwendigen Spielraum zu lassen.

I.5.4. BAUWEISE

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

Nach Osten hin geht die städtebauliche Struktur über in eine weiterentwickelte Blockrandstruktur, wobei die Blöcke teils aufgebrochen und teils unvollständig sind. In den Gebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3 sowie MI 2, MI 3 und MI 4 gilt eine abweichende Bauweise „a1“, in der Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind. Dies gilt unter der Annahme, dass die genannten Gebiete jeweils eigenständige Grundstücke bilden werden. Aufgrund der erst im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren durchführbaren Umlegung können zum jetzigen Zeitpunkt keine verbindlichen Aussagen zu zukünftigen Grundstücksgrenzen getroffen werden; sie könnten im Bebauungsplan aber ohnehin nicht festgesetzt werden. Städtebaulich kann mit

dieser Festsetzung die Umsetzung des Rahmenplans planungsrechtlich ermöglicht werden. So können mehrere aneinandergebaute Gebäude errichtet werden, die nur zu den Nachbargrundstücken seitliche Grenzabstände einhalten.

Die Grenzabstände richten sich nach den Vorgaben der BayBO in Verbindung mit der Nürnberger Abstandsflächensatzung (AFS). Grundsätzlich wird also der Charakter einer geschlossenen Bebauung angestrebt, der jedoch in Hinblick auf die Vernetzung der vorhandenen Freiraumstrukturen über Wege aufgebrochen wird und über Lücken für eine angepasste Dichte und klimatische Durchlüftung sorgt.

Für die Baufelder der Gebiete WA 7.1 und WA 7.2 wird die abweichende Bauweise „a2“ festgesetzt. Hier gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude nur mit einer Länge bis zu 30 m zulässig sind. Die Größenbegrenzung wird vorgenommen, um unabhängig von den überbaubaren Grundstücksflächen genügend große Freiräume bzw. Lücken zwischen den Gebäuden zu sichern, die der Durchlüftung und Kaltluftzufuhr dienen.

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

I.5.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

Die Baulinien werden zum einem am östlichen Quartiereingang im Gebiet MU 2.2 und zum anderen am westlichen Quartierseingang im Bereich des Gebiets MI 3 (ab dem 1. Oberschoss) festgesetzt, um hier ablesbare Raumkanten der wichtigen öffentlichen Räume zu definieren. Hier sind Unterbrechungen der Baukörper nicht zulässig. Dennoch werden auch hier geringfügig Spielräume zu Über- und Unterschreitungen eingeräumt. Weiterhin wurde eine Baulinie an den zur Planstraße 2 gerichteten Gebieten MI 1 und MI 2 festgesetzt, zum Schutz der dahinterliegenden Teilbaugebieten vor Lärmimmissionen des südlich gelegenen Bestandgewerbes.

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

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

Im übrigen Planungsgebiet sind Baugrenzen festgesetzt.

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

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

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

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

An den im Planblatt türkis gekennzeichneten Baugrenzen sind Überschreitungen durch Balkone, Loggien und Erker sowie Terrassen um bis zu 2 m zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Dies trägt der West- bzw. Südausrichtung der Bebauung Rechnung und eröffnet Gestaltungsmöglichkeiten für private Freiräume, ohne die gewünschten Raumkanten maßgeblich zu beeinträchtigen. Die Überschreitungen werden nur in Bereichen ermöglicht, in denen hierdurch keine unerwünscht engen stadträumlichen Situationen befürchtet werden müssen. Eine Überschreitungsmöglichkeit wurde auch für die städtebauliche Situation Parlerstraße formuliert. Hier sind im Erdgeschoss der Gebiete WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 ebenfalls mehr als geringfügige Überschreitungen für Terrassen/Loggien vorgesehen, die der Südausrichtung Rechnung tragen. Auf Grund der städtebaulichen Situation wurde dies aber nur im Erdgeschoss vorgesehen ab dem 1. OG sind wieder nur geringfügige Überschreitungen (max. 1,5 m) der Baugrenze zugelassen.

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

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

I.5.6. ABSTANDSFLÄCHEN

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

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

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

I.5.7. NEBENANLAGEN

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

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

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

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

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

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

I.5.8. GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS, UND TIEFGARAGEN MIT IHREN ZUFAHRTEN

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

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

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

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

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

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

Ebenerdige Stellplätze und Carports sind nur im Bereich der Doppelhäuser und Hausgruppen (Gebiete WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1, WA 6.2) sowie in der Fläche für Gemeinbedarf zulässig, da diese Gebiete im Plangebiet nur untergeordnete Bereiche ausmachen und sich zudem städtebaulich im Übergangsbereich zur Bestandsbebauung befinden. In den Gebieten WA 6.1 und WA 6.2 sollen die Stellplätze in den Erdgeschossen der Stadthäuser vorgesehen werden, daher sind hier auch Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Konzeption wurde gewählt, damit eine flexible Grundstücksaufteilung in Form von unterschiedlich breiten Stadthäusern möglich ist und damit ausreichend viele separat bebaubare Grundstücke zur Verfügung stehen. Gleichzeitig ist so gegeben, dass der relativ enge Straßenraum mit schmaler Vorgartenzone dennoch hinsichtlich der Einfahrten zu den privaten Stellplätzen funktioniert. Die Anbindung der Gebiete WA 6.1 und WA 6.2 erfolgt von der Planstraßen 1 und 2. In der Fläche für Gemeinbedarf sind ebenerdige Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um eine größtmögliche Flexibilität bei der Umsetzung des künftigen Plankonzepts zu ermöglichen.

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Fassung der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StS) vom 14.12.2007 (zuletzt geändert durch Satzung vom 15.12.2016), wobei festgesetzt wird, dass im Plangebiet – mit Ausnahme der Gebiete WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1 und WA 6.2 – nur 70 % der notwendigen Stellplätze zulässig sind und auch nur errichtet werden dürfen. Die Reduzierung der notwendigen und zulässigen Anzahl der Stellplätze ist Teil des Mobilitätskonzeptes und soll einerseits den Umstieg vom Auto auf den Umweltverbund fördern, andererseits wurden im Rahmen des Mobilitätskonzepts ausreichend Maßnahmen festgelegt und berücksichtigt, die eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels rechtfertigen. Aufgrund der Anbindung des Quartiers an den ÖPNV und die Einbindung in das übergeordnete Radwegenetz sowie der Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes wird eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels um 30 % als vertretbar angesehen. Der reduzierte Stellplatzschlüssel der Wohnnutzung dient der Förderung der Ziele der Verkehrswende und ist im Hinblick auf die Anbindung an den ÖPNV sowie die Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes, die im Planungsgebiet getroffen werden angemessen. Im Bereich der Doppelhäuser und Stadthäuser ist je Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen. Dies gilt auch für Wohneinheiten größer 130 m². Insofern wurde auch hier der Stellplatzschlüssel gegenüber der StS reduziert.

Bei geförderten Mietwohnungen sind lediglich 60 % der nach der StS der Stadt Nürnberg in der Fassung vom 14.12.2007 (zuletzt geändert durch Satzung vom 15.12.2016) notwendigen Kfz-Stellplätze zulässig und zu errichten.

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

I.5.9. HÖCHSTZULÄSSIGHE ZAHL VON WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN

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

I.5.10. SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG

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

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

I.5.11. VERKEHRSFLÄCHEN

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

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung für den MIV wird auf den Straßenverkehrsflächen der Parlerstraße und der Verlängerung der Alten Parlerstraße abgewickelt. Die Stichstraße nach Norden (Planstraße 2 / 2a) zur Erschließung der Gebiete WA 5.1, 5.2, WA 6.1, WA 6.2, WA 7.1 WA 7.2 und WA 7.3 sowie die Planstraße 1 wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Ebenso die Planstraßen 3 und 4, welche der Erschließung der Gebiete WA 1 bzw. WA 4.1, 4.2 und 4.3 und MU 1, MU 2.1 und MU 2.2 dienen. Da hier nur wenige Wohneinheiten oder die Straßen kurz sind und kein Durchgangsverkehr vorgesehen ist, können die Flächen für den Mischverkehr ohne separaten Gehweg ausgebaut werden.

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

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

Darüber hinaus ist im Gebiet kein MIV vorgesehen.

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche westlich des BFW ist notwendig, um die Erschließung der westlich gelegenen Grundstücke der dort vorhandenen Nutzungen (ERPEKA) sicherzustellen.

Geh- und Radwege, ÖPNV

Die Verbindung der Parlerstraße im Osten hin zur Forchheimer Straße erfolgt über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg + Öffentlicher Personennahverkehr (G+R+ÖPNV)“. Hier ist lediglich eine Durchfahrt für den Bus und Rettungsfahrzeuge

vorgesehen; eine Durchbindung für den MIV jedoch nicht möglich. Die Funktion der Busschleuse wird über Induktionsschleifen in der Fahrbahn ermöglicht.

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

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

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

Promenade

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

Eigentümerwege

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

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

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

Plätze / Aufenthalt

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

Wege in Grünflächen

Wege in den öffentlichen Grünflächen sind als solche ohne explizite Festsetzung zulässig. Textlich festgesetzt werden die beiden Hauptverbindungen des übergeordneten Radwegesystems in Nord- Südrichtung vom BFW bis zum Anschluss an die Erschließung der Prälat-Nicol-Straße sowie die Ost-West-Verbindung die den Karl-May-Weg bis zur Nord-Süd-Verbindung am BFW weiter auf die Wachtelstraße fortsetzt. Dies geschieht wegen ihrer verkehrlichen Bedeutung und zur Sicherung von Breite und Ausbaustandard. In die Planzeichnung

werden zudem die Haupterschließungen („Hauptwegeführung“) hinweislich aufgenommen, um den nötigen Spielraum in der Objektplanung zu wahren. Da hier mit einer hohen Frequenz an Geh- und Radverkehr zu rechnen ist und die Sicherheit der zu Fuß Gehenden und Radfahrenden im Begegnungsverkehr zu gewährleisten ist, werden die Hauptverbindungen des übergeordneten Radwegesystems mit einer Wegbreite von 4 m festgesetzt. Die genaue Lage der Wegeverbindungen wird nicht festgesetzt, um der Objektplanung und dem dafür nötigen wasserrechtlichen Verfahren nicht voraus zugreifen.

In der Planzeichnung ebenfalls nur hinweislich dargestellt, sind die in der öffentlichen Grünfläche vorgesehenen Nebenerschließungen („Nebenwegeführung“), wiederum um die Objektplanung und dem dafür nötigen wasserrechtlichen Verfahren nicht voraus zu greifen, aber auch, da sie auf dieser Maßstabsebene nicht festgesetzt werden müssen, da sie in öffentlichen Grünflächen ohnehin gemäß Zweckbestimmung zulässig sind.

I.5.12. VERSORGUNGSFLÄCHEN

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

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

I.5.13. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

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

I.5.14. RETENTION UND ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

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

1. Vermeidung von Niederschlagsabflüssen

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

2. Rückhaltung und Retention

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

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

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

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

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

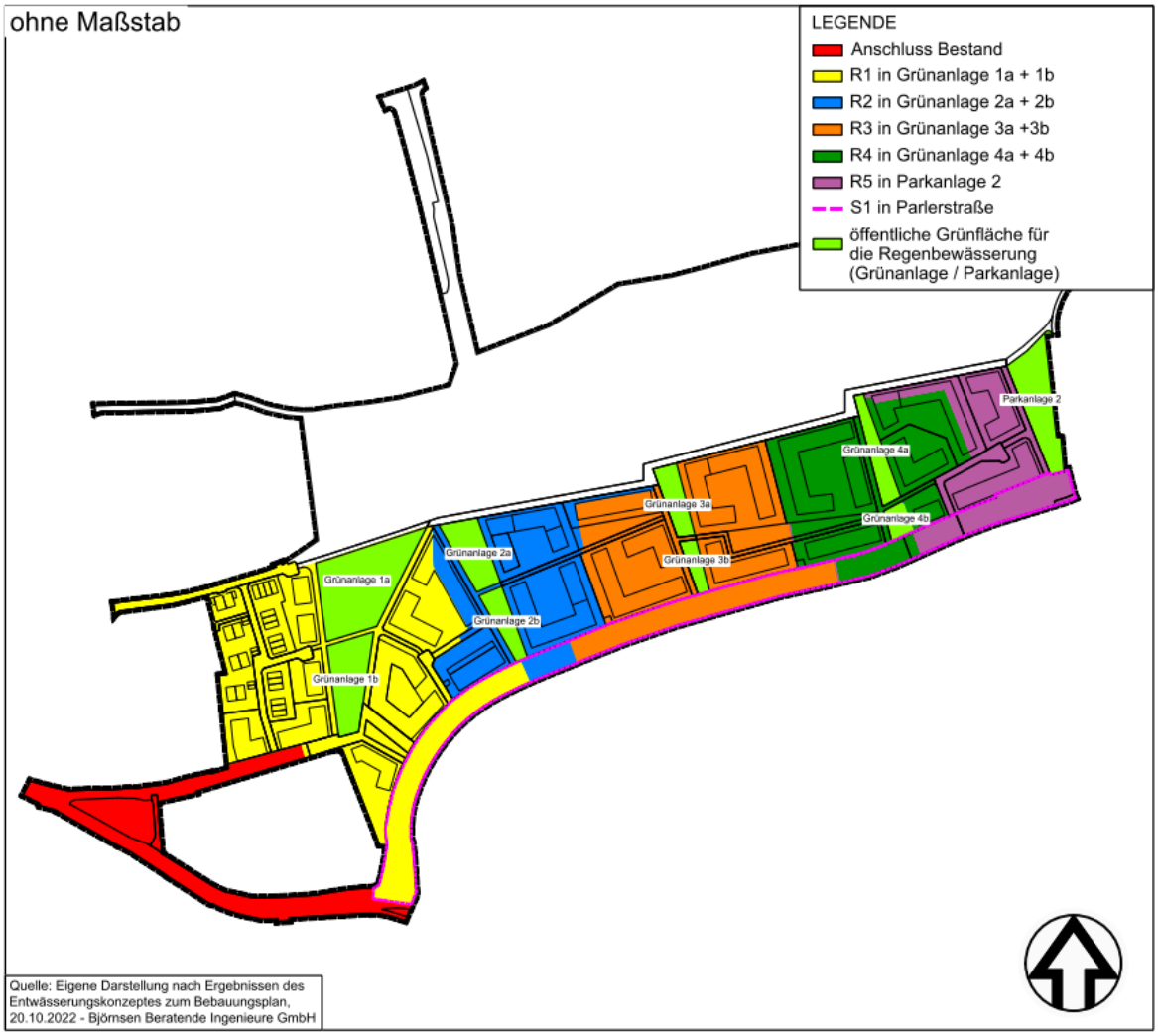


Abb.: Beiplan 2 Übersicht Teileinzugsgebiete für Entwässerungsanlagen
Eigene Darstellung nach Ergebnissen des Entwässerungskonzeptes, Björnsen Beratende Ingenieure GmbH

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

MI 2 MI 3 Fläche für Gemeinbedarf				

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

3. Kontrollierte Ableitung

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

I.5.15. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Zur planungsrechtlichen Sicherstellung des im Kapitel I.4.3 erläuterten und veranschaulichten grünordnerischen Konzepts sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese sind entsprechend des anvisierten Zwecks mit den Zweckbestimmungen

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

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

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage wird zur Konkretisierung der textlichen Festsetzungen in die Teilflächen 1 und 2 unterteilt. Die Teilfläche 1 umfasst mit ca. 87.000 m² den größten Teil der „Wetzendorfer Parks“; es handelt sich um die Flächen nördlich der geplanten Bebauung. In diesem Bereich ist die Umsetzung der Hauptverbundachse Biotopverbundsystem Feuchtgebiete durch die Renaturierung der Fließgewässer und die Umsetzung der übergeordneten Wegeverbindung in Ost-West-Richtung vorgesehen.

Die Parkanlage 1 übernimmt auch wichtige ökologische Ausgleichsfunktionen, die in die Eingriff- Ausgleichbilanzierung einfließen und bilanzierungswirksam sind. Die für die öffentliche Grünanlage Zweckbestimmung „Parkanlage 1“ getroffenen Festsetzungen dienen der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a

BauGB. Sie sind jedoch nicht als eigenständige Ausgleichsflächen festgesetzt, um den Hauptaspekt einer Parkanlage, nämlich der Erholungsnutzung, genügend Raum zu geben.

Naturnahe Bereiche innerhalb der Öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage 1“

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

Die Bereiche sind im Planteil hinweislich dargestellt, womit der Entwurfs- und Ausführungsplanung ausreichend Spielraum für die konkrete Gestaltung gegeben wird. Die hinweislich dargestellten Flächen sind etwas größer als 30 %, da es sich um eine grob schematische Darstellung handelt. Innerhalb der dargestellten Flächen können so in Teilbereichen auch Bereiche einer intensiveren Parknutzung wie z. B. Verweilbereiche am Bach in untergeordnetem Umfang ermöglicht werden.

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Grünanlage

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

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplätze

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

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Kirchweihplatz

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

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Naturnaher Bereich

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

I.5.16. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR ENTWICKLUNG UND ZUR PFLEGE VON BODEN, NATUR UND LANDSSCHAFT

Korridor zur Neugestaltung eines naturnahen Gewässerlaufs

Der Wetzendorfer Landgraben und der Seegraben sind momentan überwiegend naturfern und teils mit befestigten oder verbauten Böschungen ausgebildet. Während der Seegraben permanent wasserführend ist und einen teils hohen Nährstoffgehalt vorweist, ist der Wetzendorfer Landgraben als Hauptverbundachse im Biotopverbundsystem für Feuchtgebiete vorgesehen. Er kann diese Funktion aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der naturfernen Ausbildung und Begradigung sowie der Wasserarmut aktuell aber nur sehr eingeschränkt erfüllen. Um diesem Belang gerecht zu werden und als gestalterisch hochwertige Struktur in der geplanten Parkanlage zu dienen, ist vorgesehen, beide Fließgewässer frühzeitiger als bisher zusammenfließen zu lassen und in Anlehnung an den heutigen potenziell natürlichen Gewässerzustand zu gestalten bzw. zu renaturieren.

Um dem Planfeststellungsverfahren nicht vorauszugreifen, eine Ergebnisoffenheit für die naturnahe Planung zu ermöglichen und gleichzeitig der Parkplanung im Rahmen der Objektplanung viel Gestaltungsspielraum zu belassen, wurde ein zwischen 25 und 100 m breiter variierender Korridor festgesetzt, innerhalb dessen die naturnahe Fließgewässerentwicklung realisiert werden kann. Die Flächen für eine naturnahe Entwicklung mit vielfältigen Strukturen für Flora und Fauna sind damit planungsrechtlich gesichert (heutiger potenziell natürlicher Gewässerzustand, unterschiedliche Böschungsneigungen, Vertiefungen und Aufweitungen, Niedrigwassergerinne).

Als heutiger potentiell natürlicher Gewässerzustand wird der Zustand bezeichnet, der sich nach Aufgabe vorhandener Nutzungen in und am Gewässer und seiner Auen sowie nach Entnahme sämtlicher Verbauungen einstellen würde.

Flächen, die innerhalb dieses Korridors liegen und im Zuge der Renaturierung nicht zu Gewässerflächen werden, sind Flächen des „Wetzendorfer Parks“.

Ebenfalls innerhalb des Korridors zur Neugestaltung eines naturnahen Gewässerlaufs sollen die beiden Hauptwegeverbindungen in Ost-West-Richtung und in Süd-Nord-Richtung führen. Ein jeweils 4 m breiter, kombinierter Geh- und Radweg soll die übergeordnete Anbindung sichern. Der genaue Verlauf dieser beiden Wegeverbindungen kann erst in der Objektplanung und im dafür notwendigen Planfeststellungsverfahren geklärt werden; deswegen erfolgt die Darstellung der Lage nur hinweislich.

Versickerungsfähige Beläge

Für die privaten oberirdischen Stellplätze der Gebiete WA 5.1 und WA 5.2 wird die Herstellung einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Fugenpflaster mit mindestens 10 mm Fugenbreite, Schotterrasen) festgesetzt, um in den Baugebieten die Auswirkung der Versiegelung auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt zu reduzieren. Dies gilt nur, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen und die Flächen nicht dem Schwerlastverkehr dienen. Auch Feuerwehrzufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, soweit sie sich nicht mit Geh- und Radwegen, Zufahrts- oder Anlieferungsbereichen und Platzflächen überschneiden. Für die Tragschicht und zur Fugenverfüllung sind Baumaterialien zu verwenden, die eine langfristige Wasserdurchlässigkeit gewährleisten.

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

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

I.5.17. BAUMERHALT

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

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

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

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

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

I.5.18. FLÄCHE ZUR ERHALTUNG, ZUM ANPFLANZEN UND ZUR ENTWICKLUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

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

Die vierte Fläche zur „Erhaltung, zum Anpflanzen und zur Entwicklung von Bäumen und Sträuchern“ findet sich in der Fläche für Gemeinbedarf „Kinder- und Jugendhaus“ im westlichen Bereich des Grundstücks.

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

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

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

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

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

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

I.5.19. ZU PFLANZENDE BÄUME

Zu pflanzende Bäume in den öffentlichen Grünflächen

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchgrünung und Strukturvielfalt sowie zur Gestaltung und Führung in den Parkzugängen und an der Promenade ist eine Mindestzahl an zu pflanzenden Bäumen festgesetzt, die dauerhaft zu unterhalten sind. Die Baumanzahl in der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage 1 beruht auf der planerischen Idee, den nördlichen Bereich der Grünfläche gehölzreicher zu gestalten (u.a. zur Förderung der Naturnähe und zur Beschattung des zur Renaturierung vorgesehenen Gewässers für eine bessere Wasserqualität) und den südlichen, intensiver genutzten Bereich offener zu

gestalten und hier Baumpflanzungen als Gestaltungsmittel zur Raumbildung und Führung zu verwenden.

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

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

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

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

Zu pflanzende Bäume in Verkehrsflächen

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

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

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

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

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

Zu pflanzende Bäume in den Freiflächen der Baugebiete

Für die Begrünung der Freiflächen der Baugebiete und der Fläche für Gemeinbedarf ist je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche (zu begrünende Tiefgaragen-Oberflächen dabei

inbegriffen) mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen Bäumen festgesetzt. Dieses Pflanzgebot hat gestalterische, ökologische und klimatische Bedeutung und wirkt zudem eingriffsvermindernd und -ausgleichend.

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

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

Ein Teil dieser zu pflanzenden Bäume ist durch Planzeichen festgesetzt. Diese Bäume haben eine besondere Bedeutung für das grünordnerische Konzept der Durchgrünung der Baufelder. Sie sind als großkronige Laubbäume (Hochstamm) mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm (gemessen in 1 m über dem Erdboden) und 3-4x verpflanzt festgesetzt. Die erhöhte Pflanzqualität soll wiederum eine schnelle Raumwirksamkeit und eine rasche Schattenbildung gewährleisten. Die Verwendung von großkronigen Arten oder Sorten wurde festgesetzt, um damit die vollen Wohlfahrtswirkungen der Bäume auszuschöpfen, wie höhere Verdunstung, höhere Wasserspeicherkapazität, stärkere Temperaturreduzierung, mehr Schatten für Aufenthaltsbereiche, größerer Lebensraum für Kleinlebewesen, Insekten und Vögel und eine erhöhte klimatische Ausgleichfunktion. Der Standort dieser Bäume kann bis zu 5 m innerhalb der jeweiligen Baugebietsteilfläche vom hinweislich dargestellten Standort abweichen, um den zukünftigen Bauherren und Bauherrinnen bei der Objektplanung eine ausreichende Flexibilität zu lassen. Es soll aber sichergestellt werden, dass die Bäume in den hinweislich dargestellten privaten begrünten Freiflächen gepflanzt werden und dort wesentlich zur Aufenthaltsqualität und zur Gestaltung und Beschattung des Freiraumes beitragen. In den Innenhofsituationen können sie zusätzlich die freie Blickbeziehung über die Innenhöfe hinweg auflockern.

Die Bäume nördlich der Gebiete MU1, MU 2.1 und MU 2.2, die Bäume nördlich der GebieteWA 3,1 und WA 3.2 und südlich WA 2.4 sind jeweils als Baumreihen festgesetzt, um die Baufelder zu gliedern und eine wegbegleitende Wirkung zu erreichen.

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

Folgende standortgerechte und stadtklimaverträgliche Baumarten werden zur Verwendung in den Freiflächen der Baugebiete beispielhaft vorgeschlagen:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn Elsrijk
Acer platanoides 'Fairview'	Rotgrüner Feld-Ahorn Fairview
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn Cleveland
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus „Fastigiata“	Pyramiden-Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Gingko biloba	Gingko

Gingko biloba 'Fastigiata'	Gingko Fastigiata
Parrotia persica	Eisenholzbaum
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Gleditschie Skyline
Magnolia kobus	Kobushi-Magnolie
Ostrya carpinifolia	Hopfen-Buche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Sophora japonica ‘Regent‘	Perlschnurbaum
Tilia tomentosa ‘Brabant‘	Silberlinde
Ulmus hollandica 'Lobel'	Ulme Lobel

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

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

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

Flächige Begrünung von Verkehrsflächen

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

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

Wurzelraum

Die Vitalität und die Lebensdauer eines Baumes in befestigten Flächen stehen in direktem Zusammenhang mit der Größe seiner bodenoffenen Baumscheibe und dem ihm zur Verfügung stehenden Wurzelraum. Da die Neupflanzung eines Baumes beträchtliche Kosten verursacht und eine größere Baumscheibe darüber hinaus die Selbstversorgung mit Wasser und Nährstoffen fördert und auf diese Weise die Pflegekosten reduziert werden, sind Mindestanforderungen für Baumscheiben festgesetzt. Diese ermöglichen eine Lebensdauer der Bäume in befestigten Flächen von zumindest 30 bis 60 Jahren. Die festgesetzten Mindestmaße stellen einen Kompromiss dar; die Herstellung größerer Baumscheiben als festgesetzt ist fachlich wünschenswert. Vollständig unbefestigte Baumscheiben sind gegenüber teilbefestigten Baumscheiben immer zu bevorzugen.

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

I.5.20. BAUWERKS- UND FREIFLÄCHENBEGRÜNUNG

Begrünung von Tiefgaragen

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

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

Dachbegrünung

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

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

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

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

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

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

Fassadenbegrünung

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

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

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

Folgende Arten werden beispielhaft zur Verwendung vorgeschlagen:

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

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

Freiflächenbegrünung

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

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

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

I.5.21. ZU PFLANZENDE HECKE

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

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

I.5.22. MAßNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ

Gemäß Kapitel I.4.5 sind zur Sicherung der Anforderungen an den Artenschutz CEF-Maßnahmen, FCS-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Eine Übersicht aller Maßnahmen sind im Umweltbericht sowie in den entsprechenden Gutachten zu finden. Die CEF- und FCS- Maßnahmen sind in weiteren Geltungsbereichen zeichnerisch festgesetzt. Folgende ergänzende textliche Festsetzungen zum Artenschutz werden getroffen:

CEF-Maßnahmen

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

CEF 1: Anlage von Ackerbrachen als „Kiebitzinsel“

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

CEF 2: Anlage von Ackerbrachen für Bodenbrüter

Als Ersatz für den Wegfall der Lebensstätten für den Brutbestand des Kiebitzes, des Rebhuhns und der Wiesenschafstelze sind auf dem Flurstück Nr. 381, Gmkg. Buch, Rotationsbrachen zu etablieren.

CEF 3: Herstellung und Sicherung einer Hecke

Als Ersatz für den Wegfall der Lebensstätte der Dorngrasmücke ist auf den Flurstücken Nrn. 906 sowie 904/2, je Gmkg. Neunhof, eine Dornhecke aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern im Umfang von 2.000 m², umgeben von extensivem Grünland, herzustellen und zu sichern.

FCS-Maßnahmen

Zur Sicherung der ökologischen Funktion von vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten sind folgende FCS (favorable conservation status) – Maßnahmen nach Vorgaben in der saP durchzuführen um eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen wildlebender Arten zu vermeiden.

FCS 1: Aufhängen von Fledermaus- und Vogelnistkästen an Bäumen

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

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

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

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

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

FCS 4: Anlage von Dauerbrachflächen für Rebhühner

Als potentielle Brut- und Nahrungsbiotope für das vom Vorhaben betroffene Rebhuhnbrutpaar werden auf den FlNrn. 487/2, 491, 525, 527, 557, 558 und 626 jeweils Gmkg. Katzwang insgesamt mind. 1 ha Dauerbrachen auf Intensivwiesen (ggf. auch auf Äckern) angelegt. Die entstehenden Brachen werden jeweils jährlich zu 50 % neu umgebrochen. Die Flächen, die umgebrochen werden, rotieren, sodass sich ab dem 3. Jahr dauerhaft ein Nebeneinander aus frischen, ein- und zweijährigen Ackerbrachen einstellt. Eine Düngung sowie Behandlung mit Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen. Sofern sie sich auf Äckern befinden, sollten sie sich selbst begrünen (keine Ansaat). Die Dauerbrachen sind ca. alle 2-3 Jahre abschnittsweise im Spätsommer/Herbst zu mähen und das Mähgut abzutransportieren, um das Aufkommen von Gehölzen zu verhindern. Die einzelnen Dauerbrachen sollen möglichst über eine größere Fläche verteilt werden, wobei eine Mindestbreite von 20 m zu gewährleisten ist.

Die Maßnahme FCS 5 liegt nicht im Stadtgebiet Nürnberg und unterliegt somit nicht der Planungshoheit, folglich kann sie nicht festgesetzt werden. Dies ist aber rechtlich auch nicht erforderlich, da sie anderweitig gesichert ist.

Vermeidungsmaßnahmen

Von der Vielzahl an erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen lassen sich aufgrund des erforderlichen Bodenbezugs bzw. der Ermächtigungsgrundlagen gem. § 9 Abs. 1- 4 BauGB für Festsetzungen nur die Maßnahmen V6. V6, V7. V8, V9, V10, V11, V12 und V13 festsetzen.

V 4: Aktive Vergrämung potenzieller Brutvögel im Bereich der archäologischen Grabungsabschnitte

Zur Vermeidung der Verletzung, Störung oder Tötung von Brutvögeln sind im Bereich der geplanten Grabungsbereiche von Ende Februar bis Ende Juli ca. 2 m hoch reichende Stangen zu errichten. Daran sind im Wind flatternde reflektierende Vogelabwehrbänder (ca. 1,5 m lang) zu befestigen. Die Stangen sind in regelmäßigen Abständen von ca. 25 m in dem unmittelbaren Grabungsbereich inklusive eines 50 m Pufferbereichs zu installieren.

V 6: Durchführung einer visuellen Baum- und Gebäudekontrolle

Die zu rodenden Bäume sind auf Baumhöhlen und relevante Strukturen für Vögel und Fledermäuse hin mittels Fernglas vom Boden aus zu kontrollieren und einer Wertstufe zuzuordnen. Die abzureißenden Gebäude sind hinsichtlich ihrer potenziellen Eignung als Teillebensraum von Fledermäusen und Vögeln zu kontrollieren.

V 7: Untersuchung der Baumhöhlen und Gebäude auf Fledermausquartiere

Auf Grundlage der Maßnahme V 6 (Nr. 20.9) sind die potenziellen und zur Fällung vorgesehen Quartierbäume endoskopisch zu kontrollieren. Selbiges gilt für schwer einsehbare Spalten oder Höhlen an Gebäuden, die potenzielle Quartiere darstellen können. Die Kontrolle hat - außerhalb der Wochenstubenzeit - zwischen Anfang Mai und Mitte September mindestens ein Jahr vor dem geplanten Eingriff 5 x während der Abend- und Morgendämmerung auf ein- und ausfliegende bzw. schwärmende Fledermäuse hin zu erfolgen. Bei Anfangsverdacht sind Horchboxen aufzustellen.

V 8: Baumhöhlen- und Gebäudekontrolle mit dem Endoskop

Zwischen Mitte September und dem 10. Oktober des Jahres, in dem die erforderlichen Baumfällungen vorgesehen sind, sind die ggf. vorhandenen Baumhöhlen mittels eines Endoskops auf Vorkommen von Fledermäusen hin zu kontrollieren. Selbiges gilt für Schadstellen, Höhlen und Spalten an Gebäuden. Dabei sind die Ergebnisse der vorangegangenen Fledermausuntersuchung (V7) zu beachten. Sollten Höhlen sicher unbewohnt sein, sind bis zur Fällung fest zu verschließen. Höhlen, in denen sicher Fledermäuse nachgewiesen wurden, aber auch Höhlen, bei denen eine Fledermausquartiernutzung nicht ausgeschlossen werden kann, sind mit einer Folie so abzuhängen, dass die Fledermäuse zwar ausfliegen, jedoch nicht wieder in die Höhle zurückkehren können.

V9: Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Begrenzung der Beleuchtung auf das unbedingt notwendige Maß

Nach Möglichkeit ist auf Bauarbeiten in der Nacht gänzlich zu verzichten. Die nächtliche Beleuchtung der Baustelle (bauzeitlich) stellt eine Störquelle für Tiere dar. Die Beleuchtung sollte insgesamt soweit wie möglich verringert werden, um die Lichtverschmutzung zu reduzieren. Ergänzend wird in der Satzung zum B-Plan Nr. 4641 A festgesetzt, dass die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren ist. Zulässig sind daher nur voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 2200-2700 Kelvin (K), nicht höher als 3000 K verwenden. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig.

V10: Vermeidung von Vogelschlag an Gebäuden und großflächigen Glasflächen

Zur Minderung des Kollisionsrisikos an großflächigen Glasfassaden sowie Glasfronten sind diese mit Vogelschutzmustern zu versehen. Ebenfalls möglich ist z.B. die Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas) und unterstützend als Kombination zu Vogelschutzmustern die Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (maximal 15 %). Als aktueller Standard gelten derzeit die als hochwirksam getesteten Muster der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (2022) der Schweizer Vogelschutzwarte Sempach in Zusammenarbeit mit der Wiener Umweltanwaltschaft sowie dem BUND Deutschland und dem LBV Bayern und collabs//Biologische Station Hohenau-Ringelsdorf. Dabei ist die Verwendung von Mustern der jeweils richtigen Testreihe (ONR-Testungen für Glasdurchsichten und WIN-Testungen für Glasfassaden) zu beachten.

V 11: Durchführung einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB)

Bei der Durchführung der FCS-Maßnahmen sowie der Maßnahme V8 (Baumhöhlen- und Gebäudekontrolle mit dem Endoskop) und im Rahmen der archäologischen Grabungen ist eine fachlich geeignete ÖBB hinzuzuziehen. Sie soll sicherstellen, dass die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag enthaltenden Maßnahmenvorschläge eingehalten werden. So ist

rechtzeitig vor den Baumaßnahmen sicherzustellen, dass die enthaltenen Vermeidungs- und FCS-Maßnahmen Eingang in Leistungsverzeichnisse und Bauablaufpläne finden und rechtzeitig realisiert werden.

V12: Erhalt der Heckenstrukturen im Westen des B-Plangebiets

Innerhalb der bestehenden Heckenstruktur entlang des Wetzendorfer Landgrabens konnten im Jahr 2017 sowohl die Goldammer als auch die Klappergrasmücke nachgewiesen werden. Die artenschutzrechtliche Relevanz der Hecke wurde durch eine gezielte Untersuchung im Jahr 2019 noch einmal bestätigt. Innerhalb des Plangebiets, das hauptsächlich durch offene und landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt ist, stellt diese Heckenstruktur mit Hochstauden- und Röhrichtsäumen ein wichtiges Bruthabitat für gefährdete hecken- und gebüschbrütende Vogelarten dar, weshalb sein Erhalt durch zeichnerische und textliche Festsetzung im B-Plan Nr. 4641 A gesichert wird. Das südwestlich angrenzende, gehölzbestandene Areal unterstützt die Hecke in ihrer Funktion als Bruthabitat und wird daher zur naturnahen und standortgerechten Entwicklung als Fläche zum Erhalt, zum Anpflanzen und zur Entwicklung von Bäumen und Sträuchern auf Dauer planungsrechtlich gesichert.

V13: Aufwertung der artenschutzrechtlich relevanten Hecke (V12) durch zusätzliche vorgelagerte Gehölzpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen

Um künftige Störungen von Brutvögeln im Bereich der in V12 genannte Heckenstruktur zu vermeiden, ist eine Aufwertung der Hecke durch die vorgelagerte Pflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze erforderlich, was mittels zeichnerischer und textlicher Festsetzung im B-Plan Nr. 4641 A planungsrechtlich gesichert wird. Auch kann dadurch die Betroffenheit heckenbrütender Vogelarten, z. B. des Stieglitzes, effektiv verringert werden. Der Bereich sowohl zwischen den Heistern als auch zwischen Heistern und Bestandshecke muss nicht gemäht werden; falls Mahd notwendig werden sollte, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Hecke ist so zu pflegen, dass sie die artenschutzrechtlich relevante Hecke unter V12 nicht überragt. Dazu muss sie bei Bedarf abschnittsweise auf Stock gesetzt werden, wobei nie mehr als 1/3 der Hecke gleichzeitig auf Stock gesetzt werden darf. Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

I.5.23. GEH- UND LEITUNGSRECHTE

Zur Umsetzung des Erschließungskonzepts sind die Ost-West-Verbindungen innerhalb der Baufelder als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Nutzung dieser Wegeverbindung für die Allgemeinheit zugunsten der Stadt Nürnberg ist über Gehrechte sichergestellt. Die Nord-Süd-Verbindungen sind als Flächen für Gehrechte zeichnerisch in einer Breite von 3,5 m festgesetzt. Diese Flächen werden gleichzeitig auch mit Leitungsrechten zur Ver- und Entsorgung der Baugebiete zu Gunsten der benachbarten Baugebiete belegt. Über diese Trassen können Ver- und Entsorgungsleitungen der Gebiete über die benachbarten Gebiete jeweils Richtung Parlerstraße bzw. Richtung Promenade geführt werden, sofern dies erforderlich sein sollte.

Um die Erschließung der „hinterliegenden“ Baugrundstücke für die Doppelhäuser im Gebiet WA 5.1 sicher zu stellen, sind von der Planstraße 2 Geh- und Leitungsrechte erforderlich. Die Gehrechte und Leitungsrechte werden für die Anlieger erteilt. Die Zuleitung der privaten Entwässerung der hinterliegenden Grundstücke in die öffentlichen Ableitungsstrukturen kann ebenfalls über diese Leitungsrechte gesichert werden.

Um die Entwässerung des Gebiets WA 4.2 zur Parkanlage 2 zu sichern, ist im Norden des WA 4.3 ein Leitungsrecht zugunsten des WA 4.2 eingetragen.

I.5.24. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Schutz vor Gewerbelärm

Gemäß Immissionsschutzkonzept in Kapitel I.4.10.1 sind Maßnahmen an heranrückenden schutzwürdigen Nutzungen für Immissionen aus Anlagengeräuschen (Gewerbelärm) erforderlich.

Als Maßnahme auf dem Ausbreitungsweg wird auf der Fläche für Gemeinbedarf entlang der Grundstücksgrenze zum bestehenden Gewerbebetrieb eine Lärmschutzwand festgesetzt. Die Wand muss eine Höhe von 4 m über der nächstgelegenen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier: Parlerstraße) aufweisen. Weiterhin müssen die Anforderungen der ZTV-Lsw 06 erfüllt sein sowie folgende akustische Eigenschaften ausweisen: Absorptionsgruppe A1 (DLa 4-7 nicht absorbierend), Schalldämmung nach Gruppe B3 (DLR > 24 dB).

Darüber hinaus sind folgende Maßnahmen an den Immissionsorten erforderlich:

Im Gebiet MI 2 ist entlang der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Gebäudefassaden mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImschG aufgrund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 45 dB(A) nachts zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 unzulässig. Darüber hinaus ist durch schallgedämmte Lüftungssysteme sicher zu stellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von diesen Räumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten wird. Eine Belüftung dieser Räume kann alternativ über eine schallabgewandte Fassade, an der der Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts für Mischgebiete eingehalten wird, sichergestellt werden.

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

Aufgrund der freien Schallausbreitung und der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 - und Grenzwerte der TA-Lärm – ist auch weiter hinten im Plangebiet eine bedingte Festsetzung erforderlich. Die betroffenen Fassaden sind in Beiplan 1 mit Orange gekennzeichnet:



Abb.: bedingte Festsetzungen, Beiplan 1
eigene Darstellung nach ifB Sorge, Bericht Nr. 14078

Sollte die Bebauung in den Gebieten MI 1, MI 2, MI 3 sowie der Fläche für Gemeinbedarf in der zwingend festgesetzten Geschossigkeit im Rohbau mit Fenstern sowie die Lärmschutzwand noch nicht errichtet worden sein, ist die Anordnung von zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinn der DIN 4109-1:2018 nicht zulässig. Auch hier sind Ausnahmen möglich, wenn durch vorgesetzte Schallschutzkonstruktionen, Wintergärten, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel für die Gewerbegeräusche in Höhe von 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete bzw. 45 dB(A) nachts für Mischgebiete eingehalten wird. Beim gutachterlichen Nachweis sind die bis zu dem Zeitpunkt der Vorhabengenehmigung vorhandenen Baukörper im Umfeld und deren mögliche Abschirmwirkungen zu berücksichtigen. So sind keine Maßnahmen erforderlich, wenn durch die Abschirmwirkung bereits Beurteilungspegel von 40 dB(A) nachts im allgemeinen Wohngebiet und 45 dB(A) nachts im Mischgebiet eingehalten werden können.

Schutz vor Sport- und Freizeitlärm

Gemäß Immissionsschutzkonzept in Kapitel I.4.10.2 sind aufgrund von Emissionen aus Sport- und Freizeitlärm Schutzmaßnahmen an den exponierten Fassaden der Gebiete WA 3.1 und WA 3.2 erforderlich. Auch hier sind entlang der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Gebäudefassade mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG zu öffnende Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinn der DIN 4109-1:2018 nicht zulässig. Ausnahmen von der Festsetzung sind möglich, wenn durch vorgesetzte, bewegliche Schallschutzkonstruktionen, bewegliche Vorhangfassaden, Wintergärten, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel für die Freizeitgeräusche in Höhe von 55 dB(A) tags eingehalten wird. Da die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags nur in zeitlich sehr begrenzten Fällen auftreten (wenige Stunden an einem Tag der Woche), wird die Möglichkeit der beweglichen vorgehängten Schallschutzmaßnahmen als vertretbar erachtet.

Schutz vor Verkehrslärm

Gemäß Immissionsschutzkonzept in Kapitel I.4.10.4 sind aufgrund von Emissionen aus Verkehrslärm bauliche Schutzmaßnahmen an den exponierten Fassaden der Gebiete MI 3, MI 4, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 sowie WA 3.2 erforderlich. Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume sind gemäß Nachweis der DIN 4109 Ausgabe 2018.01, Teil 1 Ziffer 7 und Teil 2 Ziffer 4.4 oder einer neueren Ausgabe auszuführen. Für Schlafräume an schallexponierten Fassaden ist eine ausreichende Luftqualität durch eine entsprechende Ausbildung der Fassade, den Einbau einer mechanischen Lüftungseinrichtung oder einer gleichwertigen Lösung sicherzustellen.

Beim Nachweis nach und gemäß DIN 4109 sind die exakten Gebäudegeometrien sowie bereits anderweitig erforderliche Schallschutzmaßnahmen zu Grunde zu legen.

I.5.25. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Grundsätzlich soll den Bauwilligen ein Spielraum bei der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen ermöglicht werden. Um eine gewisse städtebauliche Qualität zu sichern, wird ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen, insbesondere zur Gestaltung der Dachlandschaft.

So sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 7°, die hinter der Attika nicht sichtbar werden, zulässig. Abweichend hiervon sind bei den Doppelhäusern und Hausgruppen (WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1, WA 6.2), auch flachgeneigte Dächer (Pultdächer) bis 15° Dachneigung zulässig.

Aus gestalterischen Gründen sind technische Einrichtungen auf Dächern wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Funkantennen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückver-

setzen. Zudem dürfen diese die Attika um maximal 2,50 m überschreiten und 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.

I.5.26. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sollen dem Schutzbedürfnis der privaten Freiräume Rechnung tragen und wirken abschirmend und raumbegrenzend. Die festgesetzte maximale Höhe der Einfriedungen ist mit 1,40 m ausreichend, um diesem Schutzbedürfnis Rechnung zu tragen und gleichzeitig ein offenes Erscheinungsbild des Gesamtgebietes zu gewährleisten. Um die Durchgängigkeit des Gebiets für Kleintiere zu gewährleisten, werden durchlaufende Sockel bei allen Einfriedungen ausgeschlossen und für alle Zäune eine Mindestbodenfreiheit festgelegt.

Im Bereich der Doppelhäuser- und Hausgruppen (Gebiete WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1, WA 6.2) sind Einfriedungen im Zufahrtsbereich von Carports, Stellplätzen und Garagen unzulässig, um den Straßenraum aus Sicherheitsgründen von Einfriedungen freizuhalten und ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild zum öffentlichen Straßenraum hin zu erreichen.

Die Promenade ist die Schnittstelle zwischen der neuen Bebauung und dem „Wetzendorfer Park“. Bei der Planung und Gestaltung der Promenade sind erhöhte gestalterische Anforderungen umzusetzen. Deswegen wird in diesem Bereich auch hinsichtlich der Einfriedung der Baufelder ein erhöhter Gestaltungsbedarf gesehen und dieser durch eine eigene Festsetzung festgelegt. Um auch bei Mauern eine Durchgängigkeit des Gebiets für Kleintiere zu gewährleisten, werden Durchlässe in den Mauern festsetzt. Falls eine Einfriedung durch Metallzäune erfolgen soll, so sind diese Metallzäune mindestens 1,20 m von der Promenade zurückzusetzen und dieser Bereich mit einer Heckenpflanzung zu begrünen. Dadurch ist ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild zur öffentlichen Promenade und zum „Wetzendorfer Park“ gewährleistet.

Um in den Innenbereichen der Baufelder 02, 03 und 04 ein offenes Erscheinungsbild zu erreichen, sind Einfriedungen der festgesetzten privaten begrünten Freiflächen unzulässig.

Um dem eventuellen Sicherheitsbedürfnis von Nutzerinnen und Nutzern oder Eigentümerinnen und Eigentümern privater Freiflächen Rechnung zu tragen ist eine zusätzliche Einfriedung in den Bereichen der zu pflanzenden Hecken zugelassen. Diese sichtdurchlässigen Metallzäune sind nur auf der dem privaten Freiraum zugewandten Seite zulässig, um nach außen ein durch die gemeinsame Hecke geprägtes, geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild zum öffentlichen Freiraum zu gewährleisten.

I.5.27. WERBEANLAGEN

Es gilt die Satzung der Stadt Nürnberg über Werbeanlagen (WerbeanlagenS - WaS) in der jeweils geltenden Fassung.

I.5.28. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

In der Planzeichnung sind einige nachrichtliche Übernahmen enthalten, deren Grundlage sich in anderen Fachgesetzen findet:

Planfeststellung Wetzendorfer Landgraben

Im Planungsbereich liegt die mit Bescheid vom 15.11.1994 planfestgestellte Verlegung des Wetzendorfer Landgrabens.

Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet Wetzendorfer Landgraben

Im Planbereich liegen Teile des im Amtsblatt vom 03.03.2021 ortsüblich bekanntgemachten vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets Wetzendorfer Landgraben. Es gelten die Vorschriften des § 78 ff WHG, sofern der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen trifft.

Bauschutzbereich des Flughafens Nürnberg

Das Planungsgebiet liegt im äußeren Bauschutzbereich des Flughafens Nürnberg. Innerhalb dieses Bereiches gelten die Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG), insbesondere § 12 Abs. 3 Nr. 1b sowie bauordnungsrechtliche oder sich aus sonstigen Vorschriften ergebende Baubeschränkungen. Der übrige Teil des Gebiets liegt außerhalb eines Anflugsektors. Für dieses Teilgebiet gilt § 12 Abs. 3 Nr. 1b LuftVG.

Denkmalschutz - Bodendenkmal

Der gesamte Geltungsbereich des Planteils ist Verdachtsfläche für Bodendenkmale. Bodeneingriffe bedürfen daher der Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde. Es gelten die Vorschriften des § 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG). In den gemäß Planzeichnung hinweislich dargestellten Bereichen wurden bereits Archäologische Grabungen durchgeführt. Diese Bereiche sind denkmalschutzrechtlich bereits freigegeben. Im Rahmen der Sondierungen zur Verifizierung des Anfangsverdachtes auf das Vorhandensein eines Bodendenkmals wurden diese Flächen archäologisch untersucht und die Funde entsprechend dokumentiert.

Es gelten die allgemeinen Hinweise des Denkmalschutzes und eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde. Dabei gelten die Vorschriften des § 8 BayDSchG.

Biotope

Im Geltungsbereich befinden sich gemäß der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Biotope gem. § 30 BNatschG i. Verb. mit Art. 23 BNatschG.

Leitungen

Im Geltungsbereich verlaufen unterirdische Versorgungs- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser und Elektrizität, welche für die Realisierung der Baufelder in Abschnitten verlegt werden müssen. Diese sind im Planteil gekennzeichnet.

Darüber hinaus werden zur Umsetzung des gesamten Planungs- und grünordnerischen Konzepts weitere Leitungsverlegungen erforderlich sein, welche im Rahmen der Spartenkoordination und Straßenplanung detailliert bestimmt werden.

I.5.29. HINWEISE

Grundwasser

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

Artenschutz (§ 44 Abs. 2 BNatSchG)

Die Beseitigung von Gebüschen und Hecken, Baumfällungen, Baufeldberäumungen, Abrissarbeiten von Gebäuden sowie Archäologische Grabungen sind außerhalb der Brutperioden und damit im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Abrissarbeiten von Gebäuden sind bei Betroffenheit der Quartiere der Fledermäuse Gilde 1 nur zwischen Mitte September und Ende Oktober zulässig. Dies entspricht den Vermeidungsmaßnahmen Nr. 1, 2, 3, 4 gemäß der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf – Parlerstraße“ vom 22.04.2024 (ANUVA).

Vorschriften und Normen

Die ZTV-Lsw 06 kann über den FGSV Verlag GmbH, Wesselinger Str. 15, 50999 Köln bezogen werden. Die DIN 4109-1:2018 kann beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431

Nürnberg eingesehen oder über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden. Darüber hinaus können die Vorschriften und Normen beim Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, Planauflage Zimmer 106, 90402 Nürnberg eingesehen werden.

I.6. UMSETZUNG DER PLANUNG

I.6.1. BODENORDNUNG

Auf Grund der Eigentums- und Grundstücksverhältnisse sind zur Verwirklichung des Bebauungsplans bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45ff BauGB wurde in der Sitzung des AfS am 10.12.2015 angeordnet. Das Umlegungsverfahren wurde am 11.11.2020 eingeleitet und am 25.11.2020 im Amtsblatt Nr. 24 der Stadt Nürnberg bekannt gemacht.

Dabei läuft die Bodenordnung im „Parallelverfahren“. Die Umlegung begleitet das Bebauungsplanverfahren anstatt erst mit Rechtsverbindlichkeit zu beginnen. Insbesondere die begleitenden Gespräche mit Beteiligten sowie die frühzeitige Prüfung der Umsetzbarkeit mittels dieses Instruments haben sich bereits mehrfach bewährt.

Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt den Ausgleich der privaten Interessen der Eigentümer insbesondere durch die Dimensionierung vorweg auszuscheidender Flächen, des Verhältnisses von Grün- zu Bauflächen und des Zuschnittes der Baufelder und der Erschließung. Alle Beteiligten mit einem Zuteilungsanspruch können in Land abgefunden werden.

Grünflächendimensionierung

Im Planungsumgriff werden insgesamt ca. 11,3 ha Grünflächen ausgewiesen. Davon entfallen ca. 8,7 ha auf die Parkanlagen 1 und 2, die zusammen mit den Spielflächen 1, 2 und 3 den „Wetzendorfer Park“ bilden. Die Begründung der Dimensionierung und der Funktion des „Wetzendorfer Parks“ erfolgt ausführlich unter 1.4.3. Grünordnerisches Konzept. Trotz der direkten Nachbarschaft zum „Wetzendorfer Park“ wurden weitere Grünflächen zwischen den Baufeldern festgesetzt, die dem Baugebieten als solches als örtliche Grünflächen dienen und verschiedene wichtige Funktionen übernehmen. Dies sind eine Auflockerung und Gliederung der Bauflächen und Umsetzung des Konzepts der fünf Baufelder, kurze Wege, Verteilung der Bewohnerinnen und Bewohnern auf mehrere wohnungsnahe Grünflächen und damit Vermeidung einer Übernutzung, Durchlässigkeit zum Park insbesondere auch zur Gewährleistung des Kaltluftaustausches, Verbesserung des Kleinklimas innerhalb der Baugebiete, Gewährleistung der Grundstücks- und Wegeentwässerung zum Wetzendorfer Landgraben und von Starkregenabflusskorridoren. Bei der Dimensionierung dieser örtlichen, dem Baugebiet dienenden Grünflächen wurde die angrenzende Grünfläche „Wetzendorfer Park“ bereits berücksichtigt, da nur noch ca. 52 % des nach BLB der Stadt Nürnberg angestrebten Grünflächen- und Spielplatzbedarfs je Einwohnenden festgesetzt wird. Zieht man den BLB als allgemeinen Maßstab für eine angestrebte Grünflächenausstattung im Stadtgebiet heran, sind für die Grünflächenversorgung der 2.283 Einwohnerinnen und Einwohnern rechnerisch 44.910 m² Grünfläche davon 7.762 m² Spielplatzfläche anzustreben. Durch die örtlichen Grünflächen zwischen den Baugebieten (Grünanlagen 1a, 1b, 1c, 2a, 2b, 3a, 3b, 4a und 4b) entstehen ca. 13.500 m² Grünflächen. Für die örtliche Spielflächenversorgung sind die Spielflächen 2 und 3, die den Baufeldern vorgelagert wurden, zugedacht. Diese umfassen 6.600 m². Die Spielfläche 1 hat dagegen als Entwicklungsziel den ermittelten Bedarf für die Altersgruppe 6 bis 12 Jahre auch übergeordnet abzudecken. Eine Unterbringung von Spielplatzflächen in den Grünkeilen erfolgte deshalb nicht, weil diese zu eng sind, um ausreichenden Gestaltungsraum in Kombination mit Baumpflanzungen zur Verdunstung und Beschattung und Feuerwehrumfahrten sowie Entwässerung zu lassen. Die tendenziell stärker versiegelten intensiv, genutzten Spielplatzflächen würden außerdem die beabsichtigte Klimawirksamkeit der Grünflächen zwischen den Baufeldern beeinträchtigen. Das klimaökologische Gutachten zeigt, dass die Baugebiete in klimatischer Hinsicht von den Grünflächen zwischen den Baufeldern stark profitieren. Die Grünanlage 1 (a und b) wurde, als Zäsur zwischen der

höheren Geschossigkeit und dem Bestand und als dem Quartierszentrum zugeordnet, bewusst größer dimensioniert und ermöglicht zudem die Aufrechterhaltung einer Frischluftzufuhr Richtung Bestand. Es wurde geprüft, die Baufelder bis an das Überschwemmungsgebiet heranzuziehen; dies kollidiert aber mit anderen dargestellten Zielen zum Umweltschutz. Zur Beurteilung der Angemessenheit der planerischen Entscheidung, zusätzlich zum „Wetzendorfer Park“ Grünflächen im Baugebiet einzuplanen, gilt es auch, die örtliche Grünfläche ins Verhältnis zur angestrebten und zulässigen Dichte zu setzen. Gegenüber den Orientierungswerten der BauNVO sind zum Teil deutlich höhere Dichten zulässig, die dementsprechend auch eine höhere Wertigkeit der Grundstücke bedeuten. Die Dichten liegen in den allgemeinen Wohngebieten durchschnittlich bei 0,5 GRZ und 2,0 GFZ und in den gemischt genutzten Gebieten durchschnittlich 0,6 GRZ und 2,3 GFZ.

Die privaten Belange der Eigentümerinnen und Eigentümer im Umlegungsverfahren können angemessen berücksichtigt werden, da der Park wie dargestellt überwiegend auch übergeordneten Zielen dient und nicht als Teil der vorweg ausgeschiedenen Flächen nach § 55 Abs. 2 BauGB die Eigentümerinnen und Eigentümer belastet. Bei der Würdigung der Eigentumsbelange hinsichtlich der Grünflächenausstattung wird vielmehr darauf abgestellt, dass die Voraussetzungen zur Vorwegausscheidung nur auf die Grünflächen zwischen den Baugebieten sowie die Spielflächen 2 und 3 zutreffen, da diese überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner und Bewohnerinnen des Umlegungsgebietes dienen und zur Umsetzung von städtebaulichen und klimatischen baugebietsspezifischen Zielen notwendig sind.

I.6.2. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND -INTERESSEN

Die Flächen im Planungsgebiet sind im Eigentum von ca. 54 unterschiedlichen Eigentümerinnen und Eigentümern. Davon entfallen ca. 54 % der Flächen auf die Stadt Nürnberg und ein relevanter Anteil auf Projektentwickler. Im Rahmen von Modellrechnungen zur Umlegung kann davon ausgegangen werden, dass ausreichend Bauflächen in das Eigentum von bauwilligen Parteien übergehen, die an einer zügigen Umsetzung des gewonnenen Baurechts interessiert sind und das Planungsziel der Wohnraumschaffung in einem die Planung rechtfertigenden Umfang erreichbar ist. Auch das Ziel der öffentlichen Parkanlage und der damit verbundenen Grundstücksbereitstellung für die Gewässerrenaturierung und Retentionsraumschaffung kann hinsichtlich der Anforderungen aus der Umlegung erreicht werden. Für resultierende Ansprüche auf Ersatzbauland der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer deren Grundstücke für die übergeordneten öffentlichen Belange in Anspruch genommen werden, ist der Eigentumsanteil der Stadt ausreichend.

Weiterhin reicht der Eigentumsanteil der Stadt voraussichtlich ebenfalls, um die für die angestrebte Quartiersentwicklung relevanten Baugebiete der Stadt zuteilen zu können. So können die städtebaulichen Ziele der Gesamtentwicklung im Rahmen der Grundstückentwicklung weiterverfolgt und gesichert werden.

Im Verfahren wenden sich Eigentümerinnen und Eigentümer gegen die Planung, weil sie unter anderen Belangen den jetzigen Zustand und die jetzige Nutzung ihrer Grundstücke beibehalten wollen und kein Interesse an der Entwicklung ihrer Grundstücke zu Bauland bzw. Beteiligung ihrer Grundstücke am Gesamtprozess haben. Im Planungsprozess wurde der Planungsbereich mehrfach unter anderem geändert, um diese Interessen zum Beispiel durch Herausnahme aus dem Entwicklungsbereich zu würdigen. Eine Partei verbleibt dabei als Grundstückseigentümerin mit ihren gesamten Flächen notwendiger Weise für die Umsetzung der Planungsziele im vorliegenden Geltungsbereich. Ein Aussparen der Grundstücke hätte zur Folge, dass das gesamte Baufeld nicht im Rahmen des vorgesehenen städtebaulichen Konzepts hätte erschlossen werden können und die Fläche insgesamt nicht sinnvoll unter Beibehaltung der Gesamtkonzeption hätte geordnet werden können. Im Ergebnis wäre keine sinnvolle städtebauliche Ordnung entstanden.

I.6.3. EINGRIFF IN LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHEN

Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die Interessen der landwirtschaftlichen Betriebe an einer Beibehaltung ihrer Bewirtschaftungsflächen als wesentlicher Betriebsgrundlage besonders zu würdigen. Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist außerdem die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4641 A „Wetzendorf–Parlerstraße“ werden ca. 15,9 ha derzeit landwirtschaftlicher Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Flächen gehören zum Anbaugebiet des Nürnberger Knoblauchland. Die Bedeutung des Knoblauchland ist für die Stadt Nürnberg und die Region aufgrund seiner vielschichtigen Prägung und kulturlandschaftlichen Besonderheiten unumstritten schützenswert. Deshalb sind unter Berücksichtigung des agrarstrukturellen Gutachtens Knoblauchland (2017) die „Leitlinien zur räumlichen Entwicklung“ gefasst und am 18.05.2017 vom AfS beschlossen worden. In den „Leitlinien der räumlichen Entwicklung“ werden die landwirtschaftlichen Flächen des Knoblauchland planerisch unter dem Oberziel „Sicherung des Knoblauchland als stadtnahes landwirtschaftliches Anbaugebiet, mit überlagernder Funktion als Naherholungsgebiet, historisch gewachsene Kulturlandschaft sowie Potenzialraum für ökologische Ausgleichsmaßnahmen“ gesichert. Neben den landwirtschaftlichen Flächen wurden auch die Entwicklungsbereiche für Siedlungsflächen betrachtet, denn die Stadt Nürnberg verfügt nur über geringe Entwicklungsräume um den hohen Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarf zu decken. Die Flächen, die nun entwickelt werden und der Landwirtschaft verloren gehen, sind damit nicht nur im Flächennutzungsplan seit 2006 als Entwicklungsflächen vorgesehen, sondern auch im Rahmen eines übergeordneten Konzepts zur Sicherung der Landwirtschaft im Knoblauchland bereits berücksichtigt. Mit den „Leitlinien zur räumlichen Entwicklung“ wurde eine Perspektive aufgezeigt, die alle Nutzungsansprüche gleichermaßen erfasst und in ein geordnetes Strukturkonzept überleitet.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Rahmenplan haben Landwirtinnen und Landwirte Existenzgefährdung angemeldet bzw. sich gegen den Entzug von landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten ihrer Grundstücke gewandt. Dabei wurde die Hochwertigkeit der Flächen u.a. wegen der vorhandenen Bewässerungsanlagen und der Nähe zur eigenen Hofstelle geltend gemacht. Geltend gemacht wurde zudem die Besorgnis, dass durch die Häufung der städtischen Bauleitplanverfahren im Bereich insgesamt eine erhebliche Betroffenheit entsteht. Um die betrieblichen Auswirkungen der Planung auf die Landwirtinnen und Landwirte zu ermitteln, wurde daher ein externes Gutachten beauftragt. Das Gutachten berücksichtigte ebenfalls den Entwicklungsbereich „Schnepfenreuth-Südwest“, um möglichst vorausschauend die Auswirkungen der eingeleiteten Bebauungsplanverfahren auf den konkreten Einzelfall in ihrer Summenwirkung zu betrachten. In der ersten Stufe des Gutachtens wurden alle landwirtschaftlichen Betriebe mit Eigentums- oder Pachtflächen im Bereich des Bebauungsplanverfahren Nr. 4641 „Wetzendorf“ kontaktiert und hinsichtlich ihrer Betriebsführung und Betroffenheit befragt und soweit möglich gutachterlich bewertet. Drei Betriebe überschreiten in ihrem Flächenverlust die Bagatellgrenze von 5 % im Verhältnis zur Gesamtbetriebsfläche, sehen darin aber keine beachtlichen Auswirkungen auf ihren Betrieb. Vier Betriebe machen keine Angaben zu ihrer Betriebsgröße, äußern sich aber als nicht betroffen. Ein Betrieb stellt ebenfalls keine Unterlagen zur Verfügung und erwirtschaftet nach eigenen Angaben kein wesentliches Einkommen aus dem Nebenerwerbsbetrieb, möchte aber an der landwirtschaftlichen Nutzung seines im Planungsgebiet gelegenen Grundstücks festhalten. Ein weiterer Betrieb liegt mit dem Flächenverlust unter der Bagatellgrenze von 5 % und äußert den Wunsch nach Tauschflächen. Ein weiterer Betrieb hat ebenfalls Auswirkungen zu erwarten, die aus der Wechselwirkung mit dem existenzgefährdeten Betrieb resultieren. Die Betriebe, bei denen eine Existenzgefährdung aus gutachterlicher Sicht gegeben sein könnte, wurden in einer zweiten Stufe vertieft betrachtet. In dieser zweiten Stufe wurde festgestellt, dass bei zwei Betrieben auf Grundlage der von den Betrieben zur Verfügung gestellten Unterlagen tatsächlich eine Existenzgefährdung gegeben ist. Ein Betrieb ist dabei vom Untersuchungsfall Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“ geringfügiger aber bereits relevant betroffen. Für den zweiten Betrieb kam das Gutachten zum Ergebnis, dass die Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 4641 „Wetzendorf“ eine Existenzgefährdung bedeutet.

Dem durch die Entwicklung des Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“ existenzgefährdeten Betrieb werden ausschließlich Pachtflächen mit kurzfristigen Pachtverträgen entzogen. Die Stadt Nürnberg hat ihre eigenen Flächen im Plangebiet „Wetzendorf“ im Hinblick auf die schon lange bestehenden Entwicklungsabsichten mit Kündigungsfristen von einem Jahr bzw. einem halben Jahr verpachtet. Ähnlich handeln auch die Eigentümerinnen und Eigentümer, die im Hinblick auf die städtischen Entwicklungsabsichten als Bauträgerinnen und Bauträger Flächen erworben haben. Im Hinblick auf den bei Einleitung des Bebauungsplanverfahrens noch andauernden Planungshorizont bis zur tatsächlichen Inanspruchnahme der Flächen wurden die Pachtverträge auch weiter verlängert, um die Flächen nicht vorzeitig einer landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen und brach fallen zu lassen. Um die Entwicklungsabsichten der Stadt Nürnberg im Rahmen einer Baulandstrategie nochmals zu verdeutlichen, wurden befristete Pachtverträge ab dem Jahr 2022 mit einem entsprechenden Passus versehen. Gemäß Rechtsprechung sind kurzfristige Pachtverträge als in die Zukunft gerichtete tragfähige Wirtschaftsgrundlage eines Betriebs in der Gewichtung als wichtiger Abwägungsbelang von Eigentumsflächen oder Flächen mit langfristigen Pachtverträgen nicht gleichzustellen. Die Stadt Nürnberg geht im vorliegenden Fall davon aus, dass auch spätestens mit Beschluss des Strukturkonzeptes 2012 die Entwicklungsabsichten auch öffentlich deutlich gemacht wurden und daher für eine Suche nach Ersatzpachtflächen zur Abwendung einer Existenzgefährdung ein längerer Zeitraum bereits bestanden hat. Dabei werden aber die Besonderheiten im Knoblauchland berücksichtigt. Das eingeschränkte Flächenangebot, die Notwendigkeit der Bewässerung im Gemüseanbau und die Praxis des Bodentausches im Rahmen des Fruchtwechsels führen einerseits dazu, dass Ersatzflächen im Eigentum nicht ohne weiteres beschafft werden können und kurzfristige Pachtverträge im Knoblauchland verbreitet sind. Auch zu berücksichtigen ist, dass die Pachtverträge zwar kurzfristig sind, aber zum Teil schon seit vielen Jahren verlängert werden.

Um die Abwägungsentscheidung für den hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf–Parlerstraße“ auf belastbarer Grundlage treffen zu können, wurde das Gutachten zur Existenzgefährdung Mitte 2022 fortgeschrieben. Dabei wurde die Datengrundlage für den von Existenzgefährdung bedrohten Betrieb aktualisiert und die Auswirkungen des Flächenentzugs nur für den Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf–Parlerstraße“ bewertet. Der Flächenverlust, bezogen auf die Gesamtflächenausstattung, liegt in einem Bereich, der gemäß gutachterlicher Einschätzung, in der Regel von den Betrieben zu verkraften ist. Daher geht die Stadt Nürnberg davon aus, dass die Entwicklung des Planungsbereichs Nr. 4641 A „Wetzendorf–Parlerstraße“ möglich ist, ohne für den Betrieb eine Existenzgefährdung und den damit einhergehenden Anspruch auf Ersatzflächen auszulösen. Auch von einem Anspruch auf Entschädigung der Pachtverhältnisse wird nicht ausgegangen, da diese nicht vorzeitig, sondern fristgerecht gekündigt werden.

Ungeachtet dessen führt die Stadt Nürnberg weiterhin Verhandlungen, um einen angemessenen Ausgleich mit dem Betrieb zu schaffen. Dem Betrieb wurden auch im Hinblick auf die Existenzgefährdung durch die im nächsten Schritt angestrebte Entwicklung des Planungsgebietes Nr. 4641 B „Wetzendorf – Schleswiger Straße“ und den damit verbundenen weiteren Flächenverlusten zwischenzeitlich Ersatzpachtflächen angeboten. Diese wurden vorher gutachterlich im Hinblick auf ihrer Eignung geprüft. Mit einer Existenzsicherung des Pachtbetriebs ist auch die Gefährdung des auf Grund von Wechselwirkungen betroffenen Betriebs ausgeräumt. Dabei wird gewürdigt, dass die für den Betrieb entfallenen Flächen auch deshalb von hohem wirtschaftlichen Nutzen waren, weil sie sehr nah an seiner Hofstelle gelegen sind.

Der in Stufe 2 des Gesamtgutachtens als existenzgefährdet eingestufte Betrieb wirtschaftet auf Eigentumsflächen. Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4641 A „Wetzendorf–Parlerstraße“ ist nur eine kleinere Teilfläche betroffen. Die Auswirkungen auf den landwirtschaftlichen Betrieb sind nur gering.

Im Ergebnis werden durch die Planung zwar insgesamt in nicht unerheblichem Maß landwirtschaftliche Flächen ihrer Nutzungsmöglichkeit entzogen, dieser Flächenverlust wird aber von den einzelnen betroffenen Betrieben überwiegend als nicht entscheidend bzw. kompensierbar eingestuft. Für den am stärksten betroffenen Betrieb konnten Ersatzflächen angeboten

werden und der Eingriff in Flächen zweier Landwirte, die im Verfahren weitere Belange geltend gemacht haben, hat jeweils nur geringe Auswirkungen auf die Landwirtschaftlichen Betriebe.

I.6.4. ARCHÄOLOGISCHE GRABUNGEN

Das gesamte Planungsgebiet wurde nach den durch die Stadt Nürnberg vorgenommenen Sondierungsgrabungen als Archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bedürfen Erdarbeiten daher immer einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Es ist davon auszugehen, dass in weiten Teilen des Plangebiets grundsätzlich Rettungsgrabungen notwendig werden, und archäologische Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden müssen, um die Voraussetzungen für eine Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes zu schaffen. Die Thematik wurde in enger Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde behandelt, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Voraussetzungen für die Erteilung von denkmalschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen für die Eingriffe in die Bodendenkmäler grundsätzlich vorliegen.

Durch die durchgeführten Sondagen und Grabungen liegen mittlerweile genauere Kenntnisse vor, die eine gute Abschätzung der Kosten erlauben. So wird davon ausgegangen, dass die Befundlage im nördlichen Planungsgebiet höher und damit kostenintensiv ist, jedoch Richtung Überschwemmungsaue des Wetzendorfer Landgrabens abnimmt. Die hohen Grundwasserstände ergaben sich insbesondere in der Nähe des Wetzendorfer Landgrabens und sind auch auf den Grabungszeitpunkt Herbst/Winter zurückzuführen. Der Grundwasserflurabstand nimmt aber Richtung Parlerstraße deutlich zu.

Die für die Umsetzung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung des Planungsbereichs notwendigen archäologischen Grabungen erhöhen zwar den finanziellen Aufwand der Bauherrinnen und Bauherren, stellen aber nicht die Wirtschaftlichkeit der gesamten Maßnahme in Frage. Mit den organisatorischen und haushalterischen Vorbereitungen zur Umsetzung der archäologischen Grabungen seitens der Stadt Nürnberg in den zukünftigen Erschließungs- und Grünflächen und städtischen Baugrundstücken wurde in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bereits begonnen, so dass die Voraussetzungen für einen zügigen Beginn der archäologischen Grabungen hier geschaffen sind.

I.7. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Am 27.09.2012 wurde im AfS die vom Stadtplanungsamt erarbeitete Strukturplanung „Thon-Wetzendorf“ als Grundlage der städtebaulichen Weiterentwicklung in diesem Bereich beschlossen. Zur Konkretisierung der Planung in Verbindung mit den Zielvorstellungen des GFK fand für das Gesamtplanungsgebiet des B-Plans Nr. 4641 im Jahr 2015 unter Moderation eines externen Landschaftsarchitekten ein interdisziplinärer Planungsworkshop der Verwaltung statt. Das Ergebnis sowie der hieraus entwickelte Strukturplan wurden für die Einleitung des B-Planverfahrens Nr. 4641 am 10.12.2015 im AfS beschlossen. Nach den zwischenzeitlich erfolgten frühzeitigen Beteiligungen der Behörden (2017) und der Öffentlichkeit (2018) gem. § 4 Abs. 1 bzw. § 3 Abs. 1 BauGB auf Grundlage eines weiterentwickelten Strukturkonzeptes (Büro Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH, Dresden) wurde am 21.02.2019 im AfS das weitere Vorgehen beschlossen. Im weiteren Verlauf des Planungsprozesses wurde zuletzt am 09.07.2020 im AfS über den Sachstand und die bis dahin durchgeführten inhaltlichen und räumlichen Planungsanpassungen wie auch die geplante Aufteilung in Teil-B-Pläne berichtet. Auf dieser Basis wurden seitdem für den Teilbereich A, für welchen prioritär Baurecht geschaffen werden soll, die Planungen weiter konkretisiert und liegen als B-Planentwurf mit integrierter Grünordnung vor, welcher nach Billigung im AfS am 22.12.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wurde.

Insgesamt sollen durch die Umsetzung des B-Plans Nr. 4641 A ca. 1.100 Wohneinheiten (größtenteils im Geschosswohnungsbau) sowie gemischt genutzte Flächen für Nahversorgung/Einzelhandel, Flächen für Gemein-/Sozialbedarf und Infrastruktur als auch private wie

öffentliche Grün- und Freiflächen entstehen. Zentraler Bestandteil der Konzeption ist der insgesamt ca. 9,5 ha große, multifunktional nutzbare öffentliche Stadtteilpark („Wetzendorfer Park“) entlang des Wetzendorfer Landgrabens, welcher in diesem Abschnitt ökologisch ausgebaut und damit aufgewertet werden soll. Diese wichtige Grünfläche soll über mehrere Grünzüge in die bestehende und geplante Bebauung hineinreichen und die umliegenden Landschafts- und Erholungsräume miteinander vernetzen. Die Parkanlage wird dabei insb. Funktionen der Erholungsnutzung, der Niederschlagsentwässerung, des Hochwasserrückhalts sowie des ökologischen Ausgleichs miteinander verbinden und gleichzeitig als Impulsgeber für die Entwicklung des neuen Wohnstandortes fungieren. Als Stadtteilpark wirkt sich die künftige Grünfläche dabei bezüglich der Freiflächenversorgung angrenzender Siedlungsbereiche positiv für einen weitaus größeren Einzugsbereich aus.

Die vorliegende Planung führt aus umweltfachlicher Sicht in der Gesamtschau für eine Reihe von Umweltbelangen/Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen (s. Tab. 4). Mit der Realisierung der umfangreichen Planung auf bislang größtenteils unversiegelten Flächen, insb. durch die Neuinanspruchnahme von ca. 15,1 ha Fläche, gehen neben – z.T. auch für das Landschaftsbild relevanten – ökologisch bedeutsamen Arealen/Strukturen insb. vorhandene landwirtschaftliche Nutzflächen innerhalb der bedeutsamen Kulturlandschaft des Knoblauchlandes, welche v.a. in grund-wassernahen Bereichen große Bedeutung für den Boden-, Natur- und Artenschutz aufweisen, in erheblichem Umfang verloren. Ferner entstehen durch die Realisierung der Planung umfangreiche artenschutzrechtliche Ausgleichsbedarfe für verschiedene geschützte Fledermaus- und Vogelarten, welche infolge der nahezu vollständigen Überprägung des Plangebiets mit Bau-, Verkehrs-, und Grünflächen nicht innerhalb des Umgriffs abgedeckt werden können, und somit zur Erforderlichkeit plangebietsexterner Ausgleichsmaßnahmen führen. Die entsprechende Deckung dieser Bedarfe auf geeigneten Flächen ist jedoch gesichert.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	erheblich nachteilig
Boden	erheblich nachteilig
Wasser	erheblich nachteilig
Pflanzen	erheblich nachteilig
Tiere	erheblich nachteilig
Biologische Vielfalt	erheblich nachteilig
Landschaft	nicht erheblich
Menschliche Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich
• Lärm	erheblich nachteilig
• Störfallvorsorge	nicht erheblich
Luft	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich[1]
Abfall	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	erheblich nachteilig[2]

Tabelle 4: Zusammenfassende Bewertung
(noch nicht möglich / nicht betroffen / nicht erheblich / erheblich nachteilig)

Gleichzeitig ist festzustellen, dass die vorgesehene Entwicklung der Bauflächen und einer großen öffentlichen Grünfläche nebst Grünzügen im Anschluss an die verdichtete Innenstadt

[1] bei Beachtung bzw. Umsetzung der für das Schutzgut Klima vorgeschlagenen konfliktmindernden Maßnahmen

[2] (erhebliche) nachteilige Auswirkungen auf Sachgüter sind allerdings nicht zu erwarten

sowie im Rahmen der geltenden FNP-Darstellungen erfolgt und somit einer grundsätzlichen planerischen Abwägung im gesamtstädtischen Maßstab entspricht. In der Gesamtschau des Planungsprozesses kann ferner konstatiert werden, dass Erkenntnisse aus umweltplanerischen Überlegungen und umweltfachlichen Gutachten bei der Planung um-fassend Berücksichtigung gefunden haben. Auch die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurde gutachterlich nachgewiesen. Die vorliegende Planung steht demgemäß im Einklang mit den Geboten der §§ 27 und 47 WHG (Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot).

Insbesondere folgende konfliktmindernde Maßnahmen führen dabei zu einer großteils wirksamen Minimierung bzw. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen relevanter Umwelt-belange (s. auch Kap. 4 des Umweltberichts):

- flächensparende, verdichtete Mehrfamilienhausbebauung (sehr geringer Anteil an Einfamilienhäusern)
- Reduzierung von geplanten bzw. Erweiterung bestehender Verkehrsflächen auf unbedingt notwendiges Maß
- Freihaltung des vorläufig gesicherten Ü-Gebiets HQ100 von Bebauung (durch Rücknahme der Bauflächen)
- Integriertes Entwässerungskonzept inkl. Rückhalt des Niederschlagswassers im Gebiet, auch bei stärkeren Regenereignissen
- Herstellung von klimawirksamen Grün- und Freiflächen in bzw. zwischen den Baufeldern
- Vorsehen einer großen multifunktionalen öffentlichen Grünfläche als Stadtteilpark sowie vernetzender Grünzüge mit begleitendem Rad- und Fußwegnetz dadurch Freihaltung von zentralen Flächen sowie von Nord-Süd-ausgerichteten Korridoren zum Erhalt der Kalt- und Frischluftzufuhr für das Gebiet und angrenzende Bereiche
- Im Zuge der Herstellung des „Wetzendorfer Parks“ die ökologische Aufwertung des Wetzendorfer Landgrabens und die Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen, auch für den Wasserhaushalt
- umfassende grünordnerische Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Bestandsstrukturen sowie zur Ergänzung durch Neupflanzungen von Bäumen, Gehölzen und weiterer Grünstrukturen
- Planung und Berücksichtigung bzw. Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen, der CEF-Maßnahmen und der FCS-Maßnahmen gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
- planungsrechtliche Sicherung der zum ausreichenden Schutz vor Immissionen aus Verkehrslärm sowie aus Gewerbe- und Sportlärm notwendigen Maßnahmen durch zeichnerische und textliche Festsetzungen
- Anschluss an das Fernwärmenetz (Ziel des Versorgers: CO2-Neutralität bis 2035)
- Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen, z. B. Dachbegrünung (inkl. Kombinationsmöglichkeit mit solarenergetischer Nutzung) und Fassadenbegrünung, sowie Vorschläge für die Objektplanungsebene

Die angestrebte Planung ist demnach aus umweltplanerischer Sicht zusammenfassend positiv zu sehen.

Hierfür spricht auch der Umstand, dass die durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) gemäß der gutachterlich erstellten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum B-Plan Nr. 4641 A durch die grünordnerischen und sonstigen Maßnahmen im B-Plan vollständig im Plan-gebiet

ausgeglichen werden können und somit diesbzgl. keine externen Ausgleichsflächen notwendig sind.

Das gegenständige Vorhaben ist auch im Zusammenhang mit der Stadtentwicklung im näheren Umfeld zu betrachten und zu bewerten: Der B-Plan Nr. 4641 A ist ein wesentlicher Bestandteil der Bauflächenentwicklung, v.a. für Wohnen, aber auch für Gewerbe, im Nürnberger Nordwesten; eine Reihe weiterer Bauleitpläne zeugen von dieser weiträumigen Entwicklung. All diese Planungsvorhaben führen bei entsprechender Realisierung in (oftmals) erheblichem Umfang zur Inanspruchnahme überwiegend unversiegelter, zumeist landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzter Flächen sowie teilweise auch zur Überplanung naturbelassener Areale und natürlicher Lebensräume, aller Voraussicht nach mit (z.T. erheblichen) nachteiligen Auswirkungen auf diverse Umweltbelange. Die detaillierte Beschreibung und Bewertung der plangebietsbezogenen Auswirkungen ist jedoch Gegenstand der Umweltprüfungen im Rahmen der jeweiligen Bauleitplanverfahren. Für den B-Plan Nr. 4641 A führt die kumulierende Betrachtung hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umweltbelange, die bereits durch die Planung selbst als erheblich nachteilig einzustufen sind, zu keinen (darüberhinausgehenden) Veränderungen in der Bewertung.

Die vorliegende Fortschreibung des Umweltberichts stellt die Ergebnisse der gem. § 2 Abs. 4 BauGB im B-Planverfahren Nr. 4641 A erforderlichen Umweltprüfung hinsichtlich des zugrundeliegenden B-Planentwurfs mit integriertem Grünordnungsplan sowie auf Basis des Entwurfs von Satzung und Begründung zum B-Planentwurf dar. Der Umweltbericht wird bei Bedarf im weiteren Verfahren fortgeschrieben bzw. noch redaktionell für den abschließenden AfS-Beschluss zum Erlass der Satzung angepasst.

I.8. BETEILIGUNGEN

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

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand auf Grundlage des Rahmenplans von Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH, Dresden, vom 27.07.2017 für den gesamten Bebauungsplanumgriff Nr. 4641 „Wetzendorf“ vom 31.07.2017 bis 05.09.2017 statt. In dieser Zeit gingen zahlreiche Stellungnahmen ein, die in die jeweiligen Bebauungspläne sowie die Überarbeitung des Rahmenplans einfließen. Eine erneute frühzeitige Behördenbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ ist auf Grund der 2017 durchgeführten Beteiligung nicht erforderlich.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“ erfolgte auf Grundlage des Rahmenplans in der Fassung vom 09.02.2018 in der Zeit vom 13.04.2018 bis 14.05.2018. Insgesamt wurden in diesem Rahmen 22 schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Einzelne Bürgerinnen und Bürger informierten sich im Rahmen eines Termins im Stadtplanungsamt. In erster Linie thematisiert wurden die Verkehrsproblematik und der Verlust von wertvollen landwirtschaftlichen Flächen sowie der Eingriff in privates Eigentum und die damit einhergehende Haltung zur Gesamtplanung. Am 23.07.2018 und 24.07.2018 wurden zudem zwei Informationsveranstaltungen für die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer und zusätzlich die Pächterinnen und Pächter landwirtschaftlicher Flächen im Planungsgebiet durchgeführt. Alle Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer im Planungsgebiet wurden hierzu schriftlich eingeladen. Die Veranstaltungen fanden in der Aula des Baumeisterhauses statt. An beiden Abenden nahmen zusammen insgesamt ca. 50 Personen teil. Die Teilnehmenden wurden zu Beginn der Veranstaltungen informiert, dass ihre hier geäußerten Bedenken und Anregungen in den Bericht zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung einfließen. Im Anschluss erfolgten Einzelgespräche mit verschiedenen Eigentümerinnen und Eigentümern. Über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

wurde dem AfS in seiner Sitzung am 21.02.2019 berichtet. Eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ ist auf Grund der 2018 durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Gesamtrahmenplan nicht erforderlich.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand parallel zur öffentlichen Auslegung vom 22.02.2023 bis einschließlich 29.03.2023 statt. Es gingen 14 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein, davon sechs Stellungnahmen ohne Einwendungen. Zwei weitere Stellungnahmen enthielten Hinweise, die entweder keine spezifische Signifikanz für das Planungsgebiet aufweisen oder erst im Rahmen der Umsetzungsebene in Zusammenhang der Baumaßnahmen zu beachten sind. Die übrigen sechs Stellungnahmen mit relevanten Einwendungen bezogen sich auf die Themen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Sparten, bestehende Gewerbebeitriebe / wirtschaftliche Belange, Entwässerung/ Abwasserbeseitigung sowie Belange des ÖPNV und wurden im Rahmen der Abwägung behandelt. Es wird auf die Entscheidungsvorlage zur Sitzung des AfS am 11.07.2024 verwiesen. Im Ergebnis wird an der Planung festgehalten.

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

Die öffentliche Auslegung auf Grundlage des Entwurfs fand vom 09.02.2023 bis einschließlich 15.03.2023 statt. Es gingen ca. 180 Einzelstellungnahmen mit im Wesentlichen gleichen Inhalt ein, 3 weitere Einzelstellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sowie 5 Stellungnahmen von Vereinen / Verbänden / Initiativen, zwei davon mit anwaltlicher Vertretung. Die Stellungnahmen bezogen sich neben generellen Aspekten auf die Themen Alternativen, Artenschutz, Ausgleichsmaßnahmen, Bevölkerungsentwicklung, Bodenschutz, Flächenversiegelung, Grundwasser, Verlust von Grünflächen, Naherholung, Freiraum, Lebensqualität, Hochwasser, Infrastruktur, Klima / Luft, Knoblauchland, Kosten, Nachhaltigkeit, Naturschutz, städtebaulicher Entwurf / Ortsbild, Verfahren, Verkehr, Verlust landwirtschaftliche Fläche, Wasser, Wetzendorfer Park und Wohnbebauung. Darüber hinaus wurde in drei Fällen auch die private Betroffenheit durch Einbeziehung der Grundstücke in den Geltungsbereich sowie immissionsschutzrechtlicher Konflikte geltend gemacht. Die Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt, auf die Entscheidungsvorlage zur Sitzung des AfS am 11.07.2024 wird verwiesen. Die Festsetzungen zur Bauweise, zum Stellplatzschlüssel, zum Gewässerkorridor, zum Artenschutz und zum Verkehrslärm wurden überarbeitet. Im Ergebnis wird an der Planung festgehalten.

I.8.5. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4A ABS. 3 BAUGB I.V.M. § 4 ABS. 2 BAUGB

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.8.6. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 4A ABS. 3 BAUGB I.V.M. § 3 ABS. 2 BAUGB

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.9. KOSTEN

Für die Erschließung, Lärmschutzmaßnahmen, Entwässerung und Grünflächen sind die jeweiligen Maßnahmen durch die entsprechenden Dienststellen für das BIC-Verfahren angemeldet bzw. werden angemeldet. Für die städtischen Bedarfe auf den Gemeinbedarfsflächen sind nach genauer Definition der Nutzungen und des Raumprogramms die Kosten im Zuge des BIC-Verfahrens zu ermitteln.

Durch die Umlegung und den hohen Anteil an städtischen Flächen kann ein Anteil der städtischen Kosten refinanziert werden. Genaue Angaben sind erst nach dem Abschluss der Umlegung möglich.

Nürnberg, den 04.06.2024
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt



Einzelbäume

Nr	Wurl	Name,bot.	Name,dt.	Anz. Stämme	Stamm Durchm.	Kronen Durchm.	Höhe	Vitalität	Schäden & Besonderheiten	O- u. LB
1	1	Populus x canescens	Grau-Pappel	1	1,00	14	14	1	Zwiesel	
2	1	Populus x canescens	Grau-Pappel	1	0,80	20	14	0	Totholz, Zwiesel	
3	1	Populus x canescens	Grau-Pappel	1	1,25	20	16	0		
4	1	Populus x canescens	Grau-Pappel	1	0,58	14	18	0		
5	1	Populus nigra 'Italica'	Säulen-Pappel	1	1,10	4	20	0		x
6	1	Populus nigra 'Italica'	Säulen-Pappel	1	0,80	4	20	0		x
7	1	Populus nigra 'Italica'	Säulen-Pappel	1	1,30	5	20	0	Kletterpflanzen	x
8	2	Juglans regia	Echte Walnuss	1	0,38	6,5	7	0		
9	1	Populus nigra 'Italica'	Säulen-Pappel	1	1,20	4	20	0		x
10	1	Populus nigra 'Italica'	Säulen-Pappel	1	1,50	5	20	0		x
11	1	Populus nigra 'Italica'	Säulen-Pappel	1	1,50	4	20	1	Totholz, besonderer Wuchs, Höhlenbaum	x
12	2	Populus nigra 'Italica'	Säulen-Pappel	1	1,05	3	20	2	Totholz, besonderer Wuchs	x
13	1	Populus tremula	Zitter-Pappel	1	0,54	8	18	0		
14	1	Populus tremula	Zitter-Pappel	1	0,60	10	18	0	Totholz	
15	2	Populus tremula	Zitter-Pappel	1	0,33	11	15	1		
16	2	Populus tremula	Zitter-Pappel	1	0,40	10	16	2	Totholz	
17	2	Populus tremula	Zitter-Pappel	1	0,30	9	15	1		
18	2	Populus tremula	Zitter-Pappel	1	0,31	7	15	1		
19	2	Populus tremula	Zitter-Pappel	III	0,18/0,13	6	14	1		
20	2	Populus tremula	Zitter-Pappel	1	0,31	6	15	2		
21	2	Populus tremula	Zitter-Pappel	1	0,34	6	15	1		
22	3	Populus tremula	Zitter-Pappel	1	0,29	7	15	3	Wipfeldürre	
23	2	Populus tremula	Zitter-Pappel	1	0,25	7	13	2		
24	2	Populus tremula	Zitter-Pappel	1	0,30	6	13	2		
25	2	Populus tremula	Zitter-Pappel	II	0,32/0,14	10	13	1		
26	2	Salix matsudana	Korkenzieher-Weide	1	0,29	7	7	1	Totholz, Zwiesel	
27	2	Betula pendula	Sand-Birke	1	0,36	6	12	1	Stammöffnungen	
28	1	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1	0,55	12	15	0		
29	1	Tilia cordata	Winter-Linde	1	0,43	8	13	1	Totholz	
30	1	Tilia cordata	Winter-Linde	1	0,53	10	13	0	Zwiesel	
31	1	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	1	1,00	16	16	1	Verletzung, Zwiesel	
32	1	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	1	0,85	14	16	1	Verletzung, Zwiesel	
33	1	Salix fragilis	Bruch-Weide	III	0,50/0,48 /0,28	14	11	0		
34	1	Juglans regia	Echte Walnuss	1	0,34	10	10	0		
35	2	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	III	0,50/0,18 /0,08	3	4	1		
36	2	Prunus spec.	Kirsche	1	0,23	7	6	1		
37	2	Salix fragilis	Bruch-Weide	III	0,54/0,51 /0,08	5	7	1	Besonderer Wuchs	
38	1	Salix fragilis	Bruch-Weide	IV	0,24/0,21 /0,21/0,1 9	15	10	0		
39	2	Salix caprea	Sal-Weide	1	0,49	14	6	0		
40	3	Picea pungens	Blau-Fichte	1	0,32	7	6	0		
41	2	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	1	0,45	13	10	1		
42	3	Prunus spec.	Kirsche	1	0,26	7	5	2		
43	2	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	III	0,19/0,17 /0,14	6	7	0		
44	2	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1	0,27	8	7	1		
45	2	Betula pendula	Sand-Birke	II	0,29/0,28	6	12	1	Totholz	
46	2	Populus tremula	Zitter-Pappel	1	0,25	5	12	1	Totholz	
47	2	Populus tremula	Zitter-Pappel	1	0,25	5	12	1	Totholz	
48	2	Populus tremula	Zitter-Pappel	1	0,27	8	12	1	Totholz	
49	2	Populus tremula	Zitter-Pappel	II	0,48	8	12	1	Totholz	
50	2	Populus tremula	Zitter-Pappel	II	0,26/0,17	7	12	1	Totholz	
51	2	Populus tremula	Zitter-Pappel	1	0,26	7	12	1	Totholz	
52	1	Quercus robur	Stiel-Eiche	1	0,59	13	14	0		x
53	1	Quercus robur	Stiel-Eiche	1	0,73	20	16	1		
54	3	Betula pendula	Sand-Birke	1	0,31	7	12	2	Lichte Krone	
55	2	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1	0,32	8	10	1	Rindennisse	
56	3	Prunus spec.	Zwetschge	1	0,35	8	8	2	Rindennisse, Totholz	
57	2	Prunus spec.	Mirabelle	1	0,45	7	10	1		
58	2	Salix matsudana 'Tortuosa'	Korkenzieher-Weide	1	0,35	7	9	1		
59	2	Juglans regia	Echte Walnuss	1	0,20	6	6	2	Stammöffnungen, Rindennisse, Totholz	
60	1	Carpinus betulus	Hainbuche	1	0,30	8	10	1		
61	2	Picea abies	Gemeine Fichte	1	0,40	8	14	1	Totholz	
62	3	Picea abies	Gemeine Fichte	1	0,40	6	14	1		
63	3	Picea abies	Gemeine Fichte	1	0,45	8	14	1		
64	3	Picea abies	Gemeine Fichte	1	0,30	8	13	2	Verletzung	
65	3	Picea abies	Gemeine Fichte	1	0,35	8	13	2	Verletzung	
66	3	Picea abies	Gemeine Fichte	1	0,25	8	13	2	Verletzung	
67	3	Picea abies	Gemeine Fichte	1	0,15	6	13	2	Verletzung	
68	4	Picea abies	Gemeine Fichte	1	0,30	8	13	2	Verletzung	
69	4	Picea abies	Gemeine Fichte	1	0,25	8	13	2	Verletzung	
70	4	Picea abies	Gemeine Fichte	1	0,20	6	13	2	Verletzung	
71	4	Picea abies	Gemeine Fichte	1	0,40	8	13	2	Verletzung	
72	3	Picea pungens	Blau-Fichte	1	0,40	5	14	1		
73	3	Picea pungens	Blau-Fichte	1	0,45	6	16	1		
74	2	Populus x canescens	Grau-Pappel	1	0,50	7	10	1	Totholz	
75	2	Salix caprea	Sal-Weide	1	0,50	7	8	0		
76	3	Populus x canescens	Grau-Pappel	1	0,45	6	9	2	Totholz	
77	3	Picea pungens	Blau-Fichte	1	0,50	10	11	1		
78	1	Carpinus betulus	Hainbuche	1	0,60	12	11	0		
79	2	Carpinus betulus	Hainbuche	1	0,35	8	9	1		

Nr	Wurl	Name, lt.	Name,dt.	Anz. Stämme	Stamm Durchm.	Kronen Durchm.	Höhe	Vitalität	Schäden & Besonderheiten	O- u. LB
80	4	Larix decidua	Europäische Lärche	1	0,40	7	4			
81	1	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	1	0,90	12	18	0		
82	1	Quercus rubra	Rot-Eiche	1	0,40	16	16	0		
83	1	Betula pendula	Sand-Birke	1	0,65	17	16	0	Totholz	
84	2	Betula pendula	Sand-Birke	1	0,40	9	12	1		
85	1	Populus x canescens	Grau-Pappel	1	0,40	10	16	1	Kletterpflanzen	
86	1	Populus x canescens	Grau-Pappel	1	0,40	10	16	1		
87	1	Populus x canescens	Grau-Pappel	X	x	14	16	2	Wickte, Kletterpflanzen	
88	2	Salix caprea	Sal-Weide	X	x	10	8	1	Besonderer Wuchs	
89	2	Pinus spec.	Kiefer	1	0,25	6	12	1	Kletterpflanzen	
90	1	Juglans regia	Echte Walnuss	1	0,45	14	14	0		
91	2	Prunus padus	Traubenkirsche	1	0,45	12	10	0		
92	1	Salix alba	Silber-Weide	1	1,00	16	16	0		
93	1	Salix caprea	Sal-Weide	X	x	12	9	1	Rindennisse	
94	2	Juglans regia	Walnuss	1	0,30	12	11	0		
95	2	Quercus robur	Stiel-Eiche	1	0,40	12	11	2	Totholz	
96	2	Salix caprea	Sal-Weide	1	0,25	7	9	0		
97	2	Tilia cordata	Winter-Linde	1	0,25	6	7	0		
98	2	Tilia cordata	Winter-Linde	1	0,25	7	8	0		
99	2	Aesculus hippocastanum	Rotkastanie	1	0,25	7	6	1	Verletzung	
100	4	Aesculus hippocastanum	Rotkastanie	1	0,20	6	6	0	Verletzung	
101	1	Tilia cordata	Winter-Linde	1	0,50	12	14	0	Verletzung	x
102	3	Picea abies	Gemeine Fichte	1	0,45	10	15	1	Verletzung	
103	3	Picea pungens	Blau-Fichte	1	0,30	6	14	1	Kletterpflanzen, Verletzung	
104	3	Betula pendula	Sand-Birke	X	0,35	7	11	2	Lichte Krone, Verletzung	
105	2	Betula pendula	Sand-Birke	1	0,40	9	13	1	Verletzung	
106	2	Fagus sylvatica	Rotbuche	1	0,30	3	6	1		
107	2	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	1	0,07	2	5	2	Lichte Krone	
108	2	Sorbus aucuparia	Eberesche	X	0,065	3	5	1		
109	2	Sorbus aucuparia	Eberesche	1	0,06	3	5	1		
110	2	Sorbus aucuparia	Eberesche	1	0,06	2	5	0		
111	2	Ulmus minor	Feldulme	1	0,08	2	5	0		
112	2	Sorbus aucuparia	Eberesche	1	0,07	3	5	1		
113	2	Sorbus aucuparia	Eberesche	1	0,07	3	5	1		
114	2	Prunus avium	Vogel-Kirsche	1	0,1	2	5	2	Lichte Krone	
115	2	Prunus avium	Vogel-Kirsche	1	0,1	3	5	0		
116	2	Prunus avium	Vogel-Kirsche	1	0,1	3	5	0		
117	3	Prunus avium	Vogel-Kirsche	1	0,14	8	8	3	Wipfeldürre, Lichte Krone	
118	2	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	1	0,14	12	11	2		
119	2	Betula pendula	Sand-Birke	1	0,15	8	13	1		
120	2	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1	0,15	10	19	0		
121	2	Betula pendula	Sand-Birke	1	0,12	8	13	1	Höhlenbaum	
122	2	Betula pendula	Sand-Birke	1	0,12	7	19	1	Rindenriss, Höhlenbaum	
123	2	Betula pendula	Sand-Birke	1	0,12	10	13	1	Höhlenbaum	
124	2	Betula pendula	Sand-Birke	1	0,11	8	14	1	Höhlenbaum	
125	2	Betula pendula	Sand-Birke	1	0,11	8	11	1	Höhlenbaum	
126	1	Quercus robur	Stiel-Eiche	1	0,24	18	16	1		x
127	2	Quercus robur	Stiel-Eiche	1	0,09	7	9	1	Verletzung	
128	2	Quercus robur	Stiel-Eiche	1	0,12	9	8	1	Verletzung	
129	2	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1	0,08	6	7	1	Verletzung	
130	1	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1	0,09	7	7	1	Verletzung	
131	2	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1	0,1	8	7	1	Verletzung	
132	2	Quercus robur	Stiel-Eiche	1	0,1	9	10	1	Verletzung	
133	2	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1	0,1	9	8	1	Verletzung	
134	2	Quercus robur	Stiel-Eiche	1	0,12	11	11	1	Verletzung	
135	2	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1	0,1	9	10	1	Verletzung	
136	2	Quercus robur	Stiel-Eiche	1	0,12	11	11	1	Verletzung	
137	2	Quercus robur	Stiel-Eiche	1	0,14	12	10	1	Verletzung	
138	2	Quercus robur	Stiel-Eiche	1	0,12	12	9	1	Verletzung	
139	2	Carpinus betulus	Hainbuche	9	0,1 / 0,14	10	11	0		
140	2	Betula pendula	Sand-Birke	1	0,12	8	12	1		
141	2	Quercus robur	Stiel-Eiche	1	0,12	10	13	1	Rindenriss, Verletzung	
142	2	Quercus robur	Stiel-Eiche	1	0,15	10	13	1	Verletzung	
143	2	Quercus robur	Stiel-Eiche	1	0,15	10	12	1	Verletzung	
144	2	Quercus robur	Stiel-Eiche	1	0,15	9	13	1	Verletzung	
145	3	Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Birne	1	0,15	4	4	2		
146	1	Salix alba	Silber-Weide	IV	ø 0,4 /0,6	11	15	1		x
147	2	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1	0,20	9	7	1		
148	2	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1	0,30	8	8	1		
149	2	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1	0,20	9	7	1		
150	2	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	VIII	je 0,15-0,1	4	5	0		
151	2	Acer campestre	Feld-Ahorn	II	0,13/0,25	6	5	0		
152	3	Robinia pseudoacacia	Robinie	IV	0,15	8	6	0		
153	2	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	III	0,05-0,1	6	4	0		
154	3	Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Birne	1	0,19	4	5	1		
155	4	Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Birne	1	0,12	2	4	3	Lichte und beschädigte Krone	
156	3	Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Birne	1	0,19	4	5	1		
157	2	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1	0,30	12	16	2	Astbruch	
158	2	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1	0,30	12	13	0		

Flächige Gehölzbestände

Nr	Wurl	Typ	Arten (besonders prägende Arten mit * gekennzeichnet)	Höhe	O- und LB
1	2	Baumreihe	Acer platanoides*, Rubus sect. Rubus	8-10	
2	1	Baum-Strauch-Hecke	Acer platanoides, Carpinus betulus, Populus tremula, Prunus avium, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus spec., Rosa spec. etc.	1-10	
3/4	2	Baumgruppe	Acer platanoides, Carpinus betulus	7-10	
5	1	Baumhecke	Acer platanoides, Acer campestre, Robinia pseudoacacia, Salix caprea, Betula pendula	7-13	x
6	1	Baumhecke	Acer platanoides, Salix caprea, Betula pendula, Cornus sanguinea	5-10	x
7	2	Baum-Strauch-Hecke	Salix alba*, Acer platanoides, Aesculus hippocastanum, Betula pendula, Cornus sanguinea, Sambucus nigra	13	
8	3	Baumreihe	Picea abies	8-14	
9	1	Feldgehölz	Salix spec.*, Alnus glutinosa	10-15	x
10	1	Feldgehölz	Populus tremula*, Populus x canescens, Quercus robur, Robinia pseudoacacia	16-20	
11	2	Baumhecke	Populus tremula*, Acer platanoides, Thuja occidentalis	10-13	x
12	2	Baum-Strauch-Hecke	Prunus spec., Thuja occidentalis etc.	1-4	x
13	2	Baum-Strauch-Hecke	Picea pungens*, Salix caprea*, Taxus baccata, Robinia pseudoacacia, Ligustrum vulgare	1-8	x
14	2	Baumhecke	Acer platanoides, Robinia pseudoacacia, Picea pungens	1-18	x
15	2	Baum-Strauch-Hecke	Acer platanoides*, Robinia pseudoacacia*,Tilia cordata, Carpinus betulus, Corylus avellana, Cornus spec.	1-19	x
16	2	Baumreihe	Populus nigra 'Italica*, Acer pseudoplatanus, Robinia pseudoacacia, Phragmites australis	1-25	x
17	1	Baumreihe	Populus nigra 'Italica*,'Amelanchier lamarckii, Robinia pseudoacacia, Phragmites australis,	1-25	x
18	2	Baum-Strauch-Hecke	Populus x canescens*, Acer campestre, Prunus domestica subsp. Syriaca, Berberis vulgaris,Rosa spec., Robinia pseudoacacia, Persicaria spec.	1-19	x

Nr	Wurl	Typ	Arten (besonders prägende Arten mit * gekennzeichnet)	Höhe	O- und LB
19	3	Baum-Strauch-Hecke	Populus x canescens*, Berberis vulgaris, Persicaria spec.	1-10	
20	2	Baum-Strauch-Hecke	Populus x canescens*, Acer pseudoplatanus	2-18	
21	2	Baum-Strauch-Hecke	Populus x canescens*, Berberis vulgaris, Acer pseudoplatanus, Prunus spec.	1-20	x
22	2	Baumhecke	Populus x canescens*, Acer campestre, Prunus domestica subsp. Syriaca, Berberis vulgaris	1-17	x
23	2	Strauchhecke	Ligustrum vulgare, Cornus sanguinea, Acer campestre	2-3	
24	2	Baum-Strauch-Hecke	Acer campestre, Cornus sanguinea, Rubus sect. Rubus	2-4	
25	2	Baumgruppe	Salix fragilis*, Urtica dioica	1-4	
26	2	Gehölzreihen, aufgelassene Garten	Populus spec., Cornus sanguinea	3-15	x
27	2	Gehölzreihe, aufgelassene Garten	Malus spec*, Prunus spec.*, Juglans regia, Quercus robur, Carpinus betulus, Salix spec., Cornus sanguinea, Corylus avellana, Ligustrum vulgare, Rosa spec., Rubus sect. Rubus etc.	3-8	
28	2	Gehölzreihen, aufgelassene Garten	Picea spec., Pinus sylvestris, Acer pseudoplatanus, Cornus sanguinea etc.	5-15	
29	1	Baumhecke	Salix caprea*, Populus tremula*, Prunus spec., Cornus sanguinea	3-5 (12)	
30	1	Feldgehölz	Populus tremula*, Salix caprea, Alnus glutinosa	8-15	
31	2	Gehölzreihe, aufgelassene Garten	Malus spec*, Prunus spec.*, Picea abies, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Ligustrum vulgare, Rosa spec., Rubus sect. Rubus etc., Sambucus nigra, Symphoricarpos albus etc.	3-14	
32	3	Baumreihe	Pseudotsuga menziesii, Pinus sylvestris, Picea abies, Larix spec. etc.	10-15	
33	2	Strauchhecke	Cornus sanguinea	2-3	
34	2	Feldgehölz	Acer campestre*, Acer platanoides, Salix spec., Rosa spec., Phragmites australis etc.	2-6	
35	3	Baum-Strauch-Hecke	Robinia pseudoacacia, Cornus mas, Sambucus nigra, Acer campestre, Prunus spinosa, Prunus cerasifera, Rubus sect. Rubus etc., Parthenocissus quinquefolia	44715	

* O- und LB = bedeutsam für Orts- und Landschaftsbild

Legende

Einzelbäume

123 Bäume mit lfd. Nr.

Für Landschaftsbild besonders wertgebende Bäume und Gehölze

Methodik

Erfasst als Einzelbäume wurden alle solitär stehenden bzw. prägenden Einzelbäume sowie Bäume, die sich aus flächigen Gehölzbeständen von ihrer Wertigkeit her deutlich hervorheben. Die Darstellung erfolgt in der Regel als Kreissymbol, bei größeren (besonders) erhaltenswerten Bäumen im Randbereich zu voraussichtlichen Eingriffen (z.B. im Bereich geplanter Wege) mit ihrer tatsächlichen Kronentraufe. An den Geltungsbereich angrenzende Bäume wurden nur aufgenommen, sofern sie erheblich prägend sind, sich aus einer zusammenhängenden Gehölzfläche deutlich herausragen und somit eine planerische Betroffenheit möglich ist.

Die Erfassung der Vitalität orientiert sich an der Schadholzansprache der GALK von 2002.
Bei der Bezeichnung werden der Baumzustand allgemein, der Kronenbereich, der Stamkast- und Stammbereich sowie der Wurzelbereich berücksichtigt.

Schadstufen nach GALK 2002
0 Gesund bis leicht geschädigt
1 Leicht bis mittelstark geschädigt
2 Mittelstark bis stark geschädigt
3 Stark bis sehr stark geschädigt
4 Sehr stark geschädigt bis absterbend/tot

Markante Schäden/Besonderheiten an den Bäumen sind tabellarisch festgehalten.
Lichte Kronen werden bei einem Schädigungsgrad >25% dokumentiert.
Die Qualität der Kronenausbildungen ist zudem über die Vitalität erfasst. Risse und Öffnungen in Rinde und Stamm sind ebenfalls dokumentiert, sofern sie Hinweise auf Höhlenbäume geben. Totholzanteile werden bei ausgeprägten Totholzanteilen in Form von Teilverzweigungen des Wurzelbereichs bei ergänzenden Vorkehrungsflächen aus.
Der Bewuchs mit Kletterpflanzen vor allem Efeu, vereinzelt Wilder Wein und Knöterich, ist dokumentiert, führt aber bisher nur in Einzelfällen zu sichtbaren Schädigungen.
Zwieselbildung ist ebenfalls festgehalten, sie kommt vor allem bei Bäumen innerhalb von dichtstehenden Gehölzen vor, auch hier sind Schädigungen, nur in Einzelfällen gegeben.
Totholz ist ebenfalls dokumentiert, nur in Einzelfällen gegeben Schrägwuchs und Drehwuchs erfasst.
Bäume mit Baumhöhlen (Höhlenbäume) sind dokumentiert, sie sind als Biotopbäume zu werten.
Als wichtig für das Landschaftsbild sind alle freistehenden, in der Landschaft gut sichtbaren großen vitalen, standortgerechten Einzelbäume bewertet.

Bewertung

- Besonders erhaltenswert
- Erhaltenswert
- Bedingt Erhaltenswert
- Nicht erhaltenswert

Die Bewertung erfolgt in vier Stufen. Grundsätzlich gilt, dass alle Bäume erhaltenswert sind.
Die Einteilung dient der qualitativen Differenzierung als Grundlage für die planerische Behandlung.

Besonders erhaltenswert:
Besonders alte, vitale (gesunde und nur leicht bis mittelstark geschädigte), markante und für das Siedlungs- und Landschaftsbild bedeutsame, standortheimische und standortgerechte Bäume.
Bäume, die aufgrund der Menge der Bäume qualitativ herausragen.
Erhaltenswert:
Alle gesunden und nur leicht bis mittelstark geschädigten, standortheimischen und standortgerechten Bäume, einschließlich aller Höhlenbäume.
Bedingt erhaltenswert:
Alle nicht standortgerechten Bäume, vor allem Nadelbäume und fremdländische Bäume, und alle mittelstark bis stark geschädigten standortgerechten Bäume.
Nicht erhaltenswert:
Alle stark geschädigten und abgestorbenen Bäume.

In besonderen Einzelfällen erfolgten vor Ort Auf- und Abwertungen aus der Gesamtschau der begutachteten Bäume.

Flächige Gehölzbestände (mit lfd. Nummer)

Methodik

Flächige Gehölzbestände wurden in den Typen „Feldgehölze", „Baumhecken", „Baum-Strauch-Hecken" und „Strauchhecken" erfasst. Mehrere nicht zuzugliche, teils aufgelassene Gärten wurden als „Gehölzreiche, aufgelassene Gärten" kartiert.

Aufgenommen wurde das wesentlich Artenvinventar (besonders prägende Arten sind mit * gekennzeichnet) bei den Gärten soweit wie von außen möglich) und die Höhe.
Bei Übersichtlichkeit mit der Baumerfassung wurde im Einzelfall entschieden, ob die Bestände als Einzelbäume oder als Gehölze erfasst wurden.

Nicht solitär stehende Bäume wurden in besonderen Einzelfällen, insbesondere bei nicht zu erwartender planerischer Betroffenheit flächig in Baumgruppen und Baumreihen erfasst (z.B. bei Lage randlich zum Geltungsbereich bzw. im Zusammenhang mit Gehölzbeständen außerhalb).
Für das Landschaftsbild besonders wirksame flächige Gehölzbestände sind aufgrund ihrer raumgliedernden und -prägenden Funktion nochmals hervorgehoben.
Nicht kartiert wurden aufgrund mangelnder planerischer Relevanz Einzelsträucher und kleinere Strauchgruppen bzw. Gebüsche (bis ca. 25 m²).

Bewertung

- Besonders erhaltenswert
- Erhaltenswert
- Bedingt Erhaltenswert

12 Flächige Gehölze mit lfd. Nr.

Für Landschaftsbild besonders wertgebende flächige Gehölze

Die Bewertung erfolgt entsprechend der Baumbewertung in vier Stufen, wobei die Einteilung der qualitativen Differenzierung als Grundlage für die planerische Behandlung dient.

Besonders erhaltenswert:
Alle größeren, naturnahen, vitalen und im Landschafts- und Siedlungsbild besonders wirksamen Gehölzbestände.
Erhaltenswert:
Alle sonstigen naturnahen und überwiegend vitalen Gehölzbestände.
Bedingt erhaltenswert:
Alle Gehölzbestände mit nur bedingt naturnaher und nicht standortgerechter Artenzusammensetzung sowie Gehölzbestände mit überwiegend schwacher Vitalität.
Nicht erhaltenswert:
Entsprechende Gehölzbestände konnten im Untersuchungsgebiet nicht erfasst werden.

Nachrichtlich

Geltungsbereich

N-1071 Biotope der bay. Biotopkartierung mit Biotopnummer

Sonstige

580 Flurgrenze mit Flurnummer

Gebäude

Hinweise

Die qualifizierte Baum- und Gehölzbestandsaufnahme basiert auf den Kartiergrebnissen der Planungsgruppe Landschaft, Nürnberg, vom 30.10.2017.

Die Bestandsaufnahme wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Nürnberg durch eigenständige Kartierungen im Juli 2020 gegenüber dem Stand von 2017 aktualisiert, in Teilbereichen räumlich ergänzt. (insbesondere entlang der Parlerstraße) und auch methodisch erweitert (Ergänzung von Bäumen mit gemeinem Stammumfang (u.a. städtische Neupflanzungen) sowie von „Gehölzbereichen, aufgelassenen Gärten" als flächige Gehölzbestände.)

Im August und Oktober 2022 wurde im Kreuzungsbereich Parlerstraße - Wetzendorfer Straße ergänzend kartiert.

Datenquelle: © Bayerisches Landesamt für Umwelt 2019
Kartengrundlage: DTK 1:25.000
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

N
NÜRNBERG

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 4641A - "Wetzendorf - Parlerstraße"

Qualifizierte Baum- und Gehölzbestandsaufnahme

datum: März 2024 bearbeitet: cz | mm
maßstab: 1: 1.000 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt - Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/393570

Legende

Biotop - und Nutzungstypen

Nürnberger Bilanzierungsmodell (Wertangabe in Klammer)

Bäume, Baumgruppen, Alleen

- 1.1 Heimische standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen (0,8)

Waldmäntel, Gebüsche, Hecken, Säume

- 2.3 Großflächige Feldgehölze, Baumhecken (0,7)
- 2.4 Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume (0,6)
- 2.5 Nichtheimische, standortfremde Hecken-/Gebüschpflanzungen (0,4)

Gärtnerisch gepflegte Anlagen, Hausgärten, Kleingärten, Straßenbegleitgrün

- 5.2 Arten- und strukturreiche Hausgärten, Kleingärten mit Großbäumen, kleine öffentliche strukturreiche Grünanlagen und Abstandsgrünflächen (0,5)
- 5.3 Hausgärten, strukturarme Grünanlagen, Kleingärten, Abstandsgrünflächen (0,3)
- 5.6 Extensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen (0,3)
- 5.7 Intensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen (0,2)

Gewässer, Ufer

- 6.3 Röhrichte, Riede, Hochstauden – gesetzlich geschützt nach § 30 BNatschG (0,7)
- 6.4 Gräben, die zumindest an den Böschungen verkrautet sind (0,5)
- 6.6 Ausgebaute Gräben (0,2)
- 6.7 Verrohrte Gräben (0,0)

Versiegelte und überbaute Fläche

- 7.4 Unbefestigte Wege, Plätze, Stellplatzflächen, Schotterrasen (0,2)
- 7.5 Durchlässige Beläge Rasengittersteine, Schotter-Kies und Sandflächen/ -wege, -plätze (0,1)
- 7.6 Versiegelte Flächen (0,0)

Landwirtschaftlich genutzte Flächen und Sekundärbiotope

- 9.5 Wiesenbrachen, ruderale Wiesen (0,6)
- 9.6 Extensive Wiesen ohne Düngung (max. 2x Mahd) (0,6)
- 9.8 Intensive Wiesen (0,4)
- 9.10 Intensive Weiden (0,3)
- 9.13 Intensive Äcker (0,3)
- 9.14 Intensiver Erwerbsgartenbau, Sonderkulturen, Baumschulen (0,2)
- 9.16 Unbewirtschaftete Feldraine mit nährstoff reicher Vegetation (0,4)
- 9.18 Bewachsene Feldwege mitnährstoff liebender Vegetation (0,3)

Ruderalfluren und Brachen

- 10.2 Ausdauernde Ruderalfluren (0,5)

Nachrichtlich

- Geltungsbereich
- N-1071 Biotope der bay. Biotopkartierung mit Biotopnummer

Sonstige

- 580 Flurgrenze mit Flurnummer
- Gebäude
- Bäume

Hinweise

Die qualifizierte Baum- und Gehölzbestandsaufnahme basiert auf den Kartierergebnissen der Planungsgruppe Landschaft, Nürnberg, vom 30.10.2017.

Die Bestandsaufnahme wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Nürnberg durch eigenständige Kartierungen im Juli 2020 gegenüber dem Stand von 2017 aktualisiert, in Teilbereichen räumlich ergänzt (insbesondere entlang der Parlerstraße) und auch methodisch erweitert (Ergänzung von Bäumen mit geringerem Stammumfang (u.a. städtische Neupflanzungen) sowie von „Gehölzbereichen, aufgelassenen Gärten" als flächige Gehölzbestände).

Im August und Oktober 2022 wurde im Kreuzungsbereich Parlerstraße - Wetzendorfer Straße und im Februar 2024 im Bereich der nordwestlichen Zuwegung ergänzend kartiert.

Datenquelle: © Bayerisches Landesamt für Umwelt 2019
Kartengrundlage: DTK 1:25.000
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

N

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 4641A - "Wetzendorf - Parlerstraße"

Biotop- und Nutzungstypenkartierung

datum:	März 2024	bearbeitet:	cz / mm
maßstab:	1: 1.000	ergänzt:	

TEAM 4 Bauernschmitt · Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/393570

BP 3992 (Wetzendorfer Espan)

BP 4116 (Forchheimer/Wetzendorfer Str.)

BP 4043 (Westlich der Kieler Straße)

BP 4195 (Forchheimer - Lerchenstraße)

BP 4256A (nördlich Forchheimerstr.)

BP 4256B (südlich Forchheimerstr.)

Legende

Biotop- und Nutzungstypen - Bestand

Biotop- und Nutzungstypen
lt. Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

1.1	Heimische standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,8
2.3	Großflächige Feldgehölze, Baumhecken	0,7
2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	0,6
2.5	Nichtheimische, standortfremde Hecken/Gebüschpflanzungen	0,4
5.1	Öffentliche strukturreiche Parks/Grünanlagen	0,5
5.2	Arten- und strukturreiche Kleingartenanlagen mit Großbäumen	0,5
5.3	Öffentliche strukturarme Grünanlagen	0,3
5.3	Abstandsgrünflächen	0,3
5.6	Extensiv gepflegte Straßenräume und Mittelstreifen	0,3
6.3	Röhrichte, Riede, Hochstauden	0,7
6.4	Gräben, die mindestens an den Böschungen verkrautet sind	0,5
6.6	Ausgebaute Gräben	0,2
6.7	Verrohrte Gräben	0,0
7.4	Unbefestigte Wege, Plätze, Stellplätze, Schotterrasen	0,2
7.5	Durchlässige Beläge	0,1
7.6	Versiegelte Flächen, teilweise planungsrechtlicher Bestand	0,0
9.5	Wiesenbrachen, ruderale Wiesen	0,6
9.8	Intensive Wiesen	0,4
9.10	Intensive Weiden	0,3
9.13	Intensive Äcker	0,3
9.14	Intensiver Erwerbsgartenbau, Sonderkulturen, Baumschulen, Gemüseanbau	0,2
9.16	Unbewirtschaftete Feldraine mit nährstoffreicher Vegetation	0,4
9.18	Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation	0,3
10.2	Ausdauernde Ruderalfluren	0,5

Sonstige Planzeichen

- Innenbereich gemäß §34 BauGB (wertneutral in der Bilanzierung)
- 738 DFK-Flurstücke
- Geltungsbereich
- Überlagerung Geltungsbereich BP 4256A (Darstellung Bestand aus planungsrechtlicher Sicht)
- Überlagerung Geltungsbereich BP 4256B (Darstellung Bestand aus planungsrechtlicher Sicht)
- Überschneidung Geltungsbereich BP 3922 (Darstellung Bestand aus planungsrechtlicher Sicht)
- Überschneidung Geltungsbereich BP 4043 (Darstellung Bestand aus planungsrechtlicher Sicht)
- Überschneidung Geltungsbereich BP 4116 (Darstellung Bestand aus planungsrechtlicher Sicht)
- Überschneidung Geltungsbereich BP 4195 (Darstellung Bestand aus planungsrechtlicher Sicht)

Datenquelle: © Bayerisches Landesamt für Umwelt 2019
Kartengrundlage: DTK 1:25.000
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

N

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 4641A - "Wetzendorf - Parlerstraße"

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung: Bestand - Biotop und Nutzungstypen

datum: März 2024 bearbeitet: cz | mm
maßstab: 1 : 1.000 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/393570

WA 4.2
5.3 | 7.1 | 7.6
WA 4.3
WA 4.1
MU 2.2
MU 2.1
MU 1
WA 3.3
WA 3.4
WA 3.1
WA 3.2
WA 2.4
WA 2.3
WA 2.2
WA 2.1
WA 1
WA 7.3
WA 6.2
WA 7.2
WA 5.2
WA 5.1
WA 7.1
WA 6.1
MI 4
MI 3
MI 2
MI 1
Fläche für den Gemeinbedarf
5.3 | 7.1 | 7.6

Legende

Biotop- und Nutzungstypen - Planung

Biotop- und Nutzungstypen
lt. Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

Wert Planung

5.1	Öffentliche Parks (große strukturreiche öffentliche Grünanlagen) Öffentliche Grünfläche | Parkanlage 1 mit naturnahem Bereich	0,5
5.1	Öffentliche Parks (große strukturreiche öffentliche Grünanlagen) Öffentliche Grünfläche | Naturnaher Bereich	0,5
5.3	Öffentliche, strukturarme Grünanlagen Öffentliche Grünfläche | Parkanlage 2	0,3
5.3	Öffentliche, strukturarme Grünanlagen Öffentliche Grünfläche | Grünanlage	0,3
5.3	Öffentliche, strukturarme Grünanlagen Öffentliche Grünfläche | Grünzug	0,3
5.3	Öffentliche, strukturarme Grünanlagen Öffentliche Grünfläche | Spielplatz	0,3
5.3	Öffentliche, strukturarme Grünanlagen Öffentliche Grünfläche | Kirchweihplatz	0,3
5.3 | 7.1 | 7.6	Kombination aus: Hausgärten | strukturarme Grünanlagen | TG - Oberflächen Extensiv begrünte Dachflächen Versiegelte Flächen Baugebiete mit Freiflächen	0,3 0,4 0,0
7.6	Versiegelte Fläche Verkehrsflächen	0,0
7.6	Versiegelte Fläche Versorgungsanlagen	0,0
7.6	Versiegelte Fläche Parkwege	0,0

Sonstige Planzeichen

- Innenbereich gemäß §34 BauGB (wertneutral in der Bilanzierung)
- DFK Flurstücke
- Geltungsbereich

Datenquelle: © Bayerisches Landesamt für Umwelt 2019
Kartengrundlage: DTK 1:25.000
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

N

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 4641A - "Wetzendorf - Parlerstraße"

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung:
Planung - Biotop und Nutzungstypen

datum: März 2024 bearbeitet: cz | mm
maßstab: 1 : 1.000 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/393570

Umweltprüfung

in der Bauleitplanung

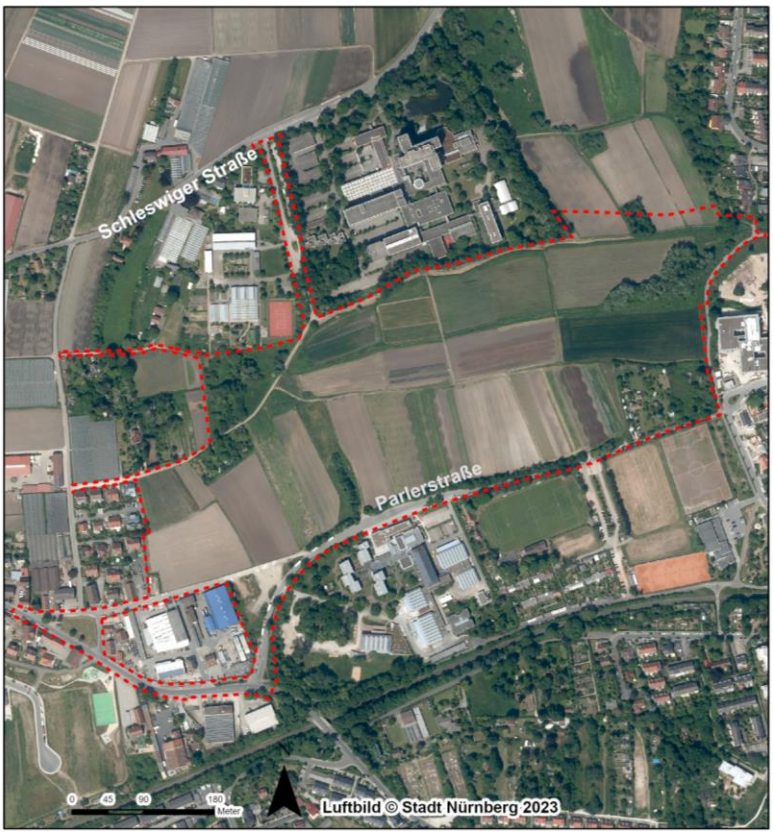
B-Plan Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße"

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

Fortschreibung Umweltbericht

Stand: 17.05.2024

Geltungsbereich – Luftbildausschnitt



Plangebiet Bebauungsplan Nr. 4641 A

(Hinweis: Im gesamten Dokument beziehen sich die Begriffe „Plangebiet" bzw. „Gebiet" sowie „Geltungsbereich" auf das oben abgebildete Areal des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 4641 A, nicht auf die separaten, zusätzlich im Planblatt zum B-Plan Nr. 4641 A abgebildeten Geltungsbereiche; Ausnahmen hiervon sind im Fließtext kenntlich gemacht.)

Inhalt

1. Einleitung ... 3
1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen ... 3
1.2 Plangrundlagen ... 4
2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung ... 6
2.1 Fläche ... 6
2.2 Boden ... 8
2.3 Wasser ... 9
2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt ... 13
2.4.1 Pflanzen ... 13
2.4.2 Tiere ... 14
2.4.3 Biologische Vielfalt ... 18
2.5 Landschaft ... 18
2.6 Menschliche Gesundheit ... 19
2.6.1 Erholung ... 20
2.6.2 Lärm ... 21
2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen ... 22
2.7 Luft ... 23
2.8 Klima ... 23
2.9 Abfall ... 25
2.10 Kultur- und Sachgüter ... 28
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante ... 30
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen ... 30
4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) ... 33
4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz ... 35
5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... 40
6. Geprüfte Alternativen ... 40
7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ... 41
8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ... 43
9. Zusammenfassung ... 45

Anhang: Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Anlagen:

Anl. 1: Ökologische Bodenfunktionen
Anl. 2a/2b/2c: Geländehöhen / Grundwasserflurabstand / Grundwassergleichen
Anl. 3: Stadtbiotopkartierung / ABSP-Flächen / Überschwemmungsgebiet
Anl. 4: Berechnungsmethodik Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen)

1. Einleitung

Am 27.09.2012 wurde im Stadtplanungsausschuss (AfS) die vom Stadtplanungsamt (Stpl) erarbeitete Strukturplanung „Thon-Wetzendorf“ als Grundlage der städtebaulichen Weiterentwicklung in diesem Bereich beschlossen. Zur Konkretisierung der Planung in Verbindung mit den Zielvorstellungen des gesamtstädtischen Freiraumkonzeptes (GFK) fand für das Gesamtplanungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 4641 im Jahr 2015 unter Moderation eines externen Landschaftsarchitekten ein interdisziplinärer Planungsworkshop der Verwaltung statt. Das Ergebnis sowie der hieraus entwickelte Strukturplan wurden für die Einleitung des B-Planverfahrens Nr. 4641 am 10.12.2015 im AfS beschlossen.

Nach den zwischenzeitlich erfolgten frühzeitigen Beteiligungen der Behörden (2017) und der Öffentlichkeit (2018) gem. § 4 Abs. 1 bzw. § 3 Abs. 1 BauGB auf Grundlage eines weiterentwickelten Strukturkonzeptes (Büro Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH, Dresden) wurde am 21.02.2019 im AfS das weitere Vorgehen beschlossen. Im weiteren Verlauf des Planungsprozesses wurde zuletzt am 09.07.2020 im AfS über den Sachstand und die bis dahin durchgeführten inhaltlichen und räumlichen Planungsanpassungen wie auch die geplante Aufteilung in Teil-B-Pläne berichtet. Auf dieser Basis wurden seitdem für den Teilbereich A, für welchen prioritär Baurecht geschaffen werden soll, die Planungen weiter konkretisiert und liegen als B-Planentwurf mit integrierter Grünordnung vor, welcher nach Billigung im AfS am 22.12.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wurde.

Die vorliegende Fortschreibung des Umweltberichts (UB) stellt die Ergebnisse der gem. § 2 Abs. 4 BauGB im B-Planverfahren Nr. 4641 A erforderlichen Umweltprüfung hinsichtlich des zugrundeliegenden B-Planentwurfs mit integriertem Grünordnungsplan sowie auf Basis von Satzung und Begründung zum B-Planentwurf dar. Der Umweltbericht wird bei Bedarf im weiteren Verfahren fortgeschrieben bzw. noch redaktionell für den abschließenden AfS-Beschluss zum Erlass der Satzung angepasst.

1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen

Übergeordnetes Ziel der vorliegenden Planung ist die Entwicklung des südlichen Teilbereichs eines neuen Stadtquartiers zwischen Thon und Alt-Wetzendorf sowie einer neuen, multifunktional nutzbaren, ca. 9,5 ha großen Parkanlage. Hierfür werden neben der Festsetzung der Parkanlage als öffentliche Grünfläche sowie deren Erschließung und weiterer Grünanlagen als Zugänge hauptsächlich ein allgemeines Wohngebiet (im Südosten durch ein urbanes Gebiet abgeschlossen) sowie im Südwesten, in der Nähe eines bestehenden Gewerbebetriebs, ein Mischgebiet und eine Gemeinbedarfsfläche, wie auch die zur Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die zeichnerischen Festsetzungen werden im B-Plan durch ergänzende hinweisliche Darstellungen sowie durch die textlichen Festsetzungen in der Satzung zum B-Plan konkretisiert. Neben der Art wird über die Festsetzung von Baugrenzen/-linien, Grund-/Geschossflächen(zahlen), Geschossigkeiten je Teilbaugebiet, etc. auch das Maß der geplanten Bebauung geregelt. Die Einbeziehung umweltplanerischer wie auch naturschutzfachlicher/-rechtlicher Belange im B-Plan erfolgt neben der formellen Umweltprüfung insb. in Form des integrierten Grünordnungsplans mitsamt textlicher Festsetzungen sowie durch weitere umweltbezogene Regelungen, ergänzt durch nachrichtliche Vermerke bzw. Übernahmen sowie Beipläne.

Insgesamt sollen durch die Umsetzung der Planung ca. 1.100 Wohneinheiten (größtenteils im Geschosswohnungsbau) sowie gemischt genutzte Flächen für Nahversorgung / Einzelhandel, Flächen für Gemein-/Sozialbedarf und Infrastruktur als auch private und öffentliche Grün- und Freiflächen entstehen. Zentraler Bestandteil der Konzeption aus umweltplanerischer Sicht ist der insgesamt ca. 9,5 ha große öffentliche Stadtteilpark („Wetzendorfer

Park“) entlang des Wetzendorfer Landgrabens, welcher in diesem Abschnitt ökologisch ausgebaut und damit aufgewertet werden soll. Diese wichtige Grünfläche soll über mehrere Grünzüge in die bestehende und geplante Bebauung hineinreichen und die umliegenden Landschafts- und Erholungsräume miteinander vernetzen. Die Parkanlage wird dabei insb. Funktionen der Erholungsnutzung, der Niederschlagsentwässerung, des Hochwasserrückhalts sowie des ökologischen Ausgleichs miteinander verbinden und gleichzeitig als Impulsgeber für die Entwicklung des neuen Wohnstandortes fungieren.

Eine detaillierte Beschreibung der Planungsziele und der zeichnerischen/textlichen Festsetzungen findet sich im Entwurf zu Begründung und Satzung zum B-Plan Nr. 4641 A.

1.2 Plangrundlagen

- Wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP):
  Die zur Bebauung bzw. für die öffentliche Parkanlage vorgesehenen Flächen orientieren sich überwiegend an den geltenden FNP-Darstellungen („Parzellenunschärfe“). Der südliche Teilbereich (südlich des derzeitigen Verlaufs des Wetzendorfer Landgrabens) wird als Wohnbaufläche dargestellt, nach Südwesten in Richtung Wetzendorfer Straße (Altort) schließen sich gemischte und gewerbliche Bauflächen an.

  Am Nordrand des Plangebiets wird im Bereich einer bestehenden Rehabilitationseinrichtung westlich des Berufsförderungswerks (BFW) an der Schleswiger Straße kleinflächig eine Fläche für Gemeinbedarf, der westlich anschließende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt (inkl. Symbol für Ortsrandgestaltung entlang der Wachtelstraße). Der geplante Schulstandort direkt östlich des Plangebiets an der Forchheimer Straße wird ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche (Schule oder andere Bildungseinrichtung) dargestellt. Während die im Plangebiet befindlichen Abschnitte der Wetzendorfer Straße als über-/örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt sind, sind die bestehenden Verkehrsflächen des südlich von der Schleswiger Straße abzweigenden Stichs (westlich des BFW) sowie der Alten Parlerstraße und der Parlerstraße jeweils Teil der sie umgebenden Bauflächendarstellung; dies gilt auch für die im Zwickel von Wetzendorfer Straße und Alter Parlerstraße gelegene kleine Grünfläche. Südlich der Parlerstraße, außerhalb des B-Planumgriffs, schließen wiederum die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche (Bauindustriezentrum/BIZ) sowie Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportanlage (Sportplätze TSV Johannis 1883 Nürnberg e.V., SV St. Johannis 07 Nürnberg e.V.) an.

  Der Streifen entlang des Wetzendorfer Landgrabens wird im FNP als Grünfläche inkl. übergeordneter Freiraumverbindung von Osten (Thon) nach Westen dargestellt, der zentrale Teil südlich des BFW auch als sog. „T-Fläche“ (Schwerpunktgebiet Landschaftsentwicklung / Biotopverbundsystem entlang des Grabens; Typ Feuchtgebiet). Am nördlichen Rand dieser „T-Fläche“ ist zudem mittig eine gem. § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützte Fläche (< 3.000 m²) verzeichnet (ehem. „13d-Fläche“). Eine weitere übergeordnete Freiraumverbindung im Osten führt von Süden (auf Höhe der geplanten Grundschule) nach Norden. Dieser Bereich sowie ein Streifen entlang des Seegrabens sind als Grünflächen dargestellt, welche die im Nordosten angrenzend geplanten Wohnbauflächen (künftiger Teil-B-Plan Nr. 4641 B) einfassen.

  Das Plangebiet wird zudem von einer Richtfunkstrecke des Nürnberger Fernsehturms von Süden nach Norden durchschnitten und befindet sich zum größten Teil im Bauschutzbereich des Nürnberger Verkehrsflughafens gem. § 12 Abs. 3 Nr. 1a des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG), ein kleinerer Teil südwestlich davon im Bauschutzbereich gem. § 12 Abs. 3 Nr. 1b LuftVG. In diesem Bereich bedarf das Errichten von Bauwerken ab einer bestimmten Höhe der Zustimmung der Luftfahrtbehörde.

- Vorhandene Bauleitpläne im Bereich des Plangebiets:

B-Plan Nr. (* an Plangebiet angrenzend)	Beschreibung	B-Plan Nr. (* an Plangebiet angrenzend)	Beschreibung
Nr. 4256 A / B*	in Kraft (jeweils)	**Nr. 4274**	im Verfahren mit Aufstellungsbeschluss
Nr. 3922 / Nr. 4043 / Nr. 4116 / Nr. 4195 / Nr. 4506	jeweils: in Kraft, (in Teilbereichen aufgehoben, z.T. mit Änderung)	**Nr. 4234 / Nr. 3725 / Nr. 3687***	unwirksam / eingestellt / eingestellt

Ergänzung: Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4641 A überlagert teilweise den Geltungsbereich der Satzung Nr. 29 und grenzt randlich an den Geltungsbereich der Satzung Nr. 21 (jeweils Aufhebungssatzung; in Kraft).

- Stadtbiotopkartierung der Stadt Nürnberg (s. Anlage 3 und Kap. 2.4.1):

Nr. (* an Plangebiet angrenzend)	Beschreibung
N-1072* (Teilfläche 001)	Naturnahe Hecke nördlich Wetzendorf
N-1073* (Teilfl. 001/003)	Teile des Gehölzbestandes um das Gelände des Berufsförderungswerks (BFW)
N-1086* (Teilfläche 009)	Verschiedene Gehölze auf dem Gelände eines Ausbildungszentrums (Bauindustriezentrum/BIZ)

- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Stadt Nürnberg (s. Anlage 3 und Kap. 2.4.1):

ABSP-Fläche Nr.	Beschreibung	Bewertung
338	Hecke an der Parlerstraße	lokal bedeutsam
339 (direkt angrenzend)	Ruderalflur am Wetzendorfer Landgraben	lokal bedeutsam
340	Hochstaudenfluren entlang des Wetzendorfer Landgrabens	lokal bedeutsam
341 (angeschnitten)	kleine Anteile des Gehölz-bestandes um das BFW-Gelände	regional bedeutsam
343 (angeschnitten)	heute verbuschte Brachen	lokal bedeutsam
365 (angeschnitten)	Ruderalflur westlich BIZ (hier der Randbereich mit Gehölzen östlich der Parlerstraße)	regional bedeutsam
379 (direkt angrenzend)	ehemalige Gartenbrache und heutige Heckenstruktur nördlich Wetzendorf (Biotop N-1072-001)	lokal bedeutsam
380	Ruderalflur mit Gebüschen	lokal bedeutsam
381 (direkt angrenzend)	heute teils verbuschte Ruderalflur	lokal bedeutsam

- Faunistische Angaben nach der Artenschutzkartierung (ASK): s. Kap. 2.4.2

- Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG:

  Eine Teilfläche des außerhalb des B-Planumgriffs befindlichen Biotops Nr. N-1074-001 (Lückiges Weidengebüsch und Landschilf östlich des BFW) steht unter dem Schutz des

§ 30 BNatSchG; dieser Umstand konnte auch im Rahmen der Erstellung einer Biotop- und Flächennutzungstypenkartierung für das Gesamtgebiet Wetzendorf im Jahr 2017 bestätigt werden. Im Rahmen der Kartierung wurden weitere kleinflächige Areale des Typs 6.3 (Röhrichte, Riede, Hochstauden) ermittelt (s. Kap. 2.4), welche innerhalb des Plangebiets liegen (vgl. auch Planteil zum B-Plan Nr. 4641 A).

- Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Wasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern:

  Für den Wetzendorfer Landgraben von der „Quelle“ südwestlich der Grünanlage „Volkspark Marienberg“ bis zur späteren Mündung in die Pegnitz wurde das Überschwemmungsgebiet (Ü-Gebiet) für das hundertjährliche Hochwasser (HQ_{100}) ermittelt und gem. § 76 Abs. 3 WHG vorläufig gesichert (Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 5 vom 03.03.2021). Das B-Plangebiet umfasst einen Teilausschnitt dieses Überschwemmungsgebiets (s. Planteil zum B-Plan Nr. 4641 A sowie Kap. 2.3).

- FFH- oder SPA-Gebiete[1]:
  im B-Planumgriff oder in relevanter Nähe zum B-Plangebiet nicht vorhanden

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

Inwieweit bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 4641 A die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB als auch die umweltrelevanten Ziele aus Fachgesetzen und -plänen (vgl. Anhang) berücksichtigt wurden, wird nachfolgend beschrieben. Eine ausdrückliche Unterscheidung zwischen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange erfolgt, soweit eine Unterscheidung möglich ist und hierfür konkrete Anhaltspunkte bestehen.

2.1 Fläche

Ausgangssituation

Die Gesamtfläche der Stadt Nürnberg beträgt 18.645 ha. Nach der Methodik des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) sind gem. Angaben des städtischen Amtes für Stadtforschung und Statistik im Jahr 2022 61,7% als Siedlungs- und Verkehrsfläche und 38,3% als Freiraumfläche (Vegetation, inkl. Landwirtschaft und Gewässer) genutzt worden. Der Großraum Nürnberg verzeichnete zwischen 2019 und 2022 einen durchschnittlichen Flächenverbrauch von 0,2 ha/Tag[2]. Die im LEP festgelegten elf bayerischen Verdichtungsräume weisen im gleichen Zeitraum in Summe einen durchschnittlichen Verbrauch von 1,2 ha/Tag, der ländliche Raum dagegen einen Verbrauch von 9,8 ha/Tag.

Zwischen 2014 und 2022 ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche der Stadt Nürnberg laut Bay. Landesamt für Statistik um 0,3% (absolut rd. 56 ha) gestiegen (Durchschnitt Bayern: + 0,5% bzw. rd. 35.250 ha). Die vergleichsweise geringe Zunahme der Flächeninanspruchnahme ist in Teilen auf die lückenhafte Erfassungsmethodik des ALKIS-TN zurückzuführen. Jedoch zeigt die Betrachtung von langfristigen Daten - auch vor dem Hintergrund der

[1] die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH = Fauna-Flora-Habitat / SPA = Special Protected Areas)
[2] Bayerisches Landesamt für Statistik 2023, Daten zur Raumbeobachtung, Tab. 4.2

insgesamt positiven Bevölkerungsentwicklung - einen Trend zu einer eher unterdurchschnittlichen Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen bzw. eine entsprechende Abnahme von Freiraumflächen im Stadtgebiet Nürnbergs.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Nürnberger Stadtgebietes im südlichen Randbereich des Knoblauchslandes und hat eine Fläche von ca. 22,3 ha (stat. Bezirk 72 Wetzendorf: 382 ha); im Vergleich zur Gesamtstadt liegt dort der Anteil an Siedlungs- und Verkehrsfläche bei ca. 59% (absolut rd. 177 ha).

Das Plangebiet reicht von der Parlerstraße und der Wetzendorfer Straße im Süden bis auf Höhe des Südrands des BFW-Areals (bzw. westlich davon bis zur Schleswiger Straße) nach Norden sowie vom Thoner Ortsrand im Bereich Lerchenstraße / Forchheimer Straße im Osten bis zur Prälat-Nicol-Straße und Wachtelstraße im Westen. Ein Teil der umfassten Flurstücke befindet sich in städtischem Eigentum. Aktuell weist das Plangebiet, das auf einer Länge von mehr als 700 m vom Wetzendorfer Landgraben (inkl. Zufluss des Seegrabens) von Osten nach Westen durchzogen wird, vorwiegend Freiraumcharakter (Landwirtschaft und Vegetation) auf und zeichnet sich durch eine Mischung unterschiedlicher Nutzungen auf größtenteils un- bzw. geringversiegelten, z.T. auch naturbelassenen, Flächen aus:

- Acker- und Gartenbauflächen (meist intensiv)
- Wiesen(-brachen) / (ehem.) Hausgärten
- (z.T. verkrautete) Grabenstrukturen
- (Baum-)Hecken und Feld-/Gehölze
- Brach-/Ruderalflächen
- Parkplatz-/Lagerflächen
- vereinzelt Wohnnutzung
- Kirchweihplatz / Anger

An das Plangebiet grenzen Flächen unterschiedlicher Nutzungsarten an; der optisch dominierende Gebäudekomplex des Berufsförderungswerks südlich der Schleswiger Straße befindet sich außerhalb des B-Planumgriffs. Während (süd)östlich die bestehende bzw. die an der Forchheimer Straße in Realisierung befindliche Wohnbebauung des Stadtteils Thon anschließt (bisheriger Ortsrand), grenzen südlich der Parlerstraße ausgedehnte Sportflächen sowie das Gelände des Bauindustriezentrums (BIZ) der Bayerischen Bauindustrie an. Nach Südwesten bzw. Westen schließt mit gemischt genutzten Flächen (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft/Gewächshäuser, etc.) der Altort von Wetzendorf an, welcher nach Norden hin in überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen überleitet.

Insgesamt ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage im Bereich der historisch gewachsenen Kulturlandschaft des Knoblauchslandes, seiner überwiegenden Funktion als (intensive) landwirtschaftliche Nutzfläche sowie infolge des weitgehend sehr geringen Versiegelungsgrads und der ökologischen Bedeutsamkeit für eine Reihe von Schutzgütern (s. Kap. 2.2ff.) in Bezug auf das Schutzgut Fläche von sehr hoher Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose

ALKIS-TN Kategorie	**Nutzung**	**Bestand***	**Planung***
Siedlung	Wohnen, Gewerbe, Sonstige Bauten	0	6,9
Siedlung	Erholungsfläche, Sport-, Freizeit- und Grünanlage („Grünflächen“)	1,3	7,4
Verkehr	Straße, Weg, Platz	2	4,1
Freiraum	Vegetation, Landwirtschaft, Gewässer	19	3,9
* ca.-Angaben in [ha] (inkl. Fläche für Versorgung: 0,02 ha)	**Summe**	**22,3**	**22,3**

Wie die obenstehende Übersicht verdeutlicht, erfolgt mit Ausnahme weniger, im Bestand vorhandener, Siedlungsflächen sowie bereits heute versiegelter Verkehrsflächen im nahezu gesamten Plangebiet eine umfangreiche Inanspruchnahme von großteils intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen für Siedlungs-, Verkehrs- und Grünflächen. Ferner werden damit auch natürliche Lebensräume (v.a. für boden- und hecken-/gebüschbrütende Vogelarten wie auch für Fledermäuse) und z.T. naturbelassene Areale in Anspruch genommen. Insgesamt werden ca. 15,1 ha neu für Siedlungs-, Verkehrs- und Grünflächen in Anspruch genommen. Die Grundlage für die bestehende acker- und gartenbauliche Nutzung geht dadurch in erheblichem Umfang verloren; gem. § 1a Abs. 2 BauGB bedarf es einer hinreichenden Begründung, weshalb landwirtschaftliche Flächen in diesem Maße in Anspruch genommen werden (siehe hierzu Begründung zum B-Plan Nr. 4641 A).

Auch vor dem Hintergrund des nicht auf den einzelnen kommunalen Maßstab skalierbaren Flächensparziels der bayerischen Staatsregierung („5 ha/Tag“ gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLPlG) bzw. der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung („30 ha/Tag“), resultiert aus der vorliegenden Planung eine Flächenbeanspruchung bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen in erheblichem Umfang. Dabei lässt sich feststellen, dass es sich bei dem Vorhaben in der Gesamtbetrachtung weder um eine Maßnahme der Innenentwicklung, noch der Nachverdichtung handelt. Abgesehen von einer kleinen Brachfläche im Südwesten (Zwickel zwischen Parlerstraße und Alter Parlerstraße) sowie bestehenden Straßenverkehrsflächen handelt es sich bei vorliegender Planung auch nicht um die Wiedernutzung von Brachflächen oder die Inanspruchnahme bestehender Siedlungs- und/oder Verkehrsflächen.

Wenngleich durch die Berücksichtigung konfliktmindernder Maßnahmen (insb. kompakte, verdichtete Bauweise, Nutzung vorhandener bzw. Reduzierung geplanter Infrastrukturflächen auf das unbedingt notwendige Maß) die Flächenneuinanspruchnahme im Verhältnis zur vorgesehenen Einwohnerzahl möglichst geringgehalten wurde, sind mit der Planung insgesamt erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche verbunden.

2.2 Boden

Ausgangssituation

Der geologische Untergrund im Plangebiet wird aus Schichten des Sandsteinkeupers gebildet. Dabei steht im südlichen und östlichen Teilbereich der Coburger Sandstein mit toniglehmigen Basisletten an und streicht in Richtung Wetzendorfer Landgraben aus. Im zentralen und im westlichen Teilbereich steht der Blasensandstein an der Geländeoberkante (GOK) an. Weiter finden sich sandige bis lehmige quartäre Talfüllungen im Bereich des Wetzendorfer Landgrabens. Im gesamten Gebiet können im Untergrund tonig-lehmige Zwischenlettenlagen in unterschiedlicher Mächtigkeit vorkommen und auch bereichsweise an der Oberfläche ausstreichen. Zudem können geringmächtige sandige, teils schluffige Lockersedimente den Festgesteinsuntergrund überdecken. Nördlich der Parlerstraße können diese, zusammen mit dem Verwitterungshorizont der Sandsteine, auch eine Mächtigkeit von mehr als 2 Metern erreichen. Im zentralen Bereich der geplanten Parkanlage ist der anstehende Sandstein bis in eine Tiefe von ca. 4 - 5 m unter GOK stark verwittert.

Die Böden im Plangebiet sind großteils nicht bebaut bzw. unversiegelt und werden ackerbaulich oder gärtnerisch genutzt. Im Nordosten, im Bereich östlich des Seegrabens, und in einem ca. 150 m breiten Korridor entlang des Wetzendorfer Landgrabens stellen die Böden wechsel- bis mäßig-feuchte Standorte dar und weisen daher Arten- und Biotopschutzfunktion auf. Im Süden des Plangebiets weisen die dort vorkommenden Böden laut ABSP eine mittlere bis hohe Ertragsfunktion auf. Die direkt anschließenden Flächen zwischen den beiden West-Ost-Verbindungen an die Wachtelstraße weisen verbreitet weitgehend intakte

ökologische Bodenfunktionen auf. Lediglich die versiegelten Flächen im Südwesten verfügen nur noch über eingeschränkte entsprechende Bodenfunktionen. Vorkommen und Verteilung der vorrangigen Bodenfunktionen können der Anlage 1 entnommen werden. Die weit verbreiteten gewässer- und grundwassernahen Standorte sind als verdichtungsempfindlich zu bewerten. Insgesamt ist der Großteil des Plangebiets von hoher Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Im Rahmen von orientierenden Altlastenerkundungen konnten im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen südlich der Schleswiger Straße (künftiger Teil-B-Plan Nr. 4641 B) z.T. erhöhte Schadstoffkonzentrationen im Boden festgestellt werden (Schwermetalle / PFC), welche vermutlich aus der Aufbringung von Klärschlamm herrühren. Diese Erkenntnisse, welche prinzipiell auch auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet übertragbar sind, sind dementsprechend auf Objektplanungsebene bei der Planung, Genehmigung und Herstellung der künftigen Grünfläche („Wetzendorfer Park“) zu berücksichtigen.

Da im Plangebiet (und im engeren Umfeld) auf Grundlage von Luftbild- und Quellenauswertungen zahlreiche kampfmittelrelevante Strukturen nachgewiesen werden konnten, wird für das gesamte Gebiet empfohlen, Untergrundeingriffe durch vorgezogene bzw. baubegleitende kampfmitteltechnische Erkundungsmaßnahmen abzusichern (s. Kap. 2.6.3).

Insgesamt ist das Plangebiet für das Schutzgut Boden von hoher Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose
Die vorgesehene Ausweisung großflächiger Baugebiete stellt eine weitreichende Flächeninanspruchnahme dar und bedeutet einen im Vergleich zum aktuellen Bestand deutlichen Anstieg der Überbauung und damit der Bodenversiegelung. Durch die Versiegelung und die weitreichenden Bodenverdichtungen werden die ökologischen Bodenfunktionen, v.a. die Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen und die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt, insb. die Wasserspeicherkapazität, umfangreich eingeschränkt. Überdies geht die Grundlage für die bestehende landwirtschaftliche Nutzung durch umfangreiche Inanspruchnahme überdurchschnittlich ertragsfähiger Böden verloren (s. Kap. 2.1).

Der B-Planentwurf sieht eine weitgehend kompakte und verdichtete Bebauung mit sehr hohem Anteil an Geschosswohnungsbau vor, wodurch der grundsätzlichen Forderung zum flächensparenden Bauen als Verringerungsmaßnahme in hohem Maße Rechnung getragen wird. Auch können im Bereich der zusammenhängenden Grünfläche und der Retentionsräume entlang des Wetzendorfer Landgrabens, d.h. im Bereich ökologisch hochwertiger Böden, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend erhalten bzw. nach Herstellung der Parkanlage wiederhergestellt werden, wodurch das künftig renaturierte bzw. ökologisch ausgebaute Gewässer über Flächen verfügt, die bei Hochwasser überschwemmt werden können.

Durch die Realisierung der Planung ist insgesamt mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Die nachteiligen Auswirkungen werden durch die Beachtung und Umsetzung von konfliktmindernden Maßnahmen jedoch teilweise gemindert (s. Kap. 4).

2.3 Wasser

Ausgangssituation
Das Plangebiet wird vom Wetzendorfer Landgraben (Gewässer III. Ordnung) in Ost-West-Richtung durchflossen. Mit dem Seegraben am Nordrand liegt ein weiteres Fließgewässer III. Ordnung vor, welches derzeit nach Verlauf am Ost- und Südrand des BFW-Areals im

westlichen Teilbereich des Plangebiets in den Wetzendorfer Landgraben mündet. Das Überschwemmungsgebiet (Ü-Gebiet) der Gewässer für ein hundertjährliches Hochwasser (HQ_{100}) wurde inzwischen ermittelt und gem. § 76 Abs. 3 WHG vorläufig gesichert (s. Anlage 3 bzw. Planteil zum B-Plan Nr. 4641 A). Die Hauptentwässerung des Plangebietes verläuft nach aktuellen Erkenntnissen über den Seegraben.

Das Grundwasser (GW) steht entlang eines breiten Korridors parallel zum Wetzendorfer Landgraben mit einem Flurabstand von weniger als 1 m sehr hoch an (s. Anlage 2b). Nach Süden steigen die GW-Flurabstände auf bis zu 8 - 9 m an (entsprechend der Topographie des Plangebiets, s. Anlage 2a). Dort können zusätzlich höher anstehende Schichtwasserhorizonte auf Lettenlagen vorkommen und Staunässe oder temporäre GW-Vorkommen verursachen. Auch in anderen Teilbereichen des Plangebiets wurden Teilgrundwasserstockwerke beobachtet, die sich auf im Sandstein eingeschalteten stauenden Horizonten ausbilden. Im Rahmen der Erkundung durch ein Fachbüro wurde der GW-Flurabstand mittels einer Stichtagsmessung ermittelt, welche im jahreszeitlichen Verlauf tendenziell niedrige GW-Stände abbildet. Zudem ist auch aufgrund der geringen Niederschläge in den vorangegangenen Jahren 2018/2019 von einem generellen Niedrigstand des Grundwassers auszugehen. Die GW-Fließrichtung ist von Nordost nach Südwest gerichtet, erfährt allerdings lokal im westlichen Bereich des Plangebiets infolge der hydraulischen Entwässerung durch den Wetzendorfer Landgraben eine Ablenkung nach Süden (s. Anlage 2c). Die vorstehenden Erkenntnisse werden durch die bislang ausgewerteten Ergebnisse des durchgeführten Langzeitmonitorings (Ende 2020 – Anfang 2023) grundsätzlich bestätigt; hinsichtlich des GW-Flurabstands lassen sich Schwankungen feststellen (8 – max. 78 cm), welche insb. auf die feuchtere Witterung im Jahr 2021 zurückzuführen sind.

Die weit verbreiteten gewässer- und grundwassernahen Standorte sind als verdichtungsempfindlich zu bewerten und haben eine hohe Bedeutung für den Wasser- und auch Hochwasserschutz und sind damit als hochwertig für das Schutzgut Wasser einzustufen.

Die Versickerungseignung im Plangebiet ist wegen der Grundwassernähe und aufgrund der nur geringmächtigen Lockersedimentvorkommen für große Teilbereiche insgesamt als mäßig bis schlecht einzustufen. Im Süden des Plangebiets kommen dagegen zur Niederschlagswasserbeseitigung im Bereich der neu ausgewiesenen Bau-, Grün- und Verkehrsflächen Mulden- oder Rigolenversickerungsanlagen in Betracht. Die tatsächliche Eignung und Ausgestaltung ist durch konkrete Erkundungsmaßnahmen am (jeweiligen) Ort der geplanten Versickerungsanlage im Vorfeld zu prüfen.

Das Plangebiet liegt vollständig im Verbandsgebiet des Wasserverbandes Knoblauchsland; drei wasserrechtlich genehmigte Beregnungsbrunnen liegen im Geltungsbereich. In den zwischenzeitlich errichteten GW-Messstellen konnten an mehreren Aufschlüssen erhöhte Schwermetallkonzentrationen im Grundwasser gemessen werden (insb. Kupfer). Daneben waren z.T. auch die Parameter KW-Index, PAK, LHKW, BTEX, Phosphat und Nitrat auffällig.

Insgesamt ist das Plangebiet für das Schutzgut Wasser von hoher Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose

Durch die vorgesehene großflächige Bodenversiegelung im südlichen Teilbereich erfolgt ein schwerwiegender Eingriff in den Wasserhaushalt, indem insb. die Wasseraufnahme- und -speicherkapazität umfangreich eingeschränkt wird. Innerhalb der zusammenhängenden Grünfläche und der Retentionsräume entlang des Wetzendorfer Landgrabens wird ein Bereich verbleiben bzw. wiederhergestellt, welcher in seiner Wirkung die natürlichen ökologischen Bodenfunktionen erfüllen kann und damit auch für das Oberflächengewässer Flächen bietet, die bei Hochwasser überschwemmt werden können.

Durch die im Planungsprozess erfolgten Anpassungen der Planung wird das Überschwemmungsgebiet (HQ_{100}) des Wetzendorfer Landgrabens gem. § 78 Abs. 1 i.V.m. § 78 Abs. 8 WHG von Bebauung freigehalten. Die Höhenplanung sieht zudem vor, dass die Bau- und Verkehrsflächen nahezu flächendeckend 1 m über den berechneten Wasserspiegellagen eines Extremhochwassers zum Liegen kommen; insofern wurden die Belange des Hochwasserschutzes insgesamt in sehr hohem Maße berücksichtigt. Bei den geplanten Baumaßnahmen ist zudem eine Verdichtung der ökologisch wertvollen Böden möglichst zu vermeiden.

Die Konzeption der Entwässerungsanlagen sieht vor, dass die anfallenden Niederschlagsabflüsse in den zwischen den Baugebieten angeordneten Grünanlagen („Grünfingern“) zwischengespeichert und verzögert in den Wetzendorfer Landgraben eingeleitet werden (unter Berücksichtigung der zulässigen Drosselwasserabflüsse). Innerhalb der privaten Bauflächen müssen über die Entwässerungseinrichtungen Niederschlagsvolumina bis zu einem 5-jährigen Regenereignis zurückgehalten werden können. Straßenparallel verlaufende Entwässerungsmulden entlang der ausgebauten Parlerstraße und z.T. entlang der öffentlichen „Grünfinger“ in Kombination mit mehreren Zisternen zur Bewässerung von Straßenbäumen („Baumrigolen“) dienen der Entwässerung der zugehörigen Verkehrsflächen bis hin zum 5-jährigen Regenereignis. Größere Abflussmengen bis hin zum 10-jährigen Regenereignis werden in den „Grünfingern“ zurückgehalten. Darüberhinausgehende Niederschlagsereignisse werden, nach Überleitung aus den „Grünfingern“, durch die vorgesehene Geländemodellierung im Westteil der Parkanlage schadlos zurückgehalten und in den, in diesem Gewässerabschnitt künftig voraussichtlich leicht nach Norden verlegten, bachaufwärts mit dem von Norden zufließenden Seegraben zusammengeführten und ökologisch ausgebauten bzw. renaturierten, Wetzendorfer Landgraben abgeleitet.

Für die Einleitung(en) in den Wetzendorfer Landgraben bzw. für die Versickerung in den Retentionsflächen ist eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig. Der ökologische Ausbau des Wetzendorfer Landgrabens und der angrenzenden Flächen ermöglicht grundsätzlich eine Verbesserung der Gewässerqualität. Jede wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer oder die Schaffung eines Gewässers stellt dabei einen Gewässerausbau i.S.d. § 67 Abs. 2 WHG dar, so dass es zur Genehmigung für die detaillierte Objektplanung zum „Wetzendorfer Park“ einer wasserrechtlichen Planfeststellung bedarf (§ 68 WHG). Das diesbzgl. notwendige Verfahren wird separat zum B-Planverfahren durchgeführt und neben den wasserrechtlichen und -wirtschaftlichen Fragestellungen insb. auch die vorhabenbezogenen natur- und artenschutzrechtlichen Aspekte vertieft behandeln. Die bereits erarbeiteten Planungsprämissen lassen plausibel eine deutliche ökologische Aufwertung des örtlichen Gewässer- und Naturhaushalts erwarten. Eine bereits im Vorfeld durchgeführte Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht des vorgesehenen Gewässerausbaus ist zu dem Ergebnis gekommen, dass dieser für sich gesehen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten lässt, sondern vielmehr davon ausgegangen werden kann, dass mit der Umsetzung des Gewässerausbaus eine ökologische Aufwertung des Vorhabenbereichs verbunden ist.

Im westlichen Teil des Plangebiets kann es aufgrund lokaler Grundwasser (GW)-Aufstauungen durch die in den GW-Bereich eingreifende Bebauung zu einer Verringerung des GW-Flurabstandes im zentralen Parkbereich und somit zu einer erhöhten Vernässung der Bodenzone kommen. Hinsichtlich der Planung von Tiefbaumaßnahmen sind im Falle der Durchteufung von stauenden Horizonten (insb. der Basisletten im südlichen Teilbereich) tieferliegende gespannte GW-Verhältnisse zu beachten (auf die entsprechenden Hinweise im Entwässerungskonzept und in der Satzung zum B-Plan Nr. 4641 A wird verwiesen).

Die im Plangebiet vorhandenen GW-Messstellen sind, soweit bautechnisch möglich, zu erhalten, auch, um auf Objektplanungsebene das weitere Vorgehen bzgl. der o.g. Befunde bzw. Auffälligkeiten abklären zu können. Sollte es im Zuge der Umsetzung der Planung zu Betroffenheiten hinsichtlich der GW-Messstellen oder der Beregnungsbrunnen kommen, wird eine enge Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, dem Servicebetrieb Öffentlicher Raum (SÖR) und dem Umweltamt vorgesehen.

Durch die Realisierung der Planung ist insgesamt mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen. Die nachteiligen Auswirkungen werden durch die Beachtung und Umsetzung von konfliktmindernden Maßnahmen jedoch teilweise gemindert (s. Kap. 4).

WRRL-Fachbeitrag
Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Ziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurde ein gutachterlicher Fachbeitrag erstellt (R & H Umwelt GmbH, 2024). Hierfür wurden zunächst die betroffenen Wasserkörper identifiziert; bzgl. der Oberflächengewässer fallen der Wetzendorfer Landgraben und der Seegraben (jeweils Gewässer III. Ordnung) in den Bereich des Flusswasserkörpers 2_F043 (Goldbach und weitere WRRL-Gewässer im Stadtgebiet Nürnberg). Das Grundwasservorkommen im Plangebiet ist dem Grundwasserkörper 2_G084 (Sandsteinkeuper Nürnberg) zuzuordnen. Maßgebend für die Beurteilung der Auswirkungen auf die betroffenen Wasserkörper sind deren aktueller Zustand sowie die gemäß WRRL erarbeiteten Bewirtschaftungsplanungen und Maßnahmenprogramme. Es gelten das sog. Verschlechterungsverbot und das Verbesserungsgebot. Demnach wird einerseits bewertet, ob das Vorhaben zu Verschlechterungen des ökologischen und chemischen Zustands des Oberflächenwasserkörpers sowie des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwasserkörpers führen kann. Andererseits wird betrachtet, ob der gute Zustand erreichbar bleibt bzw. ob das Vorhaben den Bewirtschaftungszielen für die betroffenen Wasserkörper widerspricht.

Die Folgen der Planung für die Wasserkörper lassen sich in temporäre, anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen unterteilen: Die direkte Bautätigkeit hat auf der einen Seite hohe Auswirkungen auf die Gewässer. Mögliche Beeinträchtigungen lassen sich jedoch durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen auf ein Minimum reduzieren. Negative anlagebedingte bzw. betriebsbedingte Auswirkungen können ausgeschlossen werden, da eine moderne Entwässerungsplanung, eine Verringerung von Stoff- und Sedimenteinträgen sowie eine Verbesserung des Hochwasserschutzes und des ökologischen Zustandes des Wetzendorfer Landgrabens zur Umsetzung gelangen und weitere ausgearbeitete Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden (vgl. S. 26 ff. im Fachbeitrag).

Folgende Bewertung ergibt sich bei Betrachtung von Ausgangszustand und Wirkfaktoren bezogen auf die Fließgewässer: Der ökologische Zustand des Flusswasserkörpers ist als „schlecht“, der chemische Zustand wird als „nicht gut“ eingestuft. Der Wetzendorfer Landgraben und der Seegraben werden innerhalb des Plangebiets als stark veränderte Fließgewässer eingestuft und als künstlich geschaffene Entwässerungsgräben klassifiziert. Eine Verbesserung des ökologischen Zustands lässt sich nur durch umfangreiche Renaturierungsmaßnahmen erreichen. Nachhaltig negative Auswirkungen bei Umsetzung der Planungen auf den ökologischen Zustand der Gewässer können ausgeschlossen werden. Der naturnahe Ausbau von Wetzendorfer Landgraben und Seegraben ist ein erster Schritt im Hinblick auf das Ziel einer mittel- bis langfristigen Verbesserung des aktuellen Zustands, wobei hierfür umfangreiche strukturelle und morphologische Maßnahmen entlang des gesamten Flusswasserkörpers notwendig sein werden.

Bezogen auf das Grundwasser kommt die Beurteilung zu folgendem Ergebnis: Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers wird in der aktuell gültigen Bewertung als

„gut“, der chemische Zustand, aufgrund der anthropogen bedingten Überschreitung des Nitrat-Schwellenwertes (50 mg/L), als „schlecht“ eingestuft. Die geplante Bebauung lässt keine negativen Auswirkungen auf den mengenmäßigen Zustand erwarten. Die Erhöhung der mittleren Chlorid-Konzentration im Grundwasserkörper (142 mg/L) um 0,0009 mg/L ist zu vernachlässigen und der nutzungsbedingte Wegfall von Nitrat- und Pflanzenschutzmittel-Einträgen führt in der Tendenz zu einer Verbesserung des chemischen Zustands.

In der Zusammenschau wird gutachterlich festgestellt, dass die Planung somit im Einklang mit den Geboten der §§ 27 und 47 WHG (Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot bzw. Zielerreichungsverhinderungsverbot) steht. Die Planung lässt keine Verschlechterung der betroffenen Wasserkörper erwarten. Die Erreichung der Ziele der Bewirtschaftungsplanung für die Wasserkörper wird durch die Planung nicht erschwert. Im Hinblick auf den Wetzendorfer Landgraben und den Seegraben wird die Erreichung der Ziele vielmehr durch die Planung unterstützt.

2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

Wechselwirkungen: Naturbelassene, unversiegelte Bereiche mit schattenspendenden Gehölzen verbessern als Kaltluftentstehungsgebiete das Lokalklima und können die negativen Auswirkungen des Klimawandels (Zunahme Hitzetage / Starkregenereignisse) auf die menschliche Gesundheit in bebauten Gebieten mildern. Ebenso bleiben dort die Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildung erhalten.

2.4.1 Pflanzen

Ausgangssituation / Bestand

In der Stadtbiotopkartierung (2008) wurden im Bereich des Plangebiets drei direkt an den B-Plan angrenzende bzw. diesen geringfügig anschneidende Stadtbiotopflächen erfasst (vgl. Kap. 1.2 / Anlage 3). Im Nordwesten, nördlich des geplanten Geh-/Radwegs in Richtung Wachtelstraße, handelt es sich dabei um eine Heckenstruktur, im Norden um Teile des Gehölzbestandes rund um das BFW-Gelände sowie im Südwesten um Gehölzstrukturen auf dem BIZ-Gelände an der Parlerstraße. Zur Ergänzung und Aktualisierung der Ergebnisse der Stadtbiotopkartierung sowie der Daten aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, 1996) wurden 2017 und 2020 (ergänzt 2022) für das Plangebiet eine Baumbestandsaufnahme sowie eine flächendeckende Biotop- und Flächennutzungstypenkartierung gemäß der „Wertliste der Biotop- und Nutzungstypen in Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen“ durchgeführt. Dadurch wurden sämtliche Vegetationsstrukturen systematisch und nachvollziehbar erfasst (s. auch Anlagen zur Begründung zum B-Plan Nr. 4641 A sowie Kap. 4.1). Dabei wurden u.a. auch die Flächen am östlichen Rand des Plangebiets („Stöck“, im Bereich des aufgeweiteten Wetzendorfer Landgrabens; s. Planteil zum B-Plan Nr. 4641 A), die ca. 2005 aus der Nutzung genommen wurden und nun von Gehölzen, Ruderalfluren und z.T. auch Hochstaudenbereichen eingenommen werden, sowie v.a. die Bäume und die Gehölz-/Heckenstrukturen in der Südostecke des Plangebiets, nördlich der Parlerstraße und an der Westgrenze in Bereichen südlich des Wetzendorfer Landgrabens, mit aufgenommen.

Im Rahmen der Erstellung der Biotop- und Nutzungstypenkartierung konnten zudem kleinflächige Areale des Typs 6.3 (Röhrichte, Riede, Hochstauden) ermittelt werden, die gem. § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG als Biotope geschützt sind. Neben einer Fläche im äußersten Osten, im Bereich des aufgeweiteten Wetzendorfer Landgrabens, handelt es sich um Areale im westlichsten Teil der geplanten öffentlichen Grünfläche (Fl.Nrn. 691-694, Gmkg. Wetzendorf), ebenfalls im Nahbereich des Wetzendorfer Landgrabens (s. auch Darstellung im Planteil zum B-Plan Nr. 4641 A).

Wertgebend für das Plangebiet sind aus vegetationskundlicher Sicht insb. die gem. § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotopflächen sowie die vorhandenen Gehölzstrukturen, Teilbereiche des Wetzendorfer Landgrabens und des Seegrabens sowie ältere Brachflächen und Ruderalfluren. Alle genannten wertgebenden Strukturen haben eine hohe Eingriffsempfindlichkeit. In den landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzten Bereichen ist die Eingriffsempfindlichkeit hingegen als gering bis mittel zu bewerten.

Auswirkungen / Prognose

Der künftige Verlauf des Gewässersystems Wetzendorfer Landgraben und Seegraben wird im Planteil nicht flächenscharf dargestellt. Ein breiter festgesetzter Fließgewässerkorridor vermittelt allerdings, in Ergänzung durch diesbzgl. textliche Festsetzungen, einen grundlegenden optischen Eindruck des potenziellen neuen Gewässerverlaufs, welcher in der Objektplanung zum „Wetzendorfer Park“ auf Genehmigungsebene abschließend definiert werden wird.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sowie die landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen nördlich der Parlerstraße werden durch die Darstellung von Bau-, Grün- und Verkehrsflächen in einem breiten Band von Westen nach Osten überplant. Dabei geht u.a. auch die Heckenstruktur nördlich der Parlerstraße sowie der größte Teil der Brachfläche östlich des Bestands-Gewerbebetriebs verloren. Ein Teil der wertgebenden Vegetationsstrukturen außerhalb, insb. nördlich, der Bauflächen kommt jedoch künftig innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche entlang des Wetzendorfer Landgrabens zum Liegen. Die dortigen, im Rahmen der Baum-/Gehölzbestandsaufnahme ermittelten und bewerteten Bestandsstrukturen, werden erhalten bzw. standortgerecht weiterentwickelt und durch Neupflanzung von Bäumen, Gehölzen und weiterer Strukturen ergänzt. Dies wird im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen planerisch gesichert und danach in der konkreten Objektplanung zum „Wetzendorfer Park“ detailliert festgelegt. Eine planungsrechtliche Sicherung erfolgt ferner für die geplanten Neupflanzungen von Bäumen und weiteren Grünstrukturen in den Bauflächen und auch innerhalb der Verkehrsflächen, insb. entlang der Parlerstraße.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass durch die Planung einzelne wertvolle Biotopflächen und Gehölz-/Heckenstrukturen teilweise oder vollständig verloren gehen, an anderer Stelle derzeit gartenbaulich bzw. landwirtschaftlich genutzte Areale überbaut oder aber in Grünflächen umgewandelt und damit aus vegetationskundlicher Sicht aufgewertet werden.

In der Gesamtbilanz ist der Eingriff bei Umsetzung der Planung als erheblich nachteilig einzustufen. Die nachteiligen Auswirkungen werden jedoch durch umfassende grünordnerische Festsetzungen innerhalb der Bau-, Verkehrs- und Grünflächen deutlich gemindert, insb. durch ein hohes Maß an Neupflanzungen von Bäumen, Gehölzen und weiteren Grünstrukturen sowie den Erhalt und die Weiterentwicklung von wertvollen Bestandsstrukturen.

2.4.2 Tiere

Ausgangssituation / Bestand

Im Rahmen der Erstellung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für den Geltungsbereich des Gesamt-B-Planverfahrens Nr. 4641 „Wetzendorf“ (auf Basis des damaligen Strukturplans) wurden bereits 2017 verschiedene Erhebungen zu planungsrelevanten Artengruppen (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Wirbellose, Nachtfalter) durchgeführt. Für den Teil-B-Plan Nr. 4641 A wurde auf Basis der vorliegenden Planung zwischenzeitlich eine separate saP erarbeitet und im weiteren Planungsprozess fortgeschrieben (Stand: 22.04.2024). Ferner liegen für das Plangebiet verschiedene Artnach-

weise in der Artenschutzkartierung vor. Diese Daten sowie eine im April 2020 durchgeführte Habitatbaum- und Gebäudekontrolle, eine ergänzende Ortseinsicht am 24.02.2021 mit, räumlich geringfügig ergänzter, Baumkontrolle, eine im Frühjahr 2022 durchgeführte Amphibienkartierung zum Nachweis eventueller Knoblauchkrötenlebensräume sowie eine im Jahr 2023 erneut durchgeführte Heckenbrüterkartierung, bilden - unter Hinzunahme der Ergebnisse der Bodenbrüterkartierung im Nürnberger Knoblauchsland 2023 - die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen:

Säugetiere

Im Geltungsbereich wurden drei Fledermausarten konkret nachgewiesen: Abendsegler, Mücken- und Zwergfledermaus. Letztere wurde hauptsächlich im direkten Umfeld des Plangebiets, z.B. an der Baumreihe am Süd- und Westrand des BFW-Areals sowie im Bereich des dortigen Teiches nachgewiesen. Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Leitstrukturen wie Hecken und Baumreihen haben als Jagdlebensraum eine Bedeutung für die nachgewiesenen Fledermausarten. Die Rauhautfledermaus kann für das Gebiet als potenzieller Überwinterer in Baumhöhlen angenommen werden, geeignete Strukturen in Bäumen sind im Gebiet vorhanden. Somit sind insgesamt vier, z.T. auf einer Vorwarnliste bzw. Roten Liste (RL) verzeichneten, Fledermausarten von der Planung betroffen.

Vögel

Vögel nutzen die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sowohl zur Nahrungssuche als auch als Bruthabitat. Es liegen insgesamt für 34 Vogelarten aktuellere Nachweise vor, bei denen es sich überwiegend um die typische Vogelfauna der offenen Feldflur handelt sowie um Vogelarten aus Siedlungen und Gärten sowie Gehölzbrüter. Dabei ist zwischen gesicherten Brutnachweisen, Brutverdacht oder nur einer Feststellung als Durchzügler oder Nahrungsgast zu unterscheiden. 10 der kartierten Arten stehen auf einer Vorwarnliste bzw. Roten Liste (vgl. Tab. 1), davon wurden sechs Arten als Brutvögel nachgewiesen.

Tab. 1: Gefährdung und Bestandsgröße der 2017 im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Brutvogelarten, für die eine detaillierte Prüfung erforderlich ist

Deutscher Name	RL D	RL BY	Status	Bestand
Feldsperling	V	V	Bv	2 Bp
Feldlerche	3	3	Bv	1 Bp
Gartenrotschwanz	-	3	Bv	1 Bp
Goldammer	-	-	Bv	1 Bp
Haussperling	-	V	n.b.	n.b.
Kiebitz	2	2	mBv	1-2 Bp
Klappergrasmücke	-	3	Bv	1 Bp
Rebhuhn	2	2	Bv	1 Bp
Star	3	-	n.b.	n.b.
Stieglitz	-	V	n.b.	n.b.

RL B: Rote Liste Bayerns (Bay. Landesamt für Umwelt, 2016)
RL D: Rote Liste Deutschlands (RYSLAVY et al., 2020)
Kategorien: 3 = gefährdet, 2 = stark gefährdet, V = Vorwarnliste, - = ungefährdet
Status: Bv = sicherer Brutvogel, mBv = möglicher Brutvogel (Brutzeitfeststellung), n.b.= nicht bekannt, da hierzu keine Daten vom Büro ifanos Landschaftsökologie vorliegen
Bestandsgröße: Bp = Brutpaar, n.b. = nicht bekannt, da hierzu keine Daten vom Büro ifanos Landschaftsökologie vorliegen

Der Geltungsbereich ist im zentralen Bereich durch eine offene Feldflur geprägt, die ein wichtiger (Teil-)Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten ist. Von hoher Bedeutung sind hier insbesondere die bodenbrütenden Vogelarten Kiebitz (RL D 2), Feldlerche (RL D 3) und Rebhuhn (RL D 2), die alle mit Brutnachweisen im Gebiet festgestellt wurden.

Gehölzbestände rahmen das Gebiet randlich ein und stellen wichtige Rückzugs- und Nistplätze für Hecken- und (Halb-)Höhlenbrüter dar. Ältere Baumbestände finden sich v.a. im Südosten des Gebietes innerhalb und entlang der Gärten sowie am südlichen Rand zum BFW-Areal, was sich auf die Artzusammensetzung auswirkt. Wiesenbrachen und Ruderalfluren sowie vielfältig strukturierte und artenreiche, z.T. aufgelassene Gärten im Gebiet stellen als Ergänzung der intensiv bewirtschafteten Ackerflächen wichtige Nahrungshabitate (v.a. auch im Winterhalbjahr) dar. Der Siedlungsbereich von Wetzendorf und Thon ist zudem Lebensraum verschiedener Gebäudebrüter. Weitere vorkommende Vogelarten gehören zur ökologischen Gilde der Hecken- und Baumbrüter, die in den Randbereichen und den Gärten geeignete Brutmöglichkeiten vorfinden. An Heckenbrütern wurden die Goldammer und die Klappergrasmücke (RL BY 3) nachgewiesen. Die Kartierung relevanter Habitatbäume ergab 32 als wertvoll und 6 als sehr wertvoll eingestufte Bäume im Bereich des Plangebiets. Diese bieten Höhlenbrütern Nistmöglichkeiten. Hierzu zählen Feldsperling (RL D V), Gartenrotschwanz (RL BY 3) und Grünspecht, welcher streng geschützt ist.

Bei der Ortseinsicht am 24.02.2021 wurden außerdem jagende Turmfalken und Mäusebussarde sowie Wacholderdrosseln festgestellt. Das Gebiet hat damit auch eine Bedeutung als Durchzugs- und Rastgebiet und Nahrungshabitat für verschiedene Arten.

Reptilien
Die ASK enthält keine Nachweise von Zauneidechsen oder anderen Reptilien innerhalb des Untersuchungsgebiets. Die Kartierungen aus dem Jahr 2017 für die saP für das Gesamtgebiet Wetzendorf erbrachten ebenfalls keine Nachweise.

Amphibien
Auf dem BFW-Gelände (außerhalb des B-Plans Nr. 4641 A) befindet sich ein Stillgewässer, das im Rahmen von Erfassungen für den künftigen Teil-B-Plan Nr. 4641 B im Jahr 2021 auf mögliche Vorkommen von Amphibien kartiert wurde, da im Umkreis von 2,5 km östlich und 3,5 km nordöstlich des Untersuchungsgebiets Nachweise der Knoblauchkröte vorliegen (1987-2013). Dabei wurden Rufe adulter Knoblauchkröten erfasst. Die nachfolgende Erfassung der Wanderbewegungen zwischen BFW-Gelände und Geltungsbereich im Jahr 2022 blieb ergebnislos, ebenso eine 2023 im Auftrag der Stadt Nürnberg durchgeführte e-DNA-Untersuchung des Gewässers. Aufgrund der fehlenden Nachweise seit 2022 sowie fehlenden Laichgewässern im Plangebiet selbst ist ein Einwandern von Knoblauchkröten in das B-Plangebiet Nr. 4641 A daher mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

Wirbellose
Für die Vorkommen von FFH-Arten der Wirbellosen (Libellen, Käfer, Tagfalter, Schnecken und Muscheln) bietet der Geltungsbereich keine geeigneten Habitatstrukturen. Weidenröschen und Nachtkerzen, die Futterpflanzen des Nachtkerzenschwärmers, wurden im Gebiet nicht nachgewiesen, weshalb eine Kartierung der Art nicht erforderlich war.

Auswirkungen / Prognose
Die ökologische Gilde der Hecken- und Baumbrüter ist durch Überplanung von Hecken- und Gehölzstrukturen hauptsächlich am Süd- und Südostrand des Plangebiets, aber auch im Bereich des Wohngebiets im Westen und der nordöstlich anschließenden Verkehrs- und Grünflächen infolge des Komplettentfalls der jeweiligen Strukturen betroffen. Die im Westteil zum Erhalt festgesetzten Heckenstrukturen am Wetzendorfer Landgraben, welche

in einem zukünftig als naturnah gestalteten Bereich der öffentlichen Grünfläche verbleiben, werden durch vorgelagerte Pflanzung überwiegend heimischer, standortgerechter Gehölze vor Störungen für Brutvögel geschützt und können neben der Vermeidung von Eingriffen durch eine naturnahe Gestaltung des Wetzendorfer Landgrabens sowie Ansaat von artenreichem Grünland eine zusätzliche Aufwertung als Lebensraum erfahren. Die Neuanlage von Hecken im Gebiet gleicht dabei den Wegfall von Lebensraum für Hecken- und Gebüschbrüter nur zu einem gewissen Teil aus, da störungsempfindliche Arten im intensiv genutzten Park- und Gebäudebereich kaum genügend ruhige Bereiche vorfinden werden und die Hecken vermutlich intensiv gepflegt werden dürften und daher i.d.R. nicht den Ansprüchen an ökologisch wertvolle Hecken entsprechen. Darüber hinaus befinden sich nördlich von Wetzendorf hauptsächlich offene Ackerfluren, welche kaum geeignete Strukturen für Baum(höhlen)brüter bieten. Ein Ausweichen in unbesetzte Reviere ist daher schwer möglich. Hier kann eine, auf Objektplanungsebene zu prüfende, artenreiche Anlage und möglichst extensive Bewirtschaftung des Parks Abhilfe schaffen, welche das Nahrungsangebot für Vögel - gerade im Hinblick auf die Verfügbarkeit von Insekten und leichten Sämereien - erhöht und somit die benötigte Reviergröße verringert. Die zusätzliche Pflanzung von Gehölzen, vorgelagert zur artenschutzrechtlich relevanten Hecke im Westteil, mit ökologisch wertvoller Ausführung verringert den Entfall von Revieren ebenfalls weiter.

Durch die bei Umsetzung der Planung erfolgenden Rodungen von Gehölzen und Habitatbäumen gehen ferner wichtige Lebensräume für höhlenbewohnende Vogel- und Fledermausarten sowie Hecken- und (Halb)Höhlenbrüter verloren. Der artenschutzrechtlich erforderliche Ausgleich für die höhlenbewohnenden Arten erfolgt durch die Anbringung von Nist- und Fledermauskästen sowie durch die Sicherung und Entwicklung zukünftiger Habitatbäume auf einer externen städtischen Fläche (Rednitzinsel im Bereich Reichelsdorf, s. Kap. 4.2). Um den Verlust eines Reviers der Dorngrasmücke auszugleichen, wird außerdem auf städtischen Flurstücken in Neunhof eine Dornhecke aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern im Offenland hergestellt und gepflegt. Die umgebende Fläche wird als Nahrungshabitat (extensives, artenreiches Grünland) hergestellt und gesichert.

Durch die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in offene Ackerflächen gehen zudem Lebensräume von bodenbrütenden Vogelarten verloren, darunter sowohl Brut- als auch Nahrungshabitate. Durch Umsetzung von geeigneten Maßnahmen auf externen Flächen in Neunhof und Buch (im Eigentum der Stadt Nürnberg), Katzwang (Sicherung über Pachtverträge) und Wolkersdorf/Schwabach (im Eigentum der Stadt Nürnberg) kann der artenschutzrechtlich erforderliche Ausgleich erbracht werden bzw. wurde dieser bereits erbracht (s. Kap. 4.2).

Die planungsrechtliche Sicherung der o.g. Maßnahmen erfolgt durch zeichnerische Festsetzungen mittels separater Geltungsbereiche (im Planteil) sowie durch textliche Festsetzungen in der Satzung zum B-Plan Nr. 4641 A bzw. durch vertragliche Regelungen. Ein Teil der Maßnahmen wurde bereits umgesetzt, da diese als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die im Plangebiet bereits erfolgten archäologischen Sondagegrabungen bereits berücksichtigt werden bzw. wirksam sein mussten (s. Kap. 4.2).

Durch die Planung des „Wetzendorfer Parks“ im zentralen Teil des Plangebiets könnten sich prinzipiell, bei naturnaher Gestaltung der Gewässerstrukturen (insb. auch im Zuge des ökologischen Ausbaus der Gräben), für bestimmte Artengruppen (z.B. Amphibien, Libellen) deutliche Verbesserungen im Vergleich zum aktuellen Zustand ergeben. Gleichzeitig erhöht sich aber durch die neue Wohnbevölkerung und die geplante Radwegeverbindung im Norden auch der Nutzungsdruck im Gebiet erheblich, weshalb störungsempfindliche Arten zum Ausweichen gezwungen sind. In der näheren Umgebung finden sich jedoch kaum geeignete Strukturen für empfindliche Hecken- und (Halb-)Höhlenbrüter. Zudem ist künftig

anzunehmen, dass sich der Prädationsdruck durch streunende Katzen erhöhen wird, wodurch neben Vögeln auch Amphibien, Reptilien und Insekten negativ betroffen wären.

In der Gesamtschau sind bei Realisierung der Planung daher erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen festzuhalten, da die Eingriffe in Bezug auf die bodenbrütenden Vogelarten der Feldflur sowie die höhlenbewohnenden Vogel- und Fledermausarten durch die in der saP dargestellten Vermeidungs- und (CEF-/FCS-) Ausgleichsmaßnahmen nicht im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang ausgeglichen werden können und auch der Druck auf Hecken- und (Halb-)Höhlenbrüter im Gebiet weiter ansteigt.

2.4.3 Biologische Vielfalt

Da der Erhalt der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen / Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume (s. Kap. 2.4.1/2.4.2) gegeben. Es sind demnach mit der Planung erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt verbunden.

2.5 Landschaft

Ausgangssituation
Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der erweiterten Innenstadt zwischen den Ortsteilen Wetzendorf und Thon am Übergang zur landwirtschaftlichen Flur. Es ist geprägt durch große Heterogenität: alte Ortskerne, moderner Geschosswohnungsbau, Reihenhaussiedlungen, Gewerbenutzungen und große Sportflächen befinden sich in z.T. direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Nutzungen, Gemüseanbauflächen (teils mit großen Unterglasanbauflächen), kleinteiligen Sonderkulturen und Weidehaltung. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 22,3 ha, wovon der größte Teil derzeit unbebaut ist. Hier finden sich offene Äcker, Wiesen und Sonderkulturen, eingezäunte Koppeln und Erholungsgärten sowie einige Brach- und Ruderalflächen.

Im Norden schließen landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzte Flächen an, sowie die Flächen des BFW-Areals mit Hauptgebäude, Stellplatzanlagen, Sportflächen und einer großen Ausbildungsgärtnerei mit Freiflächen. Im Osten schließen die Wohnbebauung von Thon mit dem Grünzug entlang des Karl-May-Wegs, im Süden zwei große Sportplätze, das BIZ und Gewerbebetriebe und im Südwesten der alte Ortskern von Wetzendorf an. Das BFW prägt mit seinen hohen, weithin sichtbaren monolithischen Baukörpern dabei stark das Landschaftsbild. In Ost-West-Richtung durchzieht der Wetzendorfer Landgraben, welcher teils periodisch trockenfällt, mittig das Gebiet. Das Gelände fällt von beiden Seiten zum Wetzendorfer Landgraben hin ab. Der stets wasserführende Seegraben verläuft zunächst von Norden nach Süden am Ostrand des BFW-Areals, knickt dann nach Westen ab und wird südlich des BFW bis zur Mündung in den Wetzendorfer Landgraben geführt. Beide Gräben sind begradigt und technisch geführt, die Uferböschungen weisen einen technoiden Neigungswinkel auf und sind größtenteils befestigt und verbaut.

Die orts- und landschaftsbildprägenden Einzelbäume und flächigen Gehölzbestände wurden vollständig in einer qualifizierten Baum- und Gehölzbestandsaufnahme dargestellt und bewertet (vgl. separate Anlage zur Begründung zum B-Plan Nr. 4641 A). Als besonders bedeutsam für das Landschaftsbild sind folgende Strukturen einzustufen:

- Die beiden gemischten Baumhecken mit den Hauptarten Spitz-Ahorn, Feld-Ahorn, Sal-Weide, und Sand-Birke entlang der Parlerstraße und abknickend nach Norden (Gehölz-Nrn. 5 und 6) mit einer Höhe von ca. 10-13 m.

- Das Weiden-/Erlengehölz (Gehölz-Nr. 9) im Bereich der flächigen Aufweitung des Wetzendorfer Landgrabens hat sich inzwischen bis zu einer Höhe von 15 m entwickelt und schließt den Raum nach Osten hin ab.
- Der gehölzreiche, aufgelassene Garten (Gehölz-Nr. 26) im Westen mit Gehölzhöhen bis zu 15 m bildet in diesem Bereich nach Westen einen optischen Raumabschluss.
- Sehr bedeutsam für das Landschaftsbild ist die Eingrünung des BFW-Areals auf dem eigenen Grundstück durch die Baum- und Baum-Strauch-Hecken Nr. 11 bis 22, die jedoch zum Teil durch die trockenen letzten Jahre lückiger werden.
- Eine alte, hohe Säulen-Pappel-Reihe mit Höhen um die 20 m an der Südwestecke des BFW-Grundstücks (Baum Nr. 5-12, ohne Nr. 8) ist sehr ortsbildprägend.
- Die Winter-Linde am Wetzendorfer Kirchweihplatz ist ein ortsbildprägender Baum (Höhe: 12 m, Kronendurchmesser: 12 m, Stammumfang: 1,60 m; Baum-Nr. 101).
- Sehr wichtig für das Orts- und Landschaftsbild ist eine sehr vitale Stiel-Eiche (Baum-Nr. 52) östlich des Karl-May-Wegs im direkten Umfeld des B-Planumgriffs, die mit ihrem schönen Wuchs weithin wirkt (Höhe: 14 m, Kronendurchmesser: 13 m, Stammumfang: 1,85 m).

Auswirkungen / Prognose

Die Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild werden im Folgenden auf Grundlage der für das Schutzgut relevanten planungsrechtlichen Festsetzungen bewertet. Nachteilige Auswirkungen erfolgen durch die Festsetzung von Bauflächen und der Verkehrsfläche der ausgebauten bzw. verbreiterten Parlerstraße, da hierdurch die erhaltenswerten, für das Orts- und Landschaftsbild besonders bedeutsamen Baumhecken entlang der bestehenden Parlerstraße überplant und damit wegfallen werden.

Vermeidende, verringernde oder ausgleichende Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild weisen folgende Festsetzungen auf:

- Das Weiden-/Erlengehölz im Osten (Gehölz-Nr. 9) und der gehölzreiche, aufgelassene Garten (Gehölz-Nr. 26) im Westen werden jeweils als Fläche zur Erhaltung, zum Anpflanzen und zur Entwicklung festgesetzt und damit in ihrer Wirkung für das Landschaftsbild gesichert.
- Ein 5m-Streifen entlang der Südgrenze des BFW-Areals als Fläche zur Erhaltung, zum Anpflanzen und zur Entwicklung, um die langfristige Entwicklung einer ortsbildwirksamen Eingrünung auf öffentlichen Flächen zu gewährleisten und den prägenden Bestand erhalten zu können.
- Festsetzung der Erhaltung der mächtigen Winter-Linde (Baum-Nr. 101) und der weiteren Bäume am Kirchweihplatz sowie von zusätzlichen Baumpflanzungen.
- Baugebietsbezogene Baumpflanzungen und die Sicherung ihrer Entwicklung durch Vorgabe einer Vegetationstragschicht von mindestens 1,20 m über Tiefgaragen.
- Wegebegleitende Baumpflanzungen in Reihen in den Grünanlagen zwischen den Baufeldern und entlang der Promenade.
- Entlang der Parlerstraße werden eine beidseitige Begrünung in Form einer Allee sowie 8 bestehende Bäume zur Erhaltung festgesetzt.
- Gliederung und Begrünung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung durch Baumpflanzungen.
- Aufwertung des Ortsbilds der Wetzendorfer Straße und der Alten Parlerstraße durch eine Neugliederung der Verkehrsflächen und durch ergänzende Baumpflanzungen.

- Sicherung der Qualität des „Wetzendorfer Parks“ als strukturreiche Parkanlage durch Festsetzung einer Anzahl von zu pflanzenden Bäumen, eines 30%-Anteils an naturnahen Flächen sowie eines Fließgewässerkorridors, um eine naturnahe Gewässerentwicklung des Wetzendorfer Landgrabens und des Seegrabens zu ermöglichen.

Insgesamt werden deshalb die Auswirkungen durch die Realisierung der Planung bei Beachtung der o.g. konfliktmindernden Maßnahmen als nicht erheblich nachteilig eingestuft.

2.6 Menschliche Gesundheit

2.6.1 Erholung

Ausgangssituation
Einzelne wassergebundene Wege durchziehen das derzeit größtenteils unbebaute, kleinteilig gartenbaulich und landwirtschaftlich genutzte Gebiet und werden für die wohnungsnahe Erholung genutzt. Die möglichen Tätigkeiten sind jedoch relativ eingeschränkt und umfassen v.a. das Spazierengehen. Im Plangebiet befinden sich zwei Bereiche mit Erholungsgärten, von denen ein Teil ungenutzt wirkt oder schon länger aufgelassen ist.

Das Plangebiet liegt im Planungsbereich 14 „Schniegling/Wetzendorf“, einem sehr großen Planungsbereich mit relativ geringer Bevölkerungsdichte, welcher laut Gesamtstädtischem Freiraumkonzept (GFK, 2014) rechnerisch daher eine gute Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen aufweist. Erholungsdruck auf die Fläche besteht eher aus den östlich anschließenden Wohngebieten (z.B. Waldemar-Klink-Straße, Lerchenstraße, Oskar-Maria-Graf-Straße), welche räumlich dem Planungsbereich 15 „Thon/ Schnepfenreuth-Süd“ zugeordnet sind. Dieser weist allerdings laut GFK (2014) mit einem Defizit von 9,1 ha rechnerisch eine starke Unterversorgung an öffentlichen Grünflächen auf.

Durch im näheren oder weiteren Umfeld geplante Wohnraumentwicklungen (bspw. an der Bielefelder Straße, südlich der Kriegsopfersiedlung sowie an der Schleswiger Straße) wird voraussichtlich zusätzlich ein Bedarf an öffentlichen Spiel- und Grünflächen für die stadtteilbezogene Erholung entstehen (Kumulierungswirkung).

Auswirkungen / Prognose
Durch die Planung von ca. 1.100 Wohneinheiten (ca. 2.250 Einwohner und Einwohnerinnen) wird ein öffentlicher Grünflächenbedarf von ca. 4,5 ha ausgelöst (vgl. Übersicht der städtebaulichen Kennzahlen in der Begründung zum B-Plan Nr. 4641 A). Der geplante „Wetzendorfer Park“ hat als öffentliche Grünfläche mit einer Größenordnung von ca. 9,5 ha eine Erholungsfunktion, welche über die Versorgung des neuen Wohnquartiers nördlich der Parlerstraße hinausgeht. Es wird somit ein Stadtteilpark entstehen.

Durch vielfältige Strukturen, die Einbeziehung und Erlebbarkeit des Elementes Wasser, durch Aufenthalts- und Spielbereiche sowie ausgewiesene öffentliche Spielplätze wird die Erholungseignung des Raumes deutlich erhöht. Grünzüge mit Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr verzahnen den Park gut nach außen und erhöhen die Erreichbarkeit.

In der Gesamtschau werden daher die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch (Erholung) durch die Realisierung der Planung als nicht erheblich nachteilig eingestuft. Die Planung eines Stadteilparks geht dabei über die direkte Wirkung für die neu hinzukommende Wohnbevölkerung hinaus und wirkt sich positiv für einen weitaus größeren Einzugsbereich aus.

2.6.2 Lärm

Ausgangssituation

Verkehrslärm
Das aktuell nahezu unbewohnte Plangebiet ist an der Wetzendorfer Straße durch Straßenverkehrslärm vorbelastet; die Ringbahnlinie im Süden verursacht durch die geringe Verkehrsbelastung keine schädliche Lärmbelastung. Der durch den Flughafenbetrieb verursachte Fluglärm ist hier ebenfalls als nicht schädlich einzustufen, da das Plangebiet weit außerhalb des Lärmschutzbereiches für den Flughafen Nürnberg nach Fluglärmgesetz (in Verbindung mit der Fluglärmschutzverordnung Nürnberg) liegt. Der Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg sieht im Plangebiet keine Maßnahmen vor.

Gewerbe-, Sport-/Freizeitlärm
Im südwestlichen Bereich zwischen (Alter) Parlerstraße und Wetzendorfer Straße befinden sich direkt an das Plangebiet angrenzend gewerbliche Nutzungen des Baugewerbes, die aufgrund fehlender Regelungen in den jeweiligen Baugenehmigungen in ihrem Lärmemissionsverhalten bislang lediglich durch schützenswerte Bestandsnutzung in der Umgebung eingeschränkt sind, sowie ein immissionsschutzrechtlich genehmigter Autoverwertungsbetrieb mit für eine Autowerkstatt typischem Geräuschaufkommen zur Tagzeit, der jedoch demnächst seinen Betrieb einstellen wird. Südwestlich davon befindet sich das Gewerbegebiet „Dorfäckerstraße-Ost“ (rechtsverbindlicher B-Plan Nr. 4506 mit Änderung). Des Weiteren bestehen der (künftig als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzte) Wetzendorfer Kirchweihplatz, von welchem temporär Veranstaltungslärm ausgeht, sowie direkt an den Geltungsbereich angrenzend ein Getränkehandel.

Im westlichen Anschluss an das Plangebiet besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb mit, laut eigenen Angaben, nicht unerheblichen Emissionen zur Tag- und Nachtzeit. Im Norden grenzt das BFW-Areal mit erhöhtem Fahr-/Ladebetrieb sowie potenziell schallemissionsrelevanten größeren Heizungs-, Klima- und Lüftungsanlagen an. Im Süden angrenzend besteht das Bauindustriezentrum des Bay. Bauindustrieverbands mit teilweise baustellentypischen Lärmemissionen (Ausbildung an Baumaschinen). Südlich benachbart befinden sich relevante, ausgedehnte Sportflächen (TSV Johannis 1883 Nürnberg e.V. / SV St. Johannis 07 Nürnberg e.V.), deren Emissionsverhalten stark von den sportlichen Ergebnissen der einzelnen Sparten sowie dem Mitgliederstand abhängt.

Für die Annahmen bzw. Ansätze hinsichtlich der schalltechnischen Berechnungsgrundlagen, insb. für die gewerblichen Nutzungen im Bereich zwischen (Alter) Parlerstraße und Wetzendorfer Straße, wird auf die schallimmissionsschutztechnische Untersuchung („Schallgutachten“) bzw. auf die Begründung zum B-Plan Nr. 4641 A verwiesen.

Auswirkungen / Prognose

Verkehrslärm
Bei Realisierung der Planung werden künftige Bewohner einer erheblichen Lärmbelastung durch den Straßenverkehr bestehender und neu- bzw. ausgebauter Straßen ausgesetzt sein. Zur Beurteilung von Art und Maß der Auswirkungen der Planung wurde daher o.g. Schallgutachten erstellt. Das Vorhaben erzeugt zudem zusätzlichen Verkehr, der die Bewohner bereits bestehender Gebäude im Umfeld des Plangebiets einer erhöhten Lärmbelastung aussetzt. Das Maß der Erhöhung hängt hierbei laut Schallgutachten davon ab, ob auf der Wetzendorfer Straße eine Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 auf 30 km/h angeordnet wird oder nicht.

Da laut Schallgutachten aktive Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg (Lärmschutzwall /-wand) aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen sind und zudem infolge der großen Höhe der geplanten Gebäude ebenfalls sehr hoch als auch sehr nahe an der Schallquelle errichtet werden müssten, ist im Plangebiet passiver Schallschutz (bauliche Maßnahmen am Immissionsort) notwendig. Bis zum Abschluss des B-Planverfahrens ist zudem die als Prämisse für die schalltechnischen Berechnungen angenommene Geschwindigkeitsregelung von 30 km/h (als Maßnahme an der Emissionsquelle) für die bestehenden und die neu- bzw. ausgebauten Straßen(abschnitte), hinsichtlich der Wetzendorfer Straße auch außerhalb des Plangebiets, verbindlich zu sichern (verkehrsrechtliche Anordnung). Vorbereitend hierzu wurde am 14.03.2024 im Verkehrsausschuss der Nürnberger Stadtrats der entsprechende Abmarkierungsplan beschlossen (Erweiterung der Tempo 30-Zone).

Gewerbe-, Sport-/Freizeitlärm
Wie in der Begründung zum B-Plan Nr. 4641 A ausführlich beschrieben, zeigen die gutachterlichen Ermittlungen, dass in den beiden lärmfachlich kritischen Bereichen im Westen (Gewerbe und Landwirtschaft) sowie im Osten (Sport) die Orientierungswerte der DIN 18005, unter den gewählten Emissionsansätzen, an der heranrückenden Wohnbebauung in weiten Bereichen nicht eingehalten werden können. Auch die Einstufung des südwestlichen Plangebiets als Mischgebiet und die Annahme, dass die maßgebliche Baufirma bisher an ihren momentanen maßgeblichen Immissionsorten die geltenden Immissionsrichtwerte (minus 6 dB(A)) einhält, führt nicht zur Einhaltung der Orientierungswerte im Plangebiet. Ähnlich verhält es sich im südöstlichen Plangebiet an der Grenze zu den Sportflächen. Auch hier können die Orientierungswerte nicht vollständig eingehalten werden. In beiden Bereichen werden deshalb (TA Lärm- bzw. 18. BImSchV-konforme) bauliche Schallschutzmaßnahmen an der heranrückenden Wohnbebauung erforderlich. Am südwestlichen Rand der Gemeinbedarfsfläche wird ferner zum Schutz vor Emissionen des angrenzenden Bestands-Gewerbebetriebs die Errichtung einer mindestens 4 m hohen Lärmschutzwand festgesetzt.

Infolge der Überschreitung der relevanten Orientierungswerte und der zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen an mehreren Fassaden der betroffenen Baugebiete sind die Auswirkungen der Planung insgesamt als erheblich nachteilig einzustufen. Die zum ausreichenden Schutz vor Immissionen aus Verkehrs- und Gewerbe-/Sportlärm notwendigen Maßnahmen werden planungsrechtlich durch zeichnerische und textliche Festsetzungen gesichert (siehe hierzu auch die Begründung zum B-Plan Nr. 4641 A); deren Beachtung ist entsprechend auf Baugenehmigungsebene zu gewährleisten.

2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Störfallvorsorge:
Das Plangebiet befindet sich nicht im Einwirkbereich von bestehenden Betriebsbereichen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen:
Bei vorliegender Planung sind hinsichtlich der angestrebten Vorhaben, deren Zulässigkeit mit dem B-Plan begründet werden soll, keine Anhaltspunkte für eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erkennen. Durch die rechtlich gebotene Herausnahme der geplanten Bauflächen aus dem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet HQ_{100} des Wetzendorfer Landgrabens besteht insofern keine Anfälligkeit für die angestrebte Bebauung (vgl. Kap. 2.3). Der „Wetzendorfer Park“ als multifunktionale Grünfläche fungiert nach seiner Herstellung künftig selbst als Retentionsraum, um die Abflussmengen eines HQ_{100} sowie auch eines Extremhochwassers (HQ_{extrem}) in Zukunft puffern und für

Dritte schadlos abführen zu können. Zudem sieht die Höhenplanung der Bau- und Verkehrsflächen vor, dass diese nahezu flächendeckend 1m (stellenweise auch < 1m) über den berechneten Wasserspiegellagen eines HQ_{extrem} zum Liegen kommen (siehe hierzu auch Begründung zum B-Plan Nr. 4641 A). Die Hochwassergefahr wurde bei der Planung insgesamt so berücksichtigt, dass bei Realisierung des Vorhabens keine Gefahren für Leben und Gesundheit oder erhebliche Sachschäden durch Hochwasser zu befürchten sind.

Große Teile des Nürnberger Stadtgebiets wurden im 2. Weltkrieg bombardiert. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf zahlreichen Grundstücken, durchaus auch innerhalb des Plangebiets, noch Kampfmittel befinden. Es wurden daher mittels Luftbildauswertungen konkrete Überprüfungen durchgeführt. Laut Begründung zum B-Plan Nr. 4641 A wurden dabei zahlreiche kampfmittelrelevante Strukturen kartiert. Im Zuge der Realisierung der Planung, insb. bei Eingriffen in den Untergrund, sollte für alle Bodeneingriffe daher grundsätzlich eine baubegleitende Kampfmittelräumung gem. BGI 833 (Handlungsanleitung zur Gefährdungsbeurteilung und Festlegung von Schutzmaßnahmen bei der Kampfmittelräumung der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft) angewendet werden.

2.7 Luft

Wechselwirkungen: Die Belastung der Luft mit Schadstoffen hat Auswirkungen auf das Schutzgut Menschliche Gesundheit, ggf. auch auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

Ausgangssituation
Im Zuge der flächendeckenden Messungen zur Luftqualität im Stadtgebiet wurden für das Plangebiet in den Jahren 2006 und 2007 bei mobilen, diskontinuierlichen Luftmessungen unkritische Konzentrationen von Stickstoffdioxid (NO_2) ermittelt, die unter dem städtischen Durchschnitt lagen (Fläche Nr. 118; NO_2-Konzentration 25 µg/m³). Auch für weitere Luftschadstoffe, wie Kohlenmonoxid oder Benzol, wurden bei den flächendeckenden Messungen auf der Basis von 1-km^2-Flächenmittelwerten unauffällige Konzentrationen gemessen. Die in ca. 1,5 km Entfernung liegende Luftmessstation „Muggenhof“ des Bay. Landesamtes für Umwelt weist für das Jahr 2023 mit 19 µg/m³ eine deutliche Unterschreitung des aktuellen Luftgrenzwertes für Stickstoffdioxid (von 40 µg/m³ als Jahresmittelwert) aus. Auch die hier ermittelte durchschnittliche Feinstaubkonzentration für $PM_{2,5}$ liegt mit 9 µg/m³ deutlich unter dem Immissionsgrenzwert von 25 µg/m³.

Für das Plangebiet weist eine modellgestützte Immissionsprognose für das Jahr 2020 für den unmittelbaren Bereich der Schleswiger Straße und der Wetzendorfer Straße NO_2-Konzentrationen deutlich unterhalb des aktuell gültigen Immissionsgrenzwertes aus (ca. 30-33 µg/m³; IB Lohmeyer, 2018). Seit dem Jahr 2020 ist an allen städtischen Luftmessstationen ein deutlicher Rückgang der verkehrsbürtigen Luftschadstoffe zu beobachten. Dies ist auch für die in der Modellierung betrachteten Straßenabschnitte zu erwarten.

Im Plangebiet ist zusammenfassend eine Vorbelastungssituation gegeben, die weitestgehend der üblichen städtischen Hintergrundbelastung mit Luftschadstoffen entspricht.

Auswirkungen / Prognose
Aus dem vorliegenden Planungskonzept ergibt sich ein neues Stadtquartier mit insgesamt ca. 1.100 Wohneinheiten, davon ca. 25 als Familieneigenheimgebiet, für ca. 2.250 Einwohnerinnen und Einwohner. Das geplante Quartier beinhaltet Nahversorger, eine Kindertagesstätte sowie Spiel- und Grünflächen. Die Parlerstraße wird als Quartiersstraße das neue Baugebiet und auch die im angrenzenden „Wetzendorfer Park“ situierten Erholungsnutzungen als Tempo-30-Zone erschließen. Insgesamt ist Ziel, gebietsfremden Durchgangsverkehr zu verhindern. Neben der Erschließung für den motorisierten Individualverkehr/MIV sind eine gute Anbindung an den ÖPNV, ein gutes Rad- und Fußwegenetz sowie

reduzierte Stellplatzschlüssel planerische Inhalte für eine größtmögliche Reduzierung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens.

Durch die geplanten Wohnquartiere wird dennoch das Verkehrsaufkommen in diesem Stadtteil im Vergleich zum Istzustand relevant zunehmen, was zu einer Erhöhung der Emissionen von Luftschadstoffen (insb. Stickstoffdioxid und Feinstaub) führen wird. Im Kontext mit Beeinträchtigungen durch den Kfz-Verkehr sind die Schadstoffe Benzol, Blei, Schwefeldioxid (SO_2) und Kohlenmonoxid (CO) heute von sekundärem Gewicht. Sie werden daher im Folgenden nicht explizit betrachtet. Weitere Emissionen entstehen im Plangebiet zukünftig aus dem Betrieb von Gebäudeheizungen, insb. während der Wintermonate. Aus der Abwägung der Vorbelastung mit Luftschadstoffen, dem Zuwachs an Emissionen im Plangebiet (v.a. aus dem MIV), der relativ guten ÖPNV-Anbindung, dem zu erwartenden sinkenden PKW-Schadstoffausstoß bis zur Realisierung des Vorhabens, den niedrigen Emissionen aus der Beheizung/Klimatisierung moderner Gebäude und den Festsetzungen zur Grünordnung (insb. große zentrale Parkanlage), der Berücksichtigung von Kalt-/Frischluftkorridoren in Nord-Süd- und in Ost-West-Richtung ist nach fachlicher Einschätzung im Plangebiet auch zukünftig nicht mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV zu rechnen. Aufgrund der Stadtrandlage des Plangebiets ist allerdings nicht auszuschließen, dass periodisch die Zielwerte der 39. BImSchV für den Parameter Ozon überschritten werden können. Dabei handelt es sich allerdings um ein großräumiges Phänomen, welches keinen direkten Bezug zum vorliegenden Planungsvorhaben aufweist.

Zusammenfassend ist daher die mit der geänderten Nutzung einhergehende Veränderung der Luftqualität im Plangebiet und dessen Umfeld als nicht erheblich einzustufen.

2.8 Klima

Wechselwirkungen: Kalt-/Frischluftentstehungsgebiete und -schneisen in der Stadt tragen zum Wohlbefinden des Menschen bei, gerade auch im Zusammenhang mit dem Klimawandel (Hitzetage/-wellen). Durch einen verbesserten Luftaustausch können sich außerdem Luftschadstoffe weniger leicht anreichern. Das Lokalklima hat daher auch Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit. Von Bebauung freigehaltene Kalt-/Frischluftschneisen können auch als Biotopverbund-Korridore fungieren und so der Biodiversität zugutekommen.

Ausgangssituation
Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine weitgehend baulich ungenutzte Fläche. Für das Schutzgut Klima (Lokalklima) besteht insofern keine nennenswerte Vorbelastung. Hinsichtlich der lokal-/bioklimatischen Auswirkungen wurde das Vorhaben bereits im Jahr 2018 auf Grundlage der damaligen Rahmenplanung (Strukturkonzept) durch ein Fachbüro im Hinblick auf die Bestandssituation und zu erwartende klimaökologische Auswirkungen überprüft. Aufgrund des weiteren Planungsfortschrittes erfolgte eine aktualisierte Begutachtung für den B-Plan Nr. 4641 A selbst, sowie eine summarische Begutachtung für die B-Pläne Nr. 4641 A und 4641 B gemeinsam (Kumulationswirkung). Die Untersuchungen bauen dabei im Grundsatz auf den Ergebnissen der gesamtstädtischen Klimaanalyse (Stadtklimagutachten 2014) auf, wobei hinsichtlich der aktualisierten Modellierung insb. hervorzuheben ist, dass die Analysemethodik mittlerweile eine deutlich höhere räumliche Auflösung von 5 m x 5 m ermöglicht, welche die geplanten wie auch die vorhandenen Gebäudestrukturen sowie höhere Vegetation realitätsnah erfasst und ihren Einfluss auf den Luftaustausch abbildet. Ausgangspunkt für die Analyse ist hierbei eine austauscharme, sommerliche Hochdruckwetterlage um 4.00 Uhr morgens, bei der Belastungen besonders deutlich sichtbar werden. Der Untersuchungsraum wurde so gewählt, dass sowohl

die kaltluftproduzierenden Areale als auch die angrenzenden Stadträume mit Bedarf an nächtlicher Ausgleichsströmung mit einbezogen wurden.

Die Ergebnisse zeigen, dass das Plangebiet aufgrund seiner Größe und Lage als Luftaustauschbereich und Ausgleichsraum wirksam ist und insofern einen Beitrag zur Reduzierung der sommerlichen Wärmebelastung sowohl in der angrenzenden Bebauung als auch darüber hinaus leistet. Dabei ist das bodennahe Strömungsfeld und der Kaltluftvolumenstrom unterschiedlich stark ausgeprägt. Im Nordosten wird die Planfläche von den vorgelagerten großen Ackerflächen erreicht. Im Nordwesten verhindern Gebäude wie das BFW-Gelände das Einströmen. Der grundsätzlich eher mäßig ausgeprägte Kaltluftvolumenstrom sinkt dabei beim Eindringen in die Bestandsbebauung zwar ab, führt aber trotzdem zu einer ausreichenden Belüftung der vornehmlich lockeren Bestandsbebauung.

Aufgrund der vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzung weisen weite Teile des Plangebiets selbst mit 15-16°C ein eher niedriges Temperaturniveau auf. Eine bioklimatisch günstige Situation wird in den angrenzenden, baulich locker strukturierten Gebieten erreicht. Gründe dafür sind der geringe Überbauungsgrad, der hohe Grünflächenanteil und die Nähe zu den in den Nachtstunden stark abkühlenden Arealen. Die dichter versiegelten Gewerbeflächen werden als bioklimatisch ungünstig eingestuft.

Auswirkungen / Prognose

Globalklima
Das Übereinkommen von Paris aufgrund der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen sieht vor, dass der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2°C und möglichst auf 1,5°C gegenüber dem vorindustriellen Niveau begrenzt wird. Zu diesem Zweck regelt § 13 Abs. 1 Satz 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG), dass die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen haben. Der Freistaat Bayern will mit dem Bayerischen Klimaschutzgesetz einen Beitrag zu den internationalen, europäischen und nationalen Klimaschutzzielen leisten und bis 2040 klimaneutral sein. Dies entspricht auch der Zielsetzung der Stadt Nürnberg, bis 2040 die Klimaneutralität der Gesamtstadt erreichen zu wollen.

<u>Ermittlung der Treibhausgasemissionen nach Sektoren</u>

Gemäß KSG entstehen durch das Planvorhaben insb. Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) in den Sektoren Gebäude, Verkehr und Landnutzungsänderung. Im Weiteren wird überschlägig dargelegt, inwieweit das Planvorhaben die Erreichbarkeit der o.g. Klimaschutzziele beeinflusst. Aufgrund des aktuellen Planungsstandes (Planungsphase im Gegensatz zu Ausführungsphase) kann es sich dabei nur um Schätzwerte handeln, die eine Einordnung ermöglichen.

a. *Treibhausgasemissionen durch Errichtung, Unterhalt und Betrieb der Bebauung (sog. Lebenszyklusemissionen)*

Die THG-Emissionen der Lebenszyklusemissionen durch Errichtung, Unterhalt und Betrieb der geplanten Bebauung liegen laut Berechnung (s. Anl. 4) über 50 Jahre gerechnet in einer Bandbreite zwischen ca. 74.000 t CO_2-eq (best-case-Szenario) und ca. 86.000 t CO_2-eq (worst-case-Szenario). Laut vorliegenden Studien[3] werden zwei Drittel der THG-Emissionen (über 50 Jahre gerechnet) durch den Gebäudebetrieb und ein Drittel durch die

[3] DGNB e.V.: "Benchmarks für die Treibhausgasemissionen der Gebäudekonstruktion", S. 9, August 2021 und Umweltbundesamt, 2019: Energieaufwand für Gebäudekonzepte im gesamten Lebenszyklus (egs-plan.de), S. 9

sog. graue Energie (Herstellung, Nutzung und Rückbau der Bauwerke) verursacht[4]. Hinsichtlich der Emissionen im Betrieb (Wärmeversorgung) soll das Baugebiet, wie in der Begründung zum B-Plan Nr. 4641 A beschrieben, an die Fernwärmeversorgung angeschlossen werden. Ziel des Versorgers ist es außerdem, für das Nürnberger Fernwärmenetz eine CO_2-Neutralität bis 2035 zu erreichen. Hierzu wird parallel zum kommunalen Wärmeplan derzeit ein Transformationsplan erarbeitet, welche beide bis Ende 2025 vorliegen sollen. Die gesetzlichen Vorgaben des Wärmeplanungsgesetzes sehen eine CO_2- Neutralität der Wärmenetze für 2045 vor. Bis zum Jahr 2030 muss die Hälfte der leitungsgebundenen Wärme klimaneutral erzeugt werden und bis zum Jahr 2040 80%. Dies würde sich entsprechend mindernd auf die Lebenszyklusemissionen auswirken. Unabhängig von dem geplanten Fernwärmeanschluss und der geplanten CO_2 – Neutralität der Fernwärmeversorgung gelten die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), das für die Beheizung von Neubauten in Neubaugebieten grundsätzlich einen Anteil aus erneuerbarer Energien von 65% vorschreibt. Dies und etwaige weitere, zukünftig geltende gesetzliche Anforderungen, die evtl. zu niedrigeren Emissionen führen, konnten allerdings bei den o.g. Berechnungen nicht berücksichtigt werden. Voraussichtlich positive Effekte sind jedoch dadurch zu erwarten, dass zur Erreichung der festgelegten Reduktionsziele gem. KSG (neben der bereits beschlossenen Verschärfung des GEG) weitere Maßnahmen, wie z.B. die Weiterentwicklung der Verwendung und dem Recycling von Baustoffen, greifen werden, mit dem Ziel, die THG-Emissionen im Gebäudebereich zu senken.

b. Treibhausgasemissionen durch den Straßenverkehr

Im vorliegenden Verkehrsgutachten[5] für den B-Plan Nr. 4641 A werden, aufgeteilt nach Bewohnenden-, Besuchenden-, Kunden- und Wirtschaftsverkehr, für den Planfall 2040 die zu erwartenden Pkw- und Lkw-Fahrten ermittelt. Dabei wird im Gutachten unterschieden zwischen Ziel- und Quellverkehr sowie hinsichtlich der Berücksichtigung von Mobilitätsmaßnahmen (MOB). Auf Basis dieser Daten ergeben sich nach der HBEFA-Software (Online-Version) für das Prognosejahr 2040 CO_2-Emissionen für den Quellverkehr in Höhe von ca. 1,96 t/d (mit MOB: ca. 1,79 t/d) und für den Zielverkehr von ca. 2,06 t/d (mit MOB: 1,88 t/d; jeweils Gesamtemissionen Pkw- und Lkw-Verkehr pro Tag). Dies erzeugt insgesamt Gesamtemissionen von ca. 717 t (ohne MOB) bzw. ca. 657 t (mit MOB) CO_2 pro Jahr (Quellverkehr) bzw. ca. 750 t (ohne MOB) bzw. ca. 687 t (mit MOB) CO_2 pro Jahr (Zielverkehr) für das Prognosejahr 2040.

Erwartet wird, dass die CO_2-Belastung durch den Verkehr tendenziell sinkt. Zudem wird die weitere Verbesserung einer guten ÖPNV-Anbindung (Vorsehen zusätzlicher Bushaltestellen in der Parlerstraße sowie Durchbindung des Buslinienverkehrs mittels Busschleuse zur Forchheimer Straße) sowie die Beachtung der Bausteine zur Förderung einer umweltfreundlichen Mobilität im städtebaulichen Konzept, wie z.B. eines dichten Geh- und Radwegenetzes (Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung), sich grundsätzlich positiv, d.h. mindernd, auf die verkehrsbedingte CO_2-Belastung auswirken.

c. Treibhausgasemissionen durch Landnutzungsänderungen

In Bezug auf das globale Klima spielen u.a. auch Veränderungen der THG-Emissionen eine Rolle, welche durch Landnutzungsänderungen hervorgerufen werden können. Im vorliegenden Fall finden diesbzgl. in erster Linie Umnutzungen von bisher landwirtschaftlich genutzten Böden statt. Die Umsetzung der Planung bringt hierbei einen Zuwachs an ver-

[4] Mit der Annahme, dass der Gebäudebetrieb in den nächsten 50 Jahren effizienter (KfW 55) und innovativer wird, kann künftig von einem Anteil der grauen Energie von bis zu 80% (ggfs. auch mehr) ausgegangen werden.
[5] PB Consult GmbH, 2024 (Kap. 4.5)

siegelten Flächen, aber auch die Schaffung einer öffentlichen Parkanlage mit naturnah gestalteten, extensiv genutzten Bereichen sowie Grünflächen zwischen den Baufeldern mit sich. Landwirtschaftliche Nutzflächen stellen, v.a. im konventionellen Anbau, keine CO_2-Senke dar, vielmehr emittieren sie aufgrund der Bearbeitung und Düngung Treibhausgase[6] in gewissem Umfange. Durch die Umwandlung von Ackerflächen in Grün-/Parkflächen und die geplanten zahlreichen Baumpflanzungen findet somit mittel- bis langfristig eine Verbesserung hinsichtlich der Treibhausgasbilanz statt. Gleichwohl schlagen zunächst in der Bauphase in verstärktem Maße Emissionen durch die erforderlichen Umbaumaßnahmen und Geländemodellierungen zu Buche. Auch in den versiegelten Bereichen werden der CO_2-Speicher sowie das Speicherpotential der Böden aufgelassen, wie auch alle weiteren natürlichen Bodenfunktionen unterbunden werden. In der Gesamtschau ist flächenbilanziell aufgrund der besseren Speicherfähigkeit der geplanten Park- und Grünflächen jedoch nicht von einer erheblich negativen Beeinflussung der THG-Speicherkapazität bzw. des -potentials und somit des globalen Klimas auszugehen.

Lokalklima / Bioklima
Sowohl innerhalb der geplanten Baufelder als auch darüber hinaus kommt es gemäß den aktualisierten Begutachtungen durch die Umsetzung der Planung und auch in der Gesamtbetrachtung mit dem künftigen B-Plan Nr. 4641 B zu klimaökologischen Veränderungen. Dabei sind die Veränderungen des nächtlichen Temperaturfeldes und der „Physiologisch Äquivalenten Temperatur“ (PET) vornehmlich auf das Plangebiet selbst beschränkt. Gründe dafür sind das Gebäudevolumen und der erhöhte Versiegelungsgrad. Positive Effekte werden durch die gute Grünausstattung erzielt. Dazu zählen u.a. der Park und die begrünten Innenhöfe. Tagsüber sinkt die PET in Schattenbereichen im Vergleich zu zuvor unbebauten Flächen. In den nicht beschatteten Bereichen sind kleinräumig hohe PET-Werte mit einer starken Wärmebelastung zu erwarten.

Die Kaltluftzufuhr erfolgt v.a. von Nordosten nach Westen. Im nächtlichen Strömungsfeld sind Veränderungen über das Plangebiet hinaus erkennbar. Dabei sind die angrenzenden Wohngebiete im Westen sowie südlich des Kirchweihplatzes von einer Absenkung des Kaltluftvolumenstroms von über 10% betroffen. Da hierdurch aber, insb. mit Blick auf die äußerst geringfügige Veränderung der nächtlichen Temperaturen (Erhöhung um max. 0,1 K), insgesamt keine negativen Auswirkungen auf die bioklimatische Situation zu erwarten sind, liegt keine „hohe vorhabenbedingte Auswirkung“ vor. Auch die neue Bebauung im südlichen Teil des Plangebiets wird, bis auf einen Teil der Innenhöfe, ausreichend versorgt.

Zusammenfassend geht auch die summarische Betrachtung beider B-Pläne (Nr. 4641 A und B) davon aus, dass bei Umsetzung der Planung insgesamt eine bioklimatisch günstige Situation ausgebildet wird. Dazu trägt sowohl in den Nacht- als auch in den Tagstunden maßgeblich der relativ hohe Grünanteil wie die große zentrale Parkanlage, die Innenhofbegrünung, die (Straßen-)Bäume und auch die Dachbegrünung bei. Weitere, auf Realisierungs-/Ausführungsebene zu berücksichtigende Maßnahmen wie eine Beschattung der Süd-West-Fassaden, helle Fassadenfarben und Bodenbeläge und ein generell geringer Versiegelungsanteil können dazu beitragen, die Aufheizung zusätzlich zu reduzieren. Die Gutachten weisen zudem darauf hin, dass die Umsetzung einer klimaangepassten Ausgestaltung der Quartiere, im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels, von großer Wichtigkeit ist.

Klimaanpassung
Die Bewertung der Auswirkungen der Planung muss grundsätzlich auch unter Beachtung der zu erwartenden klimatischen Veränderungen für den Raum Nürnberg erfolgen. Dies

[6] vgl. Wissenschaftliche Dienste des Bundestags, Speicherung von CO_2 in Böden, WD 8 - 3000 - 061/21, S. 14 ff.

betrifft insb. die bereits zu beobachtende Zunahme von Extremwetterlagen (Hitzetage/-wellen, Trockenperioden, Starkregenereignisse). Hitzeperioden führen bspw. zur Ausbildung sog. Wärmeinseln und Tropennächten, was gesundheitliche Auswirkungen insb. für vulnerable Bevölkerungsgruppen wie alte und kranke Menschen sowie Kleinkinder nach sich zieht. Starkregenereignisse können in bebauten Bereichen zu lokalen Überschwemmungen führen, da große Wassermengen in kurzer Zeit abtransportiert werden müssen. Die Gefahr von Trockenperioden und Starkregenereignissen ist daher auf Realisierungs-/ Ausführungsebene bei der Grün- und Freiflächengestaltung zu beachten, insb. bei der konkreten Objektplanung des „Wetzendorfer Parks“ (angepasste Pflanzenauswahl, Schaffung von Retentionsflächen, etc.), aber auch bei der Gestaltung privater Freiflächen in den Baugebieten sowie bei der Gebäudeplanung. Insgesamt hat die vorgesehene Planung Auswirkungen auf das Lokalklima und erfordert daher, auch auf nachfolgenden Planungsebenen sowie bei der konkreten Umsetzung, Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel.

Gesamt-Bewertung
Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das Schutzgut Klima sind in Bezug auf die globalklimatischen als auch auf die lokalklimatischen Auswirkungen zu bewerten.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Globalklima führt die Planung zu einer zusätzlichen THG-Belastung, was grundsätzlich eine negative Auswirkung darstellt. Durch die vorgesehene klimaneutrale Energieversorgung bzw. die Anforderungen an die Wärmeversorgung von Neubauten in Neubaugebieten werden die THG-Emissionen pro Einwohner und Wohnfläche aber voraussichtlich deutlich geringer ausfallen als in vielen Bestandssiedlungsgebieten in Nürnberg. Weiterhin positive Effekte sind u.a. durch die verschärften Vorgaben im Rahmen des GEG und infolge eines veränderten Mobilitätsverhaltens zu erwarten. Die globalklimatischen Auswirkungen werden deshalb insgesamt als nicht erheblich nachteilig eingestuft.

In Bezug auf die lokalklimatischen Auswirkungen können zwar auf Realisierungs-/Ausführungsebene noch ergänzende Verbesserungsmaßnahmen umgesetzt werden, es sind aber grundsätzlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung zu erwarten. Die entsprechenden Maßnahmen werden, ebenso wie Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung, in Kap. 4 aufgeführt.

2.9 Abfall

Nähere Angaben zu Art und Menge der durch die Realisierung der Planung erzeugten Abfälle (im vorliegenden Fall im Wesentlichen Hausmüll sowie gewerblicher Müll der in den Baugebieten zulässigen Nutzungen) und ihrer Beseitigung sowie Verwertung (z.B. in Bezug auf baubedingten Bodenaushub) liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Die relevanten rechtlichen und sonstigen Vorgaben sind bei der Umsetzung der Planung, auch bei erforderlichen Abrissarbeiten bestehender Bausubstanz, entsprechend einzuhalten. Insgesamt sind daher keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

2.10 Kultur- und Sachgüter

Ausgangssituation / Bestand
Innerhalb des Plangebiets befindet sich nördlich der Parlerstraße ein bekanntes Bodendenkmal. Die bisher als „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“ vom Bay. Landesamt für Denkmalpflege unter Nr. D-5-6532-0283 gelistete und kursorisch kartierte Fläche wurde inzwischen hinsichtlich ihrer horizontalen Ausdehnung und vertikalen Erhaltung untersucht. Durch Flächengrabungen in einem Umfang von ca. 2 ha und Sondagen zur Klärung

des Umgriffs der Bodendenkmäler können mittlerweile konkrete Aussagen zu den im Untergrund befindlichen archäologischen Schutzgütern getroffen werden:

Das gesamte B-Plangebiet ist Bestandteil eines sich über die Grenzen des Geltungsbereichs erstreckenden Bodendenkmals (s. Planteil und Begründung zum B-Plan Nr. 4641 A). Die Besiedlung der Fläche erfolgte spätestens im Verlauf der frühen Bronzezeit (ca. 1.800 v. Chr.), weitete sich im Verlauf der mittleren und späten Bronzezeit aus und erreichte in der Urnenfelderzeit (ab ca. 1.200 v. Chr.) einen flächenmäßigen ersten Höhepunkt. In der Spätbronzezeit (ca. 1.350 – 1.200 v. Chr.) wurden in der Nähe der jeweiligen dicht beieinanderstehenden Höfe auch Bestattungen in den Boden eingebracht. Der Siedlungsschwerpunkt lag südlich des Wetzendorfer Landgrabens im Zentrum und im Westen des B-Plangebiets. Nach Auflösung der Dorfgemeinschaft am Beginn der Hallstattzeit (um 800 v. Chr.) entstanden in einer parklandschaftsähnlichen Siedlungsweise einzelne Hofeinheiten. Zu Beginn der Frühlatènezeit (~ 450 v.Chr.) weiteten sich diese wieder zu kleineren Weilern aus. Der Siedlungsschwerpunkt lag nun südlich des Wetzendorfer Landgrabens im Ostteil des B-Plangebiets. Nach Abzug der Bewohner im Zuge der historisch überlieferten keltischen Wanderungen in der Mitte des 4. Jh. v. Chr. kam es zunächst zu einem Hiatus (Besiedlungsunterbrechung). Im Verlauf des 2. Jh. v. Chr. erfolgte im Osten der Fläche eine Neubesiedlung durch aus dem Mittelgebirgsraum zugewanderte Kelten. Mit deren historisch überliefertem Zug nach Gallien in der Mitte des 1. Jh. v. Chr. endete die Besiedlung des Areals. Im Mittelalter und der Frühneuzeit war das Gebiet landwirtschaftlich genutzte Fläche. Erhalten sind aus der vorgeschichtlichen Besiedlung Pfostenlöcher als Bauspuren von Gebäuden, Brunnen, Eintiefungen von Grubenhäusern, Webstuhlreste, Brunnen, sowie die in die Grabgruben eingetieften Grabbeigaben.

In Bezug auf Sachgüter sind neben vorhandenen Versorgungsleitungen (vgl. Begründung zum B-Plan Nr. 4641 A) und den in Kap. 2.3 erwähnten Beregnungsbrunnen und Grundwassermessstellen v.a. Bestandsgebäude, darunter auch (ehem.) Wohngebäude im östlichen Abschnitt der Parlerstraße, zu nennen. Ferner befinden sich außerhalb des Umgriffs Bestandsgebäude im Südwesten (Gewerbebetriebe und Wohnhäuser im Areal zwischen Wetzendorfer Straße und (Alte) Parlerstraße). Außerhalb des Geltungsbereichs bzw. an das Plangebiet angrenzend bestehen ferner mit einem Wohnstallhaus aus dem 19. Jahrhundert an der Wetzendorfer Straße 239 sowie einem Bauernhaus nebst Scheune aus dem 18. Jahrhundert (Alte Parlerstraße 7/9) denkmalgeschützte Gebäude(teile).

Auswirkungen / Prognose
Durch die Überplanung des Gebiets sind die Bodendenkmäler von einer Totalzerstörung bedroht. Dies gilt auch für die geplanten Grünflächen, da durch landschaftsgestaltende Maßnahmen und Überfahrungen mit Baugeräten die Bodendenkmäler ebenso negativ betroffen sind. Die von Zerstörung bedrohten Flächen sind zur Dokumentation der Bodendenkmäler vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen entsprechend archäologisch auszugraben, was für Teilbereiche bereits erfolgt ist. Für diese bereits durchgeführten Grabungen waren aufgrund der Lage in der offenen Feldflur nördlich der Parlerstraße und infolge des Grabungszeitraums auch während der geschützten Vogelbrutzeit dementsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich (s. Kap. 4.2).

Mit Ausnahme der Gebäude im gewerblich genutzten Bereich im Südwesten des Plangebiets (außerhalb des Umgriffs) ist für die übrigen Bestandsgebäuden-/anlagen im Zuge der Realisierung der Planung von einem Abriss auszugehen (bzgl. der Artenschutzrelevanz von Gebäuden s. Kap. 4.2). Die o.g. denkmalgeschützten Gebäude außerhalb des Plangebiets sind von der Planung nicht direkt betroffen. Hinsichtlich der bestehenden Versorgungsleitungen im Plangebiet ist entweder ein Erhalt oder ein Aus-/Neubau bzw. eine Verlegung zu erwarten (siehe hierzu Begründung zum B-Plan Nr. 4641 A).

Die Auswirkungen der Realisierung der Planung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden infolge des zu erwartenden Totalverlusts der Bodendenkmäler als erheblich nachteilig bewertet (wobei nachteilige Auswirkungen auf Sachgüter nicht gesehen werden).

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

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbereiche im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hier also auch eine zeitliche Komponente berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die überwiegende Nutzung als Landwirtschafts-/Gemüseanbauflächen fortgeführt würde und damit unverändert bliebe. Die ungenutzten Brachen bzw. Ruderalfluren würden sukzessive weiter verbuschen und schließlich geschlossene Gehölzbestände bilden. Aus artenschutzfachlich-faunistischer Sicht ist das weitere Entwicklungspotenzial des Gebiets als mittel einzustufen. Bei Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzungen bestünde ein Aufwertungspotenzial nur bei Reduzierung der Nutzungsintensität. Die Brutflächen wären nach Wiederherstellung des Ausgangszustandes (nach Beendigung der archäologischen Grabungen, wodurch verbliebene Bodendenkmäler dann in ungestörter Form erhalten bleiben würden) für bodenbrütende Vogelarten wieder verfügbar, es gäbe keine Verdrängungseffekte. Ebenso blieben die derzeit vorhandenen Gehölze, Hecken und Gebüsche erhalten, wodurch kein Lebensraumverlust für baumhöhlen- und gebäudebewohnende Arten sowie Hecken- und (Halb-)Höhlenbrüter entstünde. Ebenso bliebe der aktuell vorhandene Nutzungsdruck durch Spaziergänger, Hunde und Katzen auf dem vorhandenen Niveau anstatt unvermeidbar anzusteigen. Lediglich für die ökologische Wertigkeit des Wetzendorfer Landgrabens ergäbe sich keine Verbesserung, aber vermutlich auch keine Verschlechterung gegenüber dem Status-Quo. Gleichzeitig würde die Nullvariante aber durch den Entfall (der Stadtteilfunktion) der Parkanlage möglicherweise auch zu einer Unterversorgung mit öffentlichen Grünflächen im größeren Zusammenhang der Wohnraumentwicklung im nordwestlichen Stadtgebiet führen.

In Bezug auf die übrigen Umweltbelange ist bei Nichtdurchführung der Planung mit keiner signifikanten Änderung des Ist-Zustandes zu rechnen, d.h. die Nullvariante würde in etwa der Ausgangssituation (s. Kap. 2) entsprechen, da schon längere Zeit ein gleichbleibender Zustand besteht.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

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

Tab. 2: Instrumente des Umweltrechts

Rechtsinstrument	Umweltbelange	Rechtsfolgen
BauGB[7] 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[8]		
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[9]	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[10]-/FCS[11]-Maßnahmen; wenn diese nicht möglich oder nicht funktionierend, dann Beurteilung durch die Regierung von Mittelfranken, ob Ausnahmetatbestand gegeben oder nicht; bei Nicht-Regelbarkeit des speziellen Artenschutzes ist der Bauleitplan rechtlich nicht vollziehbar.
FFH-/SPA-Verträglichkeitsabschätzung / ggf. -prüfung	Beeinträchtigung der Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischen Vogelschutzgebieten gem. § 32 BNatSchG	Je nach Ergebnis Abwägungsrelevanz, Beurteilung durch die Regierung von Mittelfranken, ob ausnahmsweise Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Planung gegeben ist.

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) der nachteiligen Umweltauswirkungen (Tab. 3, S. 31-33) mindern die Eingriffsschwere. Die Auflistung zeigt ferner auf, inwieweit die aus umweltfachlicher Sicht vorgeschlagenen (wichtigsten) Maßnahmen im Planungsprozess berücksichtigt wurden bzw. im B-Plan festgesetzt sind, listet aber auch Maßnahmen auf, die erst auf Vorhaben- bzw. Genehmigungsebene realisierbar sind bzw. berücksichtigt werden können.

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

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**Maßnahme(n)**	Nr. (Art)	positiv für Schutzgüter/ Umweltbelange	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. zeichn. / textl. Festsetzung)
Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen und teilw. naturbelassener Areale für die Umwandlung in Verkehrs-/ Siedlungs-/ Grünflächen	Flächensparendes Bauen, Nutzung vorhandener Infrastrukturen, Reduzierung von geplanten bzw. Erweiterung bestehender Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß	1 (Vr)	Fläche, Boden, Wasser, (Klima)	Zeichnerische und textliche Festsetzung
Versiegelung von Böden durch Überbauung, Verlust bzw. Einschränkung der ökologischen Bodenfunktionen	Herstellung von Grün-und Freiflächen in / zwischen den Baufeldern bzw. Vorsehen einer Mindestüberdeckung bei Anlage von Tiefgaragen	2 (Vr/ Vm/A)	Fläche, Boden, Wasser Pflanzen, Tiere (Biol. Vielfalt), Klima	Zeichnerische und textliche Festsetzung *Berücksichtigung im Rahmen der Objektplanung zum „Wetzendorfer Park“*
Überplanung von Böden mit Arten- und Biotopschutzfunktion sowie grundwassernaher Böden	Freihaltung größerer Areale vor Überbauung, Erhalt bzw. Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen nach Errichtung der Parkanlage			

[7] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
[8] Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
[9] saP = spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Bauleitplanung
[10] CEF = Continuous Ecological Functionality, d.h. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion
[11] FCS = Favourable Conservation Status, d.h. Maßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

Überplanung von Überschwemmungs- bzw. Retentionsflächen entlang des Wetzendorfer Landgrabens	Freihaltung des ermittelten bzw. vorläufig gesicherten Ü-Gebiets HQ_{100} von Bebauung sowie Berücksichtigung der Funktionen im Rahmen der wasserrechtl. Genehmigung der Parkanlage	3 (Vm)	Boden, Wasser, (Klima)	Anpassung im Planungs-Prozess *Berücksichtigung im Rahmen der Objektplanung zum „Wetzendorfer Park“*
Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt (Reduzierung der Grundwasserneubildung und des Regenrückhaltevermögens durch Versiegelung, evtl. Grundwasseraufstau bei Tiefgaragen oder Kellergeschossen)	Berücksichtigung der Erkenntnisse des erstellten Entwässerungskonzeptes, insb. Retentionsflächen und -volumina in den Bau-, Verkehrs- und Grünflächen	4 (Vr/Vm)	Boden, Wasser, Klima	Textliche Festsetzung, Hinweise
	Dachbegrünung geplanter Gebäude zur Abflussreduzierung und -rückhalt			Textliche Festsetzung
	Festsetzung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen (z.B. Stellplätze)			Textliche Festsetzung
	Berücksichtigung der Erkenntnisse des erstellten Grundwassergutachtens			Hinweis in der Satzung (für den Vollzug auf Baugenehmigungsebene)
Entfall des Seegrabenabschnittes nördlich des Wetzendorfer Landgrabens	Darstellung eines Fließgewässerkorridors zur Gestaltung, Pflege und Entwicklung der Gewässer im Sinne einer naturnahen Fließgewässerentwicklung	5 (Vm/Vr)	Wasser, Pflanzen, Tiere, Biol. Vielfalt	Zeichnerische und textliche Festsetzung
	Naturnahe Planung der Neuanlage des Wetzendorfer Land- und Seegrabens sowie Initialisierung typischer Begleitvegetation entlang der Gräben (Ergebnis UVP-Vorprüfung: Vorhaben = ökologische Aufwertung)			*Berücksichtigung im Rahmen der Objektplanung zum „Wetzendorfer Park“* *Wasserrechtl. Planfeststellung*
Ursprünglich Überplanung ökologisch wertvoller Bereiche im Westen des Gesamtgebiets (zwischen den zwei W-O-Verbindungen an die Wachtelstraße)	Erhalt der Strukturen durch Herausnahme aus der Planung	6 (Vm)	Pflanzen, Tiere, Biol. Vielfalt	Anpassung des B-Plan-umgriffs
Überplanung ökologisch wertvoller Bestandsstrukturen im Bereich der öffentl. Parkanlage („Wetzendorfer Park“)	Grünordnerische Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Bestandsstrukturen sowie zur Ergänzung durch Neupflanzungen	7 (Vm/Vr)	Pflanzen, Tiere, Biol. Vielfalt, Landschaft	Zeichnerische und textliche Festsetzung, Hinweise *Berücksichtigung im Rahmen der Objektplanung zum „Wetzendorfer Park“*
Teilweiser bzw. vollständiger Verlust von ökologisch wertvollen Gehölz- und Heckenstrukturen im Südteil	Grünordnerische Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen sowie zur Neupflanzungen von Bäumen, Gehölzen und weiterer Grünstrukturen in den Bau-, Verkehrs- und (öff./priv.) Grünflächen	8 (Vm/Vr)	Pflanzen, Tiere, Biol. Vielfalt, Landschaft	Zeichnerische und textliche Festsetzung, Hinweise
Gefährdung und/oder Störung bzw. Verlust von Nahrungs- und Rückzugsräumen, insb. auch von Lebensräumen (Fortpflanzungs- und Ruhestätten), geschützter Tierarten, v.a. boden-, hecken-, höhlenbrütender Vogelarten und Fledermausarten	Planung und Berücksichtigung bzw. Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen 1-13, der CEF-Maßnahmen 1-3 und der FCS-Maßnahmen 1-5 gem. saP	9 (Vm/A/Vr)	Tiere, Biologische Vielfalt	Zeichnerische und textliche Festsetzung (teilweise) + vertragliche Regelungen
	Naturnahe, artenreiche Anlage und möglichst extensive Bewirtschaftung der geplanten Parkanlage			*Berücksichtigung im Rahmen der Objektplanung zum „Wetzendorfer Park“*

(Erhöhung der) Verkehrslärm-immissionen im Plangebiet, ggf. auch in der Umgebung	lärmangepasste Bebauung, passiver Lärmschutz, Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit der Straßen im Plangebiet auf 30 km/h (z.T. auch außerhalb des B-Plans)	10 (Vr/Vm)	Menschliche Gesundheit	Textliche (und zeichnerische) Festsetzung *Verkehrsrechtl. Anordnung*
Teilweise Überschreitung der relevanten Orientierungswerte an bestimmten Fassadenabschnitten der heranrückenden Bebauung durch einwirkenden Gewerbe- bzw. Sportlärm	Planungsrechtliche Sicherung TA Lärm- bzw. 18. BImSchV-konformer baulicher Schallschutzmaßnahmen sowie Vorsehen einer Lärmschutzwand in der Gemeinbedarfsfläche			Textliche (und zeichnerische) Festsetzung
Verschlechterung der Luftqualität durch Erhöhung der Schadstoff-Emissionen aus Heizungsanlagen und dem MIV sowie negative Auswirkungen auf das Globalklima durch Anstieg der CO_2-Emissionen	Umweltfreundliche Heizkonzepte[12]	11 (Vr)	Menschliche Gesundheit, Luft, Klima	Zeichn. Festsetzung (Geh- u. Radwege)
	Anschluss an das Fernwärmenetz, weitere Verbesserung der ÖPNV-Anbindungen sowie Schaffung eines dichten Geh- und Radwegenetzes			*ÖPNV-Planung bzgl. zusätzlicher Bushaltestellen in der Parlerstraße sowie bzgl. Durchbindung (Busschleuse)*
	Bereitstellung von Ladeeinrichtungen für E-Mobilität			*Genehmigungsebene*
Teilweise starke Verringerung des nächtlichen Kaltluftvolumenstromes und hierdurch mangelnde Durchlüftung der zur Innenstadt hin dichter werdenden Bebauung sowie Erhöhung der nächtlichen Lufttemperatur durch die Neubebauung und hierdurch Wärmebelastung im künftigen Siedlungsraum sowie allgemein zunehmende Gefahr von Überwärmung und Überschwemmung (durch Starkregen) im Zuge zukünftig zu erwartender Klimaveränderungen (Klimawandelfolgen)	Erhalt der Abstände zwischen den Baufeldern sowie westlich und östlich des BFW-Areals durch Sicherung der Grünzüge/-flächen in N-S-Richtung (wichtige Funktion als Luftaustauschbereiche und damit zur Durchlüftung)	12 (Vr)	Menschliche Gesundheit, Luft, Klima	Teilweise textliche und zeichnerische Festsetzung *Berücksichtigung im Rahmen der Objektplanung zum „Wetzendorfer Park“* *teilweise Genehmigungsebene*
	Hohe Grünausstattung der Baufelder u. intensive, vielgestaltige Begrünung des Straßenraums und der Quartiere			
	Schattenspendende Baumgruppen, Baumpflanzungen (klimaangepasste Pflanzenauswahl)			
	Dachbegrünung (inkl. Kombinationsmöglichkeit mit solarenergetischer Nutzung) sowie Fassadenbegrünung (v.a. an West- und Südfassaden)			
	Verwendung von hellen Oberflächenmaterialien an Gebäuden und Flächen (Albedoeffekt)			
Verlust von Bodendenkmälern	Archäologische Dokumentation der Bodendenkmäler vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen (für Teilbereiche bereits erfolgt)	13 (Vr)	Kultur- und Sachgüter	Nachrichtliche Übernahme im B-Plan

Eine Vielzahl der aufgeführten Maßnahmen ist für mehrere Schutzgüter gleichzeitig wirksam (= Wechselwirkungen). Sofern keine verbindliche Festsetzung im B-Plan möglich ist (vgl. Angaben/Hinweise in kursiver Schrift), sind die Maßnahmen als möglichst zu realisierende Vorschläge auf Vorhaben- bzw. Genehmigungsebene im Rahmen der jeweiligen Objekt-/Ausführungsplanung aufzugreifen. Als weitere Klimaanpassungsmaßnahmen sind außenliegende Verschattungselemente an den geplanten Gebäuden, Schatten-/Wasserplätze in der zentralen öffentlichen Grünfläche (v.a. bei Spiel-, Sitz-, Gehwegbereichen), die Beschattung von ÖPNV-Haltestellen sowie Trinkwasserstellen sowohl im Außen- als auch im Innenbereich von Gebäuden zu nennen.

[12] *Grundsätzlich gilt: Zur Beheizung der Gebäude dürfen feste, die Luft erheblich verunreinigende Brennstoffe nicht verwendet werden. Dazu gehören nicht Holzpellets oder Hackschnitzel, soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanischen (d.h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt werden und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagentechnik eingehalten werden.*

4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Die Realisierung der Planung ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbunden. Laut Begründung zum B-Plan Nr. 4641 A erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben im Plangebiet bisher größtenteils gem. § 35 BauGB. Baurecht für das vorliegende Planvorhaben ist nicht vorhanden, somit besteht ein Ausgleichserfordernis der Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB. Zur Ermittlung des Ausgleichumfangs wird ein Punktwertverfahren benutzt. Grundlage dafür ist die Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a – 135 c BauGB (KostenerstattungsbetragsS[13]). Dieses Verfahren dient dazu, eine möglichst gleichartige Behandlung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsthematik in allen Bebauungsplänen sicherzustellen. Die sich ergebenden Punktwerte lassen allerdings nur eine quantitativ vergleichende Betrachtung über die Bewältigung der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB zu.

Als Beurteilungsgrundlage wurden durch ein Fachbüro sowohl eine qualifizierte Baum- und Gehölzbestandsaufnahme als auch eine detaillierte Biotop- und Nutzungstypenkartierung erstellt (siehe separate Anlagen zur Begründung zum B-Plan Nr. 4641 A); die Einordnung und die Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen erfolgte auf Grundlage der Anlage 2 der KostenerstattungsbetragsS. Für die zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse in Tabellenform sowie als Pläne für (jeweils) die Bestands- und die Planungssituation wird auf die Begründung zum B-Plan Nr. 4641 A bzw. die separaten Anlagen dazu verwiesen. In der Begründung wird ausführlich aufgelistet, wie der durch die Realisierung der vorliegenden Planung resultierende Eingriff in Natur und Landschaft durch das Vorsehen umfangreicher grünordnerischer Maßnahmen im B-Plan effektiv verringert wird (Gebot der Vermeidung und Verminderung); ferner werden dort die der Bilanzierung zugrunde gelegten Rahmenbedingungen gemäß den im B-Plan getroffenen Festsetzungen sowie weitere Grundannahmen für die Bewertungen (Bereiche mit bestehendem Baurecht gem. § 34 BauGB, überlagerte rechtverbindliche B-Pläne, etc.) detailliert dargelegt und begründet.

Aus der Gegenüberstellung zwischen Planungs- und Bestandswert lässt sich abschließend ermitteln, ob ein externer Ausgleichsbedarf besteht oder ob sich die Eingriffe im Plangebiet kompensieren lassen. Die Gesamtsumme für den Bestand beträgt 59.084 Wertpunkte (WP). Für die Planung ergibt sich ein Wert von 63.092 WP. Die Maßnahme ist damit überkompensiert (rechnerischer Überschuss: 4.008 WP). Durch die Maßnahmen im Plangebiet ergibt sich damit insgesamt ein rechnerischer Ausgleich von ca. 107 %. Quantitativ können die Beeinträchtigungen somit durch die grünordnerischen und sonstigen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden; Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen sind infolgedessen nicht erforderlich (s. auch Begründung zum B-Plan Nr. 4641 A).

<u>Gesetzlich geschützte Biotopflächen</u>
Bezüglich der ermittelten, gem. § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotopflächen (kleinflächige Areale des Typs 6.3 Röhrichte, Riede, Hochstauden; Gesamtfläche: ca. 230 m²) ist auf Ebene der konkreten Objektplanung zum „Wetzendorfer Park“ deren weitest gehender Erhalt anzustreben. Die abschließende Würdigung dieses Belangs erfolgt dem B-Planverfahren nachgelagert im Rahmen des für die geplante öffentliche Parkanlage erforderlichen wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens (§ 68 WHG), welches sich bereits in Vorbereitung befindet (s. Kap. 2.3). Dabei ggf. verbleibende, unvermeidbare Eingriffe in gesetzliche geschützte Flächen wären auf dieser Ebene, mittels Abarbeitung im zugehörigen landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP), im Detail darzustellen, im Plangebiet (Grünfläche entlang des Wetzendorfer Landgrabens) auszugleichen und entsprechend zu sichern.

[13] i.d.F. der Bekanntmachung vom 07. Juli 1998, zuletzt geändert durch die Satzung vom 21. Juli 2006

4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz

Aufgrund der Anforderungen des § 44 BNatSchG (und den diesbezüglichen Empfehlungen der Regierung von Mittelfranken) wird grundsätzlich im Interesse der Rechtssicherheit der Planung die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) empfohlen. Im Rahmen der saP wird umfassend und systematisch ermittelt, ob die Planung auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse, insb. das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG, treffen könnte. Die Verbote treten zwar erst mit Realisierung des Vorhabens direkt ein, allerdings muss im Rahmen der Bauleitplanung bereits geprüft werden, ob die Umsetzung eines B-Plans aus artenschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Ein B-Plan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen. Eine Abwägung artenschutzrechtlicher Belange im Bauleitplanverfahren ist nicht möglich.

Um die Auswirkungen auf geschützte Pflanzen- und Tierarten und eine mögliche Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG genauer zu prüfen, wurden Erhebungen zu verschiedenen Artengruppen durchgeführt (s. Kap. 2.4.2) und für den B-Plan Nr. 4641 A eine vollständige und umfassende saP erstellt. Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf diesen Grundlagen.

Im Untersuchungsgebiet kommen keine geschützten Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie vor.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (V) werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern:

V1: Baumfällung und Baufeldberäumung im Zeitraum Anf. Oktober bis Ende Februar

Gehölzbeseitigungen und Baufeldräumung müssen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) erfolgen. Zu Baumhöhlen, die möglicherweise als Winterquartier dienen könnten, siehe Maßnahmen V6 „Durchführung einer visuellen Baum- und Gebäudekontrolle“, V7 „Untersuchung der Baumhöhlen und Gebäude auf Fledermausquartiere“ und V8 „Baumhöhlen- und Gebäudekontrolle mit dem Endoskop“.

V2: Durchführung der Abrissarbeiten von Gebäuden von Mitte Sept. bis Ende Okt.

Um Tötungen und Verletzungen brütender Vögel und Jungvögel sowie die Schädigung von Eiern zu vermeiden, dürfen die potenziell vom Eingriff betroffenen Gebäude nur von Mitte September (mit Kontrolle auf gebäudebrütende Vogelarten) bis Ende Februar im Beisein der ökologischen Baubegleitung abgerissen werden. Sollte ein Gebäude Quartierseignung für Fledermäuse der Gilde 1 (ganzjährig gebäudebewohnend) bieten, wird der Abrisszeitraum auf Mitte September bis Ende Oktober begrenzt, um eine Tötung der Fledermäuse zu vermeiden.

V3: Archäologische Grabungen im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar

Die Zerstörung von Gelegen und Nestern von Feldvögeln wird durch die Umsetzung der archäologischen Grabungsarbeiten im Winterhalbjahr vermieden. Durch die Grabungsarbeiten kann es zur Entstehung von Sekundärhabitaten (z.B. Bodenaushub, Gräben) kommen. Bei länger andauerndem Bestand dieser Habitate oder bei Verzögerung der Grabungsarbeiten in die Brutperiode der Feldvögel und die Paarungs- und Laichzeit von Amphibien hinein kann es zu artenschutzrechtlichen Konflikten kommen. Sobald geeignete Nassflächen (Pfützen, temporäre Kleingewässer) in den Gruben bzw. Vegetation auf den Erdhaufen aufkommt, ist hier eine erneute artenschutzrechtliche Begutachtung nötig, um

eine Verletzung oder Tötung geschützter Tierarten zu verhindern. Hierfür ist die Begleitung der Arbeiten durch eine fachlich geeignete ökologische Baubegleitung notwendig.

V4: Aktive Vergrämung pot. Brutvögel im Bereich der archäol. Grabungsabschnitte

Zur Vermeidung der Verletzung, Störung oder Tötung von Brutvögeln (insb. Feldvögeln wie Feldlerche, Rebhuhn, Kiebitz) werden im Bereich der geplanten Grabungsbereiche (von Ende Februar bis Ende Juli) ca. 2 m hoch reichende Stangen errichtet. Daran werden im Wind flatternde reflektierende Vogelabwehrbänder (ca. 1,5 m lang) befestigt. Die Stangen werden in regelmäßigen Abständen von ca. 25 m in dem unmittelbaren Grabungsbereich inklusive eines 50 m-Pufferbereichs installiert. Durch eine fachlich geeignete ökologische Baubegleitung muss die Wirkung der Vergrämung laufend überprüft und dokumentiert sowie ggf. die Erforderlichkeit weiterer Maßnahmen festgestellt werden. Die Kontrollbegehungen finden im Zeitraum von Ende Februar bis Ende Juli mindestens alle zwei Wochen, bei Bedarf häufiger, statt.

V5: Beseitigung von Gebüschen und Hecken im Bereich der Grabungsabschnitte zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (außerhalb der Brutzeit)

Im Bereich der archäologischen Grabungsabschnitte befindliche Gebüsche und Hecken sind zur Vermeidung der Verletzung, Störung oder Tötung von Heckenbrütern im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit (zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar) im Beisein der ökologischen Baubegleitung zu roden.

V6: Durchführung einer visuellen Baum- und Gebäudekontrolle
(bereits erfolgt, s. auch Kap. 2.4.2)

Die zu rodenden Bäume im Plangebiet müssen auf Baumhöhlen und relevante Strukturen für Vögel und Fledermäuse hin kontrolliert werden. Die Bäume werden vom Boden aus mit Hilfe eines Fernglases auf potenzielle Quartiere oder Tagesverstecke für Fledermäuse sowie Nester/Horste oder Nistkästen kontrolliert. Jeder Baum wird anschließend einer Wertstufe zugeordnet. Die abzureißenden Gebäude sind hinsichtlich ihrer potenziellen Eignung als Teillebensraum von Fledermäusen und Vögeln zu kontrollieren.

V7: Untersuchung der Baumhöhlen und Gebäude auf Fledermausquartiere

Die nach erfolgter Höhlenkontrolle noch als potenzielle Quartierbäume anzusehenden Bäume (Maßnahme V6), deren Fällung im Rahmen des Vorhabens nicht vermeidbar ist, müssen endoskopisch kontrolliert werden. Selbiges gilt für schwer einsehbare Spalten oder Höhlen an Gebäuden, die potenzielle Quartiere darstellen können. Da eine Kontrolle der Höhlen an Bäumen bzw. Spalten und Höhlen an Gebäuden mit Endoskopen während der Wochenstubenzeit zum Schutz der Tiere nicht zulässig ist, werden die Verdachtsbäume bzw. Verdachtsbereiche an Gebäuden in der Zeit zwischen Anfang Mai und Mitte September mindestens ein Jahr vor dem geplanten Eingriff 5 x während der Abend- und Morgendämmerung auf ein- und ausfliegende bzw. schwärmende Fledermäuse hin kontrolliert. Sofern ein Anfangsverdacht besteht, dass der Baum oder ein Gebäude ein Quartier enthalten könnte, wird zusätzlich eine Horchbox aufgestellt, die mindestens 2 Nächte hindurch Rufe aufzeichnet. Die Ergebnisse sind qualifiziert auszuwerten. Sofern Fledermausquartiere sicher nachgewiesen werden, muss das saP-Gutachten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend fortgeschrieben werden (ggf. sind weitere V- und FCS-Maßnahmen festzulegen).

V8: Baumhöhlen- und Gebäudekontrolle mit dem Endoskop

Zwischen Mitte September und dem 10. Oktober des Jahres, in dem die erforderlichen Baumfällungen vorgesehen sind, müssen die ggf. vorhandenen Baumhöhlen mittels eines

Endoskops auf Vorkommen von Fledermäusen hin kontrolliert werden. Selbiges gilt für Schadstellen, Höhlen und Spalten an Gebäuden. Dabei sind die Ergebnisse der vorangegangenen Fledermausuntersuchung (V7) zu beachten. Die potenziellen Quartiere sind zunächst visuell von außen auf Kotspuren und andere Hinweise auf Besiedlung zu untersuchen. Danach ist eine Kontrolle mittels Videoendoskop durchzuführen. Sollten Höhlen sicher unbewohnt sein, können sie bis zur Fällung fest verschlossen werden. Höhlen, in denen sicher Fledermäuse nachgewiesen wurden (bei der Endoskopkontrolle oder der vorangehenden Untersuchung im Jahresverlauf), aber auch Höhlen, bei denen eine Fledermausquartiernutzung nicht ausgeschlossen werden kann (z.B. aufgrund der Größe, schlechter Einsehbarkeit), sind mit einer Folie so abzuhängen, dass die Fledermäuse zwar ausfliegen, jedoch nicht wieder in die Höhle zurückkehren können. Die Folie (durchsichtig, ca. 1 mm dick) sollte dazu etwa bis zur Mitte des Einschlupfs befestigt, aber nicht zu straff gespannt sein und dann locker herabhängen, sodass sie Fledermäusen das Verlassen des Quartiers gestattet, aber gleichzeitig eine erneute Besiedlung der Höhle verhindert. Die Durchführung muss von einem Fledermausexperten bzw. der ökologischen Baubegleitung begleitet werden.

V9: Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Begrenzung der Beleuchtung auf das unbedingt notwendige Maß

Nach Möglichkeit ist auf Bauarbeiten in der Nacht gänzlich zu verzichten. Die nächtliche Beleuchtung der Baustelle (bauzeitlich) stellt eine Störquelle für Tiere dar. Die Beleuchtung ist insgesamt soweit wie möglich zu verringern, um die Lichtverschmutzung zu reduzieren. Ergänzend wird in der Satzung zum B-Plan Nr. 4641 A festgesetzt, dass die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren ist. Zulässig sind daher nur voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 2200-2700 Kelvin (K), nicht höher als 3000 K. Flächige Fassadenstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig.

V10: Minimierung von Vogelschlag an Gebäuden bzw. großflächigen Glasflächen

Zur Minimierung des Kollisionsrisikos von Vögeln mit Glasflächen sind diese vogelschonend auszubilden. Es ist zwischen Glasflächen mit Durchsicht (Lärmschutzwände, Wartehäuschen, verglaste Fahrradhäuser, Gebäudebrücken etc.) sowie spiegelnden Glasflächen (Gebäude mit Wohn- und Arbeitsräumen) zu unterscheiden. Bei Glasflächen mit Durchsicht sind als hochwirksam getestete Muster gem. ONR[14] 191040 „Vogelschutzglas“ einzusetzen, während bei Gebäuden hochwirksame Muster gem. WIN-Methode einzusetzen sind. Der Einsatz von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %) ist unterstützend einzusetzen, wirkt für sich allein jedoch nicht in ausreichendem Maße. Eine entsprechende Festsetzung ist in der Satzung zum B-Plan Nr. 4641 A verankert.

V11: Durchführung einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB)

Bei Durchführung der FCS-Maßnahmen und (insb.) von V8 ist eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen. Sie soll sicherstellen, dass die im Folgenden gemachten Maßnahmenvorschläge eingehalten werden. So ist rechtzeitig vor den Baumaßnahmen sicherzustellen,

[14] Österreichische Norm, die im gesamten deutschsprachigen Raum als einheitliche Regelung verwendet wird; entsprechende Muster sind der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2022) der Schweizer Vogelschutzwarte Sempach zu entnehmen.

dass die Vermeidungs- und FCS-Maßnahmen Eingang in Leistungsverzeichnisse und Bauablaufpläne finden und rechtzeitig vorher realisiert werden.

V12: Erhalt der Heckenstrukturen im Westen des B-Plangebiets

Innerhalb der bestehenden Heckenstruktur entlang des Wetzendorfer Landgrabens konnten im Jahr 2017 sowohl die Goldammer als auch die Klappergrasmücke nachgewiesen werden. Die artenschutzrechtliche Relevanz der Hecke wurde durch eine gezielte Untersuchung im Jahr 2019 noch einmal bestätigt. Innerhalb des Plangebiets, das hauptsächlich durch offene und landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt ist, stellt diese Heckenstruktur mit Hochstauden- und Röhrichtsäumen ein wichtiges Bruthabitat für gefährdete hecken- und gebüschbrütende Vogelarten dar, weshalb sein Erhalt durch zeichnerische und textliche Festsetzung im B-Plan Nr. 4641 A gesichert wird. Das südwestlich angrenzende, gehölzbestandene Areal unterstützt die Hecke in ihrer Funktion als Bruthabitat und wird daher zur naturnahen und standortgerechten Entwicklung als Fläche zum Erhalt, zum Anpflanzen und zur Entwicklung von Bäumen und Sträuchern auf Dauer planungsrechtlich gesichert.

V13: Aufwertung der artenschutzrechtlich relevanten Hecke (V12) durch zusätzliche vorgelagerte Gehölzpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen

Um künftige Störungen von Brutvögeln im Bereich der in V12 genannte Heckenstruktur zu vermeiden, ist eine Aufwertung der Hecke durch die vorgelagerte Pflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze erforderlich, was mittels zeichnerischer und textlicher Festsetzung im B-Plan Nr. 4641 A planungsrechtlich gesichert wird. Auch kann dadurch die Betroffenheit heckenbrütender Vogelarten, z.B. des Stieglitzes, effektiv verringert werden.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten sind durchzuführen, um eine Gefährdung lokaler Populationen zu vermeiden:

CEF1: Anlage von Ackerbrachen als „Kiebitzinsel“
(bereits im Herbst 2020 bzw. im Frühjahr 2021 umgesetzt)

Als Ersatz für den Verlust eines Brutplatzes sowie der Beeinträchtigung eines weiteren Brutrevieres des Kiebitzes werden auf den Fl.Nrn. 1037/2, 1037/3, 1038, 1039, 1041 (TF) (Brache 1), sowie auf Fl.Nr. 1061 (Brache 2) (jeweils Gmkg. Neunhof) Rotationsbrachen etabliert. Insgesamt entstehen zwei Brachen mit einer Gesamtfläche von rund 1,5 ha, die jeweils jährlich zu 50 % neu umgebrochen werden. Die Flächen, die umgebrochen werden, rotieren, sodass sich ab dem 3. Jahr dauerhaft ein Nebeneinander aus frischen, ein- und zweijährigen Ackerbrachen einstellt. Rund 0,5 ha des Maßnahmenbedarfs von insgesamt 2 ha für CEF1 werden auf dem Flurstück Nr. 381 (Gmkg. Buch) umgesetzt (siehe CEF2).

CEF2: Anlage von Ackerbrachen für Bodenbrüter

Um den Brutbestand des Kiebitzes, des Rebhuhns und der Wiesenschafstelze im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet zu erhalten, wird auf dem insgesamt ca. 1,6 ha großen Flurstück Nr. 381 (Gmkg. Buch) eine bisher als Acker genutzte Fläche als potenzieller Brutplatz der Arten bereitgestellt (im Umfang von 1 ha für CEF2). Um eine Ackerbrache zu schaffen, wird die Fläche einmalig durch Tiefgrubbern hergestellt. Anschließend werden ab dem darauffolgenden Jahr jährlich 50 % der Fläche durch Grubbern oder Tiefgrubbern neu angerissen. Die Brachen werden dabei in Viertel aufgeteilt und die Pflege von Jahr zu Jahr viertelweise rotiert. So entsteht dauerhaft ein Nebeneinander aus frischen, ein- und zweijährigen Brachen.

CEF3: Herstellung und Sicherung einer Hecke um Neunhof

Um den Verlust eines Reviers der Dorngrasmücke auszugleichen, wird auf den Flurstücken Nr. 904/2 und 906 (jeweils Gmkg. Neunhof) auf 0,2 ha eine Dornhecke aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern im Offenland hergestellt und langfristig gesichert. Dabei ist darauf zu achten, dass im direkten räumlichen Zusammenhang geeignete Nahrungshabitate für die Dorngrasmücke vorhanden sind. Hierzu wird im zugehörigen separaten Geltungsbereichsteil im Planteil zum B-Plan Nr. 4641 A das Areal planungsrechtlich gesichert (Festsetzung als private Grünfläche für die Nutzung als extensives Grünland).

Folgende FCS-Maßnahmen (favorable conservation status) müssen durchgeführt werden, um die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu sichern und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen der Arten zu vermeiden. Ursprünglich waren sie ebenfalls als CEF-Maßnahmen vorgesehen, können jedoch nicht im räumlichen Zusammenhang hergestellt werden. Für die Durchführung der FCS-Maßnahmen wurde durch den Vorhabenträger eine Inaussichtstellung der Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Regierung von Mittelfranken beantragt und mit Bescheid vom 27.10.2022 erteilt. Die zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung sind der saP (Kap. 5 und 6) zu entnehmen. Die artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen für die entsprechenden Eingriffe sind rechtzeitig vor Eintreten eines Verbotstatbestandes von den jeweiligen Verursachern bei der Regierung von Mittelfranken zu beantragen.

FCS1: Aufhängen von Fledermaus- und Vogelnistkästen an Bäumen

Um wegfallende, ökologisch wertvolle Bäume der Wertstufe 2 oder 3 mit geeigneten Höhlen auszugleichen, sind als Ausgleich für den Verlust potentieller Fledermausquartiere durch Rodung, Störung benachbarter Quartiere (Lärm, Erschütterungen) und zur weiteren Stützung des Bestandes für Fledermäuse 10 Spalten-, 12 Höhlen- und 1 Winterquartierskasten für Fledermäuse im umliegenden Gebiet aufzuhängen. Für höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten besteht ein Ausgleichsbedarf von insg. 11 Nistkästen (9 Höhlen- und 2 Halbhöhlen-Nistkästen). Da eine Anbringung an Bäumen im oder im näheren Umfeld des Plangebiets nicht gewährleistet werden kann, erfolgt die Anbringung auf dem Flurstück Nr. 251 (Gmkg. Reichelsdorf). Die zur Anbringung der insg. 34 Kästen in Frage kommenden Bäume oder baumbestandenen Bereiche werden von der Flächenagentur der Stadt Nürnberg auf dem o.g. städtischen Flurstück im Rahmen eines noch zu erstellenden Maßnahmenkonzeptes konkret festgehalten. Die Kästen sind dauerhaft jährlich zu kontrollieren, zu reinigen und instand zu halten. Zusätzlich werden insgesamt 17 Bäume als Zukunftsbäume gesichert und entwickelt.

FCS2: Ausschneiden von Baumhöhlen aus zu fällenden Bäumen und Aufhängen an anderen Bäumen

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

FCS3: Aufhängen von Vogel- und Fledermausnistkästen an öffentlichen Gebäuden

Für den Ausgleich von zwei Brutpaaren des Haussperlings sowie für den Wegfall potenzieller Quartiere für die Zwergfledermaus sind in zukünftigen öffentlichen Gebäuden im Plangebiet (Fläche für Gemeinbedarf) nach Vorgabe einer geeigneten Fachperson 6 Mauersegler-Einzelkästen für den Haussperling in direkter Nähe zueinander anzubringen sowie 10 Fledermauskästen (davon 8 Fassadenquartiere und zwei Wandschalen) für gebäudebewohnende Fledermausarten zu verhängen/einzubauen[15].

FCS4: Anlage von Dauerbrachflächen für Rebhühner
(bereits im Herbst 2020 bzw. im Frühjahr 2021 umgesetzt)

Als potenzielle Brut- und Nahrungsbiotope für das vom Vorhaben betroffene Rebhuhnbrutpaar werden auf den Fl.Nrn. 487/2, 491, 525, 527, 557, 558 und 626 (jeweils Gmkg. Katzwang) insgesamt mind. 1 ha Dauerbrachen auf Intensivwiesen (ggf. auch auf Äckern) angelegt. Die entstehenden Brachen werden jeweils jährlich zu 50 % neu umgebrochen. Die Flächen, die umgebrochen werden, rotieren, sodass sich ab dem 3. Jahr dauerhaft ein Nebeneinander aus frischen, ein- und zweijährigen Ackerbrachen einstellt. Eine Düngung sowie Behandlung mit Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen. Sofern sie sich auf Äckern befinden, sollten sie sich selbst begrünen (keine Ansaat). Die Dauerbrachen sind ca. alle 2-3 Jahre abschnittsweise im Spätsommer/Herbst zu mähen und das Mähgut abzutransportieren, um das Aufkommen von Gehölzen zu verhindern. Die einzelnen Dauerbrachen sollen möglichst über eine größere Fläche verteilt werden, wobei eine Mindestbreite von 20 m zu gewährleisten ist.

FCS5: Anlage von Lerchenfenstern (Saatlücken)
(bereits im Herbst 2020 bzw. im Frühjahr 2021 umgesetzt)

Für ein Feldlerchenrevier ist auf Fl.Nr. 145 (Gmkg. Wolkersdorf, Schwabach) die Anlage von 8 Lerchenfenstern (Saatlücken) in Winter-Getreideflächen notwendig. Die Anlage von Feldlerchenfenstern ist erst ab einer gehölzfreien Fläche von 5 ha sinnvoll, da die Art die Nähe von Gehölzen und anderen Vertikalstrukturen meidet. Das o.g. Flurstück weist eine Größe von ca. 6,52 ha auf und ist somit hierfür geeignet.

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

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der o.g. Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

6. Geprüfte Alternativen

Der vorliegende B-Planentwurf stellt das Ergebnis eines über mehrere Jahre verlaufenden Planungsprozesses innerhalb des Gesamtgebiets des B-Plans Nr. 4641 dar (s. Kap. 1), in welchem eine Reihe von räumlichen und inhaltlichen Planungsanpassungen erfolgt sind. Das zu Beginn der konkreten Planung erarbeitete Strukturkonzept war das Ergebnis eines mehrstufigen Workshops und Überarbeitungsprozesses innerhalb der Verwaltung; dabei

[15] Da innerhalb des B-Plangebiets und im näheren Umfeld keine Gebäude der öffentlichen Hand vorhanden sind, an welchen der Ausgleich vorgezogen erfolgen könnte, kann dieser erst nach erfolgtem Eingriff in zukünftigen städtischen Gebäuden durchgeführt werden.

wurde aus mehreren Varianten eine gemeinsame Vorzugsvariante herausgearbeitet, die gem. AfS-Behandlung im Jahr 2015 als Grundlage für die weitere Planung beschlossen wurde. In der darauffolgenden weiteren Konkretisierung der Planung und der Ausarbeitung des B-Planentwurfs für den Teil A wurden Erkenntnisse aus umweltplanerischen Überlegungen und umweltfachlichen Gutachten umfassend berücksichtigt.

Hervorzuheben ist dabei insb. die im Vergleich zu vormaligen Planungsständen erfolgte Rücknahme von Bauflächen südlich des Wetzendorfer Landgrabens, so dass diese nun ausschließlich außerhalb des seit 03.03.2021 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets HQ_{100} zum Liegen kommen. Der durch die Verlagerung der Raumkanten nach Süden in der Breite dadurch kompaktere „Wetzendorfer Park“ erhält so in gewissem Maße die verbesserte Möglichkeit, den multifunktionalen Ansprüchen an diese wichtige öffentliche Grünfläche (insb. Erholungsnutzung, Niederschlagsentwässerung, Hochwasserrückhalt sowie ökologischer Ausgleich) gerecht zu werden. Auch innerhalb der künftigen Parkanlage wurden hinsichtlich der konzeptionellen Ausgestaltung alternative Planungsüberlegungen angestellt.

Beispielhaft sei hierzu neben der aus natur- und artenschutzfachlichen Erwägungen zum Erhalt der dortigen, ökologisch wertvollen Strukturen erfolgten Herausnahme von Flächen im Westen des o.g. Gesamtgebiets (zwischen den beiden West-Ost-Verbindungen an die Wachtelstraße; nördlich und südlich des Wetzendorfer Landgrabens) auf die Frage der Notwendigkeit und Verortung eines Radwegs mit übergeordneter Funktion hingewiesen. Dieser wird nun im B-Planentwurf am Nordrand der Parkanlage mit Verschwenk über die im Rahmen des Entwässerungskonzeptes zum B-Plan Nr. 4641 A konzipierte Geländemodellierung nach Südwesten hinweislich dargestellt („Hauptwegeführung in öffentlicher Grünfläche“). Aufgrund seiner festgesetzten Breite und Materialität wird dieser allerdings in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als versiegelte Fläche und damit als Eingriff gewertet (im Gegensatz zu den übrigen Grünanlagenwegen, die infolge ihrer funktionalen Zugehörigkeit nicht gesondert ausgewiesen und bilanziert werden).

7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht gem. Anlage 1 des BauGB n.F. soll den aktuellen Zustand des Plangebiets (Basisszenario) und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschreiben und bewerten. Auch die Entwicklung der einzelnen Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, Kap. 3) soll ermittelt und bewertet werden. Bis zur öffentlichen Auslegung des Bauleitplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist ein Konzept zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sowie zur Überwachung der Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) zu entwickeln und im Umweltbericht (Monitoring, Kap. 8) darzustellen. Im Regelverfahren wird der Umweltbericht im Planungsprozess ergänzt, detailliert und fortgeschrieben.

Die vorliegende Fortschreibung des Umweltberichts stellt die Ergebnisse der gem. § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Umweltprüfung dar. Es werden dabei auch Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht (Kap. 2) und Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt (Kap. 4).

Folgende Informationsquellen lagen für die Erstellung des Umweltberichtes vor:

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
- Klimafahrplan Nürnberg 2010–2050 (2014) / Handbuch Klimaanpassung (2012)
- Masterplan Freiraum:
  - Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK) Nürnberg (2014)
  - Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“ (2013)
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (2008)
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996)
- Artenschutzkartierung (ASK, fortlaufende Aktualisierung)
- Strategische Lärmkarte LfU 2022 (Straßenlärm), EBA 2022 (Schienenlärm)
- Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg (in Überarbeitung 2024)
- Jugendhilfeplanung „Spielen in der Stadt“ (2008)
- Bay. Geologisches Landesamt: Geologische Karte 1:50.000, Nürnberg – Fürth – Erlangen und Umgebung (1977)
- Grundwasserberichte der Stadt Nürnberg
- Geodaten-Service der Stadt Nürnberg (Luftbilder, etc.)
- Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg: Die Luftqualität in Nürnberg (Juli 2012)
- https://www.nuernberg.de/internet/umweltdaten/aussenluft.html
- http://www.lfu.bayern.de/luft/lufthygienische_berichte/index.htm
- diverse Geländebegehungen
- PD Bohr- und Sondiergesellschaft mbH: Luftbildauswertung zur Einschätzung von Kampfmittelbelastungen, Kampfmitteldetailauswertung, Wetzendorf/Nürnberg (05.07.2018)
- R & H Umwelt GmbH: Historische Erkundung / Orientierende Erkundung der Projektfläche Nürnberg-Wetzendorf B-Plan Nr. 4641 (09.10.2018 / 15.09.2019)
- R & H Umwelt GmbH, Erkundung der Grundwassersituation (…), Gutachten (21.06.2021)
- R & H Umwelt GmbH, Erkundung der Grundwassersituation (…), Auswertung zur Grundwasseruntersuchung, Kurzgutachten (21.06.2021)
- R & H Umwelt GmbH, Auswertung Grundwassermonitoring (…), Bebauungsplan 4641 A „Wetzendorf, Bericht (18.04.2023)
- R & H Umwelt GmbH, Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie (…), Bebauungsplan 4641 A „Wetzendorf-Parlerstraße“, Überprüfung der Anforderungen gemäß WHG §§ 27 & 47 (25.03.2024)
- BCE Björnsen Beratende Ingenieure GmbH: Planung Stadtteilpark „Wetzendorf“ Bebauungsplan Nr. 4641, Entwässerungskonzept (20.10.2022)
- Team 4 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB: Qualifizierte Baum- und Gehölzbestandsaufnahme (Stand: März 2024)
- Team 4 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB: Biotop- und Nutzungstypenkartierung (Stand: März 2024)
- ifanos landschaftsökologie/lanoek: Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Bebauungsplan Nr. 4641 Wetzendorf in Nürnberg (19.03.2018)
- ANUVA Stadt- und Umweltplanung GmbH: Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“, Stadt Nürnberg, Ergänzende Unterlage zum Artenschutz, Überprüfen und Abgrenzen von Heckenlebensräumen für Vögel (17.12.2019)
- GFN-Umweltplanung: Habitatbaum- und Gebäudekontrolle (20.04.2020) sowie ergänzende Ortseinsicht am 24.02.2021 durch Mitarbeiter der Stadtverwaltung
- GFN-Umweltplanung: Maßnahmenkonzept zum B-Plan 4641-A Wetzendorf, Nürnberg nebst Kartenanhang (22.12.2021)
- Biologisches Büro Dr. Brunner: Erfassung der Amphibien-Wanderungsbewegung (Schwerpunkt: Knoblauchkröte) in Wetzendorf/Schnepfenreuth im Vorfeld der Umsetzung des BP 4641 (12.06.2022)
- GFN-Umweltplanung: Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Teilbebauungsplan Nr. 4641-A Wetzendorf in Nürnberg (28.07.2022)
- ANUVA Stadt- und Umweltplanung GmbH: Bebauungsplan 4641 Wetzendorf, Erfassung Heckenbrüter, Kartierbericht inkl. Kartierergebniskarte (31.07.2023)

- ANUVA Stadt- und Umweltplanung GmbH: Bodenbrüterkartierung Knoblauchsland 2023 (noch unveröffentlicht)
- ANUVA Stadt- und Umweltplanung GmbH: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf-Parlerstraße“ (22.04.2024)
- Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG: Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“ Planteil A. Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung (15.05.2024)
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten: Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg (Mai 2014)
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Klimaökologische Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 4641 „Wetzendorf“ in Nürnberg. Gutachterliche Stellungnahme zu den klimaökologischen Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderung (Januar 2018)
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Klimaökologisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 4641 A in Nürnberg Wetzendorf (10.04.2024)
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Klimaökologisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 4641 A und Nr. 4641 B in Nürnberg Wetzendorf (10.04.2024)
- PB Consult GmbH: Verkehrsuntersuchung Wetzendorf Parlerstraße. Abschlussbericht 211-329-A (18.04.2024)
- N-ERGIE Kraftwerke GmbH: Schreiben zum geplanten Heizkraftwerk Wetzendorf (02.02.2024)
- VDI-Richtlinie: VDI 3787 Blatt 5 Umweltmeteorologie - Lokale Kaltluft (2003)
- Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG: Masterplan für die Gestaltung nachhaltiger und emissionsfreier Mobilität in Nürnberg. Wirkungsberechnungen (Juli 2018)
- Fa. Archäologistik: Abschlussbericht Archäologische Ausgrabungen 2018/2019, Nürnberg Wetzendorf, Parlerstraße
- exTerra Archäologie Happe & Glaß GbR: Grabungsbericht, Nürnberg-Wetzendorf, archäologische Sondagen 2020/2021 (06.12.2021)

Kenntnislücken:

- *Die letzten flächendeckenden Messungen zur Außenluftqualität im Umfeld des Plangebiets wurden 2006/2007 durchgeführt; die Daten sind aus verschiedenen Gründen (z.B. Änderung der Verkehrszahlen, Flottenwechsel, geänderte Umfeldnutzungen) heute nur noch eingeschränkt belastbar. Die nächstgelegene Luftgüte-Messstation (LÜB-Station Muggenhof) liegt in ca. 1,5 km Entfernung und kann daher nur anhaltsweise für die Beurteilung herangezogen werden.*

- *Die Abschätzung zur Entwicklung der Luftqualität im Plangebiet erfolgt rein verbalargumentativ; es wurden durch SUN/U keine Modellrechnungen oder andere Berechnungen z.B. gem. RLuS (Richtlinien zur Ermittlung der Luftqualität an Straßen) durchgeführt oder beauftragt. Für die Immissionsabschätzung konnte jedoch auf ein Gutachten mit Modellrechnungen für Straßenabschnitte im Plangebiet für das Prognosejahr 2020 zurückgegriffen werden (siehe oben).*

- *Die Referenzwerte bzgl. der in Kap. 2.8 dargestellten THG-Emissionsberechnungen (Lebenszyklusemissionen) basieren auf Schätzungen bzw. kleinen Stichproben infolge pauschaler Ermittlung der Ökobilanz in den einzelnen Lebenswegphasen (Herstellung, Nutzung und End-of-Life) gem. DIN EN 15978. Die Systemgrenze ist dort sehr eng gefasst, Emissionen von Grün- und Freiflächen werden ausgeklammert. Ein detaillierterer Flächenbezug ist auf B-Planebene nicht möglich, daher muss von bestimmten Annahmen ausgegangen werden (das Einsparungspotenzial der Holz-/Hybridbauweise ist in Fachkreisen zudem noch nicht abschließend geklärt). Die getroffenen Annahmen basieren auf Referenzwerten anerkannter Fachverbände (DGNB e.V.) bzw. Fachbehörden (UBA). Insofern stellt die dort jeweils verwendete Methodik den derzeit aktuellen Standard bei der Abschätzung von THG-Emissionen im Neubau dar.*

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gem. § 4c BauGB n.F. sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel dieser Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insb. unvorhergesehener Auswirkungen und ggf. das Ergreifen von

Abhilfemaßnahmen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB n.F. und von Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB n.F. (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung). Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht (UB) darzustellen. Die gemeindliche Überwachung ist jedoch nicht auf die im UB dargestellten Maßnahmen beschränkt. Für zahlreiche Umweltauswirkungen bestehen in Deutschland bereits engmaschig fachgesetzliche Überwachungs- und Kontrollverfahren. Diese können im Rahmen des Monitorings von der Gemeinde für die Überwachung genutzt werden. Die Fachbehörden sind dabei gem. § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Gemeinde über ihnen vorliegende Informationen über erhebliche Umweltauswirkungen eines Bauleitplanes zu unterrichten.

Im Rahmen der allgemeinen Bauaufsicht ist auf die Einhaltung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu achten. Dies betrifft auch Festsetzungen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen. Nachteilige Umweltauswirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten eines Bauleitplans bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können nicht systematisch und flächendeckend permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Nürnberg ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden bzw. der Bürger über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen.

Für die in der saP bzw. in Kap. 4.2 dargestellten, artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- (V-) und Ausgleichsmaßnahmen (CEF/FCS) sind Umsetzungs- und Funktionskontrollen, insb. für die Feldbrütermaßnahmen (CEF1/CEF2 sowie FCS4 und FCS 5) im Rahmen des artenschutzrechtlichen Risikomanagements, notwendig:

• Die Umsetzung bzw. Beachtung der V-Maßnahmen erfolgt über die ökologische Baubegleitung (= V11), welche auch für die Sicherstellung der Ausgleichsmaßnahmen zuständig ist. Für diese sind die folgenden konkreten Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

• Für FCS1 (Fledermaus- und Vogelnistkästen an Bäumen) und ggf. FCS3 (Fledermaus- und Vogelnistkästen an Gebäuden; abhängig von jeweils verwendeten Modellen) ist für die gesamte Laufzeit der jeweiligen Maßnahme von 25 Jahren jedes Jahr eine Kontrolle auf Besatz sowie eine Reinigung und ggf. ein Ersatz der Kästen mit Protokollierung des Ergebnisses durchzuführen.

• Für das maßnahmenbezogene Monitoring der Maßnahmen CEF1 und CEF2 (Kiebitz), FCS4 (Rebhuhn) und FCS5 (Feldlerche) erfolgt für die gesamte Laufzeit der jew. Maßnahme von 25 Jahren eine jährliche Dokumentation der Umsetzung durch die städtische Flächenagentur (Referat für Umwelt und Gesundheit) sowie eine zweijährliche Kartierung der Bodenbrüter auf und im direkten Umfeld der Maßnahmenflächen (gemäß Methodenstandards nach Südbeck et al., 2005). Bei den Rotationsbrachen für den Kiebitz und das Rebhuhn können Lage und Größe der jährlich umzubrechenden Teilflächen angepasst und optimiert werden, bei den Kiebitzmaßnahmen besteht zusätzlich die Möglichkeit, eine Beregnung der Flächen aufzunehmen. Der Erfolg dieser z.T. schon umgesetzten Maßnahmen ist im Rahmen des Risikomanagements zu überwachen. Da für jede Bodenbrüterart Einzelmaßnahmen durchgeführt werden, sind die Mitnahmeeffekte der Einzelmaßnahmen für andere Arten auch Gegenstand des Risikomanagements (bspw. fällt bereits auf, dass die Kiebitzmaßnahmen auch positive Auswirkungen auf die Feldlerche haben).

• Für die Maßnahme CEF 3 (Hecke) erfolgt für einen Zeitraum von 25 Jahren (ab dem Zeitpunkt der Herstellung) eine Umsetzungskontrolle und eine jährliche Dokumentation des Unterhalts durch die städtische Flächenagentur (Referat für Umwelt und Gesundheit).

9. Zusammenfassung

Am 27.09.2012 wurde im Stadtplanungsausschuss (AfS) die vom Stadtplanungsamt (Stpl) erarbeitete Strukturplanung „Thon-Wetzendorf“ als Grundlage der städtebaulichen Weiterentwicklung in diesem Bereich beschlossen. Zur Konkretisierung der Planung in Verbindung mit den Zielvorstellungen des gesamtstädtischen Freiraumkonzeptes (GFK) fand für das Gesamtplanungsgebiet des B-Plans Nr. 4641 im Jahr 2015 unter Moderation eines externen Landschaftsarchitekten ein interdisziplinärer Planungsworkshop der Verwaltung statt. Das Ergebnis sowie der hieraus entwickelte Strukturplan wurden für die Einleitung des B-Planverfahrens Nr. 4641 am 10.12.2015 im AfS beschlossen. Nach den zwischenzeitlich erfolgten frühzeitigen Beteiligungen der Behörden (2017) und der Öffentlichkeit (2018) gem. § 4 Abs. 1 bzw. § 3 Abs. 1 BauGB auf Grundlage eines weiterentwickelten Strukturkonzeptes (Büro Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH, Dresden) wurde am 21.02.2019 im AfS das weitere Vorgehen beschlossen. Im weiteren Verlauf des Planungsprozesses wurde zuletzt am 09.07.2020 im AfS über den Sachstand und die bis dahin durchgeführten inhaltlichen und räumlichen Planungsanpassungen wie auch die geplante Aufteilung in Teil-B-Pläne berichtet. Auf dieser Basis wurden seitdem für den Teilbereich A, für welchen prioritär Baurecht geschaffen werden soll, die Planungen weiter konkretisiert und liegen als B-Planentwurf mit integrierter Grünordnung vor, welcher nach Billigung im AfS am 22.12.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wurde.

Insgesamt sollen durch die Umsetzung des B-Plans Nr. 4641 A ca. 1.100 Wohneinheiten (größtenteils im Geschosswohnungsbau) sowie gemischt genutzte Flächen für Nahversorgung/Einzelhandel, Flächen für Gemein-/Sozialbedarf und Infrastruktur als auch private wie öffentliche Grün- und Freiflächen entstehen. Zentraler Bestandteil der Konzeption ist der insgesamt ca. 9,5 ha große, multifunktional nutzbare öffentliche Stadtteilpark („Wetzendorfer Park“) entlang des Wetzendorfer Landgrabens, welcher in diesem Abschnitt ökologisch ausgebaut und damit aufgewertet werden soll. Diese wichtige Grünfläche soll über mehrere Grünzüge in die bestehende und geplante Bebauung hineinreichen und die umliegenden Landschafts- und Erholungsräume miteinander vernetzen. Die Parkanlage wird dabei insb. Funktionen der Erholungsnutzung, der Niederschlagsentwässerung, des Hochwasserrückhalts sowie des ökologischen Ausgleichs miteinander verbinden und gleichzeitig als Impulsgeber für die Entwicklung des neuen Wohnstandortes fungieren. Als Stadtteilpark wirkt sich die künftige Grünfläche dabei bezüglich der Freiflächenversorgung angrenzender Siedlungsbereiche positiv für einen weitaus größeren Einzugsbereich aus.

Die vorliegende Planung führt aus umweltfachlicher Sicht in der Gesamtschau für eine Reihe von Umweltbelangen/Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen (s. Tab. 4). Mit der Realisierung der umfangreichen Planung auf bislang größtenteils unversiegelten Flächen, insb. durch die Neuinanspruchnahme von ca. 15,1 ha Fläche, gehen neben – z.T. auch für das Landschaftsbild relevanten – ökologisch bedeutsamen Arealen/Strukturen insb. vorhandene landwirtschaftliche Nutzflächen innerhalb der bedeutsamen Kulturlandschaft des Knoblauchslandes, welche v.a. in grundwassernahen Bereichen große Bedeutung für den Boden-, Natur- und Artenschutz aufweisen, in erheblichem Umfang verloren. Ferner entstehen durch die Realisierung der Planung umfangreiche artenschutzrechtliche Ausgleichsbedarfe für verschiedene geschützte Fledermaus- und Vogelarten, welche infolge der nahezu vollständigen Überprägung des Plangebiets mit Bau-, Verkehrs-, und Grünflächen nicht innerhalb des Umgriffs abgedeckt werden können, und somit zur Erforderlichkeit plangebietsexterner Ausgleichsmaßnahmen führen. Die entsprechende Deckung dieser Bedarfe auf geeigneten Flächen ist jedoch gesichert.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	erheblich nachteilig
Boden	erheblich nachteilig
Wasser	erheblich nachteilig
Pflanzen	erheblich nachteilig
Tiere	erheblich nachteilig
Biologische Vielfalt	erheblich nachteilig
Landschaft	nicht erheblich
Menschliche Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich
• Lärm	erheblich nachteilig
• Störfallvorsorge	nicht erheblich
Luft	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich
Abfall	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	erheblich nachteilig[16]

Tabelle 4: Zusammenfassende Bewertung
(noch nicht möglich / nicht betroffen / nicht erheblich / erheblich nachteilig)

Gleichzeitig ist festzustellen, dass die vorgesehene Entwicklung der Bauflächen und einer großen öffentlichen Grünfläche nebst Grünzügen im Anschluss an die verdichtete Innenstadt sowie im Rahmen der geltenden FNP-Darstellungen erfolgt und somit einer grundsätzlichen planerischen Abwägung im gesamtstädtischen Maßstab entspricht. In der Gesamtschau des Planungsprozesses kann ferner konstatiert werden, dass Erkenntnisse aus umweltplanerischen Überlegungen und umweltfachlichen Gutachten bei der Planung umfassend Berücksichtigung gefunden haben. Auch die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurde gutachterlich nachgewiesen. Die vorliegende Planung steht demgemäß im Einklang mit den Geboten der §§ 27 und 47 WHG (Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot).

Insbesondere folgende konfliktmindernde Maßnahmen führen dabei zu einer großteils wirksamen Minimierung bzw. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen relevanter Umweltbelange (s. auch Kap. 4 des Umweltberichts):

- flächensparende, verdichtete Mehrfamilienhausbebauung (sehr geringer Anteil an Einfamilienhäusern)
- Reduzierung von geplanten bzw. Erweiterung bestehender Verkehrsflächen auf unbedingt notwendiges Maß
- Freihaltung des vorläufig gesicherten Ü-Gebiets HQ_{100} von Bebauung (durch Rücknahme der Bauflächen)
- Integriertes Entwässerungskonzept inkl. Rückhalt des Niederschlagswassers im Gebiet, auch bei stärkeren Regenereignissen
- Herstellung von klimawirksamen Grün- und Freiflächen in bzw. zwischen den Baufeldern
- Vorsehen einer großen multifunktionalen öffentlichen Grünfläche als Stadtteilpark sowie vernetzender Grünzüge mit begleitendem Rad- und Fußwegnetz → dadurch Freihaltung von zentralen Flächen sowie von Nord-Süd-ausgerichteten Korridoren zum Erhalt der Kalt- und Frischluftzufuhr für das Gebiet und angrenzende Bereiche
- Im Zuge der Herstellung des „Wetzendorfer Parks“ die ökologische Aufwertung des Wetzendorfer Landgrabens und die Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen, auch für den Wasserhaushalt
- umfassende grünordnerische Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Bestandsstrukturen sowie zur Ergänzung durch Neupflanzungen von Bäumen, Gehölzen und weiterer Grünstrukturen
- Planung und Berücksichtigung bzw. Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen, der CEF-Maßnahmen und der FCS-Maßnahmen gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

[16] (erhebliche) nachteilige Auswirkungen auf Sachgüter sind allerdings nicht zu erwarten

- planungsrechtliche Sicherung der zum ausreichenden Schutz vor Immissionen aus Verkehrslärm sowie aus Gewerbe- und Sportlärm notwendigen Maßnahmen durch zeichnerische und textliche Festsetzungen
- Anschluss an das Fernwärmenetz (Ziel des Versorgers: CO_2-Neutralität bis 2035)
- Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen, z.B. Dachbegrünung (inkl. Kombinationsmöglichkeit mit solarenergetischer Nutzung) und Fassadenbegrünung, sowie Vorschläge für die Objektplanungsebene

Die angestrebte Planung ist demnach aus umweltplanerischer Sicht zusammenfassend positiv zu sehen.

Hierfür spricht auch der Umstand, dass die durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) gemäß der gutachterlich erstellten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum B-Plan Nr. 4641 A durch die grünordnerischen und sonstigen Maßnahmen im B-Plan vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können und somit diesbzgl. keine externen Ausgleichsflächen notwendig sind.

Das gegenständige Vorhaben ist auch im Zusammenhang mit der Stadtentwicklung im näheren Umfeld zu betrachten und zu bewerten: Der B-Plan Nr. 4641 A ist ein wesentlicher Bestandteil der Bauflächenentwicklung, v.a. für Wohnen, aber auch für Gewerbe, im Nürnberger Nordwesten; eine Reihe weiterer Bauleitpläne zeugen von dieser weiträumigen Entwicklung. All diese Planungsvorhaben führen bei entsprechender Realisierung in (oftmals) erheblichem Umfang zur Inanspruchnahme überwiegend unversiegelter, zumeist landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzter Flächen sowie teilweise auch zur Überplanung naturbelassener Areale und natürlicher Lebensräume, aller Voraussicht nach mit (z.T. erheblichen) nachteiligen Auswirkungen auf diverse Umweltbelange. Die detaillierte Beschreibung und Bewertung der plangebietsbezogenen Auswirkungen ist jedoch Gegenstand der Umweltprüfungen im Rahmen der jeweiligen Bauleitplanverfahren. Für den B-Plan Nr. 4641 A führt die kumulierende Betrachtung hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umweltbelange, die bereits durch die Planung selbst als erheblich nachteilig einzustufen sind, zu keinen (darüberhinausgehenden) Veränderungen in der Bewertung.

Die vorliegende Fortschreibung des Umweltberichts stellt die Ergebnisse der gem. § 2 Abs. 4 BauGB im B-Planverfahren Nr. 4641 A erforderlichen Umweltprüfung hinsichtlich des zugrundeliegenden B-Planentwurfs mit integriertem Grünordnungsplan sowie auf Basis des Entwurfs von Satzung und Begründung zum B-Planentwurf dar. Der Umweltbericht wird bei Bedarf im weiteren Verfahren fortgeschrieben bzw. noch redaktionell für den abschließenden AfS-Beschluss zum Erlass der Satzung angepasst.

Nürnberg, den 17.05.2024

Umweltamt

gez. Dr. Köppel

Grund und Boden, Fläche, Wasser

§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 (zuletzt geändert am 01.01.2020):
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Gemäß dem Grundsatz des LEP sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

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

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

Stadtratsbeschluss vom 14.06.2023:
Im Beschluss „Nürnberg grün und lebenswert erhalten“ bekennt sich die Stadt dazu, im Rahmen der Bauleitpläne Festsetzungen zur Eindämmung des Flächenfraßes und der weiteren Bodenversiegelung zu treffen.

Sie verfolgt dabei insb. folgende Ziele:

- Reduzierung der Umwandlung von Grünflächen, landwirtschaftlichen Nutzflächen oder Wald

- Erhalt des Reichswaldes, des Knoblauchslandes, des Moorenbrunnfeldes und der landwirtschaftlichen Flächen im Nürnberger Süden

- Erhalt gesetzlich geschützter Biotope, sowie von Flächen, die im Stadtklimagutachten als für den Klimaschutz relevant (z.B. als Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete) erfasst wurden

- Erhalt von innerstädtischen Freiflächen/-räumen

EU-Richtlinie zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (Wasserrahmenrichtlinie / WRRL):
Vorrangiges Ziel ist das EU-weite Erreichen eines guten Zustands aller Gewässer (Flüsse, Seen, Übergangs-/Küstengewässer, Grundwasser). Für die Gewässer gilt grundsätzlich ein Verschlechterungsverbot sowie ein Verbesserungs- bzw. Zielerreichungsgebot.

§ 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.

§§ 77, 78ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG):
(Frühere) Überschwemmungsgebiete (ÜSG) i.S.d. § 76 sollen nach § 77 in ihrer Funktion als Rückhalteflächen erhalten bzw. soweit wie möglich wiederhergestellt werden. §§ 78 und 78a beinhalten entsprechende planerische und bauliche Vorschriften, welche darauf abzielen, Retentionsräume möglichst von Bebauung freizuhalten bzw. im Fall einer Bebauung das vorherrschende Hochwasserschutzniveau nicht zu verringern. Generell sind bei Planungen in einem amtlich festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten ÜSG (§ 76 Abs. 3) oder in einem Risikogebiet außerhalb eines ÜSG die Belange der Hochwasservorsorge

im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen (Abwägungsdirektiven in § 78 Abs. 3 und 8, § 78b Abs. 1). *Stadtratsbeschluss vom 27.06.2012:* Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (InSEK) „Nürnberg am Wasser“ beinhaltet Leitlinien für künftige gesamtstädtische Planungen und Konzepte in Bezug auf die „Gemeinschaftsaufgabe“ Wasser. *Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2013 und des Stadtplanungsausschusses vom 07.11.2013:* Die Stadtverwaltung prüft in jedem Bauleitplanverfahren, das eine Neubauplanung vorsieht (einschließlich Konversionsflächen), die Möglichkeiten und die Realisierbarkeit eines nachhaltigen Umgangs mit und einer ortsnahen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers.	*Gemeinsamer Beschluss des Stadtplanungs- und des Umweltausschusses v. 16.11.2023:* Die Verwaltung wird beauftragt, Planung und Ausführung aller Vorhaben in der Stadt unter dem Aspekt der „wassersensiblen Stadt“ zu betreiben.

Artenschutz und Biologische Vielfalt

Die Rechtsvorgaben für den speziellen Artenschutz sind in den §§ 44 u. 45 BNatSchG geregelt. Aussagen zum Natura 2000-Konzept der EU finden sich in den §§ 31 bis 36 BNatSchG. Die Rechtsgrundlagen zum speziellen Artenschutz unterliegen nicht der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung (siehe auch Kapitel 4).	Die *Bayerische Biodiversitätsstrategie,* beschlossen vom Bayerischen Ministerrat am 1. April 2008, nennt u.a. folgenden Handlungsschwerpunkt: Berücksichtigung der Aspekte des Artenschutzes und des Biotopverbunds sowie des Ziels der Erhaltung von Gebieten mit hoher biologischer Vielfalt bei der Trassierung von Verkehrswegen und der Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen.

Natur und Landschaft

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

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

DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau): gibt aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Orientierungswerte vor. *16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung):* legt Grenzwerte für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen fest.	*§ 47d BImSchG (Lärmaktionsplan):* Auf Basis der Strategischen Lärmkarten hat die Stadt Nürnberg einen Lärmaktionsplan (LAP) erstellt, der am 27.01.2016 in Kraft getreten ist und im Jahr 2019 fortgeschrieben wurde. Der LAP soll die Lärmprobleme und Lärmauswirkungen regeln und ruhige Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms schützen. Für die Haupteisenbahnstrecken wurde im Jahr 2018, für die Nebeneisenbahnstrecken

im Jahr 2019 jeweils ein eigenständiger Lärmaktionsplan erstellt; für den Verkehrsflughafen Nürnberg ist dies im Jahr 2020 erfolgt.

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

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

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

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

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

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

Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft): dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor sowie der Vorsorge gegen schädliche(n) Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen. Sie ist bei der Prüfung der Anträge auf Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlage oder zur Änderung einer solchen Anlage zu beachten. Sie konkretisiert die im BImSchG begründeten Schutz- und Vorsorgeanforderungen gemäß dem Stand der Technik und legt für die genehmigungsbedürftigen Anlagen aller Industriebranchen betriebliche Anforderungen und Emissionsbegrenzungen für die jeweils relevanten Luftschadstoffe fest. Diese können in bestimmten Fällen auch für immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen als Erkenntnisquelle herangezogen werden. Immissionsanforderungen der TA Luft bestehen zum Schutz der menschlichen Gesundheit, zum Schutz vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen und zum Schutz von Ökosystemen und der Vegetation. hierzu dürfen bestimmte Immissionswerte nicht überschritten werden. Diese Immissionsanforderungen sollen auch für die Beurteilung von

schädlichen Umwelteinwirkungen durch immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen herangezogen werden.

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

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

Baulandbeschluss (2017ff.):
Der Baulandbeschluss wurde am 24.05.2017 durch den Stadtrat beschlossen und trat am 14.06.2017 in Kraft; er ist für die Verwaltung bindend. Der Baulandbeschluss trifft für die Bauleitplanung von Wohnbau- und Gewerbeflächen einheitliche Regelungen in Bezug auf städtebauliche und umweltplanerische Standards und Qualitäten sowie zu Folgekostenregelungen.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2019 sowie des Stadtplanungsausschusses vom 17.10.2019:
Die Verwaltung wird beauftragt, die finanziellen Auswirkungen von Dach- oder Fassadenbegrünungsmaßnahmen bei allen anstehenden städtischen Neubauprojekten und im Bestand zu prüfen und nach Möglichkeit entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

Stadtratsbeschluss vom 04.03.2020:
Das Konzept der „Grünen Finger“ dient als Planungsgrundlage und Orientierungshilfe für alle räumlichen Entwicklungsplanungen sowie für stadtstrategische Grundsatzentscheidungen. Die Entwicklung von Grünflächen auf vormals baulich genutzten Flächen bleibt jeweils eigenen Beschlussfassungen vorbehalten. Bei der konkreten Umsetzung sind bestehende funktionale Zusammenhänge der vorhandenen Gebiete einzelfallspezifisch zu prüfen und zu berücksichtigen.

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

Klima und Energie

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)
Das Bundes-Klimaschutzgesetz ist am 18.12.2019 in Kraft getreten. Es soll die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele und der europäischen Zielvorgaben gewährleisten. Grundlage dafür ist die Verpflichtung nach dem Übereinkommen von Paris aufgrund der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen. Danach ist der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2°C und möglichst auf 1,5°C gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen. Mit dem KSG wurden erstmals Klimaschutz- und Sektorziele gesetzlich verankert.

Bayerisches Klimaschutzgesetz (BayKlimaG)
Das Bayerische Klimaschutzgesetz ist am 01.01.2021 in Kraft getreten. Der Bayerische Landtag legt damit Klimaschutzziele fest, die einen Beitrag zu dem in Paris vereinbarten globalen 1,5 Grad-Ziel leisten sollen. Begleitend dazu wurde ein Klimaschutzprogramm mit konkreten Maßnahmen beschlossen.

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB:
Der globale Klimaschutz, der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gehören zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung. Am 30.06.2011 wurde die Novellierung des BauGB durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei

der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ beschlossen. Die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel sind dadurch erweitert worden. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insb. auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des KSG die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten.

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

Gebäudeenergiegesetz (GEG):
Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden ist am 01.11.2020 in Kraft getreten und führt das Energieeinspargesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz zu einer gesetzlichen Grundlage zusammen. Seit dem 01.01.2024 gelten dabei neue Vorgaben. In Neubauten innerhalb von Neubaugebieten dürfen demnach nur noch Heizungen installiert werden, die auf 65 Prozent erneuerbaren Energien basieren.

Wärmeplanungsgesetz (WPG):
Gleichzeitig mit der Novellierung des GEG ist am 01.01.2024 auch das WPG in Kraft getreten. Die demnach zu erarbeitenden kommunalen Wärmepläne sollen als Grundlage bzw. Orientierung bzgl. der Wahl der Wärmeversorgung dienen. Nürnberg als Gemeinde mit > 100.000 Einwohner ist verpflichtet, bis spätestens 30.06.2026 eine kommunale Wärmeplanung zu erstellen. Ziel des WPG und des GEG ist es, bis zum Jahr 2045 in Deutschland Klimaneutralität zu erreichen.

Umweltausschussbeschluss v. 23.01.2013:
In Bebauungsplanverfahren oder anderen städtebaulichen Vorhaben sind grundsätzlich Energiekonzepte zu erstellen mit dem Ziel, eine CO_2-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen.

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

Stadtratsbeschluss vom 23.07.2014:
Der maßnahmenbezogene Klimafahrplan 2010–2050 umfasst die Bereiche Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Zur Anpassung an den Klimawandel werden die vorgeschlagenen Maßnahmen sukzessive ergänzt und aktualisiert. Im Kontext mit den Zielvorgaben des Masterplans Freiraum und des gesamtstädtischen Stadtklimagutachtens werden Umsetzungsstrategien entwickelt.

Stadtratsbeschluss vom 24.07.2019:
Die Verwaltung wird u.a. beauftragt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Ausbau der Fernwärme in Nürnberg aktiv zu unterstützen (Punkt i), sowie alle Möglichkeiten für CO_2-neutrale Wärmeversorgungen bei Neubauten und Neubaugebieten auszuschöpfen und beim Verkauf von Grundstücken der Stadt Nürnberg im Vorfeld Studien hinsichtlich möglicher CO_2-Neutralität erstellen zu lassen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen (Punkt j).

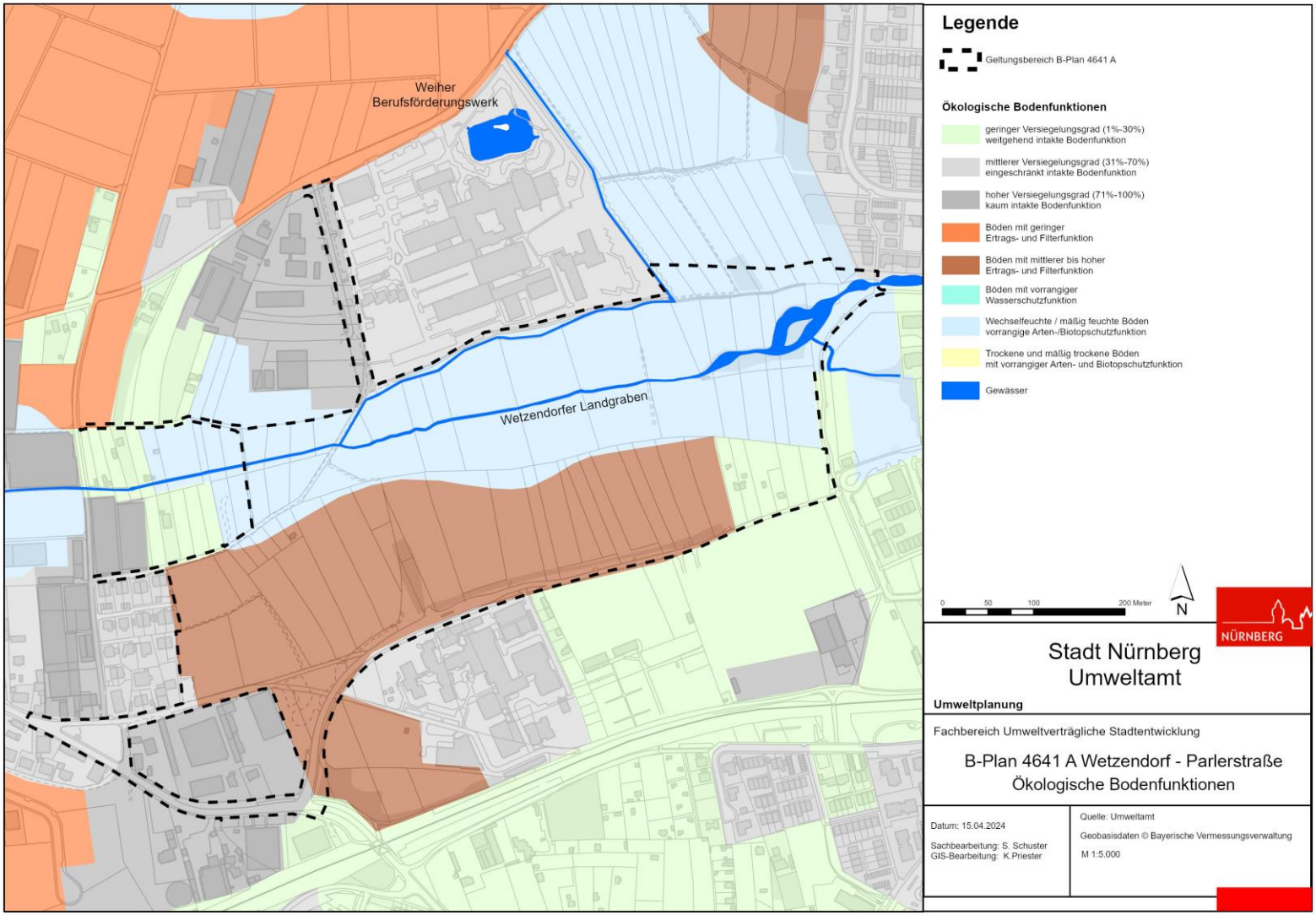
Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 22.07.2021: Der sog. „Klima-Baukasten“ für die Nürnberger Bauleitplanung soll zur Anwendung kommen; konkrete Zielsetzungen für Klimaschutz und Klimaanpassung sollen als verbindliche Vorgabe einzelfallbezogen zu Beginn eines Bauleitplanverfahrens beschlossen werden („Eckdatenbeschluss“).

Stadtratsbeschluss vom 18.05.2022:
Als Treibhausgasminderungsziel bis zum Jahr 2030 wird ein Wert von - 65% festgelegt (Basisjahr: 1990); die Klimaneutralität der Gesamtstadt soll bis spätestens zum Jahr 2040 erreicht werden (Punkt b).

Umweltausschussbeschluss v. 27.07.2022:
Infolge der zunehmenden Hitzebelastungen hat die Stadt Nürnberg einen Hitzeaktionsplan erarbeitet und dessen Umsetzung beschlossen. Mit konkreten Maßnahmen sollen insb. die gesundheitlichen Folgen extremer Hitzesituationen abgemildert werden.

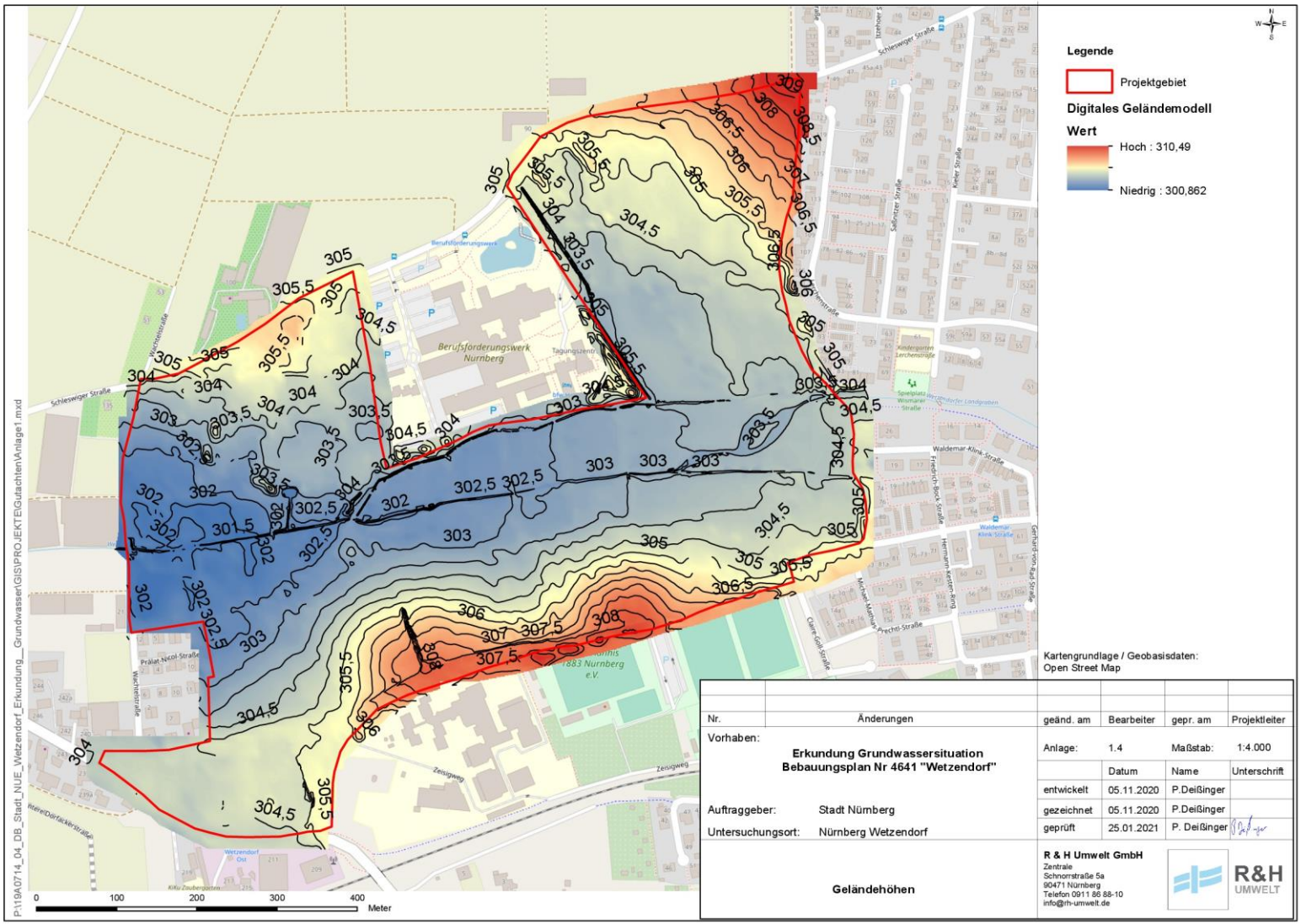
Anlagen *(Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)*

Anlage 1: Ökologische Bodenfunktionen



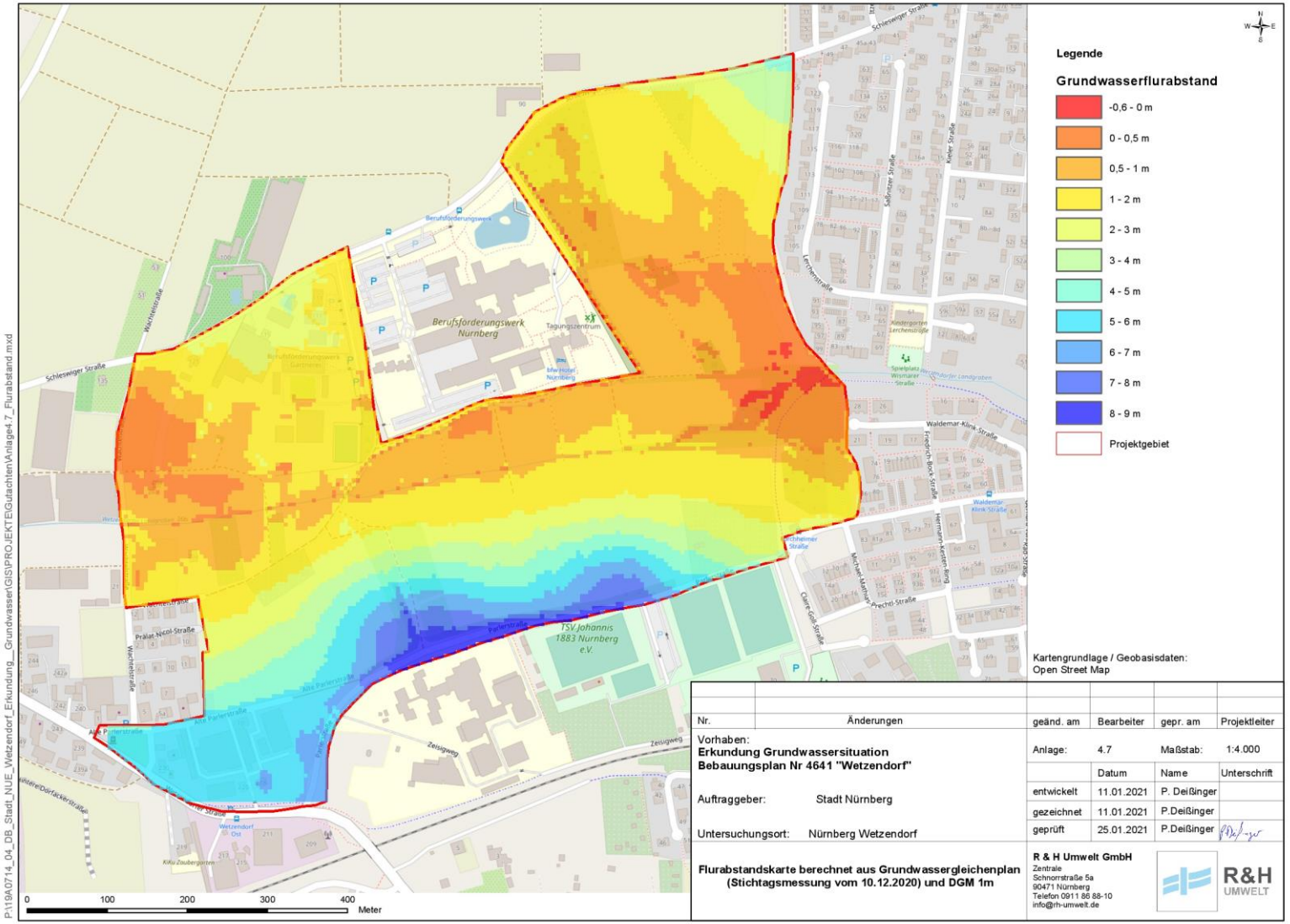
Anlagen *(Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)*

Anlage 2a: Geländehöhen (Quelle: R & H Umwelt GmbH, 2021) / *Hinweis: Umgriff „Projektgebiet“ entspricht Geltungsbereich des Gesamt-B-Planverfahrens Nr. 4641*



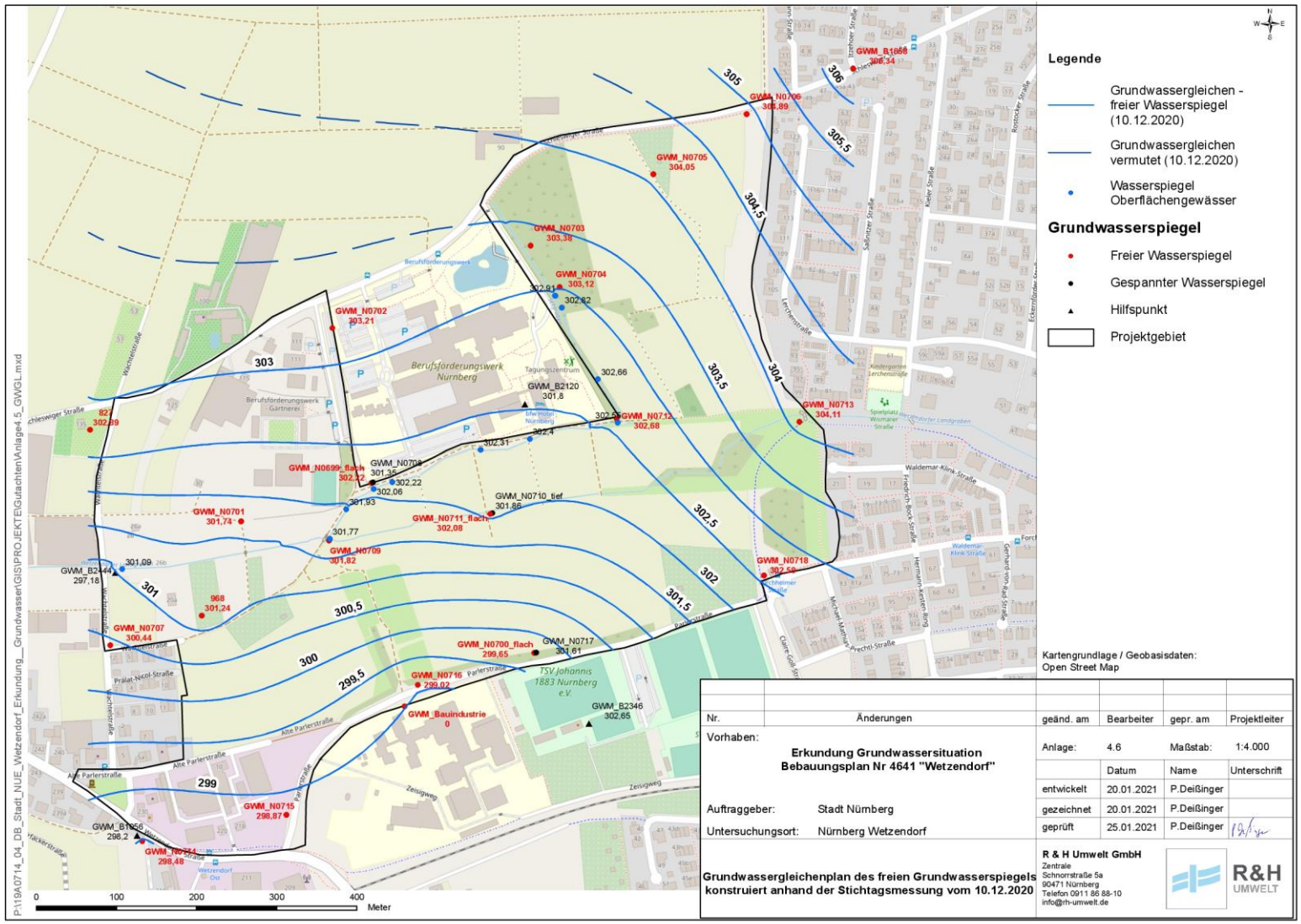
Anlagen *(Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)*

Anlage 2b: Grundwasserflurabstand (Quelle: R & H Umwelt GmbH, 2021) / *Hinweis: Umgriff „Projektgebiet“ entspricht Geltungsbereich des Gesamt-B-Planverfahrens Nr. 4641*

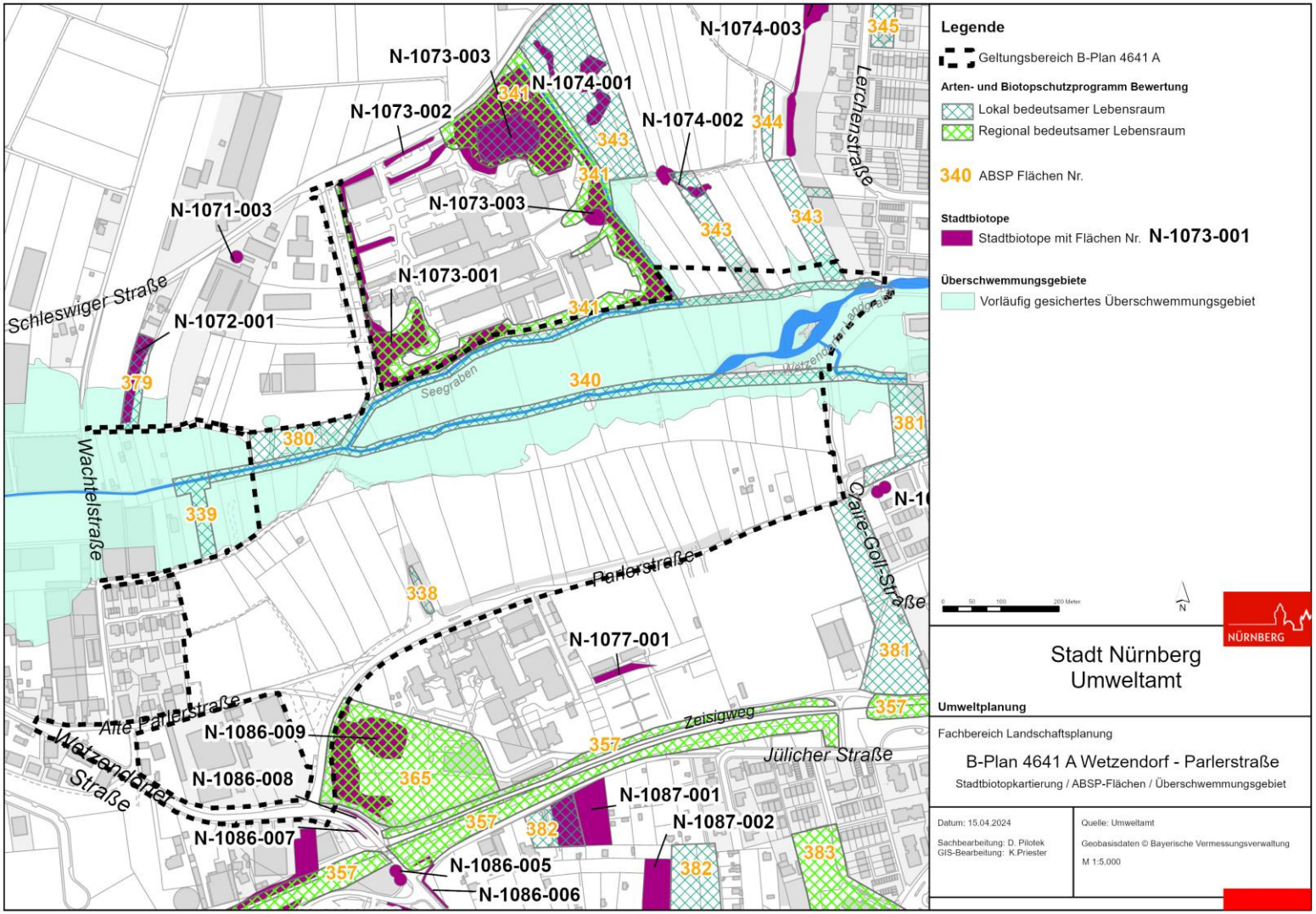


Anlagen *(Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)*

Anlage 2c: Grundwassergleichen (Quelle: R & H Umwelt GmbH, 2021) / *Hinweis: Umgriff „Projektgebiet" entspricht Geltungsbereich des Gesamt-B-Planverfahrens Nr. 4641*



Anlage 3: Stadtbiotopkartierung / ABSP-Flächen / Überschwemmungsgebiet



Anlage 4: Berechnungsmethodik Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen)

a. Treibhausgasemissionen durch Errichtung, Unterhalt und Betrieb der Bebauung (sog. Lebenszyklusemissionen)

Da für die zu ermittelnden THG-Lebenszyklusemissionen im Gebäudeneubau keine gesetzlich festgelegten Berechnungsmethoden existieren, werden im Folgenden eigene Überlegungen und Berechnungen angestellt. Grundlage für die vorgenommene Berechnung der Lebenszyklusemissionen für das Plangebiet sind die Referenzwerte der Quartierszertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)[17] und die Referenzwerte einer Studie des Umweltbundesamtes (UBA)[18].

In der nachfolgenden Tabelle sind dabei für beide Studien jeweils die Werte aufgeführt, welche sich durch Multiplikation mit der jeweiligen Bezugsfläche[19] und einer angenommenen Nutzungsdauer von 50 Jahren ergeben. Der Rechenweg stellt sich wie folgt dar:

Referenzwert (CO_2-eq/m^2a) x Bezugsfläche x Nutzungsdauer

Studie	**Referenz-wert** **[kg CO_2-eq/m^2a]**	**Bezugsfläche** **[m^2]**	**GWP_{Jahr}** **[t CO_2-eq]**	**GWP 50 Jahre** **[t CO_2-eq]**
DGNB Quartier	10*	148.100**	1.481	74.050
Umwelt-bundesamt	15	114.803***	1.722	86.100

* Durchschnittswert von Wohnen 9,4 (Gewichtung 90%) und Gewerbe 15 (Gewichtung 10%)

** BGF (Wohnen + Tiefgarage + Gewerbe)

*** Wohnfläche (ohne Tiefgarage)

[17] DGNB Kriterienkatalog Quartiere, Abschnitt Ökobilanz, Version 2020
[18] Umweltbundesamt, 2019: Energieaufwand für Gebäudekonzepte im gesamten Lebenszyklus (egs-plan.de)

b. Treibhausgasemissionen durch den Straßenverkehr

Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens lassen sich mithilfe des Handbuchs für Emissionsfaktoren des Straßenverkehrs (HBEFA), Version 4.2 berechnen. Die angesetzten Werte für das Prognosejahr 2040 sind dem Verkehrsgutachten zum B-Plan Nr. 4641 A (PB Consult GmbH, 2024) entnommen (Fzkm = Fahrzeugkilometer).

Ohne Berücksichtigung von Mobilitätsmaßnahmen

Berechnungsformel für den Pkw-Verkehr (Quellverkehr):
2.811 Kfz/24h x 6,5 km = 18.272 Fzkm/24h

18.272 Fzkm/24h x 100,818 g CO_2/Fzkm = ~1,84 Mio. g/24h = ~1.842 kg CO_2/24h

1.842 kg CO_2/24h x 365 d = 672.365 kg CO_2 / a = ~**672 t CO_2/a**

Berechnungsformel für den Lkw-Verkehr (Quellverkehr):
39 Kfz/24h x 6,5 km = 254 Fzkm/24h

254 Fzkm/24h x 484,295 g CO_2/Fzkm = 122.769 g/24h = 122,77 kg CO_2/24h

122,77 kg CO_2/24h x 365 d = 44.811 kg CO_2 / a = ~**45 t CO_2/a**

Berechnungsformel für den Pkw-Verkehr (Zielverkehr):
2.811 Kfz/24h x 6,8 km = 19.115 Fzkm/24h

19.115 Fzkm/24h x 100,818 g CO_2/Fzkm = ~1,93 Mio. g/24h = ~1.927 kg CO_2/24h

1.927 kg CO_2/24h x 365 d = 703.397 kg CO_2 / a = ~**703 t CO_2/a**

Berechnungsformel für den Lkw-Verkehr (Zielverkehr):
39 Kfz/24h x 6,8 km = 265 Fzkm/24h

265 Fzkm/24h x 484,295 g CO_2/Fzkm = 128.435 g/24h = 128,44 kg CO_2/24h

128,44 kg CO_2/24h x 365 d = 46.879 kg CO_2 / a = ~**47 t CO_2/a**

Mit Berücksichtigung von Mobilitätsmaßnahmen

Berechnungsformel für den Pkw-Verkehr (Quellverkehr):
2.557 Kfz/24h x 6,5 km = 16.621 Fzkm/24h

16.621 Fzkm/24h x 100,818 g CO_2/Fzkm = ~1,67 Mio. g/24h = ~1.676 kg CO_2/24h

1.676 kg CO_2/24h x 365 d = 611.611 kg CO_2 / a = ~**612 t CO_2/a**

Berechnungsformel für den Lkw-Verkehr (Quellverkehr):
39 Kfz/24h x 6,5 km = 254 Fzkm/24h

254 Fzkm/24h x 484,295 g CO_2/Fzkm = 122.769 g/24h = 122,77 kg CO_2/24h

122,77 kg CO_2/24h x 365 d = 44.811 kg CO_2 / a = ~**45 t CO_2/a**

Berechnungsformel für den Pkw-Verkehr (Zielverkehr):
2.557 Kfz/24h x 6,8 km = 17.388 Fzkm/24h

17.388 Fzkm/24h x 100,818 g CO_2/Fzkm = ~1,75 Mio. g/24h = ~1.753 kg CO_2/24h

1.753 kg CO_2/24h x 365 d = 639.839 kg CO_2 / a = ~**640 t CO_2/a**

Berechnungsformel für den Lkw-Verkehr (Zielverkehr):
39 Kfz/24h x 6,8 km = 265 Fzkm/24h

265 Fzkm/24h x 484,295 g CO_2/Fzkm = 128.435 g/24h = 128,44 kg CO_2/24h

128,44 kg CO_2/24h x 365 d = 46.879 kg CO_2 / a = ~**47 t CO_2/a**

Beschlussvorlage
Stpl/027/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	11.07.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4670 "Gleiwitzer Straße"
für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Satzung
Begründung mit Anlagen
Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):

Der Bebauungsplan Nr. 4670 "Gleiwitzer Straße" wurde eingeleitet, um die Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet zu schaffen.

Der Gewerbestandort Poststraße/Gleiwitzer Straße im Nürnberger Stadtteil Langwasser soll durch die Ansiedlung geeigneter Gewerbenutzungen erweitert und gestärkt werden.

Die Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 14.08.2023 bis einschließlich 25.09.2023 durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 29.02.2024 bis einschließlich 02.04.2024 statt. Im Rahmen der Beteiligung gingen Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sowie von Behörden und sonstigen Trägern ein. Die Behandlung der Stellungnahmen erfolgt in der Entscheidungsvorlage.

Der Erlass der Satzung soll beschlossen werden. Im Anschluss daran wird der Bebauungsplan bekanntgemacht.

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	260.722 €	**Folgekosten**	700 € pro Jahr
		☒ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	260.722 €	davon Sachkosten	350 € 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:
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

siehe Kapitel 1.4.4. "Gender und Diversity"

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss prüft, gemäß den Darstellungen in der Entscheidungsvorlage, die vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4670 "Gleiwitzer Straße".

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 4670 "Gleiwitzer Straße" vom 16.11.2023 unter Hinweis auf die Begründung vom 13.06.2024 und dem Umweltbericht vom 31.10.2023 als Satzung.

   Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4670 "Gleiwitzer Straße"
für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Ein örtlicher Investor beabsichtigt, den Gewerbestandort nördlich der Gleiwitzer Straße in Langwasser durch die Ansiedlung hochwertiger Gewerbenutzung zu entwickeln. Der Geltungsbereich wurde in Abstimmung zwischen Investor und Stadtverwaltung festgelegt.

Das im Südosten des Stadtgebiets gelegene Planungsgebiet umfasst ca. 8,1 ha. Darin enthalten sind die geplante Gewerbefläche, eine neue Erschließung zur Gleiwitzer Straße sowie Ausgleichsflächen im Bereich der ehemaligen Gleistrasse und der im Südosten gelegenen Waldflächen. Derzeit ist das Plangebiet bis auf den Knotenpunkt Gleiwitzer Straße/Thomas-Mann-Straße vollständig unbebaut.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 4670 erfolgt eine Inanspruchnahme von hochwertigen Vegetationsbeständen im Bereich von privaten Wald- und Grünflächen Der Geltungsbereich wird von der bestehenden ehemaligen Gleistrasse geteilt. Die Waldflächen südlich der Bahntrasse werden – wenn auch nur extensiv – forstwirtschaftlich genutzt. Für mögliche Ausgleichsmaßnahmen in der ehemaligen Gleistrasse ist der aktuelle Bestand als Ausgangspunkt der Betrachtung anzusetzen – sowohl für den Artenschutz als auch in der Eingriffsbilanzierung. Für mögliche Ausgleichsmaßnahmen im Kiefernforst im Südosten des Geltungsbereichs (südlich der ehem. Gleistrasse) im Sinne eines Waldumbaus sind die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4504 getroffenen Vorgaben zur Pflege zu beachten.

Planungsrecht
Der Planbereich liegt mit Ausnahme des Kreuzungsbereichs Gleiwitzer Straße/Thomas-Mann-Straße im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4504 der hier Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und private Grünfläche festsetzt. Nachrichtlich übernommen sind die Flächen für Bahnanlagen, die aber im Zuge des Planungsprozesses mittlerweile entwidmet wurden. Für den Kreuzungsbereich Gleiwitzer Straße/Thomas-Mann-Straße gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3871, der hier Straßenverkehrsfläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festsetzt.

Die Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) überwiegend als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die geplante Erschließungsstraße im Westen des Planungsgebiets ist vor allem als Fläche für Wald dargestellt. Die Gleiwitzer Straße ist als örtliche Hauptverkehrsstraße und dessen Straßenbegleitgrün als Grünfläche dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um Baurecht zu schaffen. Mit Hilfe des Bebauungsplans können neue Arbeitsplätze in Nürnberg geschaffen werden und das Angebot nach Gewerbeflächen im Stadtgebiet gesteigert werden.

Ergebnisse der Beteiligungen und Berücksichtigung im Entwurf des Bebauungsplans
Die Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. wurde vom 14.08.2023 bis einschließlich 25.09.2023 durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) fand vom 29.02. bis einschließlich 02.04.2024 statt.

Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein, zum Thema Zunahme des Lkw-Verkehrsaufkommen und dem dadurch verbundenen „Wildparken“ in der angrenzenden Umgebung.
Von Seiten der Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen vier Stellungnahmen ein, die allesamt mit der Planung ihr Einvernehmen ausdrückten.
Die Stellungnahmen wurden geprüft und im weiteren Verfahren soweit möglich und erforderlich berücksichtigt.

Zunahme LKW-Verkehr:
Durch die neue Planungen rund um das Gewerbegebiet würde der Lkw-Verkehr massiv zunehmen und das dadurch verbundene „Wildparken“ der Lwks die Umgebung weiter belasten.

Zum Einwand – Zunahme LKW-Verkehr
Ein signifikanter Anstieg des LKW-Verkehrs für die anliegenden Wohngebiete u.a. der Thomas-Mann-Straße ist nicht zu erwarten, da der Mehrverkehr hauptsächlich über die Gleiwitzer Straße in das übergeordnete Straßennetz abfließen wird. Dafür wird die Gleiwitzer Straße im Kontenbereich durch zusätzliche Abbiegespuren in die neue Planstraße optimiert. Über die neue Planstraße wird lediglich der LKW-Verkehr des Plangebiets (88 prognostizierte Fahrbewegungen) abgewickelt. Der LKW-Verkehr des bestehenden Gewerbegebietes wird weiterhin über die Poststraße erfolgen. Diese Vorgabe ist vertraglich geregelt und rechtlich in der Widmung der Planstraße verankert.

Die für die neu geplanten Gewerbeflächen notwendigen Stellplätze u. a. für LKW müssen auf den privaten Flächen nachgewiesen werden, sodass ein zusätzlicher Bedarf an LKW-Stellplätzen im öffentlichen Raum nicht gegeben ist. Die neue Planstraße dient lediglich als Erschließung des neuen Gewerbegebietes und beinhaltet auch keine zusätzlichen Stellplatzangebote. Die angrenzende Thomas-Mann-Straße weist durchgehend bauliche angelegte Einrichtungen für den ruhenden Verkehr auf, welche zu einer hohen Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehres beitragen. Es ist nicht davon auszugehen, dass dieser Zustand durch das neue Gewerbegebiet negativ beeinflusst wird.

Ergebnisse der Beteiligungen der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange und Berücksichtigung im Entwurf des Bebauungsplans
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 29.02. bis einschließlich 02.04.2024 statt. Die eingegangenen Hinweise wurden allesamt geprüft und berücksichtigt.

Kosten
Mit dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich der Investor zur Übernahme der verursachten Kosten. Ein Anteil nicht kausaler Kosten aufgrund Austausch einer veralteten Lichtsignalanlage verbleibt bei der Stadt (lt. städtebaulichem Vertrag 260.722 Euro sowie Folgekosten von 700 Euro pro Jahr).

Zeitliche Umsetzung
Nach dem Erlass des Bebauungsplans wird dieser im Amtsblatt bekannt gemacht und wird rechtsverbindlich.

Fazit
Auf Grund der Nachfrage nach Gewerbeflächen soll der Bebauungsplan Nr. 4670 als Satzung beschlossen werden. Mit Hilfe des Bebauungsplans soll Baurecht (Gewerbe) für eine im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche geschaffen werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4670 "GLEIWITZER STRASSE"

für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn

NÜRNBERG

Ö 8

Geltungsbereich 1



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

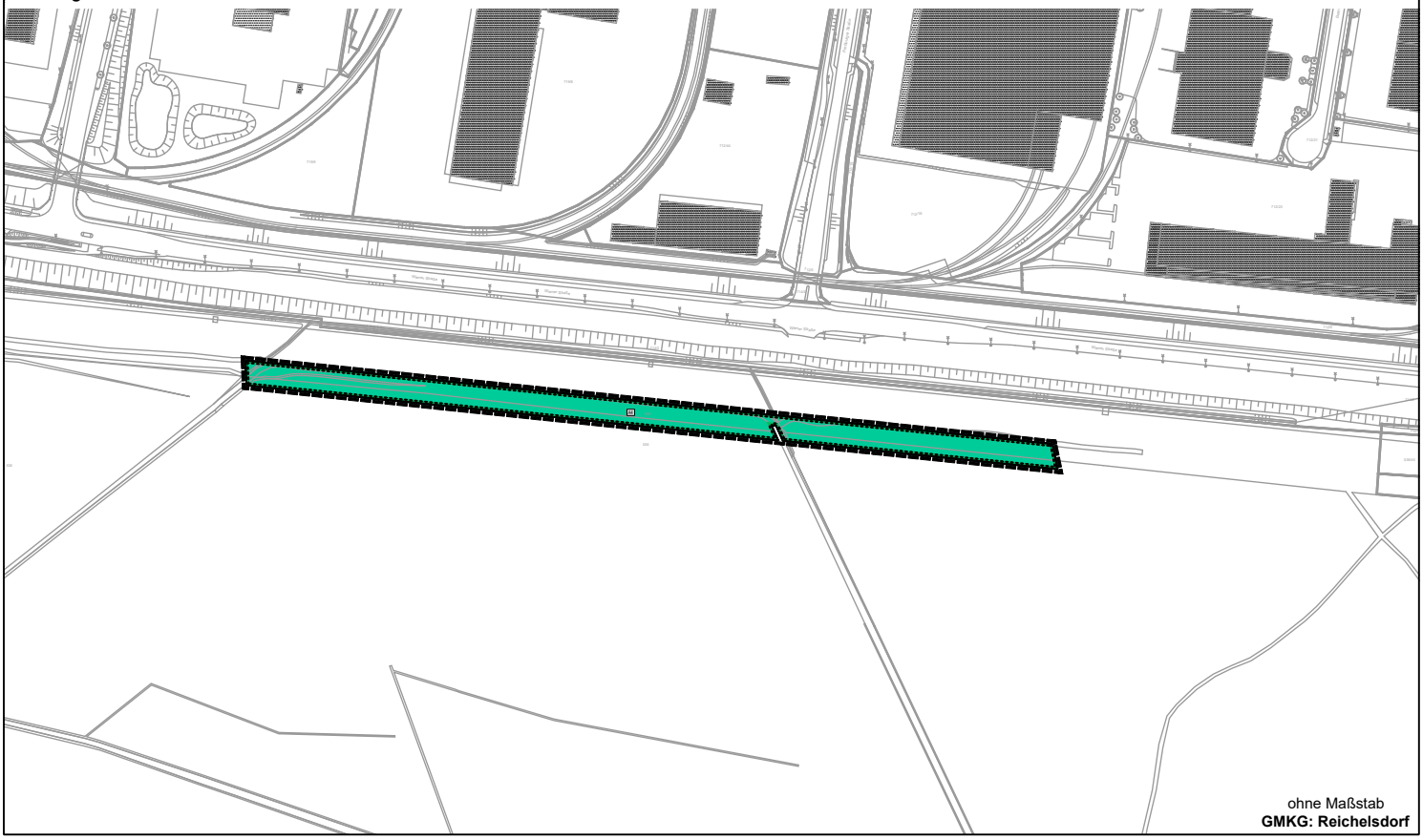
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4670 "GLEIWITZER STRASSE"

für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn

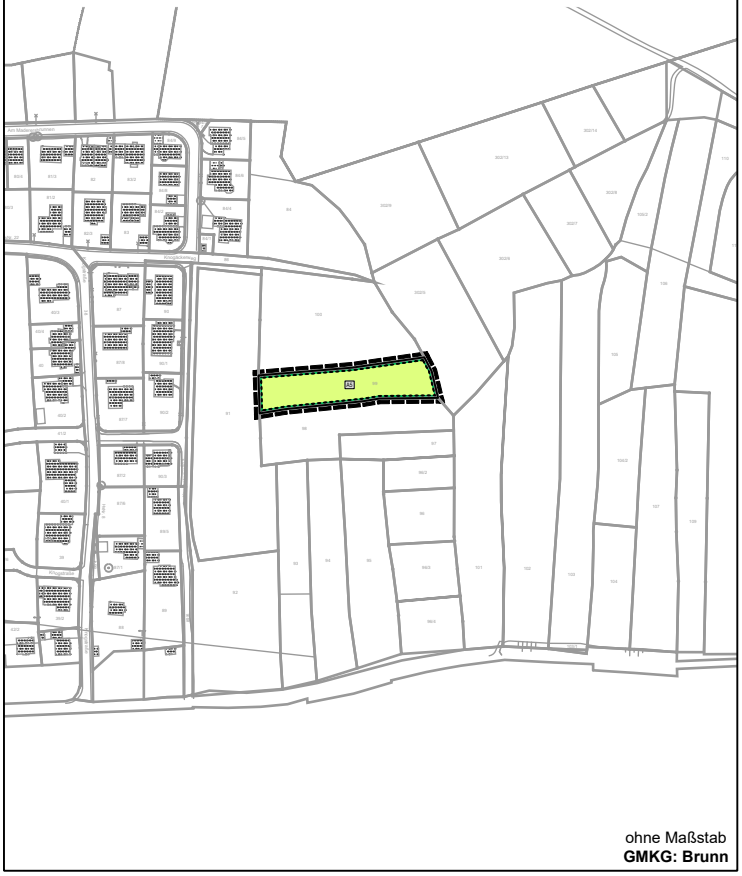
NÜRNBERG

Geltungsbereich 2



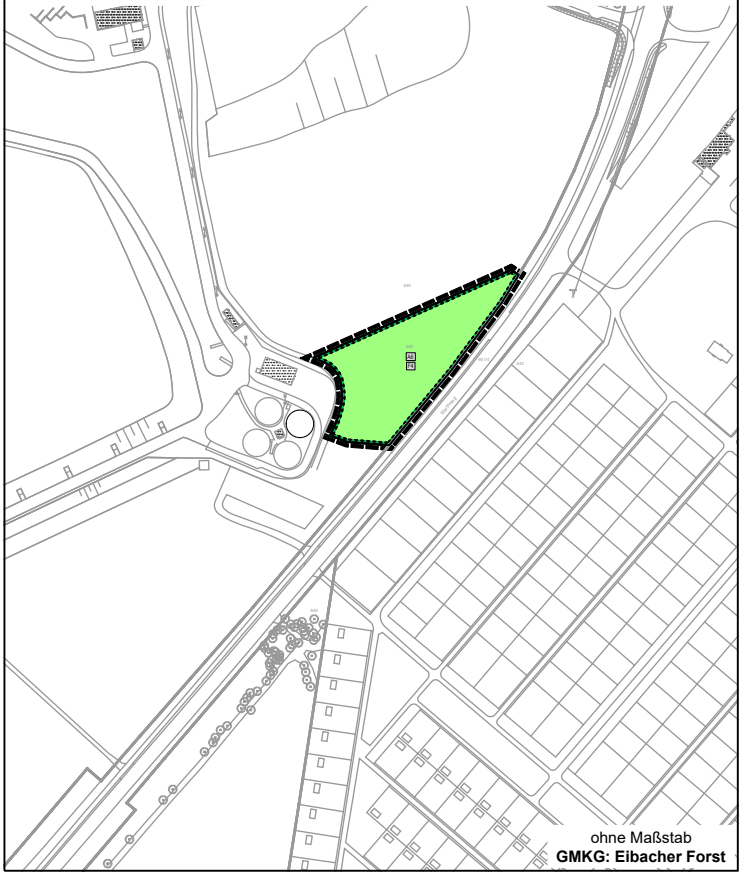
ohne Maßstab
GMKG: Reichelsdorf

Geltungsbereich 3



ohne Maßstab
GMKG: Brunn

Geltungsbereich 4



ohne Maßstab
GMKG: Eibacher Forst

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG
Nr. 4670 „GLEIWITZER STRASSE“

für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom ..... auf Grund von

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022, Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.Juli 2023 (GVBl. S. 371)

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4670

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

1.1. Im Gewerbegebiet (Teilbaugebiete GE 1 und GE 2) sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.2. Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die im Planteil festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Für die im Planteil festgesetzten Richtungssektoren A - E mit dem Ursprung x = 655320; y = 5475927 (UTM-Koordinatensystem 32) sind gemäß DIN 45691:2006-12, Anhang A.2 folgende richtungsabhängige Zusatzkontigente ($L_{EK, zus}$) zulässig.

Richtungssektor	Sektorgrenzen in Grad		Zusatzkontingent gemäß DIN 45691, Anhang A.2 ($L_{EK, zus}$) in dB(A)	
	Anfang	Ende	tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr - 6.00 Uhr
A	250	280	+ 0	+ 0
B	280	350	+ 0	+ 3
C	350	80	+ 0	+ 2
D	80	160	+ 0	+ 0
E	160	250	+ 0	+ 12

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Für die Beurteilung der Schallimmissionssituation im Gewerbegebiet werden folgende Immissionsorte (IO) herangezogen:

Immissionsorte	Bezeichnung / Lage
IO 1	Wohngebäude, Frank-Wedekind-Straße 51 (Flur-Nr. 145/1186, Gemarkung Langwasser), Nordostfassade
IO 2	Hotel Langwasser, Thomas-Mann-Straße T1 (Flur-Nr. 145/482, Gemarkung Langwasser), Nordostfassade
IO 3	Internatsgebäude des Bildungszentrums für Blinde und Sehbehinderte (Flur-Nr. 191/1, Gemarkung Langwasser), Wohnraum, Südwestfassade
IO 4	Bürogebäude des Werkzeug-Logistik-Centers (Flur-Nr. 180/50, Gemarkung Langwasser), Südwestfassade
IO 5	Bürogebäude der Firma DHL, Poststraße 6 (Flur-Nr. 180/2344, Gemarkung Langwasser), Südwestfassade

1.3. Im Gewerbegebiet sind ausnahmsweise zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, welche ausschließlich dem Verkauf der im Betrieb hergestellten oder bearbeiteten Waren dienen, als Teil des dort ansässigen Gewerbebetriebs, sofern sie nicht im Sicherheitsabstand (gemäß § 3 Nr. 5c BImSchG) von Anlagen liegen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG (sog. Störfallbetriebe) bilden und dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.4. Im Gewerbegebiet sind unzulässig:

- Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 (5a) BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären (sog. Störfallbetriebe)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für sportliche Zwecke

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schrottplätze
- selbstständige Lagerplätze
- Tankstellen
- Bordelle, bordellartige Betriebe
- Vergnügungsstätten und gewerbliche Freizeitanlagen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Über die im Planteil festgesetzte Wandhöhe (WH) wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Wandhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt der Dachhaut mit dem oberen Abschluss der Außenwand. Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Wandhöhe ist der im Planteil festgesetzte Höhenbezugspunkt (332,10 m ü. NHN).

2.2. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Planteil festgesetzten maximalen Grundfläche (GR) sowie der festgesetzten Wandhöhe der baulichen Anlagen.

3. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind.

4. Abstandsflächen

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

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Überschreitungen der Baugrenzen um je 2,0 m Tiefe und 4,0 m Breite sind entlang der nordöstlichen und südwestlichen Baugrenze durch je drei Treppenhäuser oder Zugänge zulässig.

6. Nebenanlagen

6.1. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO

- für Müll- und Wertstoffentsorgung,
- für das Abstellen von Fahrrädern,
- für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Löschwasser,
- zur Versickerung, zur Ableitung und Speicherung von Oberflächenwasser (z.B. Regenwasser von Dächern) sowie
- für Werbeanlagen gemäß Nr. 8.1

zulässig.

6.2. Für Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 7° zulässig. Die Gesamthöhe darf 2,5 m nicht überschreiten. Ausnahme hiervon bilden

Nebenanlagen und Einrichtungen für die Versorgung mit Löschwasser sowie Werbeanlagen gemäß Nr. 8.1 Nebenanlagen und Einrichtungen für die Versorgung mit Löschwasser dürfen die tatsächliche Wandhöhe der Hauptgebäude im jeweiligen Teilbaugebiet nicht überschreiten.

7. Stellplätze und Fahrradabstellplätze

Die für die Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und/ oder als ebenerdige Stellplätze innerhalb des Gewerbegebiets - mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie der Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - zulässig.

8. Werbeanlagen

8.1. Werbeanlagen sind nur innerhalb des Gewerbegebiets und nur am Ort der Leistung zulässig.

8.2. Ausnahmsweise ist je eine Hinweistafel oder Stele mit max. 5,0 m Höhe beidseitig des Kreuzungsbereichs Gleiwitzer Straße/ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung über der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig, um auf den Betrieb hinzuweisen.

8.3. Freistehende Werbeanlagen im Gewerbegebiet dürfen eine Höhe von 5,0 m über der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dächern von baulichen Anlagen sind unzulässig.

8.4. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist auf das notwendige Maß zu reduzieren. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist nicht zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist ausschließlich von oben nach unten ohne Abstrahlung auf den Boden auszurichten. Die Beleuchtung von Werbeanlagen bzw. deren Leuchten ist blendfrei auszuführen. Laufende Schriften, Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung und Lichtprojektionen auf Außenwände sind unzulässig. Dies gilt ebenso für Großprojektionen und Spanntücher. Es sind Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis maximal 2.400 Kelvin zu verwenden, die keinen oder einen möglichst geringen Blau-, UV- und Infrarotanteil aufweisen.

9. Verkehrsflächen

Die Zufahrt mit Nutzungsbeschränkung in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Geh - und Radweg + Zufahrt mit Nutzerbeschränkung – dient der Erschließung des Gewerbegebiets.

10. Führung von Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

11. Grünordnung

<u>Freiflächenbegrünung</u>

11.1. Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind – soweit nicht für Zufahrten erforderlich – vollständig zu begrünen und mit

Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Vorhandene Gehölzbestände sind dabei vorrangig zu erhalten.

11.2. Vorflächen - soweit nicht für Zufahrten / Ladehof erforderlich - sind zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Unzulässig sind nicht oder nur geringfügig bepflanzte Schotterflächen.

11.3. Im Gewerbegebiet muss entlang der Grenze zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – soweit nicht für Zufahrten erforderlich – ein bepflanzter Streifen mit einer Breite von mindestens 50 cm angelegt werden.

Erhaltenswerter Baumbestand

11.4. Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch standortgerechte Laubbäume mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, 3-4x verpflanzt, zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5,0 m vom Bestandsbaum entfernt, vorzunehmen. Innerhalb der Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist der bestehende Waldbestand dauerhaft zu erhalten; abgängige Bäume sind durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Zur Erhaltung der festgesetzten Bäume sind sämtliche zu deren Schutz erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen. Die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich ist zuzüglich 1,5 m von jeglichen Beeinträchtigungen freizuhalten bzw. sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung (z.B. Wurzelbrücken, Wurzelschutz) zu ergreifen. Veränderungen des Geländeniveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind dort nicht zulässig.

Baumpflanzungen in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

11.5. Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind mindestens 3 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Standorte der Baumpflanzungen parallel zur Straßenachse um bis zu 5,0 m in Bezug auf die im Planteil hinweislich dargestellten Standorte ist zulässig. Für die Pflanzungen sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I als Alleebäume mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 4x verpflanzt, zu verwenden. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Alleebaum mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5,0 m vom abgängigen Baum entfernt, vorzunehmen.

Baum- und Strauchpflanzungen Freiflächen im Gewerbegebiet

11.6. Im Gewerbegebiet ist je 200 m² nicht überbauter Fläche ein großkroniger und standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, mindestens jedoch die 26 zeichnerisch festgesetzten Laubbäume der Wuchsklasse I. Außerdem sind im Gewerbegebiet die sechs zeichnerisch festgesetzten Laubbäume der Wuchsklasse II zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Standorte der Baumpflanzungen um bis zu 5,0 m in Bezug auf die zeichnerisch festgesetzten Standorte ist zulässig. Für die Pflanzungen sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 3x verpflanzt, zu verwenden. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Baum gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5,0 m vom abgängigen Baum entfernt, vorzunehmen.

Zusätzlich zu diesen Baumpflanzungen sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern folgendermaßen zu bepflanzen:

Fläche Nr. 1: Modellierung der neu entstehenden Böschung unter Verwendung von bindigem Boden, bei Bedarf Erosionsschutz durch Matten aus verrottbaren Naturprodukten,

Anpflanzung eines standortgerechten, gestuften Waldmantels aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern.

Fläche Nr. 2: Anpflanzung eines standortgerechten, gestuften Waldmantels aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern.

Wurzelraum (unbefestigte Baumscheibe)

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

Wurzelraum (befestigte Baumscheibe)

11.8. Im Ausnahmefall kann an Standorten, an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, die vollständig von Versiegelung freizuhaltende Fläche auf bis zu 6,0 m² reduziert werden. Die übrige Fläche ist dann mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag unter fachgerechter Anwendung eines verdichtungsfähigen Baumsubstrates einschließlich Belüftungssystem herzustellen. Das Volumen des durchwurzelbaren Bodenraums von 19 m³ je Baumstandort sowie die Mindeststärke der Vegetationstragschicht von 1,2 m darf weiterhin nicht unterschritten werden.

Begrünung von Stellplätzen / Stellplatzanlagen

11.9. Stellplatzanlagen sind mit standortgerechten Sträuchern oder Hecken einzugrünen und zu durchgrünen. Abweichend von der städtischen Stellplatzsatzung ist für je fünf ebenerdige Stellplätze außerdem mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse I zu pflanzen. Falls Stellplatzanlagen entlang geplanter Gebäudefassaden vorgesehen werden, sind säulenförmige Laubbäume zu verwenden. In Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Stellplätzen sind die Bäume zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Für die Pflanzungen ist mindestens die Pflanzqualität 2x verpflanzter Strauch 100-150 cm, bzw. 3x verpflanzter Hochstamm mit 20-25 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe zu verwenden. Die Anzahl der hieraus festgesetzten Bäume ist nicht auf die gemäß 11.6 zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

Versickerungsfähige Beläge

11.10. Im Gewerbegebiet sind Feuerwehrzufahrten und sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche (d.h. wasserdurchlässiges Pflaster, wasserdurchlässiger Asphalt, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder Fugenpflaster mit mindestens 10 mm Fugenbreite) herzustellen, soweit sie sich nicht mit Zufahrts- oder Anlieferungsbereichen für den Schwerlastverkehr überschneiden. Das Material für die Tragschicht unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

Fassadenbegrünung Hauptgebäude

11.11. Gebäudefassaden und Fassadenabschnitte ab 3,0 m Länge sowie Mauern und geschlossene Einfriedungen über 2,0 m Höhe, die keine Fenster oder sonstigen Öffnungen aufweisen, sind mit ausdauernden und hochwüchsigen Kletter- oder Rankgehölzen dauerhaft zu begrünen. Bei Bedarf sind entsprechende Rankhilfen zu installieren. Es sind durchgehende Pflanzstreifen in einer Breite und Tiefe von mindestens 0,5 m herzustellen. Falls dies nicht möglich ist, sind Pflanzbeete herzustellen, die pro Klettergehölz mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief sind. Der durchwurzelbare Bodenraum pro Pflanze

muss mindestens 1,0 m³ betragen. Alle 1,5 m ist ein Klettergehölz zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Fassadenbegrünung von Nebengebäuden

11.12. Die Fassaden von Nebengebäuden sind - abweichend von der städtischen Begrünungssatzung - auf mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche mit Klettergehölzen zu begrünen. Alle 1,5 m sind Klettergehölze zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Dachbegrünung Hauptgebäude

11.13. Die Dächer von Hauptgebäuden sind ab einer Gesamtfläche von 50 m² mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen und Dachaufbauten mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung). Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Sedum-/Gräser-/Kräutermischung anzusäen und/oder mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig.

Dachbegrünung Nebengebäude

11.14. Flachdächer von Nebengebäuden und sonstigen Nebenanlagen sowie Tiefgaragenzufahrten sind - abweichend von der städtischen Begrünungssatzung - ab einer Gesamtfläche von 10 m² ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung).

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

12.1. Für alle Ansaaten, Anpflanzungen und Gehölzpflanzungen innerhalb der Ausgleichsflächen sind ausschließlich heimische standortgerechte Arten zu verwenden.

12.2. Den zu erwartenden Eingriffen auf den Flurstücken: 180/2366, 180/2368, Teilfläche 145/1350, Teilfläche 180/5, Teilfläche 180/6, Teilfläche 180/2342, 180/2343, Teilfläche 180/2350, Teilfläche 180/2351, Teilfläche 180/2352, Teilfläche 180/2353, Teilfläche 180/2367, Teilfläche 180/2369, (alle Gemarkung Langwasser) werden nach § 9 Abs. 1 a BauGB folgende Ausgleichflächen innerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet:

A1 Teilflächen der Flurnummern 180/2351 und 180/2305, alle Gemarkung Langwasser (Sohle der ehem. Gleistrasse)
Entwicklungsziel: Mager- und Halbtrockenrasen, in kleinen Randbereichen ausdauernde Ruderalflur
Flächengröße: 10.662 m²

A2 Teilflächen der Flurnummern 180/2353, 180/2307 und 180/2305, alle Gemarkung Langwasser (nadelholzreiche Waldflächen südlich der ehem. Gleistrasse)
Entwicklungsziel: Naturnaher Wald mit potentieller natürlicher Vegetation
Böschungsbereich: Typischer, vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und

Krautsaum
Flächengröße: 11.303 m²

A3 Teilflächen der Flurnummern 180/2307 und 180/2305, beide Gemarkung Langwasser (nadelholzreiche Waldflächen östlich der ehem. Gleistrasse)
Entwicklungsziel: Typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum
Flächengröße: 6.504 m²

A4 Teilfläche der Flurnummer 536, Gemarkung Reichelsdorf (Waldrandbereiche an der Wiener Straße)
Entwicklungsziel: Typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum
Flächengröße: 9.537 m²

A5 Flurnummer 99, Gemarkung Brunn (intensiver Acker, extensive Wiese mit Düngung am östlichen Ortsrand von Brunn)
Entwicklungsziel: Extensive Wiesen ohne Düngung, § 30 BNatSchG Mager- und Halbtrockenrasen
Flächengröße: 2.010 m²

A6 Teilfläche der Flurnummer 640, Gemarkung Eibacher Forst (Brachfläche nordöstlich des Naturschutzgebietes „Sandgruben am Föhrenbuck“)
Entwicklungsziel: Naturnahe Stillgewässer, sonstige Mager- und Halbtrockenrasen, heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken und Säume, großflächige Feldgehölze und Baumhecken
Flächengröße: 4.850 m²

Artenschutz

12.3. Folgende Maßnahmen werden zur Sicherung des Erhaltungszustands der lokalen Population wildlebender Tiere (CEF-Maßnahmen) festgesetzt und sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu unterhalten; weitere Maßnahmen (hier fehlende Ordnungsnummern) sind in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt:

C1a: An den im Planteil als Trägerbaum festgesetzten Bäumen sind 6 Ersatzquartiere für Fledermäuse zu schaffen. Dies erfolgt durch die Installation von Fledermaus-Kästen. Die Herstellung der Ersatzquartiere muss bereits vor der Fällung der Habitatbäume abgeschlossen sein. Bei Abgängigkeit von Trägerbäumen sind die betreffenden Fledermaus-Kästen an geeignete Bäume in der Ausgleichsfläche A2 umzuhängen.

C1b: Innerhalb der im Planteil festgesetzten Fläche CEF-Maßnahme C1b sind Ersatzquartiere für Fledermäuse und Vögel an geeigneten Bäumen zu schaffen. Dies erfolgt durch den Erhalt von Biotopbäumen und die langfristige Förderung der Totholzbildung in der zu erhaltenden Waldfläche.

C2: Innerhalb der im Planteil festgesetzten Fläche CEF-Maßnahme C2 ist ein Ersatzlebensraum für die Zauneidechse zu schaffen. Dazu ist das schmale Gehölz stark auszulichten und mit Habitatstrukturen für die Art anzureichern. Die Herstellung des Ersatzlebensraumes muss bereits vor dem Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechsen von der Eingriffsfläche abgeschlossen sein. Die Fläche ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft im festgesetzten Zustand zu halten. Die CEF-Fläche hat eine Größe von 2.500 m².

12.4. Folgende Maßnahmen sind zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Populationen betroffener Arten wildlebender Tiere (FCS-Maßnahmen) zu ergreifen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu unterhalten; weitere Maßnahmen (hier fehlende Ordnungsnummern)

sind in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt:

F2: Innerhalb der im Planteil festgesetzten Fläche FCS-Maßnahme F2 ist ein Ersatzlebensraum für die Zauneidechse zu schaffen. Dazu ist die neu entstehende Böschung unter Verwendung von bindigem Boden zu modellieren, wobei auf das Aufbringen von Oberboden zu verzichten ist; stattdessen ist sandiger Boden aus der Ausgleichsfläche A1 aufzutragen. Anschließend ist eine Ansaat aus arten- und blütenreichem Regio-Saatgut für Mager- und Halbtrockenrasen auf 60 - 70% der Fläche durchzuführen.

F4: In der im Planteil festgesetzten Fläche FCS-Maßnahme F4 (entspricht der Ausgleichsfläche A6) ist ein Ersatzlebensraum für die Kreuzkröte zu schaffen. Die konkreten Entwicklungsziele sind unter 12.2 festgesetzt.

12.5. Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist blendfrei, streulichtarm sowie tier- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Zulässig sind:

- Voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) mit möglichst niedrigen Lichtpunkthöhen (max. 5,0 m bei Fahrstraßen und Parkplätzen, max. 1,2 m bei Fußwegen)
- Leuchtmittel mit Farbtemperaturen von 2200 bis max. 3000 Kelvin (warmes Licht) sowie max. 5 Lux Beleuchtungsstärke für Weg- und Zugangsbeleuchtung und max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung

Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sowie Leuchtmittel mit UV-Anteil sind unzulässig.

13. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

13.1. Zulässig sind Flachdächer bis zu einer Dachneigung von maximal 7°.

13.2. Technische Anlagen (z. B. lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume, Photovoltaikanlagen und Funkantennen) müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden.

13.3. Ab einer Fassadenlänge über 30,0 m sind Gebäude durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzungen in Fassadenabschnitte zu gliedern. Die Fassadenbegrünung kann auf die erforderliche Fassadenbegrünung gemäß 11.11. angerechnet werden.

14. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Metallgitterzäune, verzinkt und unbeschichtet, mit einer Maximalhöhe von 2,0 m zulässig. Sie müssen ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm ausgeführt werden.

15. Abgrabungen und Aufschüttungen

Zu den im Nordwesten und im Nordosten von außen an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücken sind Stützmauern unzulässig. Höhensprünge sind dort durch Böschungen mit einer Maximalneigung von 1:3 zu gestalten. Die Böschungen zur ehemaligen Gleistrasse sind - mit Ausnahme der im Gewerbegebiet gelegenen Bereiche - unverändert zu belassen. Die neu zu errichtenden Böschungen zur ehemaligen Gleistrasse sind mit einer Maximalneigung von 1:1,7 zu modellieren.

§ 3
Hinweise

Immissionsschutz

Die DIN 45691:2006-12 kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, Planauflage Zimmer 106, 90402 Nürnberg sowie beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen werden. Sie kann auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

§ 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig treten in dessen Geltungsbereich die Bebauungspläne Nr. 3871 vom 13.06.1973 (Amtsblatt Seite 122) und Nr. 4504 vom 30.06.2006 (Amtsblatt Seite 259) in Teilbereichen außer Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLANS NR. 4670

„GLEIWITZER STRASSE“

für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn

Stand: 13.06.2024



Luftbild © Stadt Nürnberg 2022

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLANS NR. 4670 „GLEIWITZER STRASSE“
für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn

INHALTSVERZEICHNIS

PLANBERICHT 7

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 7

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 7

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 8

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 8

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie 8
I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur 8
I.3.1.3. Verkehr 8
I.3.1.4. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft 9
I.3.1.5. Vorbelastungen (Altlasten, Lärm) 9

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 13

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 13
I.3.2.2. Fachplanungsrecht 15

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 15

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation 15
I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse 15
I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe/sonst. Stadtratsbeschlüsse 15
I.3.3.4. Beschränkungen 17

I.4. PLANUNGSKONZEPT 17

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 17

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR 18

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 19

I.4.3.1. Motorisierter Verkehr 19
I.4.3.2. Geh- und Radwege 19
I.4.3.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 20

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY 20

I.4.5. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG 20

I.4.6. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN 21

I.4.6.1. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT 21
I.4.6.2. Artenschutz 22
I.4.6.3. Gebot der Vermeidung; Verringerung 22
I.4.6.4. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe 23

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ 25

I.4.7.1. Lärmimmissionsschutz 25

I.4.8. STÖRFALLVORSORGE 27

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN 27
I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 27
I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 30
I.5.3. BAUWEISE 31
I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN 32
I.5.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 32
I.5.6. NEBENANLAGEN 32
I.5.7. VERKEHRSFLÄCHEN 32
I.5.8. STELLPLÄTZE UND FAHRRADABSTELLPLÄTZE 33
I.5.9. WERBEANLAGEN 33
I.5.10. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN 34
I.5.11. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN 34
I.5.12. GRÜNORDNUNG 35
I.5.13. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN; NATUR UND LANDSCHAFT 41
I.5.13.1. Artenschutz 48
I.5.14. EINFRIEDUNGEN 49
I.5.15. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN 49
I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 50
I.7. BETEILIGUNGEN 51
I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 51
I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 51
I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 53
I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB. 54
I.8. PLANRECHTFERTIGUNG/ AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN 54
I.9. KOSTEN 55

II. UMWELTBERICHT (Stand 31.10.2023) als gesonderter Textteil

III. ANLAGEN

Anlage 1: Karte „Bestandswert“ zur Eingriffsbilanz

Anlage 2: Tabelle „Bestandswert“ zur Eingriffsbilanz

Anlage 3: Karte „Planungswert“ zur Eingriffsbilanz

Anlage 4: Tabelle „Planungswert“ zur Eingriffsbilanz

Anlage 5: Karte „Überlagerung Bestand/Eingriff“ zur Eingriffsbilanz

Anlage 6: Maßnahmenkonzept der Bayerischen Staatsforsten zur Ausgleichsfläche A4

Anlage 7: Tabellarische Bilanz zur Ausgleichsfläche A4

Anlage 8: Tabellarische Bilanz zur Ausgleichsfläche A5

Anlage 9: Tabellarische Bilanz zur Ausgleichsfläche A6

Anlage 10: Tabellarische Bilanz zur Ausgleichsfläche A7

Anlage 11: Karte zur Bilanz nach Waldrecht

Anlage 12: Tabellarische Bilanz der Rodungen i.S.d. Waldrechts

Anlage 13: Karte „Überlagerung Bestand/Planung“ zur Ausgleichsfläche A5

Anlage 14: Karte „Überlagerung Bestand/Planung“ zur Ausgleichsfläche A6

IV. QUELLENANGABEN

Baulandbeschluss Stadt Nürnberg, 2020.

Baugrunduntersuchung für einen Teilbereich des Neubaus einer Verbindungsstraße zwischen Gleiwitzer Straße und Poststraße in Nürnberg (Langwasser-Nord), GBH GmbH – Geowissenschaftliches Büro, 21.10.2022, Nürnberg.

Orientierende Baugrunduntersuchung für eine gewerbliche Nutzung in der Poststraße in Nürnberg im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4670, GBH Geowissenschaftliches Büro Dr. Heimbucher GmbH, 29.03.2021

Bodenschutzkonzept für die Errichtung einer Halle mit Zufahrtsstraße innerhalb eines Bebauungsplans 4670 „Gleiwitzer Straße“ in Nürnberg, GBH Geowissenschaftliches Büro Dr. Heimbucher GmbH, 16.12.2022

Energiekonzept BP Poststraße, Dr. Burkhard Schulze Darup, 30.03.2023.

Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 4670 „Gleiwitzer Straße“, Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn, 19.10.2022.

Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg, 2012, Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung.

Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg, 2013, Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung.

Klimaökologische Auswirkungen der geplanten Gewerbegebietsentwicklung Poststraße 8/ Gleiwitzer Straße 70 in Nürnberg, Gutachterliche Stellungnahme, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, Dezember 2022.

Masterplan Gewerbeflächen - Stadt Nürnberg, STADTRAUMKONZEPT GmbH Nürnberg 2020.

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die geplante Bebauung von Grundstücken an der Gleiwitzer Straße / Poststraße in Nürnberg, Geowissenschaftliches Büro Dr. Heimbucher, Fürth, 31.10.2023.

Artenschutz – Konzept für die geplante Bebauung von Grundstücken an der Gleiwitzer Straße / Poststraße in Nürnberg (Bebauungsplan 4670 Gleiwitzer Straße), Geowissenschaftliches Büro Dr. Heimbucher, Fürth, 31.10.2023.

Regionalplan Region Nürnberg, Planungsverband Region Nürnberg.

Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung, Stadt Nürnberg, Bebauungsplan Nr. 4670 „Gleiwitzer Straße“, Bericht 15368.4, Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik, Nürnberg, 05.05.2023.

Begrünungssatzung der Stadt Nürnberg, 01.06.2022

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLANS NR. 4670 „GLEIWITZER STRASSE“
für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn

PLANBERICHT

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

Für das Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn soll ein Bebauungsplan (BP) aufgestellt werden. Ziel ist es, die im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg bereits als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche baulich und grünordnerisch zu entwickeln sowie zu erschließen. Das im Süden von Nürnberg im Stadtteil Langwasser gelegene Plangebiet umfasst einen Geltungsbereich von ca. 8,1 ha.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans 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 aufgrund dessen erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Stadt Nürnberg. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt. Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist demzufolge eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Auf den Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, und die Zusammenfassung in Kap. I.6 wird an dieser Stelle verwiesen.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Aufgrund der dynamischen Wirtschaftsentwicklung in Nürnberg und der guten Rahmenbedingungen, die Nürnberg für Unternehmen bietet, übersteigt die hohe Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen das verfügbare Angebot bei Weitem. Dies zeigt sich vor allem in dem immer knapper werdenden Flächenangebot in den Gewerbegebieten. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung ist es erforderlich, durch vorsorgliche bauleitplanerische Sicherung und liegenschaftliche Aktivitäten dafür zu sorgen, dass kontinuierlich Gewerbeflächen unterschiedlicher Größe und mit verschiedenen Standortqualitäten verfügbar sind. Durch die Baurechtschaffung für gewerblich nutzbare Fläche werden neue Arbeitsplätze geschaffen und vorhandene gesichert.

Vor diesem Hintergrund soll der vorhandene Gewerbestandort Poststraße / Gleiwitzer Straße im Nürnberger Stadtteil Langwasser durch die Ansiedlung hochwertiger Gewerbenutzungen erweitert und gestärkt werden. Dieses Entwicklungsziel ist bereits im wirksamen FNP der Stadt Nürnberg verankert, da ein Teil des Plangebiets als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

Derzeit ist das Plangebiet durch Waldflächen und eine stillgelegte Gleisanlage geprägt. Die Gleisanlage umfasste einen Abzweig der Nürnberger Ringbahn (Flur Nr. 180/2351 Gmkg. Langwasser), welcher zu einem Postgebäude westlich der Poststraße führte. Diese Gleisanlage wurde bereits vor längerer Zeit zurückgebaut. Mit Bescheid vom 02.03.2021 wurden diese im Plangebiet bisher als Bahnfläche gewidmeten Flächen durch das Eisenbahn-Bundesamt (Außenstelle Nürnberg) freigestellt.

Die Erschließung des Plangebiets ist momentan nicht gegeben und wird im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans über einen Abzweig von der Gleiwitzer Straße gegenüber der Einmündung Thomas-Mann-Straße vorgesehen. Diese neue Straße wird als Privatstraße errichtet und bietet die Möglichkeit neben dem Plangebiet auch einen beschränkten Teil des Gewerbegebiets „Poststraße“ (im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4645) anzubinden. Eine Durchfahrt zur Poststraße für Fahrzeuge soll jedoch nicht ermöglicht werden.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 4670 ist, den im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereich städtebaulich zu entwickeln und das Plangebiet sowohl infrastrukturtechnisch als auch verkehrlich zu erschließen. Ein weiteres Ziel ist die Umwandlung der nicht mehr genutzten, bereits entwidmeten Gleisanlage in private Grünflächen, auf denen Ausgleichsflächen mit Artenschutzmaßnahmen angelegt werden sollen. Innerhalb der Gleisflächen im nördlichsten Teil wurde ein kleiner Teilbereich bereits als Ausgleichsbiotop (CEF-Flächen für die Zauneidechse) für eine Baumaßnahme auf dem ehemaligen Grundig-Gelände an der Beuthener Straße (Bauantrag Nr. B2-2016-1070 - 2017) angelegt, diese Zuordnung wird in den Planteil übernommen.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet und gehört zum Nürnberger Stadtteil Langwasser im Bezirk „Beuthener Straße“.

Nordöstlich, nordwestlich, südlich und südwestlich des Plangebiets sind gewerbliche Nutzungen vorhanden, zu denen u.a. ein Briefzentrum (DHL-Zentrum), eine Paketzustellbasis, ein Werkzeughersteller sowie ein Autohandel zählen. In westlicher Richtung grenzen an die gewerblichen Nutzungen Wohnnutzungen an. Südöstlich schließen die Ringbahn Nürnberg, das Bildungszentrum für Blinde und Sehbehinderte, das Forum Nürnberger Werkstätten sowie das Klinikum Nürnberg Süd an.

Der Geltungsbereich wird von der bestehenden Gleistrasse geteilt. Die Gleisanlage liegt in einem etwa 5 bis 7 m tiefen Einschnitt, die tiefsten Bereiche befinden sich dabei im südlichen und südwestlichen Bereich, nach Norden nimmt die Einschnitttiefe ab. Die Länge der Gleisanlage beträgt insgesamt ca. 850 m. Nördlich der Gleisanlage (angrenzend an das neue DHL-Zentrum) fällt das Gelände leicht von Südosten (ca. 334 m. ü. NN) nach Nordwesten (ca. 331,5 m. ü. NN). Im Waldgürtel südlich der Gleise fällt das Gelände leicht in Ost-West Richtung von ca. 335 m. ü. NN auf ca. 332 m. ü. NN.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet besteht momentan aus Wald und der ehemaligen Gleisharfe. Bis auf den Knotenpunkt Gleiwitzer Straße / Thomas-Mann-Straße ist das Plangebiet vollständig unbebaut und unversiegelt.

Die Waldflächen südlich der Bahntrasse werden - wenn auch nur extensiv - forstlich genutzt. Eine Erholungsnutzung findet aktuell nicht statt, auch aufgrund der schlechten Zugänglichkeit und dem kleinteiligen, zerschnittenen Charakter der Waldflächen.

Die Baustruktur der unmittelbaren Umgebung ist, gemäß ihrer Nutzung, durch große rechteckige Hallen (bspw. 40 x 100 m), Hochregallager, Bürogebäude und Klinikgebäude sowie die damit einhergehenden großflächigen Stellplatzanlagen geprägt. Die Gebäude die nördlich an das Plangebiet angrenzen sind mit Flachdächern (vereinzelt begrünt) versehen. Im Norden des Plangebiets sind Gebäudehöhen von 20 m und im Nordwesten Gebäudehöhen zwischen 30 und 45 m vorhanden.

I.3.1.3. Verkehr

I.3.1.3.a. Motorisierter Individualverkehr

Aufgrund der aktuellen Nutzung ist das geplante Gewerbegebiet nicht an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angebunden. Das Plangebiet umfasst den Knotenpunkt Gleiwitzer Straße / Thomas-Mann-Straße, welcher im Zuge der Erschließung des geplanten Gewerbegebiets ausgebaut wird.

I.3.1.3.b. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegene S-Bahnstation „Frankenstadion“ befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung zum Plangebiet. Hier besteht Anschluss an das S-Bahnnetz des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg (VGN).

Südwestlich des Plangebiet befinden sich die Bushaltestellen „Thomas-Mann-Straße“ und „Kafkastraße“. An der Bushaltestelle „Thomas-Mann-Straße“ verkehrt die Buslinie 96 (Meistersingerhalle - Birnthon) einmal täglich. Über die Bushaltestelle „Kafkastraße“ besteht mit der Buslinie 55 werktags eine Anbindung im 10 Minuten-Takt zwischen Langwasser Mitte (U-Bahn-Anschluss) und Meistersingerhalle.

I.3.1.3.c. Fuß- und Radwegeverbindungen

Eine fußläufige Erreichbarkeit des Plangebiets über öffentliche Verkehrsflächen ist aufgrund der aktuellen Nutzung nicht gegeben.

Entlang der Thomas-Mann-Straße und Gleiwitzer Straße sind größtenteils beidseitig Gehwege vorhanden. Auf der westlichen Straßenseite der Gleiwitzer Straße besteht ein Radweg.

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

Eine detaillierte, nach den im Rahmen der Umweltprüfung zu prüfenden Schutzgütern gegliederte Beschreibung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich ist dem Umweltbericht zu entnehmen, der Teil dieser Begründung ist.

I.3.1.5. Vorbelastungen (Altlasten, Lärm)

I.3.1.5.a. Altlasten

Genauere Angaben zu bekannten und möglichen Bodenbelastungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der Teil dieser Begründung ist.

I.3.1.5.b. Lärm

Im direkten Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich Gewerbeflächen sowie Wohnnutzungen. Der Geltungsbereich ist mit Ausnahme der Gleiwitzer Straße und Thomas-Mann-Straße als Waldfläche genutzt. Aufgrund der aktuellen Nutzung gehen vom Plangebiet selbst keine Lärmemissionen aus. Im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich gewerbliche Betriebe, deren Geräuschimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Ausgehend von der Gleiwitzer Straße und der Poststraße sowie von den südöstlich gelegenen Bahnstrecken, wirken Verkehrsgeräuschimmissionen auf das Plangebiet ein.

Hinsichtlich der Lärmbelastung wurde eine schalltechnische Untersuchung (IfB Sorge – Bericht Schallimmissionsschutz, 15368.4) durchgeführt. Hierbei wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen der angrenzenden öffentlichen Straßen, der geplanten Erschließungsstraße und der Bahnstrecken 5962 und 5963 sowie die Gewerbegeräuschimmissionen, ausgehend von den gewerblichen Betrieben und Anlagen im Umfeld des Plangebiets, ermittelt.

Für die Beurteilung der Schallimmissionssituation im Umfeld des Plangebietes wurden folgende Immissionsorte herangezogen:

Immissi-onsorte	Bezeichnung	Gebietsausweisung / Schutzcharakter (Gemäß Bebauungs-plan Nr. 3871, 3887, 4245 4504 und 4645 jeweils der Stadt Nürn-berg)
IO 1	Wohngebäude, Frank-Wedekind-Straße 51 (Flur-Nr. 145/1186, Gemarkung Langwasser), Nordostfassade	WA
IO 2	Hotel Langwasser, Thomas-Mann-Straße T1 (Flur-Nr. 145/482, Gemarkung Langwasser), Nordostfassade	GE
IO 3	Internatsgebäude des Bildungszentrums für Blinde und Seh-behinderte (Flur-Nr. 191/1, Gemarkung Langwasser), Wohnraum, Süd-westfassade	WA
IO 4	Bürogebäude des Werkzeug-Logistik-Centers (Flur-Nr. 180/50, Gemarkung Langwasser), Südwestfassade	GE
IO 5	Bürogebäude der Firma DHL, Poststraße 6 (Flur-Nr. 180/2344, Gemarkung Langwasser), Südwestfas-sade	GE

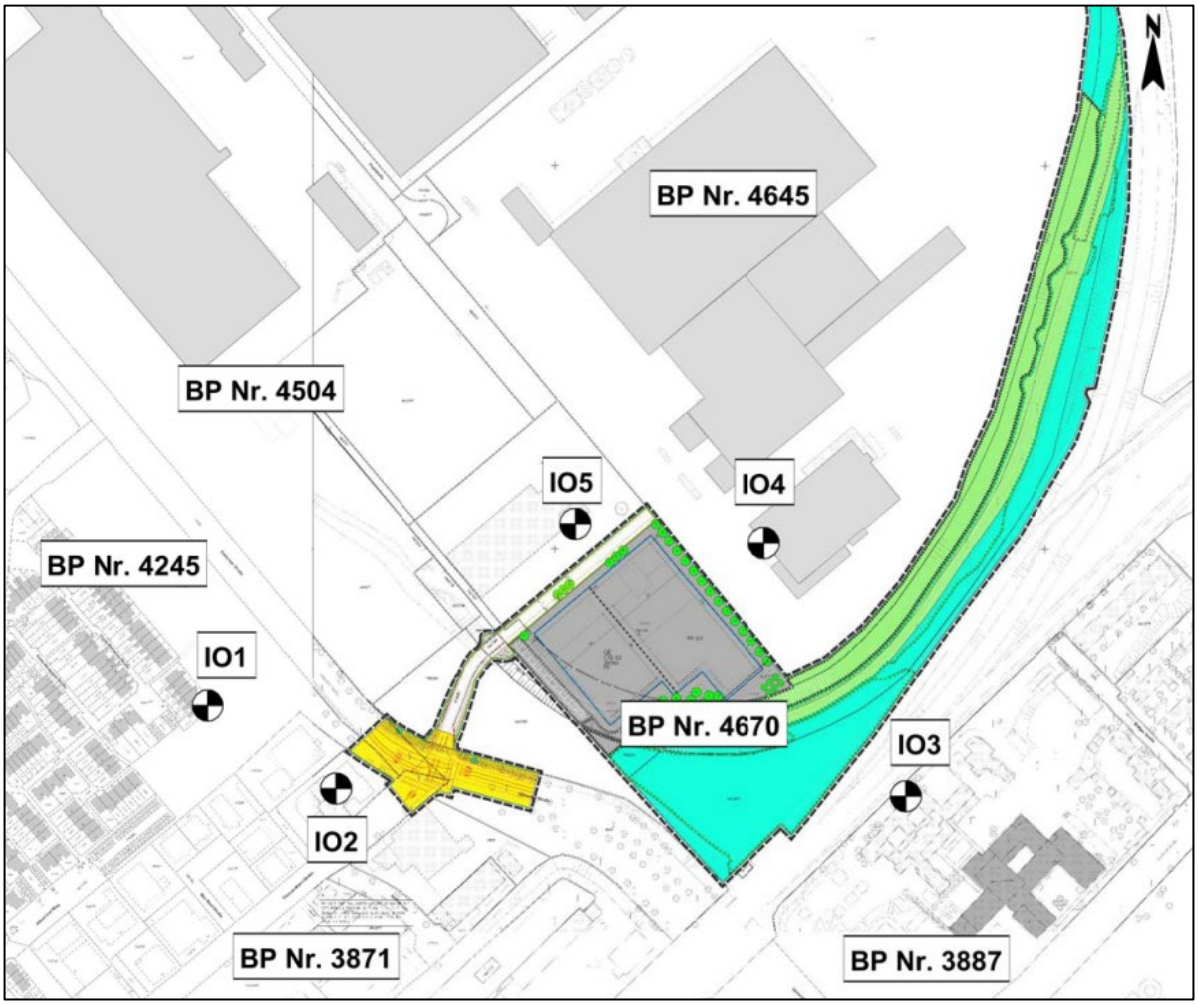


Abb.: Immissionsorte
IfB Sorge – Bericht Schallimmissionsschutz, 15368.4

An diesen Immissionsorten ist bereits eine Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Anlagen vorhanden.

Gewerbelärm

Auf das Plangebiet wirken die Gewerbebetriebe und Anlagen innerhalb der benachbarten Bebauungspläne Nr. 4504 und 4645 der Stadt Nürnberg ein. Die Geräuschemissionen, ausgehend von den gewerblichen Flächen der beiden Bebauungspläne, wurden auf der Grundlage der festgesetzten Emissionskontingente berücksichtigt.

Anforderungen an das Umfeld des Plangebietes

Gemäß TA Lärm sind an den oben aufgeführten maßgeblichen Immissionsorten die folgenden Anforderungen zu beachten:

Gebietsausweisung bzw. Gebietscharakter	Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm L_{IRW} in dB(A)		Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm $L_{max,zul}$ in dB(A)	
	tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts [1] 22.00 Uhr - 6.00 Uhr	tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr - 6.00 Uhr
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 [2]	40	85	60
Gewerbegebiete (GE)	65	50	95	70
[1] Beurteilung der vollen Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel [2] Berücksichtigung eines Ruhezeitenzuschlages gemäß Ziffer 6.5 TA Lärm				

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm gelten in der Summe aller auf einen Immissionsort einwirkenden Geräusche von Anlagen. An den oben genannten Immissionsorten ist eine Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Anlagen vorhanden, jedoch nicht näher bekannt. Zur Berücksichtigung der Vorbelastung werden daher an den vorgenannten Immissionsorten IO 1 bis IO 5 vorsorglich Immissionsrichtwertanteile angesetzt, welche die in der Tabelle aufgeführten Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts um mindestens 10 dB unterschreiten.

Verkehrslärm

Neben dem Straßenverkehrslärm der angrenzenden Straßen (Gleiwitzer Straße und der Poststraße) sind auch die Geräuscheinwirkung der Bahnanlagen (Bahnstrecken 5962 und 5963 – Abschnitt Nürnberg Langwasser bis Nürnberg Reichswald, km 4,6 bis km 6,2) zu beachten.

Gleiwitzer Straße

Die Verkehrszahlen der Gleiwitzer Straße wurden für den Nullfall (IST-Zustand) gemäß den Angaben der Stadt Nürnberg in den Berechnungen angesetzt. Die Verkehrsmengen des Nullfalls sind zur Ermittlung des Verkehrszuwachses durch den planinduzierten Verkehr aus dem Plangebiet erforderlich. Die Verkehrsmengen des Planfalls sind zur Ermittlung der im Plangebiet zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionen sowie der Erhöhung der bestehenden Verkehrsgeräuschimmissionen (Nullfall) durch den planinduzierten Verkehr aus dem Plangebiet relevant. Für den Planfall werden daher die dargestellten Verkehrszahlen zu den Verkehrszahlen des Nullfalls addiert. Dabei wird die Aufteilung des planinduzierten Verkehrs mit 10 % nach Nordwesten (Richtung Beuthener Straße) und 90 % nach Südosten (Richtung Langwasser und Autobahn) mitberücksichtigt.

Poststraße

Für die Poststraße wird ein Verkehrsaufkommen von DTV = 1 276 Kfz/24 Stunden angesetzt.

Erschließungsstraße

Für die geplante private Erschließungsstraße wurden folgende prognostizierte Verkehrszahlen für das öffentliche Teilstück der Erschließungsstraße im Kreuzungsbereich der Gleiwitzer Straße angesetzt:

Fahrzeug	Fahrzeug-klasse	Tagzeitraum 6.00 Uhr - 22.00 Uhr		Nachtzeitraum 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	
		Anzahl Fahrzeuge	Anzahl Fahrten	Anzahl Fahrzeuge	Anzahl Fahrten
Pkw	-	40	80	-	-
Transporter bis 2,8 t	N1	15	30	-	-
Lkw 7,5-12t	N2	4	8	-	-
Lkw 40 t	N3	40	80	-	-
Pkw, Firma Hoffmann	-	162	162	44	44

Abb. Prognostizierte Verkehrszahlen – Erschließungsstraße
IfB Sorge – Bericht Schallimmissionsschutz, 15368.4

Im Nachtzeitraum ist ausschließlich der Verkehr des Werkzeug-Logistik-Centers geplant.

Schienenverkehr

Die Frequentierung der Bahnstrecken 5962 und 5963, jeweils Abschnitt Nürnberg Langwasser bis Nürnberg Reichswald, km 4,6 bis km 6,2 wird gemäß den Angaben der Deutschen Bahn AG für das Prognosejahr 2030 berücksichtigt.

I.3.1.5.c. Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Störfallvorsorge i.S.d. § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz):

Im östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 4645 sind Anlagen, welche einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG („Störfallbetriebe“) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs sind, zulässig, wenn diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen und Gebiete i.S.v. § 50 BImSchG hervorrufen und wenn sie einen angemessenen Sicherheitsabstand (gemäß § 3 Nr. 5c BImSchG) zu diesen schutzbedürftigen Nutzungen einhalten.

Zum momentanen Zeitpunkt sind jedoch keine Störfallnutzungen vorhanden, deren Sicherheitsabstand in den Geltungsbereich des vorliegenden BP hineinreicht. Der Geltungsbereich befindet sich somit aktuell nicht im Einwirkbereich von Störfallbetrieben (Betriebsbereiche i.S. von § 3 Abs. 5a BImSchG). Aufgrund der oben beschriebenen Genehmigungslage (BP 4645) könnten Belange der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge betroffen sein. Zum Umgang damit siehe Kap. I.5.1.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine bau- oder betriebsbedingte Anfälligkeit des Plangebietes hinsichtlich schwerer Unfälle und Katastrophen nicht gegeben.

I.3.1.5.d. Luft

Aufgrund der Lage am Stadtrand und der Nähe zu großflächigen Waldgebieten ist im Plangebiet von einer im städtischen Vergleich relativ guten Luftqualität auszugehen. Schadstoffemittenten in der näheren Umgebung sind jedoch durchaus vorhanden, nämlich stark befahrene Straßen (Gleiwitzer Straße, Regensburger Straße) und großflächige Gewerbegebiete mit entsprechendem Lieferverkehr.

I.3.1.5.e. Kampfmittel

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum sogenannten Märzfeld, einem Manövergelände aus der NS-Zeit, könnten Objekte und Militaria aus dieser Zeit vorhanden sein. Dies ist bei Bau- und Bodenarbeiten zu berücksichtigen.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020 sowie der Regionalplan Region Nürnberg beinhalten die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtenden verbindlichen Ziele der Raumordnung für die Stadt Nürnberg. Regionalpläne werden aus dem Landesentwicklungsprogramm entwickelt und konkretisieren die dortigen Festlegungen räumlich und inhaltlich für die 18 bayerischen Regionen. Sie werden von den Regionalen Planungsverbänden aufgestellt und bei Bedarf fortgeschrieben.

Im LEP 2020 ist die Stadt Nürnberg hinsichtlich ihrer zentralörtlichen Funktion gemeinsam mit ihren Nachbarstädten Fürth, Erlangen und Schwabach als Metropole im Regierungsbezirk Mittelfranken bestimmt. Metropolen kommt eine besondere Bedeutung hinsichtlich der überregionalen Entwicklung sowie in überregionalen Einrichtungen in den Bereichen Bildung, Sport, Kultur, Verwaltung und Wirtschaft zu.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4670 liegt im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen. Auf Grundlage des Regionalplans der Region Nürnberg (mit Fortschreibung vom 16.12.2020: 21. Änderung) soll der Verdichtungsraum als regionaler und überregionaler Wirtschaftsschwerpunkt gestärkt und weiterentwickelt werden. Dazu soll insbesondere auf die Stärkung der Wirtschaftsstruktur durch Erhaltung und Weiterentwicklung des produzierenden Gewerbes sowie den Ausbau des Dienstleistungsbereichs hingewirkt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 4670 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 als gewerbliche Baufläche sowie als Fläche für Wald dargestellt. Die gewerbliche Baufläche umfasst dabei den Teilbereich, welcher an die bestehenden Gewerbegebiete im Norden des Plangebiets angrenzt. Als Fläche für Wald sind die Gleisharfe sowie der Bereich Richtung Gleiwitzer Straße dargestellt. Darüber hinaus ist die Gleiwitzer Straße als örtliche Hauptverkehrsstraße und dessen Straßenbegleitgrün als Grünfläche dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen / Regelungen des Bebauungsplans entsprechen in den Grundzügen den Darstellungen des wirksamen FNPs. Die Darstellung „Wald“ im FNP kann auch mit den vorgeschlagenen Festsetzungen des Bebauungsplans ihre Funktion einer Eingrünung der Gewerbeflächen im Südosten und Südwesten weiterhin erfüllen, da ausreichend breite Waldstreifen erhalten bleiben. Lediglich im Bereich der neuen Erschließungsstraße fällt die Eingrünungsfunktion für die bestehende Baufläche (Firma DHL) weg; der neue Ortsrand liegt aber planungsbedingt ohnehin weiter östlich. Die abgetreppte Abformung des Baugebiets im BP und die geplante zusätzliche Festsetzung einer Grünfläche in der Sohle der ehem. Gleistrasse stellen maßstabsbedingt erforderliche Konkretisierungen dar.

Im wirksamen FNP der Stadt Nürnberg sind ausschließlich übergeordnete und überörtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Da es sich bei der geplanten Erschließungsstraße, lediglich um eine untergeordnete Zufahrtsstraße zur Anbindung des Plangebiets handelt, wird den

Zielaussagen des FNP weiterhin entsprochen. Als Beispiele in der Umgebung kann unter anderem auch der Bebauungsplan Nr. 4640 und die 14. FNP-Änderung genannt werden. Die Darstellung des Waldstreifens entlang der Gleiwitzer Straße im FNP steht der planungsrechtlichen Festsetzung einer untergeordneten Zufahrtsstraße auf Bebauungsplanebene nicht entgegen.

Damit gilt dieser Bebauungsplan als gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt; ein FNP-Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegen die planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 4504 für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Beuthener Straße und Ringbahn (rechtverbindlich seit 12.07.2006) und Nr. 3871 für das Gebiet beiderseits der Thomas-Mann-Straße, zwischen der Gleiwitzer Straße und dem Verbindungsweg zum Bahnhof Langwasser, einschließlich Teilflächen der Gleiwitzer Straße (rechtsverbindlich seit 11.07.1973) vor.

Im Geltungsbereich des BP 4504 ist das Plangebiet als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, private Grünfläche sowie als Fläche für Bahnanlagen festgesetzt. Auch bereits festgesetzte Ausgleichsflächen für Natur- und Artenschutz aus dem BP 4504 werden durch die vorliegende Planung durch bebaute Bereiche ersetzt. Im Geltungsbereich des BP 3871 ist das Plangebiet als Straßenverkehrsfläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

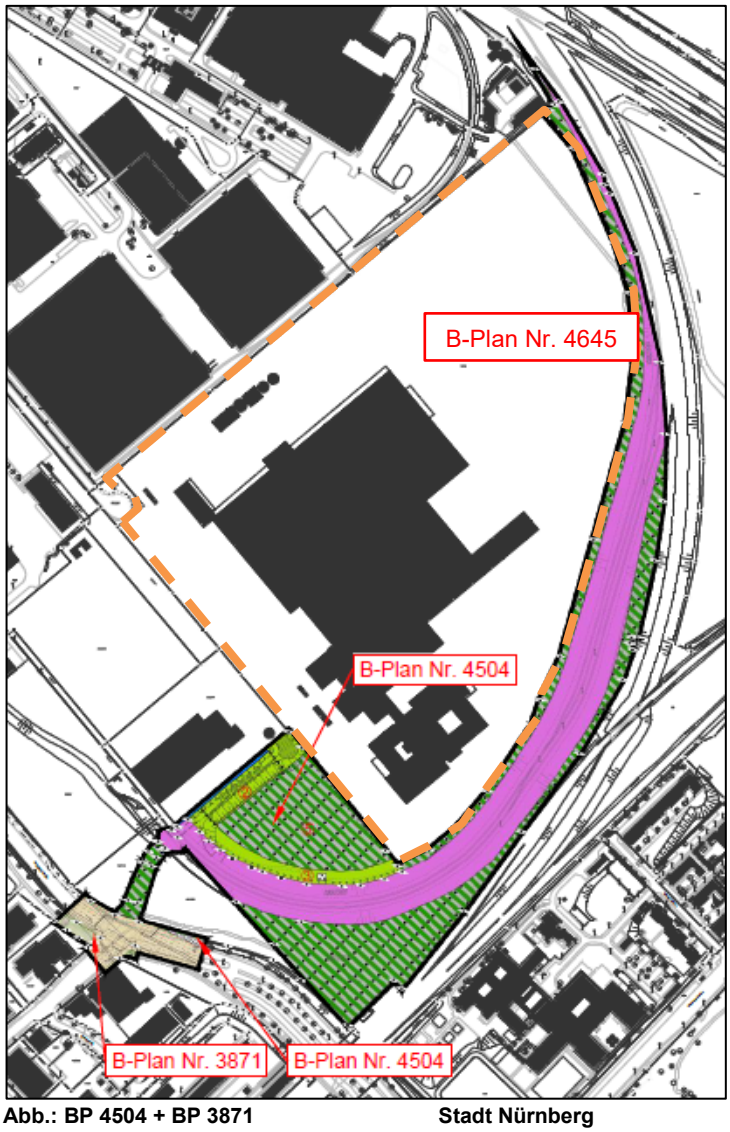


Abb.: BP 4504 + BP 3871 **Stadt Nürnberg**

Nördlich grenzt der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4645 „Poststraße“ (Gewerbegebiet) an das Plangebiet an (orange Balkenlinie in obenstehender Abbildung).

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Bauplanungsrechtlich ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet nach § 30 BauGB zu beurteilen. Im Bereich des geplanten Gewerbegebiets besteht - zum Zeitpunkt der Planaufstellung - aufgrund der bisherigen Festsetzung als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie als private Grünfläche momentan kein Baurecht.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Fläche für Bahnanlagen

Mit Bescheid vom 02.03.2021 wurden die im Geltungsbereich bisher als Bahnfläche gewidmeten Flächen (Flur Nr. 180/2347, 180/2366, 180/2367, 180/2350, 180/23,51 und 180/2305 – alle Gmkg. Langwasser) durch das Eisenbahn-Bundesamt (Außenstelle Nürnberg) freigestellt. Nunmehr befinden sich keine Bahnflächen im Geltungsbereich.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Da im Plangebiet keine Wohneinheiten errichtet werden, wird durch die Planung kein Bedarf an sozialer Infrastruktur ausgelöst.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Öffentlich gewidmet und im Eigentum der Stadt Nürnberg ist lediglich der Kreuzungspunkt Gleiwitzer Straße/ Thomas-Mann-Straße. Alle weiteren Flächen im Geltungsbereich sind in Privateigentum des Investors.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe/sonst. Stadtratsbeschlüsse

<u>Stadtrat vom 24.05.2017 mit letzter Änderung vom 05.02.2020: Baulandbeschluss</u>

Der Baulandbeschluss des Stadtrats ist im Amtsblatt vom 04.03.2020 bekanntgemacht. Bei der hier vorliegenden Bebauungsplanung werden die im Baulandbeschluss zusammengefassten Regelungen, soweit möglich, über Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt und über den städtebaulichen Vertrag gesichert. Gemäß Baulandbeschluss sind Gewerbegebiete zu durchgrünen. Vor diesem Hintergrund sind Fassaden- und Dachbegrünungen sowie ausreichende Baumpflanzungen vorzusehen. Fuß- und Radwegeverbindungen sind öffentlich zu widmen, um diese für jedermann zugänglich zu machen. Diesen Aspekten wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen. Im August 2023 ist eine Neufassung des Baulandsbeschlusses bekannt gemacht worden. Da die Planung bereits weit fortgeschritten war und die herausragenden Änderungen des Baulandbeschlusses (z.B. Erhöhung des Anteils geförderten Wohnungsbaus) auf ein reines Gewerbegebiet keine Auswirkungen haben, wird der Bebauungsplan Nr. 4670 auf Basis des alten Baulandbeschlusses zu Ende geführt.

<u>Stadtrat vom 21.10.2020: Masterplan Gewerbeflächen</u>

Der Masterplan Gewerbeflächen beschreibt die Grundsätze und Leitziele der zukünftigen Gewerbeflächenpolitik der Stadt Nürnberg. Zentrale Aufgabe der Gewerbeflächenpolitik ist es, ein ausdifferenziertes Flächenangebot bereitzuhalten, das den vielfältigen Standortanforderungen der Unternehmen entspricht. Mit Blick auf die Stadtgröße sowie die positive Wirtschaftsentwicklung verfügt Nürnberg über ein äußerst geringes Gewerbeflächenangebot.

Neben Neuansiedlungen benötigen gerade wachsende, bereits in Nürnberg ansässige Unternehmen die Möglichkeit, sich innerhalb der Stadt auf größere Flächen zu verlagern. Die Bereitstellung von Flächen trägt somit dazu bei, Arbeitsplätze in Nürnberg zu sichern und neue zu schaffen. Die Entwicklung neuer Gewerbestandorte bietet zudem die Chance für eine spezifische Profilierung, die sich im Bestand so nachträglich nicht umsetzen lässt. Die Gewerbeflächen im Entwicklungsgebiet sind durch Logistik und Transport geprägt.

Stadtrat vom 23.10.2013: Einzelhandelskonzept

Das „Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg“ (Stadt Nürnberg, 2013) wurde am 23.10.2013 vom Stadtrat beschlossen. Vorrangiges Ziel des Konzepts ist es, die städtebaulich integrierten, dezentralen Nahversorgungsstrukturen zu erhalten und zu stärken. Gewerbegebiete sind zwar entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mögliche Standorte für Einzelhandel. Angesichts der planungsrechtlichen Probleme bei entsprechender Neuausweisung von Gewerbegebieten und insbesondere der begrenzten Verfügbarkeit von qualifizierten Gewerbeflächen für die wirtschaftliche Entwicklung von Nürnberg sollte an denjenigen Standorten, an denen bisher keine oder nur in einem sehr geringen Umfang Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, Einzelhandel unter Anwendung der baurechtlichen Möglichkeiten ausgeschlossen werden. Generell sollten Gewerbeflächen den eigentlich dort vorgesehenen gewerblichen Nutzungen vorgehalten werden. Vor diesem Hintergrund werden im Gewerbegebiet lediglich Einzelhandelsbetriebe als Teil des dort ansässigen Gewerbebetriebs (Handwerkerprivileg) zugelassen. Weitere Einzelhandelsnutzungen sind nicht zulässig.

Stadtrat vom 26.10.2016: Vergnügungsstättenkonzept

Das „Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Nürnberg, Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption“ (Dr. Donato Acocella, 2015) wurde am 26.10.2016 vom Stadtrat beschlossen. Es trifft Aussagen zu städtebaulichen Schutzzielen in den einschlägigen Gebietskategorien. Ziele zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Nürnberg sind unter anderem: Der Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe in Gewerbegebieten (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung) und der Schutz des Bodenpreisgefüges insbesondere in innerstädtischen Nebenlagen und den Gewerbegebieten.

Stadtplanungsausschuss vom 07.11.2013/ Umweltausschuss vom 09.10.2013: Konzept für den Umgang mit Niederschlagswasser (Entwässerungskonzepte) in der verbindlichen Bauleitplanung

Durch diese Beschlüsse ist in Bauleitplanverfahren die Möglichkeit und die Realisierbarkeit eines nachhaltigen Umgangs und eine ortsnahe Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß den Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu prüfen. Auch die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg gibt der Versickerung von Niederschlagswasser bzw. deren sonstiger alternativer Ableitung den Vorrang. Mit Einführung des getrennten Gebührenmaßstabs für Niederschlagswasser und Abwasser seit dem 01.01.2000 wird dies auch in der entsprechenden Gebührensatzung berücksichtigt.

Die genannten Punkte wurden im parallel zum Bebauungsplanverfahren erarbeiteten Entwässerungskonzept nach Möglichkeit beachtet; Näheres dazu ist dem Kap. I.4.5 zu entnehmen.

Umweltausschuss vom 23.01.2013: Energienutzungsplan 2030 und Energieeffizienzstrategie 2050

Gemäß diesem Beschluss sind in Bebauungsplanverfahren oder anderen städtebaulichen Vorhaben grundsätzlich Energiekonzepte zu erstellen mit dem Ziel, eine CO_2-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen. Ein derartiges Konzept wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet und ist den Unterlagen als Quelle beigefügt. Näheres dazu ist auch dem Kap. I.4.5 zu entnehmen.

Begrünungssatzung 06.2022

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

Stadtklimagutachten 05.2014

Die Aussagen des Stadtklimagutachtens zum Geltungsbereich und dessen Umgebung sind im Umweltbericht (Kap. 2.8 Klima) beschrieben.

I.3.3.4. Beschränkungen

Leitungstrassen

Aufgrund der aktuellen Nutzung befinden sich mit Ausnahme in den bestehenden Straßen (Gleiwitzer Straße und Thomas-Mann-Straße) keine Leitungstrassen.

Im Bereich Kreuzungsbereich Gleiwitzer Straße / Privatstraße werden Kabelanpassungen erforderlich.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Das Plangebiet grenzt im Norden an großflächige Gewerbenutzungen an und bildet somit eine Erweiterung des Gewerbestandortes Poststraße / Gleiwitzer Straße. Da über die angrenzenden Gewerbegrundstücke keine Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche besteht ist die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße vom Knotenpunkt Gleiwitzer Straße / Thomas-Mann-Straße erforderlich. Über die Gleiwitzer Straße besteht eine gute verkehrliche Anbindung zum überörtlichen Verkehrsnetz.

Gemäß „Masterplan Gewerbeflächen“ ist der Gewerbestandort Poststraße / Gleiwitzer Straße durch Logistik und Transport geprägt. Die zulässigen Gewerbenutzungen sollen sich an den Bedarfen und Nürnberger Entwicklungskonzepten orientieren. Daher ist das Ziel die Schaffung attraktiver Gewerbeflächen für Logistik und Transportbetriebe sowie öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Die Gewerbefläche soll aus Gründen des geringen Gewerbeflächenangebots für diese Nutzungen vorgehalten werden.

Die Lage des Plangebiets sowie die vorgenommene Lärmkontingentierung ermöglichen die Festsetzung eines Gewerbegebiets, welches eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit einer nur geringen Einschränkung der Lärmemissionen ermöglicht.

Einzelhandelsnutzungen sollen mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs („Werksverkauf“) nicht zulässig sein. Da Kunden von Einzelhandelsbetrieben als schutzbedürftige Nutzungen i.S.d. BImSchG gelten, sollen diese Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sein sofern sie nicht im Sicherheitsabstand von Anlagen liegen, welche einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG („Störfallbetriebe“) bilden. Auch Nutzungen, welche ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen sowie Nutzungen, die zu einem Trading-Down-Effekt oder zu einem Verschieben der Bodenpreisstruktur führen können, sollen ausgeschlossen werden. Auch wenn Teilbaugebiete (GE 1 und GE 2) wegen der Festsetzungen zum Lärm festgesetzt werden müssen, bilden sie eine städtebauliche Einheit.

Die Grundzüge der Grünordnung werden in Kap. I.4.6.1 beschrieben.

Die Abformung des Gewerbegebiets wurde so gewählt, dass die ehemalige Gleistrasse nur im südwestlichen, randlich ohnehin durch die geplante Zufahrtsstraße beeinträchtigten und

aus naturschutzfachlicher Sicht weniger hochwertigen Bereich verfüllt und überbaut werden kann. Im östlichen Teil der geplanten Baufläche wurde darauf geachtet, die Grenze zwischen Gewerbegebiet und Wald- bzw. Grünfläche oberhalb der Böschungsoberkante der ehemaligen Gleistrasse zu führen, obwohl der FNP auch die nördliche Böschung und die Sohle der Gleistrasse als gewerbliche Baufläche darstellt. So soll der Anteil, der im Sinne des Natur- und Artenschutzes aufzuwertenden Flächen erhöht werden. Demnach sollen die bestehenden Grün- und Waldstrukturen in der Gleisharfe erhalten werden.

Die ehemalige Gleistrasse und die verbleibenden Waldflächen sollen zukünftig dem Arten- und Biotopschutz dienen. Ziel ist es, hier eine deutliche Verbesserung der Habitatqualität für schützenswerte Tierarten zu erreichen (z.B. Zauneidechse, baumbewohnende Vogelarten) und den Nadelholzforst zu einem strukturreichen Waldbestand mit hohem Laubbaumanteil und hohem Totholzanteil umzubauen. Beide Maßnahmen sollen zugleich als Kompensation für die durch die gewerbliche Bebauung zu erwartenden Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gelten. Das Betreten der geplanten Ausgleichsflächen durch die Öffentlichkeit soll durch entsprechende Maßnahmen (Einzäunung) verhindert werden. Die Unterscheidung Waldfläche / Grünfläche in der Gleisharfe stellt eine notwendige Konkretisierung der verschiedenen geplanten Nutzungen dar, denn in der aktuell unbewaldeten Sohle des Geländeeinschnitts ist keine Waldbegrünung / Aufforstung, sondern die Aufwertung der vorhandenen Offenlandhabitate vorgesehen.

Für die aufgeführten Nutzungen werden Flächen in folgendem Umfang vorgesehen:

Nutzungen im Geltungsbereich	Flächengröße in ha	Anteil in %
Gewerbegebiet GE	1,99	24,5
hiervon Teilbaugebiet GE 1	*0,89*	*11,0*
hiervon Teilbaugebiet GE 2	*1,10*	*13,5*
Straßenverkehrsfläche	0,47	5,8
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh – und Radweg + Zufahrt mit Nutzerbeschränkung	0,33	4,1
Private Verkehrsfläche	0,01	0,1
Private Grünfläche	2,51	30,8
Fläche für Wald	2,82	34,7
Gesamt	**8,13**	**100,0**

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Städtebaulich ist das nördliche Umfeld des Plangebiets aufgrund gewerblicher Nutzungen durch eine eher grobkörnige Gebäudestruktur geprägt. Die Gewerbebauten sind in einfacher, zweckmäßiger Bauweise errichtet worden. Im Süden und Osten ist das Plangebiet von einem Waldmantel umgeben, sodass der Einblick auf künftige bauliche Anlagen sehr beschränkt ist.

Vor diesem Hintergrund ist das Gewerbegebiet bzw. die überbaubaren Grundstücksflächen so abgeformt, dass die Errichtung von großflächigen Hallen möglich ist.

Im südlichen Teilbaugebiets GE 1 in Richtung Gleiwitzer Straße sind Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 26,5 m zulässig. Diese Höhe lehnt sich an die bestehende Bebauung auf dem benachbarten Grundstück im Norden / Nordwesten (Flur Nr. 180/2344 Gmkg. Langwasser) an. Als Übergang zu den bis zu 40 m hohen Gebäuden im Nordosten (Flur Nr. 180/50 Gmkg. Langwasser) sind im nördlichen Bereich des Plangebiets GE 2 Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 34 m zulässig.

Die Lage von Pkw-Stellplätzen ist sowohl im Südosten als auch im Nordwesten des Gewerbegebietes denkbar. Lkw-Stellplätze könnten ebenfalls im Nordosten in der Nähe zur geplanten Erschließungsstraße vorgesehen werden.

Das Bestandsgelände wurde vermessen, um die Gebäude- und Straßenanschlüsse planen und bereits auf BP-Ebene die erforderlichen Geländeveränderungen abschätzen zu können. Nach aktuellem Stand der Objektplanung ist ein einzelnes, großflächiges Hauptgebäude mit durchgängiger Bodenplatte vorgesehen. Das Bestandsgelände zwischen Gebäude und Gleisböschung muss – unabhängig von der Fußbodenoberkante im Gebäude – nicht nennenswert verändert werden, da der Höhenunterschied in der Gebäudefassade aufgefangen werden kann. Die Feuerwehrumfahrung wird also in etwa auf Höhe des Bestandsgeländes liegen, d.h. die Böschung der ehem. Gleistrasse muss in ihrer Neigung nicht verändert werden. Auch östlich und nördlich des Gebäudes soll die Umfahrung in etwa auf der bestehenden Geländehöhe liegen.

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

I.4.3.1. Motorisierter Verkehr

Da die verkehrliche Erschließung des Plangebiets aufgrund der momentanen Nutzung nicht gesichert ist, sind Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Hierfür wird zwischen dem Knotenpunkt Gleiwitzer Straße / Thomas-Mann-Straße und dem Plangebiet eine Erschließungsstraße errichtet. Die neue Erschließungsstraße grenzt im Nordwesten an das Grundstück des Werkzeug-Logistik-Centers (Flurstück Nr. 180/50, Gmkg. Langwasser). Die Erschließungsstraße dient künftig dem LKW- und Mitarbeiter-Verkehr des Plangebiets sowie dem Mitarbeiter- und Besucher-Verkehr des Werkzeug-Logistik-Centers (ausschließlich Pkw). Zur Reglementierung der Pkw-Bewegungen des Werkzeug-Logistik-Centers werden vertragliche Vereinbarungen über die Verkehrsmengen (162 Pkw-Fahrten tags, 44 nachts) vorgesehen und bei Bedarf geeignete technische Maßnahmen (z.B. Schranken) errichtet.

Der LKW-Verkehr des Werkzeug-Logistik-Centers erfolgt weiterhin ausschließlich über die Poststraße. Für die Erschließungsstraße werden im Tagzeitraum folgenden Fahrbewegungen angenommen:

- Pkw = 80 Fahrbewegungen
- Transporter bis 2,8 t = 30 Fahrbewegungen
- Lkw 7,5 – 12t = 8 Fahrbewegungen
- Lkw 40 t = 80 Fahrbewegungen.

Im Nachtzeitraum ist ausschließlich Verkehr des Werkzeug-Logistik-Centers geplant.

Die Erschließungsstraße besteht aus zwei Fahrbahnen mit einer Breite von je 3,5 m, um ein problemfreies Begegnen zweier LKW zu ermöglichen. Für die Umsetzung dieser Infrastrukturmaßnahme ist ein Umbau des Knotenpunkts Gleiwitzer Straße / Thomas-Mann-Straße erforderlich. Insbesondere ist das Anlegen von Abbiegerstreifen beidseitig der Gleiwitzer Straße in Richtung Plangebiet notwendig.

In der Thomas-Mann Straße wird eine Busspur und eine gemeinsame Spur zum Geradeausfahren (in die neue Erschließungsstraße) und zum Rechtsabbiegen vorgesehen. Eine Verbreiterung der Fahrbahn ist dafür nicht erforderlich.

Da der Nutzerkreis dieser neuen Erschließungsstraße sehr beschränkt (Plangebiet + Werkzeug-Logistik-Center) ist und als Stichstraße angelegt wird, wird diese als Privatstraße festgesetzt und bleibt im Eigentum der Vorhabenträgerin.

I.4.3.2. Geh- und Radwege

Im Süden der neuen Erschließungsstraße wird ein 3,5 m breiter Geh- und Radweg vorgesehen, um eine gute Anbindung zwischen dem neuen Gewerbegebiet und dem zum südwestlich angrenzenden Stadtteil Langwasser Nord für Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten.

Über den geplanten Geh- und Radweg wird auch das bestehende Gewerbegebiet (Werkzeug-Logistik-Center) auf zumutbarem Weg an die Buslinie 55 angebunden. Bislang ist dieses zu Fuß und per Rad nur über die Poststraße erreichen.

Um die Erschließung des geplanten Gewerbegebiets im Sinne des Art. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu sichern, ist es erforderlich, die Erschließungsstraße einschließlich des Geh- und Radwegs später als Eigentümerweg im Sinne des Art. 53 Nr. 3 Bayerisches Straßen-und Wegegesetz (BayStrWG) zu widmen. Die Verkehrsflächen bleiben damit weiterhin in privatem Eigentum.

I.4.3.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Mit Realisierung des Geh- und Radwegs entlang der neuen Erschließungsstraße besteht künftig eine kurze fußläufige Anbindung zwischen dem Plangebiet, dem Werkzeug-Logistik-Center und den Bushaltestellen „Thomas-Mann-Straße“ in der Gleiwitzer Straße und Kafkastraße in der Thomas-Mann-Straße. Die Strecke zwischen Plangebiet und Bushaltestelle beträgt nunmehr 180 - 320 m.

Über die Buslinie 55, welche an der Bushaltestelle Kafkastraße verkehrt, besteht werktags eine Anbindung im 10 Minuten Takt zwischen Langwasser Mitte (U-Bahn-Anschluss) und Meistersingerhalle. An der Bushaltestelle „Thomas-Mann-Straße“ verkehrt die Buslinie 96 (Meistersingerhalle - Birnthon) einmal täglich.

Somit sind das Plangebiet ebenso wie das Areal des nordöstlich angrenzenden bestehenden Gewerbebetriebs, künftig gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY

Da es sich um ein relativ isoliert liegendes Gewerbegrundstück handelt, das gewerblichen Nutzungen zugeführt werden soll, lässt sich die künftige Betroffenheit der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen nur sehr allgemein betrachten. Bei der Planung wurden hierzu die folgenden Belange berücksichtigt:

- Bereitstellung von Gewerbeflächen für die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze:
  Hiermit besteht die Möglichkeit Arbeitsplätze zu schaffen, die der in Nürnberg wohnenden Bevölkerung zugutekommen und durch kurze Arbeitswege die Vereinbarkeit von Beruf und Familie fördern.
- Ermöglichung einer Erreichbarkeit auch für Menschen ohne eigenen Pkw durch Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und Geh- und Radwege.
- Vermeidung potentieller Konflikte durch Emissionen (z.B. Lärm durch Verkehr) für die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen/ Wohnlagen:
  Der Schutz der angrenzenden Wohngebiete vor Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet wird durch die Festsetzung von Lärmkontingenten gewahrt.

I.4.5. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG

Details der Ver- und Entsorgung des Baugebiets werden im Rahmen der nachfolgenden, separaten Erschließungsplanung bzw. der Baugenehmigung in Absprache mit den jeweils zuständigen Behörden und Stellen geregelt. Es liegt bereits ein Energiekonzept vor, das eine nachhaltige Energieversorgung mit positiver Jahresbilanz (erneuerbare Energieerträge vs. Bedarfswerte) beschreibt. Näheres dazu ist im Kap. 2.8 des Umweltberichts beschrieben.

Die Versorgung des Gebietes mit Energie und Wasser kann ausgehend von den vorhandenen Versorgungsnetzen sichergestellt werden, wobei die Energieversorgung weitgehend über PV-Anlagen auf dem Dach erfolgt. Notwendige Leitungsverlegungen sowie evtl. erforderliche Bauwerke sind vom jeweils zu erwartenden Leistungsbedarf und von konkreten Versorgungsaufträgen bzw. Auftragserteilungen abhängig. Im Bereich der geplanten Zufahrt zu dem Areal sind umfangreiche Kabelanpassungen erforderlich.

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Es liegt ein erstes Grobkonzept vor (Ingenieurbüro Christofori, 20.06.2022). Gemäß den vorliegenden Bodenuntersuchungen ist eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser in der ehemaligen Gleistrasse aufgrund bindiger Böden in der Böschung und geringem Grundwasserflurabstand in der Sohle nicht möglich. Zwischen Gleisböschung und geplantem Gebäude ist eine Sickerfähigkeit gegeben (vgl. Umweltbericht, Kap. 2.3). Vorgesehen ist daher gemäß den bisherigen Abstimmungen mit dem Entwässerungsplaner, im Bereich der Umfahrung und der Parkplätze südlich und südöstlich des geplanten Gebäudes eine Versickerung über unter den Belagsflächen gelegenen Rigolen mit vorgeschalteter Sedimentationsanlage zu erreichen, ggf. kombiniert mit Versickerungsmulden im Bereich der Baumpflanzungen.

Abfallentsorgung

Nach der Gewerbeabfallverordnung hat jeder gewerbliche Abfallerzeuger und Abfallbesitzer in Nürnberg für Abfälle zur Beseitigung städtische Restabfallbehälter in angemessenem Umfang zu nutzen. Richtwerte für das Mindestbehältervolumen sind in § 9 der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Nürnberg (AbfS) festgelegt. In besonderen Fällen kann hiervon jedoch abgewichen werden.

Um die Müllabholung der städtischen Restabfallbehälter bei Bedarf sicherstellen zu können, ist ein Befahren der Erschließungsstraße und des Gewerbegebiets mit den Müllfahrzeugen erforderlich. In der Erschließungsstraße ist kein Wendehammer vorgesehen, so dass das Wenden der Müllfahrzeuge im Gewerbegebiet erforderlich ist. Gemäß dem Nutzungskonzept sind von der Erschließungsstraße zwei Zufahrten zum Gewerbegebiet vorgesehen. Der Wendevorgang kann bspw. über das Einfahren in der nordöstlichen Zufahrt und das Ausfahren über die südwestliche Zufahrt erfolgen. Die Umfahrung, die auch als Feuerwehrumfahrung dient, ist für 3-achsige Lkw ausgelegt, sodass diese auch von Müllfahrzeugen befahren werden können. Der Standplatz bzw. die Abfallsammelstellen im Gewerbegebiet werden bei der Realisierung des Bauvorhabens festgelegt.

Die Abholung von anfallenden Gewerbemüll erfolgt über private Entsorgungsunternehmen.

I.4.6. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.6.1. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Hauptziel der Grünordnung ist die Gliederung der neu entstehenden Erschließungsstraße durch gruppierte Baumpflanzungen, die Schaffung einer raumwirksamen Grünzäsur zum benachbarten Gewerbegebiet im Nordosten und die Durchgrünung des Gewerbegebiets durch Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen und Umfahrungsflächen sowie durch einen begrünten Aufenthaltsbereich für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des anzusiedelnden Gewerbebetriebs. Auf den neu entstehenden Böschungen zur ehem. Bahntrasse im Süden sollen laubholzreiche Grünstrukturen im Übergang zum angrenzenden Wald entstehen; in der dazwischenliegenden Südspitze des Gewerbegebiets bleibt der bestehende Wald erhalten. Außerdem sollen zwei vitale Eichen an der neu entstehenden Kreuzung der Erschließungsstraße mit der Gleiwitzer Straße erhalten bleiben.

Die rahmengebenden Grüngürtel (Waldbestände) im Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen im landschaftlichen Zusammenhang mit den ausgedehnten Waldgebieten (z.T. verinselten Waldbeständen) des Lorenzer Reichswaldes. Für das Stadtbild sind diese Waldgürtel prägend, da sie lineare Gliederungselemente für den städtischen Raum darstellen, deren Abgrenzung aus der historischen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeption bzw. Entwicklung des Stadtteils Langwasser resultiert und welche die städtebaulichen Einheiten voneinander trennen. Auch im rechtsverbindlichen BP 4504 sind die umgebenden Waldgürtel als zu erhalten festgesetzt. Aufgrund dieser besonderen Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild wird der Erhalt der auch im wirksamen FNP dargestellten Waldflächen aus grünordnerischer und landschaftsplanerischer Sicht als wesentlicher Planungsgrundsatz erachtet.

Da die dichten Waldflächen im Süden und Osten gewährleisten, dass das Gebiet von der Gleiwitzer Straße und vom östlich der Bahnlinie gelegenen Bildungszentrum für Blinde und Sehbehinderte aus nicht einsehbar ist, ist eine Eingrünung in diese Richtungen nicht notwendig. Der innerhalb der geplanten Baufläche gelegene, ca. 270 m² große Waldbereich an der Südspitze des Gewerbegebiets bleibt erhalten; er wird somit Teil der unversiegelten Flächenanteile im GE. Zum Schutz dieses Waldbereichs wird eine Festsetzung zur Erhaltung von Gehölzbeständen innerhalb des Gewerbegebiets getroffen (s. Kap.1.5).

Zu den im Nordosten angrenzenden Gewerbeflächen werden über Pflanzbindungen im Gewerbegebiet (im Rahmen der oben erwähnten unversiegelten Flächenanteile) gliedernde Grünstreifen mit Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Diese schließen sich an die direkt angrenzend im BP 4645 festgesetzte private Grünfläche an und verbreitern so diese Grünachse.

Im östlichen Randbereich reicht das geplante Gewerbegebiet etwas näher an die ehem. Bahntrasse heran als das nordöstlich angrenzende Gewerbegebiet aus dem rechtskräftigen BP 4645. Die an die Böschungsoberkante heranreichenden Teile des Gewerbegebiets werden jedoch – ebenso wie die durch die Teilverfüllung der Gleistrasse neu entstehende Böschung – mit Pflanzbindungen versehen. Oberhalb der Böschung entstehen begrünte Stellplätze und ein kleiner Baumhain als Aufenthaltsbereich für Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des anzusiedelnden Gewerbebetriebs.

Das Gewerbegebiet wird gemäß den Vorgaben der Begrünungssatzung mit Fassaden- und Dachbegrünungen sowie ausreichenden Baumpflanzungen ausgestattet. Die Festsetzungen dazu werden in Kap. 1.5 erläutert. Ein weiteres Ziel ist eine angemessene Überstellung der Stellplatzflächen mit standortgerechten Laubbäumen als Anpassungsmaßnahme an den Klimawandel.

Die ehemalige Gleistrasse soll dem naturschutzrechtlichen Ausgleich und dem Artenschutz dienen. Hier werden Sandmagerrasen mit einem hohen Anteil an offenem Boden entwickelt und die bestehenden Gehölze auf den Böschungen erhalten bzw. zu standortgerechten, strukturreichen Waldmänteln umgestaltet. Die verbleibenden Waldflächen südlich und östlich der ehemaligen Gleistrasse werden, ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme, zu einem strukturreichen Laubmischwald umgestaltet. Mit Ausnahme der planungsbedingten Rodung im Bereich des geplanten Gewerbegebiets bleibt der waldrechtliche Status der Flächen im Geltungsbereich erhalten. Die konkreten Maßnahmen, die zum Teil auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen, sind in einem Ausgleichskonzept in Kap. 1.5.13 ausführlich beschrieben. Bei der Maßnahmenplanung wurden die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) berücksichtigt und – hinsichtlich der so genannten CEF-Maßnahmen - konkretisiert und festgesetzt.

I.4.6.2. Artenschutz

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bildet eine wichtige Planungsgrundlage für die Umsetzung gezielter Maßnahmen im Bereich der privaten Grünflächen (s.o.). Sie wurde vom Geowissenschaftlichen Büro Dr. Heimbucher erarbeitet und mit der Stadt Nürnberg abgestimmt und geprüft. Die Ergebnisse der saP sind in Kap. 2.4.2 des Umweltberichts beschrieben.

I.4.6.3. Gebot der Vermeidung; Verringerung

Die Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen werden – soweit möglich – über Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans vorgegeben; wo dies aus baurechtlichen Gründen nicht möglich ist, wird eine Sicherung über den städtebaulichen Vertrag vorgenommen. Die einzelnen Maßnahmen sind in Kap. 4 des Umweltberichts detailliert beschrieben.

I.4.6.4. 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 Ausgleichsbedarfs (Wertpunkte) ist die Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a – 135 c BauGB (KostenerstattungsS, Stand: 08.2006). Eine Bilanzierung der Eingriffe nach dieser Satzung wurde durchgeführt; die genaue Bewertung der einzelnen Biotop-/Nutzungstypen in Bestands- und Planungswert ist den Anlagen Nr. 1-5 zu entnehmen.

Bei der Bilanzierung werden zunächst die betroffenen Biotop-/Nutzungstypen flächenmäßig erfasst, in einer Karte dargestellt und den nach der Anlage 2 der KostenerstattungsS vorgegebenen „ökologischen Wertfaktoren (Bestand)“ zugeordnet. Aus der Multiplikation der Fläche (in m²) und dem entsprechenden Wertfaktor ergibt sich der Bestandswert der jeweiligen Fläche und in der Summe aller Einzelflächen der Gesamtwert des Bestands im Geltungsbereich. Dem wird der zukünftige Planungswert entgegengesetzt, indem analog zum oben genannten Verfahren die Planung flächenmäßig getrennt nach Biotop-/Nutzungstypen ermittelt und den einzelnen Teilflächen der „ökologische Wertfaktor (Entwicklung)“ zugeordnet wird. Die Differenz zwischen Planungs- und Bestandswert ergibt den Ausgleichsflächenbedarf. Basis für diese Ermittlung ist der vor Ort ermittelte Ausgangszustand und der vorliegende Bebauungsplans.

Folgende Annahmen werden der Bilanzierung des Planungswertes zugrunde gelegt:

- Die bereits dem Bauantrag Nr. B2-2016-1070 – 2017 zugeordnete Ausgleichs- und CEF-Fläche im Norden der ehem. Gleistrasse bleibt unverändert, für Bestand und Planung wurde also der gleiche Wert angesetzt.
- Da der Waldbestand auf Flur Nr. 180/2343 und 180/2342 bereits als Ausgleichsfläche einem Eingriff zugeordnet ist, wurde dieser Waldbestand als Laubwald mit alter Ausprägung (Entwicklung nach 80 Jahren) bewertet. Gleiches gilt für die an diesen Waldbestand angrenzenden Flächen, für die gem. BP 4504 die Entwicklung eines Mager-/ Halbtrockenrasen sowie eines Waldrandes als Ausgleichsflächen festgesetzt sind. Daher wurde der naturschutzfachliche Wert des im BP 4504 und dem nachgeordneten Bauantrag festgesetzten Entwicklungsziels der Ausgleichflächen in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung angesetzt, der entsprechend höher ist als der aktuelle Biotop-/Nutzungstypwert.
- Zu pflanzende Bäume (Nutzungstyp 1.1) wurden entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen in die Bilanz eingestellt. Zum Ansatz kamen je Baum 20 m² unversiegelte Baumscheibe bzw. durch die Krone übertraufte Fläche. Diese Flächen wurden in der weiteren Bilanz von der unter der Baumkrone liegenden Fläche abgezogen, also von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und dem versiegelten Anteil des Gewerbegebiets.
- Da die Entwässerung der versiegelten Flächen im Gewerbegebiet und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Trennsystem erfolgt, indem das dort anfallende Regenwasser gesammelt, abgeleitet und gezielt versickert wird, gibt es – mit Ausnahme kleiner Bereiche in der umzubauenden Kreuzung an der Gleiwitzer Straße – keine voll versiegelten Flächen (Biotop-/Nutzungstyp 7.6), sondern größtenteils befestigte Flächen mit Regenwasserversickerung (Biotop-/Nutzungstyp 8.3).
- Die festgesetzten Dachbegrünungen wurden als extensiv begrünte Dachflächen (Biotop-/Nutzungstyp 7.1) angesetzt, indem ein zu begrünender Mindestanteil von 70 % der Gebäudedachfläche festgelegt wurde. Die übrigen 30 % fließen in die befestigten Flächen mit Regenwasserversickerung ein (Biotop-/Nutzungstyp 8.3).
- Bezüglich des Gesamtanteils überbauter Flächen (Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten und Wege) wird auf Basis der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Grundfläche (GR) von einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ausgegangen, die durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht weiter überschritten werden darf; es bleiben also mindestens

20% der Gewerbefläche unversiegelt; laut den Festsetzungen müssen diese Flächen bepflanzt werden Diese Flächen wurden als Abstandsgrünflächen (Biotop-/Nutzungstyp 5.3) bilanziert, wobei von der Fläche des Gewerbegebiets zunächst die separat bewerteten Baumpflanzungen abgezogen wurden (20 m² je Baum), anschließend der unversiegelte Anteil (20%) errechnet wurde und dann die Flächen mit Pflanzgebot Nr. 1 und 2 im Süden des Gewerbegebiets und die FCS-Fläche F2 abgezogen wurden, da dort über die Pflanz- bzw. Erhaltungsgebote ökologisch hochwertigere Biotop-/Nutzungstypen entstehen (s.u.).

- Sowohl die vom Eingriff nicht betroffenen Waldränder als auch die neu zu pflanzenden Waldränder (in der Ausgleichsfläche A2 und auf den Flächen Nr. 1 und 2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) wurden als typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum (Biotop-/Nutzungstyp 2.2) bewertet.
- Die niedrigeren, von Sträuchern dominierten Gehölzbestände auf den Böschungen der ehem. Gleistrasse wurden – soweit sie nicht durch das Gewerbegebiet überbaut werden – aus der Umgrenzung den Ausgleichsflächen A2 und A3 ausgespart, da für sie die Erhaltungsbindungen im BP 4670 greifen. Sie wurden – ebenso wie die in der Ausgleichsfläche A2 neu zu pflanzenden Hecken auf den Böschungen – als heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume (Biotop-/Nutzungstyp 2.4) bewertet.
- Der von Kiefern dominierte Nadelwald in der Ausgleichsfläche A2 soll langfristig durch die Ausgleichsmaßnahmen zu einem laubholzreichen, standortgerechten Mischwald umgebaut werden; der Zielzustand wurde hier als naturnaher Wald mit potentieller natürlicher Vegetation (Biotop-/Nutzungstyp 3.2) bewertet.
- Die Waldflächen, die bereits laubholzreich sind, wurden mit einer Erhaltungsbindung versehen und aus der Umgrenzung der Ausgleichsflächen ausgespart. Sie werden als forstwirtschaftlich geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil (Biotop-/Nutzungstyp 3.3) eingestuft.
- Kleine Teile der vorhandenen Nadelwälder (im Kreuzungsbereich an der Gleiwitzer Str.) können aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht als Ausgleichsfläche festgesetzt werden. Sie werden daher unverändert als forstwirtschaftlich geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil (Biotop-/Nutzungstyp 3.4) bewertet. Gleiches gilt für kleine Teilflächen mit den Biotop-/Nutzungstypen 3.7 (Sukzession im und am Wald), 7.4 (unbefestigte Wege) und 10.2 (Ausdauernde Ruderalfluren).
- Die zum Teil unveränderten, zum Teil neu entstehenden kleinen Randstreifen und Verkehrsinseln in der Kreuzung an der Gleiwitzer Straße wurden als intensiv gepflegte Straßenränder (Biotop-/Nutzungstyp 5.7) bewertet. Die neu entstehenden Einschnitts- und Dammböschungen an der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und die weiter von der Fahrbahn entfernten Flächen am zukünftigen Waldrand nördlich der Gleiwitzer Str. werden zukünftig nicht intensiv gepflegt werden; sie wurden daher als extensiv gepflegte Straßenränder (Biotop-/Nutzungstyp 5.6) eingestuft.
- Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes, aus gestalterischen Gründen und als Maßnahme zur Klimaanpassung müssen öffnungslose Fassadenabschnitte ab 3 m Wandlänge mit Kletter- und Rankpflanzen dauerhaft begrünt werden. Angerechnet wurde dies nach den städtischen Vorgaben der (KostenerstattungsbetragsS, d.h. die fensterlose Fassadenfläche (laut aktuellem Planungsstand des mit der Baugenehmigungsplanung beauftragten Architekten) wurde zu 50 % abzüglich der Flächen von Fenstern und Türen angesetzt (Biotop-/Nutzungstyp 7.3).
- In der CEF-Fläche für die Zauneidechse im Südosten des Geltungsbereichs wurden in Abstimmung mit dem Büro Dr. Heimbucher (GBH) angesetzt: 150 m² für Gesteins- und Sandaufschüttungen (als Schotterflächen, Biotop-/Nutzungstyp 7.5), die Restfläche, die entbuscht werden soll, als ausdauernde Ruderalflur (Biotop-/Nutzungstyp 10.2). Ein detailliertes Maßnahmenkonzept zur internen CEF-Fläche wurde vom Büro GBH ausgearbeitet (Stand: 31.10.2023).

- Auch der Großteil der Sohle der ehem. Gleistrasse wird im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen zu einem Magerrasen mit einem Anteil von mindestens 30 % an offenem Boden entwickelt. Auch hier erfolgte eine Einstufung als sonstige Mager- und Halbtrockenrasen (Biotop-/Nutzungstyp 9.4).

Folgender Ausgleichsflächenbedarf ergibt sich bei der Ermittlung der Differenz zwischen Bestandswert und Planungswert:

51.460 Wertpunkte (Bestand) – 45.155 Wertpunkte (Planung) = 6.305 Wertpunkte (Ausgleichsbedarf außerhalb des Geltungsbereichs Nr. 1)

Das Kompensationsdefizit wird durch vier Ausgleichsflächen ausgeglichen, von denen eine außerhalb des Stadtgebiets liegt. Zusammen mit den Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet können die Eingriffe rechnerisch vollständig ausgeglichen werden.

Die Bewertung des Bestands- und Planungswertes auf den außerhalb des Geltungsbereichs Nr. 1 gelegenen Ausgleichsflächen ist den Anlagen Nr. 7 bis 10 zu entnehmen; kartographisch dargestellt ist die Einstufung der Ausgangs- und Zielzustände in den Anlagen Nr. 6, 13 und 14.

Die geplanten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind im Umweltbericht detailliert beschrieben. Die funktionalen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes können somit durch die vorgesehenen Maßnahmen und Ausgleichsflächen kompensiert werden.

Näheres zu den konkreten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs wird im Kapitel I.5.13 beschrieben.

Da im Zuge der Umsetzung der Planung auch Wald nach Waldrecht gerodet wird, wurden auch die waldrechtlichen Eingriffe bilanziert. Die Abgrenzung der Flächen, die als Wald im Sinne des § 2 BWaldG i. V. m. Art. 2 BayWaldG einzustufen sind, wurde dazu mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Fürth abgestimmt. Die Waldbilanz ist im Anhang in Tabellen- und Kartenform (Anlagen 11 und 12) ersichtlich. Die Ersatzaufforstungen liegen außerhalb des Stadtgebiets Nürnberg und können daher im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Sie werden im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben und im Kapitel 4.1 des Umweltberichts beschrieben.

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.7.1. Lärmimmissionsschutz

Das für die Bauleitplanung maßgebliche Gebot der Konfliktbewältigung wird im Hinblick auf den Immissionsschutz durch den im § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) formulierten Trennungsgrundsatz konkretisiert. Danach sind ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete einerseits und emittierende Nutzungen andererseits räumlich zu trennen. Durch die Lage des Plangebiets ist dieser Grundsatz im städtischen Kontext erfüllt. Die geringste Entfernung in Luftlinie zu einer Wohnnutzung beträgt ca. 200 m (Brieger Straße). Aufgrund dieser Entfernungen sind die planbedingten Immissionen auf schutzwürdige Gebiete, wie im Folgenden ausgeführt wird, gering.

<u>Gewerbelärm</u>

Beim Gewerbelärm ist zu berücksichtigen, dass die Umgebung nicht durch schädliche Auswirkungen aus dem Plangebiet beeinträchtigt wird. Des Weiteren ist das Gewerbegebiet selbst vor einwirkenden Immissionen zu schützen, um gesunde Arbeitsbedingungen zu gewährleisten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftigen Nutzungen im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft geschaffen werden. Das Auslegungsziel für die schallimmissionsschutztechnische Planung besteht darin, mögli-

che Lärmkonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung bzw. den schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109 zu vermeiden. Ein Instrument zur Vermeidung und Lösung von Immissionskonflikten stellt § 1 BauNVO dar, der die Gliederung von Gewerbegebieten ermöglicht. Durch die Anwendung von Geräuschkontingentierung mittels Emissionskontingenten L_{EK} können die zur Verfügung stehenden Emissionen besser gelenkt und damit ausgenutzt werden. Für die Ermittlung der Emissionskontingente wurde das Plangebiet in zwei Teilflächen (GE 1 + GE 2) gegliedert. Aus den schalltechnischen Berechnungen ergeben sich für die Teilflächen folgende maximal zulässige Emissionskontingente für tags und nachts.

Teilfläche	Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)	
	$L_{EK,\ tags}$	$L_{EK,\ nachts}$
GE 1	60	41
GE 2	60	46

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass am Immissionsort IO 3 im Beurteilungszeitraum tags und nachts die Planwerte vollständig ausgeschöpft sind und an den sonstigen Immissionsorten die Planwerte unterschritten sind. Rechnerisch sind somit höhere Emissionskontingente im Tag- und Nachtzeitraum in Richtung der IO 1, IO 2 sowie IO 4 und IO 5 festsetzbar. Für diese Immissionsorte wurden gemäß DIN 45691 daher richtungs- und gebietsabhängige Zusatzkontingente tags und nachts berechnet.

Richtungs-sektor	Sektorgrenzen in °		Zusatzkontingent gemäß DIN 45691, Anhang A.2 ($L_{EK,\ zus}$) in dB(A)	
	Anfang	Ende	tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr 6.00 Uhr
A	250	280	+ 2	+ 0
B	280	350	+ 0	+ 3
C	350	80	+ 3	+ 2
D	80	160	+ 0	+ 0
E	160	250	+ 5	+ 12

Verkehrslärm

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verkehrslärmschutzverordnung) von 69 dB(A) am Tag bzw. 59 dB(A) in der Nacht für Gewerbegebiete können, im Gegensatz zu den Orientierungswerten der DIN 18005, aus schalltechnischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht als Obergrenze der Geräuschbelastung angesehen werden, die vom Verordnungsgeber als noch zumutbar durch Verkehrslärm eingestuft wird, ohne dass Maßnahmen zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen erforderlich werden.

Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet

Für die geplante private Erschließungsstraße wurden folgende Verkehrsaufkommen prognostiziert. Im Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) ist ausschließlich Verkehr des angrenzenden Werkzeug-Logistik-Centers geplant.

Fahrzeug	Tagzeitraum 6.00 Uhr - 22.00 Uhr		Nachtzeitraum 22.00 Uhr - 6.00 Uhr	
	Anzahl Fahrzeuge	Anzahl Fahrten	Anzahl Fahrzeuge	Anzahl Fahrten
Pkw	40	80		
Transporter bis 2,8 t	15	30		
Lkw 7,5 -12t	4	8		
Lkw 40 t	40	80		
Pkw (Werkzeug-Logistik-Center)	162	162	44	44

Prognostiziertes Verkehrsaufkommen – Erschließungsstraße
IfB Sorge – Bericht Schallimmissionsschutz, 15368.4

Verkehrslärmeinwirkungen auf die Immissionsorte

An dem aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Wohnhaus in der Frank-Wedekind-Straße 51 (IO 1) wird der Immissionsgrenzwert tags der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete sowohl im Nullfall als auch im Planfall eingehalten. Im Nachtzeitraum wird hier bereits im Nullfall der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV um 5 dB(A) überschritten. Im Planfall ist ebenfalls eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes nachts um 5 dB(A) festzustellen. Somit ist an dem aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Wohnhaus in der Frank-Wedekind-Straße 51 ist im Planfall eine Erhöhung der Beurteilungspegeltags von 0,5 dB(A) und nachts von 0,2 dB(A) festzustellen.

Am Internatsgebäude des Bildungszentrums für Blinde und Sehbehinderte (IO 3) werden die Immissionsgrenzwerte tags und nachts der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete sowohl im Nullfall als auch im Planfall überschritten. Maßgebend dafür sind jedoch in erster Linie die Schallimmissionen, ausgehend von den benachbarten Bahnstrecken. An dem Internatsgebäude ist durch das Verkehrsaufkommen des Planfalls keine weitere Erhöhung der Beurteilungspegel tags und nachts festzustellen.

I.4.8. STÖRFALLVORSORGE

Im Gewerbegebiet sind keine Störfallbetriebe vorgesehen bzw. zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, welche ausschließlich dem Verkauf der im Betrieb hergestellten oder bearbeiteten Waren dienen, als Teil des dort ansässigen Gewerbebetriebs, sofern sie nicht im Sicherheitsabstand (gemäß § 3 Nr. 5c BImSchG) von Anlagen liegen, welche einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG ("Störfallbetriebe") bilden, liegen.

Hintergrund für diese Regelung ist, dass im östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 4645 Anlagen, welche einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG ("Störfallbetriebe") bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs zulässig sind, wenn diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen und Gebiete i.S.v. § 50 BImSchG hervorrufen und wenn sie einen angemessenen Sicherheitsabstand (gemäß § 3 Nr. 5c BImSchG) zu diesen schutzbedürftigen Nutzungen einhalten. Zu den schutzbedürftigen Nutzungen zählen auch Verkaufsräume, welche für die Öffentlichkeit zugänglich sind. Zum momentanen Zeitpunkt sind jedoch keine Störfallnutzungen bekannt bzw. vorhanden.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4670 unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsziele ein Gewerbegebiet (GE) mit den Teilbaugebieten GE 1 und GE 2 gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung der zwei Teilbaugebiete dient der Gliederung des Gewerbegebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gemäß § 1 Abs. 4

Nr. 2 BauNVO, In diesem Fall beziehen sich die unterschiedlichen Eigenschaften auf die Emissionskontingente.

ALLGEMEIN ZULÄSSIG:

Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Diese Nutzungen werden als mit den Zielen der Planung, den umgebenden Nutzungen sowie mit der Lage im Stadtgebiet als verträglich erachtet.

Schutz der Umgebung vor schädlichen Einwirkungen aus dem Plangebiet

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftigen Nutzungen im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft geschaffen werden. Das Auslegungsziel für die schallimmissionsschutztechnische Planung besteht darin, mögliche Lärmkonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung bzw. den schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109 zu vermeiden. Da momentan die künftigen Nutzungen und damit deren Emissionen nicht bekannt sind, werden im Gewerbegebiet Emissionskontingenten festgesetzt, welche einem maximalen Emissionswert festlegen. Diese sind so gewählt, dass die schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets nicht weiter negativ beeinträchtigt werden.

Für die Ermittlung der Emissionskontingente wurde das Plangebiet in zwei Teilflächen gegliedert. Aus den schalltechnischen Berechnungen ergeben sich für die Teilflächen folgende maximal zulässige Emissionskontingente tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr):

Teilfläche	Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)	
	$L_{EK,\ tags}$	$L_{EK,\ nachts}$
GE 1	60	41
GE 2	60	46

Zudem wird ein Richtungssektor festgesetzt, innerhalb dessen die Emissionskontingente um Zusatzkontingente (Tages- und Nachtwerte) erhöht werden können.

Richtungs-sektor	Sektorgrenzen in °		Zusatzkontingent gemäß DIN 45691, Anhang A.2 ($L_{EK,\ zus}$) in dB (A)	
	Anfang	Ende	tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr 6.00 Uhr
A	250	280	+ 2	+ 0
B	280	350	+ 0	+ 3
C	350	80	+ 3	+ 2
D	80	160	+ 0	+ 0
E	160	250	+ 5	+ 12

Durch die Anwendung von Geräuschkontingentierung mittels Emissionskontingenten L_{EK} können die zur Verfügung stehenden Emissionen besser gelenkt und damit ausgenutzt werden. Innerhalb dieses Rahmens sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten realisierbar. Die Festsetzung der Schallemissionskontingente ist zur Erreichung der Planungsziele bei gleichzeitiger Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Genehmigungsverfahren ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen ist. Nur darüber ist die Einhaltung der Lärmkontingente prüfbar.

AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG:

Einzelhandel

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, welche ausschließlich dem Verkauf der im Betrieb hergestellten oder bearbeiteten Waren dienen, als Teil des dort ansässigen Gewerbebetriebs ausnahmsweise zulässig, sofern sie nicht im Sicherheitsabstand (gemäß § 3 Nr. 5c BImSchG) von Anlagen liegen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG ("Störfallbetriebe") bilden.

Sie müssen dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Von einer untergeordneten Verkaufsfläche kann ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 10 % der Geschossfläche und gleichzeitig maximal 800 m² Verkaufsfläche beträgt.

Da beispielsweise Verkaufsräume, welche für die Öffentlichkeit zugänglich sind, als schutzbedürftige Nutzung zählen, sind diese lediglich außerhalb der von "Störfallbetriebe" einzuhaltenden Sicherheitsabstände zulässig.

Weitere Einzelhandelsnutzungen sind ausgeschlossen, um der Zielsetzung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Nürnberg, dass Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, vorzuhalten sind, zu entsprechen. Angesichts der begrenzten Verfügbarkeit von qualifizierten Gewerbeflächen für die wirtschaftliche Entwicklung von Nürnberg soll an denjenigen Standorten, an denen bisher keine oder nur in einem sehr geringen Umfang Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, Einzelhandel unter Anwendung der baurechtlichen Möglichkeiten ausgeschlossen werden. Zudem befindet sich der Standort in nicht integrierter Lage. Daher würde der Einzelhandel an dieser Stelle unverhältnismäßig Verkehr induzieren.

UNZULÄSSIG:

Ziel der Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für produzierendes Gewerbe mit hoher Arbeitsplatzdichte und zum Teil hohen Emissionen. In der Stadt Nürnberg besteht ein Mangel an solchen Flächen. Deshalb und zum Zwecke einer geordneten, nachhaltigen Entwicklung werden folgende Nutzungen ausgeschlossen. Die unzulässigen Nutzungen können sich im Übrigen i.d.R. auch in allgemeinen Wohngebieten bzw. Mischgebieten ansiedeln, so dass keine ungewöhnlichen Härten eintreten (Ausnahme Schrottplätze, Lagerplätze):

Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 (5a) BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären (sog. Störfallbetriebe)

Um die an das Plangebiet angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzgen) nicht zu beeinträchtigen, sind Störfallbetriebe im GE nicht zugelassen.

Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber und Betriebsleiterinnen und Betriebsleiter

Da die Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet nachts die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in Teilbereichen des GE überschreitet, sind die sonst ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber und Betriebsleiterinnen und Betriebsleiter im GE ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Wohnungen stützt zudem die Ziele, die Fläche gewerblichen Nutzungen vorzuhalten.

Anlagen für sportliche Zwecke / Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Diese Einrichtungen führen zu erhöhtem Quell- und Zielverkehr mit dem damit verbundenen Störpotential für benachbarte Wohnlagen. Dieser wird erhöht durch die nicht integrierte Lage des Plangebiets. Zum anderen widersprechen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke den Zielen des Bebauungsplans, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe Flächen vorzuhalten.

Schank- und Speisewirtschaften

Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen, da sie aufgrund der nicht-integrierten Lage des Plangebiets zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen würden, und dies die Verkehrsimmissionen erhöhen würde.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wie beispielsweise Hotels, lassen häufig eine größere Anzahl an Publikumsverkehr erwarten.

Da die zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet die schalltechnischen Anforderungen der anzuwendenden Regelwerke (Immissionsgrenzwert nachts der 16. BImSchV) zum Teil überschreiten, werden schutzbedürftige Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

Schrottplätze, selbstständige Lagerplätze

Derart genutzte Flächen führen erfahrungsgemäß zu einem ungeordneten Zustand, der der städtebaulichen Entwicklung des Gebiets nicht zuträglich ist. Um Trading-down Effekten vorzubeugen, werden sie im Gebiet ausgeschlossen.

Tankstellen

Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese einerseits eine geringe Nutzungs- / Arbeitsplatzdichte aufweisen und andererseits ebenfalls ein zu hohes Verkehrsaufkommen induzieren würden. Zudem ist die zurückversetzte Lage des Plangebiet und die Erschließung über eine Privatstraße für Tankstellen nicht attraktiv.

Bordelle, bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten und gewerbliche Freizeitanlagen

Da das Gewerbegebiet für die handwerkliche Produktion gesichert werden sollen, ist der Ausschluss von bordellartigen Nutzungen erforderlich, um Verdrängungseffekte zu vermeiden und einem Trading-Down-Effekt vorzubeugen. Ein Gebiet verliert erfahrungsgemäß an Attraktivität für konventionelle Gewerbebetriebe, sobald sich eine oder mehrere der auszuschließenden Nutzungen angesiedelt haben. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten und gewerblichen Freizeiteinrichtungen wird ebenfalls Verdrängungseffekten vorgebeugt.

Bei den genannten Nutzungen handelt es sich erfahrungsgemäß um Betriebe mit geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke. Gewerbliche Freizeiteinrichtungen bedeuten zudem oft einen großen Flächenverbrauch bei geringer Arbeitsplatzdichte und gleichzeitig relativ hohem Verkehrsaufkommen, mit dem damit verbundenen Störpotential für benachbarte Wohnlagen. Denn gewerbliche Freizeiteinrichtungen haben häufig einen größeren, bis hin zu regionalem Einzugsbereich. Da das Gebiet aufgrund seiner isolierten Lage und der Nähe zu Messe und überörtlichen Verkehrswegen (A9, A6) besonders attraktiv für solche Nutzungen ist, werden Bordelle, bordellartige Betriebe und gewerbliche Freizeiteinrichtungen im Gebiet ausgeschlossen, Vergnügungsstätten sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. Zu den Vergnügungsstätten zählen ebenfalls Wettbüros und Spielhallen.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Planteil festgesetzten maximalen Grundfläche (GR) sowie der festgesetzten Wandhöhe der baulichen Anlagen. Rechnerisch ergibt sich daraus für beide Teilgebiete zusammen eine GRZ von 0,8, welche dem Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete entspricht. Dies ist im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Fläche sinnvoll und auch städtebaulich vertretbar.

Für die Gliederung des Gewerbegebietes nach Art der zulässigen Betriebe (hier in Bezug auf die Emissionskontingente) ist eine Unterteilung in zwei Teilbaugebiete GE 1 und GE 2 erforderlich. Da im GE 1 zwei „Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern“ und eine „FCS-Fläche“ festgesetzt werden, ist in diesem Teilgebiet der Anteil an unversiegelter Fläche höher als im GE 2. Dies führt dazu, dass der unversiegelte Bereich im Teilgebiet GE 2 etwas mehr als 20 % umfassen wird. Um dennoch zu erreichen, dass der Anteil unversiegelter Fläche im gesamten Gewerbegebiet 20 % umfasst, wird die zu versiegelnde Fläche über die Festsetzung einer maximalen Grundfläche (GR) jeweils für die Teilbaugebiete GE 1 und GE 2 festgesetzt.

	Flächengröße Teilbaugebiete	Zulässige GR	GRZ
	m²	m²	
GE 1	8.929	6.500	0,73
GE 2	10.986	9.400	0,86
GE 1 + GE 2	19.915	15.900	0,80

Übersicht zulässige Grundflächenzahlen im GE
PB Vogelsang

Da mit einer Versiegelung von 80 % die zulässige Versiegelung bereits sehr hoch liegt, sind die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen auf den Baugrundstücken zugunsten des Grundwasserhaushalts, des Klimas sowie der Ökologie von Versiegelung freizuhalten, zu bepflanzen und auf Dauer fachgerecht zu unterhalten (siehe Kapitel 0). Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen ist daher auch nicht im geringfügigen Ausmaß zulässig.

Bei gewerblicher Nutzung sind die Anforderungen an die Geschosshöhen unterschiedlich. Dementsprechend ist die Festsetzung von Vollgeschossen für die Steuerung der Höhenentwicklung nicht zielführend. Daher wird die Höhe der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet über maximale Wandhöhen geregelt. Die maximale Wandhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt der Dachhaut mit dem oberen Abschluss der Außenwand. Als unterer Bezugspunkt für Ermittlung der zulässigen Wandhöhe ist der im Planteil festgesetzte Höhenbezugspunkt (332,10 m ü. NHN) heranzuziehen. Dieser Wert entspricht in etwa dem Höhenniveau der geplanten Erschließungsstraße (private Verkehrsfläche).

Im Teilbaugebiet GE 1, welches zur Gleiwitzer Straße orientiert ist, wird eine maximale Wandhöhe von 26,5 m vorgesehen. Da in der nordöstlichen Umgebung des Plangebiets höhere Gebäude (bis zu 45 m) vorhanden sind, ist im Teilbaugebiet GE 2 eine maximale Wandhöhe von 34 m zulässig. Mit den zulässigen Gebäudehöhen wird eine hohe Flexibilität für Gewerbebetriebe und eine effektive Ausnutzung des Gewerbegebietes ermöglicht.

Bei der Höhenangabe ist ein gewisser Puffer eingerechnet, um zu ermöglichen das die Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss ca. 1,2 m über Höhenbezugspunkt liegen kann. Dies zielt darauf ab, im Bereich von Lkw-Ladezonen eine erhöhte Lage des Erdgeschossfußbodens vorzusehen, um ein niveaugleiches Ein- und Ausladen von Lkws zu ermöglichen.

I.5.3. BAUWEISE

Im Gewerbegebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Ausnahme, dass Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind somit bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, welche eine Länge von mehr als 50 m aufweisen dürfen. Durch die Regelung wird dem Bedarf von Gewerbebetrieben nach üblicherweise großen Hallen Rechnung getragen, städtebauliche Konflikte oder eine Beeinträchtigung von Nachbarrechten sind aufgrund der Lage und der Regelungen zu Abstandsflächen (nächster Punkt) ausgeschlossen.

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN

Im Geltungsbereich gelten die Regelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit § 1 der Abstandsflächensatzung (Abstandsflächensatzung / Satzung der Stadt Nürnberg über die Tiefe der Abstandflächen - AFS) vom 11. Juli 2016 (Amtsblatt S. 219). Somit sind, ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen, Abstandsflächen nachzuweisen. Dies ist notwendig, um den Nachbarschutz gewährleisten zu können.

I.5.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Überbaubarkeit des Grundstückes wird durch Baugrenzen geregelt. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde dabei großzügig gewählt, sodass innerhalb des Baufeldes großflächige Gebäude entstehen können. Eine zu enge Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche würde hier den Spielraum im Rahmen der Realisierung der Gebäude einschränken.

Um Raum für die Errichtung von notwendigen Fluchttreppenhäusern und Zugängen in Verbindung mit dem Hauptbaukörper zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der nordöstlichen und südwestlichen zeichnerisch festgesetzten Baugrenze um 2,0 m Tiefe und 4,0 m Breite je Treppenhaus und Zugang zulässig. Die Überschreitung der benannten Baugrenzen ist je Seite für drei Treppenhäusern und Zugängen zugelassen.

I.5.6. NEBENANLAGEN

Um das Gewerbegebiet nicht durch eine Vielzahl unterschiedlicher Nebenanlagen zu verdichten, wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO eingeschränkt. So sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanalgen nur für Müll- und Wertstoffentsorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Löschwasser, zur Versickerung, Ableitung und Speicherung von Oberflächenwasser (z.B. Regenwasser von Dächern) sowie für Werbeanlagen gemäß § 2 Nr. 8.1 der Satzung zulässig. Zudem werden Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 7° sowie einer maximalen Höhe von 2,5 m für Nebenanlagen festgesetzt, um ein ruhiges Erscheinungsbild im Gewerbegebiet zu erzielen, bei welchem die Nebenanlagen untergeordnet sind. Ausnahme hiervon bilden Nebenanlagen und Einrichtungen für die Versorgung mit Löschwasser (z.B. Wasserbehälter für die Gewährleistung des Brandschutzes) sowie Werbeanlagen. Diese sind aufgrund ihrer Funktionsweise höher als 2,5 m zulässig. Um dem Ziel eines ruhigen Erscheinungsbildes gerecht zu werden, dürfen Nebenanlagen und Einrichtungen für die Versorgung mit Löschwasser die tatsächlich realisierte Wandhöhe der Hauptgebäude im jeweiligen Teilbaugebiet nicht überschreiten. Die Regelung der maximalen Höhe von Werbeanlagen wird in Kapitel I.5.9 erläutert.

I.5.7. VERKEHRSFLÄCHEN

<u>Öffentliche Verkehrsfläche</u>

Für eine gesicherte Erschließung des Gewerbegebiets sind Infrastrukturmaßnahmen (Vorsehen von Abbiegestreifen) am Knotenpunkt Gleiwitzer Straße/Thomas-Mann-Straße erforderlich (siehe Kapitel I.4.3.1). Vor diesem Hintergrund wird dieser Bereich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die unversiegelt bleibenden Böschungen, zu denen neben unveränderten Bereichen auch Flächen gehören, die im Zuge der Straßenbauarbeiten umgestaltet werden (d.h. Einschnitt- und Dammböschungen) werden als Straßenbegleitgrün festgesetzt.

<u>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</u>

Die neue Erschließungsstraße zwischen dem Knotenpunkt Gleiwitzer Straße/Thomas-Mann-Straße und dem Gewerbegebiet wird bis zur - im Norden des GE - geplanten Zufahrt als

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Geh - und Radweg / Zufahrt mit Nutzerbeschränkung festgesetzt, da sie ausschließlich der Erschließung des Gebiets dient. Die Zweckbestimmung Zufahrt mit Nutzerbeschränkung bezieht sich auf die Anlieger des Gewerbegebietes. Auch eine spätere Anbindung für einen eingeschränkten Mitarbeiter- und Besucher-Verkehr des anliegenden Werkzeug-Logistik-Centers (ausschließlich Pkw) soll ermöglicht werden, sofern vertragliche Regelungen zwischen den Betrieben, die Verkehrsmenge beschränken (siehe unten: private Straßenverkehrsfläche).

Durchfahrtsverkehre zur Poststraße sollen jedoch nicht ermöglicht werden. Die erwünschte und notwendige Nutzung des geplanten Geh- und Radweges entlang dieser neuen Erschließungsstraße durch die Anlieger des Nachbaranwesens ist über die geplante Widmung als Eigentümerweg gesichert

Neben der Fahrbahn umfasst die zeichnerische Festsetzung auch die Bereiche entlang der Straße, welche für die Abböschung der Fahrbahnen erforderlich sind. Diese werden als Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Zur Auflockerung der Erschließungsstraße ist auf Höhe des Plangebiets eine Bauminsel mit drei Bäumen vorzusehen (siehe Kapitel 0).

Private Straßenverkehrsfläche

Neben der Erschließung des Gewerbegebiets soll die die geplante Erschließungsstraße in untergeordnetem Maße auch der Erschließung des Nachbaranwesens dienen. Hierzu ist im Bereich der vorgesehenen nördlichen Zufahrt im Gewerbegebiet und dem Nachbaranwesen eine private Verkehrsfläche festgesetzt, um auf der Basis privatrechtlicher Vereinbarungen die maximale Verkehrsmenge regeln zu können.

I.5.8. STELLPLÄTZE UND FAHRRADABSTELLPLÄTZE

Im Gewerbegebiet sind die gemäß Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS - StS) der Stadt Nürnberg für die künftigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Anzuwenden ist die jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrags geltende Fassung der Stellplatzsatzung.

Um bezüglich der Anordnung der erforderlichen Stellplätze Flexibilität einzuräumen, sind diese ebenerdig im gesamten Bereich des Gewerbegebiets - mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie der Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern – zulässig. Die ausgenommenen Flächen dienen der Durchgrünung des Gewerbegebiets und sind von Versiegelungen freizuhalten.

Die erforderlichen Stellplätze können auch in Tiefgaragen untergebracht werden, um die Freiflächen des GE von Stellplätzen freihalten zu können. Tiefgaragen sind jedoch lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um das Ausmaß der Unterbauung im Gewerbegebiet zu beschränken.

Da Stellplätze in Form von Carports und Garagen nicht vorgesehen sind, werden diesbezüglich keine Regelungen getroffen.

I.5.9. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sollen in ihrer Außenwirkung ein integrierter Bestandteil im gesamten Erscheinungsbild der Gebäude im Gewerbegebiet sein und das Orts- und Straßenbild nicht stören. Aufgrund ihrer unterschiedlichen optischen Wirkung werden unterschiedliche Typen von Werbeanlagen gesondert geregelt. Zudem werden Einschränkungen von deren Beleuchtung zum Schutz von Insekten (Vermeidung von Anlockungseffekten) vorgenommen.

Um die Möglichkeit zu geben, das durch den Waldmantel verdeckte Gewerbegebiet zu bewerben, ist im Kreuzungsbereich der Gleiwitzer Straße / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung beidseitig je eine Hinweistafel oder Stele zulässig. Dies ist erforderlich, um die Lage der künftigen gewerblichen Nutzungen anzeigen zu können.

Um eine ungeordnete Entwicklung von Werbeanlagen an der Gleiwitzer Straße zu vermeiden, sind nur Anlagen am Ort der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist damit unzulässig. Die vorhandenen Werbetafeln an der Gleiwitzer Straße genießen – soweit Baugenehmigungen vorliegen – Bestandschutz.

Die maximale Höhe der Werbeanlagen ist bei freistehenden Werbeanlagen im Gewerbegebiet sowie im Kreuzungsbereich Gleiwitzer Straße / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in Bezug auf die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen bzw. angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf 5,0 m beschränkt. Aus gestalterischen Gründen sind Werbeanlagen auf Dächern von Gebäuden und Hochregallagern, welche aufgrund der zulässigen Höhe eine Fernwirkung bewirken würden, unzulässig.

Zum Schutze der Insekten ist die Beleuchtung von Werbeanlagen (angestrahlte Werbeanlagen) bzw. deren Leuchten (selbstleuchtende Werbeanlagen) auf das notwendige Maß zur reduzieren. Daher ist ein Abstrahlen in die Umgebung unzulässig. Da für viele Insekten der Lebensraum der Boden ist, ist die Beleuchtung von Werbeanlagen bzw. deren Leuchten ausschließlich von oben nach unten ohne Abstrahlung auf den Boden auszurichten. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass möglichst gering in den Lebensraum von Insekten eingegriffen wird. Von der Beleuchtung bzw. dem Leuchten der Werbeanlagen darf zum Schutz der Insekten auch kein Anlockungseffekt für diese ausgehen, weshalb sowohl eine insektenfreundliche maximale Farbtemperatur von 2.400 Kelvin also auch insektenfreundliche Farbspektren zu verwenden sind.

Die weiteren Einschränkungen der Beleuchtung bzw. Leuchten werden zum Zwecke der Gestaltung des Ortsbildes getroffen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen bzw. deren Leuchten ist blendfrei auszuführen. Laufende Schriften, Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung und Lichtprojektionen auf Außenwände sind unzulässig. Dies gilt ebenso für Großprojektionen und Spanntücher.

I.5.10. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Um die vorherrschende Dachform in den nordöstlichen angrenzenden Gewerbenutzungen des Plangebiets aufzunehmen, werden Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 7° festgesetzt. Zudem ermöglicht die Ausbildung von Flachdächern eine extensive Dachbegrünung vorzusehen (s. dazu Kap. 0).

Um die optische Wirkung von Dachaufbauten zu reduzieren und um den Wirkungswinkel weiter zu reduzieren, müssen technischen Anlagen (z. B. lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume, Photovoltaikanlagen und Funkantennen) auf den Dächern, mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden.

Von einer Höhenbeschränkung der Dachaufbauten wird abgesehen, da diese aufgrund der zulässigen Wandhöhen von 26,5 m und 34 m keine optischen Beeinträchtigungen im Gewerbegebiet und dessen Umgebung hervorrufen würden.

Ab einer Fassadenlänge über 30 m sind Gebäude durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzungen in Fassadenabschnitte zu gliedern. Dadurch wird erreicht, dass lange Fassadenfronten städtebaulich nicht zu dominant werden und sich auf das Orts- und Landschaftsbild sowie das Klima nicht negativ auswirken.

I.5.11. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen sind im Geltungsbereich sowohl im öffentlichen als auch im privaten Raum unterirdisch zu verlegen. Eine oberirische Verlegung ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt.

I.5.12. GRÜNORDNUNG

Freiflächenbegrünung

Durch eine grundsätzliche Festsetzung zur Bepflanzung der unbebauten Anteile der Grundstücksfläche im Gewerbegebiet wird sichergestellt, dass diese nicht versiegelt oder als Stein- oder Schotterflächen ausgebildet werden. Zur Klarstellung wird außerdem definiert, wie diese Flächen zu bepflanzen sind (Bäume und Sträucher).

Um ein Biotopverbundelement zu schaffen und den Straßenraum zum Gewerbegebiet hin optisch abzugrenzen, wird eine Vorgabe für einen straßenbegleitenden Pflanzstreifen und dessen Mindestbreite getroffen.

Erhaltenswerter Baumbestand

Zwei Laubbäume im Süden des Geltungsbereichs, an der Kreuzung der Gleiwitzer Straße mit der neu geplanten Erschließungsstraße, stehen zwar relativ nah an der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, sind aber im Zuge der Baumaßnahmen zu erhalten. Es handelt sich um zwei mittelgroße, vitale Eichen, die laut saP aus Sicht des Artenschutzes noch keine Bedeutung haben, sich aber in Zukunft zu Biotopbäumen entwickeln könnten. Sie werden daher als zu erhalten festgesetzt. Um den Erhalt der genannten Bäume sicherzustellen, werden in einer textlichen Festsetzung in Anlehnung an die DIN 18920 weitere Vorgaben definiert, die sich auf den Schutz des Kronentraufbereichs bzw. des darunterliegenden Wurzelkörpers, vor allem während der Bauarbeiten, beziehen.

Außerdem ist geplant, den vorhandenen Waldbestand in der Südspitze des geplanten Gewerbegebiets zu erhalten. Die diesem Waldbereich vorgelagerte Gleistrasse wird an dieser Stelle verfüllt, so dass die gewerblich genutzten Flächen zukünftig direkt an den Wald angrenzen, in der zu erhaltenden Waldfläche ist keine gewerbliche Nutzung vorgesehen – sie gehört also zu den gemäß der festgesetzten Grundfläche von Bebauung und sonstiger Versiegelung freizuhaltenden 20% der Flächen im GE. Ziel ist hier, den bestehende Waldbestand, d.h. den Waldcharakter der Fläche dauerhaft zu erhalten. Dazu sind alle erforderlichen Maßnahmen zu treffen, um die bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten. Wenn einzelne Bäume und Sträucher – z.B. zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit oder im Rahmen der forstlichen Waldbewirtschaftung - gefällt werden müssen, sind Nachpflanzungen ggf. in Forstbaumschulqualität durchzuführen. Baustelleneinrichtungsflächen und -straßen sind außerhalb des Baumbestandes zu situieren. Der Kronentraufbereich ist vor Beeinträchtigung zu schützen.

Baumpflanzungen in Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Um den Straßenraum der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zu gestalten und eine optische Rahmung des Gewerbegebiets nach Westen hin zu schaffen, sind entlang der Straße insgesamt zehn große Laubbäume (der Wuchsklasse I) zu pflanzen; drei dieser Bäume stehen im geplanten Straßenraum, die übrigen im Gewerbegebiet (siehe folgender Abschnitt). Aufgrund der Anordnung der Zufahrten zu den Lkw-Toren, die auf der gesamten Länge der westlichen Gebäudefassade vorgesehen sind, ist hier keine kontinuierliche Baumreihe vorgesehen, sondern vier Baumgruppen aus jeweils zwei bis drei Bäumen. Bezüglich der genauen Lage der einzelnen, hinweislich dargestellten Baumpflanzungen in der Verkehrsfläche wird eine Festsetzung aufgenommen, die zusätzliche Flexibilität zur Gewährleistung ausreichender Abstände von vorhandenen Leitungstrassen und geplanten Hauseingängen, Zu- und Durchfahrten bietet (Verschiebbarkeit parallel zur Straßenachse). Außerdem wird die Festsetzung zur Mindestqualität für Straßenbäume so getroffen, dass die Höhe des Kronenansatzes der gepflanzten Bäume ein für den Straßenraum ausreichendes Lichtraumprofil bietet.

Baum- und Strauchpflanzungen Freiflächen im Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet wird eine konkrete Pflanzdichte von großkronigen Laubbäumen der Wuchsklasse I, bezogen auf die nicht überbauten Flächen, festgesetzt – gemäß den Vorgaben der städtischen Begrünungssatzung (BegrS). Sieben dieser großkronigen Laubbäume sind entlang der Erschließungsstraße vorgesehen, 15 weitere als kontinuierliche Baumreihe

am Nordostrand entlang der Grenze zum benachbarten Gewerbebetrieb. Diese Baumreihe bildet eine Grünzäsur zwischen den beiden gewerblich genutzten Flächen, die bis zu den zu erhaltenden Gehölzstrukturen auf der Böschung der ehemaligen Gleistrasse reicht. Weitere 12 Baumpflanzungen sind südöstlich der geplanten Bebauung vorgesehen – neben einigen Großbäumen auch ein Baumhain aus sechs Laubbäumen der Wuchsklasse II, der als Aufenthaltsbereich und Erholungsraum für Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des Gewerbebetriebs dienen soll, um an Stelle einer öffentlichen Grünfläche entsprechend C 3.4 und C.3.5 des Baulandbeschlusses eine private Erholungsfläche für die Belegschaft zur Verfügung zu stellen. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche ist hier aufgrund der umliegenden Gewerbenutzungen, der schlechten Erreichbarkeit von Wohngebieten aus und der isolierten Lage des Plangebiets nicht sinnvoll.

Auch die Baumpflanzungen im GE können räumlich verschoben werden, um für die Folgeplanungen ausreichende räumliche Flexibilität zu ermöglichen.

Durch die Festsetzung von Mindest-Pflanzqualitäten für die zu pflanzenden Bäume wird eine frühzeitige räumliche Wirkung der Pflanzungen erreicht. Eine Festsetzung zur verpflichtenden Nachpflanzung im Falle von abgängigen Baumpflanzungen gewährleistet den dauerhaften Fortbestand der geplanten Durchgrünung des Baugebiets.

Die folgende Artenliste dient als Richtschnur für die Auswahl der Strauch- und Baumarten für die festgesetzten Pflanzpflichten im Gewerbegebiet und in der Verkehrsfläche:

Pflanzenliste für die Artauswahl

Standortgerechte, stadtklimaverträgliche Arten für die festgesetzten Baumpflanzungen im GE (Wuchsklasse I):

Acer platanoides 'Fairview' (Rotgrüner Spitzahorn Fairview)

Acer platanoides 'Cleveland' (Spitzahorn Cleveland)

Alnus x spaethii (Purpur-Erle)

Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)

Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Gleditschie Skyline)

Quercus cerris (Zerr-Eiche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Quercus petraea (Trauben-Eiche)

Quercus rubra (Amerikanische Eiche)

Liquidambar styraciflua (Amberbaum)

Sophora japonica 'Regent' (Perlschnurbaum)

Tilia cordata (Winter-Linde)

Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Tilia tomentosa 'Brabant' (Silber-Linde)

Ulmus 'Rebona' (Ulme Rebona)

Standortgerechte, stadtklimaverträgliche Arten für die festgesetzten Baumpflanzungen im GE (Aufenthaltsbereich / „Baumhain", Wuchsklasse II):

Aesculus x briothii (Scharlach-Kastanie)

Fraxinus ornus (Bluimen-Esche)

Ostrya carpinifolia (Hopfen-Buche)

Prunus avium (Vogelkirsche)

*Pyrus pyraster (*Holzbirne)

Pyrus communis `Beech Hill` (Birne `Beech Hill`)

Quercus cerris (Zerr-Eiche)

Quercus frainetto (Ungarische Eiche)

Robinia pseudoacacia `Semperflorens` (Robinie)

Salix caprea (Salweide)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sorbus aria (Mehlbeere)

Sorbus latifolia `Henk Vink` (Breitblättrige Mehlbeere)

Sorbus torminalis (Elsbeere)

Sorbus x intermedia (Oxelbeere)

Tilia cordata `Rancho` (Kleinkronige Winter-Linde)

<u>Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung an Haupt- und Nebengebäuden (Rankhilfe erforderlich):</u>

Selbstklimmer:

Hedera helix (Efeu)

Parthenocissus quinquefolia ‚Engelmannii' (Wilder Wein)

Rankhilfe erforderlich:

Akebia quinnata (Akebie)

Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)

Aristolochia tomentosa (Pfeifenwinde)

Campsis radicans (Trompetenblume)

Celastrus orbiculatus (Baumwürger)

Clematis vitalba (Gewöhnliche Waldrebe)

Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)

Lonicera henryi (Immergrünes Geißblatt)

Lonicera x tellmanniana (Gold-Geißblatt)

Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' (Wilder Wein)

Parthenocissus vitacea (Rankende Jungfernrebe)

Wisteria sinensis (Blauregen)

Des Weiteren werden im südlichen Randbereich des Gewerbegebiets drei zu bepflanzende Flächen festgesetzt – zwei über Pflanzpflichten und eine als Artenschutzmaßnahme (FCS-Fläche F2). Es handelt sich dabei um die im Zuge der Teilverfüllung der ehemaligen Gleistrasse neu entstehenden Böschungen (Pflanzfläche Nr. 1 und Fläche F2) sowie um eine dem zu erhaltenden Waldbestand vorgelagerte, zukünftig ebene Fläche vor der südlichen Ecke des geplanten Gebäudes (Pflanzfläche Nr. 2). Auf technische Böschungssicherungen (Stützwände, Gabionen etc.) ist zu verzichten und die neuen Böschungen, die nach aktueller Planung eine Maximalneigung von ca. 1:1,7 aufweisen und somit in etwa den bereits vorhandenen Böschungsneigungen entsprechen werden, stattdessen aus bindigem Boden zu modellieren. Bei Bedarf können zusätzlich Erosionsschutzmatten aus Kokos o.ä. verrottbaren natürlichen Materialien eingebaut werden. Der Einsatz von Kunststoffen, wie bspw. Polypropylen und Mikroplastik, kommt für die Böschungssicherung nicht zur Anwendung. Anschließend ist auf der Böschungsfläche Nr. 1 (und auf der ebenen Fläche Nr. 2) ein Waldmantel aus

heimischen und standortgerechten Laubgehölzen (Sträucher und Bäume II. und III. Ordnung) zu pflanzen, der einen Übergang zum zu erhaltenden Wald bildet (Fläche Nr. 2) bzw. an den bereits bestehenden, zu erhaltenden Waldmantel-Rest auf der Gegenböschung anbindet (Fläche Nr. 1). Im Zuge der Pflege ist in den beiden Flächen eine Entwicklung zu einem gestuften, strukturreichen Waldmantel zu fördern:

- In den ersten fünf Jahren Entwicklungspflege für die Pflanzflächen (v.a. Freischneiden zum Zurückdrängen konkurrenzstarken Aufwuchses, z.B. Robinie, Brombeere)
- Abschnittsweise einschürige Mahd des Krautsaumes mit dem Freischneider
- Abschnittsweises „Auf-den-Stock-Setzen“ der gepflanzten Gehölze nach zehn Jahren, nach 15 Jahren und nach 20 Jahren

Auf der südostexponierten Böschung (FCS-Fläche F2) ist nach der Böschungsmodellierung aus bindigem Boden (Maximalneigung ca. 1:1,7) eine ca. 15-20 cm dicke Schicht aus sandigem Boden aufzubringen, der bei der Herstellung der Ausgleichsfläche A1 anfällt (s.u.). Auf den Auftrag von humosem Oberboden ist unbedingt zu verzichten, um nährstoffarme Standorte sicherzustellen. Auf ca. einem Drittel der Fläche ist das sandige Substrat ohne Pflanzmaßnahmen der weiteren Sukzession zu überlassen – falls sich hier Gehölze entwickeln, trägt dies zum Strukturreichtum bei. Auf den übrigen zwei Dritteln der Fläche F2 werden – ähnlich wie in der Ausgleichsfläche A1 (s.u.) - Mager- und Halbtrockenrasen angesät. Autochthones Saatgut ist dabei zu verwenden, eine geeignete Ansaatmischung wäre z.B. 05 „Mager- und Sandrasen“, Fa. Rieger-Hofmann (ggf. unter Beimischung einer Schnellbegrünungskomponente). Alternativ kann die Fläche auch mit Mähgut von lokalen Magerrasenflächen angeimpft werden (Heudrusch- und Heumulchsaaten oder Ökotypensaatgut). Die Pflege der angesäten Bereiche erfolgt analog zur Ausgleichsfläche A1 (s.u.), so dass sich keine Gehölze ansiedeln können.

Wurzelraum (unbefestigte Baumscheibe)

Die Vitalität und die Lebensdauer eines Baumes in befestigten Flächen stehen in direktem Zusammenhang mit der Größe seiner bodenoffenen Baumscheibe und dem ihm zur Verfügung stehenden Wurzelraum. Da eine größere Baumscheibe die Selbstversorgung mit Wasser und Nährstoffen fördert und auf diese Weise auch die Pflegekosten reduziert, wird eine Mindestgröße der bodenoffenen Baumscheibe von 16 m² pro Baum und eine Mindestbreite von 2,50 m festgesetzt. Um Einschränkungen der Baumgesundheit durch zu flache Pflanzgruben zu vermeiden, wird hier außerdem eine Mindesttiefe von 1,20 m festgesetzt.

Wurzelraum (befestigte Baumscheibe)

Um trotz hoher Flächenansprüche anderer Nutzungen (z.B. Verkehrsplanung / Straßen) eine möglichst hohe Anzahl von Baumpflanzungen zu ermöglichen, werden für Ausnahmefälle, in denen nicht genug Fläche für die oben beschriebenen unbefestigten Baumscheiben zur Verfügung steht, detaillierte Vorgaben für eine alternative Bauweise gemacht, bei der nur eine kleinere unbefestigte Baumscheibe von mindestens 6 m² verbleibt, während der übrige Wurzelbereich im Sinne einer unterirdischen Wurzelraumerweiterung mit durchlässigen Belägen, verdichtungsresistenten Substraten und einem Belüftungssystem herzustellen ist. So wird auch für diese Fälle die Baumgesundheit dauerhaft gewährleistet.

Begrünung von Stellplätzen / Stellplatzanlagen

Da innerhalb des Gewerbegebiets Stellplätze für Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vorgesehen sind, deren genaue Lage aber jedoch nicht festgesetzt wird (lediglich hinweisliche Darstellung im Planblatt), werden Vorgaben zur Begrünung der Stellplatzanlagen über eine textliche Festsetzung gemacht. Diese orientiert sich inhaltlich an der städtischen Begrünungssatzung.

Versickerungsfähige Beläge:

Die baubedingte Versiegelung von Flächen verhindert den natürlichen Anschluss des Untergrundes an Wasser und Luft. Durch wasserdurchlässige Beläge können Teile der anfallenden Niederschläge dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden, was die Ableitung in die

Kanalisation verringert und positive mikroklimatische Effekte bewirkt. Daher wird für Feuerwehrzufahrten und befestigte Flächen im Gewerbegebiet die Herstellung einer wasserdurchlässigen Oberfläche festgesetzt, um die Auswirkungen der Versiegelung, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt zu reduzieren und die Grundwasserneubildung zu erhöhen sowie zunehmend auftretenden Starkregenereignissen entgegenzuwirken. Versickerungsfähige Beläge sind ein Beitrag zur Klimaanpassung und zur Umsetzung des Schwammstadt-Prinzips. Die Festsetzung konkretisiert auch, was als wasserdurchlässiger Oberflächenbelag anzusehen ist. Um sicherzustellen, dass das Wasser auch tatsächlich versickern kann, werden auch Vorgaben zur Wasserdurchlässigkeit der Tragschichten und zur Fugenverfüllung gemacht. Von der Festsetzung explizit ausgenommen werden Zufahrts- oder Anlieferungsbereiche für den Schwerlastverkehr, um dort eine statisch ausreichende Oberflächenbefestigung zu ermöglichen. Konkret betrifft dies nach aktuellem Planungsstand die Vorflächen vor der westlichen Fassade, da dort auf nahezu der gesamten Länge Lkw-Tore geplant sind.

Fassadenbegrünung

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes und für eine klimaangepasste Gestaltung des Gewerbegebiets, sind öffnungslose Fassadenabschnitte ab 3 m Wandlänge zu begrünen. Aus gestalterischen Gründen und als Maßnahme zur Klimaanpassung sind die im Satzungstext genannten Fassaden-/Abschnitte mit Kletter- und Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Fassadenbegrünungen haben vielfältige positive Wirkungen z.B. bauphysikalische, klimatische, ökologische, ökonomische und ästhetische Wirkungen. So wirken Begrünungen schall- und wärmedämmend, filtern Luftschadstoffe, bilden Sauerstoff und sorgen für eine kleinräumige Erhöhung der Luftfeuchtigkeit. Daneben können Fassadenbegrünungen im Rahmen der Biodiversitätsförderung als Nahrungs- und Lebensräume dienen, erfüllen Trittstein- und auch gestalterische Funktionen. Die Schaffung vertikaler Grünräume („Grünflächen der 2. Dimension“) trägt zudem zur Gliederung und Auflockerung von Fassaden bei, wirkt sich positiv auf die Gesundheit aus und bietet durch die ästhetische Wirkungen Identifikationsmöglichkeiten mit dem Gewerbegebiet.

Durch Mindestvorgaben zu Größe und Volumen der Pflanzbeete werden ausreichende Standortbedingungen für die Kletterpflanzen und somit eine dauerhafte optische Wirkung der Fassadenbegrünung sichergestellt.

In der oben aufgeführten Artenliste sind Empfehlungen für die zu verwendenden Pflanzen enthalten. Bei der Auswahl wurde angesichts der großen Gebäudehöhe darauf geachtet, hochwüchsige Arten zu verwenden, die größtenteils bis zu 20 m hoch werden können. Die maximal zulässige Wandhöhe liegt zwar bei 26,5 m im Süden und bei 34 m im Norden, als begrünbare Fassadenfläche wurde aber nur eine 20 m hohe Wand angesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass die Begrünung ca. 50 % der begrünbaren (also öffnungslosen) Fassadenflächen abdeckt.

Die Bilanz stellt sich folgendermaßen dar:

Südwestfassade:	(65m+14m+29m)*20m = 2.160 m²	abzgl. Anteil Fenster und Türen ca. 40 %	1.296 m²
Südostfassade:	(54m+31m+31m)*20m = 2.320 m²	abzgl. Anteil Fenster und Türen 20%	1.856 m²
Nordostfassade:	107m *20m = 2.140 m²	abzgl. Anteil Fenster und Fassaden 10 %	1.926 m²
GESAMT:	**6.620 m²**	**begrünbarer Anteil der Fassaden**	**5.078 m²**

In die Festsetzung wurde zudem eine Pflicht zur Anbringung geeigneter Rankhilfen aufgenommen, falls Arten verwendet werden, die eine Rankhilfe benötigen (d.h. Schling- und Rankpflanzen). In der oben aufgeführten Pflanzenliste ist dies bereits entsprechend differenziert. Wichtig ist, dass angesichts der großen Höhe der zu berankenden Fassade als Kletterhilfe artspezifisch angepasste, robuste Seilsysteme aus Edelstahl für hohe Lasten in geeignetem Raster an der Fassade befestigt werden. Bei Verwendung von selbstklimmenden Kletterpflanzen muss die Begrünung in höheren und windexponierten Fassadenabschnitten trotzdem mit robusten Seilsystemen (für hohe Lasten) aus Edelstahl vor Windabriss und Absturz gesichert werden.

Die dauerhafte und fachgerechte Pflege der Fassadenbegrünung (Versorgung, Pflanzschutz und Schnitt) inkl. ausreichender Wässerung ist sicherzustellen.

Dachbegrünung Hauptgebäude

Begrünte Dächer erfüllen vielfältige ökologische, städtebauliche und freiraumplanerische Funktionen:

Durch Verdunstungseffekte sorgen sie für Kühlung an heißen Sommertagen und wirken sich positiv auf das Lokalklima aus. Je nach Umfang des Bewuchses wirkt die Vegetation als Filter für Staub- und Schadstoffe aus der Luft und dient daneben auch als Lebensraum für Insekten. Grüne Dächer tragen somit auch zur Förderung der Biodiversität bei. Begrünte Dächer verzögern den Abfluss der Niederschläge und tragen zur Verbesserung des Stadtklimas durch Verdunstung bei.

Insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels und der zu erwartenden Hitzebelastung von Städten (Urban-Heat-Island Effekt) gewinnt der Ansatz des Schwammstadtprinzips als Anpassungsstrategie zunehmend an Bedeutung. Grüne Dächer können durch die Speicherung und den Rückhalt von Niederschlagswasser einen wertvollen Beitrag zur Entlastung der Kanalisation einerseits und zu einer bewussten Nutzung der Verdunstungskühle von Wasser andererseits leisten.

Zudem tragen begrünte Dächer als auflockernde bzw. gliedernde Grünelemente zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes bei und ermöglichen die Schaffung von zusätzlichen Grünflächen und Freiräumen auf grauer Infrastruktur ohne weitere Flächenneuinanspruchnahme („Grünflächen der 3. Dimension“).

Neben den angeführten Auswirkungen sprechen die längere Haltbarkeit sowie die bessere Isolationswirkung und damit erzielbare Energieeinsparungen für ein Gründach. Bei Beachtung der einschlägigen technischen Normen (für Gründächer: FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen DIN 18320, DIN 18338) können Bauschäden ausgeschlossen werden. Eine Nutzung begrünter Flachdächer zur Energiegewinnung ist bei aufgeständerter Bauweise von Photovoltaikmodulen problemlos möglich; hier entstehen sogar wünschenswerte Synergieeffekte, z.B. durch die Auflast der Vegetationstragschicht. Um sicherzustellen, dass sowohl eine Errichtung von Anlagen zur Energiegewinnung aus Sonnenlicht als auch eine flächenhafte Dachbegrünung umgesetzt werden können, wird eine Festsetzung zur Kombinierbarkeit beider Nutzungen aufgenommen.

Die Dachbegrünung wird verpflichtend festgesetzt, und zwar für alle Dächer von Hauptgebäuden ab einer Gesamtfläche von 50 m² (hier sind nur Flachdächer zulässig; dies entspricht einer maximalen Dachneigung von 7°, so dass eine Begrünung problemlos möglich ist). Die Art und Qualität der Dachbegrünung wird ebenso vorgegeben (extensive oder intensive Ausführung) wie der Mindestaufbau der Vegetationstragschicht in Höhe von 15 cm. Diese Aufbauhöhe ermöglicht artenreiche Bepflanzungen der Dächer (z.B. Stauden oder Gräser) und bedingt eine erhöhte Wasserspeicherfähigkeit („Schwammeffekt“). Die Ausführung einschichtiger Bauweisen wird untersagt, um eine fachgerechte und dauerhaft funktionsfähige Begrünung zu erreichen und die Herstellbarkeit anspruchsvollerer Bepflanzungen nicht in Frage zu stellen.

Dachbegrünung Nebengebäude

Im vorliegenden Fall werden nach aktuellem Planungsstand zwar wohl kaum Nebengebäude oder Tiefgaragen errichtet werden, für den Fall, dass dies auf Bauantragsebene trotzdem vorgesehen wird, wird auch für Dächer von Nebengebäuden und Tiefgaragenzufahrten eine Dachbegrünung ab einer definierten Mindestfläche verpflichtend vorgegeben. Auch hier werden die Art der Begrünung und der Mindestaufbau der Vegetationstragschicht vorgegeben.

I.5.13. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN; NATUR UND LANDSCHAFT

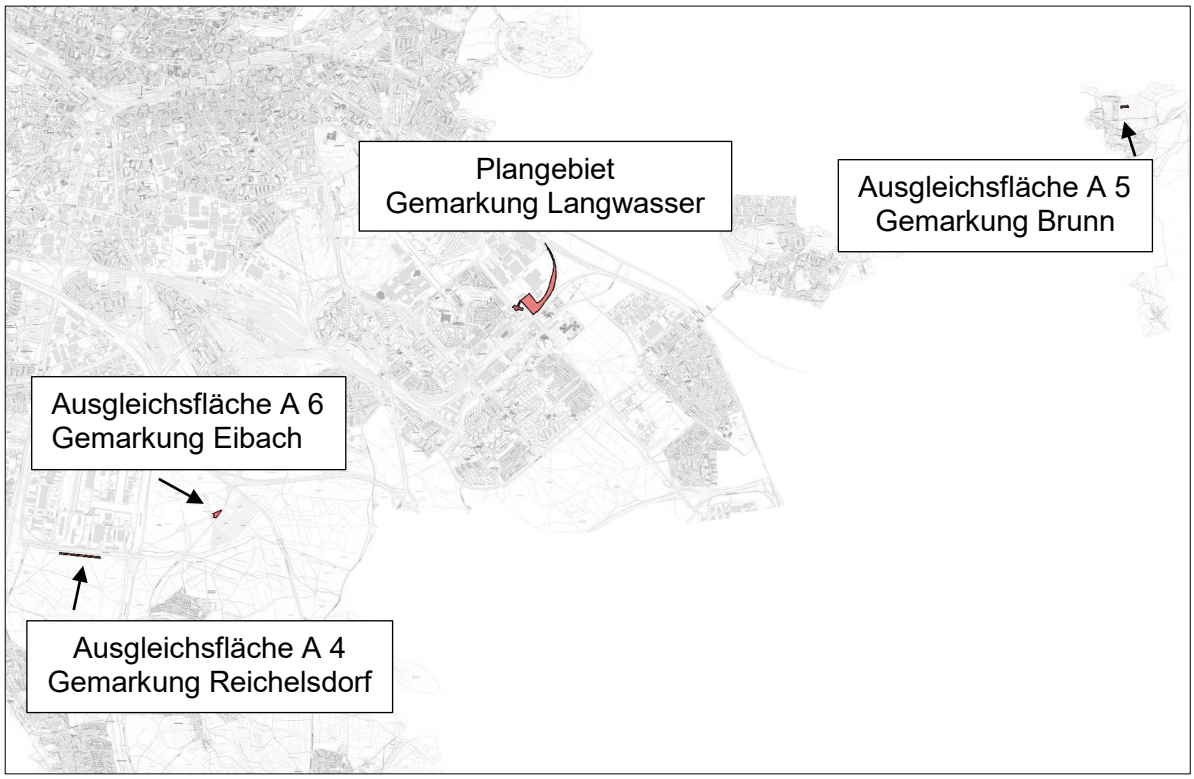


Abb.: Ausgleichsflächen innerhalb der Geltungsbereiche Nr. 1 (A1 – A3), Nr. 2 (A4), Nr. 3 (A5) und Nr. 4 (A6)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Ausgleichsfläche A1 (innerhalb des Plangebiets, Geltungsbereich Nr.1):

Es handelt sich hier um eine Fläche im Eigentum des Investors, auf der die Maßnahmen in eigener Veranlassung umgesetzt werden.

Die Sohle der ehemaligen Gleistrasse soll durch gezielte Erdarbeiten zu einem strukturreichen Vegetationskomplex aufgewertet werden. Ziel ist es, den bisher noch nicht veränderten Schotterkörper des süd- bzw. östlichen Gleises (hier wurden bisher nur die Gleise und Schwellen abgebaut) zu entfernen und seitlich der Trasse in mehreren Haufen zu lagern – ähnlich wie im Bereich des nördlichen bzw. westlichen Gleises bereits erfolgt. Anschließend ist die so entstehende Mulde durch gezielte Eingriffe mit der Baggerschaufel unregelmäßig zu profilieren; Regelprofile und verdichtete Böschungen sind hier unbedingt zu vermeiden, um eine hohe Strukturvielfalt zu schaffen. Nach der Modellierung sind auf ca. 20 % der Fläche Wurzelstöcke und Totholz (kürzere Baumstämme und dicke Äste) in die Mulde einzubringen. Auch die in der nördlichen bzw. westlichen Gleistrasse bereits bestehende Mulde wurde bisher nur in Teilbereichen unregelmäßig modelliert und mit Wurzelstöcken angereichert – dies ist auch hier zu ergänzen und zu vervollständigen, wobei die bereits strukturreich umgestalteten Flächen unverändert zu belassen sind (Abgrenzung nach Angabe der ökologischen Baubegleitung). Die zwischen beiden Gleisen verlaufenden Kabelkanäle sind unverändert zu belassen, da sie laut saP evtl. Zauneidechsen und anderen Tierarten als Unterschlupf dienen könnten. In den seitlich, also zwischen den ehemaligen Gleisen und der Böschungsunterkante des Geländeeinschnitts gelegenen Bereichen ist vorhandener Gehölzaufwuchs zu entfernen (ohne Wurzelstockrodung oder sonstige Eingriffe in den Boden). Dabei sind aus Artenschutzgründen rotierende Geräte und Geräte mit erhöhtem Ansaugdruck zu vermeiden; eine händische Durchführung der Arbeiten ist zu empfehlen. Anschließend ist auf ca. 70 % der vegetationsfreien Bereiche eine Ansaat durchzuführen, und zwar unter Verwendung von autochthonem, arten- und blütenreichem Regio-Saatgut für Mager- und Halbtrockenrasen (z.B. Mischung 05 „Mager- und Sandrasen“, Fa. Rieger-Hofmann, ggf. unter Beimischung einer Schnellbegrünungskomponente). Alternativ kann die Fläche auch mit

Mähgut von lokalen Magerrasenflächen angeimpft werden (Heudrusch- und Heumulchsaaten oder Ökotypensaatgut). Die übrigen ca. 30% der vegetationsfreien Bereiche verbleiben als offene Schotter- und Sandflächen.

Die **Pflegemaßnahmen** auf der Fläche sollen dem Ziel dienen, das Mosaik aus Mager- oder Halbtrockenrasen und offenen Schotter- und Sandflächen zu erhalten, also vor allem ruderale Besiedelungs- und Sukzessionsprozesse (inkl. Verbuschung) zu verhindern. Dazu ist die Vegetation in den ersten 5 Jahren einmal jährlich zwischen Ende Oktober und Ende Februar händisch (bei stärkeren Trieben) oder durch Mahd (bei schwächeren Trieben) zurückzuschneiden. Spärlich bewachsene, magere Bereiche mit geringer Biomasseproduktion können davon jeweils ausgespart werden. Ab dem 6. Jahr kann die Frequenz der Pflegegänge voraussichtlich auf einen drei-Jahres-Rhythmus reduziert werden; Näheres wird im Rahmen des Monitorings festgelegt. Das Mahdgut aus Mager- bzw. Halbtrockenrasenbereichen ist in der Fläche zu belassen, das Mahdgut aus nährstoffreicheren Bereichen mit größerer Biomasseproduktion ist aufzunehmen und abzufahren. Bei Rückschnitt bzw. Mahd sind die Vorgaben des Artenschutzes zu beachten.

Ausgleichsfläche A2 (innerhalb des Plangebiets, Geltungsbereich Nr.1):

Es handelt sich hier um eine Fläche im Eigentum des Investors, auf der die Maßnahmen in eigener Veranlassung umgesetzt werden.

Der von Kiefern dominierte Nadelwald oberhalb der Böschungsoberkante der ehemaligen Gleistrasse ist durch geeignete forstbauliche Maßnahmen langfristig in einen naturnahen Laubmischbestand umzubauen, d.h. die Laubholzarten, die durch Naturverjüngung bereits im Unterwuchs vorhanden sind, werden durch Pflegemaßnahmen gefördert und alle Nadelgehölze im Unterwuchs gezielt aus dem Bestand entnommen (Stammdurchmesser 5-10 cm). Außerdem ist die Baumschicht deutlich auszulichten, indem ca. 30-40% der Kiefern entfernt werden (Einzelstammrodung, um eine gleichmäßige Dichte im Waldbestand zu erhalten). Dabei ist darauf zu achten, dass tote oder totholzreiche Bäume nicht gezielt gefällt werden; außerdem sind die in der saP definierten Maßnahmen zur Förderung von Biotopbaum-Anwärtern innerhalb der Ausgleichsfläche zu berücksichtigen. Anschließend ist eine fachgerechte forstliche Unterpflanzungsmaßnahme mit Laubgehölzen durchzuführen; Pflanzdichte und -qualitäten, Artauswahl und weitere Details sind mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim abzustimmen.

Über eine Dauer von 20 Jahren soll ein langfristiges Monitoring durch einen fachkundlichen Experten zur Erfolgskontrolle des Zielzustands und ggf. zur Steuerung evtl. erforderlicher Pflegemaßnahmen durchgeführt werden. Eine zweijährliche vegetationskundliche Übersichtsbegehung ist dabei vorgesehen.

Zur Erhöhung des Totholzanteils sind – zusätzlich zum Erhalt totholzreicher Bäume – einige bei den Fällungen angefallene Stämme auf 2-Meter-Stücke zu schneiden und an ca. zehn Stellen in der Ausgleichsfläche A2 zu losen Haufen aufzuschichten. Außerdem sind langfristig möglichst viele absterbende oder abgestorbene Bäume – besonders an Bestandsrändern – den höhlenbauenden Spechten und dem natürlichen Zerfall (mit abstehender Rinde etc.) zu überlassen (= CEF-Maßnahme C1b). Eine kurzfristige Schaffung von Ersatzquartieren an geeigneten Bäumen durch Installation von Fledermaus-Kästen ist über die CEF-Maßnahme C1a vorgesehen, die zum Teil ebenfalls in der Fläche A2 gelegen ist.

Der ebenfalls von Kiefern dominierte, dichte Nadelwald auf der steilen Böschung der ehemaligen Gleistrasse (im nordöstlichen Randbereich der Ausgleichsfläche A2) ist zu einem gestuften und strukturreichen Waldmantel umzugestalten. Dazu ist der Kiefernbestand auf der Böschung zu roden (ohne Rodung der Wurzelstöcke). Anschließend ist ein Waldmantel aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen (Sträucher und Kleinbäume) zu pflanzen. Im Zuge der **Pflege** ist eine Entwicklung zu einem gestuften, strukturreichen Waldmantel zu fördern:

- In den ersten fünf Jahren Entwicklungspflege für die Neupflanzungen (v.a. Freischneiden zum Zurückdrängen konkurrenzstarken Aufwuchses, z.B. Robinie, Brombeere)

- Abschnittsweise einschürige Mahd des Krautsaumes abwechselnd im Oktober und Ende März
- Abschnittsweises „Auf-den-Stock-Setzen“ der gepflanzten Gehölze nach zehn Jahren, nach 15 Jahren und nach 20 Jahren

Ausgleichsfläche A3 (innerhalb des Plangebiets, Geltungsbereich Nr.1):

Es handelt sich hier um eine Fläche im Eigentum des Investors, auf der die Maßnahmen in eigener Veranlassung umgesetzt werden.

Der von Kiefern dominierte und im Bestandsplan als Nadelwald eingestufte Baumbestand auf der schmalen, nach Norden hin spitz zulaufenden Fläche zwischen der ehemaligen Gleistrasse und den in Betrieb befindlichen Bahngleisen soll zu einem laubholzreichen, nach Westen und Osten zu den Gleisen hin gestuften und strukturreichen Waldmantel umgestaltet werden, der Lebensräume für zahlreiche Brutvögel bieten kann und sich am besten als (zweiseitiger) Waldmantel beschrieben lässt. Dazu ist der Kiefernbestand zu mindestens zwei Dritteln zu fällen, wobei v.a. im zentralen, höhergelegenen Bereich Kiefern stehen bleiben könnten (Windexposition beachten), während vor allem die auf den Böschungen befindlichen Waldränder gerodet werden. Anschließend ist in den gerodeten Bereichen ein Waldmantel aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen (Sträucher und Kleinbäume) zu pflanzen. Im Zuge der **Pflege** ist eine Entwicklung zu einem gestuften, strukturreichen Waldmantel zu fördern:

- In den ersten fünf Jahren Entwicklungspflege für die Neupflanzungen (v.a. Freischneiden zum Zurückdrängen konkurrenzstarken Aufwuchses, z.B. Robinie, Brombeere)
- Abschnittsweise einschürige Mahd des Krautsaumes abwechselnd im Oktober und Ende März
- Abschnittsweises „Auf-den-Stock-Setzen“ der gepflanzten Gehölze nach zehn Jahren, nach 15 Jahren und nach 20 Jahren

Sämtliche Rodungs-, Fällungs- und Entbuschungsmaßnahmen **in den Ausgleichsflächen A1-A3** sind außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nicht im Zeitraum vom 1.3. bis 30.9. durchzuführen. Weitere Details zu den Rodungszeiträumen sind der saP zu entnehmen.

Eine ökologische Baubegleitung durch einen Biologen ist erforderlich, um überall dort, wo Zauneidechsen oder Kreuzkröten vorkommen könnten, angepasste Arbeitsweisen und -zeiträume entsprechend den Aktivitäts- und Ruhezeiten der Tiere sicherzustellen.

Über die auf die Umsetzung der Maßnahmen folgenden 20 Jahre hinweg ist eine jährliche faunistische Übersichtsbegehung durch einen fachkundlichen Experten zur Erfolgskontrolle der einzelnen Maßnahmen und ggf. zur Steuerung evtl. erforderlicher Pflegemaßnahmen durchzuführen.

Ausgleichsfläche A4 (separater Geltungsbereich Nr. 2):

Es handelt sich hier um eine Ökokontofläche, auf der die Maßnahmen durch den Ökokontobetreiber (Bayerische Staatsforsten AöR, Team Kompensation) bereits umgesetzt wurden; dabei wurden die Vorgaben für die Schutzzone der hier verlaufenden Wassertransportleitung der N-Ergie mit begleitendem Fernwirkkabel berücksichtigt.

Hier handelt es sich um einen Waldrandbereich an der Wiener Straße - eine Teilfläche der Flurnummer 536, Gemarkung Reichelsdorf – der von den Bayerischen Staatsforsten umgestaltet, naturnah entwickelt und entsprechend gepflegt werden soll. Dort besteht ein bislang ungestufter, nordexponierter Waldrand mit vorgelagerten Wiesenbrachen bzw. ruderalen Wiesen unter einer früheren Freileitungstrasse. Der Waldbestand besteht v.a. aus Wald-Kiefern, beigemengt finden sich Zitter-Pappeln und Hänge-Birken, in Teilen auch Schwarz-Erlen. Strauchvegetation ist bisher nur untergeordnet vorhanden. Die Einstufung der einzelnen in der Ausgleichsfläche enthaltenen Teilflächen ist den Anlagen 6 und 7 zu entnehmen; sie zeigt ein kleinräumiges Mosaik unterschiedlicher Biotop-/Nutzungstypen.

Das für diese Fläche erarbeitete Maßnahmenkonzept der Bayerischen Staatsforsten ist in Anlage 6 beigefügt, die „Umrechnung“ der Bilanzierung von der (von den Staatsforsten verwendeten) BayKompV auf die Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Nürnberg in Anlage 7.

Entwicklungsziel: Typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum

Das Entwicklungsziel der gesamten Ausgleichsfläche A4, dass im Konzept der Bayerischen Staatsforsten (Anlage 6) in verschiedene Biotop-/Nutzungstypen nach BayKompV aufgegliedert wurde, entspricht nach der KostenerstattungsbetragsS dem Biotop-/Nutzungstyp 2.2 „Typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum“. Dieser hat nach der o.g. Satzung im Entwicklungsziel eine Wertigkeit von 0,7. Aufgrund der heterogenen Standortbedingungen ist jedoch im Zielzustand eine besonders hohe Strukturvielfalt zu erwarten. Außerdem wird durch die Zurücknahme des Waldes, also den Umbau zu einem gestuften Waldrand, die Besonnung der nördlich angrenzenden Flächen verbessert, was auch über die Grenzen der Ausgleichsfläche hinaus positive Auswirkungen auf die Vegetationszusammensetzung hat. Aus diesen Gründen entstehen auch positive Effekte auf die Lebensraumqualität und Artenvielfalt von Insekten und anderen Wirbellosen, die wiederum als Nahrungsquelle für schützenswerte Arten wie die Zauneidechse und die Kreuzotter von Bedeutung sind. Aus diesen Gründen wird die Bewertung des Entwicklungsziels hier mit dem Faktor 0,8 angesetzt.

Ausgleichsfläche A5 (separater Geltungsbereich Nr. 3):

Es handelt sich hier um eine Ökokontofläche, auf denen die Maßnahmen durch den gewerblichen Ökokontobetreiber (Alexander Mann, Leinburg) noch umzusetzen sind.

Das Flurstück Nr. 99, Gemarkung Brunn liegt nahe dem östlichen Ortsrand von Brunn und bildet die zentrale Teilfläche eines einheitlich bewirtschafteten Ackerschlages, der sich über die Flurstücke 100 (nördlich angrenzend) und 98 (südlich angrenzend) erstreckt. Es liegt auf einer Anhöhe ca. 390 m über NN und ist mit sehr leichter Neigung SE-exponiert. Aktuell wird es laut Ortsbegehung und Einschätzung des Ausgleichspotentials durch das Umweltamt (Stand 22.2.2023) landwirtschaftlich genutzt, wobei es sich auf dem Westteil der Fläche um eine Herbsteinsaat von Wintergetreide handeln dürfte; der kleinere, zum amtlich kartierten Stadtbiotop Nr. 1605.002 gehörende Teilbereich im Osten wird als Extensivwiese genutzt. Hier, sowie auf der gesamten Biotopfläche Nr. 1605.002, kommen Magerzeiger vor, an mehreren Stellen wurden Kleinbestände von Sand-Grasnelke aufgefunden; lokal sind auch staunasse Feuchtbereiche mit aufkommender Flatterbinse vorhanden (ebd.).

Da der Pächter die Fläche abgegeben hat (Pachtvertrag läuft zum 01.01.2024 aus), kann ausgeschlossen werden, dass die Fläche für den Fortbestand des landwirtschaftlichen Betriebes unverzichtbar ist. Eine Betroffenheit agrarstruktureller Belange wird auch aus den folgenden Gründen nicht gesehen:

- Die Fläche ist nur zum Teil als Acker genutzt, ein Teil ist Mahdgrünland.
- Die Fläche ist teilweise sehr sandig und der Boden daher nicht besonders ertragreich.
- Die Fläche wurde bisher immer wieder für Förderprogramme genutzt, da der eine reguläre Nutzung nicht attraktiv genug machte.

Die Entwicklungsziele für die beiden Teilflächen wurden auf Grundlage der o.g. Potentialabschätzung gewählt. Demnach soll der intensive Acker in eine extensive Wiese ohne Düngung umgewandelt werden, die biotopkartierte Extensivwiese in einen nach §30 BNatSchG geschützten Mager- und Halbtrockenrasen. Die Bilanzierung nach Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Nürnberg ist in Anlage 8 beigefügt, eine Kartendarstellung der Biotopwerte im Bestands- und Zielzustand ist in Anlage 13 enthalten.

Dazu ist der Acker mit Saatgut aus umgebenden Spenderflächen (artenreiche, z.T. als FFH-Lebensraumtyp 6510 eingestufte Wiesen um Brunn) oder – falls keine geeigneten Spenderflächen gefunden werden – mit artenreichem Regio-Saatgut einzusäen (z.B. Mischung 01

„Blumenwiese“ oder 02 „Frischwiese/Fettwiese“, Fa. Rieger-Hofmann, ggf. unter Beimischung einer Schnellbegrünungskomponente). Die Bodenvorbereitung sollte durch Anlage einer Schwarzbrache mit Bodenbearbeitung mindestens ein Jahr vor Ansaat erfolgen. In der bestehenden Extensivwiese ist ein lokales Anreißen und „Animpfen“ der Fläche durch Schlitzsaat zu empfehlen (Heudrusch- und Heumulchsaaten oder Ökotypensaatgut. Autochthone Saatgutmischung für arten- und blütenreiches, mageres Grünland oder Saatgutgutübertragung von Spenderflächen in der nahegelegenen landwirtschaftlichen Flur).

Die Gesamtfläche ist anschließend durch Beweidung mit Schafen (Triftweide, kein Pferch) oder über ein entsprechendes Mahdregime auszuhagern und zu **pflegen**:

- Aushagerungsphase: dreischürige Mahd: erste Mahd ab 15.05., zweite Mahd ab Ende Juni, dritte Mahd Ende August / Anfang September, jeweils mit Abtransport des Mähguts;
- Nach 5 Jahren Umschwenken auf zweischürige Mahd (erste Mahd ab Anfang Juni, zweite Mahd Ende August / Anfang September) mit Abtransport des Mähguts

Ausgleichsfläche A6 (separater Geltungsbereich Nr. 4):

Es handelt sich hier um eine Fläche im Eigentum der Bayerische Staatsforsten AöR, auf der der Investor die Maßnahmen in eigener Veranlassung umsetzten wird. Die hier geplanten Ausgleichsmaßnahmen unter der 110 kV Freileitung (s.u.) wurden mit der N-Ergie abgestimmt, um Konflikte bzgl. der Freileitung zu vermeiden (Erdanker der Masten etc.). Die Fläche stand gerade aufgrund der Lage unter der Freileitung als Ausgleichsfläche zur Verfügung, da dort keine reguläre Forstwirtschaft möglich ist.

Diese Fläche liegt in geringer Entfernung nordöstlich des Naturschutzgebiets „Sandgruben am Föhrenbuck“ (NSG-00407.01), das eine stabile Population der Kreuzkröte aufweist. Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche dienen neben dem naturschutzrechtlichen Ausgleich auch als FCS-Maßnahme (Maßnahme F4), indem neue Lebensräume für die Kreuzkröte geschaffen werden. Dazu ist der dichte Bewuchs aus Stockausschlägen von Traubenkirschen und Robinien zu roden (durch oberflächliches Fräsen, z.B. mit einem Forstmulcher).

Im zentralen Bereich werden mehrere Kleingewässer angelegt, die einzelne tiefere, dauerhaft wasserführende Stellen, überwiegend aber flache (Ufer-)Zonen haben (Flachwasseranteil, d.h. bis 30 cm Tiefe: mind. 80 %). Insgesamt ist eine Gewässerfläche von ca. 1.000 m² geplant.

Aus dem Aushubmaterial wird am südöstlichen Rand, zum Marthweg hin, ein ca. 5 m hoher Wall aufgeschüttet und mit einer heimischen, standortgerechten Hecke aus autochthonen, standortgerechten Sträuchern und Kleinbäumen bepflanzt, die als Vogelnährgehölze dienen (Amelanchier ovalis, Ligustrum vulgare, Corylus avellana, Euonymus europaeus, Cornus sanguinea, Sambucus nigra, Sorbus aucuparia, Sorbus aria). Die Baumreihe entlang des Marthweges bleibt erhalten; der Wall muss außerhalb der Kronentraufe dieser Bäume liegen.

Die verbleibenden Flächen (Landlebensraum) werden aus dem anstehenden sandigen Bodenmaterial gestaltet (nährstoffarmes Substrat mit lockerer Bodenoberfläche). Sie sind mit einer arten- und blütenreichen Regio-Saatgutmischung für Mager- und Halbtrockenrasen anzusäen (z.B. Mischung 05 „Mager- und Sandrasen“, Fa. Rieger-Hofmann, ggf. unter Beimischung einer Schnellbegrünungskomponente), jedoch so, dass ein hoher Anteil an offenen Sandstellen in Gewässernähe verbleibt. Autochthones Saatgut ist dabei zu verwenden. Alternativ kann die Fläche auch mit Mähgut von lokalen Magerrasenflächen angeimpft werden (Heudrusch- und Heumulchsaaten oder Ökotypensaatgut).

Entlang der Nordseite der Fläche werden zum Kiefernwald hin Totholz– und Steinhaufen als Tages- oder Winterverstecke für die Kreuzkröte angelegt.

Die Bilanzierung nach Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Nürnberg ist in Anlage 9 beigefügt, eine Kartendarstellung der Biotopwerte im Bestands- und Zielzustand ist in Anlage 14 enthalten.

Die Durchführung der Maßnahmen sollte im Zeitraum vom 1.10. bis 28./29.2. erfolgen.

Pflege: Die Stillgewässer sollten – nach Maßgabe der ökologischen Baubegleitung / Monitoring - im Abstand von ca. 2-3 Jahren überarbeitet/ nachmodelliert und ggf. teilentlandet werden. Im Landlebensraum ist die Vegetation in den ersten 5 Jahren einmal jährlich zwischen Ende Oktober und Ende Februar händisch (bei stärkeren Trieben) oder durch Mahd (bei schwächeren Trieben) zurückzuschneiden. Spärlich bewachsene, magere Bereiche mit geringer Biomasseproduktion können davon jeweils ausgespart werden. Ab dem 6. Jahr kann die Frequenz der Pflegegänge voraussichtlich auf einen drei-Jahres-Rhythmus reduziert werden; Näheres wird im Rahmen des Monitorings festgelegt. Das Mahdgut aus Mager- bzw. Halbtrockenrasenbereichen ist in der Fläche zu belassen.

Ausgleichsfläche A7 (außermärkische Ausgleichsfläche):



Abb.: Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs und außerhalb des Stadtgebiets) – Lage (Quelle: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/)



Abb.: Ausgleichsfläche A7 – Maßnahmen

Es handelt sich hier um eine Ökokontofläche, auf denen die Maßnahmen durch den gewerblichen Ökokontobetreiber noch umzusetzen sind.

Die Teilfläche der Flurnummer 849, Gemarkung Neunhof, Stadt Lauf a.d. Pegnitz ist ca. 700 m nördlich von Neunhof im Waldgebiet „Ziegelholz“ gelegen. Da diese Fläche außerhalb des Stadtgebiets Nürnberg liegt, kann hier keine Zuordnungsfestsetzung getroffen werden. Die dort geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden daher im Bebauungsplan nur hier in der Begründung erwähnt; die eigentliche Sicherstellung der Maßnahmenumsetzung erfolgt durch städtebauliche und privatrechtliche Verträge sowie durch dingliche Sicherung (Reallast und Grundbucheintrag). Die Umsetzung wird durch den Eigentümer, einen gewerblichen Ökokontobetreiber, organisiert.

Hier soll ein forstwirtschaftlich geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil in einen naturnahen Wald mit potentieller, natürlicher Vegetation (hier: Buchenwald basenreicher

Standorte, FFH-Lebensraumtyp 9130) und einen forstwirtschaftlich geprägten Wald mit hohem Laubholzanteil umgewandelt werden. Um die zu erwartende Waldentwicklung auf der Fläche möglichst realistisch abzubilden, wird bei der Bilanzierung nach KostenerstattungsbetragsS ein Mischwert aus den beiden oben genannten Biotop-/Nutzungstypen angesetzt. Die Bilanzierung nach Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Nürnberg ist in Anlage 10 beigefügt.

Dazu sind im Ausgleichskonzept des Ökoflächenanbieters folgende Erstgestaltungsmaßnahmen vorgesehen:

- Reduzierung Nadelholzanteil durch Waldumbau auf ein Mindestmaß für die Tanne.
- Weitständige Pflanzmaßnahme von Rot-Buche, Trauben-Eiche und Stiel-Eiche als Hauptbaumart
- Pflanzung von Tanne, Spitz-Ahorn, Vogel-Kirsche und Hainbuche als Begleitbaumarten

Die Fläche wird im Vorgriff der Pflanzmaßnahmen gegen Wildverbiss eingezäunt und anschließend der Sukzession bzw. der natürlichen Waldentwicklung überlassen; Nachpflanzungen und Pflegemaßnahmen erfolgen nach Bedarf.

I.5.13.1. Artenschutz

In der saP sind zahlreiche Maßnahmen zur Konfliktvermeidung hinsichtlich des besonderen Artenschutzrechts aufgeführt. Sie sind mit den Bezeichnungen V1 bis V10 benannt und in der saP ausführlich beschrieben. Die Maßnahmen dienen dem Abfangen gefährdeter Tiere (Zauneidechsen und ggf. Kreuzkröten) vor Baubeginn, der Kontrolle von Habitatbäumen auf Besiedelung vor Baubeginn und dem Schutz der Populationen während der Bauzeit und dem späteren Betrieb (durch Baumschutzmaßnahmen, Kleintierschutzzäune und kleintiersichere Abdeckung von Bodenöffnungen).

Aufgrund des zum Teil fehlenden Bezuges zur Bodennutzung sind die CEF-Maßnahmen C3 und die FCS-Maßnahmen F1, F3 und F5 im Bebauungs- und Grünordnungsplan nicht festsetzbar. Die Nummerierung der Flächen aus der saP und dem Artenschutz-Konzept wurde trotzdem auch im BP beibehalten.

Folgende Maßnahmen müssen gemäß den Festsetzungen ergriffen und vor dem Beginn des Eingriffs in Habitate der jeweiligen Art beendet werden, um den Erhaltungszustand der **lokalen** Populationen der betroffenen Arten zu erhalten (CEF-Maßnahmen):

C1a: Um Ersatzquartiere für die betroffenen Fledermausarten zu schaffen, müssen vor den Fällungen der Habitatbäume, die in der saP konkret verortet sind, in den zu erhaltenden Waldflächen entlang des Fahrweges zwischen Gleiwitzer Straße und Bahnanlagen auf den Flurnummern 180/2352 und 180/2307 Ersatzquartiere geschaffen werden. Dabei müssen dreimal so viele Ersatzquartiere hergestellt werden, wie Quartiere verloren gehen. Dazu sollen an geeigneten Fledermaus-Kästen aufgehängt werden.

C1b: Außerdem soll in den zu erhaltenden Wäldern in der Ausgleichsfläche A2 langfristig die Totholzbildung und damit die natürliche Entstehung neuer Quartiere für Fledermäuse und Vögel gefördert werden, indem absterbende und bereits abgestorbene Bäume erhalten werden. Da C1b nicht vor Beginn der Eingriffe wirksam werden kann, muss zusätzlich C1a durchgeführt werden. Beide Maßnahmen sind im Artenschutz-Konzept ausführlich beschrieben.

C2: In der Planzeichnung wird am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs entlang der Bahntrasse eine ca. 2.500 m² große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – hier: CEF-Maßnahme zeichnerisch festgesetzt. Dort muss ein Ersatzlebensraum für die verlorengehenden Habitate der Zauneidechse geschaffen werden. Die Fläche ist größtenteils verbuscht, also derzeit für die Art nicht geeignet, weist aber aufgrund ihrer südostexponierten Lage angrenzend an die für Zauneidechsen interessante Bahntrasse und guten Besonnung ein hohes Potential für Artenschutzmaßnahmen auf. Um den Bereich für die Art nutzbar zu machen, muss das schmale Gehölz aus Jungbäumen und Sträuchern an der Grenze zum Bahnkörper Bahntrasse und bestehender

Rückegasse stark ausgelichtet werden, indem es abschnittsweise auf den Stock gesetzt und langfristig kurzgehalten wird; stellenweise wird der Aufwuchs bis zum anstehenden Sandboden entfernt, um offene Bodenstellen zu schaffen. Anschließend ist die Fläche mit Habitatstrukturen für die Art in Form von 10 Stein-/Holzschüttungen bzw. -haufen mit umgebendem Sandkranz anzureichern. Die Herstellung des Ersatzlebensraumes muss bereits vor dem Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechsen von der Eingriffsfläche und bis Ende Februar fertiggestellt sein, damit sie von den Eidechsen nach der Überwinterung genutzt werden kann. Die Maßnahme ist im Artenschutz-Konzept ausführlich beschrieben.

Folgende Maßnahmen müssen gemäß den Festsetzungen außerdem durchgeführt werden, um sind den Erhaltungszustand **anderer** (also nicht der lokalen) **Populationen** betroffener Arten zu fördern (FCS-Maßnahmen):

F2: Bei dieser Maßnahme handelt es sich trotz der Nähe zum Eingriff um eine FCS-Maßnahme, da sie erst zeitlich versetzt, also nach Umgestaltung des Geländes im Zuge der Baumaßnahmen, hergestellt werden kann. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Nummer 3 (neu geplante südostexponierte Böschung östlich des GE 1) ist ein Ersatzlebensraum für die Zauneidechse zu schaffen. Die Gestaltung der Böschung soll einen Magerstandort erzeugen, der eine geringe Tendenz zum Verbuschen hat. Die konkrete Ausführung ist auf S. 38 beschrieben, da die Pflanzmaßnahmen über eine Umgrenzung für Pflanzbindungen im Gewerbegebiet konkret festgesetzt sind. Eine ausführlichere Beschreibung ist dem Artenschutz-Konzept zu entnehmen.

F4: Im Aktionsradius der lokalen, durch die Planung beeinträchtigten Population der Kreuzkröte können laut saP keine Ersatzhabitate Geltungsbereich geschaffen werden. Daher muss für die Art eine FCS-Maßnahme an anderer Stelle durchgeführt werden. Dies ist innerhalb der Ausgleichsfläche A6 vorgesehen, also angrenzend an das Naturschutzgebiet „Sandgruben am Föhrenbuck“ (NSG-00407.01), innerhalb dessen seit vielen Jahren eine Kreuzkröten-Population besteht. Deren Habitat wird durch die gezielte Schaffung von Laichplätzen und Landlebensräumen auf einer aktuell stark verbuschten Fläche erweitert. Die konkreten Maßnahmen auf der ca. 4.850 m² großen Fläche entsprechen den Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche A6 und sind daher nicht weiter beschrieben. Eine ausführlichere Beschreibung ist dem Artenschutz-Konzept zu entnehmen.

Außerdem werden detaillierte Vorgaben für die Ausführung der Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen festgesetzt, um die Auswirkungen auf Insekten und deren Prädatoren (z.B. Fledermäuse) möglichst gering zu halten.

I.5.14. EINFRIEDUNGEN

Durch Einfriedungen soll trotz Ihrer abgrenzenden Funktion zum Schutz der Betriebsgelände keine abschirmende Wirkung entstehen. Diese Festsetzung dient einem einheitlichen Erscheinungsbild. Daher werden transparente Einfriedungen (Metallgitterzäune) bis zu einer Höhe von 2,0 m festgesetzt. Die Materialwahl für Einfriedungen (Metallgitterzäune, verzinkt und unbeschichtet) ist so gewählt, dass diese eine lange Lebensdauer aufweisen. Zudem wird durch den Ausschluss von nicht durchlaufenden Sockeln die Durchquerbarkeit und einer Bodenfreiheit von 15 cm der Flächen für Kleintiere sichergestellt.

I.5.15. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

Ziel der Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen ist es, im Zuge der Baumaßnahmen die Veränderung der bestehenden Topographie so gering wie möglich zu halten und steile, hohe Höhensprünge (z.B. Stützmauern) zu vermeiden. Dazu wird eine Festsetzung getroffen, die Stützmauern an den Grundstücksgrenzen am nordwestlichen und nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs untersagt und eine Maximalneigung der dortigen Böschungen vorgibt.

Außerdem wird eine Maximalneigung für die im Zuge der Teilverfüllung der ehemaligen Gleistrasse entstehende Böschung angegeben, die der Neigung der bereits vorhandenen

Böschungen der Gleistrasse entspricht; über die grünordnerischen Festsetzungen für zu bepflanzende Flächen im GE ist bereits sichergestellt, dass dort keine Stützmauern, Gabionen oder ähnliche technische Hangsicherungen entstehen.

Für alle außerhalb des geplanten Gewerbegebiets gelegenen Böschungen der Gleistrasse wird eine Veränderung untersagt, so dass dort Topographie und Vegetation erhalten bleiben.

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Für den BP 4670 wurde im Stadtplanungsausschuss (AfS) am 15.04.2021 ein Verfahren eingeleitet; die frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung erfolgte im Zeitraum 03.05.2021 – 07.06.2021. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum 14.08.2023 – 25.09.2023.

Die vorliegende Fortschreibung des Umweltberichts wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt und dem Stadtplanungsamt erstellt. Er stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F. dar.

Durch die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten, zum Teil brachliegenden, zum Teil forstwirtschaftlich genutzten Flächen, die zum Teil im BP 4504 als Ausgleichsflächen festgesetzt sind, sind erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser zu erwarten, da bisher unversiegelte, bewachsene Flächen (darunter Waldflächen mit z.T. hohem Laubholzanteil) versiegelt und bebaut werden. Auch für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt führt die Planung zu erheblich negativen Auswirkungen, da die vom Eingriff betroffene Vegetation auch zahlreichen, z.T. schützenswerten Tierarten als Lebensraum dient. Bezüglich aller anderen hier zu prüfenden Schutzgüter sind keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten, da erhebliche Immissionsbelastungen (Menschl. Gesundheit, Luft) nicht zu erwarten sind und da das Energiekonzept zahlreiche Maßnahmen zur nachhaltigen Energieversorgung vorsieht (Klima).

Eine zusammenfassende Darstellung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)
Fläche	erheblich	kein Bedarf
Boden	erheblich	kein Bedarf
Wasser	erheblich	kein Bedarf
Pflanzen	erheblich	kein Bedarf
Tiere	erheblich	kein Bedarf
Biologische Vielfalt	erheblich	kein Bedarf
Landschaft	nicht erheblich	kein Bedarf
Menschliche Gesundheit		kein Bedarf
• Erholung	nicht erheblich	kein Bedarf
• Lärm	nicht erheblich	kein Bedarf
• Störfallvorsorge	nicht erheblich	kein Bedarf
Luft	nicht erheblich	kein Bedarf
Klima	nicht erheblich	kein Bedarf
Abfall	nicht erheblich	kein Bedarf
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich	kein Bedarf

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden fand in der Zeit vom 03.05.2021 bis 07.06.2021statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden eingehend geprüft und soweit erforderlich in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 03.05. bis einschließlich 07.06.2021 statt. Es gingen 9 Stellungnahmen zu ausschließlich öffentlichen Belangen ein. Die Stellungnahmen wurden eingehend geprüft. Änderungen an der Planung sind aufgrund der Stellungnahmen nicht veranlasst.

Die Stellungnahmen sind nachstehend, zusammengefasst in Themenbereiche, aufgeführt.

<u>Hinweis auf mehrere Belange der Verkehrsplanung</u>

- Erschließung des Gebietes von der Poststraße aus, um Eingriff in die Natur minimal zu halten
- Erhalt bestehende Kreuzung (Kreuzung Gleiwitzer Straße/Thomas-Mann-Straße) im Ist-Zustand
- Berücksichtigung einer Radverkehrsanlage entlang der neu geplanten Straße
- Trennung von Rad- und motorisiertem Verkehr entlang der neu geplanten Straße

- Genügend Flächen am Knotenpunkt Gleiwitzer Straße/Privatstraße (Einfädelung, Querung, etc.) vorsehen
- Forderung nach Radweg entlang der Thomas-Mann-Straße
- Forderung den Lärmschutzwall zu erhalten und die ÖPNV weiter auszubauen

Da zwischen der Poststraße und dem Plangebiet ein privates Grundstück liegt, ist die Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets über die Poststraße nicht umsetzbar. Entlang der künftigen Erschließungsstraße wird ein gemeinsamer Rad- und Gehweg vorgesehen, um den motorisierten Verkehr von Radfahrern und Fußgängern zu trennen. Die Führung des Radverkehrs im Bereich Knotenpunkt Gleiwitzer Straße/ Privatstraße wurde in enger Abstimmung mit der Verwaltung optimiert. Da nur der Knotenpunkt Thomas-Mann-Straße/Gleiwitzer Straße/Privatstraße im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt, ist die Planung eines Radweges entlang der Thomas-Mann-Straße nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Ablagerung von Abfällen

Im Geltungsbereich sind keine Deponiekörper vorhanden und keine Grundwassermessstellen bekannt.

Hinweis auf Belange der Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen

- Keine nachhaltige und klimagerechte Entscheidung, zwei geltender B-Pläne durch einen neuen BP zu ersetzen
- Angestrebte Flächenneuordnungen sind problematisch, da das Gebiet bereits als Ausgleichsfläche des BP 4504 dient
- Ausgleichs- / Schutzmaßnahmen fallen weg
- Forderung, die festgesetzten Ausgleichsflächen zu erhalten
- Bahnflächen fallen weg (wie hier das Schotterbett)
- Problematische Neuansiedlung des Gewerbes anstelle eines Erhaltenswerten Waldes
- Der " Grüne" Stadtteil Langwasser wird seines Grüns beraubt
- Missachten der erarbeiteten Konzepte (Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg (2014), S.6 UB)
- Widerspruch zum UB
- Durch die Planung kommen erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut "Fläche" zu
- Versiegelungsgrad zu hoch
- Widerspruch zu Vorgaben der EU (SDGs & Green Deal)

Die Überplanung bereits festgesetzter Ausgleichsflächen durch eine neue Baufläche wurde bereits zu Beginn des Verfahrens mit der Stadt abgestimmt; der Flächennutzungsplan sieht hier größere gewerbliche Bauflächen vor als die rechtsverbindlichen B-Pläne. Durch die Überplanung der Ausgleichsflächen entsteht jedoch ein hoher Ausgleichsflächenbedarf, der durch entsprechend großflächige Ausgleichsmaßnahmen kompensiert wird. Die ehemaligen Bahnflächen wurden zwischenzeitlich bereits entwidmet; die Eingriffe in die ehemalige Gleistrasse wurden im Zuge des Planungsprozesses minimiert und deren artenschutzrechtliche Auswirkungen in einer saP untersucht. Der Versiegelungsgrad innerhalb des Gewerbegebiets entspricht den für diese Art der baulichen Nutzung typischen Werten; über die GR wird sichergestellt, dass 20 % der Fläche im GE unversiegelt bleiben und bepflanzt werden. Außerdem wird festgesetzt, dass die Dachfläche des relativ großflächigen Gebäudes extensiv begrünt werden muss.

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

Die Beteiligung der Behörden fand in der Zeit vom 14.08.2023 bis 25.09.2023 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden eingehend geprüft und soweit erforderlich in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die Stellungnahmen sind nachstehend, zusammengefasst in Themenbereiche, aufgeführt.

Ausgleichsflächen

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim weist auf agrarstrukturelle belange bezüglich der Ausgleichsfläche A5 (Flur-Nr. 99 in Gemarkung Brunn) hin und empfiehlt, auf diese zu verzichten oder sich eng mit den Bewirtschaftern abzustimmen.

Da der Pächter die Fläche abgegeben hat (Pachtvertrag läuft zum 01.01.2024 aus), kann ausgeschlossen werden, dass die Fläche für den Fortbestand des landwirtschaftlichen Betriebes unverzichtbar ist. Eine Betroffenheit agrarstruktureller Belange wird auch aus den folgenden Gründen nicht gesehen:

- Die Fläche ist nur zum Teil als Acker genutzt, ein Teil ist Mahdgrünland.
- Die Fläche ist teilweise sehr sandig und der Boden daher nicht besonders ertragreich.
- Die Fläche wurde bisher immer wieder für Förderprogramme genutzt, da der eine reguläre Nutzung nicht attraktiv genug machte.

Die N-Ergie Netz GmbH weist auf Leitungen in den Ausgleichsflächen A4 (Wassertransportleitung mit begleitendem Fernwirkkabel) und A6 (110 kV Freileitung) hin sowie auf die dafür einzuhaltenden Schutzzonen und die in diesen Schutzzonen einzuhaltenden Einschränkungen.

Die Fläche A4 wird von den Bayerischen Staatsforsten als Eigentümer und Ökokontobetreiber vermarktet. Die Ausgleichsmaßnahmen auf dieser Fläche sind bereits hergestellt; dabei wurden die Vorgaben für die Schutzzone berücksichtigt.

Die in der Fläche A6 geplanten Ausgleichsmaßnahmen unter der 110 kV Freileitung (v.a. Erdarbeiten und Gehölzrodungen) wurde mit der N-Ergie abgestimmt, um Konflikte bzgl. der Freileitung zu vermeiden (Erdanker der Masten etc.). Die Fläche stand gerade aufgrund der Lage unter der Freileitung als Ausgleichsfläche zur Verfügung, da dort keine reguläre Forstwirtschaft möglich ist.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Seitens der Regierung von Mittelfranken (Höhere Naturschutzbehörde) entspricht die geplante Erschließungsstraße nicht der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Stadt Nürnberg, da diese in eine wertvolle Waldfläche eingreift. Es wird der Bedarf eines Antrages auf Änderung des Flächennutzungsplanes gesehen.

Im wirksamen FNP sind lediglich übergeordnete und überörtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Da es sich bei der geplanten Erschließungsstraße, lediglich um eine untergeordnete Zufahrtsstraße zur Anbindung des Plangebiets handelt, wird den Zielaussagen des FNP weiterhin entsprochen werden. Die Darstellung eines zusammenhängenden Waldstreifens, entspricht den Vorgaben des BauGB, eine FNP Änderung mit Darstellung einer untergeordneten Zufahrt wäre ein Bruch in der Darstellungssystematik. Beispiele von Grün- bzw. Waldstreifen, die zwar durch Zufahrten unterbrochen sind, im FNP jedoch als durchgehend dargestellt sind, finden sich an mehreren Stellen im Stadtgebiet (z.B. entlang der Regensburger Straße) und sind der unterschiedlichen Darstellungsschärfe FNP – Bebauungsplan geschuldet.

Des Weiteren wird die Notwendigkeit der geplanten Erschließungsstraße angezweifelt, da das Plangebiet bereits im nördlichen Bereich über die Beuthener Straße angebunden sei und über die Verbindung zur Gleiwitzer Straße Durchfahrtsverkehr ermöglicht werden würde.

Im bisher geltenden Bebauungsplan 4504 waren die Flächen im Bereich der geplanten Erschließungsstraße als ökologische Ausgleichflächen festgesetzt und keine Erschließungsstraße vorgesehen. Da das Plangebiet im nördlichen Bereich nun an ein Privatgrundstück grenzt, ist dessen Anbindung über die Poststraße / Beuthener Straße sowie Durchgangsverkehr nicht möglich. Dies begründet die geplante Erschließungsstraße zwischen dem Knotenpunkt Gleiwitzer Straße / Thomas-Mann-Straße. Die Erschließungsstraße dient künftig dem LKW- und Mitarbeiter-Verkehr des Plangebiets sowie dem Mitarbeiter- und Besucher-Verkehr des Werkzeug-Logistik-Centers (ausschließlich Pkw).

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

Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 14.12.2023 gebilligt. Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 5 vom 28.02.2024 wurde der Entwurf des BP. 4670 vom 29.02.2024. bis einschließlich 02.04.2024 öffentlich ausgelegt. statt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen vier Stellungnahmen von Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein. Diese erheben keine Einwände gegen die Planung bzw. verweisen auf die im Rahmen früherer Beteiligungen abgegebenen Stellungnahmen.

Des Weiteren ging eine Stellungnahme seitens der Öffentlichkeit ein. Die Behandlung dieser Stellungnahmen erfolgt im Stadtplanungsausschuss am 11.07.2024.

Die Stellungnahmen wurden eingehend geprüft. Änderungen an der Planung sind aufgrund der Stellungnahmen nicht veranlasst.

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG/ AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN

Grundsätzlich hat sich die Stadt Nürnberg mit dem Beschluss „Nürnberg grün und lebenswert“ aus der gemeinsamen Sitzung des UmwA und AfS vom 03.05.2023 das Ziel gesetzt, im Rahmen der Bauleitpläne die weitere Bodenversiegelung durch neue Bauflächen einzudämmen; insbesondere soll dabei die Umwandlung u.a. von Wald zu Bauflächen reduziert werden.

Bereits im FNP ist jedoch der Großteil des Plangebiets als gewerbliche Baufläche dargestellt, eine Entwicklung der Fläche ist somit langfristig angedacht. Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Gewerbeflächen soll diese Fläche mit einem Bebauungsplan nutzbar gemacht werden. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu weiteren Gewerbegebieten ist eine Baurechtsschaffung an dieser Stelle trotz Neuversiegelung gut begründbar. Dies rechtfertigt auch die Umnutzung der bisherigen Waldfläche und die damit einhergehende Rodung der Bestandsbäume zur Schaffung der privaten Erschließungsstraße und der gewerblichen Baufläche im Plangebiet. In einem kleinen Teilbereich des GE wird der Wald erhalten. Durch die neue Erschließungsstraße wird eine bessere fußläufige Anbindung nicht nur des neuen, sondern auch des bestehenden, angrenzenden Gewerbegebiets (Werkzeug-Logistik-Center) an die Bushaltestelle Thomas-Mann-Str. und Kafkastraße ermöglicht.

Auf der anderen Seite führt der Bebauungsplan zum Verlust und zur Versiegelung bzw. Überbauung von bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzter Ausgleichsflächen, auf denen bereits Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt wurden. Damit gehen erhebliche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild einher. Um diese angemessen zu kompensieren, wurde bei der Eingriffsbilanzierung in diesen Bereichen nicht der aktuelle Zustand angesetzt, sondern die im rechtsverbindlichen BPn festgesetzten Entwicklungsziele der überplanten Ausgleichsflächen.

Der Anteil der Neuversiegelung im Gewerbegebiet wird mit Festsetzung einer GRZ von 0,8 (ohne jegliche Überschreitung) beschränkt; die Durchgrünung des GE wird durch Festsetzungen zur Gestaltung der unversiegelten Flächenanteile und durch verschiedene Pflanzpflichten sichergestellt. Ein großer Teil des Geltungsbereichs (vor allem die ehemalige Gleistrasse und deren Böschungen) wird als private Grünfläche festgesetzt, ergänzt durch Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Außerdem beinhaltet der Geltungsbereich einen relativ großen Anteil

an Waldflächen, die erhalten bleiben und – ebenfalls in Kombination mit Festsetzungen zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen – zu artenreichen Laubmischwäldern umstrukturiert werden.

Der Lärmimmissionsschutz wurde gutachterlich beurteilt und in der Planung berücksichtigt. Mit den vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebiets, welche zum Teil durch Wohnnutzungen geprägt sind.

Vor diesem Hintergrund stellt der Geltungsbereich eine geeignete Stelle für eine Gewerbeflächenentwicklung dar.

I.9. KOSTEN

Die im Rahmen der Planung entstehenden ursächlichen Planungskosten und Planungslasten werden mittels eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Investor geregelt. Der Vertrag wurde vor der öffentlichen Auslegung unterschrieben.

Der Stadt entstehen im Rahmen des Kreuzungsumbaus anteilige Kosten durch Austausch der veralteten Lichtsignalanlage, die nicht kausal aus dem Vorhaben herzuleiten ist. Die Kostenaufteilung ist im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Nürnberg, den 13.06.2024
Stadtplanungsamt

gez. Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Legende

Geltungsbereich

Nummerierung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen	Wertfaktor
2.2 Typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	0,7
2.4 Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	0,6
3.2/11.2 Naturnaher Wald mit potentieller natürl. Vegetation mit Potential für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten	1,0
3.3 Forstwirtschaftl. geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil	0,8
3.4 Forstwirtschaftl. geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil, standortgerechte Kiefern/ Kiefernmischwälder	0,6
3.7 Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald	0,4
5.7 Intensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen mit oder ohne Gehölzpflanzungen	0,2
7.4 Unbefestigte Wege, Plätze etc. - hier: spärlich bewachsene Schotter- und Sandflächen	0,2
7.4/11.2 spärlich bewachsene Schotter- und Sandflächen mit Potential für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten	0,4
7.5 Durchlässige Beläge, Schotter, Kies- und Sandflächen	0,1
7.6 Versiegelte Fläche	0,0
9.4 Sonstige Mager- und Halbtrockenrasen	0,6
10.1 Kurzlebige Ruderalfluren	0,4
10.2 Ausdauernde Ruderalfluren	0,5
10.2/11.2 Ausdauernde Ruderalfluren mit Potential für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten	0,7
11.1 Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Ziff. 20 und 25 BauGB und Art. 3 Abs. 4 BayNatschG.	
bereits dem Bauantrag Nr. B2-2016-1070-2017 zugeordnete CEF-Fläche	0,7

Höhenlinien (Intervall 1 m)

Baum laut Stadtgrundkarte

Quellenangaben:

Höhenlinien/DGM: Amt für Geoinformation und Bodenordnung / Vermessung IB Pongratz, 12/22
Stadtgrundkarte Raster 5000: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Projekt:

Stadt Nürnberg
Bebauungsplan Nr. 4670
"Gleiwitzer Straße"

Plan: **Bestandsplan**

Plan-Nr.: **1.1.0**

Datum: 02.03.2021
Geändert: 09.03.2021
28.04.2023
01.08.2023
31.10.2023

Maßstab: 1 : 1.000

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

Bebauungsplan Nr. 4670 "Gleiwitzer Straße", Stadt Nürnberg

Landschaftsplanung Klebe

Eingriffs - Ausgleichsberechnung - Bestandswert

Stand: 01.08.2023; Grundlage: Bestandsplan vom 01.08.2023
Bilanzierung nach Anlage 2 Kostenerstattungsbetragssatzung

Ziffer	Biotop-/ Nutzungstyp	Fläche in m^2	Wertfaktor	Wertpunkte
2.2	Typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	4.422	0,7	3.095
2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	4.450	0,6	2.670
3.2/11.2	Naturnaher Wald mit potentieller natürl. Vegetation mit Potential für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten	10.897	1,0	10.897
3.3	Forstwirtschaftl. geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil	14.385	0,8	11.508
3.4	Forstwirtschaftl. geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil, standortgerechte Kiefern/ Kiefernmischwälder	22.226	0,6	13.336
3.7	Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald	453	0,4	181
5.7	Intensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen mit oder ohne Gehölzpflanzungen	635	0,2	127
7.4	Unbefestigte Wege etc. - hier: Wege und spärlich bewachsene Schotter- und Sandflächen	1.680	0,2	336
7.4/11.2	spärlich bewachsene Schotter- und Sandflächen mit Potential für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten	2.247	0,4	899
7.5	Schotterflächen	4.023	0,1	402
7.6	versiegelte Fläche	3.460	0,0	0
9.4	Sonstige Mager- und Halbtrockenrasen	4.597	0,8	3.678
10.1	kurzlebige Ruderalfluren	185	0,4	74
10.2	ausdauernde Ruderalfluren	5.554	0,5	2.777
10.2/11.2	Ausdauernde Ruderalfluren mit Potential für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten in der dem Bauantrag Nr. B2-2016-1070-2017 zugeordneten CEF-Fläche	1.457	0,7	1.020
10.2/11.2	weitere Ausdauernde Ruderalfluren mit Potential für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten	658	0,7	461
Gesamt		**81.329**		**51.460**


188/11
188/7
188/12
188/2363
180/2243
180/50
HsNr. 15
180/2341
HsNr. 4
180/2345
180/2344
180/2348
180/2354
180/2349
180/697
180/2306
180/2365
180/2358
180/2369
180/2350
180/2352
180/2351
180/2353
180/2343
180/2307
180/2305
180/2308
180/2304
180/6
145/53
180/2
180/2309
180/2310
180/2312
180/2311
180/2313
180/2314
180/2315
180/2316
180/2317
180/2318
180/2319
180/2320
180/2321
180/2322
180/2323
180/2324
180/2325
180/2326
180/2327
180/2328
180/2329
180/2330
180/2331
180/2332
180/2333
180/2334
180/2335
180/2336
180/2337
180/2338
180/2339
180/2340
180/2342
180/2346
180/2347
180/2355
180/2356
180/2357
180/2359
180/2360
180/2361
180/2362
180/2364
180/2366
180/2367
180/2368
180/2370
180/2371
180/2372
180/2373
180/2374
180/2375
180/2376
180/2377
180/2378
180/2379
180/2380
180/2381
180/2382
180/2383
180/2384
180/2385
180/2386
180/2387
180/2388
180/2389
180/2390
180/2391
180/2392
180/2393
180/2394
180/2395
180/2396
180/2397
180/2398
180/2399
180/2400
180/2401
180/2402
180/2403
180/2404
180/2405
180/2406
180/2407
180/2408
180/2409

Eingriffs - Ausgleichsberechnung - Planungswert
Stand: 31.10.2023; Grundlage: Bestandsplan vom 01.08.2023 und Entwurf vom 31.10.2023
Bilanzierung nach Anlage 2 Kostenerstattungsbetragssatzung

Verortung, Erläuterung	Ziffer	Biotop-/ Nutzungstyp	Fläche in m^2	Wertfaktor	Wertpunkte
Baumpflanzungen im GE und in der privaten Verkehrsfläche (insg. 37 Bäume à 20 m²)	1.1	Heimische, standortgerechte Einzelbäume	740	0,8	592
vom Eingriff nicht betroffene und neu zu pflanzende Waldränder (in Ausgleichsfläche A2 und auf den Flächen Nr. 1 und 2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)	2.2	Typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	10.296	0,7	7.207
vom Eingriff nicht betroffene und in Ausgleichsfläche A2 neu zu pflanzende Hecken, Gebüsche und Säume	2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	3.245	0,6	1.947
Waldflächen in Ausgleichsfläche A2	3.2	Naturnaher Wald mit potentieller natürl. Vegetation	10.444	0,9	9.400
vom Eingriff nicht betroffene, laubholzreiche Waldflächen	3.3	Forstwirtschaftl. geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil	14.324	0,8	11.459
unveränderte Nadelwaldbereiche	3.4	Forstwirtschaftl. geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil, standortgerechte Kiefern/ Kiefernmischwälder	1.444	0,6	866
vom Eingriff nicht betroffene Sukzession am Wald	3.7	Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald	453	0,4	181
unversiegelter Anteil des GE bei GRZ 0,2 (ohne Flächen Nr. 1 bis 3 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) (Fläche GE: 19.915 m², abzgl. 680 m² für 34 Baumpflanzungen; 20% der Restfläche; abzgl. 1.912 m² für Flächen mit Pflanzgebot Nr. 1-3 und Erhaltungsgebot)	5.3	Abstandsgrünflächen	1.935	0,3	581
Straßenbegleitgrün	5.6	extensiv gepflegte Straßenränder	688	0,3	206
Verkehrsinseln in der Kreuzung Gleiwitzer Straße	5.7	intensiv gepflegte Straßenränder	270	0,2	54
mit Dachbegrünung versehene Gebäude im versiegelten Anteil des GE (Gebäudefläche: ca. 9.430 m², davon 70% begrünt)	7.1	extensiv begrünte Dachfläche	6.601	0,4	2.640
(begrünte Fassaden (50% der zu begrünenden Fassadenfläche abzgl. Fensterflächen, daher 2.539 m² anrechenbare Fläche; Näheres siehe Begründung)	7.3	Fassadenbegrünung		0,2	508
vom Eingriff nicht betroffene Wege	7.4	Unbefestigte Wege etc. - hier: Wege und spärlich bewachsene Schotter- und Sandflächen	1.390	0,2	278
Gesteins- und Sandaufschüttungen in der CEF-Fläche für die Zauneidechse	7.5	Schotterflächen	150	0,1	15
öffentliche Verkehrsflächen - umgebauter Kreuzungsbereich an der Gleiwitzer Straße	7.6	versiegelte Flächen	3.790	0	0
private Verkehrsflächen - neu geplante Erschließungsstraße	8.3	Befestigte Flächen mit Regenwasserversickerung	2.958	0,1	296
verbleibender versiegelter Anteil des GE bei GRZ 0,8 (Nebenanlagen, versiegelte Freiflächen, Gebäude ohne begrünte Dachflächen) (Fläche GE: 19.915 m², abzgl. 680 m² für 34 Baumpflanzungen; 80% der Restfläche; abzgl. 6.601 m² begrünte Dachfläche)	8.3	Befestigte Flächen mit Regenwasserversickerung	8.787	0,1	879
strukturreich modellierte, sandige Flächen in der Sohle der ehem. Gleistrasse, CEF Zauneidechse am Südwestrand des Geltungsbereichs sowie Fläche Nr. 3 zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen	9.4	sonstige Mager- und Halbtrockenrasen	8.476	0,6	5.086
vom Eingriff nicht betroffene ältere Brachflächen	10.2	ausdauernde Ruderalfluren	3.881	0,5	1.941
dem Bauantrag Nr. B2-2016-1070-2017 zugeordnete CEF-Fläche	10.2	Ausdauernde Ruderalfluren mit Potential für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten	1.457	0,7	1.020
Gesamt			**81.329**		**45.155**

Differenz / externer Ausgleichsbedarf in Wertpunkten	**6.305**
abzgl. Ausgleichsmaßnahme A4 Wiener Straße (FlNr. Nr. 536, Gemarkung Reichelsdorf)	**1.952**
abzgl. Ausgleichsmaßnahme A5 Brunn (FlNr. 99, Gmk. Brunn)	**539**
abzgl. Ausgleichsmaßnahme A6 Föhrenbuck (FlNr. 640, Gmk. Eibacher Forst)	**1.067**
abzgl. Ausgleichsmaßnahme A7 Neunhof (FlNr. 849, Gmk. Neunhof, Stadt Lauf a.d.P.)	**2.747**
verbleibender Ausgleichsbedarf	**0**


188/11
188/7
188/12
188/6
188/48
180
180/2365
3.3
180/2363
180/2243
180/50
180/2341
HsNr. 15
HsNr. 4
180/2345
180/2344
180/2348
180/2354
180/2349
180/697
180/2306
180/2369
180/2368
180/2350
180/2352
180/2351
180/2343
180/2342
180/2353
180/2305
180/2307
180/2308
180/2304
145/53
180/6
180/25
A1
A2
A3
C2
bereits zugeordnet
Legende
Geltungsbereich
Nummerierung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen
Wertfaktor
2.2 Typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum 0,7
2.4 Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume 0,6
3.2/11.2 Naturnaher Wald mit potentieller natürl. Vegetation mit Potential für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten 1,0
3.3 Forstwirtschaftl. geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil 0,8
3.4 Forstwirtschaftl. geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil, standortgerechte Kiefern/ Kiefernmischwälder 0,6
3.7 Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald 0,4
5.7 Intensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen mit oder ohne Gehölzpflanzungen 0,2
7.4 Unbefestigte Wege, Plätze etc. - hier: spärlich bewachsene Schotter- und Sandflächen 0,2
7.4/11.2 spärlich bewachsene Schotter- und Sandflächen mit Potential für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten 0,4
7.5 Durchlässige Beläge, Schotter, Kies- und Sandflächen 0,1
7.6 Versiegelte Fläche 0,0
9.4 Sonstige Mager- und Halbtrockenrasen 0,6
10.1 Kurzlebige Ruderalfluren 0,4
10.2 Ausdauernde Ruderalfluren 0,5
10.2/11.2 Ausdauernde Ruderalfluren mit Potential für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten 0,7
7.6 Abgrenzung Biotop- / Nutzungstypen Zielzustand - mit Bezeichnung
Ausgleichsfläche bzw. CEF-Fläche - mit Bezeichnung
A1 bereits dem Bauantrag Nr. B2-2016-1070-2017 zugeordnete CEF-Fläche 0,7
Baum laut Stadtgrundkarte
Quellenangaben:
Stadtgrundkarte Raster 5000: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet
Projekt:
Stadt Nürnberg
Bebauungsplan Nr. 4670
"Gleiwitzer Straße"
Plan:
Bestand / Eingriff
Plan-Nr.: 1.4.0
Datum: 28.04.2023
Geändert: 01.08.2023
31.10.2023
Maßstab:
1 : 1.000
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

07.10.2022

Maßnahmenkonzept Waldrandgestaltung Wienerstraße

A4; Ausgleichsmaßnahme Teilfläche Fl. Nr. 536; Gemarkung Reichelsdorf

Herstellung W12 – Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte

- Der bestehende Waldbestand ist in einer Tiefe von 10 m zu entnehmen.
- Die Maßnahme findet vom 01.11 – 28.02 eines Jahres statt.
- Einzelne evtl. bereits vorhandene biotoptypische Baumarten wie Vogelkirsche (Prunus avium) oder Trauben- und Steileiche (Quercus ssp.) bleiben erhalten.
- Auspflanzung der verbleibenden Bereiche mit herkunftsgesichertem Strauch und Gehölzarten. Zulässige Arten:
    - Hartriegel (Cornus sanguniea)
    - Weißdorn (Crataegus ssp.)
    - Hasel (Corylus avellana)
    - Vogelkirsche (Prunus avium)
    - Schlehdorn (Prunus spinosa)
- Wildschutzmaßnahmen (Zaunbau oder Einzelschutz) bei Bedarf.

Entwicklung und Unterhaltung W12 – Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte

- alle 10 bis maximal 25 Jahren erfolgt ein abschnittsweises auf-den-Stock-setzen über mehrere Pflegejahre zur Erhaltung eines strukturreichen Waldmantels; landschaftsprägende Überhälter wie z.B. Eichen, Kirschen werden dabei gefördert und erhalten, stehendes Totholz wird belassen.
- Umsetzungszeitraum 01.11 bis 28.02. eines Jahres
- Keine Düngung
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

Herstellung K132 – Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte

- Vollständige Mahd ab dem 01.10. eines Jahres über 2-3 Jahre zur geringfügigen Aushagerung der Fläche.
- Das Mähgut ist 2-3 Tage nach der Mahd aufzunehmen und fachgerecht zu entsorgen/verwerten.

BAYERISCHE STAATSFORSTEN • AöR

Team Kompensation
Sauerlacherstraße 1
85649 Brunnthal

Kontakt: Korbinian Häuslschmid
Telefon +49 8104 5729 75-1
korbinian-haeuslschmid@baysf.de

- Bei der Mahd und der Entnahme des Mähgutes sind tierschonende Techniken zu verwenden. Schnitthöhe mind. 10 cm.
- Keine Düngung
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

Entwicklung und Unterhaltung eine K132 – Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte

- Abschnittweise Mahd alle 2-3 Jahre ab dem 01.10. eines Jahres
- Das Mähgut ist 2-3 Tage nach der Mahd aufzunehmen und fachgerecht zu entsorgen/verwerten.
- Bei der Mahd und der Entnahme des Mähgutes sind tierschonende Techniken zu verwenden. Schnitthöhe mind. 10 cm.
- Keine Düngung
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Sofern sich eine unerwünschte Begleitflora einstellt, besonders Neophyten, ist diese fachgerecht nach Rücksprache mit dem Umweltamt Nürnberg zu bekämpfen.

Vorschlag Eckpfeiler Immobilien
Waldrandgestaltung Wienerstraße - Ausgangszustand



1:4.000

Legende

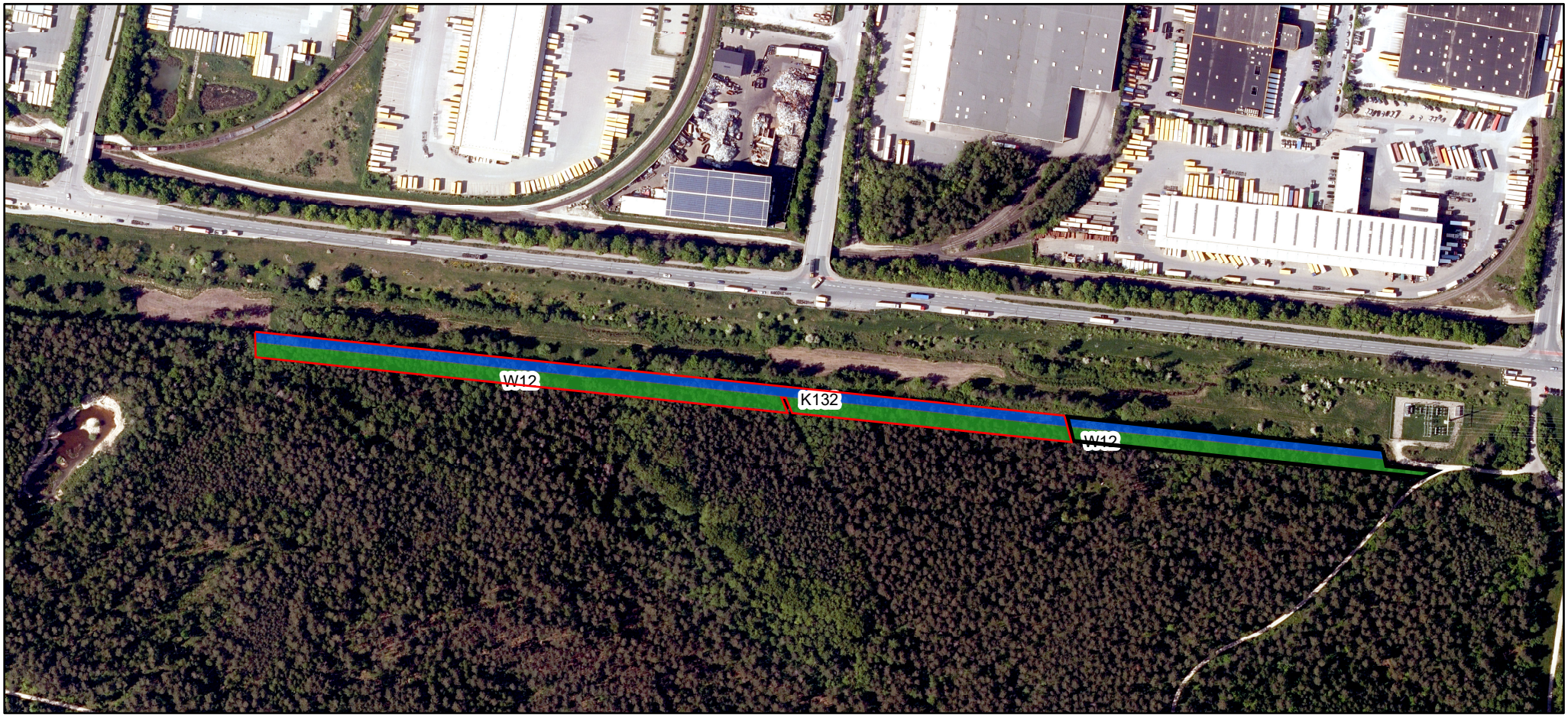
Waldrandgestaltung_Wienerstraße

BNT gemäß BayKompV

- K122, Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig feuchter Standorte
- L61, Sonstige standortsgerechte Laub(misch)wälder junge Ausprägung
- L712, Nicht standortsgerechte Laub(misch)wälder mittlere Ausprägung
- N712, Strukturarme Nadeholzforste mittlere Ausprägung
- N722, Strukturreiche Nadelholzforste mittlere Ausprägung

- Ausgleichsfläche A4
- bereits dem B-Plan Nr. 4651 "Volkacher Str." zugeordnete Ausgleichsfläche

Vorschlag Eckpfeiler Immobilien
Waldrandgestaltung Wienerstraße - Zielzustand



1:4.000

Legende

BNT gemäß BayKompV

- K132, Artenreiche Säume und Staudenfluren - frischer bis mäßig trockener Standorte
- W12, Waldmantel - frischer bis mäßig trockener Standorte

- Ausgleichsfläche A4
- bereits dem B-Plan Nr. 4651 "Volkacher Str." zugeordnete Ausgleichsfläche

BBP/GOP 4670 "Gleiwitzer Str.", Stadt Nürnberg

Ausgleichsfläche A4 auf Teilfläche der Flr Nr. Fl. Nr. 536, Gemarkung Reichelsdorf (Bayer. Staatsforsten)

BESTANDSSITUATION

Fläche	Ziffer	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche m²	Wertfaktor	Wertpunkte
1	3.4	Forstwirtschaftlich geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil	1.235	0,6	741
2	3.4	Forstwirtschaftlich geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil	17	0,6	10
3	3.6	Naturferne Laubholzforste	111	0,4	45
4	3.6	Naturferne Laubholzforste	561	0,4	224
5	3.8	Naturferne Nadelholzforste	1.144	0,3	343
6	3.3	Forstwirtschaflich geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil	388	0,8	310
7	3.3	Forstwirtschaflich geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil	1.998	0,8	1.598
8	3.8	Naturferne Nadelholzforste	78	0,3	23
9	3.8	Naturferne Nadelholzforste	70	0,3	21
11	9.5	Wiesenbrachen, ruderale Wiesen	3.935	0,6	2.361
Summe			**9.537**		**5.677**

PLANUNGSSITUATION

Fläche	Ziffer	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche m²	Wertfaktor	Wertpunkte
1	2.2	Typischer vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	1.235	0,8	988
2	2.2	Typischer vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	17	0,8	13
3	2.2	Typischer vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	111	0,8	89
4	2.2	Typischer vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	561	0,8	449
5	2.2	Typischer vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	1.144	0,8	916
6	2.2	Typischer vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	388	0,8	310
7	2.2	Typischer vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	1.998	0,8	1.598
8	2.2	Typischer vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	78	0,8	62
9	2.2	Typischer vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	70	0,8	56
11	2.2	Typischer vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	3.935	0,8	3.148
			9.537		**7.629**

Kompensationsumfang /Wertpunkte-Gewinn: **1.952**

erstellt: sk 30.11.22
überarbeitet: sk 03.02.2023
sk 20.02.2023
sk 31.03.2023
sk 01.08.2023
sk 08.11.2023

Landschaftsplanung Klebe

BBP/GOP 4670 "Gleiwitzer Str.", Stadt Nürnberg

Ausgleichsfläche A5 auf Flr Nr. Fl. Nr. 99, Gemarkung Brunn

BESTANDSSITUATION

Fläche	Ziffer	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche m²	Wertfaktor	Wertpunkte
1	9.13	intensive Äcker	1.370	0,3	411
2	9.7	extensive Wiesen mit Düngung	640	0,5	320
Summe			**2.010**		**731**

PLANUNGSSITUATION

Fläche	Ziffer	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche m²	Wertfaktor	Wertpunkte
1	9.6	extensive Wiesen ohne Düngung	1.370	0,6	822
2	9.3	6d (§30)-Mager- und Halbtrockenrasen	640	0,7	448
Summe			**2.010**		**1.270**

Kompensationsumfang /Wertpunkte-Gewinn: **539**

erstellt: sk 21.12.22
überarbeitet: sk 01.03.23
sk 01.08.2023
sk 08.11.2023

Landschaftsplanung Klebe

BBP/GOP 4670 "Gleiwitzer Str.", Stadt Nürnberg

Ausgleichsfläche A6 auf Teilfläche der Fl. Nr. 640, Gemarkung Eibacher Forst

BESTANDSSITUATION

Fläche	Ziffer	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche m²	Wertfaktor	Wertpunkte
1	3.7	Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald	1.000	0,4	400
2	3.7	Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald	2.365	0,4	946
3	3.7	Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald	970	0,4	388
3	2.3	Großflächige Feldgehölze, Baum-hecken	515	0,7	361
Summe			**4.850,00**		**2.095**

PLANUNGSSITUATION

Fläche	Ziffer	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche m²	Wertfaktor	Wertpunkte
1	6.2	naturnahe Stillgewässer	1.000	0,8	800
2	9.4	sonstige Mager- und Halbtrockenrasen	2.365	0,6	1.419
3	2.4	heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken und Säume	970	0,6	582
3	2.3	Großflächige Feldgehölze, Baum-hecken	515	0,7	361
Summe			**4.850**		**3.162**

Kompensationsumfang /Wertpunkte-Gewinn: **1.067**

erstellt: sk 01.03.23
überarbeitet: sk 01.08.2023
sk 08.11.2023

Landschaftsplanung Klebe

BBP/GOP 4670 "Gleiwitzer Str.", Stadt Nürnberg

Ausgleichsfläche A7 auf Teilfläche der Fl. Nr. 849, Gemarkung Neunhof, Stadt Lauf a.d.Pegnitz

BESTANDSSITUATION

Fläche	Ziffer	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche m²	Wertfaktor	Wertpunkte
1	3.4	Forstwirtschaftlich geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil	10.987	0,6	6.592
Summe			**10.987**		**6.592**

PLANUNGSSITUATION

Fläche	Ziffer	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche m²	Wertfaktor	Wertpunkte
1	3.2 / 3.3 (Mischwert)	Mischwert aus Naturnaher Wald mit potentieller, natürlicher Vegetation und Forstwirtschaftlich geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil	10.987	0,85	9.339
Summe			**10.987**		**9.339**

Kompensationsumfang /Wertpunkte-Gewinn: **2.747**

erstellt: sk 15.03.23
ergänzt: sk 24.04.23
sk 01.08.2023
sk 08.11.2023

Landschaftsplanung Klebe

Geltungsbereich

Bestand

Grenze Wald nach Waldrecht gemäß Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Nürnberg

Nummerierung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

- 2.2 typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum
- 2.4 heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume
- 3.2/11.2 Naturnaher Wald mit pot. natürl. Vegetation mit Potential für bes. geschützte Tier- und Pflanzenarten
- 3.3 forstwirtschaftl. geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil
- 3.4 forstwirtschaftl. geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil
- 5.7 intensiv gepflegte Straßenränder
- 7.4/11.2 spärlich bewachsene Schotter- und Sandflächen mit Potential für bes. geschützte Tier- und Pflanzenarten
- 7.5 Durchlässige Beläge, Schotter, Kies- und Sandflächen
- 7.6 versiegelte Flächen
- 9.4 sonstige Mager- u. Halbtrockenrasen -
- 10.2 ausdauernde Ruderalflur
- 10.2 ausdauernde Ruderalflur mit Habitaten für besonders geschützte Tier- u. Pflanzenarten (unveränderter Bestand)

Eingriff

Waldrodung - mit Bezeichnung der Teilflächen

Waldgrenze um 5m nach Südosten verschoben gemäß Abstimmung mit dem AELF (Herr Stirnweiß) im Dezember 2022

5m

1 180/2343

2

3

180/2348 180/2354 180/2349 180/2306 180/2367 180/2350 180/2369 180/2352 180/2351 180/2342 180/2305 180/2353 180/2307

Projekt:	**Stadt Nürnberg** **Bebauungsplan Nr. 4670** **"Gleiwitzer Straße"**
Plan:	**Rodungsbilanz (Waldrecht)**
Plan-Nr.:	**1.3.0**
Datum: 12.10.2022 Geändert: 15.12.2022 01.08.2023	
Maßstab: 1 : 1.000	

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

Bebauungsplan Nr. 4670 "Gleiwitzer Straße", Stadt Nürnberg

Landschaftsplanung Klebe

Rodungsbilanz (Wald nach Waldrecht)

Stand: 08.11.2023; Grundlage: Bestandsplan und Vorentwurf vom 08.11.2023

Fläche	Flurstücke	Fläche in m^2	Wertfaktor	Ersatzaufforstungsbedarf
1	180/2343, 180/2351	17.042	1,0	17.042
2	180/2351	591	1,0	591
3	180/2368	1.854	1,0	1.854
Gesamt		**19.487**		**19.487**



Legende

Geltungsbereich

Nummerierung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen	Wertfaktor
9.7 extensive Wiesen ohne Düngung	0,5
9.13 intensive Äcker	0,3

9.6 Abgrenzung Biotop- / Nutzungstypen Zielzustand - mit Bezeichnung

Quellenangaben:

Stadtgrundkarte Raster 5000: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Projekt:

Stadt Nürnberg
Bebauungsplan Nr. 4670
"Gleiwitzer Straße"

Plan:

Ausgleichsfläche A5: Bestand / Planung

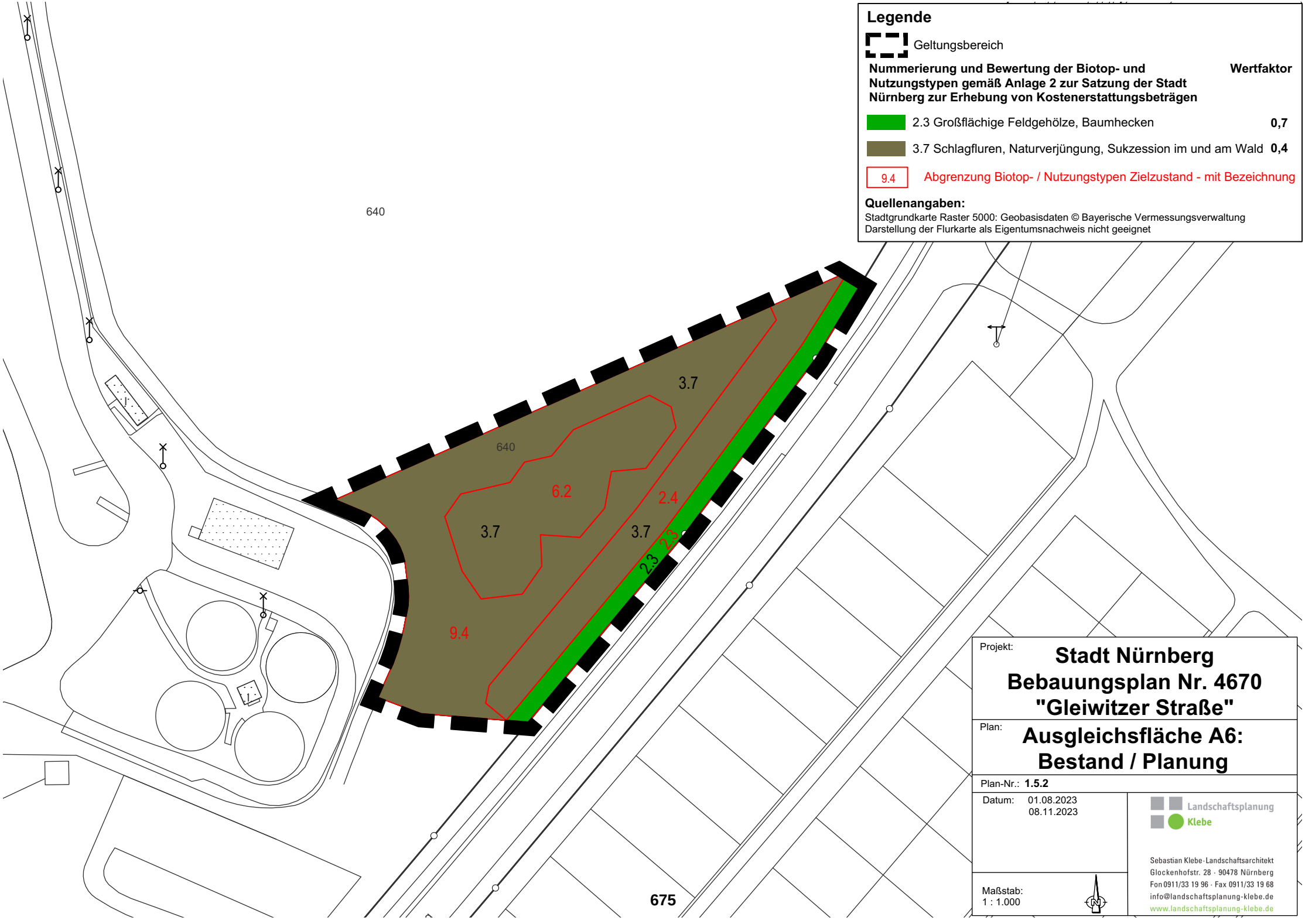
Plan-Nr.: **1.5.1**

Datum: 01.08.2023
08.11.2023

Maßstab:
1 : 1.000

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



Legende

Geltungsbereich

Nummerierung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen	Wertfaktor
2.3 Großflächige Feldgehölze, Baumhecken	0,7
3.7 Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald	0,4
9.4 Abgrenzung Biotop- / Nutzungstypen Zielzustand - mit Bezeichnung	

Quellenangaben:

Stadtgrundkarte Raster 5000: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Projekt:

Stadt Nürnberg
Bebauungsplan Nr. 4670
"Gleiwitzer Straße"

Plan:

Ausgleichsfläche A6:
Bestand / Planung

Plan-Nr.: **1.5.2**

Datum: 01.08.2023
08.11.2023

Maßstab:
1 : 1.000

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

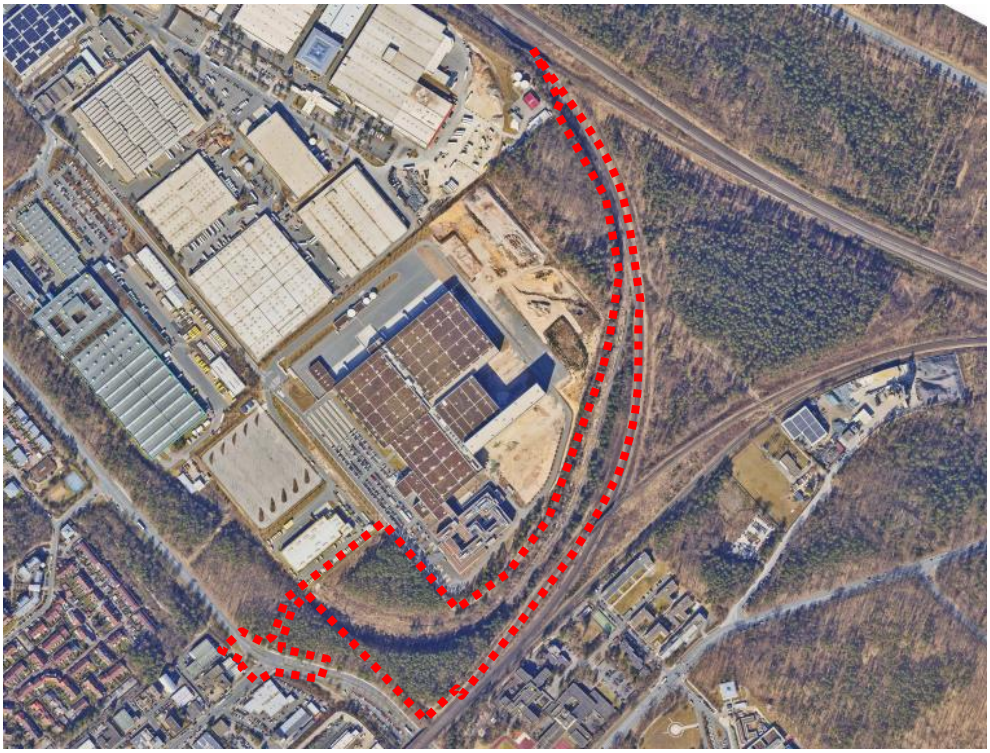
Umweltprüfung

in der Bauleitplanung

zum Bebauungsplan
Nr. 4670 „Gleiwitzer Straße“
für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn

Umweltbericht

Stand: 31.10.2023



Luftbild © Stadt Nürnberg 2022

Inhalt

1. Einleitung ... 3
1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen ... 4
1.2 Plangrundlagen ... 5
2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umwelt-auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung ... 8
2.1 Fläche ... 8
2.2 Boden ... 9
2.3 Wasser ... 12
2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt ... 13
2.4.1 Pflanzen ... 13
2.4.2 Tiere ... 18
2.4.3 Biologische Vielfalt ... 21
2.5 Landschaft ... 21
2.6 Menschliche Gesundheit ... 22
2.6.1 Erholung ... 22
2.6.2 Lärm ... 23
2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen ... 24
2.7 Luft ... 25
2.8 Klima ... 25
2.9 Abfall ... 28
2.10 Kultur- und Sachgüter ... 29
2.11 Wechselwirkungen ... 29
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante ... 30
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen ... 31
4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) ... 33
4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz ... 35
5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... 35
6. Geprüfte Alternativen ... 35
7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ... 36
8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ... 37
9. Zusammenfassung ... 41
Anhang: Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

1. Einleitung

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans für einen Bereich nordöstlich der Gleiwitzer Straße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Gewerbegebiets geschaffen werden.
Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen[1]. Das Plangebiet liegt bereits im Geltungsbereich zweier rechtsverbindlicher Bebauungspläne, deren Festsetzungen jedoch mit der unten beschriebenen Planung nicht in Einklang zu bringen sind. Daher wurde für den in der folgenden Abbildung ersichtlichen Bereich das Bebauungsplanverfahren Nr. 4670 eingeleitet.



Satzungsfassung zum B-Plan Nr. 4670 (schwarze Balkenlinien = Geltungsbereich des B-Plans)

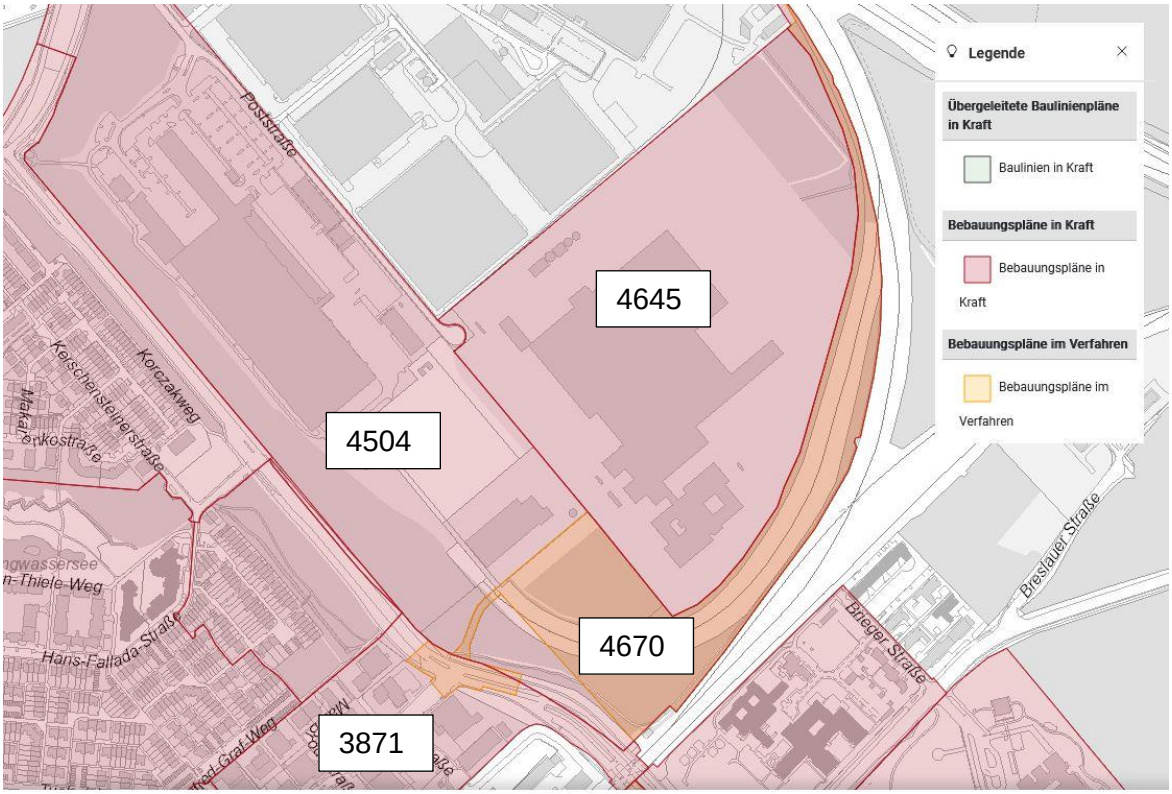
[1] gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F.

Der vorliegende Umweltbericht wurde im Auftrag des Vorhabenträgers vom Büro Landschaftsplanung Klebe (Nürnberg) erstellt; er wurde vom Umweltamt der Stadt Nürnberg (UwA) vorgeprüft und im Verlauf des Verfahrens von UwA weiter fachlich geprüft. Grundlage dieses Berichts ist der oben abgebildete Bebauungsplan.
Der Geltungsbereich ist ca. 8,1 ha groß.

1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen

- Entwicklung von Gewerbeflächen - in Bereichen, die der FNP bereits als gewerbliche Baufläche darstellt - an Stelle der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4504 festgesetzten Wald-, Grün- und Ausgleichsflächen
- Entwicklung neuer Ausgleichsflächen im Wald auf Flur Nr. 180/2353 und 180/2307 Gmkg. Langwasser sowie auf der ehemaligen Bahntrasse auf den Fl.-Nrn. 180/2351 und 180/2305
- Da die zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 4504 nicht dem gewünschten Planungsziel entsprechen, ist die Aufstellung eines neuen, überlagernden (also den B-Plan ersetzenden) Bebauungsplanes erforderlich (Überlagerung der Geltungsbereiche siehe untenstehende Abbildung). Folgende Änderungen im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans werden erforderlich:
    - Änderung von
      privaten Grünflächen, Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Ausgleichsflächen (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sowie Flächen für Bahnanlagen
      in Gewerbeflächen
    - Änderung von
      Flächen für Bahnanlagen
      in Gewerbeflächen, Verkehrsflächen und in private Grünflächen (Naturschutz/ Artenschutz) und Ausgleichsfläche
    - Voraussetzung für die Überplanung der Bahnflächen ist deren Entwidmung (Freistellung nach § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz)). Das Verfahren zur Freistellung der Bahnbetriebsflächen im Geltungsbereich ist mittlerweile abgeschlossen.
    - Änderung von
      Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie (kleinflächig) Umgrenzungen von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärmschutzwall)
      in Verkehrsflächen für eine geplante Zufahrtsstraße zwischen der Gleiwitzer Straße, der geplanten Gewerbefläche und dem Flurstück Nr. 180/50 Gmkg. Langwasser (Hoffman Group)
    - Ergänzung von Festsetzungen zur Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen.

Eine detailliertere Beschreibung der Planungsziele und Festsetzungen findet sich in der Begründung.



Überlagerung der Geltungsbereiche der verschiedenen B-Pläne
(Quelle: https://geoportal.nuernberg.de/masterportal/bebauungsplaene/#)

1.2 Plangrundlagen

2 Im **Regionalplan** des Planungsverbandes Region Nürnberg (7) (Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“, 20. Änderung (s. Abb.) werden keine Aussagen zum Geltungsbereich und Wirkraum der Planung getroffen. In der Begründungskarte 1 (Ökologisch-funktionelle Raumgliederung) ist der Geltungsbereich als städtisch-industriell genutzt dargestellt. Die Zielkarte 2 (Siedlung und Versorgung) gibt keine Ziele für den Geltungsbereich vor.



Regionalplan Region Nürnberg (7), Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“, 20. Änderung

- Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche, über-/örtliche Hauptverkehrsstraße, Grünfläche, Fläche für Wald sowie im südöstlichen Randbereich Fläche für Bahnanlagen dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg (rote Linie = Geltungsbereich des B-Plans)

- Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen weitestgehend diesen Darstellungen. Damit sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, gegeben (Näheres dazu s. Kap. I.3.2.1.b der Begründung).
- Vorhandene Bebauungspläne im Geltungsbereich:
  - B-Plan Nr. 4504 „für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Str. zwischen Beuthener Str. und Ringbahn“
  - B-Plan Nr. 3871 „für das Gebiet beiderseits der Thomas – Mann - Straße zwischen der Gleiwitzer Straße und dem Verbindungsweg zum Bahnhof Nürnberg - Langwasser einschließlich von Teilflächen der Gleiwitzer Straße“
  - Nördlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4645 „Östlich der Poststrasse“ an das Plangebiet an.
- Vorhandene Baugenehmigungen:
  - Baugenehmigung für den Neubau der mechanisierten Zustellbasis Nürnberg II (MechZB) im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 4504 „für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Str. zwischen Beuthener Str. und Ringbahn“
  - Parkplatz auf dem ehem. Grundig-Gelände (Bauantrag Nr. B2-2016-1070 – 2017; artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche / CEF-Fläche hierfür liegt innerhalb des hier relevanten Geltungsbereichs)
  - Für die Bahnanlagen im Plangebiet wurde ein Freistellungsverfahren zur Entwidmung seitens dem Eisenbahnbundesamt durchgeführt; dieses ist mittlerweile abgeschlossen (Bekanntmachung im Amtsblatt am 14.04.2021).

- Im Gesamtstädtischen Freiraumkonzept Nürnberg – Räumliches Konzept (bgmr Landschaftsarchitekten, Februar 2014) wird für die Gleiwitzer Str. die Erarbeitung eines Gestaltungskonzeptes (u.a. mit Dimensionierung der erforderlichen Flächen für alle Verkehrsteilnehmer sowie Vorschlägen für Baumpflanzungen) gefordert. Der Geltungsbereich ist als Wald und Bahnlinie dargestellt. Für die Waldbereiche entlang der Gleiskörper sowie zwischen Gleiskörper und Gleiwitzer Str. wird eine Aufwertung für die landschaftsbezogene Erholung gefordert. Ansonsten werden keine Entwicklungs- und Maßnahmenvorschläge für den Geltungsbereich gemacht.
- Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Wasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden.
- Natura 2000-Gebiete (FFH und/oder SPA)[2] sind im Untersuchungsbereich und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.
- In der Stadtbiotopkartierung der Stadt Nürnberg sind keine Flächen innerhalb des Geltungsbereiches vermerkt.
- Im ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg) sind die stillgelegten Gleisbereiche (ABSP-Nr.: 800, 659) als Lebensräume mit überregionaler Bedeutung eingestuft, deren Erhalt und Sicherung angestrebt werden sollen.

[2] Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Gebiete der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH = Fauna-Flora-Habitat / SPA = Specially Protected Areas)

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

Inwieweit bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 4670 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[3]

Ausgangssituation
Unter dem Schutzgut Fläche ist im Rahmen der Umweltprüfung die Beschreibung der derzeitigen Flächenverteilung (insb. hinsichtlich der Art der Nutzung) der geplanten Flächennutzung qualitativ und quantitativ gegenüberzustellen. Flächensparendes Bauen stellt dabei eine mögliche und hier auch anzustrebende Verringerungsmaßnahme dar, um die nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche so weit wie möglich zu reduzieren.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Langwasser im Bezirk Beuthener Straße. Südlich grenzt die Gleiwitzer Straße an den Geltungsbereich an. Im östlichen Randbereich befindet sich die stillgelegte Bahntrasse der Zubringerbahn zum ehemaligen Paketpostamt. Im Norden schließen kürzlich entwickelte Gewerbeflächen an den Geltungsbereich an. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,1 ha.

Auswirkungen / Prognose
Es erfolgt eine Inanspruchnahme von Waldflächen, die im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 4504 als Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel naturnaher Laubwald festgesetzt sind, und von privaten Grünflächen, die ebenfalls als Ausgleichsfläche, hier mit den Entwicklungszielen Hecke und offener Gehölzsaum festgesetzt sind. Auf diesen Flächen wurden z.T. bereits Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.
Durch die Planung werden also schützenswerte Flächen und Lebensräume (u.a. Waldflächen und Waldrandbereiche) für die Umwandlung in Gewerbe-, Verkehrs- und Grünflächen in Anspruch genommen. Es handelt sich also nicht nur im Vergleich zum aktuellen Zustand, sondern auch im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 4504 um eine deutliche Neuversiegelung naturschutzfachlich relevanter Vegetationsflächen:
Ausgehend von einer Bestandsversiegelung von ca. 4 % des Geltungsbereichs ergibt sich auf Basis der Festsetzungen eine zusätzliche Versiegelung von ca. 1,85 ha, das sind etwa 23 % des Geltungsbereichs (Zielzustand: ca. 5 % vollständig versiegelte Flächen, ca. 14 % Versiegelung mit zentraler Regenwasserversickerung und ca. 8 % extensiv begrünte Dachfläche).
Daher sind **erhebliche Auswirkungen** auf das Schutzgut Fläche zu erwarten. Eine detaillierte Quantifizierung der planungsbedingten Eingriffe ist der Eingriffsbilanz (Kapitel I.4.6.4 in Teil A der Begründung) zu entnehmen.

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

2.2 Boden

Geologische Verhältnisse

Gemäß der digitalen Geologischen Karte 1:25.000 stehen innerhalb der Untersuchungsfläche kleinflächig künstliche Ablagerungen (im Nordwesten des Geltungsbereiches sowie am östlichen Rand im Bereich des Gleiskörpers) und großflächig Gesteine des Unteren Burgsandsteins an. Es handelt sich hierbei um fein- bis grobkörnigen Sandstein, lokal mit Tonsteinschichten.

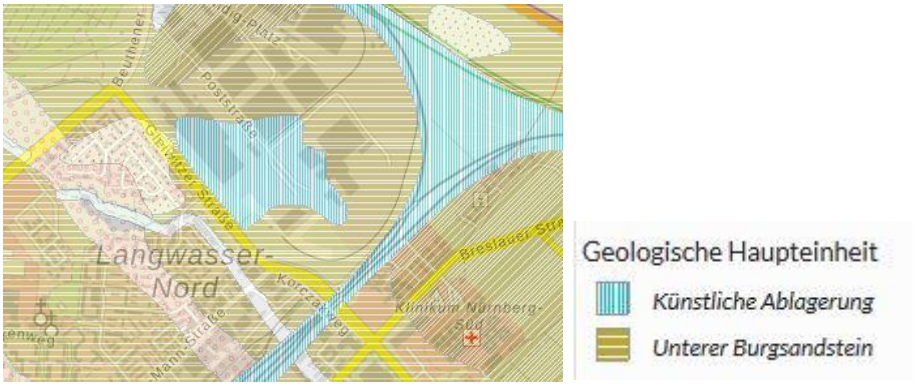


Abb.: Auszug aus geologischer Karte 1:25.000 (Umweltatlas Bayern)

Bodenverhältnisse

Die Ausgangsgesteine bilden die Grundlage für die Bodenbildung. Gemäß der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 stehen im Geltungsbereich Regosol und Braunerde-Regosol an. Unter den Waldflächen sind podsolige (Grus-) Sande bis Sandlehm entstanden. Die anthropogen überformten Gleiskörper werden in der Bodenübersichtskarte als Böden aus Aufschüttungen und Abgrabungen zur Landschaftsgestaltung bezeichnet.

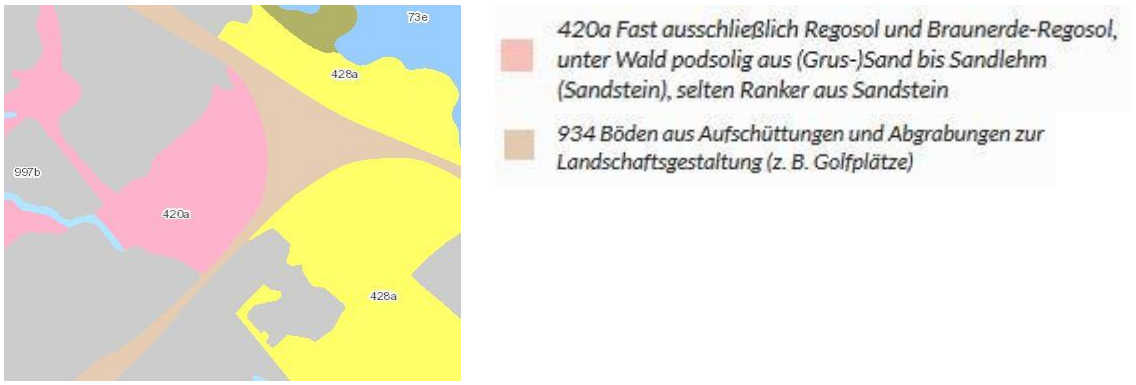


Abb.: Auszug aus Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (Umweltatlas Bayern)

Durch künstliche Aufschüttungen sind im Bereich der Gleiskörper die natürlichen Bodenfunktionen gestört bzw. nicht mehr vorhanden. In diesen Bereichen sind die Böden als vorbelastet einzustufen. Auf den Waldstandorten, die den Hauptteil der geplanten Bauflächen einnehmen, treten weitgehend natürliche Böden mit extremen Standorteigenschaften hinsichtlich Feuchtigkeitsgehalt und Nährstoffangebot auf. Hierbei handelt es sich um nährstoffarme, trockene bis mäßig trockene (in den sandigen Bereichen) sowie feuchte bis nasse (in den tonigen Bereichen) Böden. Laut ABSP handelt es sich um Böden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion. Damit sind sie vor allem Lebensraum für stark spezialisierte Pflanzen- und Tierarten. Diese sind als selten und daher als besonders schutzwürdig einzustufen. Aus diesem Grund wurde parallel zum B-Plan-Verfahren ein Boden-

schutzgutachten erstellt (Büro GBH, 16.12.2022). Dafür wurden insgesamt 20 Bodenaufschlüsse (Pürckhauer-Bohrstock) in Tiefen bis zu 1m unter Gelände ausgeführt, ausgewertet und als Grundlage für eine Karte der Bodenklassen verwendet, die dem Gutachten beigefügt ist.
Demnach liegen im Norden, Nordwesten und Südwesten des Geltungsbereichs Braunerden vor, im östlichen und zentralen Teil sowie unmittelbar nördlich der geplanten Kreuzung mit der Gleiwitzer Str. Podsole, in der Sohle der ehem. Gleistrasse Felshumusböden und in großen Teilen der Böschungen der ehem. Gleistrasse Regosole. Innerhalb der Waldflächen gibt es Übergänge zwischen Braunerden und Podsolen. Der Oberbodenhorizont dieser Waldböden ist ca. 15 cm mächtig, die Unterbodenschicht reicht bis 40cm unter Gelände. Die Regosole auf den Böschungen weisen noch keine Unterbodenschicht auf; der Oberboden hat eine ähnliche Mächtigkeit wie im Wald. Die Böden in der Gleistrasse sind noch kaum entwickelt – die Pioniervegetation wächst direkt im mineralischen Ausgangsgestein; Oberboden hat sich noch nicht gebildet.
Gemäß der orientierenden Baugrunduntersuchung für die geplante Gewerbefläche (Büro GBH, 29.3.2021) ist die Oberbodenschicht nördlich der Gleistrasse meist sandig und zwischen 0,35 und 0,5 m mächtig; in zwei Bohrungen (im Bereich der geplanten Feuerwehrumfahrung unmittelbar nördlich der ehem. Gleisböschung) wurde jedoch kaum Oberboden, sondern Kalkschotter angetroffen. Unter dem Oberboden (bzw. Kalkschotter) liegen unterschiedlich mächtige, mittel bis dicht gelagerte Sande. In einigen Bohrungen zeigte sich in Tiefen von 1,6-2,0 m eine Tonschicht, in den meisten anderen reichte der Sand jedoch bis zum Sandstein, der in seinen oberen Lagen verwittert ist und der in Tiefen von 3,0 bis 6,0 m (kleinräumig sehr unterschiedlich) eine Dichte erreicht, die zum Ende der schweren Rammkernbohrungen führte. In der Bohrung in der Sohle der Gleistrasse wurde der Sandstein bereits in 1,35 m Tiefe angetroffen.
In einem weiteren Bodengutachten wurde der südwestliche Bereich der neu geplanten Erschließungsstraße untersucht und die ehemalige Gleistrasse hinsichtlich Versickerungsfähigkeit und Bodenverunreinigungen geprüft (Büro GBH, 21.10.2022). Der Oberboden ist im Bereich der geplanten Straße sandig, schwach humos und 25-40 cm mächtig, darunter liegt locker bis mitteldicht gelagerter Sand bis in Tiefen von 55-90 cm. Unterhalb davon liegt halbfester Schluff bzw. zersetzter, schluffiger Sandstein und fester Ton bis zur Endteufe; der Gutachter nimmt an, dass der feste Sandstein erst in 3,1m Tiefe beginnt.

Aus dem Jahr 1992 liegt für die nähere Umgebung laut Umweltbericht zum B-Plan Nr. 4504 eine rasterförmige Schadstoffuntersuchung auf Nickel vor. Diese ergab flächendeckend erhöhte Werte, jedoch keine Prüfwertüberschreitungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) für die geplante Nutzung als Gewerbegebiet. Auf andere mögliche Schadstoffparameter, z. B. weitere Schwermetalle oder PAK, wurde im Plangebiet bisher nicht untersucht, aktuell gibt es aber auch keinen Altlastenverdacht für die Flächen im Geltungsbereich. Auf dem nordöstlich angrenzenden Flurstück (Firma Hofmann) existierte vor der Bebauung eine bis zu 20 m hohe, künstliche Geländeaufschüttung (Halde) aus überwiegend umgelagerten Böden, die im Rahmen der Baumaßnahme bodenschutz- und abfallrechtlich untersucht und abgetragen wurde. Die Geländeaufschüttung reichte jedoch zu keinem Zeitpunkt in den Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans hinein.
Bei den orientierenden Bodenuntersuchungen in der Gleistrasse (Büro GBH, 21.10.2022) wurden zwei Mischproben aus 8 Schürfen erstellt – eine davon aus reinem Gleisschotter, eine aus einem Boden-Gleisschotter-Gemisch. Beide sind nach LAGA M20 als Z1.2-Material einzustufen – aufgrund der hohen Gehalte an Chrom und teilweise auch PAK. Beides stammt wahrscheinlich aus der früheren Nutzung der Bahntrasse.
Da der Geltungsbereich in der Nähe eines ehemaligen Manövergeländes aus der NS-Zeit liegt, sollte laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg mit dem Auffinden vom Militaria bzw. Gefahrenstoffen gerechnet werden. Die relativ alte Waldbestockung deutet jedoch eher darauf hin, dass hier in den beiden

Weltkriegen keine militärischen Aktivitäten stattgefunden haben; auch vor Ort und auf Luftbildern sind keine Spuren (Bombentrichter etc.) zu sehen. Auf eine gutachterliche Prüfung im B-Plan-Verfahren wird daher verzichtet, baubegleitend (bzw. bauvorbereitend) wird jedoch eine Kampfmittelsondierung durchgeführt.

Trotz der anthropogen veränderten Böden in der Gleistrasse kommt dem Schutzgut Boden im Planungsbereich aufgrund der hohen Arten- und Biotopschutzfunktion eine **hohe** Bedeutung zu.

Auswirkungen / Prognose
Durch die Baumaßnahmen und die damit einhergehenden Abgrabungen und Aufschüttungen bzw. Verfüllungen werden die derzeitige Bodenzusammensetzung und die vorhandenen Bodenprofile in den Waldbereichen verändert bzw. zerstört. In den bereits anthropogen überformten Bereichen ist aufgrund der veränderten Bodenprofile von einer deutlichen Vorbelastung auszugehen; diese Bereiche (Gleistrasse) machen aber nur einen kleinen Teil des geplanten Baugebiets aus.
Im Bodenschutzgutachten (Büro GBH, 16.12.2022) werden die Eingriffe in die Böden genauer beschrieben. Demnach gehen im geplanten Gewerbegebiet und in der privaten Verkehrsfläche die Bodenfunktionen aufgrund des flächenhaften Bodenabtrags und der starken Versiegelung im Wesentlichen vollständig verloren, wohingegen sie in den privaten Grünflächen vollständig oder nahezu vollständig erhalten bleiben. In der ehemaligen Bahntrasse könnte laut dem Gutachter ein Bodenauftrag als Ausgleich für die im Bereich des Gewerbegebiets verloren gehenden Bodenfunktionen vorgenommen werden; dies ist aber aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes nicht zu empfehlen und passt nicht zu den Festsetzungen für die Ausgleichsfläche A 1 (Entwicklungsziel: Mager- und Halbtrockenrasen). Insgesamt entsteht laut dem Bodenschutzgutachten ein Bodenüberschuss, der einer Verwertung als Boden an anderer Stelle zuzuführen ist. Das Gutachten macht Vorgaben zum Bodenschutz während der Baumaßnahmen entsprechend der einschlägigen DIN-Normen (z.B. zur separaten Lagerung der Bodenfraktionen, zum fachgerechten Wiedereinbau und zur repräsentativen Beprobung nach LAGA PN98 vor Weiterverwertung außerhalb des Baugrundstücks). Die geplanten Eingriffe in Böden werden textlich beschrieben und in einer Eingriffskarte auf Grundlage der Festsetzungen des B-Plans dargestellt (d.h. Versiegelung, Aufschüttung im Bahneinschnitt, Bepflanzungen, Erhalt von Vegetation und Flächen ohne Bodeneingriff). Schließlich werden die erforderlichen Bodenschutzmaßnahmen in einem Bodenschutzplan dargestellt. Es handelt sich dabei lediglich um Abzäunungen: an der Nordwest- und Nordostgrenze des Geltungsbereichs reicht der bestehende Zaun aus; entlang der unverändert bleibenden Böschungsoberkante nördlich der ehemaligen Gleistrasse und am Rand des zu erhaltenden Waldbereichs im Süden des GE sind neue ortsfeste Zäune vorgesehen und am Fuß der neu entstehenden Böschung am (neuen) westlichen Ende des Geländeeinschnitts empfiehlt der Gutachter einen Bauzaun.

Sollte im Rahmen der Bauarbeiten externes Auffüllmaterial verwendet werden, muss dies zuvor untersucht werden.
Die im Rahmen des Entwässerungskonzepts (Ingenieurbüro Christofori und Partner, 19.10.2022) geplanten Sickereinrichtungen für Niederschlagwasser liegen außerhalb von Auffüllbereichen. Das vorhandene anthropogene, teilweise belastete Substrat in der ehemaligen Gleistrasse (Gleisschotter, s.o.) wird im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen nur kleinräumig umgelagert, aber nicht abtransportiert. Bei den Umgestaltungsmaßnahmen in der Gleistrasse ist das Gleisschottermerkblatt (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Merkblatt Nr. 3.4/2 Stand: Februar 2020) zu beachten.
Angesichts der vorliegenden Untersuchungsergebnisse zu Baugrund und Versickerungsfähigkeit der Böden sind keine weiterführenden Schadstoffuntersuchungen erforderlich.

Da der durch die geplante Bebauung betroffene Bereich ökologisch sensible und hochwertige Böden umfasst, ist von **erheblichen Auswirkungen** auszugehen.

2.3 Wasser

Ausgangssituation
Wasserschutzgebiete, faktische oder festgesetzte **Überschwemmungsgebiete** sind im Geltungsbereich und dessen weiterer Umgebung nicht vorhanden. Im nördlichen Teil der ehemaligen Gleistrasse[4] gibt es einige sehr kleine, temporär wasserführende **Oberflächengewässer**, die im Winter 2018 im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Flächen für die Zauneidechse) für einen Bauantrag auf dem ehemaligen Grundig-Gelände an der Beuthener Straße entstanden sind.
Außerdem wurden unmittelbar östlich des Verteilzentrums der Deutschen Post DHL 3 Kleingewässer angelegt (Artenschutzmaßnahme zur Förderung der Kreuzkröte), im Rahmen des Monitorings zeigte sich aber, dass die Gewässer zu häufig trockenfielen, weshalb diese Tümpel heute nicht mehr existieren.
Das nächstgelegene Fließgewässer ist der Langwassergraben westlich der Gleiwitzer Straße in ca. 200 m Entfernung.

Laut den Baugrunduntersuchungen, die in angrenzenden Baugebieten durchgeführt wurden, ergaben sich Grundwasserflurabstände zwischen 1,70 und 4,00 m unter Geländeoberkante (z.T. Stauwasser, das sich auf der Oberkante der Tonschichten in dem darüber liegenden Sand aufstaut). Außerdem gibt es einen tieferen Grundwasserspiegel, der entsprechend den Messungen in den vorhandenen Grundwassermessstellen auf einem Nachbargrundstück bei etwa 5 m bis über 8 m unter Geländeoberkante liegt und eine Fließrichtung nach West bis Nordwest zur Pegnitz hinzeigt.
Dies deckt sich mit den vorliegenden Bodenuntersuchungen für den Geltungsbereich: Gemäß den im Bodenschutzgutachten (Büro GBH, 2022) zitierten Angaben aus dem Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg steht das Grundwasser nördlich der ehem. Gleistrasse in 6-9m Tiefe und im Bereich des Geländeeinschnittes in 1-2 m Tiefe an. In zwei der nördlich der Gleistrasse gelegenen Bohrungen zur Orientierenden Baugrunduntersuchung für die geplante Gewerbefläche (Büro GBH, 29.3.2021) wurde in 2,0-2,5 m Tiefe Schichtenwasser über Tonschichten angetroffen; in einer Bohrung in der Sohle der Gleistrasse bereits in geringer Tiefe. Eine gezielte Regenwasserversickerung in der Sohle der Gleistrasse ist also nicht möglich. Gemäß den Sickerversuchen ist eine gezielte Regenwasserversickerung aber in anderen Teilbereichen des Geltungsbereichs (v.a. unmittelbar nördlich der Gleistrasse) möglich. Bei der Entwässerungsplanung müssen jedoch die lokal auftretenden Stauhorizonte (Tonschichten) beachtet und bei der Lokalisation der Versickerungsanlagen entsprechend vermieden werden.
Im separaten Bodengutachten zum Bereich, in dem die geplante Erschließungsstraße den Waldbestand quert, (Büro GBH, 22.10.2022) wurden vier Bohrungen und ein Versickerungsversuch durchgeführt. Grund- oder Schichtenwasser wurde bis in die Endtiefe von max. 2,4m nicht angetroffen, temporäre Schichtenwasservorkommen sind aber möglich. An einer Stelle in der ehemaligen Gleisböschung wurde die Versickerungsfähigkeit überprüft – dort steht unter dem Oberboden stark toniger Schluff bis zur Endteufe von 1,2 m an; demnach ist auch hier keine gezielte Versickerung möglich.

Aus Voruntersuchungen zum nordwestlich angrenzenden Baugebiet (B-Plan Nr. 4504) ist eine geringe Grundwasserbelastung mit Nickel und absorbierbaren organischen Halogenen (AOX) dokumentiert (vgl. Boden), deren Herkunft bisher ungeklärt ist. Aufgrund des –

[4] etwa beginnend von der Fluchttreppe der Bahn vom so genannten „Dreieckswald“ in Richtung Norden, ein Stück entlang des Hoffmann-Geländes

zumindest außerhalb der Gleistrasse – großen Grundwasserflurabstandes und der daraus resultierenden langen Filterstrecke der Bodenschichten ist mit einem geringen Kontaminationsrisiko des Grundwassers zu rechnen. Da die ehemalige Deponie auf dem nordöstlich angrenzenden Flurstück (Firma Hofmann) und der Auffüllungsbereich auf einer Teilfläche der kürzlich nordwestlich des Plangebiets errichteten Lager- und Umschlaghalle (B-Plan Nr. 4504) nicht in den Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans hineinreichte, gibt es im Geltungsbereich auch keine Grundwassermessstellen. Eine Grundwasserbeeinflussung durch die frühere Deponienutzung auf dem Nachbargrundstück ist angesichts der Grundwasserfließrichtung unwahrscheinlich.
Im Bereich des vorhandenen Waldbestandes in Verbindung mit einem voraussichtlich ausreichenden Flurabstand hat das Planungsgebiet im Bereich der geplanten Bebauung eine hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.
Insgesamt hat das Plangebiet hinsichtlich des Schutzguts Wasser eine **mittlere** Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose
Baubedingte Auswirkungen
Durch Rodungen und Bodenabtrag in den Waldbereichen sind negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Die dortigen Böden dienen dem Wasserrückhalt und der Grundwasserneubildung. Durch die geplante Versiegelung im Geltungsbereich wird Niederschlagswasser der direkten Grund- oder Bodenwasseranreicherung entzogen.
Eingriffe in den Grundwasserkörper sind durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten, da der Grundwasserflurabstand sehr groß ist (s.o.).
Ein erster Entwurf zum Entwässerungskonzept liegt vor (Ingenieurbüro Christofori und Partner, 19.10.2022); die Entwässerungsplanung wird auf Bauantragsebene weiter detailliert und mit den städtischen Fachdienststellen abgestimmt.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Gemäß den Ergebnissen der Versickerungsversuche (s.o.) ist eine gezielte Versickerung möglich. Dazu werden unter den Belagsflächen (Feuerwehrumfahrung und Stellplätze) im Südosten des Gewerbegebiets Rigolen mit vorgeschalteter Sedimentationsanlage vorgesehen. Alternativ schlägt der Entwässerungsplaner eine Muldenversickerung über die belebte Bodenzone vor; dies ist allerdings aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit im genannten Bereich die unwahrscheinlichere Lösung, denn die unversiegelten Bereiche südöstlich des geplanten Gebäudes werden weitgehend für die festgesetzten Baumpflanzungen genutzt. Eine Kombination aus Baumpflanzung und Versickerung wird nicht angestrebt.
Die Planung verursacht nicht nur im Vergleich zum aktuellen Zustand, sondern auch im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans eine deutliche Neuversiegelung von bisher unversiegelten Bereichen. Daher ist von **erheblichen Auswirkungen** auf den Wasserhaushalt auszugehen.

2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

2.4.1 Pflanzen

Ausgangssituation / Bestand
Der im Folgenden beschriebene Vegetationsbestand ist im Bestandsplan (Anlage 1 -zur Begründung) kartografisch dargestellt - mit Zuordnung der einzelnen Vegetationstypen zur Wertliste der städtischen Kostenerstattungsbetragssatzung. Die Bestandsbewertung wurde mit den zuständigen Fachstellen der Stadt abgestimmt. Auf Grundlage dieser Be-

standsbewertung wurde anschließend eine Bilanz i.S.d. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erstellt und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen im Detail geplant. Näheres dazu ist dem Kapitel I.4.6.4 der Begründung zu entnehmen.
Für den südöstlich an das bestehende Postzentrum anschließenden Nadelwald wurden bereits im Rahmen des B-Plans 4504 Maßnahmen zum Ausgleich der damaligen Eingriffe festgesetzt. Das Ziel war die Aufwertung des Nadelwaldes zu einem naturnahen Laubwald als Ersatz für den damals durch Überbauung verlorenen Laubwaldbestand und zur Förderung von an Laubgehölze gebundene Tierarten. Dazu sollte der Gehölzbestand zwischen bestehendem Gebäude und Bahntrasse durch geeignete forstbauliche Maßnahmen langfristig in einen Laubmischbestand umgebaut werden. Die Laubholzarten, die durch Naturverjüngung bereits im Unterwuchs vorhanden waren, sollten durch Pflegemaßnahmen gefördert und Nadelhölzer nach und nach dem Bestand entnommen werden.



Eigene Aufnahme (05.11.2020): Blick auf den zu rodenden, durch Unterpflanzungsmaßnahmen bereits aufgewerteten Waldbestand aus südöstlicher Richtung

Weiterhin sind im B-Plan 4504 Ausgleichsflächen für die Entwicklung von Mager-/ Halbtrockenrasen sowie eines Waldrandes festgesetzt. Diese Maßnahmen wurden durch Rodung und anschließendes Zulassen der Sukzession bereits umgesetzt, hier besteht allerdings ein deutliches Pflege-Defizit (starke Verbuschungstendenz). Auch die Herstellungsmaßnahmen für den Laubwaldbereich wurden durch Unterpflanzung mit Buchen bereits umgesetzt. Zusätzlich dazu findet derzeit eine Naturverjüngung des Gehölzbestandes statt. Im Unterwuchs finden sich vor allem Buchen, aber auch Birken, Eichen und Hainbuchen. In der Strauchschicht dominieren Ginster, Heidekraut und Preiselbeer-Bestände. Hervorzuheben ist der allgemein hohe Bestand an Totholz innerhalb des Bestandes. Es sind zahlreiche tote (meist abgebrochene) Bäume – v.a. Birken – vorhanden.

Der Waldbestand auf der anderen Seite der ehemaligen Bahnböschung ist hingegen – mit Ausnahme eines schmalen Streifens aus älteren Laubbäumen (v.a. Eichen) entlang der Gleiwitzer Straße – als strukturarmer Kiefernforst mittleren Alters zu beschreiben. Der Laubholzanteil nimmt von Nord nach Süd ab. Im Unterwuchs findet zwar in einigen Bereichen Naturverjüngung, u.a. mit Laubbäumen, statt, ein gezielter Bestandsumbau zur Erhöhung des Laubholzanteils wäre aber hier wünschenswert. Den Waldrand zum Baugebiet

hin bildet ein laubholzreicher Waldmantel aus Sträuchern und Kleinbäumen, der auf der Böschungsoberkante und der oberen Hälfte der süd(öst)lichen Bahnböschung stockt und eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung hat.

Die stillgelegte Bahnlinie mit Böschungen gilt lt. ABSP Stadt Nürnberg als überregional bedeutsamer Lebensraum (vgl. Schutzgut Tiere). Die xerothermen Lebensräume sind Elemente des Biotopverbundnetzes. Die Sohle der Bahntrasse ist weitgehend vegetationsfrei; ein schmaler Streifen zwischen den beiden ehemaligen Gleisen ist mit einer ausdauernden, stark verbuschten Ruderalflur bewachsen. lm Winter/ Frühjahr 2016/2017 wurden auf der etwa 12 ha großen Fläche die Gleisstränge (1 bis 3 Gleise) entfernt. Auf den Schotterflächen hat sich bereichsweise erste Initialvegetation mit Gräsern, Moosen und Flechten gebildet. Während der Schotterkörper der (süd)östlichen Gleistrasse noch vorhanden ist, wurde die (nord)westliche Geistrasse bereits auf ganzer Länge ausgehoben und teilweise (im Norden) für die Gestaltung von Zauneidechsen-Habitaten für den Bau eines Parkplatzes auf dem ehem. Grundig-Areal verwendet (offene Sandstandorte, Wurzelstöcke). Im Großteil dieser Trasse wurde der Gleisschotter nur ausgehoben und seitlich in Mieten gelagert, während die Trasse selbst als breiter, wenig strukturreicher Graben mit offenem Sandboden beschrieben werden kann. Vereinzelt wurden Wurzelstöcke darin abgelegt.




eigene Aufnahmen (22.01.2019): Blick auf den auf den teilweise umgebauten Gleiskörper: links CEF-Fläche für die Zauneidechse, rechts nur teilweise umgestaltete, strukturarme Gleistrasse

Die Vegetation auf den begleitenden Böschungsflächen ist durch Waldflächen und stark fortgeschrittene Verbuschung gekennzeichnet; Brombeergestrüpp wechselt sich mit Altgrasfluren, dichten Gebüschen und bereits bewaldeten Teilflächen mit größeren Bäumen ab. Die Böschungen sind floristisch je nach Exposition unterschiedlich zu bewerten: so gibt es auf den nordexponierten Flächen zwischen den verbuschten Bereichen z.T. üppige Gras- und Krautvegetation, während die südexponierten Böschungen kleinflächig charakteristische Vorkommen trockener, sandiger Vegetationseinheiten zeigen. In der Vegetationsbeschreibung aus dem Umweltbericht zum rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 4504 war noch von deutlich offenerer Vegetation auf den Böschungen einschl. offener Sandstandorte die Rede; damals war aber bereits eine zum Waldrand hin zunehmende Verbuschungstendenz erkennbar. Mittlerweile ist die Verbuschung weiter fortgeschritten, wobei die konkurrenzschwächeren Trockenrasen durch starkwüchsige Pioniergehölze und die damit einhergehende Beschattung sukzessive verdrängt wurden.



eigene Aufnahmen (Kameradrohne, 19.02.2021): westliches Gleis der ehemaligen Bahntrasse durch Erdarbeiten unterschiedlich gestaltet, im östlichen Gleisbett Bahnschotter vollständig vorhanden, Böschungen stark verbuscht bzw. teilweise bereits bewaldet

Nachgewiesen im Rahmen der bisher vorliegenden Untersuchungen sind Pflanzenarten der Roten Liste Bayern (RL-BY) und Deutschland (RL-D) und Arten nach Bundesartenschutzverordnung (BA):

- Silbergras - RL-BY3, BNatSchG 13d
- Gelbe Schwertlilie - RLB
- Rentierflechte - BA.

Moose:

- Hylocomium splendens – RLD-V, RLB
- Orthotrichum affine – RLD-V, RLB – 3
- Ptilium crista-castrensis – RLD-V, RLB – 3
- Racomitrium canescens – RLD-V

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist jedoch davon auszugehen, dass bei intensiveren floristischen Untersuchungen weit mehr als zwei Rote-Liste-Arten (Rote Liste „Höhere Pflanzen“ BY und D) aufgefunden werden würden.

Amtlich kartierte Biotope, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder gemeldete FFH-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Aufgrund der fortgeschrittenen Verbuschung weisen die Böschungsflächen keinen Schutzstatus nach § 30 BNatschG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG mehr auf (Magerrasen, Heideflächen).

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 4670 geht aufgrund der geplanten Bebauung der gesamte östlich an das bestehende Postzentrum anschließende Waldbestand bis zur Gleistrasse - inklusive des vorgelagerten krautigen Waldsaumes - verloren. Dieser Bereich ist bereits als Ausgleichsfläche den Eingriffen des B-Plans Nr. 4504 zugeordnet und soll gemäß den dortigen Festsetzungen als standortgerechter Laubwald entwickelt und dauerhaft in seinem Bestand erhalten werden. Aktuell befindet sich der Waldbestand noch in der Entwicklungsphase, d.h. die Baumschicht setzt sich noch größtenteils aus Kiefern zusammen, in der Strauchschicht dominieren jedoch bereits Laubgehölze (s.o.). Da der Waldbestand bereits als Ausgleichsfläche einem Eingriff zugeordnet ist, ist dieser Waldbestand als Laubwald mit alter Ausprägung (Entwicklung nach 80 Jahren) zu bewerten. Gleiches gilt für die an diesen Waldbestand angrenzenden Flächen, für die gem. B-Plan Nr. 4504 die Entwicklung eines Mager-/ Halbtrockenrasen sowie eines Waldrandes als Ausgleichsflächen festgesetzt sind. Demnach ist der naturschutzfachliche Wert des im B-Plan Nr. 4504 und dem nachgeordneten Bauantrag festgesetzten Entwicklungsziels der Ausgleichflächen in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung anzusetzen, der entsprechend höher ist als der aktuelle Biotop-/Nutzungstypwert. Die Überplanung der Fläche verursacht einen erheblichen Verlust erhaltenswerter Vegetation, da festgesetzte Ausgleichsflächen überplant werden.

Außerdem wird ein Teil der ehemaligen Gleistrasse im Südwesten des Geltungsbereichs verfüllt und überbaut (Zufahrtsstraße und Gewerbegebiet). Dieser Teilbereich weist zwar insgesamt eine geringere naturschutzfachliche Wertigkeit auf als die weiter nördlich gelegenen Teile der Gleistrasse, ist aber trotzdem als strukturreicher Vegetationsbestand mit hohem Anteil an offenem Boden anzusprechen.

Die städtische Baumschutzverordnung ist hier nicht relevant, da es sich bei den Gehölzbeständen um Wald nach Waldrecht und nicht um Einzelbäume handelt. Für Rodungen nach Rechtskraft des B-Plans Nr. 4670 sind keine waldrechtlichen Rodungsanträge zu stellen, da der B-Plan die Rodungsgenehmigung ersetzt. Die Forstbehörde wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt. Falls – wie derzeit aus artenschutzrechtlichen Gründen angedacht – ein früherer Rodungszeitpunkt erforderlich ist, wird ein entsprechender Rodungsantrag gestellt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

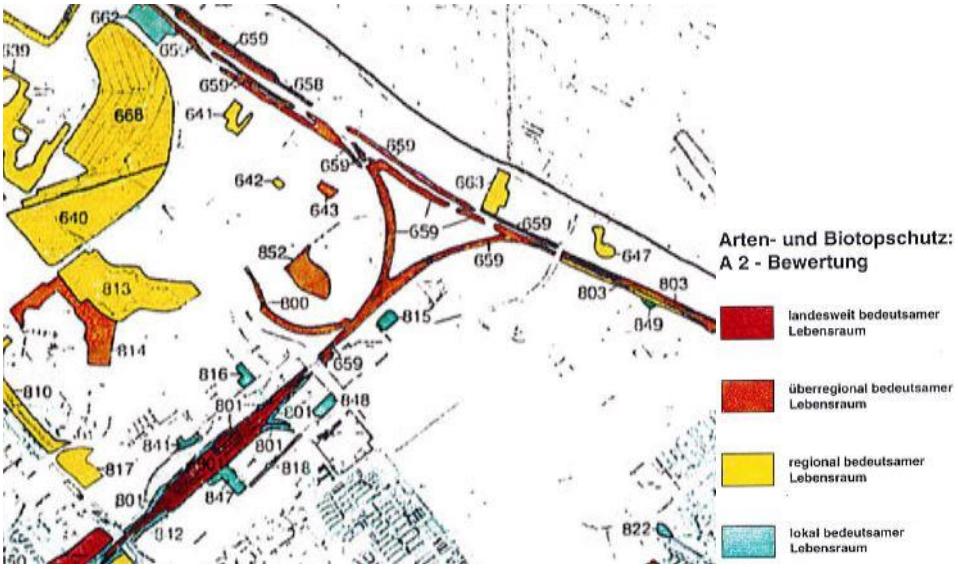
Im geplanten Gewerbegebiet entstehen große Grünflächen (ehemalige Bahntrasse). Diese sind zwar aktuell bereits unversiegelt und mit unterschiedlicher Vegetation bewachsen,

sollen aber im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen naturschutzfachlich aufgewertet werden. Innerhalb des geplanten GE werden drei neu zu bepflanzende Böschungen zur ehem. Gleistrasse und zahlreiche kleinflächige, bepflanzte Freiräume entstehen (definiert über die GRZ – hier: Baumscheiben und Pflanzstreifen zwischen Stellplätzen sowie entlang der Außengrenze des GE). Außerdem bleibt in der Südspitze des GE ein kleiner Waldbestand erhalten.
Hinsichtlich der Vegetation und der biologischen Vielfalt stellt die Planung eine erhebliche Abwertung des Gebiets dar.

Ergebnis
Relevant für die Eingriffsbewertung sind die Zielzustände, die im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 4504 und in den Vereinbarungen auf Bauantragsebene für die festgesetzten Ausgleichsflächen definiert wurden. Im Vergleich dazu entsteht durch die Planung eine deutliche Neuversiegelung von Vegetationsflächen unterschiedlicher Struktur und ein Verlust von laubholzreicher Waldfläche, der durch Ersatzaufforstung an anderer Stelle zu kompensieren ist. Die geplanten Eingriffe sind aus vegetationskundlicher Sicht als **erheblich** zu bewerten.

2.4.2 Tiere

Ausgangssituation / Bestand
Die Waldflächen sind grundsätzlich als Brut- und Nahrungshabitat für wald- und gehölzbewohnende Vogelarten (z. B. Buntspecht) von Bedeutung.
Unabhängig vom B-Plan-Verfahren wurden im Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld innerhalb der letzten fünf bis zehn Jahre mehrere Kartierungen durchgeführt (u.a. 2003 durch das Büro ÖFA, Schwabach), die im Umweltbericht zum B-Plan 4504 beschrieben wurden. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden 3 Spechtarten in Waldbereichen nördlich und westlich der ehem. Gleistrasse nachgewiesen, die dort aufgrund des hohen Totholzanteils Brut- und Nahrungshabitate vorfinden; davon stehen 2 auf der Roten Liste (Grünspecht und Schwarzspecht).
Für den Geltungsbereich selbst liegen nun detaillierte Kartierergebnisse aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (im Folgenden: saP) vor, die unten beschrieben werden.
Die stillgelegte Bahnlinie mit Böschungen gilt lt. ABSP der Stadt Nürnberg als überregional bedeutsamer Lebensraum (ABSP-Lebensraum Nr. 659 bzw. 800 – xerotherme Habitate), für den der Erhalt und die Sicherung angestrebt werden soll und der Rückzugs- sowie Reproduktionsräume für zahlreiche naturraumtypische Arten wie z.B. Zauneidechse oder Ödlandschrecke bietet. Auch dieser Bereich wurde in der saP detailliert untersucht, die vom Geowissenschaftlichen Büro Dr. Heimbucher (GBH GmbH) durchgeführt wurde.



Auszug aus ABSP Karte A2 Arten- und Biotopschutz Bewertung

In der saP wurden der Geltungsbereich und dessen relevanter Umgriff (insgesamt ca. 10 ha Fläche) untersucht; die Kartierungen fanden zwischen Februar und September 2021 statt. Dabei wurden Habitate der folgenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten gefunden:

- Zauneidechse
- Kreuzkröte (hier: Laichgewässer)
- baumbewohnende, an Höhlen- und Spaltenquartiere gebundene Vogel- und Fledermausarten
- baumbewohnende, Nester bauende Vogelarten

Potentielle Habitatbäume mit Höhlen, Spalten oder größeren Nestern wurden in der saP erfasst und während der Bearbeitungszeit beobachtet; dabei zeigte sich, dass viele der Bäume ihre Habitatqualität im Laufe der Zeit verloren. Im Ergebnis definiert die Gutachterin zwei von den projektbedingten Eingriffen betroffene Habitatbäume. Einer davon weist abstehende Rindenplatten auf, die für spaltenbrütende Vögel und / oder Fledermäuse geeignet sein könnten; der andere Baum hat Buntspechtlöcher, die für höhlenbrütende Vögel und / oder Fledermäuse geeignet sein könnten.
Unmittelbar östlich des Verteilzentrums der Deutschen Post DHL wurden im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen zum B-Plan Nr. 4504 oberhalb der ehemaligen Gleisfläche 3 Kleingewässer angelegt. Diese Tümpel sollten als ephemere Wasserflächen für Kreuzkröten als Laichgewässer dienen, im Rahmen des damaligen Monitorings zeigte sich aber, dass die Gewässer zu häufig trockenfielen, so dass deren Nutzen aktuell nicht vorhanden ist. Außerdem sind sie im Laufe des Jahres 2022 mit Ruderalvegetation zugewachsen.
Im Rahmen der saP wurden Zauneidechse und Kreuzkröte als Rote-Liste-Arten und Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie im Bereich der stillgelegten Gleiskörper nachgewiesen; einige Tümpel in der Gleistrasse werden von den Kreuzkröten als Laichgewässer genutzt.

Grundsätzlich – d.h. unabhängig von den Vorgaben des Besonderen Artenschutzes – sind die trockenen Flächen und temporären Kleingewässer des Gleisbereiches mit den daran anschließenden Böschungen wertvolle Lebensräume für weitere, zwar nicht saP-relevante, aber z.T. seltene und nach BArtSchVO geschützte Reptilien-, Amphibien- und Insektenarten, z.B. Kreuzotter, Libellen, Heuschrecken und Schmetterlinge. Im Geltungsbereich und dessen näherem Umfeld wurden zahlreiche Insektenarten nachgewiesen, die

z.T. auf der Roten Liste stehen. Besonders hervorzuheben sind Vorkommen der Blauflügeligen Ödlandschrecke (RL-BY 3, RL-D V) und Ameisenjungfern.
Die Bedeutung der ehemaligen Gleistrasse für den Arten- und Biotopschutz ist allerdings nur im (relativ kleinen) Nordteil sehr hoch, in der übrigen Trasse aufgrund der geringeren Strukturdichte deutlich kleiner.

Das Plangebiet hat eine **hohe**, teils **sehr hohe** Bedeutung für das Schutzgut Fauna.

Auswirkungen / Prognose
Teile der überregional bedeutsamen ABSP-Lebensräume, die im Geltungsbereich des B-Planes liegen, werden durch die Planung beeinträchtigt bzw. überbaut (u.a. der südwestliche Teil der Gleistrasse, der allerdings eine geringere Habitatqualität aufweist als die weiter nördlich gelegenen Teile der Bahntrasse).
Aus faunistischer Sicht werden laut saP erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Planung erwartet, die im Verlust von Lebensräumen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten europarechtlich geschützter Tierarten, in Barriere- und Zerschneidungswirkungen, Immissionen und optischen Störungen bestehen.
Um Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden in der saP Maßnahmen zur Vermeidung, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) und Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands der Populationen (FCS) definiert, die – soweit baurechtlich möglich – im B-Plan festgesetzt werden. Die Sohle der ehemaligen Gleistrasse ist für CEF-Maßnahmen für Zauneidechse und Kreuzkröte laut saP nicht geeignet; daher werden dort nur Ausgleichsmaßnahmen i.S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durchgeführt. Diese führen jedoch – unabhängig vom Besonderen Artenschutz – durchaus zur Verbesserung der Lebensraumqualität bzw. zur Neuschaffung von Lebensräumen für zahlreiche, z.T. auf der Roten Liste geführte Tierarten (z.B. Sandlaufkäfer, Blauflügelige Ödlandschrecke).
Die Artenschutz-Maßnahmen sind in der saP (Büro GBH, 31.10.2023) und im daraus entwickelten Artenschutz-Konzept (Büro GBH, 31.10.2023) detailliert beschrieben, hier erfolgt daher nur eine kurze artspezifische Zusammenfassung:

- Zum Schutz von baumbewohnenden **Fledermaus- und Vogelarten** werden Bauzeitbeschränkungen definiert, Rodungsmaßnahmen tierschonend und unter ökologischer Begleitung durchgeführt, Maßnahmen gegen Vogelschlag ergriffen, Vogelschutzgehölze gepflanzt (Ausgleichsfläche A6) und Vorgaben für die Beleuchtung der Außenanlagen gemacht. Außerdem müssen Ersatzquartiere für Fledermäuse an geeigneten Bäumen in den zu erhaltenden Waldflächen geschaffen werden. Dies erfolgt – falls möglich - durch Fräsen neuer Baumhöhlen oder, falls keine Bäume mit ausreichender Stärke hierfür gefunden werden, durch die Installation von Fledermaus-Kästen (CEF-Maßnahme C1a) sowie durch die langfristige Förderung der Totholzbildung (CEF-Maßnahme C1b) in den verbleibenden Wäldern (hier: Ausgleichsfläche A2).
- Zum Schutz der **Zauneidechse** werden Kleintierschutzzäune errichtet, vor Beginn der Baumaßnahmen Tiere abgefangen und Ersatzhabitate geschaffen, und zwar auf einem an die Bahntrasse südöstlich des Geltungsbereichs angrenzenden Randstreifen (CEF-Maßnahme C2) sowie auf der neu geplanten südostexponierten Böschung östlich des GE 1 (FCS-Maßnahme F2). Bei der letzteren Maßnahme handelt es sich trotz der Nähe zum Eingriff um eine FCS-Maßnahme, da sie erst zeitlich versetzt, also nach Umgestaltung des Geländes im Zuge der Baumaßnahmen, hergestellt werden kann.
- Zum Schutz der **Kreuzkröte** werden Kleintierschutzzäune errichtet, vor Beginn der Baumaßnahmen Tiere abgefangen, die Hofeinläufe im Gewerbegebiet kleintiersi-

cher abgedeckt und Ersatzhabitate geschaffen, die aber am Föhrenbuck südwestlich von Nürnberg, also außerhalb des Verbreitungsgebiets der lokalen Population liegen und daher als FCS-Maßnahme (Maßnahme F4) einzustufen sind (= Ausgleichsfläche A6).

Da die Beeinträchtigungen von Kreuzkröte und Zauneidechse nicht bzw. nicht vollständig durch CEF-Maßnahmen kompensiert werden können, muss bzgl. dieser beiden Arten ein Ausnahmeantrag bei der Höheren Naturschutzbehörde gestellt werden.

Die in der saP entwickelten Maßnahmen können die zu erwartenden Eingriffe in Lebensräume, Fortpflanzungs- und Ruhestätten europarechtlich geschützter Tierarten nur teilweise auf Ebene der lokalen Population kompensieren. Außerdem führt die Planung zu erheblichen Beeinträchtigungen anderer, zum Teil seltener Tierarten. Die Eingriffe bezüglich des Schutzguts Tiere sind daher als **erheblich** zu bewerten.

2.4.3 Biologische Vielfalt

Der Waldstreifen entlang der Gleiwitzer Straße ist zwar Teil eines Netzes von Waldflächen im südöstlichen Stadtgebiet, er wird von diesem Netz aber durch die Bahntrasse östlich des Geltungsbereichs und die Beuthener Straße weiter westlich getrennt. Zerschneidungseffekte sind also bereits vorhanden. Trotzdem entsteht durch die Neuschaffung einer Zufahrtsstraße von der Gleiwitzer Straße in das geplante Gewerbegebiet eine weitere Trennlinie, die den Waldstreifen durchschneidet und somit negative Auswirkungen auf den Biotopverbund hat. Da die Erhaltung der Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume (s. Kap. 2.4.1/2.4.2) sowie ggf. auch in Bezug auf das Landschaftsbild (s. Kap. 2.5), gegeben.
Dementsprechend ist auch hinsichtlich der Biologischen Vielfalt von **erheblichen Auswirkungen** der Planung auszugehen.

2.5 Landschaft

Ausgangssituation
Gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP) sind die Waldbestände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4670 Bestandteil der naturräumlichen Untereinheit Lorenzer/Sebalder Reichswald und stehen im landschaftlichen Zusammenhang mit den ausgedehnten Waldgebieten des Lorenzer Reichswaldes. Durch die zahlreichen Verkehrswege (Gleiwitzer- und Beuthener Straße, stillgelegte Bahntrasse, Bahnlinie Nürnberg-Feucht und die Regensburger Straße) sind die Waldbereiche vom Lorenzer Reichswald getrennt. Sie sind Teil eines langgestreckten, schmalen Waldgürtels, der nach Nordwesten hin bis zum Dutzendteich verläuft und im Geltungsbereich nach Nordosten abknickt, wo er, mehrfach unterbrochen durch Bahntrassen und die Regensburger Straße, bis zum Lorenzer Reichswald hin verläuft. Für das Orts- und Landschaftsbild ist dieser Waldgürtel prägend; der Waldrand zur Gleiwitzer Straße hin wird durch einen Gürtel aus älteren Laubbäumen (v.a. Eichen) geprägt, der sich positiv auf das Straßenbild auswirkt.
Der zu rodende Waldbestand im westlichen Geltungsbereich hat aufgrund seiner geringen Größe eine weniger Orts- und Landschaftsbild prägende Wirkung, ist aber ebenfalls Teil der oben genannten, großräumig das Stadtgefüge durchziehenden, z.T. verinselten Waldbestände und als solcher ebenfalls von Bedeutung.
Der zu erhaltende Waldstreifen entlang der Gleiwitzer Straße ist als lineares Gliederungselemente für den städtischen Raum von besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und für eine naturraumtypische Einbindung bzw. Gliederung der Bauflächen.

Die Gleisanlage liegt in einem etwa 5 bis 7 m tiefen Einschnitt, der den Geltungsbereich optisch stark prägt. Die tiefsten Bereiche befinden sich dabei im südlichen und südwestlichen Bereich, nach Norden nimmt die Einschnitttiefe deutlich ab. Die Länge der ehemaligen Gleisanlage im Geltungsbereich beträgt ca. 850 m.
Insgesamt wird die Bedeutung des Schutzgutes Landschaft im Geltungsbereich als **hoch** eingestuft.

Auswirkungen / Prognose
Der Waldstreifen entlang der Hauptverkehrsstraßen im B-Plangebiet wird nur im Bereich der neuen Zufahrtsstraße beeinträchtigt, ansonsten bleibt dieser Bestand, der auch für eine wirksame Eingrünung des Baugebiets zur Hauptverkehrsstraße hin sorgt, erhalten. Die geplante Ausdehnung der Bau- bzw. Gewerbeflächen im Plangebiet hat jedoch den Verlust des an das Postzentrum angrenzenden Waldbestandes und die Verfüllung und Überbauung des südwestlichen Teils der ehemaligen Gleistrasse zur Folge. Gemäß den Festsetzungen des B-Plans Nr. 4670 sind maximale bauliche Höhen von 26,5 m im südwestlichen Gebäudeteil und 34 m im nordöstlichen Gebäudeteil zulässig. Dadurch werden die geplanten Gebäude wahrscheinlich trotz der südlich und östlich davon zu erhaltenden Waldbestände aus der Umgebung sichtbar sein. Dies gilt jedoch fast nur für gewerblich genutzte Flächen der Umgebung, denn die Wohngebiete an der Frank-Wedekind-Straße und Kerschensteiner Straße sind durch dichte, hohe Gehölzbestände von der Gleiwitzer Straße abgetrennt. Lediglich von den Wohnbereichen im Bildungszentrum für Blinde und Sehbehinderte an der Brieger Straße aus werden die neuen Baukörper voraussichtlich sichtbar sein; die Blickbeziehung von dort ist aber durch die dazwischenliegende Bahntrasse und die nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden, bis zu 45 m hohen Gebäude der Fa. Hofmann bereits deutlich vorbelastet.
Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft als **nicht erheblich** einzustufen.

2.6 Menschliche Gesundheit

2.6.1 Erholung

Ausgangssituation
Eine Erholungsnutzung ist im Planungsgebiet derzeit aufgrund mangelnder Wegeverbindungen und Freizeiteinrichtungen kaum möglich. Von der Poststraße aus sind die Waldflächen aufgrund der bestehenden Einzäunung nicht allgemein zugänglich. Sie sind zudem, auch im räumlichen Zusammenhang mit anschließenden Waldflächen, aufgrund der Zerschneidung durch Bahntrassen und Verkehrsstraßen für Erholungssuchende nicht erreichbar und somit nicht nutzbar. Im Bayernatlas sind im Geltungsbereich und in dessen näherer Umgebung keine Wander- oder Radwege dargestellt. Ein größtenteils geschotterter Fußweg führt durch den südöstlichen Waldbereich (von der Kreuzung Gleiwitzer Str. / Thomas-Mann-Straße zunächst straßenparallel, dann entlang der Hauptbahnlinie nach Nordosten bis zur Eisenbahnbrücke nordwestlich der Brieger Straße). Dieser Weg wird jedoch kaum genutzt. Ein Potential zur Nutzung zu Erholungszwecken hätte die Fläche jedoch durchaus, wenn das Problem der fehlenden Zugänglichkeit nicht bestünde. Die Bedeutung für das Schutzgut Erholung wird daher als **mittel** bewertet.

Auswirkungen / Prognose
<u>Baubedingte Auswirkungen</u>
Da die zu rodenden Waldflächen im Geltungsbereich für Erholungssuchende nicht erreichbar und zugänglich sind und keine Fuß- und Radwege in unmittelbarer Nähe des Eingriffs vorhanden sind, werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch-Erholung erwartet.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Das Vorhaben beinhaltet keine Wohnnutzungen; insofern werden keine Bedarfe an Grünflächen für die Erholung nach dem städtischen Baulandbeschluss generiert. Die Planung sieht einen beachtlichen Teil von Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs vor. Diese werden jedoch der Öffentlichkeit nicht zugänglich sein. Formuliertes Nutzungsziel für diese in der ehemaligen Bahntrasse gelegenen Grünflächen ist die Weiterentwicklung der Habitatqualität, die Schaffung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen und Flächen für den Artenschutz. Eine Erholungsnutzung kann also auf diesen Flächen nicht stattfinden.

Ergebnis
Insgesamt kann festgehalten werden, dass das Plangebiet derzeit keine Erholungseignung besitzt und dass durch die Planung auch keine entstehen wird. Es sind **keine erheblichen** nachteiligen Auswirkungen bzgl. des Schutzgutes Erholung zu erwarten.

2.6.2 Lärm

Parallel zum B-Plan-Verfahren wurde ein Schallschutzgutachten erstellt (ifb Wolfgang Sorge, 05.05.2023).
Die Ausgangssituation hinsichtlich der Vorbelastungen durch **Verkehrslärm** wurde im Schallschutzgutachten detailliert untersucht und in Kap. I.3.1.5.b der Begründung beschrieben (Gleiwitzer Straße, Poststraße, Bahnstrecken 5962 und 5963 unter Berücksichtigung der Prognosewerte der DB für das Jahr 2030). Gleiches gilt für Vorbelastungen durch **Gewerbelärm** (Betriebe und Anlagen innerhalb der benachbarten Bebauungspläne Nr. 4504 und 4645 – v.a. die Firmen Hofmann und DHL). Hier wurden die festgesetzten Emissionskontingente zur Grundlage genommen, um auch zukünftige Veränderungen der Betriebe zu berücksichtigen. Sport- und Freizeitlärm wurden auf Grund fehlender Relevanz nicht betrachtet.

Baubedingte Auswirkungen (hier: Baulärm)
Durch die **Bautätigkeit** entstehen Lärmemissionen von Baumaschinen und -fahrzeugen. In der Umgebung sind jedoch mit Ausnahme des Wohngebiets im Bereich des ehemaligen „Märzfeldes“ und des Bildungszentrums für Blinde und Sehbehinderte östlich der Hauptbahnlinie keine Wohnnutzungen vorhanden. Beide Bereiche sind über 120 m vom geplanten Gewerbegebiet entfernt. Die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Immissionsrichtwerte und der zeitlichen Einschränkungen werden eingehalten (AVV Baulärm). Insgesamt sind durch den Baulärm **keine nachteiligen erheblichen Beeinträchtigungen** benachbarter Gebiete zu befürchten.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Durch die Planung induzierter **Verkehrslärm**, der sich auf die relevante Umgebung auswirken kann (Bildungszentrum für Blinde und Sehbehinderte an der Brieger Str., Wohnbebauung an der Frank-Wedekind-Str. und der Thomas-Mann-Straße sowie Bürogebäude der angrenzenden Firmen Hofmann und DHL), entsteht vor allem durch den Kfz-Verkehr (inkl. Schwerlastverkehr) auf der neu geplanten privaten Erschließungsstraße, die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Gleiwitzer Straße und der Poststraße. Die entsprechenden Prognosen und Berechnungsergebnisse aus dem Schallschutzgutachten sind in den Kapiteln I.3.1.5.b und I.4.7.1 der Begründung detailliert beschrieben. Gleiches gilt für den planinduzierten **Gewerbelärm**. Durch die geplante Nutzung als Logistikzentrum entstehen hauptsächlich Lärmemissionen durch den Lieferverkehr auf dem Grundstück sowie durch An- und Abfahrten der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen; außerdem voraussichtlich auch durch Heizungs-, Lüftungs- und Kühlungsanlagen. Im Schallschutzgutachten wurden maximal zulässige Emissions- und sektorenbezogene Zusatzkontingente für den Tages-

und den Nachtzeitraum definiert, die im B-Plan festgesetzt werden. Zur Ermittlung der Emissionskontingente wurden auf Grund der Vorbelastung Planwerte verwendet, die die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 um 10dB(A) unterschreiten. Da hierdurch im Plangebiet genehmigte Anlagen Beurteilungspegel an den Immissionsorten erzeugen werden, die ebenfalls 10 dB(A) unter dem Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen, befinden sich die Immissionsorte nach Nr. 2.2 der TA Lärm nicht mehr im Einwirkungsbereich der entsprechenden Anlage.
Durch diese Festsetzungen können schallschutztechnische Konflikte vermieden werden. Die einschlägigen Lärmgrenz- und -richtwerte werden also an allen oben genannten Immissionsorte eingehalten.

Ergebnis
Somit sind durch die Umsetzung der Planung **keine erheblichen Beeinträchtigungen** zu erwarten.

2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Störfallvorsorge i.S.d. § 50 Satz 1 BImSchG:
An das Plangebiet angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4645 („Östlich der Poststraße“), in dem gemäß Satzung Störfallbetriebe ausnahmsweise zulässig sind. Die dort ansässige Fa. Hoffmann strebt aktuell eine Lagermengenerhöhung an, wodurch der Betrieb voraussichtlich als Störfallbetrieb (Betriebsbereich i.S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG) unter die Pflichten der Störfall-Verordnung fallen wird.
In einem ersten Schritt erfolgte bereits eine Mengenerhöhung der gewässergefährdenden Stoffe. Die Rahmenbedingungen für die Mengenerhöhung der gefährlichen Stoffe und das dazu erforderliche immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren sind bereits mit dem Umweltamt vorabgestimmt. Der BImSchG-Antrag und die erforderliche gutachterliche Berechnung des vom Betriebsbereich der Fa. Hofmann ausgehenden angemessen Sicherheitsabstand (gemäß § 3 Nr. 5c BImSchG) liegt noch nicht vor.
Der für eine Erstbeurteilung heranzuziehende „Achtungsabstand“ nach dem Leitfaden KAS-18 bzw. KAS-32 für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnis reicht bis in das Plangebiet (200 m für das Gefahrenpotential Brand von entzündbaren Flüssigkeiten oder Läger für Aerosolpackungen).
Zum momentanen Zeitpunkt sind jedoch keine Störfallnutzungen vorhanden, deren Sicherheitsabstand in den Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans hineinreicht.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen:
In Anlehnung an den Muster-Einführungserlass[5] vom 28.09.2017 ist außerhalb des Störfallrechts eine bau- oder betriebsbedingte Anfälligkeit des Plangebietes hinsichtlich schwerer Unfälle und Katastrophen nicht gegeben.

Auswirkungen / Prognose
Die Ansiedlung von Störfallbetrieben ist im Geltungsbereich nicht vorgesehen. Dies ist über die Festsetzungen des B-Plans sichergestellt.
Die geplante Festsetzung von ausnahmsweise zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen i.S.d. BImSchG (soweit diese nicht im Sicherheitsabstand von Störfallbetrieben liegen) in direkter Nachbarschaft zum rechtskräftigen B-Plan Nr. 4645 – der ausnahmsweise „Störfallbetriebe“ zulässt – führt dazu, dass auf Ebene der nachgelagerten BImSchG- bzw. Baugenehmigungsverfahren eine sachgerechte Bewältigung zur Vermeidung eines Nutzungskonfliktes erforderlich wird.

[5] s. auch BauGBÄndG 2017 – Mustererlass Nr. 2.2.2.3 Anfälligkeit der Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Da die vorgesehene Festsetzung die Ansiedlung von schutzbedürftigen Nutzungen i.S.d. BImSchG im Plangebiet auf Bereiche außerhalb etwaiger Sicherheitsabstände von Störfallbetrieben beschränkt, sind erhebliche Auswirkungen auf die Störfallvorsorge **nicht zu erwarten**.

2.7 Luft

Ausgangssituation
Für den Geltungsbereich liegen derzeit keine aktuelleren Jahresmittelwerte aus den städtischen Messungen zur Luftqualität vor, da in der relevanten Umgebung keine Messstationen vorhanden sind. Die Luftqualität im Planungsgebiet ist auf Grund seiner Lage am Stadtrand und der Nähe zu großflächigen, frischluftproduzierenden Waldgebieten im Vergleich zu Innenstadtbereichen voraussichtlich relativ gut. In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs sind jedoch auch zahlreiche stark befahrene Straßen (Gleiwitzer Str., Regensburger Str.) sowie großflächige Gewerbegebiete mit entsprechendem Lieferverkehr als verkehrsbedingte Schadstoffemittenten vorhanden.

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 geplante Bebauung wird sich die Schadstoffbelastung der Luft durch den planungsinduzierten Verkehr (hier v.a. Lieferverkehr mit Lkw) erhöhen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass dadurch im Verhältnis zur bestehenden Vorbelastung keine erheblichen Verschlechterungen entstehen.

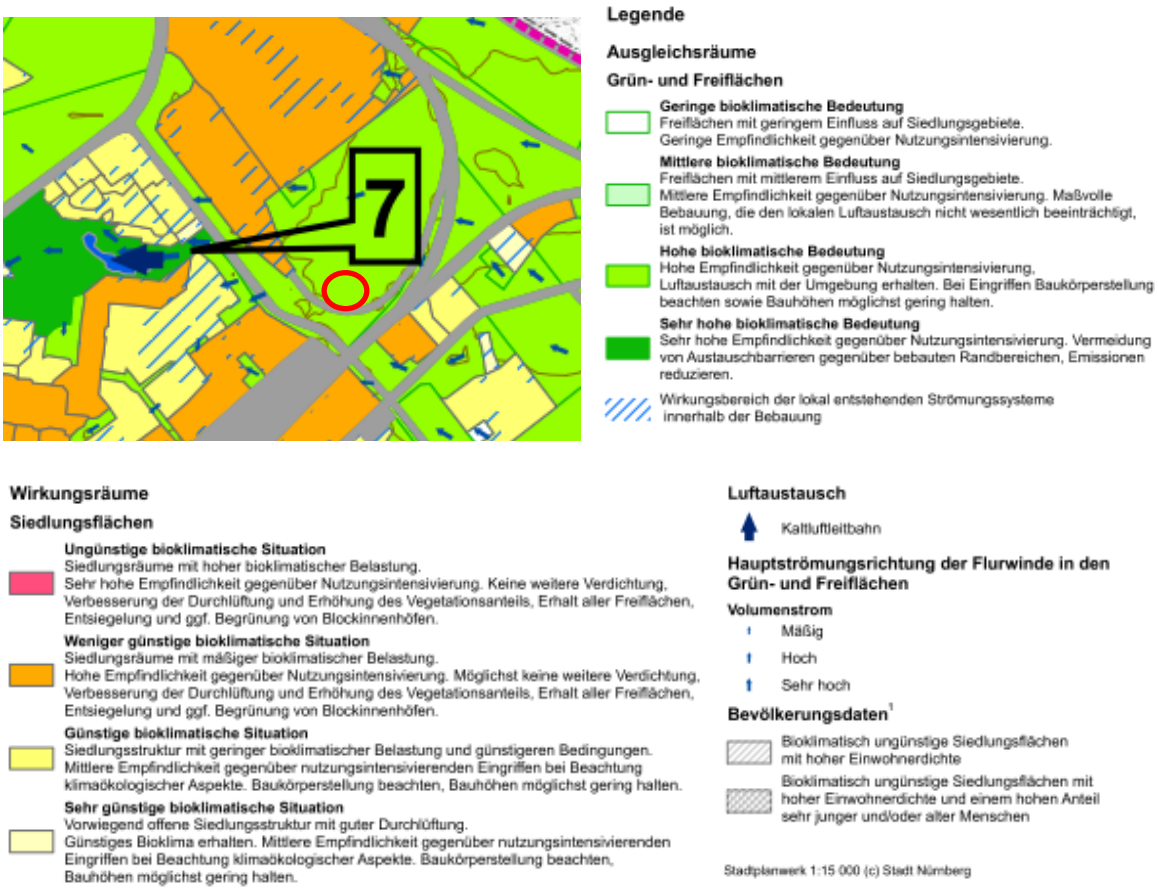
Ergebnis
Es ist also davon auszugehen, dass die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Luft **nicht erheblich** sind.

2.8 Klima

Ausgangssituation

Stadt-/Lokalklima:
Der Klimafahrplan Nürnberg 2010–2050 (2014) enthält erstmalig die beiden Säulen „Klimaschutz“ und „Klimaanpassung“ und wird laufend fortgeschrieben. Ziel dieser Studie ist es aufzuzeigen, mit welchen Maßnahmen die Stadt Nürnberg die angestrebten langfristigen Klimaschutzziele (Reduktion der CO_2–Emissionen um 60% bis zum Jahr 2030 und um 95% bis zum Jahr 2050) erreichen kann und welche Maßnahmen zur Klimaanpassung notwendig sind. Eine Aktualisierung der Klimaschutzziele der Stadt Nürnberg erfolgte mit Beschluss des Stadtrates vom 18.05.2022, der eine Reduzierung der Treibhausgasemissionen um 65% CO_2-Äquivalent pro Einwohner bis 2030 sowie das Erreichen der Klimaneutralität der Gesamtstadt bis spätestens 2040 vorsieht.
In der Planungshinweiskarte des Stadtklimagutachtens Nürnberg (2014) sind die Waldflächen im Geltungsbereich als Teil eines Ausgleichsraumes mit hoher bioklimatischer Bedeutung dargestellt. Solche Bereiche weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf. Hier sollte laut dem Stadtklimagutachten der Luftaustausch mit der Umgebung möglichst erhalten bleiben. Bei Eingriffen sollte die Baukörperstellung beachtet und die Bauhöhe möglichst gering gehalten werden. Die Waldflächen sind laut

Stadtklimagutachten von besonderer Bedeutung für die Durchlüftung benachbarter Wohngebiete. Die weitgehend vegetationsfreien Gleisflächen innerhalb des Geltungsbereiches tragen kleinklimatisch wiederum zur Wärmebelastung bei.
Die Einstufungen des Stadtklimagutachtens sind jedoch aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten großflächigen Rodungen im Bereich des B-Plans 4645 nicht mehr aktuell (s.u.).



Ausschnitt aus Planungshinweiskarte (Stadtklimagutachten Nürnberg, 2014)

Parallel zum B-Plan-Verfahren wurde durch das Büro Geo-NET Umweltconsulting ein Klimagutachten erstellt (Stand: Dezember 2022), in dem die aktuelle klimatische Situation analysiert, die Auswirkungen der Planung bewertet und Empfehlungen für Verringerungsmaßnahmen gegeben werden. Laut diesem Gutachten sind die oben beschriebenen und in der obigen Abbildung dargestellten Aussagen des Stadtklimagutachtens aus dem Jahr 2014 nicht mehr aktuell, da sich die Ausgangssituation seitdem durch großflächige Waldrodungen und gewerbliche Bauflächenentwicklungen nördlich des Plangebiets massiv verändert hat. Dies führt laut dem Gutachten dazu, dass sich der nach Südwesten gerichtete Kaltluftstrom im Plangebiet deutlich abgeschwächt hat, weil die nördlich angrenzenden Gewerbeflächen eine Sogwirkung entfalten. Das Gebiet hat daher aktuell für den Kaltlufthaushalt nahezu keine Bedeutung (ebd.).
Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet klimatisch nur von lokaler Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen

Lokalklima:

Das Kleinklima über den Flächen im Geltungsbereich wird sich durch die Planung negativ verändern, da kleinklimatisch wirksame Waldflächen dauerhaft überbaut werden (Verringerung der Luftfeuchte, Erhöhung der Temperaturschwankungen mit deutlicher Steigerung der sommerlichen Spitzentemperaturen). Die Fläche wird sich stärker aufheizen wegen der dann fehlenden Bäume, die sowohl Schatten als auch Verdunstungskühle bieten. Durch die Rodung des Waldbestandes geht ein Teil eines klimatischen Ausgleichsraumes mit hoher Bedeutung für das Lokalklima verloren. Allerdings tragen die in der Planung zur Rodung vorgesehenen Waldflächen selbst aufgrund ihrer geringen Größe und aufgrund der oben beschriebenen Veränderungen der Volumenströme nur einen unwesentlichen Teil zur Frischluftversorgung der südwestlich gelegenen Wohngebiete bei. Außerdem sieht die Planung den weitgehenden Erhalt des östlich an die Gleiwitzer Str. angrenzenden Walstreifens vor, der ebenfalls Teil des klimatischen Ausgleichsraumes (Frischluftentstehungsgebiet) ist.

Laut dem Gutachten zu den klimaökologischen Auswirkungen des B-Plans (Geo-NET Umweltconsulting 2022) führt das Vorhaben lediglich zu einer Verringerung der Kaltluftströmung in das Gewerbegebiet südlich der Gleiwitzer Straße, nicht aber zu Veränderungen in umliegenden Wohngebieten. Auswirkungen über den Nahbereich hinaus und der Verlust gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Nah- und Fernbereich durch die Planung treten nach den Ergebnissen des Gutachtens aller Voraussicht nach nicht auf. Da die Planung aber zu einem weiteren Verlust an Waldfläche und damit an den klimatisch relevanten Funktionen von Bäumen führt (Abmilderung von Hitzeentwicklung tagsüber durch Verdunstungskühle, Schatten, Sauerstoffproduktion, CO_2-Bindung), empfiehlt der Gutachter, die Versiegelung im Plangebiet möglichst gering zu halten, die Gebäudehüllen zu begrünen, Parkplätze mit Bäumen zu bepflanzen und einen begrünten Aufenthaltsbereich für die Kurzzeiterholung der künftigen Arbeitskräfte zu schaffen. Diesen Empfehlungen wird durch die Festsetzungen von Klimaanpassungsmaßnahmen im B-Plans gefolgt (s.u.).

Die weitgehend vegetationsfreien Flächen der Gleisanlage, die kleinklimatisch zur Wärmebelastung beitragen, aber auch dem Transport von Kaltluft dienen, bleiben aus klimatischer Sicht unverändert.

Globalklima:

Die geplante Umnutzung von Waldbereichen zu Gewerbenutzung führt zu einer gewissen zusätzlichen CO_2 - Belastung der Atmosphäre, da die Umwandlung von CO_2 in Sauerstoff durch die Waldfläche wegfällt. Langfristig wird der Effekt der Rodungen aber durch die Ersatzaufforstungen in gleicher Flächengröße kompensiert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Hinzu kommen CO_2-Emissionen aus der geplanten gewerblichen Nutzung des Areals, durch die mit einer Zunahme des Liefer- und Berufsverkehrs zu rechnen ist. Dadurch wird die verkehrsbedingte CO_2 -Belastung des Nürnberger Stadtgebietes erhöht. Der Anschluss an die Buslinie in der Gleiwitzer Straße macht das ÖPNV-Netz für die neuen Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen und für die Belegschaft der Firma Hofmann erreichbar und leistet so einen Beitrag zur Reduzierung der CO_2 - Belastung. Außerdem fällt durch die Anbindung an die Gleiwitzer Str. die bisherige Buslinie in der Poststraße weg, da die provisorische Buslinie dann nicht mehr erforderlich ist, was zu einer weiteren CO_2 -Einsparung führen wird.

Durch die gewerbliche Nutzung ist mit einem für Logistikbetriebe typischen Energiebedarf zu rechnen. Um diesen auf möglichst nachhaltige Weise zu decken, wurde parallel zum B-

Plan-Verfahren ein Energiekonzept erstellt, über das eine energieeffiziente Gebäudeplanung und eine Minimierung der planungsbedingten CO_2 -Belastungen sichergestellt wird (Dr. Burkhard Schulze Darup, 30.03.2023). Gemäß der im Energiekonzept aufgestellten Jahresbilanz liegen die erneuerbaren Energieerträge auf dem Grundstück (hier vollständig aus Photovoltaikanlagen auf den Dächern der geplanten Gebäude) höher als die Bedarfswerte für Heizen, Kühlen, Warmwasser, Strom und E-Mobilität. Der für PV-Anlagen nutzbare Anteil der Dachflächen wurde dabei mit 65 Prozent auf dem Verwaltungstrakt und 75 Prozent auf der Halle angesetzt. Diese Werte entsprechen dem Ansatz in der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanz; sie könnten bei vertiefter Planung evtl. sogar noch erhöht werden. Die festgesetzte Dachbegrünung ist laut dem Energiekonzept gut mit der intensiven PV-Nutzung auf dem Dach vereinbar.

Klimaanpassung:
Die folgenden Maßnahmen zur Klimaanpassung werden im B-Plan festgesetzt:

- Gärtnerische Gestaltung von mindestens 20% der Fläche des Gewerbegebiets
- extensive oder intensive Dachbegrünung
- Begrünung längerer geschlossener Fassadenabschnitte
- Baumpflanzungen im GE und in der privaten Verkehrsfläche (inkl. Baumhain als Aufenthaltsbereich für die künftigen Arbeitskräfte)
- wasserdurchlässige Bodenbeläge auf Feuerwehrzufahrten und sonstigen befestigten Flächen (mit Ausnahme von Flächen für den Schwerlastverkehr)
- Neuschaffung von Waldmänteln in der Ausgleichsfläche A3

Ergebnis
Insgesamt sind durch die Planung – auch gemäß den Ergebnissen des Gutachtens zu den klimaökologischen Auswirkungen des B-Plans (Geo-NET Umweltconsulting 2022) - **keine erheblichen Auswirkungen** auf das Klima zu erwarten.

2.9 Abfall[6]

Ausgangssituation
Mit Ausnahme der Nickelverunreinigungen und anthropogen überformten Bereiche (vgl. Kap. 2.2), die jedoch keine Prüfwertüberschreitungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) für die geplante Nutzung als Gewerbegebiet darstellen, sind keine Bodenbelastungen durch Altablagerungen bekannt und keine weiteren Untersuchungen erforderlich.
Im Bereich der ehemaligen Bahntrasse gibt es laut den orientierenden Bodenuntersuchungen in der Gleistrasse (Büro GBH, 21.10.2022) die für solche Bereiche typischen Bodenbelastungen (vgl. Kap. 2.2).

Auswirkungen / Prognose
Baubedingte Auswirkungen
Durch die Einhaltung der Vorgaben des Abfallrechts werden Gesundheitsgefährdungen durch die während der Bauzeit anfallenden Abfälle ausgeschlossen und eine möglichst energiesparende und ressourcenschonende Entsorgung sichergestellt. Zum Umgang mit dem in der ehemaligen Bahntrasse vorhandenen Gleisschotter sind in Kap. I.5.13 der Begründung genauere Angaben enthalten. Der Gleisschotter wird im Zuge der Erdarbeiten für die Ausgleichsmaßnahmen nur innerhalb der Fläche A2 umgelagert, aber nicht auf andere Grundstücke transportiert. Insofern entstehen keine abfallrechtlichen Konflikte. Die menschliche Gesundheit wird durch die Umlagerung des Gleisschotters ebenfalls nicht beeinträchtigt, da die gewerbliche Nutzung lediglich auf einer in außerhalb der ehemaligen

[6] gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e und Anlage 1 Nr. 2 b) dd) BauGB n.F. als eigenständiger Umweltbelang zu berücksichtigen

Gleistrasse und topographisch deutlich höher gelegenen Fläche vorgesehen ist und da die Ausgleichsfläche in der Gleistrasse nicht durch Fußwege erschlossen oder der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird; geplant ist hingegen ein Zaun an der Böschungsoberkante.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Bei den langfristig, betriebsbedingt anfallenden Abfällen handelt es sich um gewöhnliche Abfälle aus Gewerbenutzung, die ordnungsgemäß getrennt und entsorgt werden. Darüber hinaus sind keine besonderen oder problematischen Abfälle zu erwarten.
Eine problemlose Abwicklung der Müllabfuhr wird durch ausreichend dimensionierte Zufahrten sowie durch das Vorsehen ausreichender Müllsammelstellen etc. sichergestellt.

Ergebnis
Da es sich um ein Gewerbegebiet ohne Besonderheiten hinsichtlich des Müllaufkommens handelt und keine gesundheitlichen Belastungen durch Bodenverunreinigungen zu erwarten sind, sind **keine erheblichen Auswirkungen** zu erwarten.

2.10 Kultur- und Sachgüter

Ausgangssituation
Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich gemäß Auswertung der Angaben im Bayernatlas/ Bayerischer Denkmal-Atlas (Landesamt für Denkmalpflege, geoportal.bayern.de, 06.11.2020) sowie laut Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Baudenkmäler und keine Bodendenkmäler.
Auch abgesehen von den Belangen des Denkmalschutzes liegen im Geltungsbereich keine Kultur- oder Sachgüter (d.h. **keine Wertigkeit** bezüglich dieses Schutzgutes).

Auswirkungen / Prognose
Baubedingte Auswirkungen
Sollten im Zuge der Bau- und Erdarbeiten wider Erwarten Funde von Bodenaltertümern oder -denkmälern auftreten, sind diese unverzüglich zu melden und die Fundstelle während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen. In diesem Fall sind die Stadt Nürnberg und das Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Betriebsbedingte Auswirkungen
keine Auswirkungen

Ergebnis
Demnach sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des kulturellen Erbes zu erwarten.

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 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).

Im Bereich der neuen Bauflächen würde die vorhandene Vegetation erhalten bleiben und sich bei gleichbleibender Nutzung folgendermaßen weiterentwickeln:

- Da die Herstellungsmaßnahmen auf den Eingriffen des B-Plan 4504 zugeordneten Ausgleichsflächen bereits durchgeführt wurden, würden sich diese Bereiche in Richtung der im B-Plan 4504 festgesetzten Entwicklungsziele entwickeln, d.h. zu Laubwald alter Ausprägung, zu Mager-/ Halbtrockenrasen sowie zu einem Waldrand. Voraussetzung hierfür wäre aber auf den als Mager-/ Halbtrockenrasen sowie als Waldrand festgesetzten Flächen eine regelmäßige, fachgerechte Pflege (v.a. Entbuschung), die bisher nicht erfolgt ist.
- Zunahme des Verbuschungsgrades in momentan ungenutzten Bereichen (v.a. ehemalige Bahnböschungen) hin zur Entwicklung eines standortgerechten Waldbestands.
- Im Bereich der bereits teilweise umgestalteten Gleistrasse (offene Sandmulde) würde sich eine (durch die Beschattung angrenzender Gehölze eventuell suboptimal ausgeprägte) Pioniervegetation sandiger Standorte entwickeln.
- Im Bereich des noch bestehenden Gleiskörpers (Schotterfläche) würde eine langsame Entwicklung von gras- und krautreicher Brachvegetation mit Pioniergehölzen zu zunehmender Verbuschung stattfinden.
- Der Kiefernwald im Süden des Geltungsbereichs und die Waldbereiche östlich der ehem. Gleistrasse würden nicht zu laubholzreichen Beständen umgestaltet, also nicht naturschutzfachlich aufgewertet werden.

Bezüglich aller betroffenen Schutzgüter würde ein Verzicht auf die Planung eine deutliche Verbesserung darstellen. Es würden keine Waldrodungen, keine Versiegelungen und keinerlei sonstige Beeinträchtigungen der oben beschriebenen Schutzgüter stattfinden. Die beschriebenen Verbuschungstendenzen würden allerdings mittelfristig im Bereich der Bahnböschungen zu einer weiteren Homogenisierung der Vegetation und einem Verlust des aktuellen Strukturreichtums führen (betrifft die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biodiversität).
Für die übrigen Schutzgüter wird die Nullvariante überwiegend der Ausgangssituation entsprechen, da vor Beginn der Planung schon längere Zeit ein gleich bleibender Zustand bestanden hat.
Weiterhin würden im Falle der Nullvariante die Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans Gültigkeit behalten; die Schaffung von Gewerbeflächen in Stadtrandlage – in einem Bereich, der im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Nürnberg als gewerbliche Baufläche dargestellt ist - würde nicht erfolgen.

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[7] 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[8]		
(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[9]	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[10]-/FCS[11]-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; im vorliegenden Verfahren relevante sind kursiv und fett dargestellt.

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) der (erheblichen) nachteiligen Umweltauswirkungen können die Eingriffsschwere mindern und sind auf den folgenden Planungsebenen zu berücksichtigen.
In der Tabelle werden nur die Maßnahmen genannt, die tatsächlich im Rahmen des Planungsfortschritts umgesetzt wurden bzw. die zeichnerisch und/oder textlich im B-Plan festgesetzt bzw. im zugehörigen Städtebaulichen Vertrag [StbV] geregelt wurden.

[7] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
[8] Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
[9] saP = spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Bauleitplanung
[10] CEF = Continuous Ecological Functionality, d.h. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion
[11] 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: Flächeninanspruchnahme durch Neuversiegelung bisher unbebauter Bereiche	Flächensparendes Bauen Anbindung an bestehende Verkehrsinfrastrukturen	Vr Vr	Fläche	B-Plan (textl. und zeichn. Festsetzung)
Baubedingte Auswirkungen: Beeinträchtigung der Wasserspeicher- und der Filterfunktion und der Grundwasserneubildung	Entwässerung im Trennsystem (gezielte Versickerung der anfallenden Regenwassermengen in unterirdischen Rigolen oder oberirdischen Versickerungsmulden), auch als Maßnahme zur Klimaanpassung flächendeckende Dachbegrünung wasserdurchlässige Bodenbeläge auf Feuerwehrzufahrten und sonstigen befestigten Flächen (mit Ausnahme von Flächen für den Schwerlastverkehr)	Vr A Vr	Boden, Wasser, Klima	Erschließungsplanung, evtl. städtebaulicher Vertrag B-Plan (textl. Festsetzung) B-Plan (textl. Festsetzung)
Baubedingte Auswirkungen: Verlust von hochwertigen Vegetationsbeständen (Laubwald, alte Ausprägung, Mager-/ Halbtrockenrasen sowie Waldrand)	Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern, naturschutzfachliche Aufwertung auf internen und externen Ausgleichsflächen Erhalt und teilweise Aufwertung (A1) eines breiten Waldstreifens zwischen Gleiwitzer Straße und ehem. Gleistrasse Dachbegrünung, Stellplatzbegrünung	A Vm/A A	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt Klima	B-Plan (textl. und zeichn. Festsetzung), evtl. städtebaulicher Vertrag B-Plan (textl. und zeichn. Festsetzung), evtl. städtebaulicher Vertrag B-Plan (textl. Festsetzung)
Baubedingte Auswirkungen: Beeinträchtigung bzw. Zerstörung von Lebensräumen	Konfliktvermeidende, CEF- und FCS-Maßnahmen laut saP	Vm, A	Tiere, biologische Vielfalt	B-Plan (textl. und zeichn. Festsetzung), saP, städtebaulicher Vertrag
Betriebsbedingte Auswirkungen: Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft durch die im Geltungsbereich geplanten Nutzungen	Begrenzung der im Plangebiet zulässigen Lärmemissionen	Vm	Menschliche Gesundheit - Lärm	B-Plan (Festsetzung von Lärmemissionskontingenten), Schallschutzgutachten
Baubedingte Auswirkungen: Aufheizung des geplanten Baukörpers und Erwärmung der Umgebung durch Zunahme von Hitzezeiten in den Sommermonaten aufgrund des Klimawandels	Dachbegrünung Fassadenbegrünung **Verwendung heller Farben (Nutzung Albedo-Effekt)**	Vr	Klima	B-Plan (textl. und zeichn. Festsetzung) städtebaulicher Vertrag
Baubedingte Auswirkungen: Aufheizung der geplanten Stellplatzflächen durch Zunahme von Hitzezeiten in den	Stellplatzbegrünung	Vr	Klima	B-Plan (textl. und zeichn. Festsetzung)

Sommermonaten aufgrund des Klimawandels				
Baubedingte Auswirkungen: Verlust von Waldbestand mit hoher kleinklimatischer Bedeutung, dadurch Verringerung der Frischluftzufuhr in der nahen Umgebung	Erhalt eines breiten Waldstreifens zwischen Gleiwitzer Straße und ehem. Gleistrasse	Vm	Klima	B-Plan (textl. und zeichn. Festsetzung)
Betriebsbedinge Auswirkungen: Zunahme von Hitzezeiten in den Sommermonaten, dadurch überwärmte Aufenthaltsbereiche im Freien für Personal	Anlage eines „Pocketparks“ mit Begrünung und Schattenplätzen	Vr	Klima	B-Plan (textl. und zeichn. Festsetzung)
Baubedingte Auswirkungen: keine Kultur- und Sachgüter vorhanden, keine Bodendenkmäler bekannt	falls im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden: Benachrichtigung der Stadt Nürnberg und des Landesamts für Denkmalpflege und Abstimmung des weiteren Vorgehens	Vm	kulturelles Erbe	gesetzliche Vorgaben
Baubedingte Auswirkungen: belastetes Substrat (künstl. Auffüllungen/Gleiskörper)	Verzicht auf Entsorgung des Gleisschotters in der Ausgleichsfläche A2	Vm	Abfälle / Beseitigung	B-Plan (Ausgleichsflächenplanung), evtl. städtebaulicher Vertrag

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)**
Betriebsbedingte Auswirkungen: Anfall von Müll aus gewerblicher Nutzung	Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben	Vr	Abfälle / Beseitigung	gesetzliche Vorgaben
Energieverbrauch	laut Energiekonzept positive Energiebilanz der geplanten Anlagen durch PV-Nutzung auf den Dächern	Vm	Klima	gesetzliche Vorgaben, B-Plan (textl. Festsetzung), evtl. städtebaulicher Vertrag

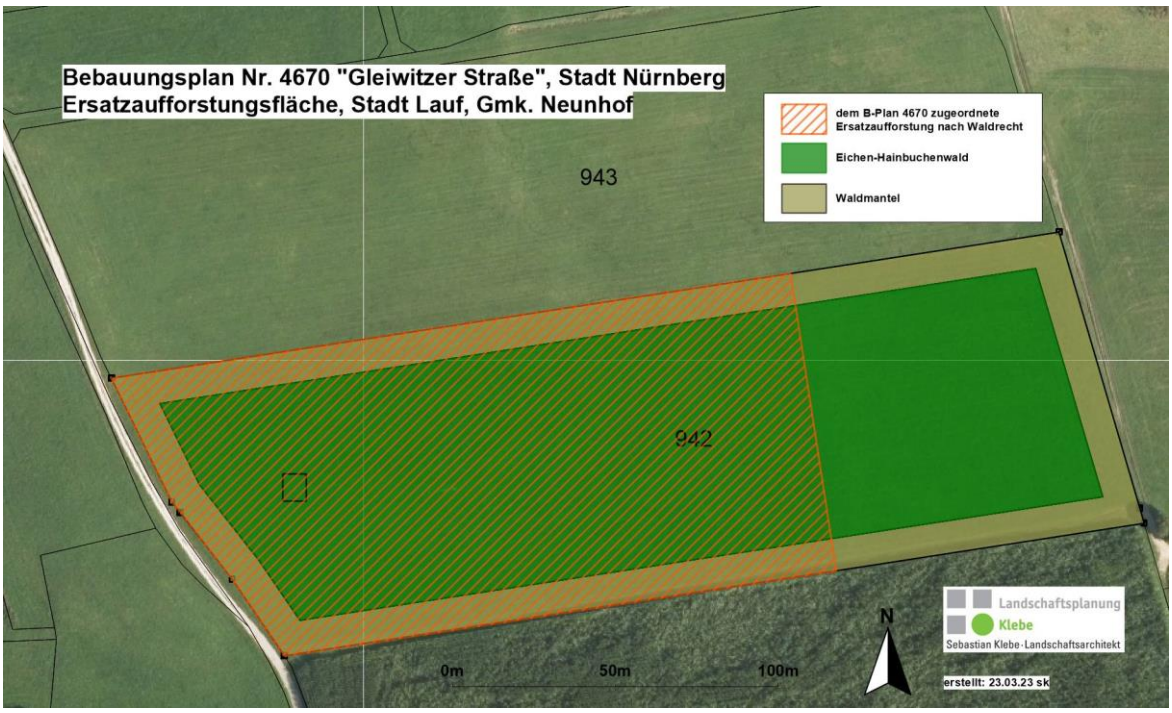
Tabelle: Konfliktmindernde Maßnahmen (* Art der Maßnahme: Vermeidung Vm, Verringerung Vr, Ausgleich A)

4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

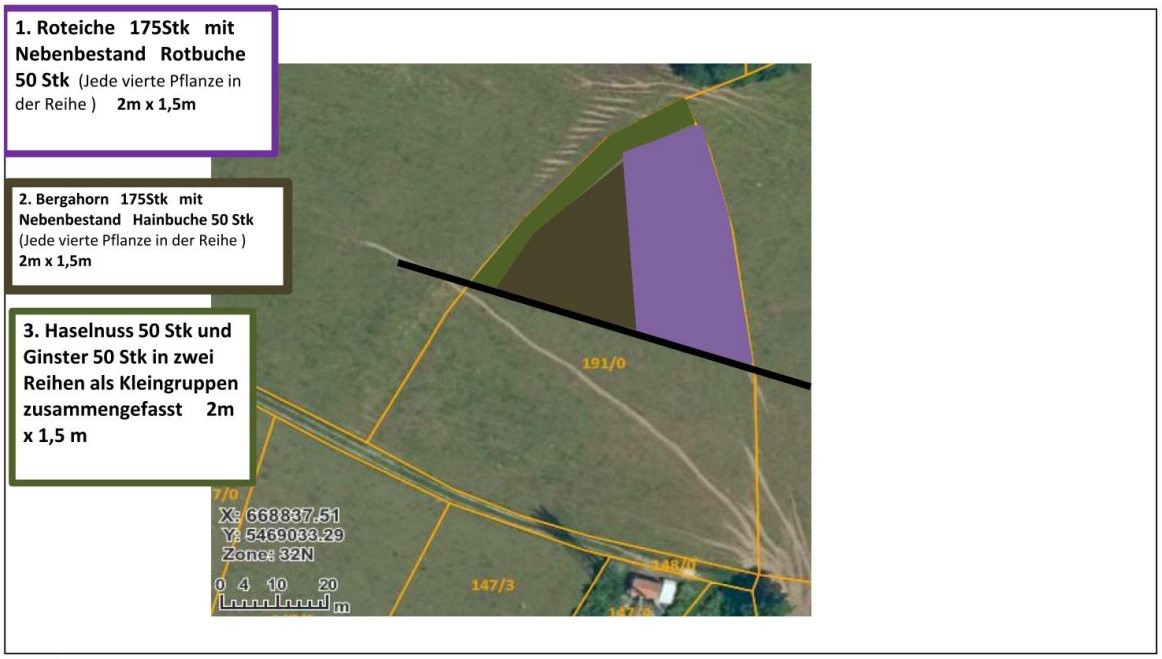
Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).
Für die auf Grund der Bauleitplanung zu erwartende Eingriffe ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB anzuwenden. Eine quantitative Bilanzierung von Bestand und Planung erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung gemäß Wertliste nach Biotop-/ Nutzungstypen der Stadt Nürnberg; diese Bilanzierung ist im Kapitel I.4.6.4 in Teil A der Begründung ausführlich dargestellt.
Die Überplanung verursacht den Verlust von bereits im Rahmen des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 4504 festgesetzten Ausgleichsflächen. In der Bilanzierung wurde daher nicht der aktuelle Zustand der Flächen, sondern das festgesetzte Entwicklungsziel angesetzt.

Damit ist gewährleistet, dass die ursprünglichen Ziele der getroffenen Festsetzung auch in quantitativer Hinsicht beachtet werden.
Im Vordergrund der Planung stehen jedoch zunächst Vermeidung und Verringerung von Konflikten und funktionale Aspekte des Naturschutzes. Auf Grund der künftig zulässigen Eingriffe ist dies im Geltungsbereich jedoch nur in beschränktem Maße möglich (s.o.). Daher werden neben grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzung von Bäumen, Dach- und Fassadenbegrünung) Ausgleichsmaßnahmen auf drei internen und vier externen Ausgleichsflächen durchgeführt, die in Kap. I.5.13 der Begründung ausführlich beschrieben sind. Die Maßnahmen zum Ausgleich sind – zusätzlich zu den Festsetzungen des B-Plans - rechtlich zu sichern und zu überwachen.

Der vorgesehene Eingriff in den südöstlich an das Postzentrum angrenzenden Waldbestand stellt waldrechtlich eine Rodung dar. Im Bebauungsplanverfahren sind daher die Vorgaben des Art. 9 Abs. 4-7 BayWaldG sinngemäß zu beachten. Die exakte Abgrenzung der aktuell als Wald im Sinne des § 2 BWaldG i. V. m. Art. 2 BayWaldG eingestuften Flächen wurde bereits mit dem AELF abgestimmt. Aus waldrechtlicher Sicht kann eine Rodung gemäß Art. 9 Abs. 5 BayWaldG in Verbindung mit dem Ziel der Regionalplanung, den Wald im Verdichtungsraum zu erhalten, nur zugelassen werden, wenn innerhalb von drei Jahren eine flächengleiche Ersatzaufforstung im Verdichtungsraum erfolgt. Diese erfolgt auf einer bisher als Acker genutzten Fläche bei Neunhof (Stadt Lauf a.d.P.) (Flur Nr. 942, Gemarkung Neunhof) und auf einer bisher als Grünland genutzten Fläche bei Burgthann (Gemeinde Burgthann) (Flur Nr. 191, Gemarkung Burgthann).



Ersatzaufforstungsmaßnahme außerhalb des Stadtgebiets: Flur Nr. 942, Gemarkung Neunhof (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_Viewing.pdf)



Ersatzaufforstungsmaßnahme außerhalb des Stadtgebiets: Flur Nr. 191, Gemarkung Burgthann (farbige Flächen = dem B-Plan 4670 zugeordnete Ersatzaufforstung nach Waldrecht) (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth-Weißenburg i.Bay., 01.07.2023)

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 spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Informationen zu Ergebnissen der dabei durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen sowie zu Artnachweisen aus dem B-Plan-Verfahren Nr. 4504 und angrenzenden Bereichen sind dem Kapitel 2.4.2 zu entnehmen. Dort sind auch die gemäß saP erforderlichen Konfliktvermeidungs-, CEF- und FCS-Maßnahmen zusammenfassend beschrieben. Eine ausführliche Beschreibung findet sich in der saP.

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

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der o.g. Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

6. Geprüfte Alternativen

Grundsätzlich sei an dieser Stelle darauf verwiesen, dass eine Prüfung von Standortalternativen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt. Der vorliegende Bebau-

ungsplan ist aus dem aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg entwickelt, d.h. die grundsätzlichen Darstellungen im Flächennutzungs- und Landschaftsplans werden durch diesen Bebauungsplan konkretisiert.
Im Folgenden wird daher nur auf die im Verlauf des Bauleitplanverfahrens geprüften Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs eingegangen:

- Im Zuge der Entwicklung des Rahmenplans wurde die Abformung des Gewerbegebiets mehrfach geändert. Dabei wurden verschiedene Varianten geprüft, die unterschiedliche Gebäudeabformungen beinhalteten. Einige dieser Varianten hätten zum Verlust eines kleinen Teils der nun als zu erhalten festgesetzten Waldfläche zwischen Gleiwitzer Straße und Baufläche geführt. Die nun gewählte Variante gewährleistet hingegen die Erhaltung eines breiten innerstädtischen Waldgürtels, die im Flächennutzungsplan vorgesehen ist.
- Außerdem wurde eine Variante erarbeitet, die zu einer Verfüllung der ehemaligen Gleistrasse auf Fl.-Nr. 180/2350 geführt hätte. Damit hätte der gesamte Bereich zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem zu erhaltenden Wald südwestlich davon bis zu einem Zielniveau auf Höhe der jetzigen Böschungsoberkante verfüllt werden können, anstatt die südliche Bahnböschung und einen kleinen Teil der Sohle der Gleistrasse zu erhalten und die nördliche Einschnittsböschung völlig neu aufzubauen. Davon wurde jedoch Abstand genommen, um den bestehenden Waldmantel auf der südlichen Böschung wenigstens in Teilen erhalten zu können und eine größere Vielfalt an unterschiedlichen Vegetationsstrukturen zu generieren.
- Die Grünordnung wurde im Vorentwurf im Vergleich zum Rahmenplan deutlich ergänzt und weiter detailliert. Dabei wurden Baumpflanzungen entlang der neu geplanten Erschließungsstraße und dem Gewerbegebiet und eine große Baumreihe entlang der nordöstlichen Grenze des Gewerbegebiets hinzugefügt, die als Grünzäsur zum benachbarten Gewerbebetrieb fungieren soll. Auch südöstlich des geplanten Gebäudes wurden Großbaumpflanzungen und ein Hain aus kleineren Bäumen aufgenommen. Letzterer soll einen grünen Erholungsbereich für die künftigen Beschäftigten des Gewerbebetriebs bilden.
- Im Entwurf wurden die grünordnerischen Festsetzungen weitgehend unverändert beibehalten. Auch die Planungen für die Ausgleichsflächen wurden nicht nennenswert verändert.
- In der Satzungsfassung erfolgten keine Änderungen der Festsetzungen im Vergleich zum Entwurf.

7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der vorliegende Umweltbericht wurde vom Büro Landschaftsplanung Klebe (Nürnberg) erstellt und vom Umweltamt der Stadt Nürnberg (UwA) 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 Umweltbericht 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, Stadt Nürnberg
- Stadtklimagutachten (2014), Stadt Nürnberg Umweltamt

- Klimafahrplan Nürnberg 2010–2050 (2014), Stadt Nürnberg Umweltamt / energieagentur nordbayern GmbH Nürnberg
- Handbuch Klimaanpassung (2012) Stadt Nürnberg Umweltamt
- Masterplan Freiraum:
  - Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK) Nürnberg (2014), Stadt Nürnberg Umweltamt
  - Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“ (2013), Stadt Nürnberg Umweltamt
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (2008), Stadt Nürnberg Umweltamt
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996), Stadt Nürnberg Umweltamt
- Geologische Karte 1:50.000, Nürnberg – Fürth – Erlangen und Umgebung (1977), Bay. Geologisches Landesamt
- Geländebegehungen (Umweltbelange) am 05.11.2020, am 27.10.2020 und am 18.02.2021
- B-Plan mit Grünordnungsplan Nr. 4504 für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Beuthener Straße und Ringbahn, Gemarkung Langwasser, Stadt Nürnberg 2005
- Gestaltungskonzept für die ehemalige Gleisanlage am Postwald in Nürnberg, Gemarkung Langwasser, GBH Geowissenschaftliches Büro Dr. Heimbucher GmbH, 2017
- Klimaökologische Auswirkungen der geplanten Gewerbegebietsentwicklung Poststraße 8 / Gleiwitzerstraße 70 in Nürnberg (Dezember 2022), Geo-NET Umweltconsulting
- Bodenschutzkonzept für die Errichtung einer Halle mit Zufahrtsstraße innerhalb eines Bebauungsplans 4670 „Gleiwitzer Straße“ in Nürnberg, GBH Geowissenschaftliches Büro Dr. Heimbucher GmbH, 16.12.2022
- Baugrunduntersuchung für einen Teilbereich des Neubaus einer Verbindungsstraße zwischen Gleiwitzer Straße und Poststraße in Nürnberg (Langwasser-Nord), GBH Geowissenschaftliches Büro Dr. Heimbucher GmbH, 21.10.2022
- Orientierende Baugrunduntersuchung für eine gewerbliche Nutzung in der Poststraße in Nürnberg im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4670, GBH Geowissenschaftliches Büro Dr. Heimbucher GmbH, 29.03.2021
- Energiekonzept B-Plan Poststraße, Dr. Burkhard Schulze Darup, 30.03.2023.
- Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 4670 „Gleiwitzer Straße“, Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn, 19.10.2022.
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die geplante Bebauung von Grundstücken an der Gleiwitzer Straße / Poststraße in Nürnberg, GBH Geowissenschaftliches Büro Dr. Heimbucher GmbH, Fürth, 31.10.2023.
- Artenschutz – Konzept für die geplante Bebauung von Grundstücken an der Gleiwitzer Straße / Poststraße in Nürnberg (Bebauungsplan 4670 Gleiwitzer Straße), GBH Geowissenschaftliches Büro Dr. Heimbucher GmbH, Fürth, 31.10.2023.
- Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung, Stadt Nürnberg, Bebauungsplan Nr. 4670 „Gleiwitzer Straße“, Bericht 15368.4, Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik, Nürnberg, 05.05.2023.

Kenntnislücken:
Kenntnislücken, die abschließende Aussagen zu einzelnen Schutzgütern verhindern, bestehen nicht.

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)[12]. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht darzustellen. Die gemeindliche/ städtische 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/ Stadt 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. 4670:

[12] s. auch BauGBÄndG 2017 – Mustererlass Nr. 3.4 Überwachung

Umwelt-belang / Schutzgut	Erhebliche Planungs-auswirkung	Fläche / Maßnahme	Überwachungsmaßnahme(n)	Art der Si-cherung (z.B. über StbV)	Beginn	Intervall	Ende
Tiere, Pflanzen, Biologi-sche Vielfalt, Klima, Landschaftsbild	großflächige Eingriffe in Waldbestände und Brachflächen	grünordneri-sche Festset-zungen	Überprüfung der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen (Baum- und Strauchpflanzungen, Fassadenbegrünung)	B-Plan, städtebaul. Vertrag	Maßnahmenumsetzung	1 x alle 2 Jahre, nach 6 Jahren 1 x alle 5 Jahre, zzgl. Abschlussbegehung	25 Jahre nach Maßnah-menfertigstellung
Tiere, Biologische Vielfalt	Eingriff in Populationen baumbewohnender Fle-dermausarten	C1a (CEF)	in den ersten beiden Jahren jähr-liche Kontrolle der der künstli-chen Baumhöhlen auf Funktions-fähigkeit (Prüfung, ob die Höhlen offen bleiben oder durch Saftfluss oder Überwallung verschlossen werden - falls dies eintritt, müs-sen die Öffnungen nachgearbei-tet werden). Kontrolle und Wartung der Er-satz-Kästen	B-Plan, städtebaul. Vertrag	Maßnahmenumsetzung	1 x jährlich	25 Jahre nach Maßnah-menfertigstellung
	Eingriff in Population der Zau-neidechse	C2 (CEF)	faunistische Übersichtsbegehung der Flächen durch einen fachkun-digen Experten zur Erfolgskon-trolle und ggf. Anpassung der Pflegemaßnahmen, möglichst zwischen April und Juli	B-Plan, städtebaul. Vertrag	Maßnahmen-umsetzung	einmal jährlich	25 Jahre nach Maßnahmen-fertigstellung
		F2 (FCS)	faunistische Übersichtsbegehung der Flächen durch einen fachkun-digen Experten zur Erfolgskon-trolle und ggf. Anpassung der Pflegemaßnahmen, möglichst zwischen April und Juli	B-Plan, städtebaul. Vertrag	Maßnahmen-umsetzung	einmal jährlich	25 Jahre nach Maßnahmen-fertigstellung
	Eingriff in Po-pulation der Kreuzkröte	F4 (FCS) = Ausgleichs-maßnahme A6	faunistische Übersichtsbegehung durch einen fachkundigen Exper-ten zur Erfolgskontrolle und ggf. Anpassung der Pflegemaßnah-men, möglichst im Sommer	B-Plan, städtebaul. Vertrag	Maßnahmen-umsetzung	mind. einmal jährlich	25 Jahre nach Maßnahmen-fertigstellung

Umwelt-belang / Schutzgut	Erhebliche Pla-nungs-auswir-kung	Fläche / Maßnahme	Überwachungsmaßnahme(n)	Art der Si-cherung (z.B. über StbV)	Beginn	Intervall	Ende
Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Bio-logische Vielfalt, Klima, Landschafts-bild	Versiegelung, Verlust von Wald und Brachflächen	Ausgleichs-maßnahme A1	Erfolgskontrolle des Zielzu-stands und ggf. Steuerung / An-passung der Pflegemaßnah-men	B-Plan, städtebaul. Vertrag	Maßnahmen-umsetzung	1 x jährlich, nach 6 Jahren 1 x alle 3 Jahre, zzgl. Abschluss-begehung	25 Jahre nach Maßnahmen-fertigstellung
		Ausgleichs-maßnahme A2	Erfolgskontrolle des Zielzu-stands und ggf. Steuerung / An-passung der Pflegemaßnah-men	B-Plan, städtebaul. Vertrag	Maßnahmen-umsetzung	1 x alle 2 Jahre, nach 5 Jahren 1 x alle 5 Jahre, zzgl. Abschluss-begehung	25 Jahre nach Maßnahmenfer-tig-stellung
		Ausgleichs-maßnahme A3	Erfolgskontrolle des Zielzu-stands und ggf. Steuerung / An-passung der Pflegemaßnah-men	B-Plan, städtebaul. Vertrag	Maßnahmen-umsetzung	1 x jährlich, nach 5 Jahren 1 x alle 5 Jahre, , zzgl. Abschluss-begehung	25 Jahre nach Maßnahmen-fertigstellung
		Ausgleichs-maßnahme A4	Erfolgskontrolle des Zielzu-stands und ggf. Steuerung / An-passung der Pflegemaßnah-men (durch die Bayer. Staats-forsten zu erbringen)	B-Plan, städtebaul. Vertrag	Maßnahmen-umsetzung	1 x alle 2 Jahre, nach 5 Jahren 1 x alle 5 Jahre, zzgl. Abschlussbe-gehung	25 Jahre nach Maßnahmen-fertigstellung
		Ausgleichs-maßnahme A5	Erfolgskontrolle des Zielzu-stands und ggf. Steuerung / An-passung der Pflegemaßnah-men (durch den Ökokonto-An-bieter zu erbringen)	B-Plan, städtebaul. Vertrag	Maßnahmen-umsetzung	1 x alle 2 Jahre, nach 5 Jahren 1 x alle 5 Jahre, zzgl. Abschlussbe-gehung	25 Jahre nach Maßnahmen-fertigstellung
		Ausgleichs-maßnahme A7	Erfolgskontrolle des Zielzu-stands und ggf. Steuerung / An-passung der Pflegemaßnah-men (durch den Ökokonto-An-bieter zu erbringen)	städtebaul. Vertrag	Maßnahmen-umsetzung	1 x alle 2 Jahre, nach 5 Jahren 1 x alle 5 Jahre, zzgl. Abschlussbe-gehung	25 Jahre nach Maßnahmen-fertigstellung
		Ersatzauf-forstungen	Überprüfung der Umsetzung (durch den Ökokonto-Anbieter zu erbringen)	B-Plan, städtebaul. Vertrag	Maßnahmen-umsetzung	1 x alle 2 Jahre, nach 5 Jahren 1 x alle 5 Jahre, zzgl. Abschlussbe-gehung	25 Jahre nach Maßnahmen-fertigstellung

Tabelle: Monitoringmaßnahmen

9. Zusammenfassung

Für den B-Plan Nr. 4670 wurde im Stadtplanungsausschuss (AfS) am 15.04.2021 ein Verfahren eingeleitet; die frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung erfolgte im Zeitraum 03.05.2021 – 07.06.2021. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum 14.08.2023 – 25.09.2023. Die vorliegende Fortschreibung des Umweltberichts wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt und dem Stadtplanungsamt erstellt. Er stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F. dar.
Durch die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten, zum Teil brachliegenden, zum Teil forstwirtschaftlich genutzten Flächen, die zum Teil im B-Plan 4504 als Ausgleichsflächen festgesetzt sind, sind erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser zu erwarten, da bisher unversiegelte, bewachsene Flächen (darunter Waldflächen mit z.T. hohem Laubholzanteil) versiegelt und bebaut werden. Auch für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt führt die Planung zu erheblich negativen Auswirkungen, da die vom Eingriff betroffene Vegetation auch zahlreichen, z.T. schützenswerten Tierarten als Lebensraum dient. Bezüglich aller anderen hier zu prüfenden Schutzgüter sind keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten, da erhebliche Immissionsbelastungen (Menschl. Gesundheit, Luft) nicht zu erwarten sind und da das Energiekonzept zahlreiche Maßnahmen zur nachhaltigen Energieversorgung vorsieht (Klima).
Eine zusammenfassende Darstellung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)[13]
Fläche	erheblich	
Boden	erheblich	
Wasser	erheblich	
Pflanzen	erheblich	
Tiere	erheblich	
Biologische Vielfalt	erheblich	
Landschaft	nicht erheblich	
Menschliche Gesundheit		
• Erholung	nicht erheblich	
• Lärm	nicht erheblich	
• Störfallvorsorge	nicht erheblich	
Luft	nicht erheblich	
Klima	nicht erheblich	
Abfall	nicht erheblich	
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich	

Tabelle: Zusammenfassende Bewertung
(noch nicht möglich / nicht betroffen / nicht erheblich / erheblich nachteilig)

Nürnberg, den 31.10.2023
Verfasser: Dipl. Ing. Sebastian Klebe

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

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

Dipl. Ing. (FH) Fabian Uhl

Grund und Boden, Fläche, Wasser

§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 (zuletzt geändert am 01.01.2020):
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Gemäß dem Grundsatz des LEP sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

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

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

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

§§ 77, 78ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG):
(Frühere) Überschwemmungsgebiete (ÜSG) i.S.d. § 76 sollen nach § 77 in ihrer Funktion als Rückhalteflächen erhalten bzw. soweit wie möglich wiederhergestellt werden. §§ 78 und 78a beinhalten entsprechende planerische und bauliche Vorschriften, welche darauf abzielen, Retentionsräume möglichst von Bebauung freizuhalten bzw. im Fall einer Bebauung das vorherrschende Hochwasserschutzniveau nicht zu verringern. Generell sind bei Planungen in einem amtlich festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten ÜSG (§ 76 Abs. 3) oder in einem Risikogebiet außerhalb eines ÜSG die Belange der Hochwasservorsorge im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen (Abwägungsdirektiven in § 78 Abs. 3 und 8, § 78b Abs. 1).

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

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

Artenschutz und Biologische Vielfalt

Die Rechtsvorgaben für den speziellen Artenschutz sind in den §§ 44 u. 45 BNatSchG geregelt. Aussagen zum Natura 2000-Konzept der EU finden sich in den §§ 31 bis 36 BNatSchG. Die Rechtsgrundlagen zum speziellen Artenschutz unterliegen nicht der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung (siehe auch Kapitel 4).

Die *Bayerische Biodiversitätsstrategie,* beschlossen vom Bayerischen Ministerrat am 1. April 2008, nennt u.a. folgenden Handlungsschwerpunkt: Berücksichtigung der Aspekte des Artenschutzes und des Biotopverbunds sowie des Ziels der Erhaltung von Gebieten mit hoher biologischer Vielfalt bei der Trassierung von Verkehrswegen und der Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen.

Natur und Landschaft

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

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

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

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

§ 47d BImSchG (Lärmaktionsplan):
Auf Basis der Strategischen Lärmkarten hat die Stadt Nürnberg einen Lärmaktionsplan (LAP) erstellt, der am 27.01.2016 in Kraft getreten ist und im Jahr 2019 fortgeschrieben wurde. Der LAP soll die Lärmprobleme und Lärmauswirkungen regeln und ruhige Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms schützen. Für die Haupteisenbahnstrecken wurde im Jahr 2018, für die Nebeneisenbahnstrecken im Jahr 2019 jeweils ein eigenständiger Lärmaktionsplan erstellt; für den Verkehrsflughafen Nürnberg ist dies im Jahr 2020 erfolgt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Baulandbeschluss (2017ff.):
Der Baulandbeschluss wurde am 24.05.2017 durch den Stadtrat beschlossen und trat am 14.06.2017 in Kraft; er ist für die Verwaltung bindend. Der Baulandbeschluss trifft für die Bauleitplanung von Wohnbau- und Gewerbeflächen einheitliche Regelungen in Bezug auf städtebauliche und umweltplanerische Standards und Qualitäten sowie zu Folgekostenregelungen.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2019 sowie des Stadtplanungsausschusses vom 17.10.2019:
Die Verwaltung wird beauftragt, die finanziellen Auswirkungen von Dach- oder Fassadenbegrünungsmaßnahmen bei allen anstehenden städtischen Neubauprojekten und im Bestand zu prüfen und nach Möglichkeit entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

Stadtratsbeschluss vom 04.03.2020:
Das Konzept der „Grünen Finger“ dient als Planungsgrundlage und Orientierungshilfe für alle räumlichen Entwicklungsplanungen sowie für stadtstrategische Grundsatzentscheidungen. Die Entwicklung von Grünflächen auf vormals baulich genutzten Flächen bleibt jeweils eigenen Beschlussfassungen vorbehalten. Bei der konkreten Umsetzung sind bestehende funktionale Zusammenhänge der vorhandenen Gebiete einzelfallspezifisch zu prüfen und zu berücksichtigen.

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

Klima und Energie

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB:
Der globale Klimaschutz, der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gehören zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung. Am 30.06.2011 wurde die Novellierung des BauGB durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ beschlossen. Die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel sind dadurch erweitert worden. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insb. auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.

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

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

Gebäudeenergiegesetz (GEG):
Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden ist am 01.11.2020 in Kraft getreten und führt das bisherige Energieeinspargesetz, die bisherige Energieeinsparverordnung und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz zu einer gesetzlichen Grundlage zusammen. Ab 01.01.2023 sinkt im Neubaubereich das zulässige Primärenergieniveau von 75 auf 55 %.

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG):
Das Bundes-Klimaschutzgesetz ist am 18.12.2019 in Kraft getreten. Die bisher letzte Änderung erfolgte am 18.08.2021. Es soll die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele und der europäischen Zielvorgaben gewährleisten. Grundlage dafür ist die Verpflichtung nach dem Übereinkommen von Paris aufgrund der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen. Danach ist der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2°C und möglichst auf 1,5°C gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen. Mit dem KSG wurden erstmals Klimaschutz- und Sektorziele gesetzlich verankert.

Bayerisches Klimaschutzgesetz (BayKlimaG)
Das Bayerische Klimaschutzgesetz ist am 01.01.2021 in Kraft getreten, mit Novellierung zum 01.01.2023. Der Bayerische Landtag legt damit Klimaschutzziele fest, die einen Beitrag zu dem in Paris vereinbarten globalen 1,5 Grad-Ziel leisten sollen. Begleitend dazu wurde ein Klimaschutzprogramm mit konkreten Maßnahmen beschlossen.

Umweltausschussbeschluss v. 23.01.2013:
In Bebauungsplanverfahren oder anderen städtebaulichen Vorhaben sind grundsätzlich Energiekonzepte zu erstellen mit dem Ziel, eine CO_2-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen.

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

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

Stadtratsbeschluss vom 24.07.2019:
Die Verwaltung wird u.a. beauftragt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Ausbau der Fernwärme in Nürnberg aktiv zu unterstützen (Punkt i), sowie alle Möglichkeiten für CO_2-neutrale Wärmeversorgungen bei Neubauten und Neubaugebieten auszuschöpfen und beim Verkauf von Grundstücken der Stadt Nürnberg im Vorfeld Studien hinsichtlich möglicher CO_2-Neutralität erstellen zu lassen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen (Punkt j).

Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 22.07.2021: Der sog. „Klima-Baukasten" für die Nürnberger Bauleitplanung soll zur Anwendung kommen; konkrete Zielsetzungen für Klimaschutz und Klimaanpassung sollen als verbindliche Vorgabe einzelfallbezogen zu Beginn eines Bauleitplanverfahrens beschlossen werden („Eckdatenbeschluss").

Stadtratsbeschluss vom 18.05.2022:
Als Treibhausgasminderungsziel bis zum Jahr 2030 wird ein Wert von - 65% festgelegt (Basisjahr: 1990); die Klimaneutralität der Gesamtstadt soll bis spätestens zum Jahr 2040 erreicht werden (Punkt b)

Beschlussvorlage
Stpl/026/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	11.07.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Umgestaltung Lorenzer Platz
Beschluss der Entwurfsplanung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Gestaltungsplan, M 1:200
Schnitt, M1:200
Stellungnahme Stk Finanzierung

Sachverhalt (kurz):

Im Anschluss an die Baumaßnahme der Sparkasse (Haus des Kunden) am Lorenzer Platz / Theatergasse sollen die durch die Baumaßnahme beeinträchtigten öffentlichen Flächen am Lorenzer Platz nicht nur wiederhergestellt, sondern der gesamte Platz zeitgemäß und klimaverbessernd gestaltet und aufgewertet werden.

Neben ökologischen Verbesserungen durch Entsiegelungen und Neupflanzungen erhält der Platz eine modernere Gestaltung.

Die Gesamtkosten betragen ca. 1,6 Mio. €. Das Plangebiet liegt im künftigen Stadterneuerungsgebiet Altstadt Mitte. Eine Förderung ist möglich. Geprüft werden zudem neben den Wiederherstellungsmitteln des Bauherren auch Mittel der Zukunftsstiftung der Sparkasse.

Die Entwurfsplanung wird zum Beschluss vorgelegt. Eine Umsetzung erfolgt im Rahmen der personellen Möglichkeiten bis 2025.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☒ Kosten bekannt

Gesamtkosten	1,6 Mio. €	**Folgekosten**	8.700 € 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:
Mit Stk wird ein Finanzierungsvorschlag fördermittelabhängig erarbeitet. Es werden derzeit Zuschüsse aus der Städtebauförderung und Mittel aus der Zukunftsstiftung der Sparkasse geprüft.

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 Umgestaltungsmaßnahme führt zu einer Aufwertung der städtebaulichen Situation und verbessert die Aufenthaltsqualität für alle Bürgerinnen und Bürger und erhöht die Klimaresilienz der Stadt.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐ **SÖR**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt:

Der Entwurfsplan zur Umgestaltung des Lorenzer Platzes vom 10.06.2024,
Plan-Nr. Stpl/4-1/04/2023, soll umgesetzt werden.

Beilage

Betreff:
Umgestaltung Lorenzer Platz
Beschluss der Entwurfsplanung

Entscheidungsvorlage

1. Anlass

Die Sparkasse saniert derzeit bis Ende 2024 ihr Hauptgebäude (Haus des Kunden) am Lorenzer Platz / Theatergasse. Im Anschluss besteht für die Sparkasse die Verpflichtung zur Wiederherstellung der, durch die Baumaßnahme beeinträchtigten öffentlichen Flächen am Lorenzer Platz.
Da der Platz in seiner bisherigen Gestaltung diverse Defizite aufweist, ist es sinnvoll, nicht nur Teilflächen wiederherzustellen, sondern über eine reine Wiederherstellung hinaus, den gesamten Platz zeitgemäß und klimaverbessernd zu gestalten und aufzuwerten.

Die Umgestaltung bewirkt eine städtebauliche Aufwertung des Areals als „grünes Tor“ in die Fußgängerzone. Wesentliches Planungsziel sind kleinklimatische Verbesserungen, die durch großzügige Entsiegelungen und Neupflanzungen bewirkt werden. Das Stadtgrün soll durch neue schattenspendende Baumpflanzungen und blühende Staudenpflanzungen vergrößert, klimawirksam gestaltet und biodivers aufgewertet werden.
Anfallendes Regenwasser soll in die offenen Baumscheiben und Grünflächen geleitet werden. Es dient sowohl zur Bewässerung der Pflanzen, dem Rückhalt in der Fläche und nutzt dem Kleinklima durch Verdunstungskühle.

Weitere Schwerpunkte der Planung sind die Verbesserung der Barrierefreiheit, eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch eine moderne Beleuchtung und zusätzliche Sitzgelegenheiten sowie eine Neuordnung von Verkehrseinbauten, z. B. Rad- und E-Scooter-Stellplätzen.

- Die Entwurfsplanung wurde mit den Spartenträgern und Fachdienststellen abgestimmt.
- Der Behindertenrat der Stadt Nürnberg wurde in die Entwurfsplanung miteinbezogen.
- Die Gestaltungsplanung wurde in einer öffentlichen Informationsveranstaltung im November 2023 im Meinungsträgerkreis Altstadt vorgestellt.
- Im Januar 2024 wurden die Anlieger in Einzelgesprächen informiert und deren Belange angehört.

2. Bestand

2.1. Lage und Topografie/ Barrierefreiheit

Das Planungsgebiet erstreckt sich über den östlichen Lorenzer Platz zwischen dem Chor der Lorenzkirche und dem Verkehrskreisel in der Lorenzer Straße. Die Fläche steigt von Osten nach Westen um ca. 2 m an und überbrückt den ehemaligen Stadtgraben. Das Längsgefälle erreicht im Bestand Werte bis maximal 5,5% und hat dazu ein passendes Quergefälle, so dass das Bestandgefälle als barrierefrei eingestuft werden kann; das bestehende Kopfsteinpflaster hingegen ist auch in ebenen Bereichen nicht barrierefrei.
Die Maßnahme liegt im archäologisch sensiblen Bereich der mittelalterlichen Lorenzer Ansiedlung, in der sich mittelalterliche und frühneuzeitliche Funde zeigen. Die Brücke über den Stadtgraben wurde bereits um 1600 abgebrochen und das Gelände bis über den Bereich der Landesbank angefüllt. Zur Erinnerung an die 1807 abgebrochene ehemalige Annenkapelle östlich der Lorenzer Kirche wurde der Standort im Pflaster hervorgehoben.

2.2. Städtebaulicher Kontext

Das wichtigste Bauwerk vor Ort ist die stadtbildprägende, denkmalgeschützte Lorenzkirche mit ihrem gotischen Chor. Nördlich und südlich wird der Platz durch neuere Bank- und Bürogebäude eingerahmt. Durch mehrere Versprünge der Gebäude-Fassaden entsteht im Zusammenwirken mit dem Chor und der vorhandenen Topografie eine interessante Raumabfolge mit Einengungen und Aufweitungen. Das Gebäude der Sparkasse (Haus des Kunden) schiebt sich mit einem neuen Treppenbauwerk markant in den Platz hinein.

2.3. Verkehr

Der Lorenzer Platz ist als Fußgängerzone ausgewiesen, dient aber auch zur Andienung einer Vielzahl an Einrichtungen und weist einen nicht zu unterschätzenden Lieferverkehr auf. Häufig wird der Platz für kurze Erledigungen auch regelwidrig mit dem PKW angesteuert.

2.4. Grünbestand

Im Planungsgebiet befinden sich eine Reihe von Bestandsbäumen, die als stadtbildprägend beurteilt werden können. Gemäß nachrichtlicher Übernahme handelt es sich um die Gehölze gemäß Tabelle 01.

Nr.	Standort	Art
4	Lorenzer Platz Süd Westeingang Sparkasse	Ginkgo
5	Lorenzer Platz hinter dem Chor der Lorenzkirche	Robinie
6	verpflanzt	Eisenholzbaum
7	Lorenzer Platz Süd Sparkasse	Robinie
8	verpflanzt	Eisenholzbaum
25	Lorenzer Platz Nord Landesbank	Platane
26	Lorenzer Platz Nord Landesbank	Platane

Tabelle 01: Baumbestand im Planungsbereich

2.5. Archäologie

Der Lorenzer Platz grenzte bis Ende des 14. Jahrhunderts im Osten an die sog. vorletzte Stadtbefestigung. Die mittelalterliche Altstadt Nürnbergs innerhalb des heute noch nahezu geschlossenen Mauerrings steht unter Ensembleschutz. Gleichzeitig entspricht dieser Bereich dem flächig ausgewiesenen Bodendenkmal 'Nürnberger Altstadt'.

Über die Situation am östlichen Lorenzer Platz ist archäologisch bislang wenig bekannt. Aufgrund der Grabungsergebnisse im Bereich des Lorenzer Pfarrhofs kann eine Besiedlung ab dem 12. Jahrhundert angenommen werden (unterkellerte Holzbauten), die später im Rahmen des Baus der vorletzten Stadtmauer (Bereich westl. der Peter-Vischer-Straße) etwa um das Jahr 1250 zunehmend einer ersten Steinbauphase weichen musste, wie sie später in den älteren Stadtplänen zu sehen ist.

Rings um den Chor der Lorenzkirche befand sich bis ins 19. Jahrhundert ein Friedhof. Seine Ausmaße sind nicht mit letzter Sicherheit bekannt. Die im Urkataster des frühen 19. Jahrhunderts mit Bäumen bestandene Fläche umfasst offenbar auch den Standort der Annenkapelle. Bei Eingriffen in den Untergrund sind ca. 70 cm unter der jetzigen Geländeoberkante Bestattungen zu erwarten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es auch höherliegende Funde geben wird.

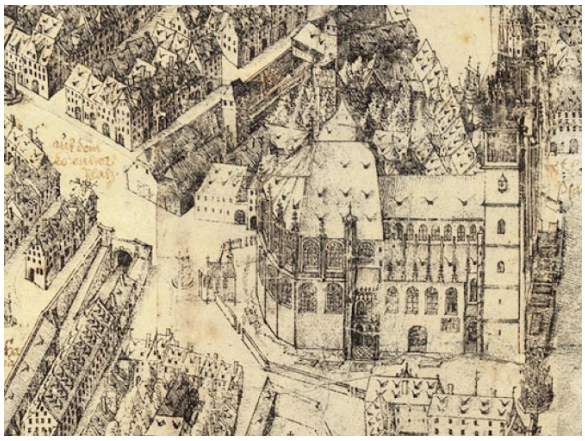


Bild: Östlicher Lorenzer Platz mit Annenkapelle, Brunnen und ehem. Stadtgraben (bis 1600)
Quelle: Braun'scher Prospekt von 1608, Staatsarchiv Nünberg



Bild: Friedhof St. Lorenz
Die mit Bäumen bestandene Fläche umfasst auch den Standort der 1807 abgerissenen Annenkapelle.
Quelle: Urkataster, Stadt Nürnberg

3. Entwurfsbeschreibung

3.1. Bäume und Grün

Der Platz wird durch die Bestandsgebäude räumlich gefasst. Vorhandene und neue Bäume mit Grünflächen dienen der weiteren räumlichen und funktionalen Gliederung. Als Hochstämme stellen die Bäume aus der Nutzenden-Perspektive keine visuelle Barriere dar und verbessern doch das Lokalklima und damit die Aufenthaltsqualität erheblich.
Der Baumbestand auf dem Lorenzer Platz weist heute verschiedene Baumarten mit jeweils unterschiedlichem Alter auf. Die Bäume sollen ergänzt und unterpflanzt werden, so dass der Eingang in die Fußgängerzone durch eine Reihung von Pflanzbeeten und Bäumen betont wird. Die damit erzeugte Einengung beschränkt einerseits die Zufahrtsbreite und verweist damit gleichzeitig auf die ehemals vorhandene räumliche Enge im Bereich der historischen Brücke über den Stadtgraben.
Vor dem Gebäude der HypoVereinsbank können aufgrund der Vielzahl der Leitungen im Untergrund nur verpflanzbare bzw. austauschbare Großgehölze eingesetzt werden.
Um archäologische Eingriffe zu minimieren oder zu vermeiden, kann an diesem Sonderstandort vom SÖR-Standard (Baumgrubentiefe 1,20 m) abgewichen werden.

Gehölzauswahl

Nr.	Standort	Baumart	alternativ
6	Lorenzer Platz Süd Sparkasse	Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Acer campestre 'Elsrijk'
8	Lorenzer Platz Süd Eingangsrampe Sparkasse	Alnus x spaethii	Acer campestre 'Elsrijk'
101	Lorenzer Platz Nord Vorbereich Pinsano	Tilia cordata 'Rancho'	Acer rubrum 'Red Sunset'
102	Lorenzer Platz Süd-Ost Entré	Acer rubrum 'Red Sunset'	Acer monspessulanum
103	Lorenzer Platz Süd-Ost Entré	Acer rubrum 'Red Sunset'	Acer monspessulanum

Tabelle 02: Vorschlag zur Baumauswahl im Planungsbereich

Die offenen Baumscheiben werden mit einem belagsbündigen Granit-Einzeiler eingefasst, damit das Oberflächenwasser seitlich die tieferliegenden Beetflächen bewässern kann. Um eine Regenrückhaltung zu bewirken wie auch um den Wurzelbereich von Bestandsbäumen nicht zu stark zu überdecken, werden die Randbereich angeböscht.
Die Baumscheiben sollen mit Stauden, Bodendeckern oder Gräsern bepflanzt werden (z.B. Veitshöchheimer Staudenmischungen).
Es wäre vorteilhaft, wenn auch die Nordseite des Platzes mit mehr Grün ausgestattet werden könnte. Der Bereich vor der HypoVereinsbank ist Privatgrund, so dass die dargestellte Bepflanzung und die Kübelbäume lediglich als Anregung zu verstehen sind. Zur Umsetzung wären weitere Absprachen und Regelungen nötig.

3.2. Wassersensible Maßnahmen/ Entwässerung

Soweit möglich, soll das Regenwasser in die offenen Baumscheiben geleitet werden, hier soll ein Großteil des Wassers zur Baumbewässerung und Anreicherung des Grundwassers dienen; nur der Überschuss soll in den Kanal abfließen. So wird die die Klimaresilienz gestärkt und das Stadtklima durch Verdunstungskühle verbessert.

3.3. Barrierefreie Gestaltung

Im Rahmen der Umgestaltung wird ein Stadtraum geschaffen, dessen großes Potenzial allen Menschen zur Verfügung steht. Folgende gestalterische Leitlinien zur Barrierefreiheit wurden berücksichtigt:

- Pflaster- und Querschnittsgestaltung mit klarer Zonierung, Freihalten barrierefreier Routen, Ruheplätze außerhalb der Fußwege, klar definierte Zonen für die Gastronomie.
- Einseitig geführte barrierefreie Route entlang klar definierter Raumkanten auf der Südseite.
- Warnung vor Gefahrenstellen, z.B. Kennzeichnung des Übergangs Peter-Vischer-Straße mit Bodenindikatoren.
- Auffinde-Streifen für seitlich gelegene Ziele.
- Gefälleneigung der gesamten Platzfläche mit max. 3% Quergefälle sowie maximal 6% Längsgefälle.

3.4. Ausstattung

<u>Belag</u>
Als Belag ist neues Granit-Großstein-Pflaster gemäß Gestaltungshandbuch 'Nürnberger Linie' vorgesehen, d.h.: gesägt, gestockt, in unterschiedlichen Farben und Größen, mit einer Zeilenbreite von 16 cm, in Anlehnung an den bereits hergestellten Belag vor dem Bibelmuseum. Das Mischungsverhältnis für die Farbigkeit des Steines beträgt dunkelgrau 3 Anteile, hellgrau 3 Anteile und gelbgrau 2 Anteile. Das Format 24/16/16 wird anteilig verwendet. An Hauszugängen und für das Anpassen von Vor- und Rücksprüngen entlang der Gebäude soll Granitkleinsteinpflaster verwendet werden. Der neue Belag ist sehr dauerhaft und damit nachhaltig, mit gesägter und angerauter Oberfläche ist er auch barrierefrei. Gemäß Gestaltungshandbuch verlaufen einreihige Traufzeilen entlang der Hausfassaden.

<u>Beleuchtung</u>
Die momentan vorhandenen Kugelleuchten werden durch schlichte Leuchtstelen ersetzt. Diese werden längs der neuen Grünflächen aufgestellt und sollen verstärkt den inneren Bereich ausleuchten. Rings um die Lorenzkirche wird weiterhin der Altstadtkandelaber eingesetzt.

<u>Sitzgelegenheiten</u>
Neue Sitzgelegenheiten, z.T. seniorengerecht mit Armlehnen und einer erhöhten Sitzposition, in Schatten- wie in Sonnenbereichen, verbessern die Aufenthaltsmöglichkeiten. Vorgeschlagen ist eine geschwungene Bank, nach unten verjüngt zum erleichterten Aufstehen, mit aufmontierter Holzauflage; als Alternative eine Reihung einzeln stehender Bänke mit gerundeter Form. Die Bankauswahl erfolgt in enger Abstimmung mit SÖR.

Abfallbehälter
Als Abfallbehälter wird ein gerundeter Abfallbehälter, dunkelgrau eloxiert vorgeschlagen (gemäß Gestaltungshandbuch). Eine detaillierte Abstimmung erfolgt im weiteren Planungsprozess.

Spielpunkt
Familien und jungen wie älteren Menschen wird durch die Neugestaltung mehr Abwechslung geboten. Verweilen, Treffen, Ausruhen, Beobachten und auch Spiel mit Bewegung oder Wahrnehmung macht den Aufenthalt in der Fußgängerzone attraktiver. Dazu ist vor der HypoVereinsbank ein großer Sitzbereich mit einem Spielpunkt vorgesehen. Eine detaillierte Festlegung erfolgt im weiteren Planungsprozess.

Trinkwasserbrunnen
Ein Trinkwasserbrunnen ist vor der Sparkasse am südwestlichen Platzrand vorgesehen. Überschüssiges Wasser wird in die Pflanzflächen eingeleitet. In Abhängigkeit der grundsätzlichen Regelungen zu den Trinkwasserbrunnen im Stadtgebiet, die derzeit zwischen der Stadt Nürnberg und der N-ERGIE abgestimmt werden, soll der Brunnen im Zuge der Wiederherstellung der Platzfläche oder zu einem späteren Zeitpunkt aufgestellt werden. Der Wasseranschluss sollte im Zuge der Herstellung der Pflasterflächen bereits vorbereitet werden.

Sonstige Einbauten
Die „historische“ Litfaßsäule wird versetzt und erhält westlich, oberhalb der bestehenden Baumgruppe einen neuen Standort.

3.5. Ruhender Verkehr
Für 28 Fahrräder werden Stellplätze an verschiedenen Standorten auf dem Platz verteilt. Diese sollen an kritischen Bereichen mit einem Unterlaufschutz und mit einer Kopfsteinpflasterung (für eine bessere Barrierefreiheit) vorgesehen werden.
Für Motorräder und E-Scooter werden von VPL neue Standorte außerhalb des Planungsgebietes angeboten.

3.6. Sparten
Im Rahmen des Treppenbauwerks der Sparkasse sind Spartenverlegungen nötig, deren Verlegung durch die örtliche Baubetreuung der Sparkasse koordiniert werden. Neben diesen Maßnahmen sind im Rahmen der Platzneugestaltung weitere Modernisierungen durch die Spartenträger vorgesehen. Diese wurden am 05.03.2024 in einem Spartengespräch abgestimmt.

- Für Baum 101 (neu), in der Nähe eines privaten Kanalanschlusses, ist es vorgesehen den privaten Kanal sicherheitshalber mit einem Wurzelschutz, einer Art wurzelfestem Mineralgemisch, zu schützen, um etwaige Schäden durch Baumwurzeln zu vermeiden. Der Abstand beträgt 2,70 m zum Hausanschluss-Kanal / 1,70 m zur Feuerwehrleitung.

- Baum 8 (ausgepflanzt)
  Für die Neupflanzung wird der Standort nach Nord-Osten verschoben, um die 2,50 m Regelabstand von der Rohraußenkante Wasserleitung bis zum Stammmittelpunkt zu ermöglichen.

- Baum 6 (ausgepflanzt)
  Die Neupflanzung erfolgt auf dem alten Standort. Der 2,50 m Regelabstand wird eingehalten.

- Für alle Baum-Neupflanzungen werden entsprechende Maßnahmen wie Wurzelschutz o.ä. noch geklärt.

3.7. Bauabschnitte und private Grundstücke

Der Ausbau des Lorenzer Platzes wird in zwei Bauabschnitten vorgenommen. Der größere 1. Bauabschnitt betrifft den östlichen Platzbereich, beginnend an der Lorenzer Straße, längs der Sparkasse und Landesbank und verläuft in Verlängerung unterhalb der Außengastronomie des Pinsano bis zur Pflasterung der Annenkappelle.
Der 2. Bauabschnitt führt entlang des Chors der Lorenzkirche nach Norden bis zur Gebäudekante Küchen Lösch und schließt die Hypovereinsbank bis zur Mauerkante Pinsano ein.
Es werden mehrere private Grundstücksflächen überplant. Erste Abstimmungen wurden geführt, weiterführende Einverständniserklärungen oder Vereinbarungen zur Grenzbereinigung sind noch abzuschließen.

4. Finanzierung und Zeitplan

Die Kostenschätzung für die gesamte Maßnahme beläuft sich nach Angaben von SÖR auf ca. 1,6 Mio. Euro brutto. Davon entfallen auf den 1. Bauabschnitt zwischen Lorenzer Straße und Annenkapelle ca. 1,1 Mio. Euro brutto.

Ein wesentlicher Teil der Kosten wird durch die Wiederherstellungsverpflichtung seitens der Sparkasse getragen. Die Kostenteilung ist derzeit in Klärung. Der städtische Eigenanteil ist derzeit noch nicht zu beziffern, die Finanzierung ist mit Stk zu erarbeiten.

Aufgrund der deutlichen ökologischen Verbesserungen durch großzügige Entsiegelungen und Neupflanzungen sollen zusätzliche Mittel aus der Zukunftsstiftung der Sparkasse für die Finanzierung der Maßnahme beantragt werden.
Die Maßnahme liegt im geplanten Stadterneuerungsgebiet „Altstadt Mitte“. Für die Maßnahme Lorenzer Platz wird das Einwerben von Zuschüssen aus der Städtebauförderung derzeit geprüft.

Der 1. Bauabschnitt soll in 2025 begonnen werden. Teilflächen zur Erschließung der Sparkasse werden Ende 2024 hergestellt.

Zeichenerklärung

- "Podest" - historisches Granit-Kopfsteinpflaster mit offener Fuge
- Granit-Großsteinpflaster, gemischte Formate gesägt/gestockt in Reihen
- private/ halböffentliche höhergelegenen Pflasterflächen
- Entwässerungsrinne Dreizeiler Quarzit-Großstein
- Baum Bestand
- Baum Planung
- Baumscheibe Mindestmaß 16 m²
- Grünfläche
- Sitzbank
- Papierkorb
- Fahrrad-Anlehnbügel
- Eingang / Einfahrt
- Mast-/ Aufsatzleuchte
- Fahnenmast
- Litfaßsäule
- Trinkwasserbrunnen/ Spielpunkt
- 309,16 309,16 Höhe Bestand/ Neuplanung
- Bearbeitungsumgriff

Gestaltungsplan
Lorenzer Platz

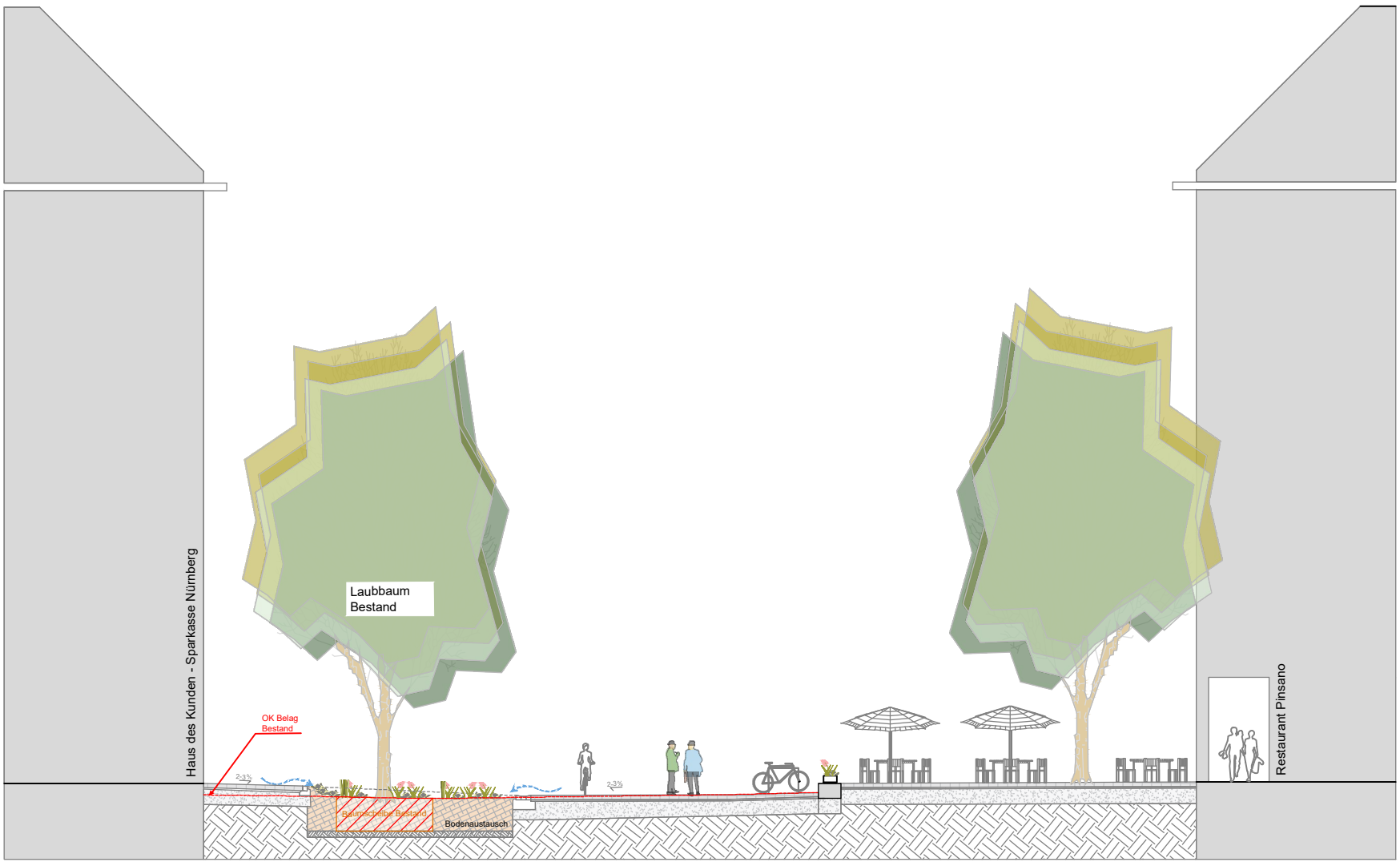


STADTPLANUNGSAMT NÜRNBERG					
PLANUNG ÖFFENTLICHER RAUM					
			NÜRNBERG, 10.06.2024		
SACHGEBIET	4GS-1				
BEARBEITUNG	gl				
			DENGLER AMTSLEITER		
M = 1: 200	PLAN-NR.	Stpl/4-1/04/2023			
ÄNDERUNGEN					
DATUM	BEARB.	OBJEKT	DATUM	BEARB.	OBJEKT

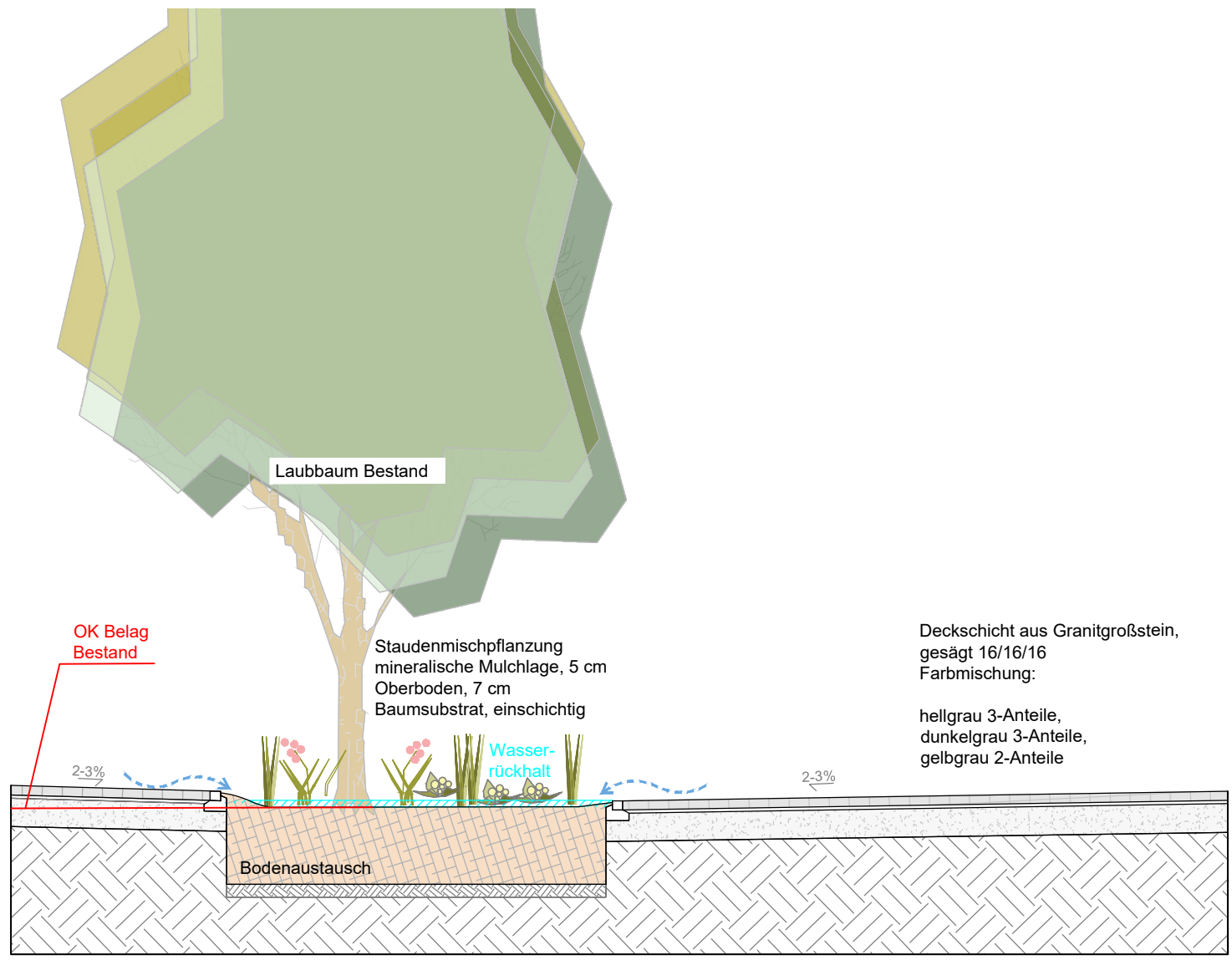
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

ETRS89.UTM-32N

PLANNAME: 20240610-Lorenzer Platz-Sparkasse-Ergänzung



Schnitt A-A' Lorenzer Platz M1:200



Schnitt Baumscheibe M1:100

735

PLANNAME: 20240610-LorenzerPlatz-Sparkasse-E-RD

Gestaltungsplan

Lorenzer Platz

M 1:100/ 200 Stand: 10.06.2024

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

ETRS89.UTM-32N

Kopie Stk/1 – Th

:09

200-19-31
Th

Umgestaltung Lorenzer Platz
Beschluss der Entwurfsplanung
hier: Stellungnahme seitens Stk zur Vorlage für den Stadtplanungsausschuss am 11.07.2024

I. Stk liegt die Anmeldung zum AfS am 11.07.2024 zur Stellungnahme vor.

Mit der vorgelegten Ausschussvorlage soll die Entwurfsplanung zur Umgestaltung des Lorenzer Platzes beschlossen werden.

Die Maßnahme mit einem voraussichtlichen Investitionsvolumen 1,6 Mio. EUR ist bisher nicht im BIC-Verfahren enthalten. Eine Entwurfsplanung mit Kostenberechnung ist der Finanzverwaltung bislang nicht bekannt und eine Anmeldung zum Mittelfristigen Investitionsplan 2025 – 2028 liegt ebenfalls nicht vor. Die MIP-Reife und eine Finanzierung ist derzeit nicht gegeben. Für das weitere Vorgehen wird um Abstimmung mit der BIC-Geschäftsstelle gebeten. Über eine Berücksichtigung im Haushalt 2025 wird der Stadtrat erst in den Haushaltsberatungen im November 2024 entscheiden.

Die Umgestaltung des Lorenzer Platzes steht zwar im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der Ausweisung eines neuen Stadterneuerungsgebietes „Altstadt Mitte“, aus welchem zum Teil die Finanzierung angestrebt wird. Die in Aussicht gestellten Zuschüsse aus der Städtebauförderung sind derzeit jedoch noch nicht geklärt. Die Ausweisung eines neuen Stadterneuerungsgebietes „Altstadt Mitte“ wurde seitens Stpl zur Fortschreibung des Mittelfristigen Investitionsplanes 2025 – 2028 angemeldet. Über eine Berücksichtigung im Haushalt 2025 wird der Stadtrat ebenfalls erst in den Haushaltsberatungen im November 2024 entscheiden.

736

Die Wiederherstellungsverpflichtung seitens der Sparkasse Nürnberg ist vor Maßnahmenbeginn zu klären und vertraglich festzuhalten sowie geeignete Zuschüsse einzuwerben.

Ein Beschluss der Umsetzung der Maßnahme kann aus Sicht der Finanzverwaltung nur unter dem Vorbehalt einer gesicherten Finanzierung erfolgen. Der Beschlussvorschlag ist dementsprechend anzupassen.

Es wird gebeten, die Stellungnahme den Ausschussunterlagen beizufügen.

II. **Ref. VI/Stpl**

Nürnberg, 10.06.2024
Referat für Finanzen, Personal und IT

Brehm
(Stadtkämmerer)

(2 20 84)

Beschlussvorlage
Stpl/029/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	11.07.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Veränderungssperre Nr. 89 "Vorchtelstraße"
für das Flurstück Nr. 675/4 (tlw.) Gemarkung Mögeldorf, südöstlich der Vorchtelstraße
Erlass der Satzung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Satzung

Sachverhalt (kurz):

Zur Sicherung der planungsrechtlichen Ziele des Bebauungsplans Nr. 4686 "Goldbach" ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Aufgrund eines aktuellen Bauantrags für die Bebauung des Flurstücks Nr. 675/4 Gemarkung Mögeldorf wird die Notwendigkeit gesehen, die planerischen Ziele des Bebauungsplan-verfahrens Nr. 4686 „Goldbach“ mit einer Veränderungssperre für diesen Bereich zu sichern. Die mit dem Bauantrag beabsichtigte Bebauung widerspricht der künftigen Planung. Das aktuell nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) bewertete Plangebiet soll mit der Bauleitplanung und der Veränderungssperre als Grünfläche festgesetzt und damit dauerhaft von Bebauung freigehalten werden.

Die Veränderungssperre kann nur auf die Dauer von zwei Jahren in Kraft gesetzt werden. Die Gemeinde kann die Geltungsdauer um ein Jahr und, wenn besondere Umstände es erfordern, nochmals um ein weiteres Jahr verlängern.

Nach der Beschlussfassung wird die Veränderungssperre im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

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:

Durch den Erlass der Veränderungssperre sind keine diversityrelevanten Belange betroffen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt gemäß § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Erlass der Satzung über die Veränderungssperre Nr. 89 „Vorchtelstraße“ für das Flurstück Nr. 675/4 (tlw.) Gemarkung Mögeldorf, südöstlich der Vorchtelstraße, wie es sich aus dem beiliegenden Plan vom 28.06.2024 ergibt.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:

Veränderungssperre Nr. 89 „Vorchtelstraße“
für das Flurstück Nr. 675/4 (tlw.), Gemarkung Mögeldorf, südöstlich der Vorchtelstraße
Erlass der Satzung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Im Stadtteil Zerzabelshof verläuft nördlich der Valznerweiherstraße / Zerzabelshofstraße der Goldbach (Gewässer III. Ordnung). Er kommt aus den im Lorenzer Reichswald gelegenen Großen und Kleinen Valznerweihern und fließt über den Zeltnerweiher sowie den Tullnauweiher in die Pegnitz. Das Fließgewässer mit den begleitenden Auenflächen ist ein landschafts- und stadtgliederndes Freiraumelement im Stadtteil Zerzabelshof.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre befindet sich im Bereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4686 „Goldbach“. Das Bauleitplanverfahren wurde mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 18.01.2024 zur Sicherung der Grünflächen am Goldbach eingeleitet, der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Veränderungssperre betrifft einen Teil des Flurstücks Nr. 675/4, Gemarkung Mögeldorf.
Bereits in der Vergangenheit wurden hier Baugesuche nach § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) abgelehnt. Aufgrund eines aktuellen Bauantrags wird die Notwendigkeit gesehen, die planerischen Ziele für das Bebauungsplanverfahren Nr. 4686 „Goldbach“ mit einer Veränderungssperre auf dem teilweise betroffenen Flurstück Nr. 675/4, Gemarkung Mögeldorf, zu sichern. Durch die Veränderungssperre sollen die Planungsziele der Stadt Nürnberg für den Bereich weiter verfestigt und der Grünzug nachhaltig vor Bebauung geschützt werden.

Bestehendes Planungsrecht und städtebauliche Vorgaben:
Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) als Grünfläche dargestellt und wird aktuell als planungsrechtlicher Außenbereich nach § 35 BauGB beurteilt.
Darüber hinaus sind für den Goldbach zwei weitere landschaftsplanerische Darstellungen eingetragen: als Hauptverbundachsen im Biotopverbundsystem der Feuchtgebiete und als lineare Maßnahmenbereiche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang von Fließgewässern.

Planungsziele
Die ökologische und klimatische Bedeutung des Grünzugs entlang des Goldbachs wird sowohl im Masterplan Freiraum als auch im Plankonzept der „Grünen Finger" verdeutlicht. Das gesamtstädtische Freiraumkonzept sieht im Bereich des Plangebiets, der sich in dem strategischen Handlungsraum „Außenstadt“ befindet, in Bezug auf die Grün- und Freiraumentwicklung die Leitidee „Freiräume aktiv entwickeln“ vor. Die vorsorgende Freiraumplanung reagiert dabei auf langfristige Entwicklungsleitlinien in der Stadtentwicklung. Bestehende Freiräume sollen gesichert und langfristig als durchgehendes Freiraumnetz entwickelt werden. Dieses Konzept entspricht auch der Grundidee der „Grünen Finger". Die dicht bebaute Stadt soll über „Grüne Finger" (Grünzüge und grüne Achsen) bestmöglich mit den umgebenden Landschaftsräumen verknüpft werden. Das Konzept zeigt auf, wie den in der Vergangenheit angewachsenen, teilräumlichen Grünflächendefiziten in Nürnberg langfristig strukturiert und sinnvoll vernetzt begegnet werden kann. Der Talraum des Goldbachs ist als „Grüner Finger“ im Osten der Stadt Nürnberg dargestellt.

Insbesondere vor dem Hintergrund der stadtklimatischen und der ökologischen Bedeutung von Bachläufen und ihrer Vorländer u.a. als Ausbreitungs- und Rückzugsraum für Flora und Fauna

soll der Grünzug des Goldbachs gesichert werden. Er ist Teil des städtischen Biotopverbundsystems. Über den Grünzug des Goldbachtals wird Kaltluft nach Norden zur Kaltluftleitbahn, die über die Hauptgleisanlagen führt, transportiert. Dadurch trägt sie zur Kaltluftversorgung einer der sieben wichtigen Nürnberger Kaltluftleitbahnen bei. Eine Verengung der Grünfläche durch Bebauung ist daher nicht vorgesehen. Der Grünzug, in dem sich das Planungsgebiet befindet, hat auch eine wichtige Funktion zum Hochwasserrückhalt. Die Sicherung dieses Gebiets durch die Veränderungssperre ist somit aus Gründen der Klimaanpassung, des Artenschutz und des Hochwasserschutzes erforderlich.

Die Veränderungssperre erstreckt sich räumlich auf einen Bereich, für den bereits in der Vergangenheit aber auch aktuell eine Bebauung innerhalb des Plangebiets beantragt wurde bzw. ist. Eine entsprechende Bebauung steht jedoch dem Freihaltungsinteresse und den Planungszielen der Stadt entgegen.

Kosten
Der Stadt entstehen durch den Erlass der Veränderungssperre keine Kosten. Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre, kann den Betroffenen nach § 18 BauGB eine geldliche Entschädigung zustehen.

Zeitliche Umsetzung
Nach Erlass der Veränderungssperre wird diese im nächsten Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht und tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan in Kraft getreten ist, spätestens aber nach Ablauf von zwei Jahren. Die Gemeinde kann die Veränderungssperre um ein Jahr und, wenn besondere Umstände es erfordern, nochmals um ein weiteres Jahr verlängern.

Parallel zur Veränderungssperre werden die nächsten Verfahrensschritte für das Bebauungsplanverfahren vorbereitet. Derzeit wird der Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll im Herbst 2024 folgen. Der Bebauungsplan sollte vor dem Auslaufen der Veränderungssperre in Kraft treten, andernfalls ist diese zu verlängern.

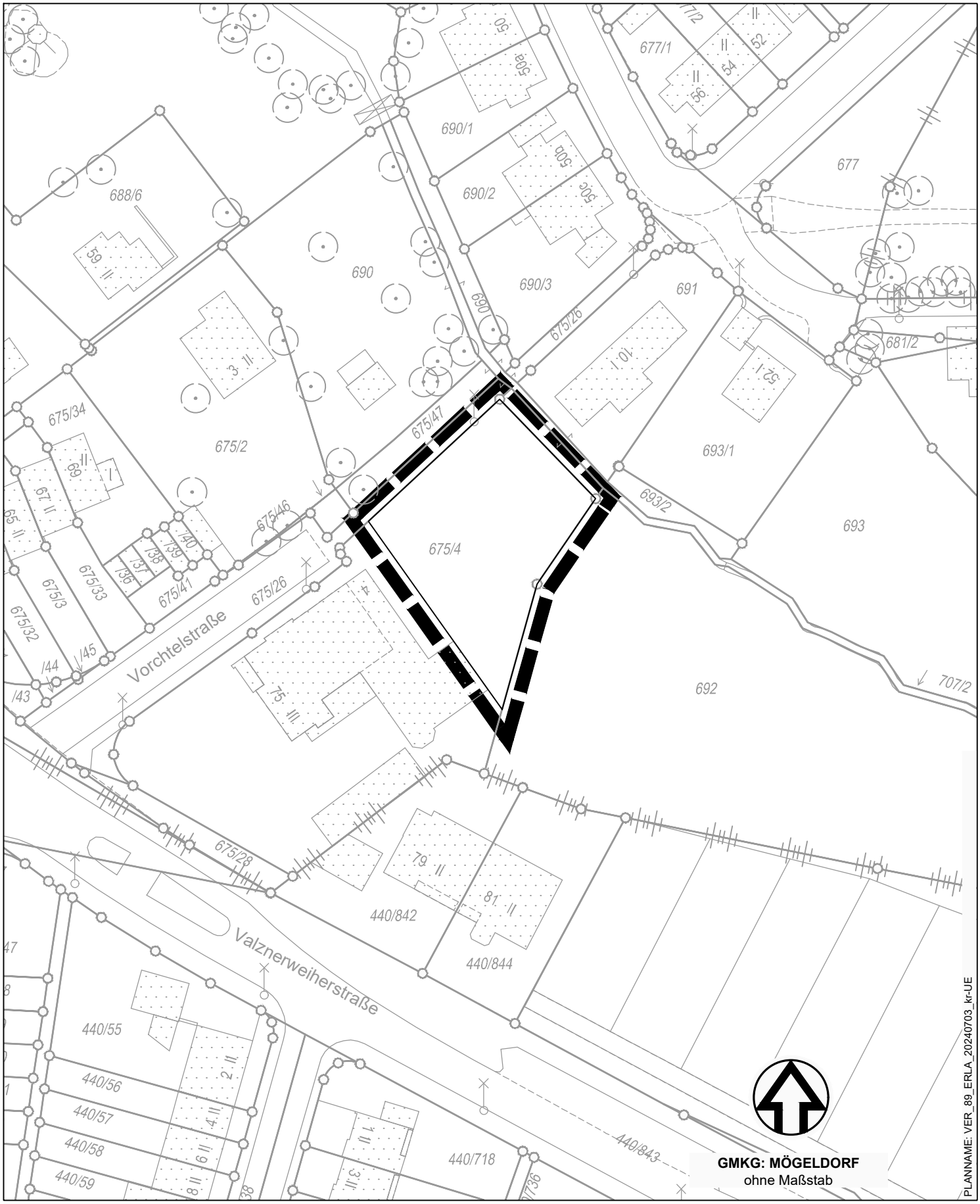
Fazit
Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Bebauungsplanung Nr. 4686 „Goldbach“ soll die Veränderungssperre Nr. 89 „Vorchtelstraße“ erlassen werden. Die Veränderungssperre kann nur auf die Dauer von zwei Jahren in Kraft gesetzt werden. Die Gemeinde kann die Geltungsdauer um ein Jahr und wenn besondere Umstände es erfordern, nochmals um ein Jahr verlängern. Nach der Beschlussfassung wird die Veränderungssperre im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

ÜBERSICHTSPLAN ZUR VERÄNDERUNGSSPERRE NR. 89 "VORCHTELSTRASSE"

für das Flurstück Nr. 675/4 (teilweise), Gemarkung Mögeldorf, südöstlich der Vorchtelstraße

NÜRNBERG

Ö 9.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

SATZUNG ÜBER DIE VERÄNDERUNGSSPERRE NR. 89 „VORCHTELSTRAßE“

Vom .....

Die Stadt Nürnberg erlässt aufgrund der

§§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuchs (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98)

folgende Satzung:

§ 1

Der Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg hat in seiner Sitzung am 18.01.2024 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 4686 Goldbach aufzustellen. Das in § 2 bezeichnete Gebiet befindet sich in dessen Geltungsbereich. Zur Sicherung der Planung wird die Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das im Plan des Stadtplanungsamts vom 28.06.2024 (Maßstab 1:1.000) durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs begrenzte Gebiet Flurstück Nummer 675/4 (teilweise), Gemarkung Mögeldorf, südöstlich der Vorchtelstraße.
Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Auf den im Geltungsbereich gelegenen Grundstücken dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§ 4

Diese Satzung über die Veränderungssperre Nr. 89 tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan in Kraft getreten ist, spätestens nach Ablauf von zwei Jahren. Die Gemeinde kann die Satzung um ein Jahr und, wenn besondere Umstände es erfordern, nochmals um ein weiteres Jahr verlängern.

Hinweis

Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung des Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB hinaus, so ist den Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten (§ 18 Abs. 1 BauGB). Entschädigungsberechtigte können Entschädigung verlangen, wenn die vorgenannten Vermögensnachteile eingetreten sind (§ 18 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Sie können die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass sie die Leistung der Entschädigung schriftlich bei der Stadt Nürnberg beantragen (§ 18 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister